ASSOCIATIONS SAVESTANGALAR - APCK - CPVF - AE2D - GNSA

MODIFICATION 9 DU PLUI - PROJET B5

LE PROJET DE GYMNASE À KERVILHERM PRÉPARE UNE ARTIFICIALISATION DE TOUT LE SECTEUR SUD DE COATAUDON. IL EST BASÉ SUR DES ÉTUDES OBSOLÈTES, CONTRADICTOIRES AVEC LES LOIS ET RÈGLEMENTS EN VIGUEUR

Plan :

1. Liste des documents déposés
2. L'association SaveStangAlar et l'association APCK
3. Questions à Brest Métropole
4. La demande des associations sportives aurait pu être satisfaite
5. Le projet de la Mairie prévoit une artificialisation beaucoup plus étendue, hors enquête publique
6. Nous demandons que l'étude de ce projet B5 soit reprise dans le cadre de la révision du PLU

Documents déposés avec notre première contribution (rappel):

- **Contribution n°10** : La première contribution de nos associations ; Accès en un clic [1].
- **BIOTOPE_2015 :** Accès en un clic
- **CCTP** : Accès en un clic
- **ETUDE MFE_ESA** : Accès en un clic
- **Mémoire_MRAE** : Accès en un clic et encore un clic pour les annexes graphiques
- **CADA** : Accès en un clic
- **AEU** : Accès en un clic

Documents déposés avec cette contribution

- **Projet Salle Mairie** : Présentation du Projet d'Aménagement d'une salle de Sport de Quartier, à l'assemblée de quartier du 28 Ocobre 2024. Mairie de Guipavas Accès en un clic [2]
- **Compte Rendu 08 Janvier** : suite à une audience accordée par M. le Maire de Guipavas à SaveStangAlar, un compte-rendu a été rédigé et validé par les deux parties. 26 février 2025. SaveStangAlar et Mairie de Guipavas. Accès en un clic [3].
- **Courrier au Maire 22 Mars** : courrier à M. le Maire de Guipavas pour l'interroger suite à notre entrevue du 8 janvier. SaveStangAlar. 22 mars 2025. Sans réponse à ce jour. Accès en un clic [4].

[1] https://www.savestangalar.org/ARCHIVES/BM_Mairie/20250528_contribution_SaveStangAlar_APCK.pdf

[2] https://www.savestangalar.org/ARCHIVES/BM_Mairie/20241028_presentation_projet_B5.pdf

[3] https://www.savestangalar.org/ARCHIVES/BM_Mairie/PROJET_B5/20250226_compte_rendu_reunion_JACOB_commente.pdf

[4] https://www.savestangalar.org/ARCHIVES/BM_Mairie/PROJET_B5/20250322_Save_2_Jacob.pdf

L'association SaveStangAlar

C'est une association loi 1901, reconnue d'intérêt général concourant à la défense de l'environnement naturel, créée le 4 décembre 2016.

Ses statuts prévoient qu'elle a pour objet de préserver le cadre de vie des résidents des quartiers de Brest et de Guipavas limitrophes du vallon du Stang Alar, la qualité de l'espace public accessible à l'ensemble de la population, et la biodiversité.

L'association Association de Protection Coataudon Kermeur - APCK

C'est une association loi 1901 créée le 17 mars 2025 par des habitants du quartier de Coataudon à Guipavas. Elle a pour mission la préservation de la qualité de vie de ses habitants et ceux des quartiers limitrophes, la protection de la nature, de la biodiversité et des terres agricoles.

Les études urbaines précédentes sont obsolètes ; les études nécessaires sont absentes ; qu'en dit Brest Métropole ?

Dans notre première contribution, nous citions le document **CADA** : "le projet initial d'extension de l'urbanisation sur le secteur de Kermeur-Coataudon-Le Rody a été modifié dans sa totalité en raison, notamment, des réformes intervenues depuis lors en droit de l'environnement et de l'entrée en vigueur de la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021".

