

Modification 9 du PLUi - projet B5

LE PROJET DE GYMNASÉ À KERVILHERM S'EST CONSTRUIT SANS CONCERTATION, IL PRÉSENTE UN PROBLÈME MAJEUR D'ACCESSIBILITÉ, ET IL EST MAL INSÉRÉ DANS LE QUARTIER ET LE PAYSAGE

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.

1. Projet B5 : un projet élaboré sans concertation avec les habitants

▪ Aucune co-construction

Contrairement aux préconisations du plan guide d'aménagement du secteur Coataudon-Kermeur-Le Rody réalisé en 2022, la municipalité de Guipavas n'a pas jugé *« nécessaire d'organiser et d'animer l'ensemble des démarches de co-construction impliquant [...] la population afin de garantir la viabilité et l'efficacité du projet »*. ([CCTP Etudes urbaines 2022](#) page 4)

Il n'y a eu ni réunion d'information ouverte aux habitants du quartier ni sollicitation pour constituer avec eux des groupes de travail.

▪ Une consultation préalable du PLUi discrète et vide de sens

A l'approche de la consultation préalable, la mairie de Guipavas n'a pas cherché à informer ses administrés sur son projet de nouveaux équipements sportifs à Coataudon.

Aucune présentation de ce dernier dans le « GUIPAVAS magazine ». Tout juste une discrète mention en dernière page de son édition de mars-avril 2024 annonçant une concertation sur « un projet », mais sans le nommer, ni le décrire.

Les plus curieux ou les mieux informés des habitants de Guipavas découvrent lors cette consultation préalable que *« leur commune mène une réflexion sur un projet de nouveaux équipements sportifs à Kervillerm »*. ([consultation préalable](#) page 31)

Cependant le projet est décrit succinctement et en termes vagues ne permettant pas aux citoyens de mesurer l'ampleur réelle du projet et donner ainsi un avis éclairé.

Un article du Télégramme du 11 avril 2024 nous apprend que lors du Conseil Municipal de la veille, la commune de Guipavas a entériné l'acquisition de la parcelle BA5 auprès de BMH « *en vue de la construction d'un nouvel équipement sportif* ». ([ici](#)).

Avant même la fin de la consultation préalable, la Mairie de Guipavas est donc passée au stade de la prise de décisions nécessaires à la réalisation du projet B5. **On est en droit de se demander si cette consultation est de pure forme. Les avis des citoyens ne semblent pas avoir beaucoup d'importance...**

SaveStangAlar dénonçait dès le lendemain ce simulacre de démocratie participative dans sa contribution. ([ici](#))

Rien d'étonnant à ce que le nombre de contributions soient dérisoire pour cette consultation préalable qui concernait pourtant l'ensemble des communes de Brest Métropole : 24 contributions pour plus de 210 000 habitants !

Mais sur ces 24 contributions, 18 concernaient le projet B5. Elles dénonçaient le manque de transparence et l'absence d'information de la part de la Mairie de Guipavas et surtout le choix d'implantation du projet.

▪ Concertation avec les riverains : pour la mairie c'est toujours trop tôt !

C'est à l'issue de la consultation préalable que la plupart des habitants de Coataudon apprendront l'existence du projet d'équipements sportifs à Kervillerm. Des riverains inquiets se rendent dès mai 2024 en mairie en quête d'informations. Les premiers discours se veulent rassurants :

- « C'est un gymnase pour les scolaires des groupes Henensal et Tourbian ».
- « Pas de problème d'accès puisque les élèves emprunteront les cheminements doux du vallon du Stang Alar pour s'y rendre ».
- « Pas de passage de cars scolaires dans vos lotissements, ils pourront se garer sur le parking du Lidl, situé sur le boulevard de Coataudon » !
- « Pas de nuisances sonores pour les riverains les plus proches, il n'y aura pas de terrains de sport en extérieur ».

Dès juin 2024, les riverains du quartier de Kervillerm constitués en collectif demandent une présentation en toute transparence du projet souhaité par la commune. **Après plusieurs refus, M Jacob concédera finalement à recevoir une délégation de quelques membres du collectif à l'assemblée de quartier le 28 octobre. Soit plus de six mois après la fin de la consultation préalable...**

Le document présenté en séance ([ici](#)) révèle la véritable ampleur du projet et suscite les plus vives inquiétudes concernant :

- Les accès et les voies de desserte
- La taille du gymnase et les réserves foncières pour d'autres salles
- L'intégration du projet dans le tissu urbain et l'environnement naturel proche

Car tous ces éléments sont de nature à générer des nuisances inacceptables pour les riverains.

