

**Ville de QUIMPER**

**Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique  
du projet de requalification de la galerie Kéréon  
présenté par Quimper Bretagne Occidentale**

---

**Enquête publique du 10 octobre 2019 au 25 octobre 2019**

---

**PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE**

**Maryvonne MARTIN**

**Commissaire enquêteur**

## SOMMAIRE

### PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUETE

Introduction .....	4
<b>1 CADRE DE L'ENQUETE .....</b>	<b>5</b>
1.1. Objet de l'enquête	
1.2. Autorité organisatrice de l'enquête	
1.3. Cadre juridique de l'enquête	
<b>2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET .....</b>	<b>5</b>
2.1. Le contexte	
2.2. La localisation de l'opération	
2.3. Son emprise	
2.4. Les objectifs visés : social, économique, urbanistique et patrimonial	
2.5. Le plan général des travaux	
2.6. Les caractéristiques des principaux ouvrages	
2.7. Autre scénario possible	
2.8. Le coût de l'opération	
<b>3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....</b>	<b>12</b>
3.1. L'arrêté préfectoral du 26 septembre 2019	
3.2. Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	
1. Plans de situation et de délimitation	
2. Désignation des biens concernés par la DUP	
3. Notice explicative	
4. Plan général des travaux	
5. Caractéristiques des principaux ouvrages	
6. Appréciation sommaire des dépenses	
<b>4 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>13</b>
4.1. Phase préparatoire de l'enquête	
4.2. Publicité de l'enquête	
4.3. Déroulement de l'enquête	
4.4. Participation du public	
4.5. Visite pendant l'enquête publique	
4.6. Clôture de l'enquête	

<b>5. OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>16</b>
5.1. Bilan des observations	
5.2. Synthèse des observations	
<b>6. CONSULTATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE</b>	
<b>Conclusion de la partie « rapport d'enquête » .....</b>	<b>18</b>

#### ANNEXES

- Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
- Tableau de synthèse des observations
- Plan de construction de l'habitation de la parcelle BL 570
- Photos des anciennes constructions de la parcelle BL 570

## I – RAPPORT D'ENQUETE

### Introduction

La ville de Quimper, préfecture du Finistère, est une ville moyenne à forte identité culturelle et architecturale dont le centre-ville bénéficie d'une attractivité économique et touristique reconnue. Cependant les diagnostics effectués laissent apparaître des difficultés à combattre : logements dégradés, locaux commerciaux en partie vacants et inadaptés.

Dans ce contexte, l'intercommunalité Quimper Bretagne Occidentale et la ville de Quimper ont fait de la revitalisation du centre-ville un objectif prioritaire.

Les moyens utilisés sont les suivants :

- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat et du renouvellement urbain (OPAH-RU), menée par Quimper Bretagne Occidentale ;
- Une opération de revitalisation du territoire, dans le cadre du plan national « Action cœur de Ville », Quimper ayant été retenue parmi les 222 villes du programme national.

La galerie Kéréon est une galerie commerciale, située dans le circuit piéton de l'hyper-centre de Quimper qui a été créée en 1986, après transformation d'un ancien grand magasin « Les dames de France ».

Les premières difficultés sont apparues dès le début des années 90 par la fermeture des commerces situés dans les étages supérieurs. Les cellules commerciales étaient petites, sans réserve pour les stocks. Il n'y avait pas de réglementation de non-concurrence entre les activités hébergées. Aucune solution de reprise n'a pu aboutir. Les commerces ont continué à périliter jusqu'à la situation actuelle.

L'ensemble bâti est composé de 54 lots détenus en copropriété par 33 copropriétaires dont un seul commerce, en sous-sol, est actuellement en activité. L'immeuble n'est plus entretenu, la copropriété a un passif de charges important. La grande majorité des copropriétaires souhaitent vendre leurs locaux, mais la situation reste bloquée par quelques-uns.

La galerie Kéréon a été identifiée comme étant l'objectif prioritaire des opérations de revitalisation du centre-ville, tant pour le logement que pour l'offre d'un espace commercial modernisé. Pour réaliser le projet, il est nécessaire de disposer de la maîtrise foncière complète de la galerie Kéréon et d'une parcelle attenante.

Le projet mis à l'enquête doit être reconnu d'intérêt général, puis déclaré d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social, de santé publique ou touchant d'autres intérêts publics sont inférieurs aux avantages attendus de l'opération.

## 1. CADRE DE L'ENQUETE

### 1.1. Objet de l'enquête

Le projet de requalification de la galerie Kéréon à Quimper fait l'objet d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique afin d'assurer la maîtrise foncière complète nécessaire à la mise en œuvre d'un nouvel aménagement.

### 1.2. Autorité organisatrice

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est le préfet du département du Finistère. Quimper Bretagne Occidentale est maître d'ouvrage du projet.

### 1.3. Cadre juridique de l'enquête

- **Décision du Conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes :**

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique par décision du 12 août 2019, n°E19000264 / 35.

- **Arrêté préfectoral :**

Par arrêté préfectoral du 26 septembre 2019, le préfet du Finistère a ordonné l'ouverture sur le territoire de la commune de QUIMPER d'une enquête préalable à la déclaration publique (DUP) relative au projet de requalification de la galerie Kéréon à QUIMPER présenté par Quimper Bretagne Occidentale.

- **Cadre réglementaire :**

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Code de l'environnement, notamment son article R 123-5 ;

## 2. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

### 2.1. Le contexte

La population du centre-ville de Quimper affiche une baisse de population de 0,5%. Les ménages sont composés au 2/3 d'une seule personne. Le parc de logements à dominante privée et locative, accueille une population qui souffre de précarité. Le taux de vacance s'élève à 14% dans ce secteur contre 9% à l'échelle de la commune.

De nombreux immeubles présentent des signes de dégradation. Il existe un bâti vulnérable au risque inondation.

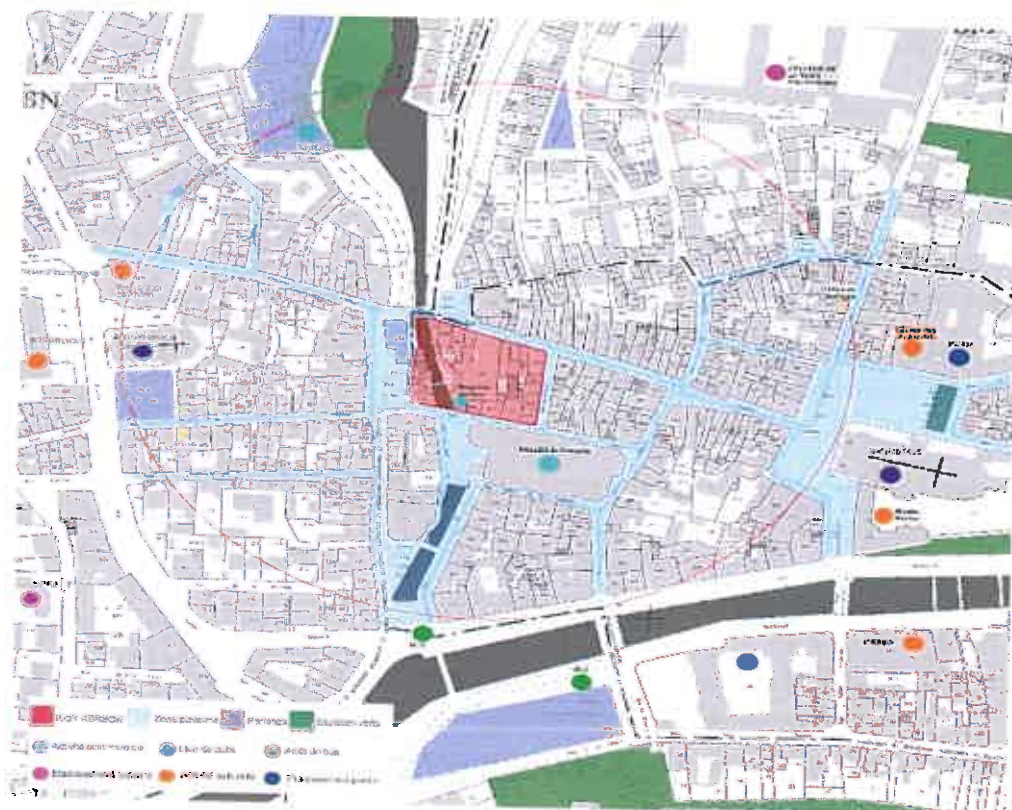
La galerie commerciale actuelle est dans un état dégradé qui nécessiterait des travaux de mise en sécurité et de modernisation. La copropriété n'a plus la capacité financière de réaliser les travaux. La majorité des copropriétaires souhaitent vendre leurs locaux. Un administrateur provisoire vient d'être à nouveau désigné par ordonnance rendue le 3 juillet 2019 par Madame la Présidente du TGI de Quimper.