Nous posons donc la question suivante : dans le cadre de la modification n°9, existe-t-il

- des études urbaines prévoyant l'urbanisation du secteur Coataudon-Rody-Kermeur pour les années à venir ?
- une étude ERC ?
- une étude d'impact environnemental ?
- une étude des corridors écologiques ?
- ces études si elles existent n'ont pas été adjointes à l'enquête publique, pourquoi ?

SaveStangAlar posait déjà ces questions à M. le Maire de Guipavas dans le **Courrier au Maire 22 Mars,** resté à ce jour sans réponse.

Pour un complément d'information, suivant les indications obtenues dans le document **AEU**, nous avons interrogé les services de la Mairie [5] de Guipavas sur le même sujet le 22 mai dernier. Sans réponse à ce jour.

Nous prions donc M. le commissaire de bien vouloir poser les cinq questions ci-dessus aux services de la métropole, afin de pouvoir rendre compte des réponses dans son rapport et ses conclusions motivées. Ainsi les citoyens seront informés, et les élus du Conseil Métropolitain pourront faire un choix éclairé concernant ce projet mal préparé.

[5] https://www.savestangalar.org/ARCHIVES/BM_Mairie/20250522_Mail_2_Services_Mairie_GUIP.pdf

La demande des associations sportives aurait pu être satisfaite, si la Mairie avait suivi la démarche ERC

Au Nord du Boulevard de Coataudon, toutes les surfaces autour du Stang Alar sont artificialisées

Depuis une petite dizaine d'années, **tous les terrains vierges dans le bassin versant du Stang Alar ont été successivement artificialisés**, au profit de lotissements ou de zones d'activité : lotissements de Botspern, et des Hauts de Botspern, Keradrien et son "Green Hub" sur 6,5 hectares, le magasin Leroy-Merlin en 2017 sur 15,6 hectares, les sièges de Eau du Ponant en 2013, celui de Naval Group en 2017, les Hauts de Kerdanné en 2013, le lotissement de la rue Benoîte Groult, celui de la ***rue Olympe de Gouges, construit en divisant des terrains communaux*** et voté au conseil municipal en février 2019, l'agrandissement du campus de l'IFAC dont les travaux ont débuté en 2024, ***la friche Asie d'Or, où un permis de construire un lotissement Kerdanné Vihan a été accordé en juillet 2021,*** permis devenu ensuite obsolète.

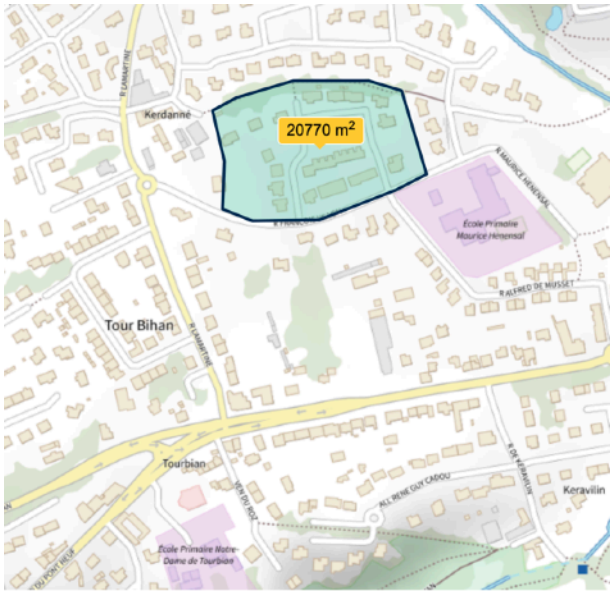
Sans oublier le projet de nouveau stade, à droite sur la carte ci-dessus, mais c'est une autre histoire...

D'autres solutions d'implantation du gymnase pour les scolaires étaient possibles

L'emplacement du lotissement Olympe de Gouges eût été idéal : les élèves du groupe scolaire Hénensal n'auraient eu que la rue François Villon à traverser !

