Étude de dérogation
Loi Barnier

Version pour arrêt en conseil communautaire le 11/12/2025

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
PREAMBULE 2
A. La législation et son application sur la commune de Quimperlé 2
B. Possibilité de dérogation 3
ETAT DES LIEUX DU SITE DE PROJET 4
A. Contexte communal et règlementaire 4
B. Paysage et architecture 6
Intégration du site dans son environnement 7
Un séquençage paysager marqué le long de l'impasse de Trélivalaire 10
Intégration du bâti des parcelles voisines 14
C. Nuisances 15
D. Sécurité 15
PRESENTATION DU PROJET 16
A. Vocation du site et choix des objectifs 16
B. II. Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité 17
ENJEUX ET PRECONISATIONS 19
A. Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et préconisations 19
Enjeux 19
Prise en compte des enjeux 19
Préconisations 19
B. Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et urbanistique et préconisations 20
Enjeux 20
Prise en compte des enjeux 20
Préconisations 20
C. Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations 21
Enjeux 21
Prise en compte des enjeux 21
Préconisations 21
D. Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et justifications 22
Enjeux 22
Prise en compte des enjeux 22
Préconisations 22
PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS ISSUES DES PRECONISATIONS 23

PREAMBULE

A. La législation et son application sur la commune de Quimperlé

Extrait de l'article L 111-6 à L 111-10 du code de l'urbanisme :
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »
[Cette interdiction] ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. [...]

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

B. Possibilité de dérogation

Les terrains concernés par cette présente étude sont touchés par le dispositif de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier », qui stipule que les constructions et installations situées en dehors des espaces urbanisés doivent observer un recul à partir des axes de circulation, soit 100 m à partir de l'axe de la RN 165.

L'objectif recherché à travers ces articles visent à la maîtrise de la qualité des entrées de ville aux abords des voies à fort trafic.
La constructibilité des espaces non urbanisés est subordonnée à trois conditions cumulatives :

- l'existence d'un POS ou d'un PLU, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces ;
- l'existence dans ce POS ou dans ce PLU de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation au regard d'un certain nombre de critères, dont le législateur fixe une liste non exhaustive ;
- la justification et la motivation de ces règles au regard de ces mêmes critères.

La levée de l'interdiction générale ne peut intervenir qu'après une étude de projet urbain.

Il est possible de déroger à cette règle si une étude paysagère est menée, justifiant et motivant de nouvelles dispositions réglementaires, au regard :

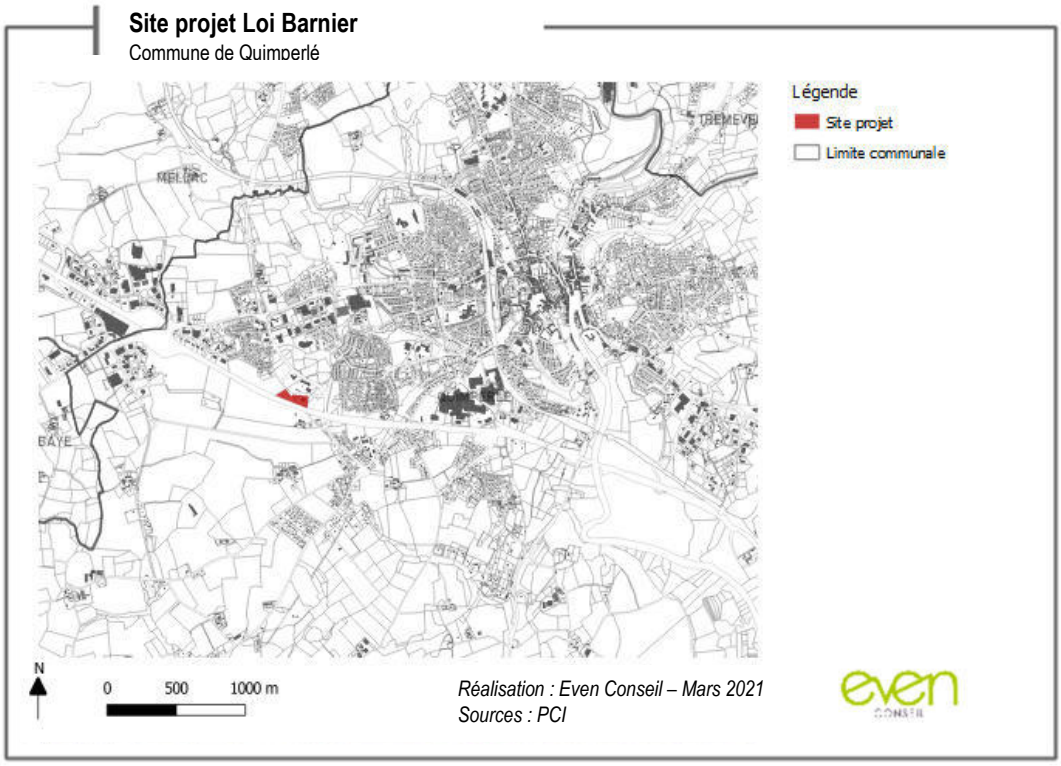
- des nuisances
- de la sécurité
- de la qualité architecturale
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La présente étude porte sur le site de projet suivant :
Commune de Quimperlé : secteur de Kerhor sud concerné par la RN 165.

ETAT DES LIEUX DU SITE DE PROJET

A. Contexte communal et règlementaire

Le site se trouve sur la partie Ouest de la commune de Quimperlé, le long de la RN165. Il est situé à proximité de dans la zone de Kerhor à proximité du site d'implantation du siège administratif et des services techniques de Quimperlé Communauté.



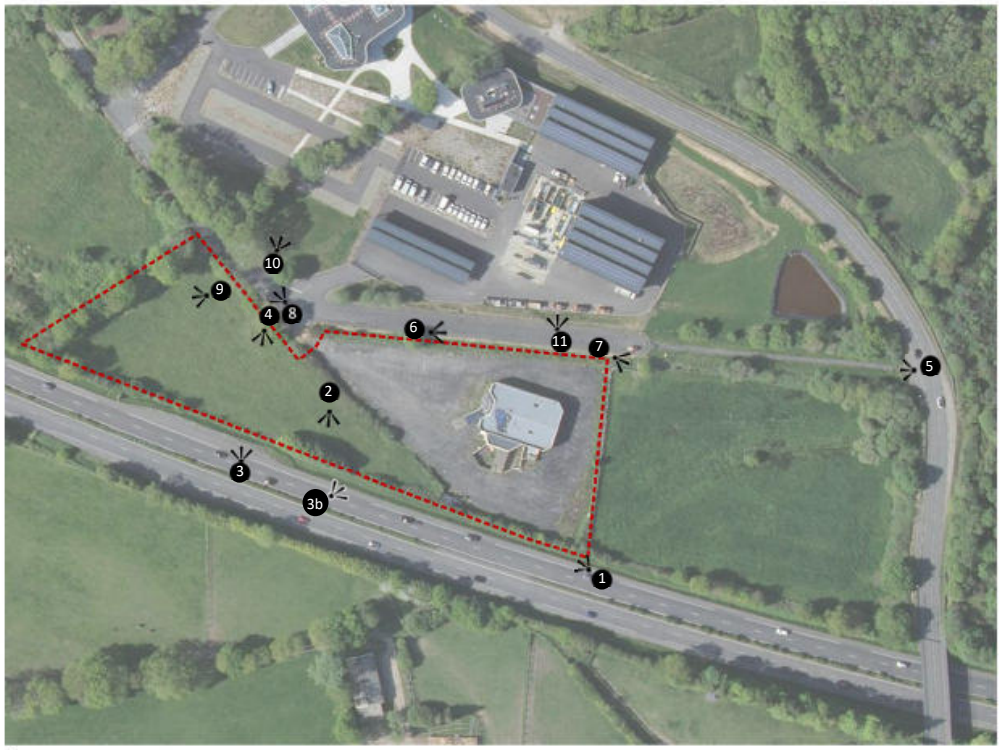
Dans le projet de PLUi, les parcelles concernées par le projet sont les suivantes :

- Parcelles BH n°260, 268, 348 et 350 définie par le PLUi en tant que zone U
- Parcelle ZD n°27 définie par le PLUi en tant que zone 1AU

La parcelle BH n°348 est occupée par un bâtiment qui accueillait une discothèque « l'Equalizer ». Ce bâtiment est en friche notamment à la suite d'un incendie en 2014.

B. Paysage et architecture

Etat des lieux
Commune de Quimperlé



Légende
Site projet
Point de vue

N
0 50 100 m

Réalisation : Even Conseil – Mars 2021
Sources : BD Ortho

Le secteur du projet s'implante dans un site avec quelques variations topographiques. En effet, les parcelles de l'actuelle discothèque sont situées en contrebas avec la présence d'un talus et d'un fossé. En dehors de cela, le site reste globalement plat.

Intégration du site dans son environnement

Les parcelles concernées sont pourvues de haies **perméables**, d'un bosquet et d'un merlon sur la partie Sud, rendant malgré tout le site très perceptible depuis la RN165 au niveau de la parcelle 27.

Vue sur la parcelle à l'Est depuis la route (Source : Google Maps)

Bosquet masquant le site à l'Ouest

Vue sur la parcelle à l'Ouest depuis la route (Source : Google Maps)

Vue sur la parcelle à l'Ouest depuis la route (Source : Google Maps)

Vue sur la route depuis la parcelle à l'Ouest du site

Un séquençage paysager marqué le long de l'impasse de Trélivalaire

En dehors de la RN165, le site est également situé le long de l'impasse de Trélivalaire.
Sur cette dernière, un séquençage paysager est relativement marqué avec des extrémités bien plus qualitatives que le centre (au niveau de l'ancienne discothèque).

Le cheminement piéton accessible depuis l'Est, au niveau de cette impasse est longé par de nombreux arbres, et apporte une perspective sur le site. Cette perspective ne permet pas d'apprécier la qualité paysagère du site puisqu'aucun végétaux ne filtre la vue sur la discothèque en délabrement ; les plantes sont d'ailleurs en mauvais état au niveau du fossé.

Vue sur le chemin piéton depuis le boulevard Alexandra David Néel

Vue sur le cheminement piéton et la parcelle de la discothèque

En revanche, la vue sur le champ (parcelles BH n°349, 288 et 351) est plus qualitative avec un espace enherbé et arboré. La route y est toutefois perceptible.

Vue sur la route depuis le champ

Arbre devant le champ à l'Est du site

L'Ouest du site, à l'inverse, apporte une plus-value paysagère avant notamment la présence de nombreux sujets qualitatifs situés le long de l'impasse. De grands arbres sont également présents et permettent de masquer la vue depuis la RN165 ; c'est le côté le plus naturel du site.

Vue qualitative avec de très beaux sujets le long de l'impasse de Trélivalaire

Vue sur la frange naturelle à l'Ouest du site

Intégration du bâti des parcelles voisines

Le bâti situé au Nord-Ouest de la parcelle de l'ancienne discothèque et correspondant au siège de Quimperlé Communauté est situé à bonne distance de l'impasse de Trélivalaire. Les matériaux, sobres, rendent l'ensemble peu impactant.

Vue sur le siège de Quimperlé Communauté :

En revanche, au Nord-Est de la parcelle de l'ancienne discothèque, le bâti est plus proche de l'impasse de Trélivalaire et ne présente pas d'intégration paysagère, l'aspect minéral étant visible.

Vue sur le bâti en face de la parcelle de la discothèque

C. Nuisances

Les principales nuisances auxquelles ce secteur est confronté sont les nuisances sonores et visuelles liées au trafic important supporté par la RN165 (trafic journalier moyen de 10 000 véhicules par jour en 2011).

D. Sécurité

La RN165 accueille en 2011 un trafic journalier moyen de 10 000 véhicules par jour.

Bien qu'il s'agisse d'une voie à grande vitesse, avec une visibilité élevée, favorisant l'accélération des voitures, la séparation par des barrières et de la végétation limite fortement le risque d'accident.

Un accès sur le site se fait également à partir du Boulevard Alexandra David Néel au niveau de l'impasse de Trélivalaire à l'Est. Cette liaison douce est en lien direct avec ce Boulevard mais leur visibilité réciproque est mauvaise (appréhension du boulevard depuis l'impasse et inversement) puisque le cheminement doux est situé en retrait, au niveau d'un virage.

PRESENTATION DU PROJET

A. Vocation du site et choix des objectifs

La communauté d'agglomération du pays de Quimperlé possède son siège (administratif + services techniques) au Sud de la zone de Kerhor, à l'Ouest de la commune, le long de la RN165. Elle souhaite reconquérir cette friche pour pouvoir répondre à ses besoins en termes d'équipements tout en assurant une finalisation de l'aménagement global du site de Quimperlé Communauté et en améliorant l'impact paysager et visuel de l'actuel bâtiment depuis la RN 165.

Suite aux successives prises de compétences, Les services techniques ont connu des mouvements internes importants.
L'augmentation du foncier bâti et non bâti, la gestion intercommunale des services d'eau et d'assainissement, sont autant de facteurs entrant en jeu.
L'environnement de travail aux seins des services techniques devient progressivement problématique pour les agents :

- Surface insuffisante d'espace de bureaux
- Surface insuffisante d'espace de travail fermé et ouvert
- Surface insuffisante d'espace de stockage fermé, couvert et non couvert
- Surface insuffisante d'espace de stationnement de véhicules fermé, couvert et non couvert

Un projet d'extension est donc envisagé dès à présent pour palier à ces problématiques.

Le ou les futurs bâtis devront également répondre aux engagements climatiques de la collectivité :

- La recherche d'économie en énergie
- La prise en compte de l'environnement (site) dans une conception bioclimatique
- La simplification et densification architecturale
- La prise en compte d'une démarche biosourcée
- La simplification de la gestion du parc bâtis (faible technologie)

La marge de recul liée à la présence de la RN165 est actuellement de 100m. Cette marge implique une inconstructibilité sur une grande partie des parcelles concernées par le projet. La présente dérogation propose de réduire cette marge d'inconstructibilité à 35 mètres au Nord de la RN165, dans la mesure où le projet justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

B. II. Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité

Le contexte et l'emplacement du site le destinent à une vocation d'activités et d'équipement à la fois dans le prolongement du site d'équipement de Quimperlé Communauté et en prolongement de la future zone d'activité limitrophe.

