

Conseil de la métropole du 16 décembre 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Date de convocation
2 décembre 2016

Conseillers en exercice
69

Président : M. François CUILLANDRE

Secrétaire de séance : Mme Isabelle MONTANARI

Le Conseil de Brest métropole s'est réuni le vendredi 16 décembre 2016 à 17 heures, sous la Présidence de M. François CUILLANDRE, Président.

ETAIENT PRESENTS :

M. F. CUILLANDRE , Président, M. A. MASSON, M. Y. NEDELEC, Mme B. ABIVEN, M. M. GOURTAY, M. T. FAYRET, M. J-L. POLARD, M. P. OGOR, M. F. GROSJEAN, M. E. GUELLEC, Mme F. BONNARD-LE FLOC'H, M. M. COATANEA, Mme R. FILIPE, M. A. GOURVIL, M. G. MOAL, Mme I. MELSCOET, M. R. PICHON, Mme T. QUIGUER, M. S. ROUDAUT , Vice-Présidents.

Mme G. ABILY, M. P. APPERE, Mme A. ARZUR, Mme C. BELLEC, Mme N. BERROU-GALLAUD, M. M. BERTHELOT, Mme C. BOTHUAN, Mme C. BRUBAN, Mme N. COLLOVATI, M. Y. DU BUIT, M. D. FERELLOC, M. P. FRIN, Mme M-L. GARNIER, Mme P. HENAFF, M. R. HERVE, Mme B. HU, M. F. JACOB, M. R. JESTIN, Mme S. JESTIN, M P. KERBERENES, M. C. KERMAREC, M. Y-F. KERNEIS, Mme M-P. LAFORGE, M. R-J. LAURET, Mme G. LE GUENNEC, Mme A. LE MOAL, Mme B. MALGORN, Mme C. MARGOGNE, Mme I. MAZELIN, M. J. MOAL, Mme I. MONTANARI, M. B. NICOLAS, M. F. PELLICANO, M. L. PERON, M M. QUERE, Mme M-A. RIOT, M. B. RIOUAL, M. R. SALAMI, Mme P. SALAUN-KERHORNOU, M. R. SARRABEZOLLES, M. B. SIFANTUS, Conseillers.

ABSENT(S) EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M D. CAP, M. P. KARLESKIND, Vice-Présidents.

Mme N. BATHANY, Mme K. BERNOLLIN-APPERE, Mme N. CHALINE, Mme R. FAGOT OUKKACHE, Mme M. LE LEZ, Mme P. MAHE, Conseillères.

ABSENT(S) N'AYANT PAS DONNE PROCURATION :

Mme J. LE GOIC, Conseillère.

C 2016-12-224 PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration d'intérêt général du projet de restructuration du centre commercial de Kergardec à Gouesnou, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Brest métropole

Le rapporteur, M. Michel GOURTAY
donne lecture du rapport suivant

**PLAN LOCAL D'URBANISME – Déclaration d'intérêt général du projet de restructuration
du centre commercial de Kergaradec à Gouesnou, emportant mise en compatibilité du plan
local d'urbanisme de Brest métropole**

EXPOSE DES MOTIFS

1) Le contexte

Le secteur de Kergaradec, situé au nord-ouest de la métropole brestoïse, sur la commune de Gouesnou, constitue l'une des portes d'entrée du territoire métropolitain, à l'articulation d'axes de circulation majeurs.

L'évolution urbaine souhaitée de ce secteur poursuit l'ambition de créer un quartier d'entrée de ville dense, attractif et qualitatif pour la métropole. Dans cette optique, les objectifs d'aménagement énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Gouesnou-Brest - Rue de l'Echangeur/Route de Gouesnou du PLU facteur 4 de Brest métropole visent à :

- développer un quartier mixte ;
- assurer le renouvellement urbain, en lien avec le tramway ;

- améliorer la qualité globale du site : traitement architectural et urbain, lisibilité et signalétique ;
- améliorer la circulation piétonne et privilégier la mutualisation du stationnement.

L'hypermarché de Kergaradec, situé au 50 rue de l'Amiral Desfossés, fait l'objet d'un projet global de restructuration. Le bâtiment actuel, constitué de plusieurs extensions successives depuis les années 1970, nécessite en effet d'importantes mesures de rénovation. En outre, le centre commercial, essentiellement organisé pour l'automobile, s'avère peu connecté à son environnement. Son enclavement est renforcé par une topographie qui le rend très peu visible depuis la rue de l'échangeur. Le projet prévoit donc la restructuration du centre commercial existant, accompagnée par un programme commercial complémentaire pour étoffer l'offre et un programme mixte pour les activités tertiaires et les services, conçus dans un programme global d'aménagement.