Mais M Jacob affirme en séance que rien n'est figé. Qu'il reviendra vers les riverains le moment venu.

Le 16 janvier 2025, le collectif de riverains a adressé un courrier au Maire de Guipavas qui reprend l'ensemble de ces points. Courrier resté sans réponse. ([ici](#))

M le Maire déclare à nouveau en mai 2025 : *« pour l'instant, il n'y a pas d'avancée. Nous reviendrons vers [les riverains] quand cela aura évolué vers la maîtrise d'œuvre et le choix d'un candidat »*. (Article du Télégramme paru le 25 mai 2025)

Aujourd'hui, l'enquête publique est ouverte sans qu'aucune concertation n'ait eu lieu avec les riverains.

2. Projet B5 : un problème d'accessibilité aux futurs équipements sportifs

▪ L'accessibilité : un point crucial

Le besoin d'un nouvel équipement sportif à Coataudon est identifié depuis plusieurs années par la mairie de Guipavas. Il est étudié dans le document « études urbaines sur le secteur Kermeur Coataudon Le Rody, CCTP 2022 ».

Ce document nous informe que les études ont mis en évidence *« une incertitude majeure sur la localisation du gymnase et des autres équipements souhaités par la commune de Guipavas, ainsi que des voies de circulation et des accès prévus à cet effet. »* ([CCTP Etudes urbaines 2022](#) pages 15 et 34)

Il précise que *« La construction du complexe sportif dépendra essentiellement de la question de l'accessibilité : l'accès depuis les écoles mais aussi l'accès automobiles et des cars scolaires devra être étudié. »* (CCTP 2022 page 14)

Le document souligne enfin que sur l'ensemble du secteur : *« il manque des voies de circulations intermédiaires permettant le développement de nouveaux quartiers [...]. Cela va de pair avec un manque d'accès pour les automobiles, qui sont peu satisfaisants à la fois en quantité et en qualité. »* (CCTP 2022 page 18)

▪ Parcelle B5 : un choix incompréhensible

Le secteur de Kervillerm n'échappe pas à ce constat. L'urbanisation au sud du boulevard de Coataudon s'est faite en couches successives de lotissements, autour de petites rues souvent terminées par des impasses, de plus en plus éloignées du boulevard.

Aucun plan d'ensemble ne semble avoir été élaboré pour créer des voies intermédiaires et faciliter ainsi l'urbanisation future des parcelles plus au sud et à l'ouest.

Pourtant le porteur du projet a choisi d'implanter les nouveaux équipements sportifs sur les parcelles les plus enclavées du quartier.

Elles ne disposent actuellement d'aucun accès routier et sont éloignées des deux axes routiers principaux du secteur que sont le boulevard de Coataudon et la rue de la Fraternité.

Surtout, ce choix implique le passage de tout le flux automobile par plusieurs lotissements.

- **Une augmentation de la circulation routière dans les lotissements totalement sous-estimée**

A la lumière des documents de l'enquête publique et des informations obtenues auprès de la mairie, nous pouvons affirmer que le secteur de Kervillerm comportera :

- Une grande salle de sports de 2200m² pour la pratique de l'EPS, le spectacle et la compétition, en particulier la compétition de Twirling de niveau national voire international ([Mission H2O](#) pages 8, 10 et 11)
- Un parking de 90 places et, à terme, 40 places supplémentaires et 4 places de bus
- Plusieurs zones de terrains de sport en extérieur et une zone de pique-nique avec une connexion au Vallon du Stang Alar
- En fonction de l'évolution des besoins des associations, deux autres salles de sport.

De plus, lors de l'assemblée de quartier du 28 octobre 2024, M Jacob a dévoilé un vaste projet d'urbanisation des parcelles cadastrales BA07, BA14, BA15 et BA295 dont l'accès routier se fera également par nos lotissements. ([Projet salle Mairie](#) page 6)

C'est l'attractivité de tout cet ensemble qu'il faut prendre en compte pour évaluer le flux automobile à venir et statuer sur la soutenabilité et la viabilité du projet B5.

Questionné par un riverain en assemblée de quartier, M Le Maire confirmait que, lors de compétitions, un flux additionnel de 200 véhicules dans nos lotissements était une estimation réaliste.

Pourtant les porteurs du projet B5 affirment que le trafic routier induit par ces aménagements sera « modeste ». (document a-m9-ep-notice-de-présentation p160)

Aucune conclusion d'étude sur le sujet ne vient confirmer leurs propos.

Nous estimons, au contraire, que le trafic routier induit est totalement sous-estimé.