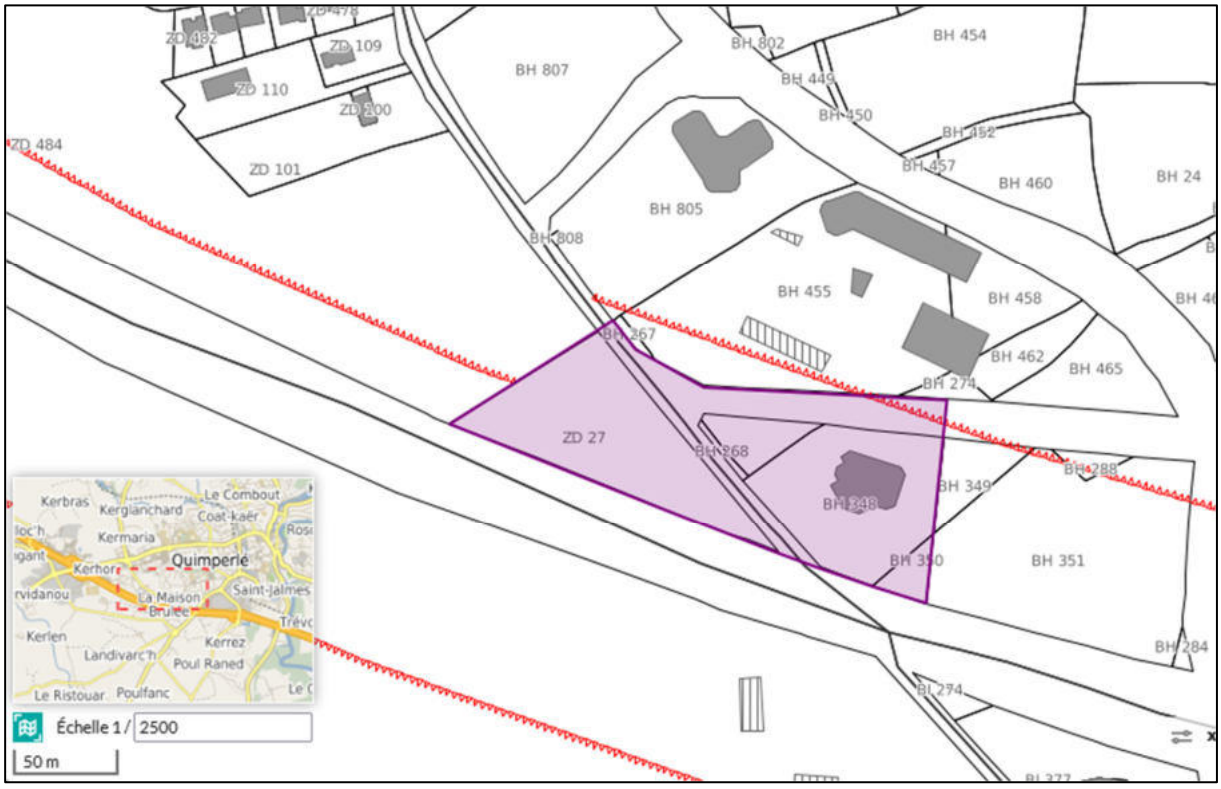
Les parcelles concernées par cette étude loi Barnier sont actuellement en friche, et la proximité de la RN165 limite leur possible utilisation. Ce projet permettrait à la collectivité d'étendre ses équipements à proximité, et sur des espaces qui n'ont pas de vocation spécifique.

Sur les parcelles limitrophes (notamment ZD 484), une dérogation à la loi Barnier existe déjà (dans le PLU de Quimperlé, dossier à retrouver en annexe du présent dossier) et le recul sur ce secteur est de 50m.

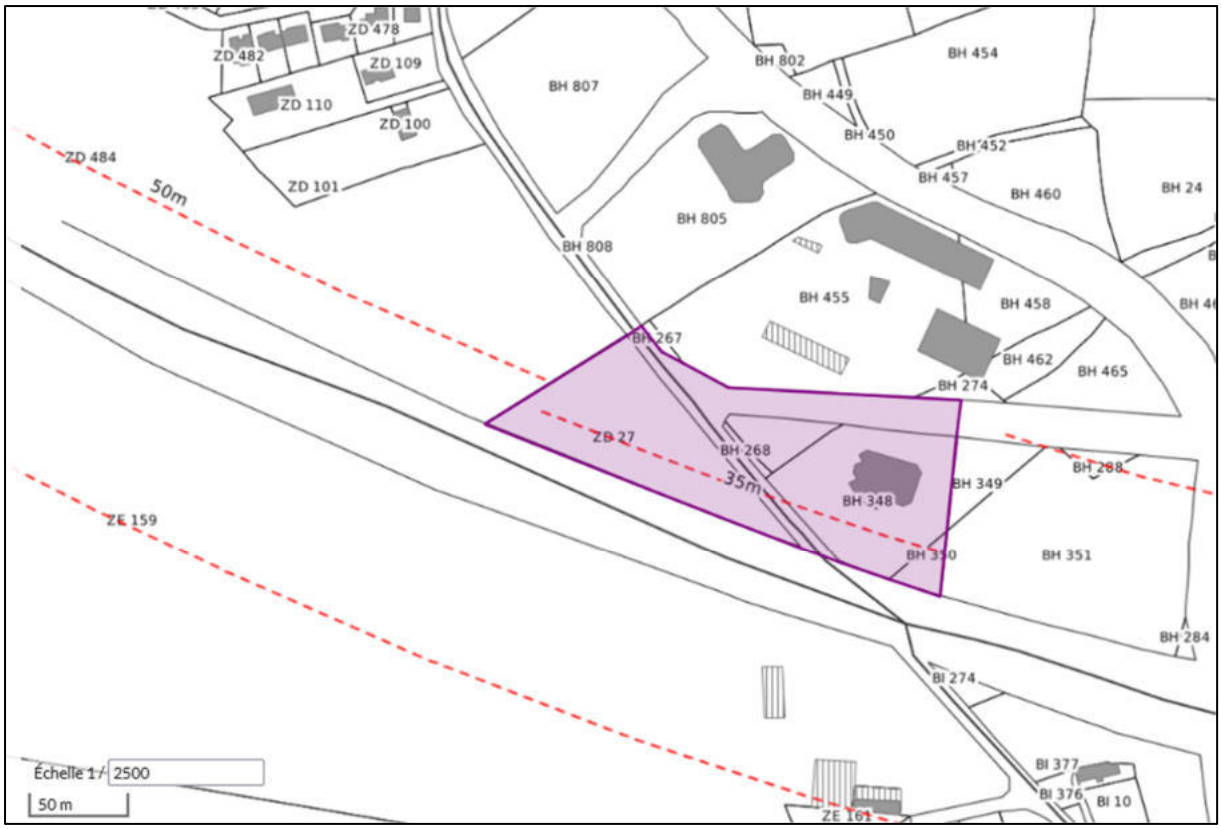
Sur l'emplacement du site projet, la loi impose un recul des constructions de 100m par rapport à la RN165. Ce recul ne permet pas une démolition puis reconstruction d'un bâtiment d'équipement adapté aux besoins à la place de l'ancienne discothèque délabrée.
Sur les parties de terrain nus, ce recul ne permet pas des annexes ou des lieux de stockage. Cette diminution importante de la constructibilité occasionnerait la cristallisation d'une verrue inesthétique et non sécurisée si un recul différent n'était pas appliqué.

Au regard du diagnostic établi, il apparait approprié de réduire la marge d'inconstructibilité à 35 mètres. Il est précisé que la marge de 50m n'a pas été continuée car un tel recul n'aurait pas permis d'englober entièrement le bâtiment en friche.

Toutefois, il est nécessaire d'assurer un traitement qualitatif des espaces concernés sur les questions d'architecture, du paysage et de l'urbanisme et sur la prise en compte des nuisances et de la sécurité.



Marge de recul dans le PLU de Quimperlé : recul à 50m sur la parcelle ZD 484 et recul de 100m au niveau du site projet (en violet)



Marge de recul dans le PLUi : recul à 50m sur la parcelle ZD 484 et recul de 35m au niveau du site projet (en violet)

ENJEUX ET PRECONISATIONS

A. Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et préconisations

Enjeux

- Assurer une bonne insertion paysagère du bâti
- Garantir une cohérence architecturale des ensembles bâtis
- Créer une unité architecturale sobre

Prise en compte des enjeux

Règlementation pour les parcelles identifiées comme U :

- Le règlement du PLUi exige que la hauteur maximale des constructions garantisse une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants
- Les hauteurs maximales des constructions figurent au document graphique « Hauteur des constructions », celle-ci est fixée par rapport à des niveaux, en ce qui concerne les parcelles U (discothèque) : R+2 + comble ou attique ou R+3
- L'emprise au sol des constructions devra être de 60% au maximum de l'unité foncière
- L'implantation par rapport à la limite séparative sera libre. Si retrait, il sera d'au moins 2m
- L'implantation par rapport aux voies sera libre.

Préconisations

- La couleur du bâti, sa forme ainsi que sa volumétrie seront sobres et discrètes
- Utilisation de matériaux durables pour les constructions
- L'implantation (orientation, etc.) et les techniques architecturales bioclimatiques (isolation, etc.) sont encouragées
- Les évolutions bâties devront être anticipées pour garantir un développement optimal, sans dégradation du paysage

B. Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et urbanistique et préconisations

Enjeux

- Préserver et améliorer la qualité paysagère du site (notamment au niveau de la parcelle de la discothèque)
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- Limiter l'imperméabilisation des sites
- Valoriser le patrimoine végétal des sites
- Assurer une continuité avec les espaces bâtis existants

Prise en compte des enjeux

Dispositions générales :

- Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu. Cela permet de limiter les impacts paysagers en surface.

Règlementation pour les parcelles identifiées comme U :

- Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité
- Espaces de pleine terre d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière, pour limiter l'imperméabilisation des sols

Règlementation liée à l'OAP :

- L'OAP souhaite valoriser le caractère paysager
- L'OAP prévoit qu'un travail paysager sera réalisé au sud le long de la N165
- L'OAP souhaite que les alignements d'arbres, les haies et les talus repérés sur le schéma d'OAP soient intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Ils pourront être altérés uniquement pour permettre les accès au secteur

Préconisations

- Compléter les espaces de perméabilité au niveau des haies donnant à voir sur la RN165, principalement au niveau de la parcelle ZD n°27
- Maintenir et compléter les éléments paysagers structurants du site en favorisant l'utilisation d'espèces déjà présentes et/ou locales
- Assurer une cohérence paysagère sur l'ensemble du site
- Assurer une intégration paysagère du bâti

C. Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations

Enjeux

- Limiter l'exposition aux nuisances sonores liées à la présence de la RN165
- Limiter les nuisances liées à la gestion des eaux pluviales du fait de l'artificialisation du site

Prise en compte des enjeux

Dispositions générales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux et permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Les eaux pluviales seront infiltrées à l'unité foncière ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés

Préconisations

- La marge de recul de 35m permet de réaliser un aménagement de type bande végétalisée qui jouera un rôle « tampon », permettant d'atténuer l'impact sonore et visuel du projet vis-à-vis de la RN165 : continuité du merlon planté
- L'implantation de bâti sur le site implique une imperméabilisation du sol. Une gestion adaptée des eaux pluviales est donc à prévoir. Celle-ci pourra être assurée par des aménagements naturels et paysagers comme des noues paysagères par exemple ou encore la création d'un bassin de rétention des eaux de pluies

Noue Paysagère végétalisée, Ecoquartier à Palaiseau

D. Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et justifications

Enjeux

- Sécuriser la liaison douce existante à l'Est du site
- Assurer un accès sécurisé au site

Prise en compte des enjeux

Mesures prises par l'OAP (parcelle ZD 27) :

- L'OAP prévoit un accès au site depuis l'impasse de Trélivalaire
- L'OAP prévoit la création de cheminements doux pour insérer l'opération dans le tissu urbain

Dispositions générales :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

Préconisations

- Sécuriser la liaison entre l'extrémité Est de l'impasse de Trélivalaire et les espaces au sud de la voie
- L'accès sur le site de projet se fera depuis la rue Andreï Sakharov

Sécurisation des piétons sur le trottoir par l'utilisation de poteaux

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS ISSUES DES PRECONISATIONS

Pour limiter l'impact visuel et sonore depuis les parcelles du site de projet, il est impératif de compléter les espaces de perméabilité végétale situés le long de la RN165 (ce travail se fera avec des essences végétales locales). Pour réduire au mieux l'impact sonore, il est également possible de réutiliser la terre présente au milieu du site afin de venir former un merlon au niveau de ces espaces de perméabilité.

L'accès au site de projet se fera depuis la rue Andreï Sakharov.

Concernant les parcelles de la discothèque :
Des plantations d'arbres (dont les essences devront correspondre à celles présentes localement) seront réalisées le long de l'impasse, afin de créer une cohérence paysagère sur l'ensemble du site. Aussi, cette végétalisation aura pour objectif de réduire l'impact visuel du bâti.
De même, un travail sera réalisé autours de la topographie. Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales, le stabilisé sera légèrement incliné vers les parcelles de la discothèque où une noue végétalisée pourra venir récupérer les eaux de pluies (en accord avec la topographique actuelle du site). Du fait de l'importante perméabilisation du site, une seconde noue pourra être réalisée le long de la RN165, elle permettrait ainsi une meilleure gestion des eaux pluviales.

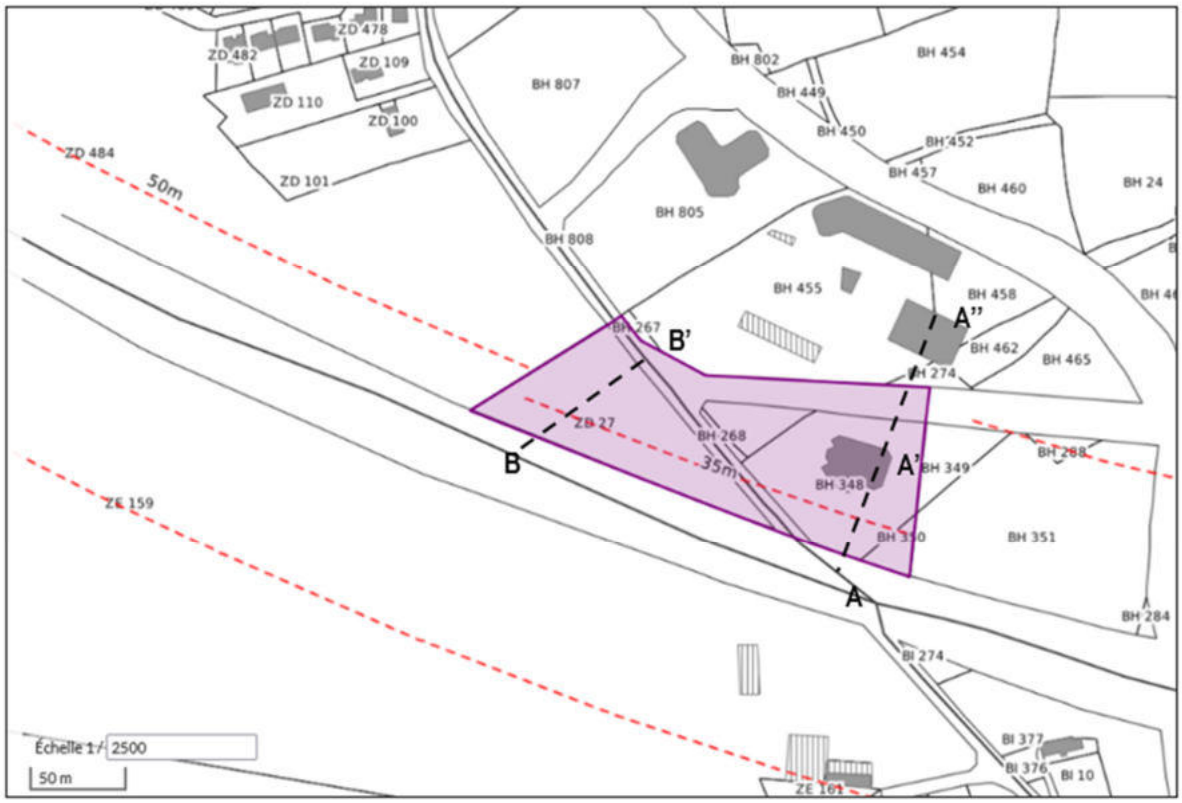
Des espaces verts d'agrément pourront être aménagés pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales mais aussi pour assurer un meilleur cadre paysager et cadre de vie.