La carte page 191 du document **b2-m9** (oap-modifiées) **est particulièrement significative** : on y voit le terrain municipal utilisé plus tard pour le lotissement où a été créée la rue Olympe de Gouges. En se reportant au Géoportail, on peut mesurer une surface approximative de 20.000 m2 : c'était largement suffisant pour un gymnase destiné à des scolaires, et cela aurait pu même accueillir un gymnase destiné à des compétitions sportives puisqu'on disposait ici d'environ QUATRE fois plus de surface que sur les parcelles artificialisées par le projet B5 ! Ces cartes sont reproduites page suivante.

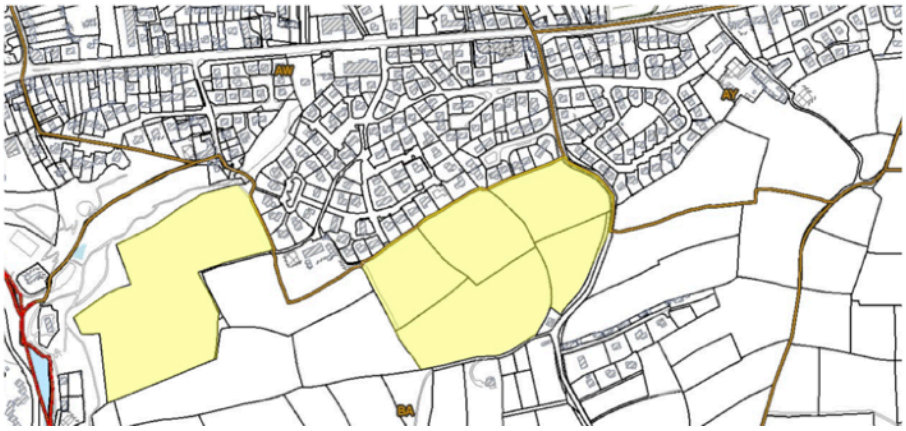
Mais la carte du document b2-m9 montre aussi l'emplacement de la friche Asie d'Or (la zone surchargée en couleurs). Le permis accordé à cet endroit pour Kerdanné Vihan en juillet 2021 mentionnait 9.635 m2 de suface. Là aussi, implanter un gymnase pour les écoles eût été possible. Cet emplacement aurait même été optimal, car à égale distance des deux écoles Henensal et Tourbian.



Le lotissement Olympe de Gouges aurait pu accueillir le gymnase demandé par les associations sportives et l'amicale laïque de Coataudon.

Enfin dans le CCTP, page 15, étaient présentées en 2022 deux solutions d'implantation pour le projet, avec des possibilités foncières en jaune sur la carte ci-dessous : celle de l'Ouest, la plus enclavée, la plus pentue (jusqu'à 40%), la plus qualitative pour l'environnement, est celle qui a été retenue : la parcelle BA 05. Le choix de la Mairie est contradictoire avec chacun des trois questionnements mentionnés dans le cahier des charges.

La commune de Guipavas souhaite implanter en continuité avec le quartier de Coataudon et à proximité des écoles un nouveau gymnase, ses annexes, un ALSH (accueil de loisir sans hébergement) et un équipement petite enfance et des places de stationnement. Il existe à ce jour deux secteurs présentant des possibilités foncières (cf schéma ci-dessous). Le questionnement porte sur l'accès au site, sa topographie et les enjeux environnementaux.



Les trois choix présentés ci-dessus montrent que la démarche ERC — si toutefois elle a été entreprise, n'a pas été sérieusement réfléchie et n'a pas été faite assez tôt. L'artificalisation des parcelles BA 05 et BA 11, les plus qualitatives pour l'environnement, point de départ des corridors écologiques vers le Costour, aurait pu être évitée, et la demande des associations aurait pu être satisfaite plus tôt, et ailleurs.

Les parcelles BA 403, et BA 16, contigües à la rue du Rody, sont propriétés de l'EPIC Bretagne et de la commune de Guipavas qui possède également BA 14. Ces trois terrains auraient pu constituer un ensemble non enclavé de plus de 4 hectares, susceptible d'accueillir le projet.