Des chutes de béton sur la voirie ont amené la commune de Quimper à prendre des dispositions pour garantir la sécurité publique : des filets pare-éboulis sont visibles au niveau de l'acrotère et d'une corniche côté rue Kéréon et un filet pare-gravats couvre toute la façade côté rue Astor. Il est précisé au dossier que des chutes d'ouvrage ont endommagé la couverture de l'immeuble situé sur la parcelle attenante BL 570.

## 2.2. La localisation de l'opération

La galerie Kéréon possède une façade principale située au 47-49 rue Kéréon et une contre-façade 20 rue Astor face aux halles Saint-François. Les côtés du bâtiment sont implantés en limite de propriété et en mitoyenneté avec les immeubles voisins ; côté Ouest, l'immeuble donne sur une venelle qui sert de sortie de secours au commerce « Carrefour Market » en sous-sol.

La galerie est une partie de l'îlot Kéréon qui occupe une position centrale dans le cœur historique de Quimper. La rue Kéréon mène de la place Médard à la cathédrale Saint-Corentin. Le Steir et les maisons médiévales à pans de bois de la place Terre au Duc forment la limite Ouest de cet îlot.

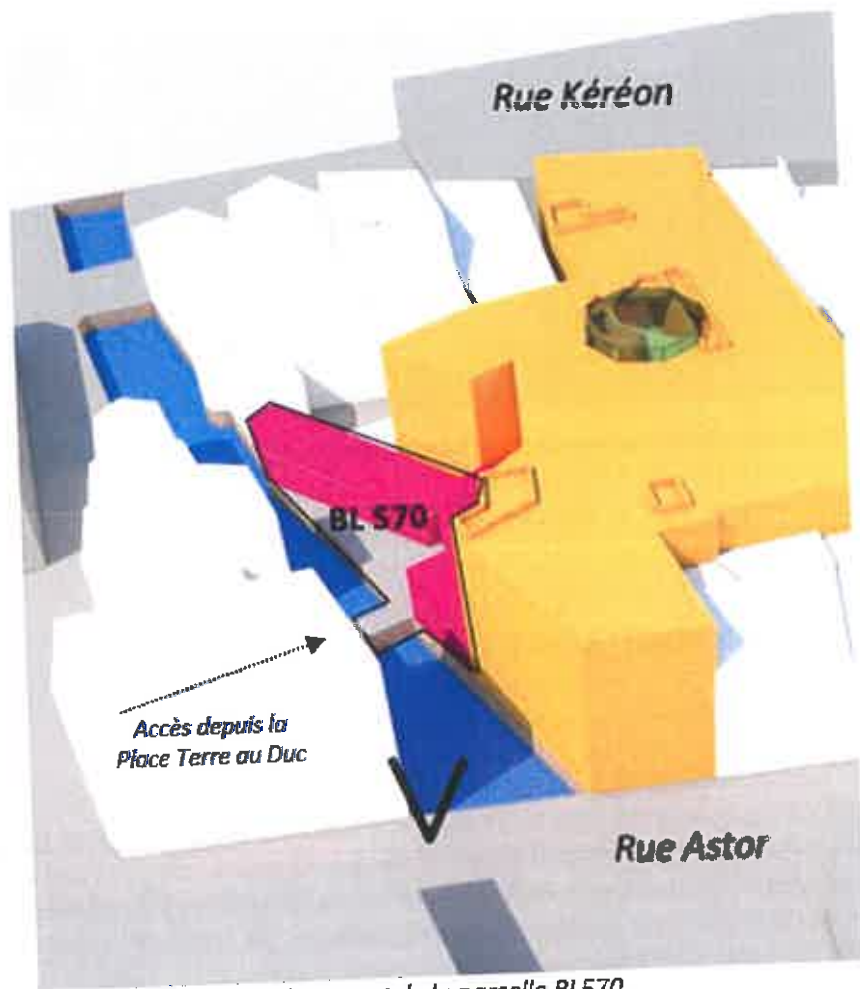


Insertion urbaine de l'îlot Kéréon – Échelle : 1/5000

Photo : insertion urbaine de l'îlot Kéréon – page 13 du dossier d'enquête

La parcelle, incluse dans le projet, composée de 3 corps de bâtiments et d'une petite cour est située en bordure de la rivière Le Steir, et en partie adossée à la galerie. On y accède par une passerelle en bordure de la rivière Le Steir, et en partie adossée à la galerie. On y accède par une passerelle depuis un passage traversant une maison ancienne située 7 Place Terre au Duc. L'adresse de cet ensemble bâti est 7 A Place Terre au Duc.

La place Terre au Duc est animée par la présence de bars en terrasses et restaurants proches des halles.



*vue 3D illustrant l'enclavement de la parcelle BL570*

**Photo : vue 3 D illustrant l'enclavement de la parcelle BL 570**  
**Page 18 du dossier d'enquête**

### 2.3. Son emprise

Le projet couvre les parcelles BL 481 et BL 570.

La parcelle BL 481 concerne la galerie Kéréon. Sa contenance est de 937 m<sup>2</sup>.

La parcelle BL 570 concerne l'ensemble des bâtiments et une petite cour le long du Steir. Sa contenance est de 195 m<sup>2</sup>.



*Vue sur les bâtiments de la parcelle BL 570 avec en arrière-plan la façade Ouest de la galerie*

**Photo : dossier d'enquête p. 18**

## **2.4. Les objectifs visés : social, économique, urbanistique**

### ▪ **Les objectifs d'ordre social**

Ce projet prévoit la construction de logements pour répondre aux besoins de la population. Il est prévu de créer 15 logements de type T3-T4 pour répondre à l'objectif « action Cœur de Ville ». Le projet permettra d'accueillir des familles comme nouveaux habitants dans le centre-ville. Il existe une demande sur ce type de logements, la vacance touchant principalement les studios et T1. Quimper Bretagne Occidentale s'est engagée dans une politique de logement social apportant son soutien au financement, particulièrement en renouvellement urbain.

### ▪ **Les objectifs d'ordre économique**

Ce projet associe une offre de logements à un nouvel espace commercial modernisé. Les petites cellules commerciales de la galerie sont inadaptées. Elles sont d'ailleurs actuellement vides alors que l'attractivité commerciale doit être recherchée.

La convention «Action cœur de Ville » pour laquelle la ville de Quimper a été retenue parmi les 222 villes moyennes bénéficiaires du dispositif, a pour but de favoriser un développement économique et commercial équilibré.



Ainsi l'offre de commerces de proximité en rez-de-chaussée complète de façon équilibrée la destination « habitat » du projet de requalification de la galerie Kéréon et concourt à l'objectif de revitalisation du centre-ville de Quimper.

▪ **Les objectifs en matière d'urbanisme et de protection du patrimoine**

Ce projet permet de traiter la situation de cet ensemble immobilier dont l'état se dégrade depuis de nombreuses années, du fait de l'incapacité financière des copropriétaires à l'entretenir.

Depuis 2011, la Commission Consultative Départementale d'Incendie et de Secours du Finistère a émis des avis défavorables successifs à l'ouverture de la galerie :

- absence de vérification ou d'entretien des installations techniques des parties communes,
- aménagement de cellules sans avis de la sous-commission départementale de sécurité,
- accès aisé aux étages désaffectés, présence de dépôt de matières combustibles dans les cellules fermées.

A l'extérieur, des filets anti-chutes de béton ont du être posés sur les façades pour garantir la sécurité publique.

Ce bâtiment, situé en plein cœur du « site patrimonial remarquable » de la ville porte atteinte au paysage urbain et au patrimoine architectural de ce quartier historique.



*Vue rue Kereon depuis la place Médard*

**Photo de la galerie : Les échafaudages ont été remplacés par des filets pare-éboulis.  
Dossier d'enquête p.15**

Les travaux prévus au projet permettront une mise en valeur de l'ancienne fortification avec son échauguette en encorbellement datant du XVème siècle, dans la continuité de l'espace public existant.



**Photo : échauguette, partie de rempart, vue dans le prolongement sur parcelle BL 570 et pignon du bâtiment de la galerie ; à droite face à l'échauguette, pignon de maison médiévale.  
Dossier d'enquête page 21**

## 2.5. Le plan général des travaux

Le dossier présente ainsi le projet d'aménagement :

- La déconstruction des bâtiments situés sur les parcelles BL 570 (propriété longeant le Steir) et BL 481 (ancien bâtiment de la galerie Kéréon).
- La construction d'un ensemble sur une partie de l'emprise de la parcelle BL 481 comprenant la création de commerce en rez-de-chaussée et de logements dans les étages.
- La création d'un espace public sur une partie de la parcelle BL 570 et de la parcelle BL 481.