Une partie du revêtement béton pourra être détruit en vue de la réalisation de certains aménagements sur la parcelle (noues, espaces verts d'agrément). Les déchets pourront être recyclés et réutilisés par la collectivité pour d'autres projets (applications routières par exemple).

Concernant les parcelles en 1AU :
Le bâti sera sobre, avec des matériaux locaux. Le site assurera une bonne intégration urbaine et paysagère avec les parcelles environnantes en prévoyant peu d'artificialisation des sols (en dehors des espaces de constructions) et un cheminement permettant le lien avec la voie et les constructions à proximité.

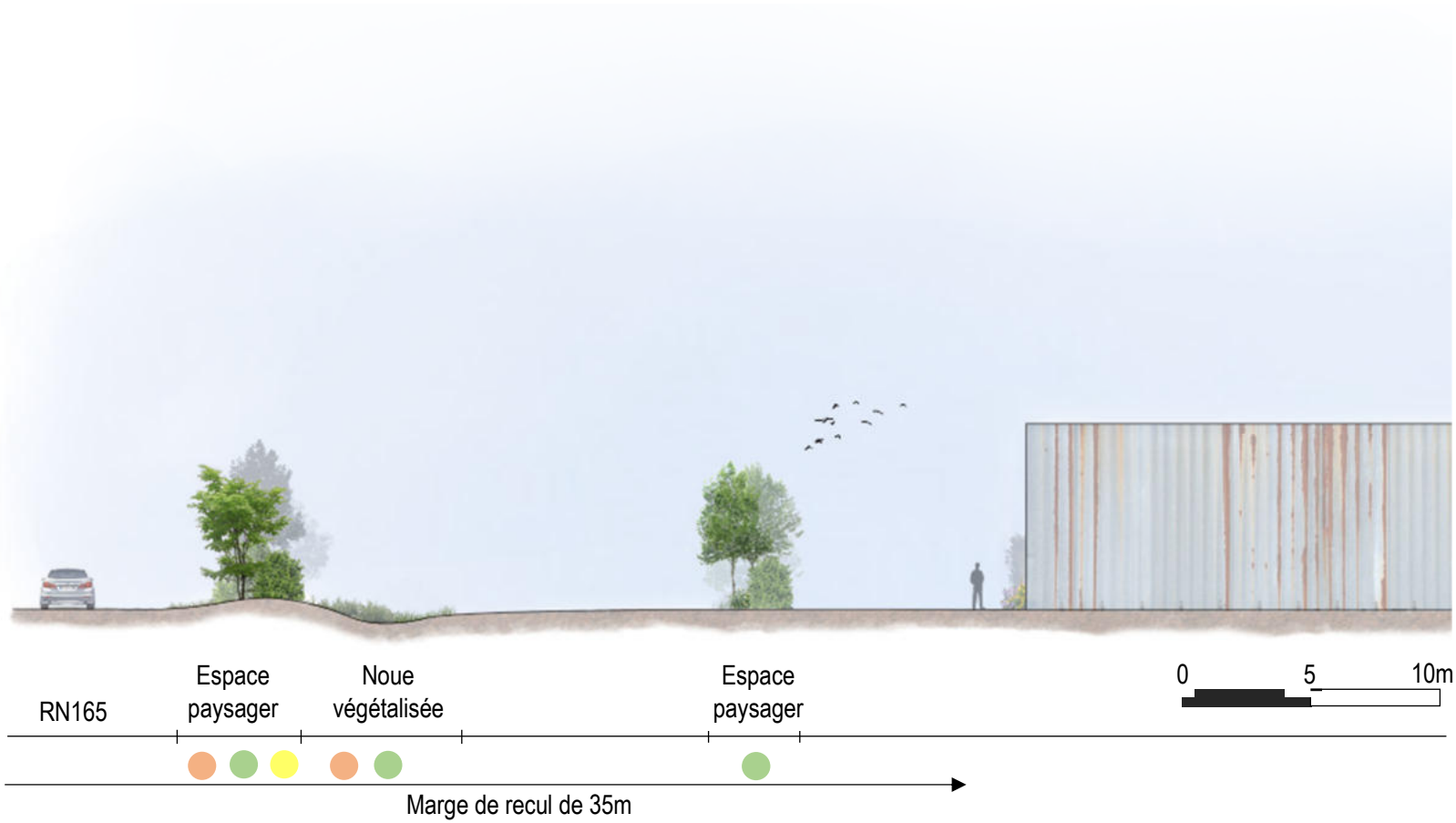
Une noue paysagère pourra être réalisée au Sud, à proximité de la RN165, afin de permettre une bonne gestion des eaux pluviales.

Des espaces végétalisés d'agrément seront réalisés avec des essences locales, dans le but d'améliorer le cadre de vie et de cadre paysager du site.



Positionnement des hypothèses de coupes de principes

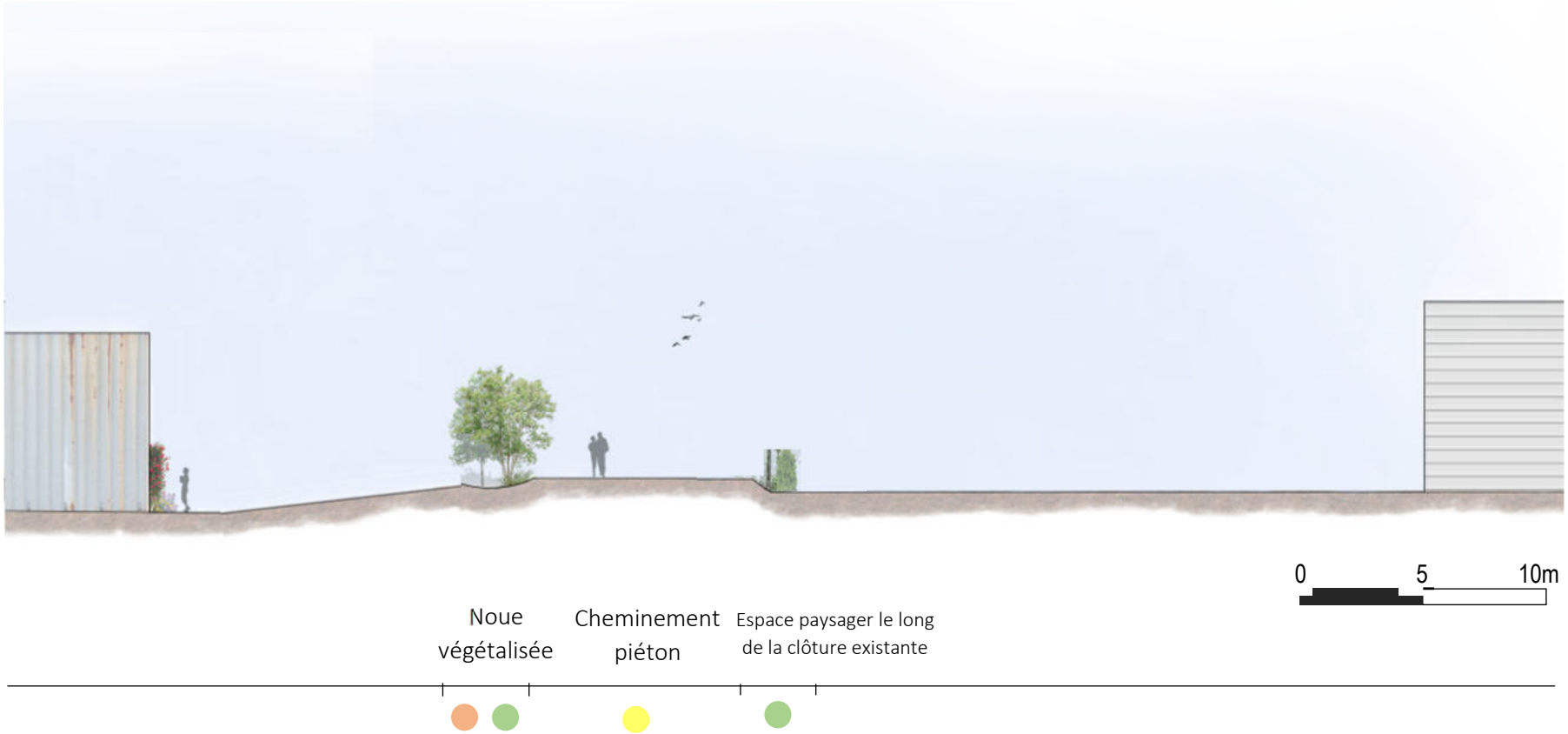
Coupe A – A’



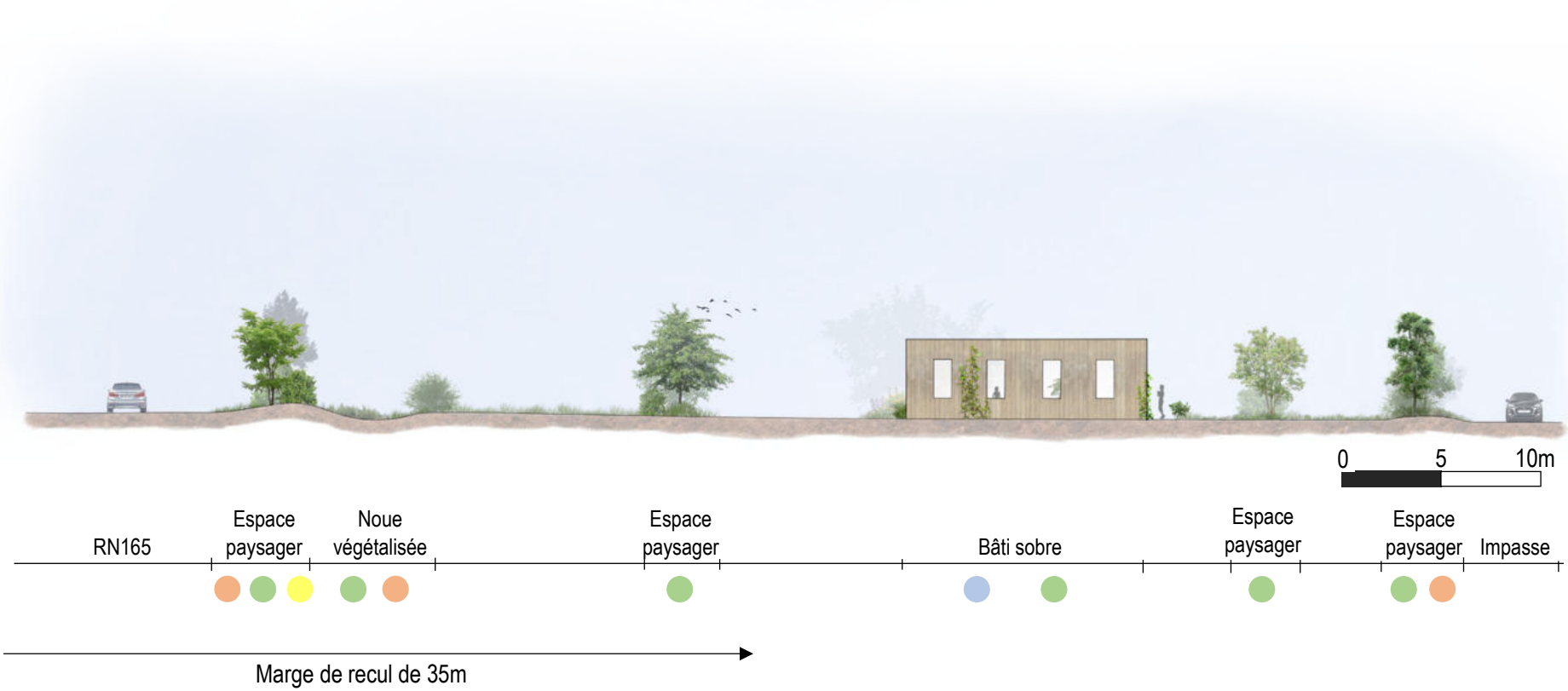
Thèmes loi Barnier

- Nuisance
- Paysage et urbanisme
- Sécurité
- Architecture

Coupe A’ – A’’


0
5
10m
Noue végétalisée
Cheminement piéton
Espace paysager le long de la clôture existante
Thèmes loi Barnier
Nuisance
Paysage et urbanisme
Sécurité
Architecture

Coupe B – B’



Thèmes loi Barnier

- Nuisance
- Paysage et urbanisme
- Sécurité
- Architecture

Annexe :

Étude paysagère « Loi Barnier » de mars 2010 concernant le secteur de Kerhor et Kergoaler qui figurait dans le PLU de Quimperlé

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

DEPARTEMENT DU FINISTERE

Commune de QUIMPERLE

Hôtel de Ville - BP 131
29 391 QUIMPERLE Cedex
tel. 02.98.96.37.37

ETUDE PAYSAGERE «LOI BARNIER»

SECTEUR
ZAC de KERHOR
KERGOALER
et Parcs de Kerhor

Date de création du document : mars 2010

REF. : 09.040

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.45.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

PREAMBULE

INTRODUCTION

A/ ETAT DES LIEUX

1) Le site :
- Caractéristiques de l'axe routier
- statuts et usages de la RN 165 et de la RD 783
- Flux de circulation
- perception depuis l'axe

2) Zones concernées par les marges de retrait :
- parcellaire, morphologie
- situation au regard des espaces urbanisés
- topographie du site et végétation, éléments naturels

B/ PERIMETRE DE PROJET

C/ PROPOSITION D'AMENAGEMENT

- Fonctionnement : schéma d'organisation
- Paysage : prise en compte de l'existant, traitement paysager proposé, plantations, interface public/privé
- Prise en compte de la qualité architecturale

D/ TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Orientations d'aménagement
- Cartographie du recul proposé
- Eléments de réglement à intégrer au document d'urbanisme

E/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

- les nuisances
- la sécurité routière
- la qualité architecturale
- l'urbanisme et les paysages
- les modalités de réalisation

F/ ANNEXES

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Les terrains concernés par cette présente étude sont touchés par le dispositif de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite «Loi Barnier», qui stipule que les constructions et installations situées en dehors des espaces urbanisés doivent observer un recul à partir des axes de circulation, soit respectivement : 100 m à partir de l'axe de la RN 165 et 75 m de part et d'autre de la RD 783 (rue de Pont Aven).

Il est cependant possible de déroger à cette règle si une étude paysagère est menée, justifiant et motivant de nouvelles dispositions réglementaires, au regard :
- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architectuale
- et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude doit déboucher sur une proposition réglementaire et graphique destinée à être intégrée à la modification du POS de la ville de Quimperlé, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2009.