Il s'agit d'un projet d'envergure pour le porteur de projet, mais aussi pour la commune et la métropole. Le projet répond aux ambitions affichées sur ce secteur de constituer un quartier d'entrée de ville intense et attractif, et participe à l'effort de renouvellement urbain avec la création d'une vitrine de la métropole et valorisant la station de tramway, tout en développant la dynamique commerciale.

Il est apparu que le projet, tel qu'il est envisagé pour répondre aux enjeux urbains et économiques visés, n'était pas compatible avec le plan local d'urbanisme. En effet, il nécessite de modifier les reculs d'implantation par rapport à la RD112, de relever la hauteur maximale autorisée pour les constructions et d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUC de Kerinaouen. Il n'est apporté aucune modification sur les dispositions relatives à l'urbanisme commercial du PLU.

Dans ce contexte, compte tenu de l'importance du projet, qui dépasse le cadre de la seule opération de restructuration du magasin et participe pleinement à la requalification du secteur de Kergaradec l'Hermitage, Brest métropole a décidé d'en faire valoir l'intérêt général par une déclaration de projet conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme et de procéder à la mise en compatibilité du PLU prévue aux articles L.153-54 et suivants et R.153-13 et suivants du code de l'urbanisme.

2) Le déroulement de la procédure

Conformément aux articles R.104-10 et 14 du code de l'urbanisme, le projet et les mesures prises pour mettre le PLU facteur 4 en compatibilité ont été soumis à l'avis de l'autorité environnementale. Dans son avis émis le 1^{er} mars 2016, l'autorité environnementale reconnaît l'intérêt général du projet et les effets positifs du projet sur l'environnement. Toutefois elle a estimé nécessaire de compléter le dossier avec des perspectives du projet depuis la RD112, afin de mieux en mesurer l'impact et de compléter le volet relatif aux nuisances sonores, notamment au regard des habitations riveraines du projet. Ces précisions ont été apportées dans le dossier soumis à enquête publique.

Une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées a été organisée le 25 mai 2016.

M. Pierre Rannou a été désigné le 4 juillet 2016 en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Rennes. L'enquête s'est déroulée du lundi 22 août au vendredi 23 septembre 2016 inclus, en même temps que l'enquête publique relative à la modification du PLU.

L'arrêté portant ouverture de l'enquête a été affiché à l'Hôtel de métropole et en mairie de Gouesnou à compter du 8 juillet et publié sur le site internet de Brest métropole le 1^{er} août 2016. Un avis informant le public a été affiché à compter du 4 août 2016 et pendant toute la durée de l'enquête à l'Hôtel de métropole, en mairie de Gouesnou, et sur le site du projet. Un avis a été publié dans les annonces légales du Télégramme et de Ouest France le 29 juillet 2016, rappelé le 22 août 2016.

Une information concernant la tenue de cette enquête est également parue le 23 août dans les pages « actus » du Télégramme, et dans l'édition du magazine Sillage du mois de septembre 2016 (n°192).

Le dossier, comportant la notice explicative relative au projet de restructuration de l'hypermarché, les mesures prises pour mettre le PLU facteur 4 en compatibilité avec le projet, l'avis de l'autorité environnementale et le compte rendu de la réunion d'examen conjoint, a été mis à disposition du public durant toute cette période à l'Hôtel de métropole et en mairie de Gouesnou. Il était également consultable sur le site internet de Brest métropole. Les dossiers étaient accompagnés de registres permettant au public de formuler ces observations. Ces remarques pouvaient également être adressées par voie postale ou par courriel.

Enfin, le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences, conjointement à celles de l'enquête publique sur la modification du PLU

Neuf interventions ont été recueillies au cours de l'enquête publique : trois observations ont été consignées sur les registres ouverts à l'Hôtel de métropole lors des permanences du commissaire enquêteur, cinq interventions ont été consignées sur le registre ouvert à la mairie de Gouesnou et une remarque a été transmise par courriel.

Parmi ces interventions :

- 5 personnes ont consulté le dossier sans émettre de remarques ou observations ;
- 2 personnes ont souligné le manque d'informations contenues dans le dossier concernant le périmètre d'attente de projet d'aménagement de Keruchen, sans faire d'observation sur le projet lui-même ;
- 2 avis défavorables au projet ont été émis, évoquant le plafonnement des surfaces commerciales définis par le SCoT du Pays de Brest, et le risque d'atteinte aux équilibres commerciaux entre centre-ville/centre bourg et zones commerciales de périphérie.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 2 novembre 2016. Il a émis un avis favorable au projet de restructuration du centre commercial de Kergaradec et aux mesures prises pour mettre le PLU facteur 4 en compatibilité avec le projet.

