

ARKEA PARK

Notice de présentation du dossier d'enquête publique

Enquête publique unique portant sur le projet de construction d'un nouveau stade de football, dénommé Arkéa Park, déposé par la SAS Holdisport sur le secteur du Frouitven à Guipavas, et sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Brest métropole.

1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	2
Le projet Akéa Park.....	2
La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ...	4
Les grandes dates du projet.....	4
Les décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête	5
2 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	6
3 MODALITE D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	7
Modalités de consultation du dossier	7
Modalités de contribution	7
Permanences de la commission d'enquête	7
4 TEXTES DE REFERENCE	8

1 | OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur le projet de construction d'un nouveau stade de football, dénommé Arkéa Park, déposé par la SAS Holdisports sur le secteur du Frouvten à Guipavas, d'une part, et sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Brest métropole sur le même secteur, d'autre part.

Les maîtres d'ouvrages de ces projets sont :

- pour le projet Arkéa Park : la SAS Holdisports, 160 rue Roberto Cabanas, 29490 Guipavas ;
- pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme : Brest métropole, 24 rue Coat-ar-Guéven, CS 73826, 29238 Brest cedex.

Le projet Arkéa Park et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Brest métropole ayant fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale commune, une enquête publique unique est organisée.

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête désignée par le tribunal administratif pour conduire l'enquête publique rendra un rapport unique sur le déroulement de l'enquête, et des conclusions séparées pour chaque projet.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public et resteront consultables pendant un an à l'Hôtel de métropole, en Mairie de Guipavas et sur la plateforme dédiée à l'enquête publique dématérialisée <https://www.registre-dematerialise.fr/6071>.

Le projet Arkéa Park

Le projet de l'Arkéa Park consiste en la création d'un nouveau stade de football et ses parkings qui permettra au Stade Brestois 29 d'évoluer dans une enceinte moderne offrant une grande qualité d'usages au public comme aux professionnels. L'enceinte accueillera également un club multisports dédié au sport adapté qui permettra d'accélérer le développement de ces pratiques sportives à l'échelle du Finistère et de toute la Bretagne.

Le projet se structure autour du nouveau complexe sportif et de loisir, qui intègre en son cœur l'enceinte du nouveau stade, d'une capacité de près de 15 000 places. L'ensemble immobilier du stade, d'environ 39 000 m² de surface de plancher, inclut la programmation décrite ci-après :

- Un parvis circulaire permettant l'accès aisé et confortable à l'ensemble immobilier.
- Un ensemble de parkings dédiés à la desserte du complexe sportif et de loisir, mais également à la desserte de l'agglomération en apportant une offre supplémentaire en entrée d'agglomération. Les parkings créés, avec une capacité volontairement limitée afin de réduire l'emprise au sol du projet, permettent d'accueillir environ 1 350 véhicules en proximité immédiate du stade. Ils seront complétés par une offre de stationnement d'environ 2 350 places disponibles à proximité sur les zones d'activité et commerciale. De plus, des parkings périphériques relais (« Arkéa » et « Aéroport ») seront mobilisés avec des navettes dédiées pour accroître l'offre d'environ 1 300 places les jours de match.
- Les espaces de parkings du site sont perméables et le projet prévoit un système de gestion des eaux pluviales permettant de gérer les eaux pluviales à la parcelle dans les cas courants.
- Des espaces végétalisés extérieurs généreux.

- Une zone naturelle préservée en faveur de la biodiversité (zone humide, haies bocagères, prairies) correspondant à 4,1ha environ, correspondant à 30% des surfaces aménagées ;
- Une continuité écologique restaurée entre le vallon du Costour et le vallon du Stang-Alar.

Cœur du projet, l'ensemble immobilier inclura :

- Une enceinte sportive pour le Stade Brestois 29 :
 - Le stade de football proprement dit, d'une jauge de 15 000 places incluant 4 tribunes ; et les espaces sportifs dédiés ;
 - Un espace de travail afin d'accueillir les salariés du club ;
 - Des espaces de restauration pour les supporters ;
 - Des espaces de réception à destination des partenaires (salons et loges)
- Un club multisport dédié au sport adapté :
 - Salles de sport (dans, dojo, salle multisports) ;
 - Espace de réception et de convivialité pour les familles.

L'ensemble immobilier comprend également des activités à destination du grand public et des entreprises, accessibles tous les jours de l'année :

- Des espaces de loisirs indoor ;
- Une offre de restauration ouverte incluant :
 - Une halle gourmande ;
 - Un restaurant haut de gamme panoramique ;
 - Une brasserie ;
 - Le bar des supporters ;
- Une boutique du SB29 ;
- Une crèche pour accueillir les jeunes enfants, ouverte tous les jours ;
- Un Escape Game et des loisirs à sensations en extérieur et intérieur;
- Des espace entreprises comprenant un auditorium et un centre d'affaire.