L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 1997. L'objectif de cet article est d'amener les municipalités à anticiper sur leur développement et restructuration, à se poser la question préalable de l'opportunité des aménagements envisagés, et, le cas échéant, à définir une véritable démarche de projet urbain.
Les critères à retenir doivent tenir compte, après diagnostic :

– du fonctionnement urbain de la zone (épaisseur du tissu, ordonnancement, raccordement aux quartiers existants, desserte, sécurité, prévention des nuisances) ;
– du paysage : prise en compte de l'existant, traitement paysager, plantations des espaces publics et privés, organisation de l'espace, publicité ;
– de la qualité architecturale : volumes et épannelage, matériaux, couleurs...

• En ce qui concerne la publicité, dans l'article 53 de la loi Barnier, le régime de déclaration préalable (et non d'autorisation comme le proposait le sénateur Dupont) a été adopté, les procédures de constatation des infractions étant simplifiées et le coût des infractions et des astreintes revalorisé.

• la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) du 13 décembre 2000 repose le principe d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces ruraux et naturels, incite à éviter la constitution de zones monofonctionnelles et à veiller à une gestion économe de l'espace en maîtrisant l'expansion urbaine et la circulation automobile (art. L 121-1). Pour ce faire, il est prévu des schémas de cohérence territoriale (qui se substituent aux schémas directeurs), des plans locaux d'urbanisme (PLU, qui se substituent aux POS) et des cartes communales, dont les procédures sont simplifiées par rapport aux anciens documents d'urbanisme.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

La ville de Quimperlé a mené ces dernières années une opération de Zone d'Aménagement Concerté sur une emprise de 26 ha à l'ouest de la commune, appelée ZAC de Kerhor, ayant pour vocation d'offrir un éventail de logements, locaux administratifs et techniques ainsi que des bâtiments d'activités tertiaires.

Ce secteur se situe :

- entre la D 783 au nord, dite Rue de Pont Aven et la RN 165 au sud,
- entre la ZA de Kervidanou à l'ouest et le lotissement de la Lisière boisée à l'est.

C'est à ce titre que les terrains de la ZAC et limitrophes sont touchés par les dispositions de recul de construction.

L'esprit de cette loi n'est pas tant d'interdire l'urbanisation le long des principaux axes routiers que d'en instaurer la qualité, et ainsi de valoriser les entrées de ville.

C'est au regard de ce projet urbain que la ville de Quimperlé souhaite engager une procédure de modification de son document d'urbanisme.

Afin de permettre de manière cohérente l'urbanisation du secteur ouest de l'agglomération de QUIMPERLE le long de la RN 165 en continuité avec la zone d'activité de Kervidanou IV, le long de la RD N° 783 entre le village de Kehor et le giratoire Pierre MANDES-FRANCE, puis après le giratoire jusqu'au lotissement du Petit Kervail, il convient de prévoir un projet sur l'aménagement futur de l'espace concerné.

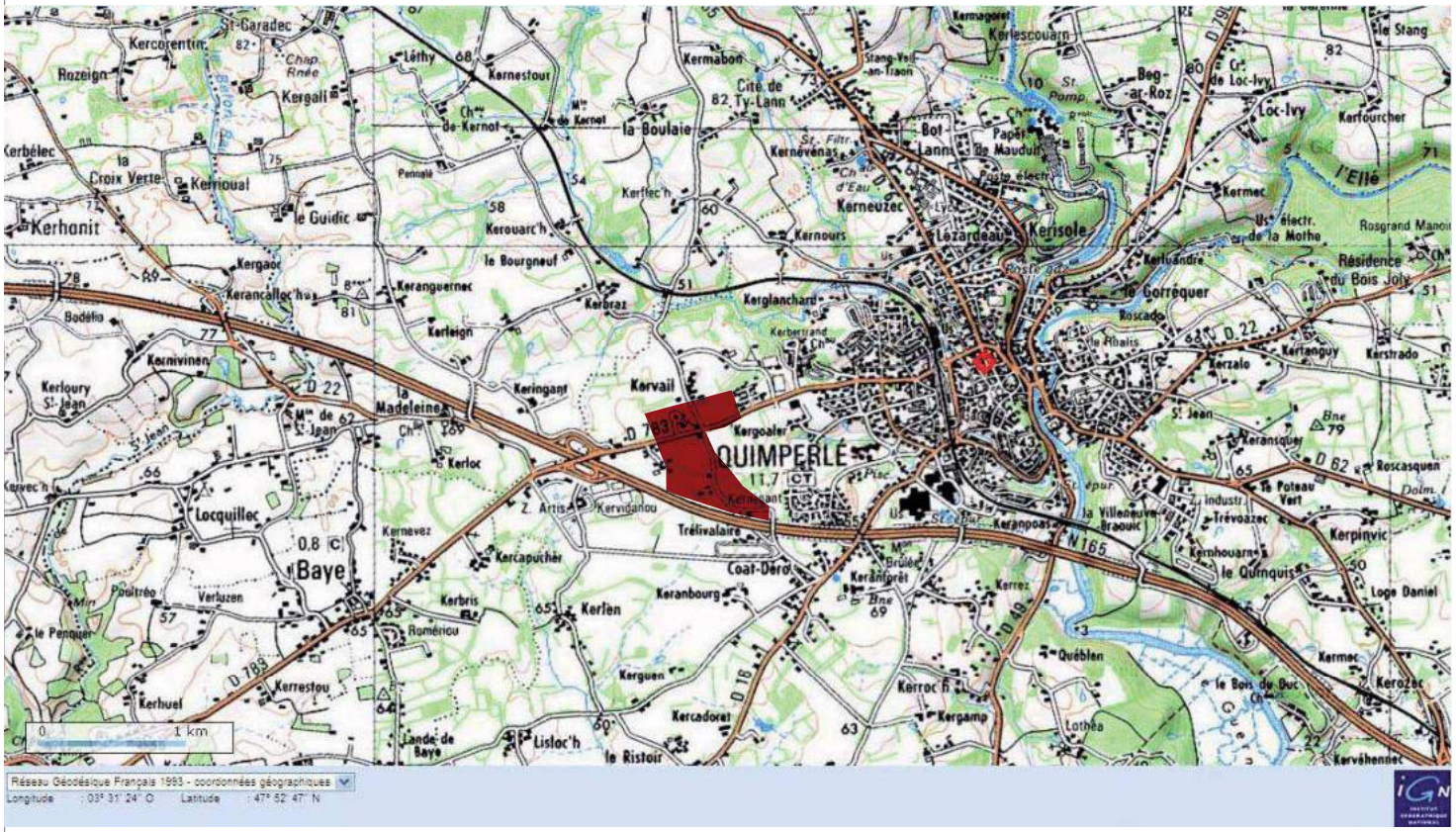
Le secteur de Kerhor Kergoaler est un secteur en pleine mutation, supportant une urbanisation de plus en plus mixte, qui tend à créer une continuité urbaine depuis la bretelle d'accès à la RN 165 jusqu'au centre-ville.

L'image véhiculée par l'axe de la RD 783 est donc importante au regard de la qualification de cette entrée d'agglomération.

Si le site est longé par la RN 165 au sud, il n'existe pour ainsi dire aucune co-visibilité du fait de la réalisation d'un important merlon en bordure du lotissement «les parcs de Kerhor».

Les espaces non encore urbanisés se limitent à quelques parcelles de part et d'autre de la RD 783 et du reliquat du lotissement des Parcs de Kerhor, ce qui tend à qualifier de manière urbaine les franges de cet axe et d'y associer des fonctions annexes au «tout routier».

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr



1) Le site :

La RN 165 est un axe majeur à l'échelle régionale, reliant Brest à Nantes, qui a vocation à prendre un statut autoroutier (A 82). C'est un axe qui draine les majeures agglomérations de tout l'ouest Breton.

Quimperlé est desservie par plusieurs bretelles d'accès depuis cet axe, mais l'échangeur de Kervidanou est le seul complet, et irrigue Quimperlé depuis l'ouest.

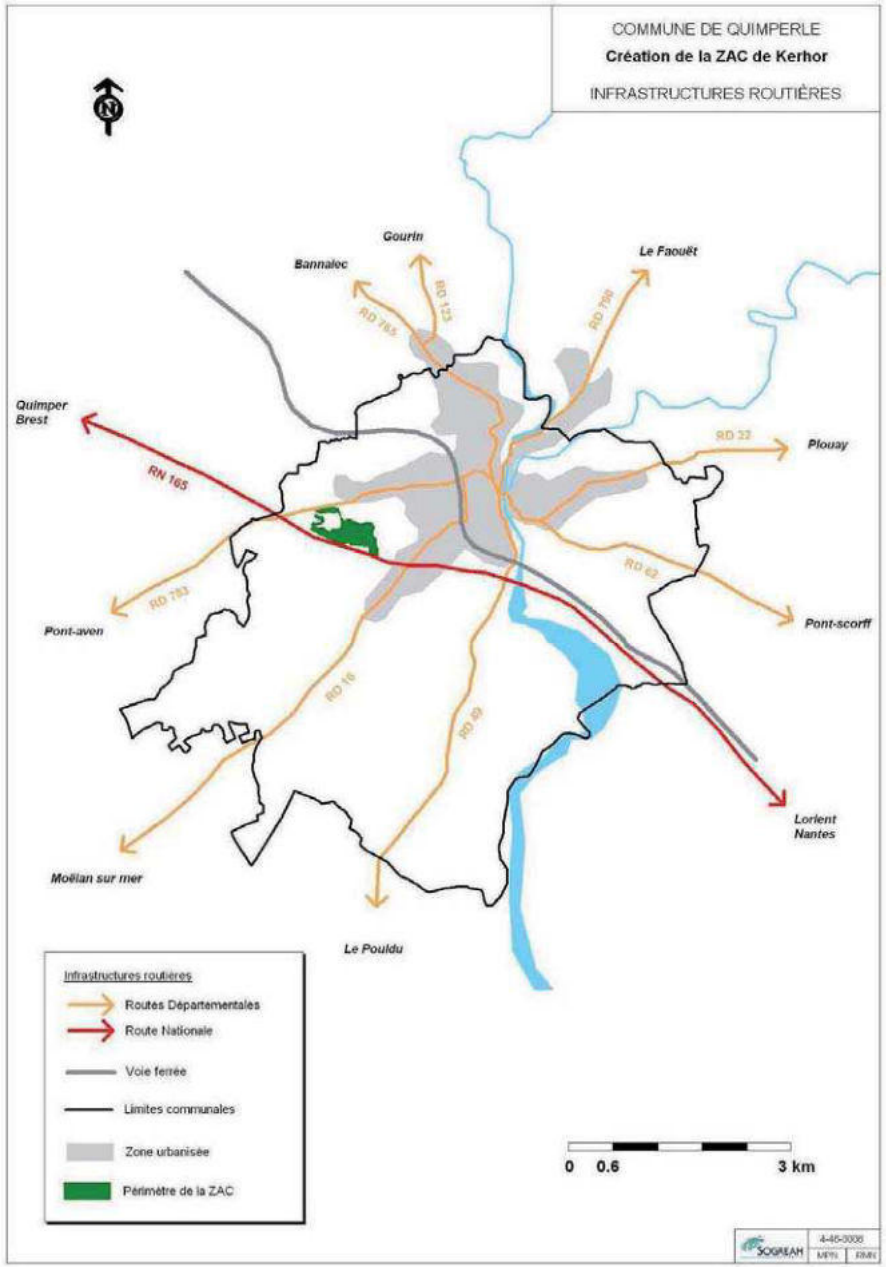
La RD 783 constitue notamment l'axe majeur depuis l'échangeur de Kervidanou vers le centre-ville de Quimperlé.

En traversée nord/sud du site, la route de Trélivalaire, dévoyée par le bd Alexandra David Neel distribue le site d'étude et surplombe la RN 165 en la traversant.

L'axe portant la majeure partie des enjeux urbains et paysagers est donc la rue de Pont Aven, RD 783.

Implanté en situation de plateau par rapport à la ville de Quimperlé, mais tournant le dos à la RN 165, le site offre une visibilité que seules les trames paysagères et les constructions peuvent venir bloquer.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr



source : étude d'impact ZAC - Sogreah Consultants

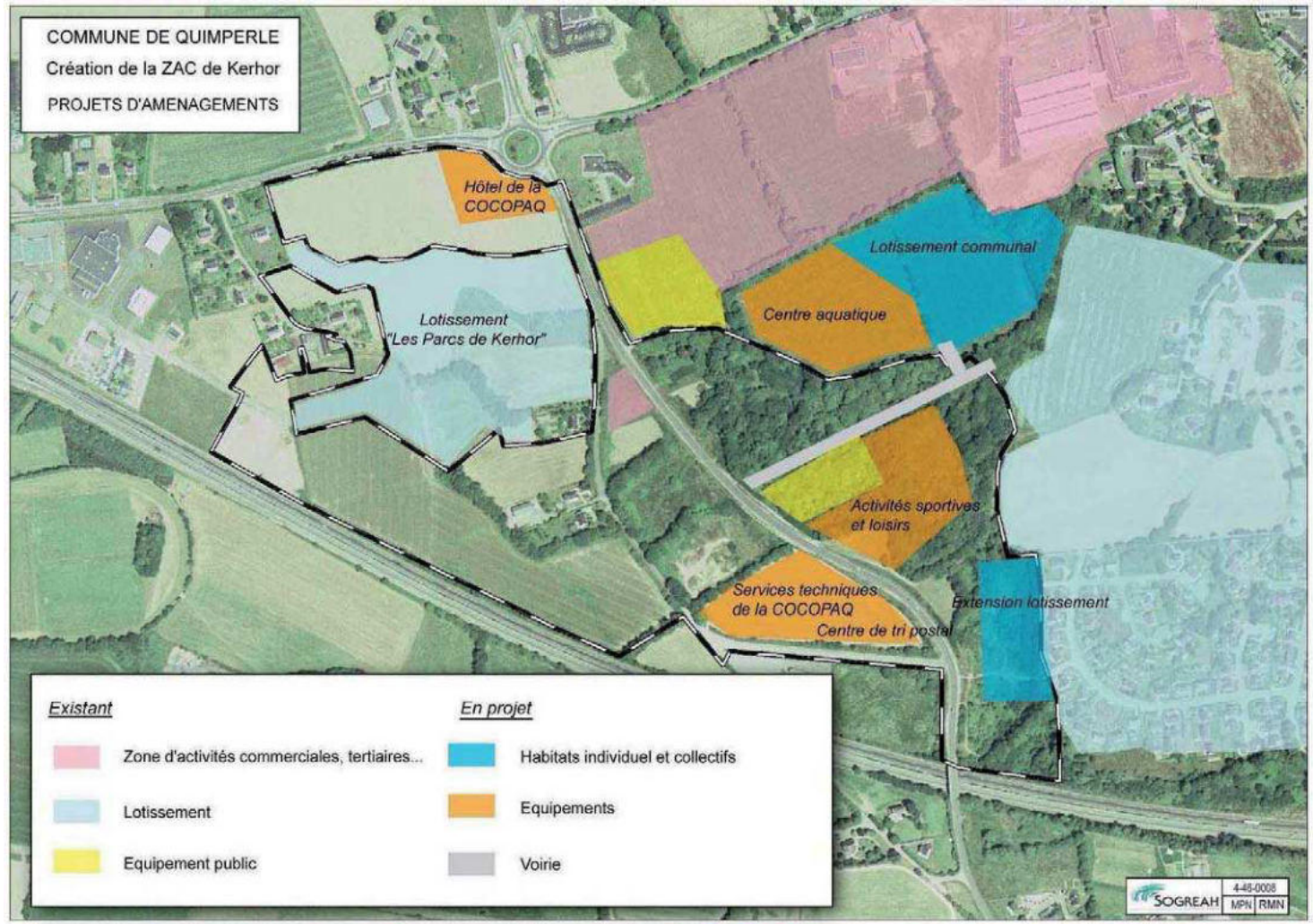
Le site d'étude constitue l'entrée Ouest de Quimperlé, accroché à l'axe de la RD 783 qui irrigue le centre-ville.