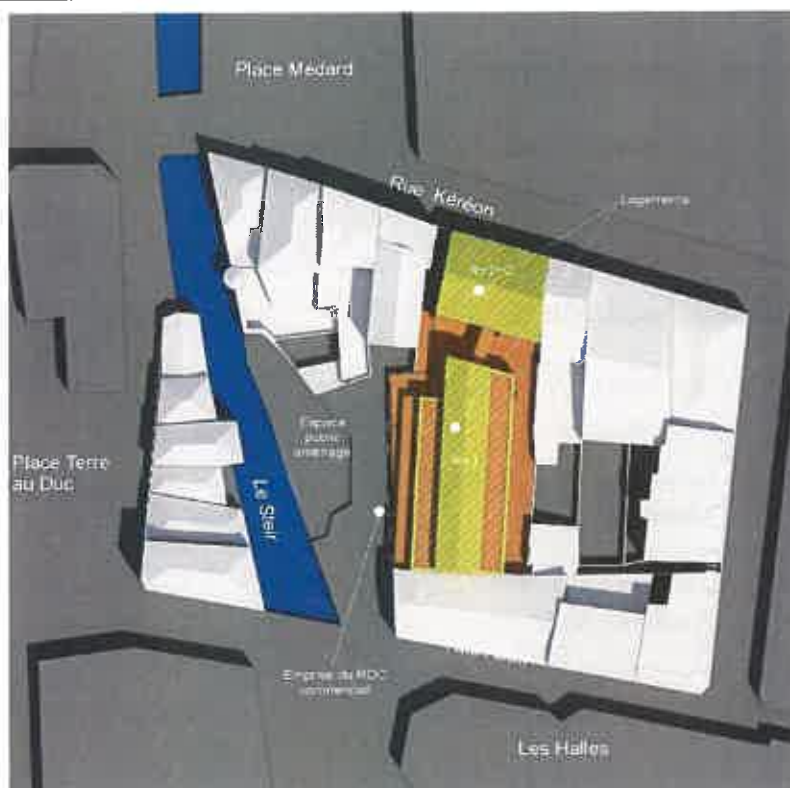


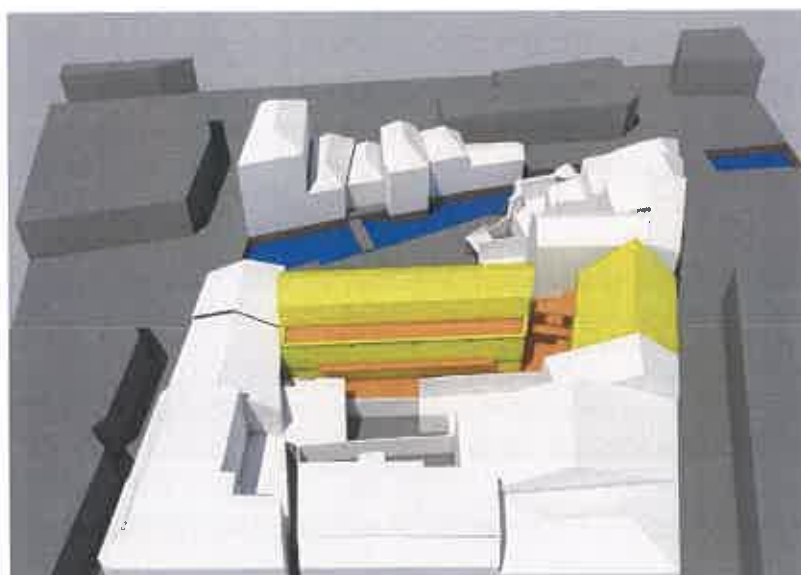
Photo du plan de masse de l'opération, échelle 1/500 – dossier d'enquête p.23

## 2.6. Les caractéristiques des principaux ouvrages

La nouvelle construction comprendra 4 niveaux en retrait des rives du Steir et en alignement du linéaire bâti côté rue Kéréon.

Le rez-de-chaussée sera occupé par un espace commercial dont la surface sera au minimum celle du commerce actuellement en activité au sous-sol.

Les trois étages seront occupés par quinze logements de type T3-T4 d'une surface de 64 m<sup>2</sup> chacun.



Photomontage – dossier d'enquête p. 25

## 2.7. Autre scénario possible

La réhabilitation de l'édifice actuel est une option à étudier dès lors qu'elle permettrait d'atteindre le même objectif et sous réserves des études techniques préalables.

## 2.8. Coût de l'opération

Les coûts présentés ci-dessous correspondent au scénario démolition – reconstruction :

<b>Estimation globale et sommaire des dépenses d'acquisition et des indemnités</b>	<b>Montant estimatif</b>
Total des dépenses acquisitions + indemnités sur la base de l'avis de la DDFP du 04.03.2019	2 814 000 €
<b>Estimation des travaux – Principaux postes</b>	<b>Montant estimatif</b>
Démolition	774 580 €
Constructions programme neuf	2 261 600 €
Aménagement espace public	150 000 €
Frais annexes (études, maître d'œuvre)	382 310 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 568 490 €</b>

Le projet retenu par QBO est la démolition – reconstruction d'un bâtiment neuf et l'extension de l'espace public existant.

Déduction faite des participations financières des partenaires, le bilan déficitaire s'élève à 2 681 230 € pour QBO.

En cas de réhabilitation de la galerie (option à étudier dans la mesure où cela ne remet pas en cause l'utilité publique du projet), le déficit d'aménagement est estimé à 2 364 940 €, soit 300 000 € de moins que la démolition reconstruction.

## 3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête se compose de :

- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête en date du 26 septembre 2019 (3 pages)
- L'avis d'enquête publique (1 page)
  
- Un dossier relié intitulé « OPERATION DE REQUALIFICATION DE LA GALERIE KEREON, Dossier d'enquête préalable à la déclaration publique » composé de :
  - o Un sommaire et une introduction (pages 1 à 2)
  - o Les plans de situation et de délimitation (pages 3 à 4)

- La désignation des biens concernés par la déclaration d'utilité publique (page 5)
- La notice explicative (pages 6 à 21)
- Le plan général des travaux (pages 22 à 23)
- Les caractéristiques des principaux ouvrages (pages 24 à 26)
- L'appréciation sommaire des dépenses (page 27)
- Les annexes : plans Géoportail, plans ORT, délibération du Conseil Communautaire du 04 avril 2019, compte-rendu des débats de la séance du conseil communautaire du 04 avril 2019 (pages 28 à 40, non numérotées)

■ Un registre d'enquête

## 4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 4.1. Phase préparatoire de l'enquête

**Le 5 septembre 2019** : réception du dossier en provenance de la préfecture du Finistère, Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau des installations classées et des enquêtes publiques.

**Le 6 septembre 2019** : échanges avec Madame Hélène TROUSSEL, chef de projet à Quimper Bretagne Occidentale (QBO) pour organiser un rendez-vous de présentation.

**Le 16 septembre 2019 à 16h00** : réunion de présentation du projet dans les locaux de QBO à Quimper, en présence de Madame Elisa QUINIO, directrice du développement urbain à la ville de Quimper, Madame Hélène TROUSSEL, chef de projet et Monsieur Frédéric MARECHAL, chargé de l'habitat à QBO. Les échanges portent sur la genèse du projet. L'historique de la galerie depuis sa création, après l'occupation du bâtiment par l'enseigne « Les dames de France ». La désaffectation de la galerie depuis les années 90, les cellules commerciales vacantes ; la situation considérée comme « bloquée » m'est expliquée. Seul un commerce en sous-sol est encore ouvert sous l'enseigne « Carrefour city ». Diverses initiatives privées pour le rachat de ces lots en copropriété ont échoué, ce qui rend nécessaire la procédure de déclaration d'utilité publique, tout en sachant que la majorité des propriétaires sont favorables à des négociations amiables plutôt qu'à la procédure d'expropriation.

A partir de 17h00, nous nous rendons sur place. Je découvre l'immeuble de l'extérieur par la rue de Kéréon puis par la rue Astor. Côté rue Kéréon il existe à droite, face au bâtiment, une venelle qui sépare la galerie de l'immeuble portant le numéro 51 fermée par une porte métallique.