Où retrouver les informations ?

L'ensemble des pièces relatives au projet et à la demande de permis de construire déposé par la SAS Holdisports pour la construction de l'Arkéa Park figurent au tome 2 du dossier d'enquête publique et complété par l'étude d'impact du projet qui figure au tome 3 du dossier.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Brest métropole

En accompagnement de ce projet, Brest métropole a mené une procédure de mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme initiée le 22 juin 2018 par une délibération ouvrant une procédure de déclaration de projet.

En effet, bien que le projet Arkéa Park s'inscrive dans les orientations générales d'aménagement et de développement énoncées dans le document d'urbanisme métropolitain, sa réalisation opérationnelle nécessite de faire évoluer le plan local d'urbanisme.

Il nécessite l'ouverture formelle de la zone à l'urbanisation (passage de zone 2AU en 1AU), l'unification des zonages sur l'emprise du projet, l'actualisation de l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur, l'adaptation marginale du recul inconstructible le long de la RN 265 et enfin la levée de deux emplacements réservés. Parallèlement, pour tenir compte des études environnementales menées sur le projet, certains espaces sont classés en zone naturelle et forestière en cohérence avec leur vocation d'espaces de compensation.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme entraîne ainsi des évolutions dans le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation et le document graphique du règlement.

Où retrouvez les informations ?

L'ensemble des modifications apportées au PLU sont présentées au tome 6 du dossier d'enquête publique.

Les grandes dates du projet

- Début 2018 : sollicitation de Brest métropole sur un projet de construction d'un stade sur le secteur du Frouven à Guipavas
- 22 juin 2018 : délibération du Conseil de la métropole initiant une procédure de déclaration de projet et fixant les modalités de concertation préalable sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
- 19 novembre - 20 décembre 2018 : concertation préalable sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
- 1^{er} février 2019 : délibération du Conseil de la métropole tirant le bilan de la concertation préalable
- 29 juin 2022 : délibération du Conseil de la métropole décidant d'organiser une nouvelle phase de concertation, compte tenu des évolutions apportées au projet et des incidences sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
- Juin 2022 : déclaration d'intention de projet commune à la SAS Holdisports et à Brest métropole, au titre de l'article L.121-8 du code de l'environnement
- 10 octobre -14 novembre 2022 : seconde concertation préalable sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
- 10 octobre – 20 novembre 2022 : concertation sur le projet de construction menée par la SAS Holdisports
- 20 juin 2023 : publication par la SAS Holdisports du bilan de la concertation sur le projet de construction
- 29 septembre 2023 : délibération du Bureau de la métropole tirant le bilan de la seconde concertation préalable sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
- 28 juin 2024 : dépôt de la demande de permis de construire du projet Arkéa Park
- 21 novembre 2024 : avis de la MRAe sur l'étude d'impact du projet tenant lieu de rapport environnemental de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

- 11 février 2025 : Arrêté du ministre des sports, de la jeunesse et de la vie associative inscrivant l'Arkéa Park et ses équipements connexes sur la liste des enceintes sportives déclarées d'intérêt général.

Où retrouver les informations ?

L'étude d'impact du projet tenant lieu rapport environnemental de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme figure au tome 3 du dossier d'enquête publique, accompagné de l'avis de la MRAe Bretagne et du mémoire en réponse.

La déclaration d'intention et le bilan de la concertation menée par la SAS Holdisports sur le projet de construction figurent au tome 4 du dossier d'enquête publique.

L'arrêté ministériel du 11 février 2025 inscrivant l'Arkéa Park et ses équipements connexes sur la liste des enceintes sportives déclarées d'intérêt général figure au tome 5, accompagné du dossier de demande et de l'avis des collectivités consultées.

L'ensemble des délibérations adoptées par le Conseil et le Bureau de la métropole concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme figurent au tome 6 du dossier d'enquête publique.

Décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique, les décisions pouvant être adoptées sont les suivantes :

- approbation par le Conseil de la métropole de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- délivrance par le Maire de Guipavas du permis de construire pour le projet Arkéa Park, au bénéfice de la SAS Holdisport.

2 | COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique est composé de six tomes.

Tome 1 - Notice de présentation

Il s'agit de la présente notice, qui expose de manière succincte les projets soumis à enquête publique, le contenu du dossier et les modalités d'organisation de l'enquête publique. Il comprend également l'arrêté d'enquête publique, ainsi que le sommaire détaillé des pièces du dossier.

Tome 2 - Dossier de permis de construire de l'Arkéa Park

Cette pièce comporte l'ensemble des pièces du dossier de demande de permis de construire déposé par la SAS Holdisports le 28 juin 2024, ainsi que les avis recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation.