Il porte en lui les enjeux d'image de la ville, doit en amorcer la qualité urbaine que l'on trouve en descendant dans la vallée accueillant le centre-ville.

De même, il doit générer une cohésion urbaine et architecturale entre l'ensemble des éléments le composant à l'heure actuelle : hypermarché en entrée d'agglomération, zone d'activités commerciales, zone d'activités artisanales, zones récentes qualitatives et secteurs vieillissants, pavillonaire diffus et opérations de lotissements, bâtiments d'activité tertiaire, etc.

Le secteur est d'une lecture très confuse, cette entrée de Quimperlé présente une image médiocre par la disparité de son occupation du sol et son manque d'unité, de dénominateur commun; et son aspect routier.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr



source : étude d'impact ZAC - Sogreah Consultants

Cette carte a été réalisée lors de l'étude d'impact de la ZAC de Kerhor. Bien que son actualité soit contestable car les différents projets situés ici ont parfois changé de place, elle situe de manière évidente les différentes intentions de la Collectivité de faire porter à ce site une empreinte urbaine forte :

- la mise en oeuvre de l'hôtel de la communauté de communes, accroché au giratoire menant route de Trélivalaire, qualifiant par la même occasion cet axe en boulevard,

- la réalisation d'un centre de secours (SIVU),

- la réalisation des services techniques de la communauté de communes,

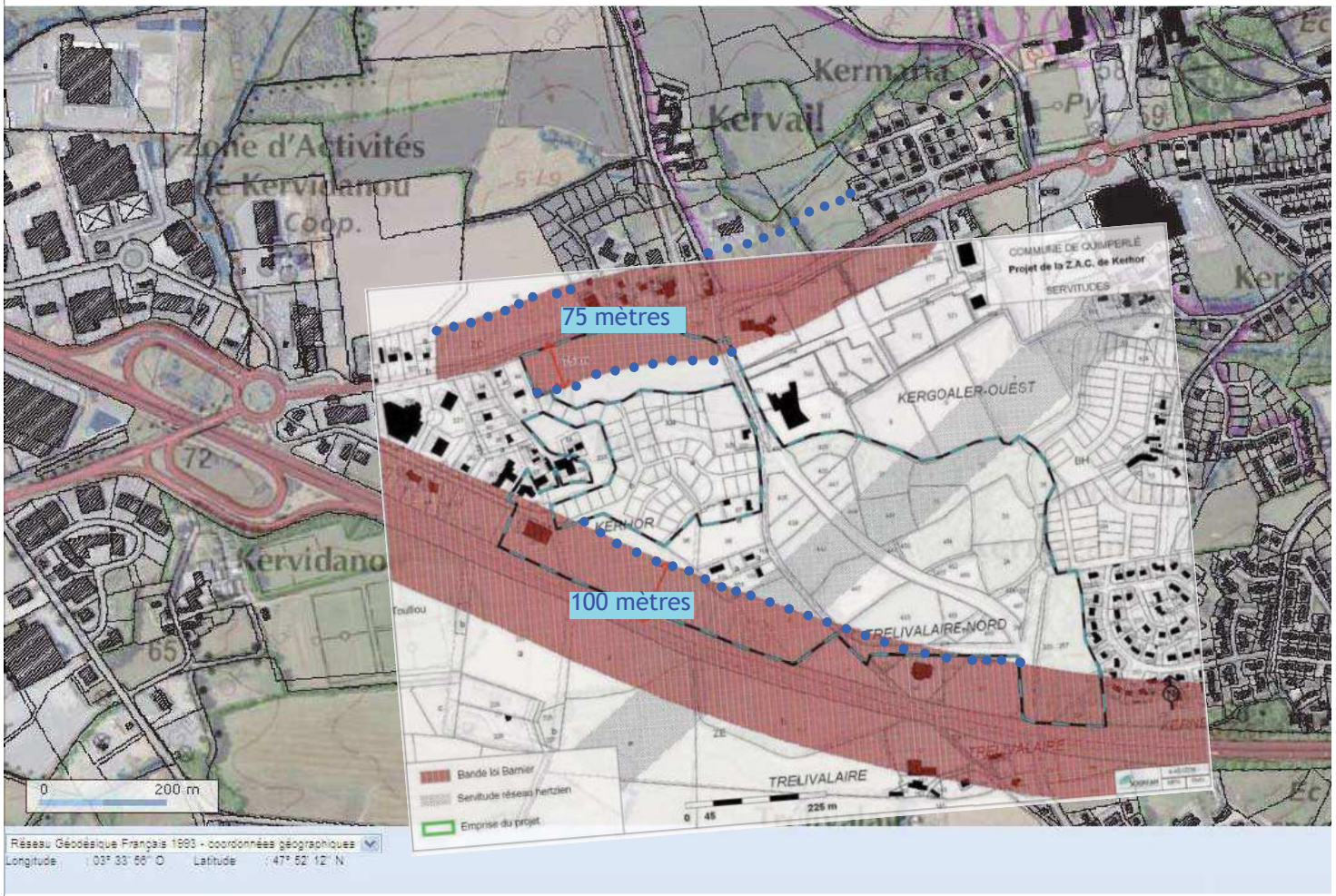
- la création d'un centre aquatique,

- la création d'un centre de tri postal

- et, dans une moindre mesure, la réalisation d'un lotissement communal.

L'ensemble de ces projets s'inscrit dans une morphologie urbaine de bâtiments structurants, redonnant une nouvelle lecture au secteur entre la RD 783 et la RN 165.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr



sources : étude d'impact ZAC - Sogreah Consultants et IGN

2) Zones concernées par les marges de retrait :

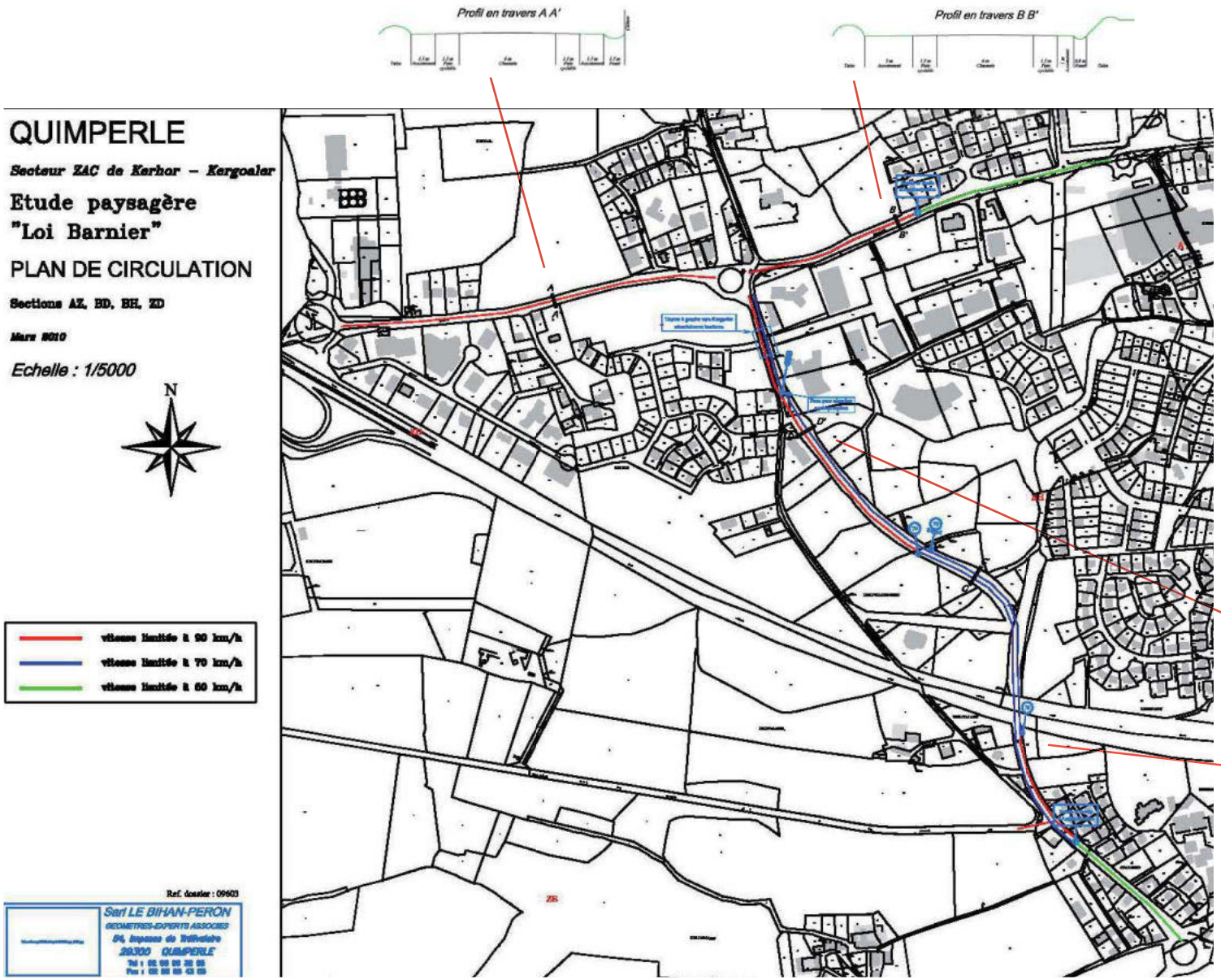
Le long de la RD 783 Route de Pont Aven, le recul de 75 mètres s'applique aux espaces non construits. Or du bâti discontinu longe déjà cette voie : zone d'activités, habitat diffus, lotissements, équipements.
La présence même de cette disposition génère une difficulté de lecture supplémentaire, par manque de cohérence.

Les espaces non contruits sont à l'heure actuelle sous pâture ou culture le long de la route de Pont Aven; en friche ou remblais le long de la RN 165.

L'espace agricole a majoritairement disparu de ce secteur à l'occasion de la réalisation de la ZAC de Kerhor et des opérations de lotissements au nord de la RD 783; on est en droit de s'interroger sur le maintien de cette frange naturelle discontinue en partie agglomérée de la commune.

la RD présente un profil de voie relativement routière avec une bande cyclable et est caractérisée par un talus bocager de belle qualité bien que discontinu, de chênes et châtaigniers.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr



<u>Fonctionnement des voies</u>

La RD 783 débute par le giratoire de Kervidanou,limitée à 90 km/h jusqu'à la fin de la ZA de Kergoaler.

De la ZA de Kergoaler jusqu'au centre Leclerc, la limitation passe de 90 km/h à 50 km/h.

Le Bd Alexandra David Neel est actuellement à 90 km/h puis 50 km/h en passage au-dessus de la RN 165. Sa requalification devrait modifier cette limitation.

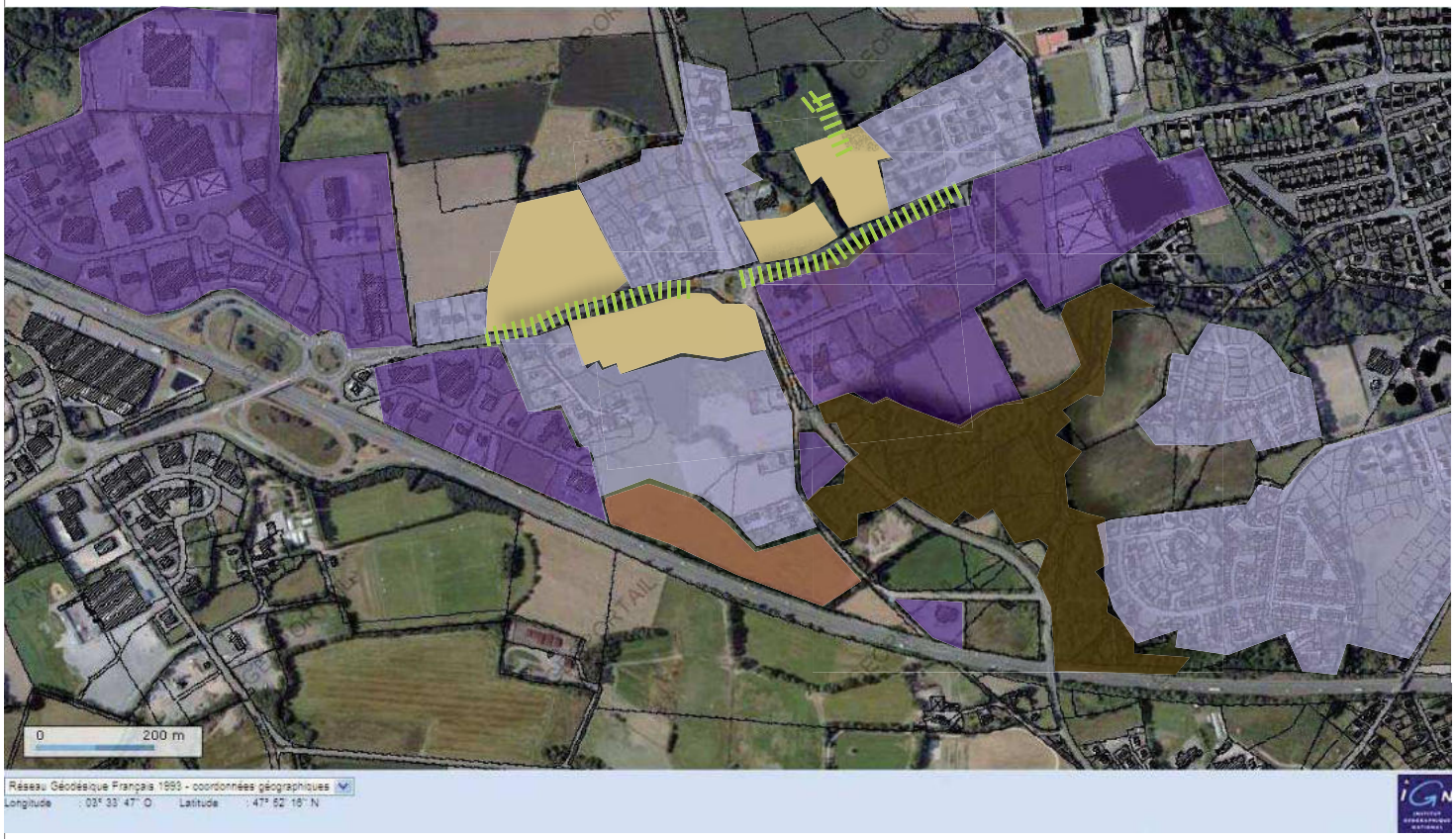
Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

3) Application des 75 mètres par rapport à la RD 783 :

source : cadastre.gouv.fr

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Les riverains et la collectivité ont crée quelques liaisons piétonnes inter-quartier qui permettent de relier les quartiers d'habitat du nord de la Rue de Pont Aven vers la zone commerciale en traversée. Ces usages sont à valoriser et à conforter, ils participent à la mixité fonctionnelle.