- **Des rues aux caractéristiques inadaptées à un flux routier important**

Les rues des lotissements présentent des caractéristiques hétéroclites et des problèmes de sécurité déjà identifiés :

- Des chaussées étroites qui ne permettant pas toujours les croisements
- Des chaussées sans trottoir à certains endroits où le piéton est vulnérable
- Un manque de visibilité à de nombreuses intersections de rues
- Des entrées et sorties difficiles sur le boulevard de Coataudon pour cause de saturation et de non-respect des priorités

- Des automobilistes qui transitent de plus en plus fréquemment dans nos rues pour éviter les feux à l'intersection du boulevard de Coataudon et de la rue de la Fraternité
- Le passage fréquent de randonneurs par les rues Verlaine et Xavier Grall (itinéraire de randonnée publié ([Randonner dans le Finistère 4/5 : Stang-Alar / Costour](#))



Rue Verlaine



Rue Angèle Vannier



Intersection rue Vannier-rue Verlaine



Intersection rue Vannier-Allée de Kervillerm

C'est en substance ce que nous avons écrit à M le Maire dans notre courrier du 16 janvier. ([ici](#))

Nous affirmons que la voirie est incompatible avec le trafic routier attendu. C'est une question de sécurité à la fois pour les habitants du quartier et les usagers des futurs équipements sportifs. Qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes.

▪ Les cheminements « doux » : un écran de fumée

Les modes de déplacements « doux », évoqués à l'envi dans la présentation du projet B5, ne saurait constituer à eux seuls une solution miracle à la problématique d'accessibilité des voitures et des cars.

La météo capricieuse, l'obscurité précoce en hiver, l'inadéquation des transports doux aux besoins des usagers (en fréquence et en horaires 7/7j), le libre arbitre de tout à chacun, etc... sont autant de paramètres qui ne permettent pas de garantir leur usage.

D'ailleurs le porteur de projet le reconnaît : *« La pratique des modes [de déplacements] doux est fragile et tributaire de facteurs multiples susceptibles de la favoriser ou au contraire de la dissuader »*. (document b1-m9 page 568)

▪ Risque de stationnement anarchique les jours de compétitions

Que se passera-t-il en cas de saturation des parkings les jours de compétitions ?

La question est légitime car ce sont des situations que nous observons régulièrement aux abords des complexes sportifs les jours de forte affluence.

Les cahiers des charges des lotissements successivement construits à Kervillerm ont fortement limité le nombre de places de parking sur la voie publique au profit des places de parking privées. Ils ont également réduit le linéaire de trottoir « accessible » aux voitures.

Dès lors, toute saturation des parkings se traduira par du stationnement « sauvage » dans les rues des lotissements. Cela constituerait une source de nuisance supplémentaire pour les riverains mais surtout cela créerait un véritable problème de sécurité si les véhicules d'intervention d'urgence ne peuvent plus accéder normalement au site.

▪ Quel accès au gymnase dans la première phase du projet ?

La modification n°9 du PLUi propose l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle BA5 et de la partie ouest de la parcelle BA11 afin de permettre la réalisation d'une salle multisports de plus de 2 200 m².

Ces deux parcelles constituent le **secteur projet** tel que présenté dans le [document a-m9-notice-de-présentation](#) (page 161). Ce secteur projet ne dispose actuellement d'aucun accès routier.

Page 160 de ce même document, il est précisé que « le site sera [...] desservi par un accès véhicule à créer, via l'allée de Kervillerm à l'est, qui présente à l'heure actuelle des dimensions suffisantes pour supporter le trafic modeste induit par la création de cet équipement.

Or l'allée de Kervillerm est, dans sa partie EST, une voirie étroite qui ne permet pas une circulation régulière à double sens. Seule une partie de celle-ci dispose d'un trottoir. Après l'intersection avec la rue Angèle Vannier, elle devient un simple chemin de terre permettant l'accès à la ferme Colin et plus loin à la parcelle BA5. Ce chemin présente une largeur réduite à certains endroits, il est par ailleurs bordé par des EBC (Espaces Boisés Classés).



Allée de Kervillerm partie EST



Allée de Kervillerm partie OUEST

La configuration de la voirie et des limites de propriétés aux croisements de l'allée de Kervillerm et des rue Charles Le Goffic et Angèle Vannier ne procure qu'une visibilité réduite et des possibilités de manœuvre très réduites.



Figure 3 Croisement des rues Vannier-Le Goffic et de l'allée de Kervillerm

Nous posons la question suivante :

Cette voirie présente-t-elle les caractéristiques suffisantes répondant à l'importance et à la destination des aménagements prévus sur les parcelles BA5 et BA11 (Une salle multisports de plus de 2000m² et 90 places de parking) ?