A l'entrée de la galerie côté rue Astor, nous retrouvons le gardien de l'immeuble qui nous fait visiter l'intérieur de la galerie : rez-de-chaussée, escalier, étages. Un passage, dénommé mail dans le dossier, permet de rejoindre les rues Astor et Kéréon en traversant le rez-de-chaussée de la galerie. Je découvre les devantures des magasins couvertes d'affiches de mise en vente. Ce passage est ouvert de 9h00 à 19h00, ensuite il est fermé. Le gardien passe trois fois par jour pour assurer une surveillance. Dans la galerie, il existe un ascenseur qui sert d'accès aux personnes à mobilité réduite pour la supérette en sous-sol.

De 19h00 à 22h00, c'est le gérant du Carrefour City qui gère cet accès (22h00 étant l'heure de fermeture de son commerce).

J'ai emprunté l'escalier pour découvrir le magasin en sous-sol. Puis j'ai rencontré le gérant du magasin.

A partir du pont Médard, j'ai pu voir les bâtiments de la parcelle BL 570 en mitoyenneté avec le rempart et la passerelle. J'ai pu observer la passerelle à partir de l'angle de la rue Astor, à la sortie de la galerie. La visite s'est terminée à 17h30.

**Le 1<sup>er</sup> octobre 2019 à 10h00** : deuxième réunion d'échanges au service juridique de la ville de Quimper en présence de Mesdames Annaïs GUILLOU et Hélène TROUSSEL et de Monsieur Daniel ELY. Nous finalisons l'organisation des permanences, de la consultation du dossier hors permanences.

Il m'est précisé les points suivants :

- La convention opérationnelle à signer avec l'EPFB annoncée dans le dossier d'enquête n'est pas encore validée. Il y aura sans doute création de logements sociaux dans l'enveloppe du nouveau projet ;
- Les autres projets structurants me sont présentés, en précisant que le dossier de la galerie Kéréon est prioritaire ;
- Les travaux de réhabilitation complète des halles Saint-François, décision prise à l'issue d'un referendum réalisé au mois de mars 2019, sont prévus pour 2022.

Puis, je paraphe le dossier d'enquête.

## 4.2. Publicité de l'enquête

### 4.2.1. Publication

L'avis au public a été publié dans deux journaux diffusés dans le département :

- Le télégramme du 1<sup>er</sup> octobre 2019 (1<sup>er</sup> avis) et 14 octobre 2019 (deuxième avis) ;
- Ouest-France du 1<sup>er</sup> octobre 2019 (1<sup>er</sup> avis) et 14 octobre 2019 (deuxième avis) ;

Publicité complémentaire :

Ouest-France, dans son édition du 1<sup>er</sup> octobre 2019, a consacré un article annoncé en première page du journal dans l'édition de Quimper et développé en page de Quimper sur 4 colonnes et une demi-page (pièce jointe au dossier).

« Côté Quimper », hebdomadaire gratuit, a également consacré sa première page et un article rédactionnel important, dans son numéro n°347 diffusé du 9 au 15 octobre 2019 (pièce jointe au dossier).

Les publicités réalisées tant réglementaires que complémentaires ont permis au public d'être largement informé de la tenue de l'enquête.

### 4.2.2. Affichage

L'avis d'enquête a été affiché à l'entrée et à la sortie de la galerie Kéréon ainsi qu'en mairie de Quimper.

Cet affichage a été constaté par huissier de justice. 4 procès-verbaux ont été dressés en date des 02/10/19, 10/10/19, 17/10/19 et 25/10/19.

Le maire de QUIMPER a également établi un certificat d'affichage, en date du 28 /10/19.

L'information concernant cette enquête publique m'a paru satisfaisante.

### 4.3. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2019, du jeudi 10 octobre 2019 jusqu'au vendredi 25 octobre 2019 à 17h30, en mairie de Quimper.

- Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues en mairie dans un bureau accessible par le hall principal de l'hôtel de ville :
  - Le jeudi 10 octobre 2019 de 09h00 à 12h00,
  - Le samedi 19 octobre 2019 de 09h00 à 12h00,
  - Le vendredi 25 octobre 2019 de 13h30 à 17h30,
- L'avis et le dossier ont été mis en ligne sur le site internet de la préfecture du Finistère à l'adresse suivante : <http://www.gouv.fr/Publications/Publications-legales>
- Le dossier est resté à la disposition du public à l'Hôtel de ville de Quimper pendant toute la durée de l'enquête. Toute personne a pu en prendre connaissance au service juridique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et à l'accueil de l'hôtel de ville le samedi de 9h00 à 12h00.
- Le registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, a été mis à la disposition du public afin d'y consigner ses observations, pendant toute la durée de l'enquête, à l'hôtel de ville de Quimper.

Les personnes pouvaient également adresser leurs observations au commissaire enquêteur par courrier postal à l'hôtel de ville, 44 place Saint Corentin à QUIMPER 29107 ou par mail : [commissaire.enqueteur@quimper.bzh](mailto:commissaire.enqueteur@quimper.bzh).

En complément de la mise en ligne sur le site Internet de la préfecture, le dossier était également consultable sur le site internet de la ville de Quimper avec deux options : téléchargeable ou consultable en feuilletant le document (voir copie d'écran en pièce jointe).

### 4.4. Participation du public

Les permanences se sont déroulées dans le calme et un excellent rapport d'échange avec le public. Chaque intervenant a pu consulter le dossier, demander des explications concernant les plans du projet de requalification de la galerie Kéréon et son impact sur les constructions situées sur la parcelle BL 570 longeant le Steir.

Dès la première permanence, le jeudi 10 octobre, j'ai rencontré 6 personnes qui ont déposé 5 observations.

Lors de la deuxième permanence, le samedi 19 octobre, j'ai constaté le dépôt sur le registre de 6 observations supplémentaires. Je n'ai reçu aucune visite ce matin-là.

Lors de la dernière permanence, le vendredi 25 octobre, j'ai constaté le dépôt de 2 observations supplémentaires dont celle de la propriétaire de la parcelle BL 570 expliquant son *incompréhension quant à la volonté de détruire sa maison*.

Lors de cette permanence, j'ai reçu 7 personnes déposant 5 observations.

#### **4.5. Visite pendant l'enquête publique**

Le samedi 19 octobre 2019, après midi, j'ai visité à nouveau le passage de la galerie Kéréon. Le passage était vide.

Puis, je me suis rendue Place de la Terre au Duc. La place était très animée, les terrasses des cafés très fréquentées. A partir du pont sur le Steir, j'ai pu remarquer que la maison située sur la parcelle BL 570 semblait inhabitée, tous les volets étant fermés.

Le commerce en sous-sol « Carrefour City » était fréquenté par une clientèle de jeunes et également des personnes âgées. Le commerce m'est apparu bien achalandé. J'ai remarqué combien les marches pour y accéder étaient difficiles pour certains clients âgés après leurs courses.

#### **4.6. Clôture de l'enquête**

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 25 octobre à 17h30. Le registre d'enquête comportant au total 17 observations écrites a été clos par Monsieur le maire de QUIMPER le lundi 28 octobre 2019 puis m'a été remis en main propre.

### **5. OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### **5.1. Bilan des observations**

Le registre d'enquête relatif au projet de requalification de la galerie Kéréon, comprend 17 observations référencées de R1 à R 17.

Aucun courrier postal ou électronique n'a été reçu pendant la période d'enquête.

#### **5.2. Synthèse des observations**

Les observations recueillies ont été répertoriées et analysées par le commissaire enquêteur. De chaque observation est ressortie une ou plusieurs thématiques (voir en annexe le tableau de synthèse des observations).

Les principaux thèmes abordés sont synthétisés ci-après :

#### **L'utilité publique du projet de requalification de la galerie Kéréon**

La majorité des intervenants à l'enquête reconnaissent l'utilité publique du projet de requalification



de la galerie Kéréon :

- ✓ « Cette galerie pose des problèmes depuis l'origine ; tache dans le centre-ville ».
- ✓ « Souhaite que ce projet aboutisse rapidement ».
- ✓ « Galerie, depuis des années tristement mortifère ; le centre de Quimper est chouette et agréable sauf cette galerie. On évite ces locaux désaffectés et inutiles ».
- ✓ « Galerie à rénover, à réhabiliter ».
- ✓ « Classement d'utilité publique pour que ce dossier aboutisse et embellisse notre cœur de ville »
- ✓ « Indispensable de redynamiser ce quartier et cet immeuble. Bénéfique pour l'ensemble des commerces du centre ».

### La construction de logements répondant aux besoins de la population

Le projet prévoit la création de 15 logements de type T3-T4 pour accueillir des familles dans le centre-ville, afin de répondre à l'un des objectifs de la convention « Habitat Cœur de Ville », en améliorant la qualité résidentielle des logements.