Occupation du sol :

- zone ouverte naturelle le long de la RD
- habitat
- activités
- boisement structurant
- haie bocagère qualifiante
- friche

Le secteur d'étude est disparate, et hésite entre des typologies d'activités très variées, un habitat «éclaté», sans liaisons interquartiers, dominé toutefois par le boisement qui fonctionne comme un poumon vert à l'échelle de l'ensemble du secteur, à condition toutefois d'y associer des fonctions de liaisons douces.

La RD est longée sur sa limite sud par une haie bocagère aux qualités inégales.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

En entrée de rue de Pont Aven, au droit de la zone d'étude : la haie bocagère est de faible valeur mais présente, elle cadre le regard et accompagne le fossé de la chaussée. Les accotements sont assez larges pour la circulation cycliste, mais est-ce sa destination?

En sortie de la rue de Pont Aven, au droit de la zone d'activités commerciales de Kergoaler : les arbres dessinent l'interface entre le bâti souvent peu qualitatif et les espaces publics. Ils sont à l'échelle du site, en accord.

RD 783 en entrée de Quimperlé :

Sa caractéristique paysagère est son atout, ses fonctionnalités restent à définir : liaisons douces notamment.

Les traversées piétonnes sont traitées de manière routière, ce qui n'engage pas la priorité au regard de la longue ligne droite de cet axe.

Le recul de construction est faible, compensé par cette lisière suffisamment forte pour qualifier le site et suffisamment transparente pour donner à voir les enseignes en arrière-plan.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

La RD 783 et sa frange paysagère.

L'ouverture à droite vers le nord face à la zone d'activités commerciales de Kergoaler.

L'ouverture vers le nord face au lotissement des Parcs de Kerhor.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Le giratoire sur la RD 783, menant à la route de Trélivalaire, au centre-ville et à l'entrée de ville: c'est un «noeud urbain» qui devrait être lisible dans son aménagement, et montrer une ouverture vers le secteur de la ZAC et de ses équipements.
Sa requalification devrait être intégrée à la relexion sur le boulevard Alexandra David Neel.

Boulevard Alexandra David Neel : les nouvelles constructions (SIVU à gauche, bâtiment d'activités tertiaires dans la perspective) confèrent à cet axe une qualité urbaine importante, en confrontation avec le gabarit des constructions individuelels du lotissement des parcs de Kerhor sur la droite.

Le site du supermarché discount que l'on aperçoit en contre-bas, et la maison située sur le pourtour du giratoire : cet équipement commercial pourrait jouer un rôle de qualification du secteur s'il entretenait un rapport avec les activités situées de l'autre côté de la RD.

Toutefois, l'architecture banale est atténuée par l'éloignement de ce bâtiment depuis les espaces publics.

En termes de fonctionnement, le cheminement piéton s'est fait avec le temps, démontrant son besoin d'exister.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Jonction entre la zone artisanale en façade sur la RN 165 et les parcs de Kerhor

Le haut du lotissement des parcs de Kerhor : face à un urbanisme ordinaire et transposable, la frange urbaine et paysagère prend toute son importance.

Jonction entre le lotissement les parcs de Kerhor et la zone d'activités de Kergoaler : les voies sont dans l'axe, mais pour quels usages? Il n'y a aucun autre dénominateur commun entre ces deux secteurs, si ce n'est le boulevard auquel ils se raccrochent, et qui devrait faire l'objet d'une requalification urbaine et paysagère.

Le lotissement des parcs de Kerhor présente une silhouette d'urbanisme banal, où les espaces communs sont linéaires, «noirs» et où les ouvrages de régulation sont des «trous» dans le paysage, clôturés, et ne participent en aucun cas au projet.
L'implantation des maisons ne laisse entrevoir aucun projet urbain, donc peu de reflexion quant au fonctionnement de ce quartier d'habitation par rapport à son environnement immédiat.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Le secteur en attente entre le lotissement d'habitation et la RN 165 : au nord du merlon de protection non achevé, et entre les secteurs d'activités de Kervidanou et du futur pôle d'équipements (services techniques, centre de tri postal, siège de la Communauté de communes, etc.)

Actuellement en friche, la perception de la RN y est inexistante.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Impasse Trélivalaire : une anciene discothèque est le seul élément construit visible tant sur ce secteur que depuis la RN 165; son avenir devra être envisagé avec beaucoup de précautions.
Il jouxte des parcelles agricoles délimitées par des talus boisés que le projet de ZAC prévoit de conserver.

En bas, la future emprise pour un ouvrage de rétention.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

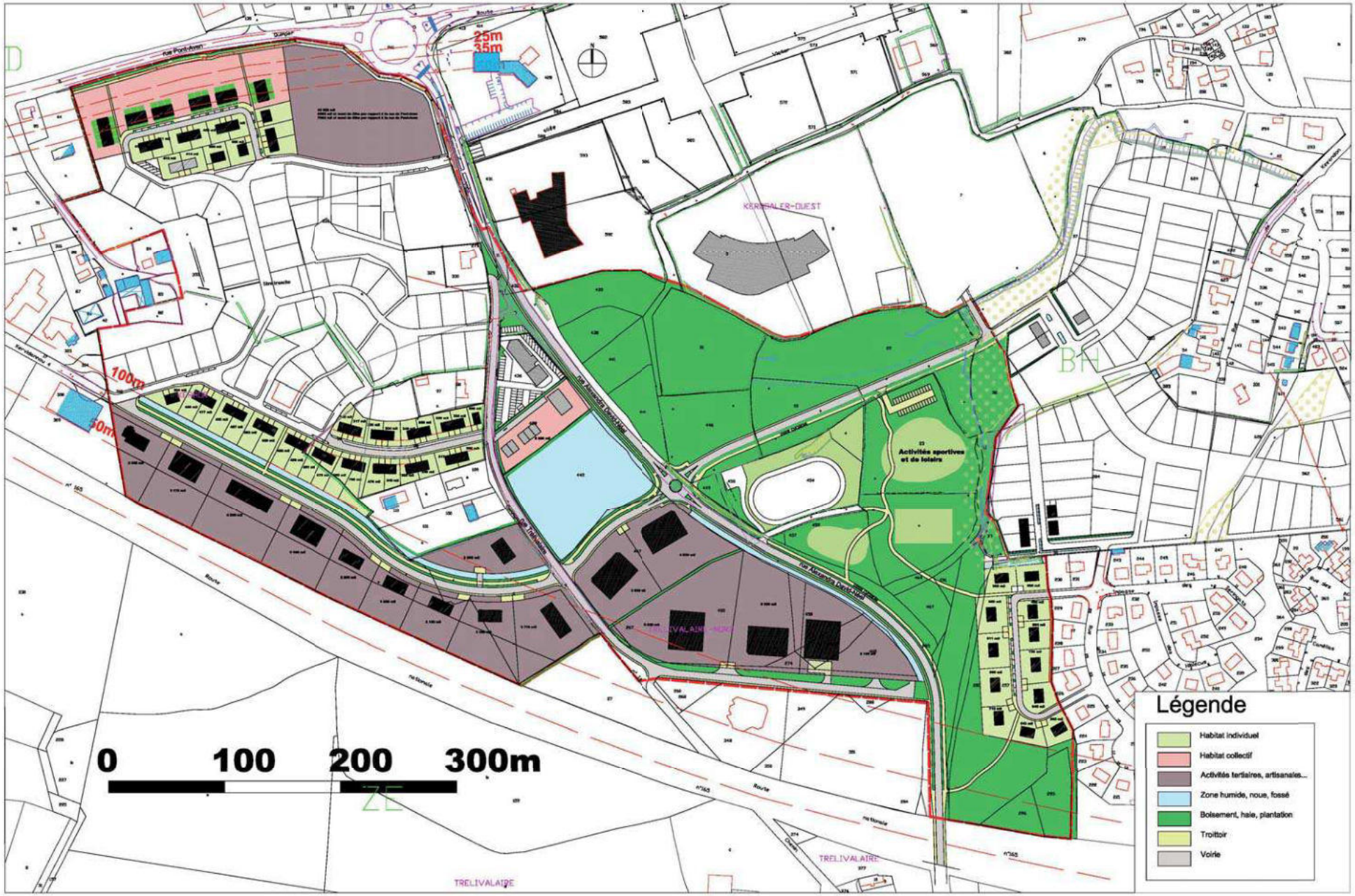
Depuis la RN 165 sur l'axe Brest / Nantes : Quimperlé ne s'idendifie que par la visibilité des zones d'activités de Kervidanou qui devraient bientôt faire l'objet d'une requalification paysagère dans le cadre de l'opération soutenue par le Conseil Régional Bretagne Qualiparc.

Le secteur concerné par l'étude ne présente aucune covisibilité, si ce n'est l'ancienne discothèque, élément perceptible depuis le pont traversant la RN 165.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

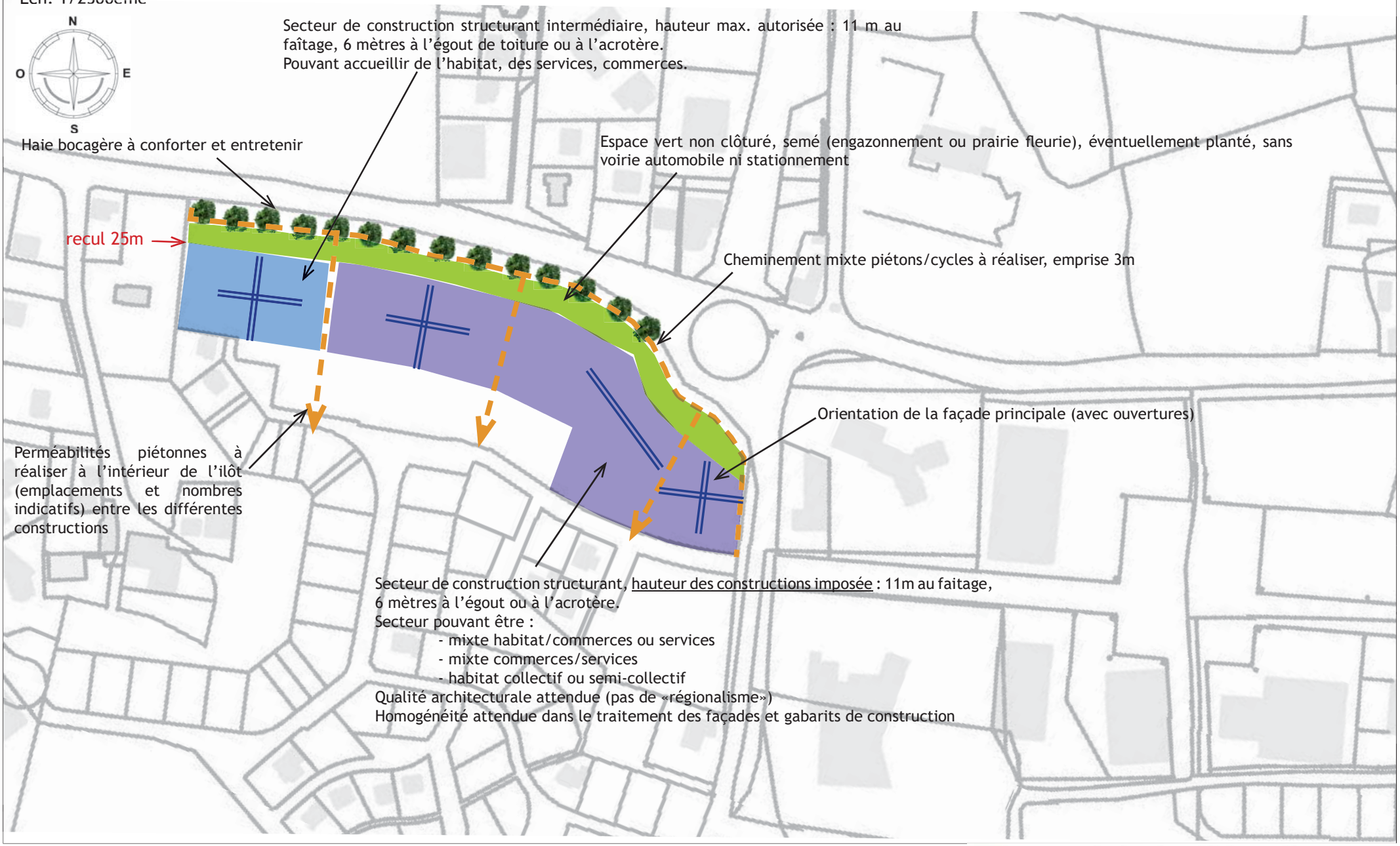
Ce périmètre délimite les portions de territoire concernées par l'étude globale, élargissant le strict recul de construction par rapport aux voies.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

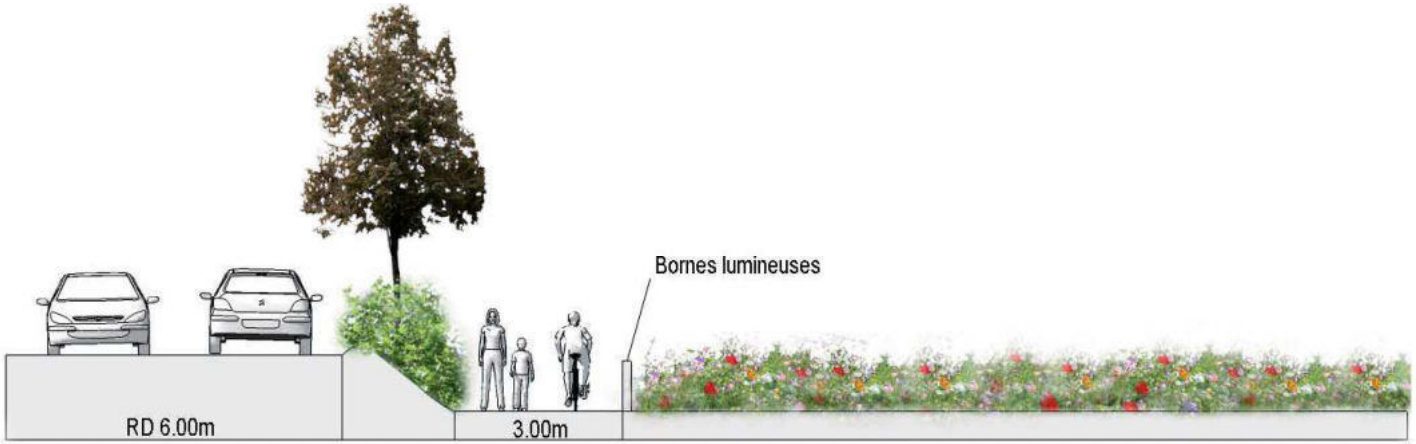


Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Ech. 1/2500ème



Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr



Le traitement paysager le long de la RD devra prévoir :

