

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE KERGARDEC

Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 25 mai 2016

Le secteur de Keruchen, intégrant le centre commercial de Keragardec, situé au nord-ouest de la métropole brestoïse, fait l'objet d'un important projet de restructuration et de renouvellement urbain présenté par le groupe Leclerc.

Brest métropole a décidé d'en faire valoir l'intérêt général par une déclaration de projet en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme et de procéder à la mise en compatibilité du PLU.

En application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU doivent faire l'objet d'un examen conjoint de Brest métropole, de la commune de Gouesnou, de l'Etat et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Par courrier du 2 mai 2016, l'ensemble des personnes publiques visées par le code de l'urbanisme a été invité à participer à la réunion d'examen conjoint, qui s'est tenue le 26 mai 2016, à l'Hôtel de métropole, sous la présidence de Thierry FAYRET, vice-président de Brest métropole, chargé de l'urbanisme, de l'habitat, et du plan climat.

Étaient présents :

- Christian GUYONVARCH, Brest métropole, vice-président,
- Anne-Hélène LE DU, direction départementale des territoires et de la mer,
- Ronan CALONNEC, conseil départemental,
- Isabelle SUDRE, chambre des métiers et de l'artisanat,
- Jean-Luc André, chambre de commerce et d'industrie,
- Patricia POITEVIN, commune de Gouesnou,
- Maelc'hen GALLET-DESURY, Brest métropole, Aménagement urbain,
- Gwénolé ANDRE, Brest métropole, Atelier d'études urbaines,
- Stéphane RIOUAL, Brest métropole, Atelier d'études urbaines.

Étaient excusés :

- Olivier CAROFF, chambre d'agriculture du Finistère,
- Claudine BRUBAN, Mairie de Gouesnou, Adjointe à l'urbanisme,
- Franck BELLION, Président de la CCI.

Thierry FAYRET introduit la séance en rappelant l'objet de la réunion d'examen conjoint.

Après un tour de table des personnes présentes, Maelc'hen GALLET-DESURY et Stéphane RIOUAL présentent le projet de restructuration du centre commercial de Kergaradec et les mesures prises pour mettre le PLU de Brest métropole en compatibilité avec le projet. Le diaporama présenté en réunion est joint au compte rendu.

Anne-Hélène LE DU s'interroge sur la localisation de la station-service qui n'apparaît pas sur le plan présenté. Maelc'hen GALLET-DESURY confirme l'abandon du projet initial en bordure de la rue de l'échangeur. Les réflexions sont en cours sur une nouvelle localisation.

Jean-Luc ANDRE souhaite connaître le planning des 3 phases du projet. Maelc'hen GALLET-DESURY précise qu'en ce qui concerne la phase 1 (restructuration du centre commercial existant) un premier permis de construire a déjà été accordé car conforme au PLU en vigueur. En ce qui concerne les phases 2 (nouvelles surfaces commerciales) et 3 (création d'un ensemble mixte service/activités tertiaires), les permis de construire seront déposés dans le courant de l'année 2017.

Concernant les nouvelles surfaces commerciales, il s'agira de moyennes surfaces concernant la décoration, l'automobile et le jardinage (8000 m² estimés au total). Ces nouvelles surfaces commerciales seront conformes aux règles d'urbanisme commercial existantes dans le PLU (taille minimale des cellules, respect des natures d'activités autorisées sur le pôle de Kergaradec).

Concernant les services et activités tertiaires envisagées sur le programme mixte, rien n'est arrêté pour le moment.

En ce qui concerne le recours à la procédure de déclaration de projet, Anne-Hélène LE DU reconnaît le caractère d'intérêt général du projet de restructuration du centre commercial, eu égard notamment à son volet économique. Elle s'interroge en revanche sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kerinaouen, considérant que d'autres secteurs auraient pu accueillir cette opération.

Thierry FAYRET, répond qu'il s'agit d'un projet global, qui trouve sa cohérence en termes de densité et de qualité architecturale dans son traitement d'ensemble. Le projet ne peut s'apprécier que dans sa globalité.

En ce qui concerne les mesures prises pour mettre le PLU en compatibilité avec le projet, considérant que le projet prévoit de porter la hauteur maximale des constructions de 13 m à 21,50 m, les participants s'interrogent sur l'impact des constructions par rapport à la RD 112.

Il est précisé que la hauteur de 21,50 m ne concerne que le programme mixte, et que cette hauteur est fixée pour prendre en compte la topographie particulière du site. Par rapport à la route de l'échangeur, le bâtiment ne s'élèvera qu'à R+3. En ce qui concerne l'ensemble commercial, le bâtiment n'excèdera pas 17 m au niveau du mail couvert.

Des perspectives du projet depuis la RD 112 sont présentées en séance. Les insertions ne présentent pas le projet architectural final mais donnent des éléments d'échelle du projet. A la demande des participants, ces insertions sont jointes au compte rendu de réunion.

Il est précisé que le travail se poursuit entre l'architecte du projet et les services de Brest métropole pour veiller à la qualité architecturale, notamment au travers d'un travail sur les volumétries, les rythmes d'architecture, couleur et choix des matériaux, dont les principes seront traduits dans le règlement du PLU.

Compte tenu de la façade créée sur la RD 112, les personnes publiques associées s'interrogent sur la possibilité pour le centre commercial d'y apposer une enseigne. Cela n'a pas été évoqué jusqu'à présent par le porteur de projet, qui les implante sur les façades ouest et est, dans l'axe du mail et non sur la façade nord.

En fin de réunion, Isabelle SUDRE s'interroge sur la problématique de revitalisation des centres-villes. Elle craint que ce type de projet de développement de centres commerciaux se réalise au détriment du commerce de centre-ville.

Christian GUYONVARCH rappelle que Brest métropole est très attentive à cette problématique. A cet égard le document d'urbanisme comprend un certain nombre de dispositions destinées à préserver cet équilibre, qu'il n'est pas prévu de remettre en cause dans le cadre de ce projet.

Le projet n'appelant plus d'observation, la séance est levée à 18h. Le compte rendu sera diffusé à l'ensemble des participants et sera joint au dossier d'enquête publique.

* *
 *
 *