Tome 3 - Consultations sur le projet Arkéa Park

Cette pièce comprend les autres avis recueillis sur le projet et notamment l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, et des collectivités et groupements intéressés consultés sur l'étude d'impact du projet.

Cette pièce du dossier d'enquête comprend également le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe et l'étude d'impact du projet tenant lieu de rapport environnemental de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Tome 4- Déclaration d'intention de projet au titre du code de l'environnement

En application de l'article L.121-8 du code de l'environnement, la SAS Holdisport a conduit une concertation préalable sur le projet. Cette pièce du dossier comprend la déclaration d'intention et le bilan de la concertation menée dans ce cadre.

Tome 5 - Dossier de demande de déclaration d'intérêt général

En application du code des sports et de la loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, la SAS Holdisport a déposé une demande de déclaration d'intérêt général instruite par la Préfecture du Finistère.

Cette pièce du dossier d'enquête publique comprend le dossier de demande, les avis exprimés par les communes consultées, et l'arrêté ministériel du 11 février 2025 inscrivant l'Arkéa Park et ses équipements connexes sur la liste des enceintes sportives déclarées d'intérêt général.

Tome 6 - Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Brest métropole

Cette pièce du dossier d'enquête publique comprend le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Brest métropole.

Elle est constituée d'une notice de présentation, des extraits des pièces modifiées du plan local d'urbanisme et les actes relatifs à cette procédure.

Où retrouver les informations ?

Un sommaire détaillé de l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête publique est joint en annexe à cette notice générale de présentation du dossier d'enquête

3 | MODALITE D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Une commission d'enquête chargée de conduire l'enquête publique a été constituée par décision du 3 février 2025 de la conseillère déléguée auprès du tribunal administratif de Rennes. La commission est composée de madame Sylvie Couloigner, en qualité de Présidente, de monsieur Jean-Luc Pirot et de madame Elyane Torrent, en qualité de membres titulaires.

En concertation avec la commission d'enquête, l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été fixées par arrêté du Président de Brest métropole du 6 mars 2025.

L'enquête publique se déroulera du vendredi 28 mars 2025 à 9h30, heure d'ouverture de l'enquête, au lundi 28 avril 2025 à 18h00, heure de clôture de l'enquête. Durant cette période, les modalités de consultation et de contribution sont les suivantes :

Consultation du dossier

Le dossier d'enquête publique peut être consulté :

- à l'Hôtel de métropole, siège de l'enquête publique, 24 rue Coat-ar-Guéven à Brest, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- en Mairie de Guipavas, place Saint-Eloi, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6071>.

Modalités de contribution

Le public peut formuler ses observations :

- sur les registres d'enquête tenus à disposition du public à l'Hôtel de métropole, 24 rue Coat-ar-Guéven à Brest, et en Mairie de Guipavas, Place Saint-Eloi ;
- sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6071> ;
- par messagerie électronique, à l'adresse suivante : enquete-publique-6071@registre-dematerialise.fr;
- par courrier postal adressé à Madame la Présidente de la commission d'enquête, Hôtel de métropole, Direction des dynamiques urbaines, 24, rue Coat-ar-Guéven – CS 73826, 29238 BREST CEDEX 2.

Dates de permanence de la commission d'enquête

Le public peut rencontrer les membres de la commission d'enquête et faire part de ses observations durant les permanences qui se tiendront :

- le vendredi 28 mars 2025, de 9h30 à 12h30 en Mairie de Guipavas, Place Saint-Éloi, et à l'Hôtel de métropole, 24 rue Coat-ar-Guéven à Brest ;
- le jeudi 3 avril 2025, de 14h00 à 17h30, en Mairie de Guipavas, Place Saint-Éloi ;
- le samedi 12 avril 2025, de 9h30 à 12h30 en Mairie de Guipavas, Place Saint-Éloi ;
- le mercredi 16 avril 2025, de 9h30 à 12h30 en Mairie de Guipavas, Place Saint-Éloi ;
- le jeudi 24 avril 2025, de 18h00 à 21h00, en Mairie de Brest, 2 rue Frezier ;
- le lundi 28 avril 2025, de 14h00 à 18h00, à l'Hôtel de métropole, 24 rue Coat-ar-Guéven à Brest.

4 | TEXTES DE REFERENCE

L'enquête publique unique est organisée en application des articles L123-1 à 18 et R123-1 à 27 du code de l'environnement relatifs aux enquêtes publiques portant sur les projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est conduite en application des articles L153-54 à 59 et R153-13 à 17 du code l'urbanisme relatifs à la mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général, ainsi que des articles L104-1 à 8 et R104-13 et 14 relatifs à l'évaluation environnemental des procédures de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme

L'instruction de la demande de permis de construire du projet Arkéa Park est réalisée en application des articles L421-1 et suivants du code de l'urbanisme.