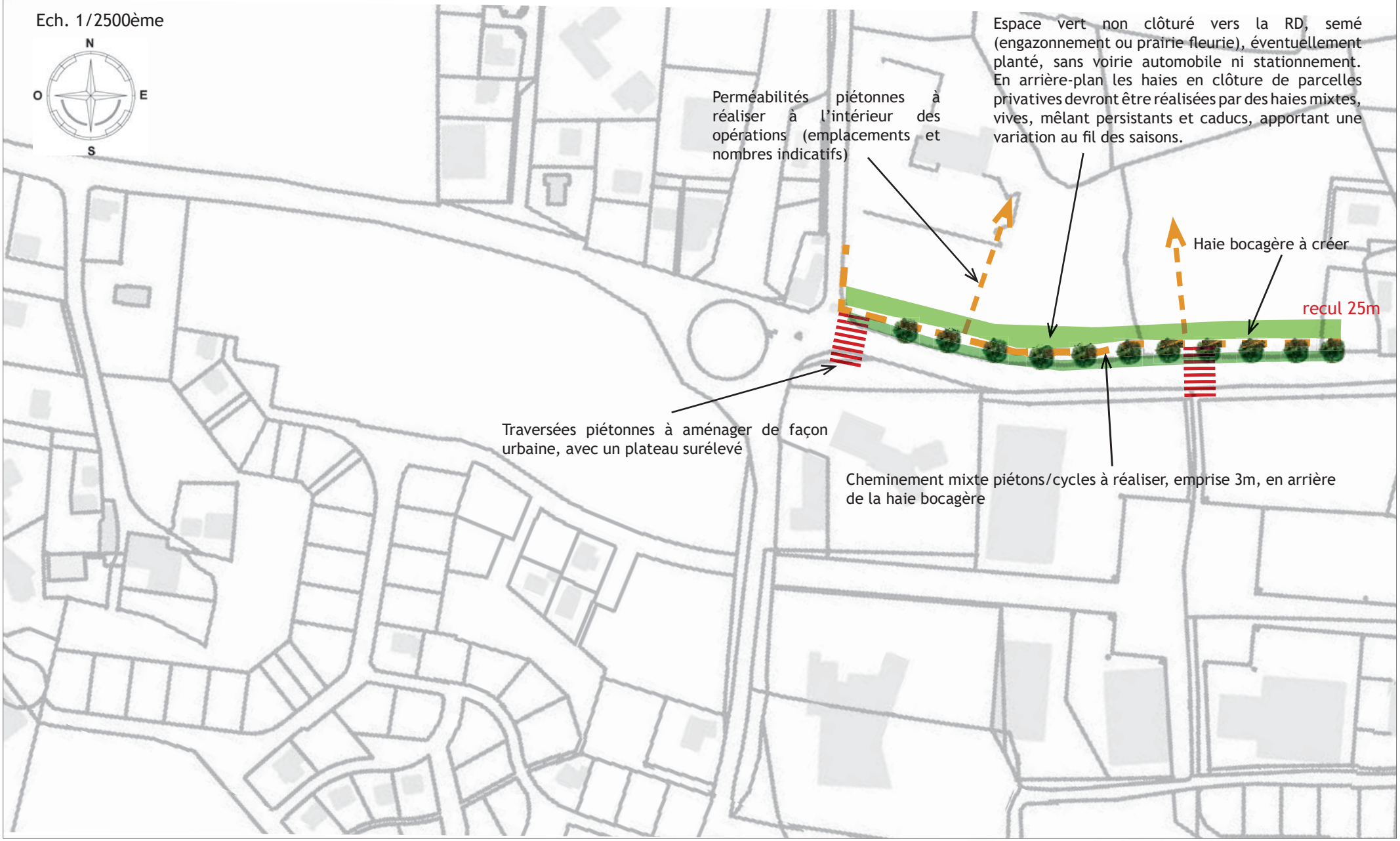
- le nettoyage puis confortement du talus bocager, par des plantations d'arbrisseaux, d'arbres de haute tige et d'arbres en cépée; ainsi qu'une strate arbustive,

- la réalisation d'un cheminement ouvert au public, d'une emprise de 3m de large, accompagné d'un balisage lumineux, destinés aux modes de déplacement doux. Ce cheminement sera notamment relié à la ZAC par un réseau de liaisons douces,

- entre le chemin et la limite de constructibilité, l'aménagement devra être sobre et permettre un entretien raisonné : engazonnement, prairie à faucher, etc. Cette bande paysagée participe à la qualification de l'entrée de ville de Quimperlé, elle doit donc être traitée à cette échelle.

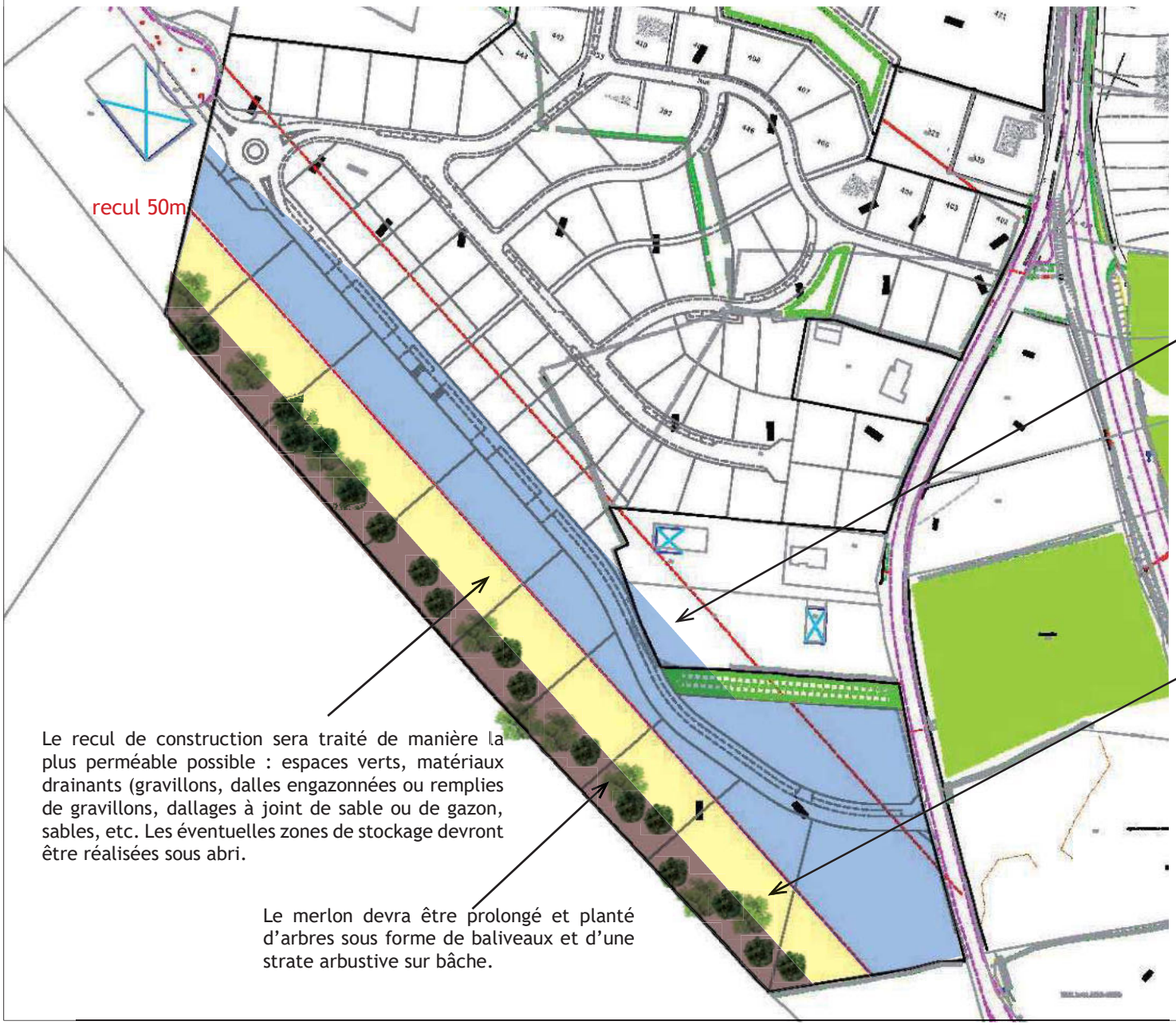
Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Ech. 1/2500ème



Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Ech. 1/2500ème



Secteur de construction de transition, hauteur max. autorisée : 10m

Secteur destiné aux activités compatibles avec l'habitat, où les logements de gardien ne sont pas autorisés.

Typologie architecturale sobre, matériaux de façade qualitatifs, utilisation de la couleur non autorisée : blancs, gris, bois naturels ou peints, bac acier, verre.

Les plantations sur talus devront être composées de :
- ormes,
- fresnes,
- chênes,
- pruneliers,
- genêts,
- sureau noir,
- fusain,
- églantiers

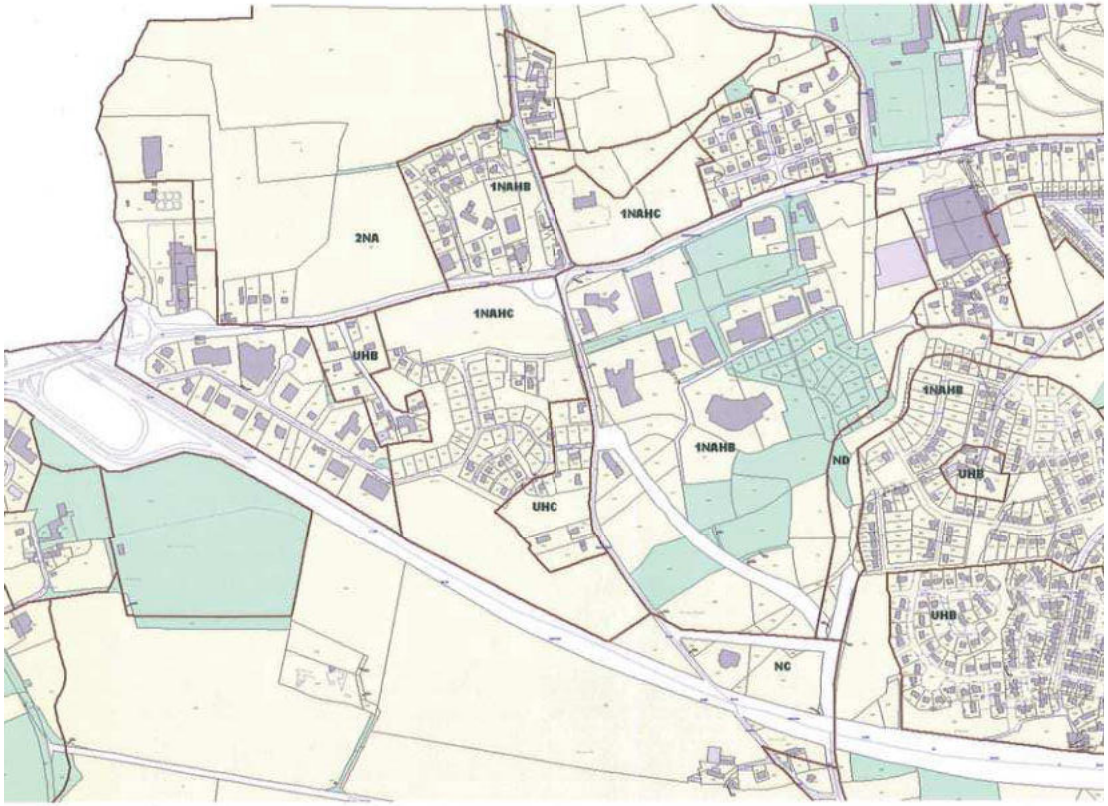
plantés sur bâche pour palier aux problèmes d'entretien liés à la pente.

Le recul de construction sera traité de manière la plus perméable possible : espaces verts, matériaux drainants (gravillons, dalles engazonnées ou remplies de gravillons, dallages à joint de sable ou de gazon, sables, etc. Les éventuelles zones de stockage devront être réalisées sous abri.

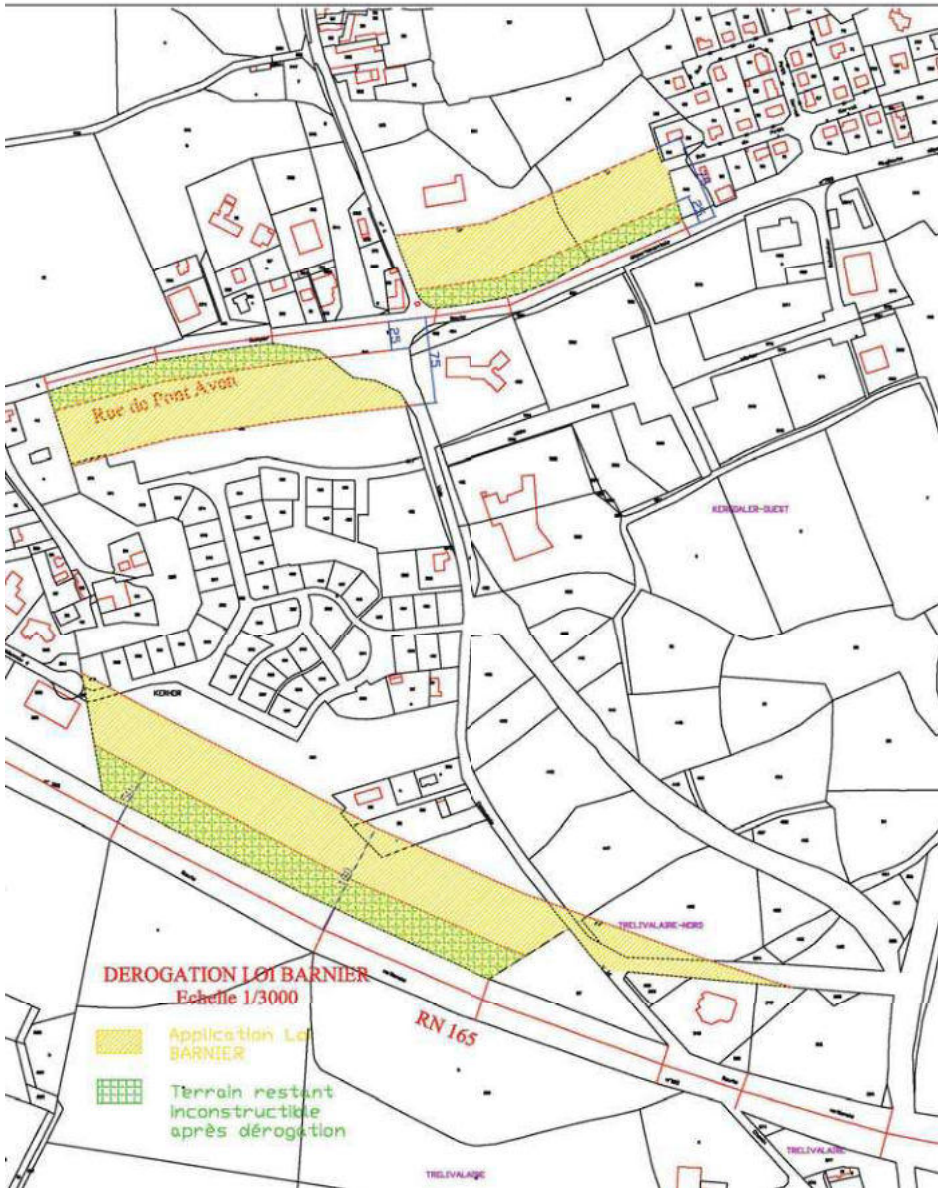
Le merlon devra être prolongé et planté d'arbres sous forme de baliveaux et d'une strate arbustive sur bâche.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Zonage du POS actuel
(source mairie Quimperlé)



Plan après modification du POS (source mairie de Quimperlé)



Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Le secteur d'études est inscrit en zone 1 NAHc au POS de la ville de Quimperlé.