Des intervenants précisent leurs souhaits sur le projet pour sa partie « habitat » :

- ✓ « Des logements sociaux ».
- ✓ « Des logements accessibles à la propriété » ;
  
- ✓ « Préférence pour T1 ou T2 ».
- ✓ « Projet de T2 à prévoir ».

Cependant d'autres personnes s'interrogent :

- ✓ « Pas de preuves que des familles souhaitent s'installer là ».
- ✓ « Des logements pour des familles en pleine ville ! ».
- ✓ « Des T3 – T4, est-il prévu des parkings aux alentours ? ».

### L'avenir de la supérette – le nouvel espace commercial

De nombreux intervenants souhaitent le maintien de la supérette en rez-de-chaussée du nouveau projet :

- ✓ « Le commerce alimentaire est indispensable dans le centre-ville ».
- ✓ « Le magasin n'est plus adapté aux personnes âgées et handicapées ».
- ✓ « Demandent le maintien du Carrefour Market pour les habitués et d'autres commerces si possible ».
- ✓ « Favorable à la supérette au rez-de-chaussée ».

Cependant une intervenante souligne :

- ✓ « De nombreux magasins sont sans repreneurs ».

### La passerelle – le nouvel espace public – les places

- ✓ « Favorables à la suppression de la passerelle et à l'espace public qui va éclaircir ».

Cependant une intervenante déclare :

- ✓ « Il existe déjà trois places dans le quartier. Où est l'utilité publique d'une quatrième place ? »

**Contestation des motifs de l'expropriation de la parcelle BL 570 – risque inondation – état de la maison – occupation de la maison - opération de spéculation immobilière**

La propriétaire de la parcelle BL 570 estime que les motifs visant à justifier l'expropriation ne tiennent pas :

- ✓ « La destruction est envisagée au motif de difficultés rencontrées par une multipropriété qui n'a pas su, voulu ou pu entretenir le bâtiment jouxtant sa propriété par l'arrière ».
- ✓ « La propriété longe le Steir mais n'est pas plus inondable que d'autres parties de Quimper. D'ailleurs ce projet envisage de re-construire sur une zone inondable ».
- ✓ « La maison en mitoyenneté sur du rempart, est composée de 2 bâtiments interdépendants au bâti solide en pierres. Objet d'entretiens réguliers et constants. Ilot à part en centre-ville, souvent photographié, participant au charme du quartier ».
- ✓ « L'ensemble de la toiture est vérifié et nettoyé une à deux fois par an. Signale que les filets de protection s'arrêtent à l'aplomb de la propriété ».
- ✓ « Si je n'occupe pas actuellement la maison, j'y ai vécu pendant de longues années depuis 1962 ».
- ✓ « Il s'agit d'une pure opération de spéculation immobilière ». « La ville estime que je ne pèserai pas lourd face à ce projet. »

## 6. LES CONSULTATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE

**(art. R 112.19 du C. de l'expropriation pour cause d'utilité publique)**

A l'issue de l'enquête, j'ai souhaité entendre les personnes suivantes qu'il me paraissait utile de consulter pour approfondir certains points suites aux observations recueillies :

**Le 29 octobre 2019**, je me suis entretenue par téléphone avec M. Antoine MORIN, Directeur des études, Etablissement Public Foncier de Bretagne.

**Le 18 novembre 2019**, je me suis entretenue par téléphone avec Madame Valentine LE CALVEZ, collaboratrice du cabinet AJIRE, administrateur provisoire désigné le 3 juillet 2019, pour prendre les mesures nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété de la galerie Kéréon.

**Le 19 novembre 2019**, j'ai rencontré à QUIMPER, dans les bureaux du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, Monsieur Pierre ALEXANDRE, Architecte des Bâtiments de France.

Et,

**Le 7 novembre 2019**, à la demande de l'expropriant, formulée par mail le 6 novembre 2019, j'ai rencontré, en mairie de Quimper : M. Guillaume MENGUY, adjoint au maire de Quimper, chargé de l'urbanisme, du cadre de vie, de la rénovation urbaine et des espaces verts, M. Didier LENNON, vice-

président en charge de l'habitat de la communauté d'agglomération « Quimper Bretagne Occidentale » et Mme Hélène TROUSSEL, cheffe de projet « action cœur de ville » de Quimper.

A la suite de cet entretien, j'ai reçu un courrier en date du 19 novembre 2019 de QBO qui apporte des précisions sur la politique de l'urbanisme et de l'habitat menée par la ville de Quimper et QBO notamment en matière de logements sociaux. La lettre (en pièce jointe) au dossier d'enquête comprenait également un plan et 2 photos d'archives concernant la parcelle BL 570 (en annexes).

### Conclusion de la première partie :

La présente partie du rapport relate le déroulement de l'enquête. Après avoir rapporté dans cette partie le contenu des observations du public, la deuxième partie sera consacrée aux conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur le projet de requalification de la galerie Kéréon.

BREST, Le 22 novembre 2019,

Maryvonne MARTIN



Commissaire enquêteur



**Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête**



**Préfecture**

Direction de la coordination  
des politiques publiques  
et de l'appui territorial  
Bureau des installations classées  
et des enquêtes publiques

Arrêté préfectoral du 26 septembre 2019  
prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique  
de l'opération de requalification de la galerie Kéréon à Quimper

Le Préfet du Finistère,  
Chevalier de la Légion d'honneur,  
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU le code de l'environnement, notamment son article R.123-5 ;
- VU la délibération en date du 4 avril 2019 par laquelle le conseil communautaire approuve le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du projet de requalification de la galerie Kéréon à Quimper ;
- VU la délibération en date du 25 avril 2019 par laquelle le conseil municipal de Quimper prend acte que la procédure d'utilité publique sera conduite par Quimper Bretagne Occidentale en tant que maître d'ouvrage de l'opération susmentionnée ;
- VU la demande, en date du 17 juillet, de Quimper Bretagne Occidentale sollicitant auprès du préfet l'ouverture d'une enquête d'utilité publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- VU la décision n° E19000264/35 en date du 12 août 2019 par laquelle le tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Maryvonne MARTIN en qualité de commissaire enquêteur ;
- SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Finistère ;

**ARRÊTE**

**Article 1** : objet et calendrier

Le projet de requalification de la galerie Kéréon, présenté par Quimper Bretagne Occidentale, sur le territoire de la commune de Quimper est soumis à une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique dans les formes déterminées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête se déroule pendant une période de 16 jours, du jeudi 10 octobre 2019 à 9h00 au vendredi 25 octobre 2019 à 17h30, à l'Hôtel de ville de Quimper.

Article 2 : désignation du commissaire enquêteur

Mme Maryvonne MARTIN, juriste en retraite, est désignée en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes.

En cas d'empêchement, le président du tribunal administratif ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête.

Article 3 : permanences de l'enquête

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de Quimper dans un bureau situé dans le hall de l'Hôtel de ville :

- jeudi 10 octobre 2019 de 09h00 à 12h00
- samedi 19 octobre 2019 de 09h00 à 12h00
- vendredi 25 octobre 2019 de 13h30 à 17h30

Article 4 : publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est affiché huit jours au moins avant le début de celle-ci et **au plus tard le mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2019** et pendant toute la durée de l'enquête par les soins du maire de Quimper.

Il est également, éventuellement, diffusé par tous procédés en usage dans cette localité. L'accomplissement de ces formalités est justifié par l'établissement d'un certificat d'affichage signé par le maire.

En outre, cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département.

Cet avis et le dossier d'enquête sont mis en ligne sur le site internet de la préfecture du Finistère à l'adresse suivante : <http://www.finistere.gouv.fr/Publications/Publications-legales>

Article 5 : consultation du dossier

Le dossier reste à disposition du public à l'Hôtel de ville de Quimper pendant toute la durée de l'enquête. Toute personne peut en prendre connaissance au service juridique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et à l'accueil de l'Hôtel de ville le samedi de 9h00 à 12h00.

Un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, est mis à disposition du public afin d'y consigner ses observations.

Les personnes intéressées peuvent également adresser leurs observations au commissaire enquêteur par courrier postal à l'Hôtel de ville – 44, place Saint-Corentin – 29107 QUIMPER ou par mail : [commissaire.enqueteur@quimper.bzh](mailto:commissaire.enqueteur@quimper.bzh). Ces observations sont annexées au registre.

Article 6 : clôture de l'enquête

À l'expiration du délai fixé à l'article 1 du présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article R 112-18 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le registre d'enquête d'utilité publique est clos et signé par le maire.

Le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

Article 7 : rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, après avoir examiné les observations recueillies, entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter, y compris l'expropriant s'il en fait la demande, rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées sur l'utilité publique de l'opération, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération. Il transmet ces documents ainsi que le dossier et le registre au préfet du Finistère dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête.