Sur l'absence d'information concernant le périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA) de Keruchen : le projet de restructuration du centre commercial, objet de la déclaration de projet, ne portait pas sur cet espace. Le PAPA de Keruchen n'a donc pas été évoqué dans le dossier.

Sur la compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest : le projet respecte les plafonds fixés par le SCoT. L'hypermarché (10 500 m²) et le programme commercial complémentaire (9000 m²) constituent des unités commerciales autonomes au sens du SCoT. Leurs surfaces ne doivent donc pas être cumulées mais appréciées de manière indépendante.

Sur la rupture des équilibres commerciaux : les zones commerciales périphériques sont destinées à accueillir des commerces qui offrent des produits ou qui présentent des formats peu compatibles avec l'environnement urbain dense des centres villes ou encore qui génèrent des circulations automobiles intenses. A cet effet le SCoT indique les catégories de commerces admis dans ces zones et proscrit toutes surfaces de vente inférieures à 300 m². S'agissant du pôle commercial de périphérie de Kergaradec, le PLU de Brest métropole précise les natures d'activité admises (grandes surfaces alimentaires et spécialisées, dont l'automobile, le sport, l'équipement de la maison et du foyer, le bricolage et le jardinage notamment) et porte la surface de vente minimale à 500 m².

L'encadrement des natures d'activités et le plancher de surface fixé par le PLU ne permettront que l'implantation de commerces n'entrant pas en concurrence directe avec les typologies de commerce de centre-ville. Le détail exact des commerces prévus par le projet et le découpage des cellules commerciales n'est pas encore défini, mais le projet devra respecter les prescriptions du PLU puisqu'elles conditionnent la délivrance des autorisations d'urbanisme. Le projet n'est donc pas de nature à rompre les équilibres commerciaux fixé par le SCoT.

Il est donc proposé de ne pas modifier le projet.

3) L'intérêt général du projet

Le projet s'inscrit dans un objectif général d'aménagement du secteur de Kergaradec et répond en ce sens à la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'aménagement, de développement économique, de déplacements et d'environnement traduites dans les documents de planification : PLU facteur 4 de Brest métropole et SCoT du Pays de Brest.

Ce projet de renouvellement urbain permet globalement de contribuer au renforcement de l'attractivité métropolitaine en valorisant une « dent creuse » et en travaillant sur son image. Il permet notamment de créer un « effet vitrine » bénéfique tant pour les collectivités que pour les acteurs économiques locaux présents sur le site. Le projet présente un caractère d'intérêt général tant au regard des impacts économiques qu'il génère, que sur le plan de l'aménagement urbain, des déplacements et de l'environnement.

Les impacts économiques

- renforcement de l'attractivité d'un pôle économique métropolitain,
- création d'emplois : l'estimation porte à 80 les emplois créés pour l'exploitation commerciale du nouveau projet et à 200 les emplois mobilisés pendant la durée de la phase chantier (3 années) ;
- confortement du dynamisme économique d'une zone vieillissante via la modernisation de l'une de ses locomotives.

L'aménagement urbain :

- un projet en renouvellement urbain qui participe aux équilibres territoriaux en évitant un projet en extension urbaine et en recherchant la compacité des constructions ;
- une organisation et un traitement architectural de qualité en entrée de ville, qui fera écho à la clinique de Keraudren ;
- un projet cohérent et homogène sur un linéaire clé depuis l'échangeur par l'intégration de la zone 2AU, pour une entrée de ville qualitative.

Les déplacements

- par ses connexions avec le tramway, le projet encourage l'intermodalité ;
- les connexions inter et intra-quartiers sont renforcées pour les piétons dont les cheminements sont mieux pris en compte dans un quartier initialement pensé pour l'automobile.

La dimension environnementale

- une démarche environnementale pour l'ensemble du projet ;
- une gestion des eaux pluviales mise en place sur un espace jusqu'alors non géré. La situation est dès lors nettement améliorée ;
- un centre commercial aujourd'hui énergivore, dont la restructuration permettra des économies d'énergies ;
- une limitation de la consommation d'espace en zone non urbanisée, et de l'imperméabilisation grâce à un programme compact (parkings en ouvrage...).

4) La mise en compatibilité du PLU facteur 4

Afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé de mettre le PLU facteur 4 en compatibilité. Les évolutions apportées au PLU permettent la réalisation d'un projet global d'aménagement favorisant un traitement architectural et paysager qualitatif et répondant aux ambitions urbaines pour cette entrée de ville.