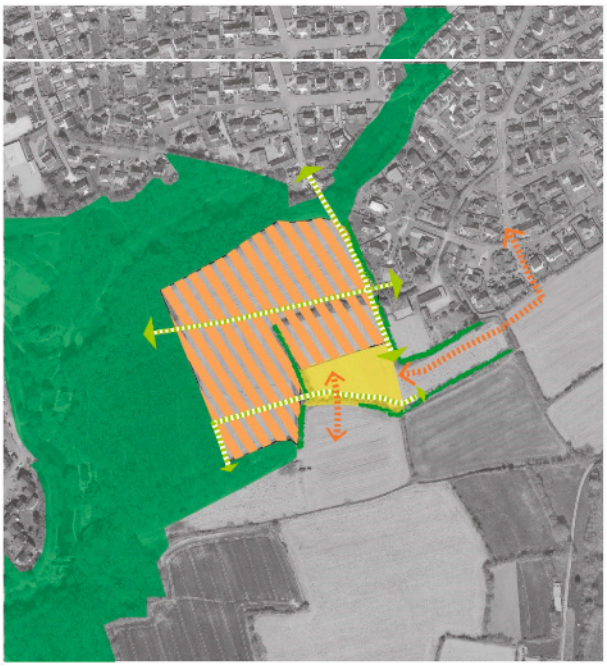
Le projet de la Mairie prévoit une artificialisation beaucoup plus étendue que ce qui est proposé dans le cadre de l'enquête

Sortons nos cartes !

Cette première carte est p.163 du document **a-m9** Notice de présentation. Elle montre en rouge le périmètre du projet soumis à l'enquête. Il comprend la parcelle BA05, dont une partie boisée à l'W est classée N (Naturelle donc inconstructible) et *une partie* de la parcelle BA11. La partie de cette parcelle située au Sud de la parcelle de la ferme et du lotissement de Kervilherm n'est pas concernée.

Il faut noter que trois "haies" visibles dans le projet sont d'anciens chemins creux, formant en fait une double haie, et sont classées au niveau 4 (le plus qualitatif) dans **ETUDE MFE_ESA**

Cette seconde carte est p.161 du document **a-m9** Notice de présentation. Elle montre en rouge le périmètre du projet, et les circulations piétonnes (en jaune) ou automobiles (en bleu). Le secteur de projet est complètement enclavé. Le seul accès possible est par le chemin de la ferme (petite double flèche en jaune. Il est indiqué une **"voie d'accès à créer", qui pénètre dans la parcelle BA 295, ne faisant pas partie de l'enquête publique. Elle est donc extérieure au secteur de projet soumis à l'enquête.**



Cette troisième carte est p.201 du document **b2-m9** OAP modifiées.

Elle montre le secteur dévolu à l'équipement en hachures oranges, un "principe de liaisons douces existantes ou à créer" en pointillés jaunes, et un "principe de maillage à créer" les flèches oranges. Ces "maillages" sont des projets à réaliser plus tard. On comprend bien la double flèche qui relie le secteur de projet à la rue Angèle Vannier : il s'agit de désenclaver le gymnase qui autrement n'aurait aucun accès aux véhicules à moteur !

Mais **pourquoi donc un "maillage" vers le champ de maïs au Sud, parcelle BA07 ? Qu'est il donc prévu à cet endroit?**