Pour l'APCK et SaveStangAlar, cette allée ne peut constituer un accès routier viable ni pendant le chantier, ni après l'ouverture des équipements au public.

Un principe de « maillage à créer » est présenté sur le schéma p197 du [document a-m9-notice-de-présentation](#). Une voie d'accès est ainsi tracée en dehors du **secteur projet** défini plus haut. Elle traverse la partie EST de la parcelle BA11 et la parcelle BA295 pour rejoindre la rue Angèle Vannier.

Dans le cadre de la modification du PLUi n°9, il n'est pas prévu de changer le zonage de ces parcelles qui sont actuellement non constructibles (2AUH). De plus, elles demeurent pour l'heure des parcelles privées.

Nous posons les questions suivantes :

Peut-on présenter un projet d'aménagement sans avoir la maîtrise foncière des parcelles indispensables à son accessibilité ?

Cet accès routier peut-il être réalisé sans l'ouverture à l'urbanisation des parcelles BA11 et BA295 dans leur totalité ?

Si ce n'est pas réglementairement possible alors nous pouvons conclure que le projet B5 ne dispose pas d'accès routier permettant une desserte dimensionnée et sécurisée du gymnase et des parkings et, par conséquent, que les parcelles BA11 et BA5 ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation.

3. Projet B5 : une non-intégration urbaine et paysagère

Le cahier des charges pour l'aménagement du secteur Kermeur-Coataudon-Le Rody stipulait qu'il était « [essentiel de mettre l'insertion urbaine et paysagère des constructions futures au cœur du projet](#) ». ([CCTP Etudes urbaines 2022](#) page 19)

Or la Mairie de Guipavas envisage le projet B5 sur des parcelles à forte déclivité et dominant à la fois le vallon du Stang Alar et les lotissements voisins.

Tous les plans de masse, que les riverains ont pu se procurer, positionnent les zones foncières réservées aux futurs bâtiments à proximité immédiate de la rue Charles Le Goffic. C'est encore le cas dans le [document a-m9-notice-de-présentation](#) (page 161).

Or le gabarit de la première salle multisports envisagée est impressionnant : près de 70 m de long sur 35 m de large. Surtout sa hauteur pourrait atteindre plus de 15 m de haut afin d'y accueillir les compétitions de twirling. ([Mission H2O](#) pages 27 et 28)

La volumétrie du projet apparaît disproportionnée et en rupture par rapport au type et au gabarit des constructions avoisinantes. Et ce n'est pas la conservation des talus qui préservera les maisons les plus proches des nuisances : dégradation de leur environnement proche au sud-ouest, perte d'ensoleillement majeure, nuisances sonores importantes...

On ne peut pas prétendre à une insertion paysagère harmonieuse quand on envisage un bâtiment de cette taille à proximité des zones boisées et bocagères du vallon. Il émergera bien au-dessus de la végétation, visible de loin, **symbole d'une urbanisation qui domine et ne négocie pas avec la nature !**

On ne peut pas prétendre à une intégration paysagère lorsque l'on envisage de transformer la partie la plus pentue de la parcelle BA5 (jusqu'à 40%) en une succession de terrasses accueillant des terrains de sports, de pétanque ou de pique-nique.

D'après les porteurs du projet, cette réalisation se veut « accueillante et chaleureuse ». Elle ne le sera ni pour les riverains, ni pour la biodiversité ! D'autres communes du Pays de Brest ont réalisé des projets équivalents mais en prenant soin d'implanter le gymnase à distance des premières maisons, dans un environnement dégagé et beaucoup moins contraint. C'est une question de respect vis-à-vis des habitants et de la nature.

RÉSUMÉ ET CONCLUSION

Le projet B5 s'est construit sans concertation avec les habitants du quartier de Coataudon. Les riverains de Kervillerm ont la sensation d'un projet qui se construit contre eux. Ce projet présente un problème majeur d'accessibilité pour les voitures et les cars. La voirie des lotissements n'est pas adaptée pour le flux induit par les équipements sportifs envisagés. Il subsiste un doute sur la voie d'accès prévue aux parcelles BA11 et BA5 dans le cadre de la modification du PLUi n°9. Enfin, l'intégration urbaine et paysagère annoncée est compromise.

Pour tous ces motifs, nous demandons que l'étude de ce projet B5 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, mise en conformité avec le SCOT, et comportera des études environnementales complètes, indépendantes et consultables.

SaveStangAlar



APCK



CPVF



AE2D



GNSA