Ce zonage concerne les zones naturelles destinées à l'urbanisation future, immédiatement opérationnelle, mais ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Sont admises en zone NA, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou rendant celui-ci plus difficile :

1. la construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général,

2. les constructions directement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes,

3. les occupations du sol ponctuelles et d'importance limitée, situées en bordure des zones déjà urbanisées ou de voies publiques, compatibles avec un développement organisé de la zone, la structure parcellaires et la vocation principale des terrains, suffisamment desservies par des équipements publics existants ou en cours de réalisation, qu'elles requièrent,

4. l'extension des constructions existantes à usage d'activités ou d'habitation.

Dispositions particulières à la zone 1NA :

Dans cette zone, des occupations et utilisations du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace.

Nous recommandons à la commune de déterminer un sous-secteur spécifique au site de cette étude afin de ne pas introduire de confusion de lecture du document d'urbanisme.

Proposition de règles spécifiques relatives aux impacts paysagers, urbains, de nuisances concernant cette étude :

- Article 1- occupations et utilisations du sol admises:

Il est rappelé que «*dans un espace constitué par une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées au plan, les constructions nouvelles, extensions et surlélévations à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement accoustique conformément aux dispositions de l'arrété du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983*».

- Article 2 - occupations et utilisations du sol interdites :

sans objet

- Article 3 - Accès et voirie :

Les accès directs, nécessaires à des constructions nouvelles situées hors agglomération, sur des voies ou portions de voies nationales ou départementales indiquées au Plan ou visées ci-dessous seront strictement interdits :
- Route départementale de catégorie 1 : RD 783 en direction de Pont Aven,
- Route Nationale voie express 165

- Article 4 - desserte par les réseaux:

La mise en souterrain des réseaux est obligatoire

- Article 5 - caractéristiques des terrains:

sans objet

- Article 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies:

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
Conformément au schéma d'organisation annexe au POS, les constructions dont le RDC est non destiné à l'habitat devront s'implanter en limite sur le recul constructible.

- Article 7 - implantation par rapport aux limites séparatives:

sans objet

- Article 8 - implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

sans objet

- Article 9 - emprise au sol :

sans objet

- Article 10 - hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures est fixée comme suit :
- hauteur à l'égout de toiture : 6 mètres
- hauteur au faîtage : 11 mètres
Conformément au schéma d'organisation annexé, le long de la RD 783 en direction de Pont Aven, les constructions situées dans la bande reportée au schéma d'organisation devront atteindre ces hauteurs maximales.

- Article 11 - aspect extérieur :

1/ les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.
2/ Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte de ces proportions, de l'échelle et des couleurs de celles-ci.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tél. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Conformément au schéma d'organisation annexé, le long de la RD 783 en direction de Pont Aven, les constructions devront présenter une unité de traitement en termes de gabarits, matériaux et couleurs de façade et de menuiseries. Les constructions devront présenter un aspect sobre, inspirées de l'architecture contemporaine. Ainsi :
- le plan pourra ne pas s'inscrire dans un rectangle prononcé,
- le rez-de-chaussée ne pourra dépasser 30 cm au-dessus ou en-dessous du terrain naturel avant terrassements,
- les fenêtres de toît pourront, exceptionellement, présenter une typologie et matériau libres.
- l'utilisation d'ardoises ne sera admise que pour les éléments de toiture.
- les toitures végétalisées sont autorisées
- les façades devront être de matériau sobre et de teinte très claire, neutre.

3/ Les clôtures sur voie :
Les talus existants et les arbres de haute tige seront conservés. L'abattage d'arbres de haute tige et la destruction de talus ne pourront être admis qu'en cas d'ampossibilité technique de conservation; dans ce cas, les clôtures devront impérativement être constituées de végétaux d'essence locale en mélange, conformément à l'annexe 1 du réglement du POS.

Dans le secteur UHC, conformément au schéma d'organisation, le long de la RD 783 en direction de Pont Aven, les clôtures donnant sur la RD 783 devront être :
- pour les constructions dont le RDC est non destiné à l'habitat, implantées en limite de parcelle sur RD, constituées exclusivement par une haie vive (non taillée), mixant des végétaux d'essence locale. Si un grillage est implanté, sa hauteur ne pourra dépasser 1.80m et être implanté en retrait d'un mètre à l'intérieur de la parcelle (non visible depuis la RD 783), dans le prolongement d'une des façades;
- pour les constructions destinées à l'habitat, les clôtures devront être constituées d'une haie vive, mixte, doublée d'un grillage le cas échéant, situé en retrait d'un mètre à l'intérieur de la propriété. Des portillons d'accès sont possible, à condition d'être constitués en lames de bois à la verticale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

4/ Les clôtures en limite séparative pourront être constituées soit :
- soit de maçonnerie de moellons bruts hourdés à la chaux aéreinne naturelle, d'une hauteur de 1.80mètre,
- soit par des végétaux d'essence locale en mélange
-soit de palissades en bois d'une hauteur de 1.80 mètres.

- <u>Article 12 aires de stationnement :</u>

sans objet

- <u>Article 13 - espaces libres et plantations, espaces boisés:</u>

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

- <u>Article 14 - C.O.S.:</u>

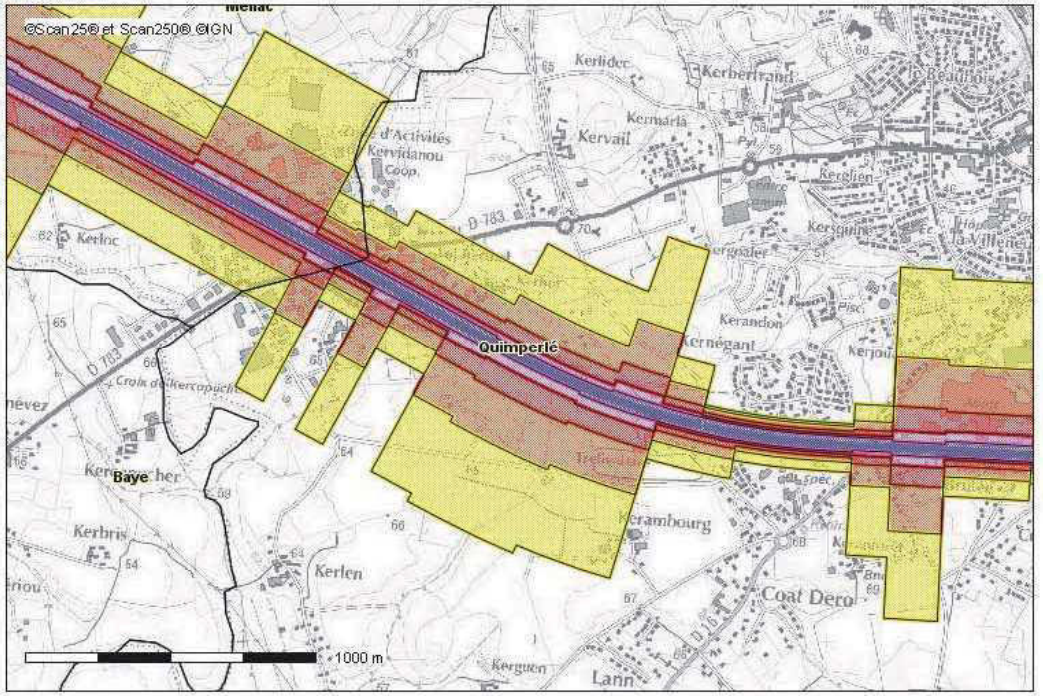
sans objet

- <u>Article 15 - dépassement du C.O.S.:</u>

sans objet

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Carte de bruit stratégique - Exposition en Lden - Finistère



Conception : DDE_29
Date d'impression : 02-04-2010

Exposition en Lden
- Lden 55 a 60 dB(A)
- Lden 60 a 65 dB(A)
- Lden 65 a 70 dB(A)
- Lden 70 a 75 dB(A)
- Lden 75 dB(A) et +

Description :

Carte localisant les zones exposées au bruit, à l'aide de courbes isophones, indicateur Lden (journée) de 55 à plus de 75 décibels par pas de 5 décibels.

Les informations contenues dans la carte sont présentées à titre indicatif. Seul fait foi l'arrêté préfectoral.

Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
CP2I (DOMETER)

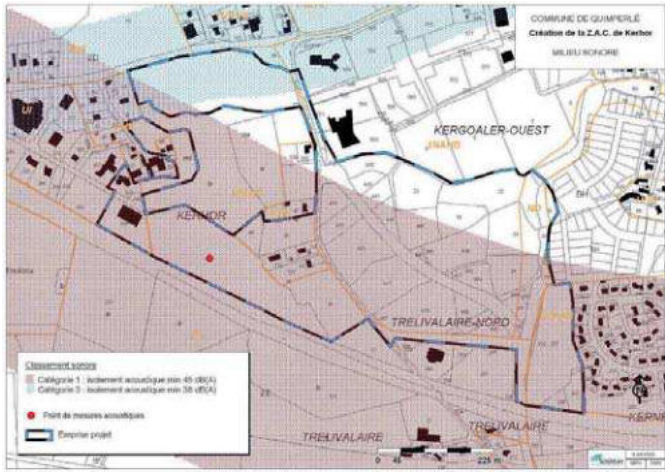
1/ Les nuisances

L'arrété prefectoral n°00-1078 du 6 juillet portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la commune de Quimperlé définit un secteur de 30m de part et d'autre de la voie à l'intérieur duquel les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique conformément aux décretys 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Les nuisances ont largement été évaluées lors de la réalisation de l'étude d'impact de la ZAC en 2008, des mesures compensatoires mises en place.
Le reliquat de cette zone d'aménagement constitue les abords immédiats de la RN 165 et de la RD 783.

Côté RN 165, les constructions autorisées dans le recul souhaité ne pourront pas accueillir d'habitat sous quelque forme que ce soit, y compris logement de gardien.

Le long de la RD, des mesures de réduction de la vitesse maximale autorisée devront être mises en place afin de passer de 90 à 50 km/h, vitesse adéquate à une situation urbaine sur une voie que les piétons sont amené à traverser pour rejoindre les zones d'ahbitat et de commerces ou d'équipements publics.



Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Les normes d'acoustique seront applicables à ces contructions compte-tenu du classe ment de cette zone au bruit.

Le caractère particulier de ce quartier, en majorité déjà construit, réside dans le fait que la majorité des contructions ont déjà limité l'impact du bruit des voies de circulation, ainsi que les nuisances liées à la présence de la RN 165 par la réalisation du merlon.

De plus, le confortement de la lisière de la RD 783 par des plantations d'arbres tige, de cépée et d'arbustes de bourrage limitera les nuisances sonores et visuelles réciproques.

2/ La sécurité routière

La situation d'entrée d'agglomération, à caractère désormais résidentiel du quartier tel qu'il progresse depuis quelques années forcent à intégrer le site comme étant résolument urbain.
Les limites de vitesse actuelles (90 puis 70 km/h) ne reflètent absolument pas cette réalité.
La limitation à 50 km/h à partir de la fin de la ZA de Kervidanou en entrée de ZAC paraît comme adaptée à la situation; ouvrant ainsi à la possiblité de mixité des moyens de transports (vélos, mobylettes, etc.) et permettant des traversées puiétonnes sécurisées.

La rue de Pont Aven doit porter les caractéristiques d'entrée de ville : la nature y rentre sous forme «naturelle» au travers des talus plantés à conforter, puis deviennent alignements urbains en centre-ville.

La réalisation d'un chemin protégé pour piétons et cycles à l'intérieur du recul dit Loi Barnier confortera la présence des piétons sur l'ensemble du quartier.

3/ La qualité architecturale

La qualité architecturale est aujourd'hui disparate du fait des époques de réalisation des constructions, des gabarits et de la destination de ces constructions.

Maîtriser, le long de la RD 783, une bande construite non destinée à des logements individuels permettra de réaliser le chaînon manquant du quartier, et d'affirmer son caractère urbain.

Les contructions le long de la rue de Pont Aven devront atteindre la hauteur maximale autorisée au POS, et devront être de traitemetn homogène en terme de teinte, neutre.

Le contructions au nord de la RD 783, en avant du commerce discount, ont un impact sur le paysage bien moindre de par la topographie, que ce secteur porte du logement uindividuel de type pavillon ou des constructuions plus importantes (sevices, commerces, collectifs) n'impactera que peu sur la qualité de l'ensemble.

le long de la RN 165 les futures constructiosn n'auront qu'une visibilité depuis l'interieur du lotissement, la qualité sera atteinte par la destination autorisée des constructions et par le choix des matérieurx. Les hauteurs maximales s'intègreront dans le gabarit des maisons individuelles présentes sur le site.

3/ Urbanisme et paysage

Le périmètre de réflexion de cette étude montre la prise en compte très élarguie du paysage urbain de ce site, qui manque singulièrement de «lien».
La maîtrise des franges urbaiens le long de la RD 783 permettront de donner du sens et de la qualification urbaine manquante à l'heure actuelle, les lotissements étant d'un urbanisme très banal.

La biodiversité sera améliorée par le confortement des talus bocagers, par la réalisation de prairies naturelles, fleuries, et par le choix des végétazux que préconise l'annexe 1 du POS, allant dans le sens d'essences locales et adaptées.

4/ Modalités de réalisation

Le long de la RD 783 côté Parcs de Kerhor, le foncier appartient à l'aménageur de ce lotissement.
Un PAE a été mis en place par la ville de Quimperlé, afin qu'il y ait des participations financières à la requalification du bd Alexandra David Neel.

Le recul sur RD 783 restera propriété de l'association syndicale du lotissement, avec interdiction d'en limiter l'accès aux riverains.

Le recul côté RN 165 apprartient également à ce lotisseur, qui pourra y commercialiser des parcelles d'activités compatibles avec l'habitat.

Le recul au nord de la RD 783 est propriété pour partie au supermarché discount, pour partie à un propriétaire foncier qui ne porte pas, pour l'instant, de projet précis.

Ce sont donc les deux limites les plus «sensibles» qui seront réalisées rapidement, participant ainsi à la requalification de cette entrée de ville.

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr

Agence d'Urbanisme, de Paysage & d'Ingénierie
11 rue du Couvent 56 190 MUZILLAC
Tel. 02.97.45.69.49 Fax. 02.97.48.30.35 agence@urbae.fr
Demain est aujourd'hui
www.urbae.fr