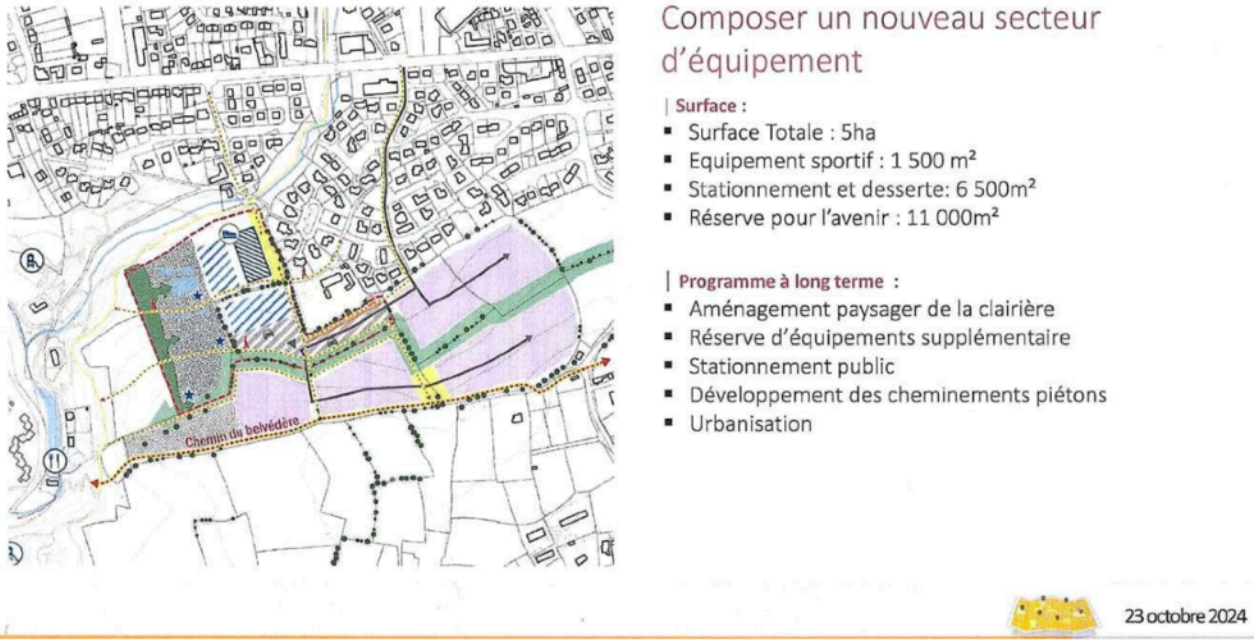
De plus il semble que la haie séparant BA 05 de BA 11 a disparu.

Principes d'aménagement du secteur à terme (source : commune de Guipavas)

Cette quatrième carte est p.161 du document **a-m9** Notice de présentation.

Elle montre (enfin!) la position prévue de la salle de sport, des zones "réserves" pour l'avenir, un parking de 90 places. Comment y accéder ? Ici la voie d'accès est prévue sur le reste de la parcelle BA 11 avec encore 40 places de parking et 4 places pour les bus, sans aller jusqu'à la rue A. Vannier.

Ces équipements sont-ils soumis à la présente enquête publique?



Cette dernière carte vient du document **Projet Salle Mairie.**

Elle montre en fait un projet très étendu, les zones violettes étant urbanisées, desservies par des voies d'accès (flèches noires) à créer. Les parcelles représentées ici, et non soumises à la présente enquête, sont BA 07, BA 12, BA 14, BA 15 et BA 295.

Avec BA 05, BA 08, BA 09, BA 10 et BA 11, **ce projet non soumis à la présente enquête menace d'artificialiser 14,86 hectares.**

Sur cette carte, **la connexion écologique principale à maintenir** est indiquée par un gros trait vert. Il est permis d'affirmer qu'elle **ne pourra plus jouer son rôle** quand tous les terrains qui l'encerclent seront couverts de lotissements.

Le projet d'extension de l'urbanisation ainsi présenté est sans doute contradictoire avec le SCOT du Pays de Brest, récemment révisé.

Le SCOT du Pays de Brest, a été arrêté le 7 février 2025.

Il a été approuvé par le récent Conseil de Brest Métropole qui a pris acte de la baisse des objectifs de croissance démographique. La production de logements est adaptée, sa progression est ramenée de 4,45 % par an à 0,25 %. Article du Télégramme [6], 23 mai 2025.

Il y aurait lieu d'étudier si ces nouvelles spécifications du SCOT autorisent

Le PLU entre en révision justement pour prendre en compte ces évolutions.