Article 8 : consultation du rapport et des conclusions de l'enquête

Une copie du rapport et des conclusions est déposée à la mairie de Quimper ainsi qu'à la préfecture du Finistère pour y être tenue à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Ces documents sont également mis en ligne sur le site internet de la préfecture pendant un an.

Copie de ces conclusions peut être communiquée aux personnes qui en font la demande au préfet du Finistère. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à en prendre connaissance à la mairie de Quimper, soit lui adresser une copie, soit en assurer la publication en vue de sa diffusion aux demandeurs.

Article 9 : autorité décisionnaire

Le préfet du Finistère est l'autorité compétente pour déclarer d'utilité publique l'opération de requalification de la galerie Kéréon à Quimper.

Article 10 : exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Finistère, le président de Quimper Bretagne Occidentale et le maire de Quimper sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Quimper, le 26 SEP. 2010

Pour le préfet,  
Le secrétaire général,



Christophe MARX



<b>TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS</b>
---

## TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

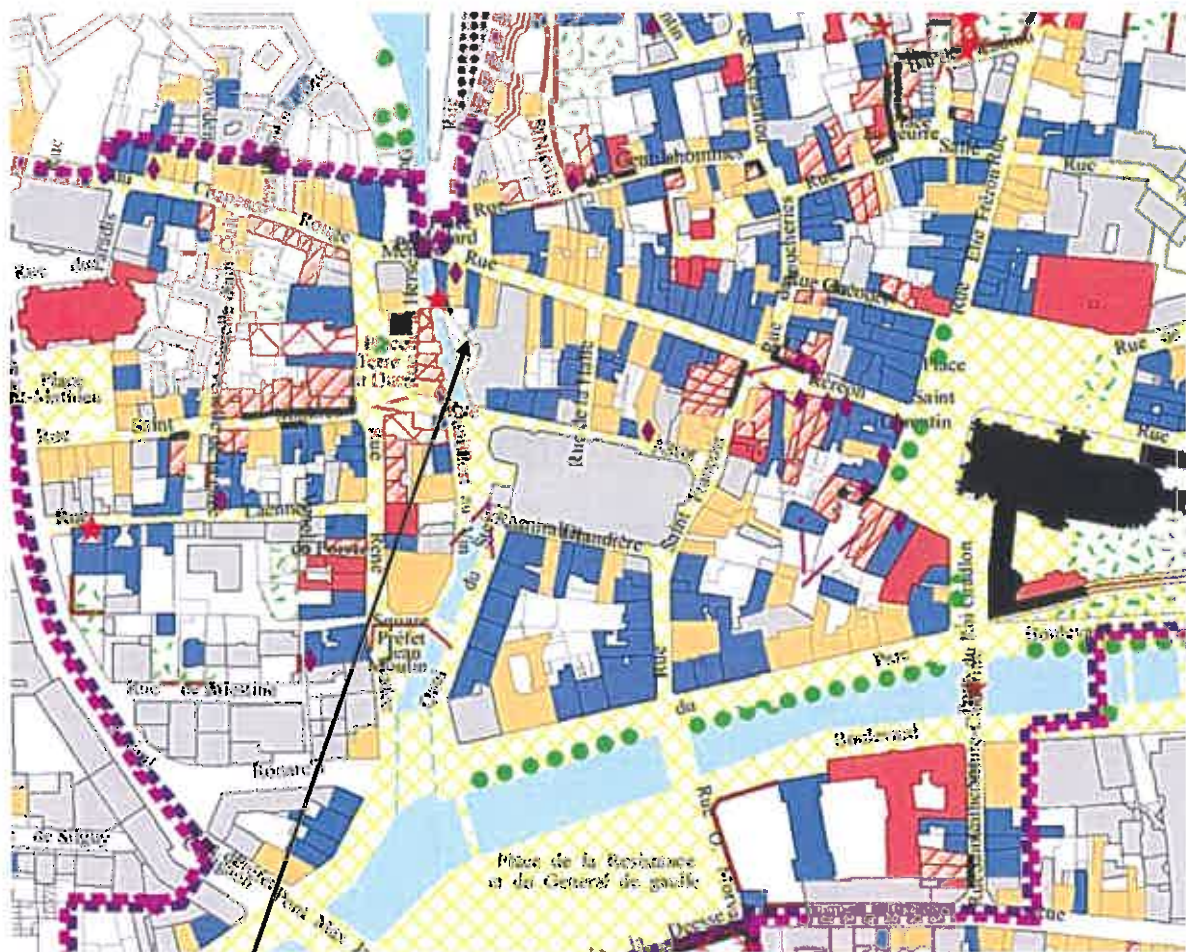
(R : registre )

Ref.	Objet	Thème	Avis
R1 M. R. Jean-Yves	Habite QUIMPER. Favorable au projet. Le magasin n'est plus adapté aux personnes âgées et handicapées. Le magasin redynamisera le quartier. Attention aux problèmes des autistes.	Espace commercial	Favorable
R2 Mme T. Huguette	Pris connaissance du futur projet de la galerie Kéréon. Echanges avec le commissaire enquêteur sur les impacts actuels de la galerie sur le voisinage et les impacts futurs du projet.	Impacts riverains	Favorable
R 3 M.B.R.	Cette galerie pose problèmes depuis l'origine en 1986 déjà ... Rien n'a fonctionné. Tache dans le centre-ville. Il convient de repartir sur un projet entièrement nouveau. Favorable au classement d'utilité publique visée par cette enquête.	Espace commercial	Favorable
R 4 M. et Mme D. François Brigitte	Nous sommes favorables au classement d'utilité publique de cette enquête et souhaitons que le dossier aboutisse rapidement. Sommes propriétaires du lot n°9 (92 m²). Notre SCI est en liquidation traitée par Me CORRE.	Propriétaires de cellules commerciales	Favorable (2 avis)
R 5 Melle D. Eva	Favorable au classement d'utilité publique de cette enquête. Souhaite un aboutissement rapide.	Utilité publique	Favorable
R 6 M. J.	Nous sommes favorables au projet avec la suppression de la passerelle et de l'espace public qui va éclaircir. (Attention au déplacement des marginaux).	Passerelle Espace public	Favorable
R 7 Mme C. Véronique	Favorable à la reconnaissance d'utilité publique de la galerie Kéréon depuis des années, tristement mortifère. Des logements sociaux, le maintien du supermarché Carrefour Market pour les habitués et d'autres commerces, si possible. Le centre de QUIMPER est chouette et agréable sauf cette galerie Qu'on évite ou qu'on traverse en courant tant elle fiche le morai à zéro de voir ses locaux désaffectés et « inutiles ».	Espace Commercial Logements sociaux	Favorable
R 8 illisible	Tout à fait favorable au classement d'utilité publique et à la rénovation de cette galerie	Rénovation	Favorable
R 9 Mme N. LE G.	Très favorable au projet d'utilité publique et de plus intéressée par la construction de logements accessibles à la propriété	Habitat	Favorable
R 10 illisible	Favorable au classement d'utilité publique de cette enquête de réhabilitation de la galerie Kéréon.	Réhabilitation	Favorable
R 11 M. C. Patrick	Très favorable au classement d'utilité publique pour que ce dossier aboutisse et embellisse notre cœur de ville.	Embellissement Cœur de ville	Favorable