Elles consistent en :

- la réduction du recul d'implantation des constructions aux abords de la RD 112 de 50 m à 35 m, afin d'optimiser l'espace en tissu déjà urbanisé et de traiter de manière cohérente la façade globale du projet sur la RD 112. A cet égard, le rapport de présentation du PLU est complété par l'étude réalisée en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme

- justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, de la qualité architecturale (document graphique n°1 / rapport de présentation) ;
- le relèvement de la hauteur des constructions à 21,50 m, pour tenir de compte de la topographie particulière du site (article UC_{Keruchen} 10) ;
 - l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUC de Kerinaouen afin d'assurer le traitement paysager et urbain du front de la RD 112, de manière qualitative et homogène depuis l'échangeur. Le secteur est classé en zone UC_{Keruchen} (documents graphiques n°s 1 et 2) ;
 - la rectification d'une erreur matérielle à l'article 7 du règlement de la zone UC_{Keruchen} concernant l'implantation des constructions (référence aux limites séparatives au lieu de l'alignement des voies).

DELIBERATION

En conséquence,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-6 et L.153-54,

Vu le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement relatif aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu le plan local d'urbanisme de Brest métropole approuvé le 20 janvier 2014, modifié les 12 décembre 2014, 13 octobre 2015 et 11 décembre 2015, mis en compatibilité le 28 avril 2016, mis à jour les 19 décembre 2014, 19 mai 2016, 27 septembre 2016 et 28 octobre 2016,

Vu l'avis de l'autorité environnementale du 1^{er} mars 2016,

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées qui s'est tenue le 25 mai 2016,

Vu l'arrêté A2016-07-0060 du Président de Brest métropole en date du 7 juillet 2016 soumettant à enquête publique le dossier relatif au projet de restructuration du centre commercial de Kergaradec à Gouesnou et à la mise en compatibilité du PLU de Brest métropole,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 août au 23 septembre 2016 inclus,

Vu le rapport et les conclusions de M. Pierre RANNOU, remis à M. le Président de Brest métropole le 2 novembre 2016, donnant un avis favorable au projet,

Vu la convocation des membres du conseil de métropole, à laquelle est joint un CD-Rom comprenant le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que le dossier présentant l'intérêt général du projet et les mesures prises pour mettre le PLU facteur 4 en compatibilité,

Vu le dossier mis à disposition des élus au service des assemblées comportant les tirages papier des documents présents sur le CD-Rom,

Vu la note explicative de synthèse,

Considérant les observations formulées par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées lors de la réunion d'examen conjoint, et pendant l'enquête publique,

Considérant qu'il est répondu à ces observations, et notamment que le dossier d'enquête publique a été complété par un reportage photographique illustrant l'impact paysager du projet depuis la RD112 et par l'analyse de nuisances sonores du projet sur les habitations riveraines conformément aux recommandations de l'Autorité environnementale ; que le projet respecte les plafonds de surfaces commerciales prescrits par le SCoT du Pays de Brest et le PLU facteur 4 ; que l'atteinte aux équilibres commerciaux locaux sont limités par les dispositions existantes dans le PLU facteur 4 en terme de surfaces et de typologies commerciales en zone périphérique,

Considérant l'intérêt général du projet, en matière économique et urbaine notamment.

Il est proposé au conseil de la métropole, après avis des commissions compétentes, de déclarer l'intérêt général du projet de restructuration du centre commercial de Kergaradec à Gouesnou.

La déclaration d'intérêt général du projet emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Brest métropole.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales. Elle fera l'objet d'un affichage pendant un mois à l'Hôtel de métropole, dans les Mairies de Bohars, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas, Plouzané, dans les Mairies de quartier de Lambézellec, Europe, Saint-Marc, Bellevue, Quatre Moulins, Saint-Pierre et Brest-Centre. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La mise en compatibilité du PLU prendra effet à l'issue d'un délai d'un mois après sa transmission au Préfet au titre du contrôle de légalité et après accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de PLU sera ensuite tenu à la disposition du public à l'Hôtel de métropole et dans les mairies citées ci-dessus.

Avis commissions :

Avis de la Commission aménagement durable du territoire et solidarités : FAVORABLE A LA MAJORITE

Avis de la Commission Attractivité, Développement Economique et Emploi : FAVORABLE A LA MAJORITE

Décision du Conseil de la métropole :

ADOPTE A LA MAJORITE

Contre : le groupe "Rassemblement pour Brest"

Abstention : les groupes "Europe Ecologie - Les Verts" et "Brest Alternative"