Brest Métropole est en train de consulter certaines Personnes Publiques, en leur demandant de rédiger des "cahiers d'acteurs" où ils donnent leur vision de la ville à l'horizon 2040. Voir ici celui de SaveStangAlar [7].

Ensuite, la procédure de révision se poursuivra, jusqu'à environ 2028.

---

[6] https://www.letelegramme.fr/finistere/brest-29200/foncier-mobilites-logement-brest-metropole-approuve-le-futur-schema-de-coherence-territoriale-sous-conditions-6823420.php

[7] https://www.savestangalar.org/ARCHIVES/PLU/PSU_2040.pdf

Le projet présenté à l'enquête est la première pierre d'un projet beaucoup plus vaste non soumis à l'enquête

Ce projet B5 est mal ficelé : en toute rigueur, si on s'en tient aux parcelles du secteur de projet, il n'y aura pas d'accès véhicule hormis un chemin de ferme de 3 mètres de large, comportant des chênes classés EBC. Cet accès ne respectera évidemment pas le normes exigées pour les véhicules du SDIS. Ni celles exigées pour accéder à un parking de 90 places.

Ce projet B5 cache un projet beaucoup plus vaste. On découvre dans les documents de la présente enquête des ajouts non intégrés dans le secteur de projet : des voiries, parkings, des "principes" de maillages vers des champs cultivés.... Lors du Conseil de Métropole appelé à se prononcer sur la modification n°9, poser des questions sur ces éléments externes sera-t-il considéré comme hors sujet ? Poser des questions sur le projet d'urbanisation étendu présenté par la Mairie sera-t-il considéré comme hors sujet ?

En réalité la Mairie cherche à éviter la ré-évaluation des règlements d'urbanisme lancée dans le cadre de la révision du PLUi.

En effet M. le Maire de Guipavas, interrogé sur le cheminement de la procédure (voir le document **Compte Rendu 08 Janvier** page 4), indiquait : **« *Le PLUi de Brest Métropole va entrer dans une phase de révision, un processus long et complexe, qui est prévu de s'achever en 2028. Si on attend cette phase pour demander à rendre constructible la parcelle B05, rien ne pourra se décider avant 2028, et l'objectif ne sera pas atteint. D'où la démarche de demander ce changement de zonage lors de la modification n°9 (qui sera la dernière modification de droit commun avant la révision).* »**

RÉSUMÉ ET CONCLUSION

Nous prions M. le commissaire de bien vouloir poser cinq questions aux services de la métropole concernant les études préalables : ont-elle été faites ? si oui sont elles consultables ?

Nous affirmons que la demande des associations sportives aurait pu être satisfaite

Toutes les parcelles du bassin versant du Stang Alar au Nord de Coataudon ont été artificialisées ces dernières années, au profit de lotissements ou d'espaces d'activité. Il y avait cependant au moins deux emplacements qui auraient pu accueillir l'équipement demandé. Il y a aujourd'hui encore, à proximité de la rue du Rody, trois parcelles du foncier piublic qui pourraient l'accueillir. La démarche ERC n'a pas été suivie.

Le projet présenté à l'enquête est mal ficelé, et prépare en fait une urbanisation de tout le secteur Sud de Coataudon.

Un si vaste projet ne saurait être lancé sans les études préalables de compatibilité avec le maintien des fonctionnaliés écologiques au Nord du sceteur Costour - Stang Alar. De plus il se doit d'être compatible avec les règlements d'urbanisme réactualisés, en cours de réflexion dans le cadre de la révision du PLUi, actuellement au niveau stratégique.

Pour tous ces motifs, nous demandons que l'étude de ce projet de gymnase soit différée, et reprise dans le cadre de la révision du PLU, qui s'appuiera sur une vision stratégique de la ville à l'horizon 2040, et comportera des études environnementales complètes, indépendantes et consultables.

SaveStangAlar APCK CPVF AE2D GNSA