<p>R 12 Mme CH. B.</p>	<p>Propriétaire de la parcelle BL 570.                  Directement impactée par le projet de requalification de la galerie Kéréon.</p> <p>Fait part de son incompréhension de détruire sa maison pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La destruction est envisagée au motif de difficultés rencontrées par une multipropriété qui n'a pas su ou pu ou voulu entretenir le bâtiment qui jouxte sa propriété par l'arrière.                      Pas responsable. Souligne le préjudice de la perte du bien dans lequel elle s'est investie.                      La galerie démolie et espace occupé par des logements pour des familles et locaux commerciaux.                      Pas de preuve que des familles souhaitent s'installer là.                      Nouveaux locaux commerciaux : de nombreux magasins sont sans repreneurs.</li> <li>- Création d'une place publique en lieu et place de la maison de la parcelle BL 570 : il existe déjà 3 places dans le quartier : place Médard, place Terre au Duc, place des Halles. Où est l'utilité publique d'une 4<sup>ème</sup> place ?</li> <li>- Maison en mitoyenneté sur partie du rempart est composée de 2 bâtiments interdépendants au bâti solide en pierres venus remplacer des constructions                      Anciennes en mauvais état. Agrémentée d'un petit jardin et d'une passerelle.                      Objet d'entretien réguliers et constants.                      Ilôt à part en centre-ville, souvent photographié, participe au charme du quartier.</li> <li>- Correction au dossier : l'ensemble de la toiture est vérifié et nettoyé une à deux fois par an. Toiture en zinc à hauteur de l'immeuble en parfait état.</li> <li>- Signale que les filets de protection s'arrêtent à l'aplomb de la propriété.</li> <li>- La propriété longe le Steir mais n'est pas plus inondable que d'autres parties de Quimper (zones citées). Rappelle les conditions d'une inondation (pluies soutenues et forts coefficients de marée). Les accès de la maison sont protégés par des batardeaux. D'ailleurs ce projet envisage de re-construire sur une zone inondable.</li> <li>- Si je n'occupe pas actuellement ma maison, j'y ai vécu pendant de longues années depuis 1962 d'où mon attachement à ce lieu. Son devenir résidence secondaire ou principale me regarde seule et n'a pas à faire l'objet d'une surveillance intrusive publique.</li> <li>- En réalité il s'agit d'une pure opération de spéculation immobilière. Je suis la seule habitante expropriée au bénéfice de promoteurs immobiliers. La ville estime que je ne pèserai pas lourd face à ce projet.</li> </ul>	<p>Victime des Difficultés de la multi-propriété</p> <p>Logements pour des familles ?</p> <p>Nouveaux locaux Commerciaux</p> <p>Création de nouvelle place contestée</p> <p>Intégration au paysage patrimonial</p> <p>Etat d'entretien de la maison</p> <p>Risque d'inondation</p> <p>Inoccupation Actuelle</p> <p>Opération de Spéculation immobilière</p>	<p>Défavorable</p>
<p>R 13 Mme N. C.</p>	<p>Préférence pour T1 ou T2. Espérer faire des logements de famille en pleine ville !                  Favorable à la disparition du bâtiment actuel.</p>	<p>Taille des logements                  Démolition du bâtiment</p>	<p>Favorable</p>
<p>R 14 SCI Y. Gérant et membres</p>	<p>Favorable au projet. En espérant que cela se passe au mieux. Propriétaires en SCI des murs commerciaux du Carrefour City.</p>	<p>Requalification De la galerie</p>	<p>Favorable (2 avis)</p>

<p>R 15 Mme P. Héliène et Melle P. Ca- mille</p>	<p>Très favorable au projet. Le commerce alimentaire est indispensable dans le centre-ville. Il n'est pas souhaitable pour Quimper de garder cet immeuble dans cet état déplorable. En tant que propriétaires de cellules commerciales, les charges sont très lourdes et nous souhaitons un règlement rapide de ce dossier.</p>	<p>Espace Commercial Propriétaires de cellules commer- ciales</p>	<p>Favorable (2 avis)</p>
<p>R 16 Mme B. Nadine</p>	<p>Propriétaire de locaux commerciaux dans les environs de la galerie. Indispensable de redynamiser ce quartier et cet immeuble. Bénéfique pour l'ensemble des commerces du centre. Au niveau des logements : TR3, T4 ? Est-il prévu des parkings alentour ?</p>	<p>Redynamiser Le com- merce Habitat</p>	<p>Favorable</p>
<p>R 17 M. LE G. Louis</p>	<p>Copropriétaire dans la galerie. Favorable au projet de classement d'utilité publique. Un projet de T2 serait également à prévoir. Favorable à la supérette au rez-de-chaussée.</p>	<p>Espace com- mercial Habitat Propriétaires de cellule commerciale</p>	<p>Favorable</p>

EXTRAITS DU REGLEMENT  
DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



Parcelle BL 570 : immeuble non répertorié



**Les Immeubles remarquables et immeubles remarquables à pans de bois**

Ces immeubles, par leur architecture, par leur usage, par leur place symbolique dans la commune, se singularisent par rapport au reste du patrimoine de Quimper. Ils sont protégés dans leur intégralité pour leur qualité architecturale, leur rôle de témoin de l'histoire de la commune, leur singularité même.



**Les immeubles de qualité architecturale**

Ces immeubles constituent l'essentiel du patrimoine de la commune. Il s'agit de bâtiments anciens de toutes les époques de la constitution de la ville, de l'immeuble XVIIe à l'immeuble après-guerre : ils présentent des qualités architecturales à préserver et sont généralement en bon état de conservation.



**Les immeubles d'intérêt architectural**

Ces immeubles viennent en complément des immeubles de qualité. Ils sont de moindre intérêt architectural, mais permettent de constituer le front bâti de la ville. Ils sont généralement plus récents (immeubles XIXe et XXe) et parfois altérés par des modifications non adaptées.



**Les immeubles divers**

Ces immeubles ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial. Il s'agit soit d'immeubles anciens largement remaniés dont le retour

à l'état d'origine semble impossible, soit d'immeubles récents.



**Les immeubles non répertoriés**

Certains immeubles n'ont pas pu être répertoriés en raison de leur implantation en coeur d'îlot ou derrière des éléments bâtis ou végétaux.



**Les murs, murets et grilles**

Les murs de clôture jouent un rôle très important dans la perception de l'espace public dans le centre ancien notamment, qu'ils soient en limite de l'espace public et constituent les limites de la rue, ou bien en limite de parcelle et séparent les jardins. Certaines demeures importantes sont séparées de l'espace public par des murets surmontés de grilles de fer forgé. Ces murs doivent être conservés et restaurés avec les techniques adaptées.



**Les éléments remarquables et statues**

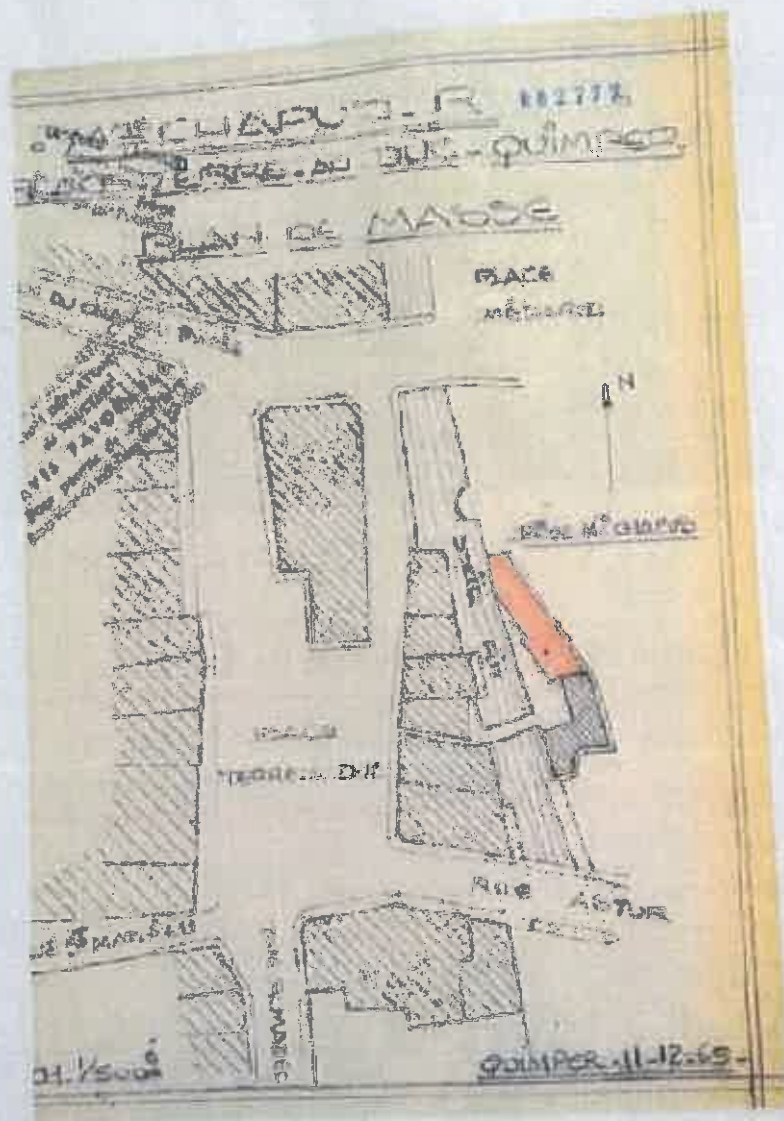
Les éléments remarquables sont les petits éléments patrimoniaux variés comme les piliers de portails en pierre, les croix de calvaires, les puits...

Les statues sont généralement situées dans des niches aménagées sur les façades de certaines maisons du centre historique.

Plan de construction de la maison en 1965



7A place Terre au Duc



Plan de masse permis de construire 1965

Photos avant construction de 1965



Coll. Arch. Mun 4 Fi 418. L'emplacement de la future construction Chapus avant 1914.



**Photo archives municipales :**

**Passerelle et parcelle BL 570 avant la construction de l'habitation en 1965,  
Maison CAVENG disparue, rempart dégagé**

**Ville de QUIMPER**

**Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique  
du projet de requalification de la galerie Kéréon  
présenté par Quimper Bretagne Occidentale**

---

**Enquête publique du 10 octobre 2019 au 25 octobre 2019**

---

**DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS**

**Maryvonne MARTIN**

**Commissaire enquêteur**

## SOMMAIRE

### PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

<b>1. RAPPEL DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
<b>2. BILAN DE L'ENQUETE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>5</b>
3.1. L'utilité publique du projet	
3.2. L'objectif social : la production de logements répondant au besoin de la population	
3.3. L'objectif économique : un nouvel espace commercial	
3.4. L'objectif urbanistique et patrimonial : un nouvel espace public	
3.5. Les impacts du projet sur la parcelle BL 570	
<b>4. ANALYSE BILANCIELLE .....</b>	<b>11</b>
<b>5. CONCLUSIONS ET AVIS .....</b>	<b>14</b>

## 1 – RAPPEL DU PROJET

Le projet de requalification de la Galerie Kéréon et de la parcelle attenante figurant au cadastre sous les numéros BL 481 et 570 fait l'objet d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique.

L'opération d'aménagement envisagée se situe en plein cœur de la ville de Quimper à proximité des haïles Saint-François, dans la partie du centre historique médiéval.

Ce centre montre des signes de dégradation du bâti ; la galerie Kéréon qui comporte 54 lots détenue par 33 copropriétaires est aujourd'hui complètement désertée, hormis une supérette qui fonctionne en sous-sol. L'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril le 1<sup>er</sup> juin 2017 et depuis 2011 la Commission départementale d'incendie et de secours du Finistère a émis des avis défavorables successifs à l'ouverture de la galerie. Le bâtiment n'est plus entretenu, des chutes de morceaux de béton ont nécessité la pose de filets de protection sur les façades rue Kéréon et rue Astor. La situation financière déficitaire de la copropriété ne permet pas de réaliser des travaux d'entretien et de conservation.

L'état de l'immeuble situé en plein cœur d'un site classé « site patrimonial remarquable » nuit à la qualité du paysage urbain et au patrimoine architectural se trouvant à proximité : cathédrale Saint Corentin, maisons du moyen-âge, rempart et son échauguette du XV<sup>ème</sup> siècle.

L'opération vise à enrayer un processus de déqualification qui touche également les logements de ce centre ancien de Quimper. Les études montrent que ce secteur est touché par un bâti très dégradé, de nombreux logements vacants, des immeubles nécessitant une réhabilitation. Ce projet a pour objectif de créer une nouvelle offre de logements répondant au besoin de diversification notamment vers les familles qu'il est souhaitable de faire revenir vers le centre-ville.

La galerie Kéréon a été inscrite comme îlot prioritaire dans le cadre d'une OPAH-RU (opération programmée de l'habitat et du renouvellement urbain) et dans le cadre de la convention « action Cœur de Ville » menées par Quimper Bretagne Occidentale.

Ce cadre est un moyen pour réaliser le projet consistant dans la réalisation d'une construction neuve d'un ensemble immobilier mixte (logements / commerce). Sur les 3 niveaux supérieurs, il est prévu la création de 15 logements T3-T4, le rez-de-chaussée étant réservé à un espace commercial équivalant à la surface commerciale de 510m<sup>2</sup> actuellement ouverte en sous-sol. Un espace public de 365 m<sup>2</sup> serait aménagé le long du Steir.

Certains propriétaires ont fait part de leur accord pour des négociations amiables, cependant la situation complexe de la copropriété nécessite le recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'expropriant précise dans la présentation du dossier que la procédure n'empêche pas la recherche de conclusion d'accords amiables avec les propriétaires et occupants concernés.

Les objectifs de l'utilité publique sollicitée du projet sont d'ordre :

- Social, grâce à la construction de logements répondant au besoin de la population,
- Economique, grâce à l'offre d'un espace commercial modernisé et adapté au commerce de proximité,
- Urbanistique, grâce au traitement d'un bâti dégradé et dangereux situé en cœur de ville et à la mise en valeur d'une entrée historique du centre ancien.

Le projet d'aménagement prévoit :

- La déconstruction de bâtiments sur les parcelles BL 570 et BL 481,
- La construction d'un bâtiment neuf sur une partie de l'emprise de la parcelle BL 481 avec création de commerce en rez-de-chaussée et de logements dans les étages répondant aux standards de confort attendu aujourd'hui pour de l'habitat de centre-ville,
- La création d'un espace public sur l'emprise de la parcelle BL 570 et une partie de l'emprise de la parcelle BL 481.

Le coût de l'opération de requalification s'élève à :

- Dépenses d'acquisitions d'immeubles et indemnités : 2 814 000 €
- Dépenses de travaux : 3 568 490 €

L'opération de requalification de la galerie Kéréon et de la parcelle attenante BL 570 après cession du foncier, aménagement de l'espace public et déduction faite des participations financières des partenaires se solde par un bilan déficitaire pour QBO estimé à 2 681 230 €.

Le projet retenu est la démolition – reconstruction d'un bâtiment neuf et l'extension de l'espace public existant. Une autre option consisterait en la réhabilitation de la galerie qui ne remet pas en cause l'utilité publique du projet. Si cette option était retenue, le déficit d'aménagement pour QBO est estimé à 2 364 940 €.

Le maître d'ouvrage de l'opération est Quimper Bretagne Occidentale représentée par son président, Monsieur Ludovic JOLIVET.

## 2 – BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée pendant 16 jours consécutifs, soit du 10 octobre 2019 à 9h00 au 25 octobre 2019 à 17h30, dans les conditions précisées par l'arrêté du préfet du Finistère en date du 26 septembre 2019.

L'information légale et complémentaire, les 3 permanences organisées à l'hôtel de ville de Quimper, ont permis au public d'être informé de la tenue de l'enquête publique, d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions.

L'enquête publique a donné lieu à 17 observations sur le registre d'enquête ; aucun mail, aucun courrier n'ont été adressés au commissaire-enquêteur.

L'analyse des observations, synthétisées dans la partie 1 intitulée « rapport d'enquête », fait ressortir les préoccupations suivantes : l'utilité publique du projet, la taille des logements prévus dans le futur



bâtiment, l'avenir de la supérette, la conservation ou non de la passerelle sur le Steir, le nouvel espace public, l'opposition à l'expropriation de la parcelle BL 570.

Le 07 novembre 2019, le commissaire enquêteur a échangé sur ces observations avec l'expropriant à sa demande, comme le prévoit l'article R 112.19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par courrier du 19 novembre 2019, le maître d'ouvrage a apporté des précisions sur la politique de l'urbanisme et de l'habitat menée sur le territoire de la commune de Quimper dans laquelle s'inscrit le projet de requalification de la galerie Kéréon ; Le courrier comprenait également en annexe des documents concernant la parcelle BL 570, plan de masse du permis de construire de 1965 et photos d'archives des constructions antérieures. (lettre en pièce jointe au dossier, photos en annexes au rapport).

Le 19 novembre 2019, le commissaire enquêteur a rencontré l'Architecte des Bâtiments de France et reçu son avis ainsi que des compléments d'information sur le règlement applicable au SPR, partie « centre historique ».

Avant d'émettre ses conclusions sur la déclaration d'utilité publique, le commissaire enquêteur donne son appréciation sur le projet soumis à enquête publique, présenté selon les thèmes retenus pour l'analyse des observations.

### 3- APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### 3.1. L'utilité publique du projet de requalification de la galerie Kéréon

La majorité des intervenants reconnaissent l'utilité publique du projet. Ils sont favorables au projet car ils considèrent que la galerie dans son état actuel est une « tache » dans le centre-ville, « tristement mortifère » ; « On évite ces locaux désaffectés et inutiles ». Ils souhaitent que la galerie soit rénovée, réhabilitée pour embellir le cœur de ville. Il leur paraît indispensable de redynamiser ce quartier et cet immeuble. L'opération est jugée bénéfique pour les commerces du centre.

Toutefois une intervenante fait remarquer que de nombreux magasins sont sans repreneurs.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Aujourd'hui l'aspect extérieur non entretenu de la galerie Kéréon, notamment le béton brut en partie couvert de filets anti-éboulis, tranche avec le reste du bâti des rues Kéréon et Astor, de la place Terre au duc où alternent des maisons médiévales et des immeubles datant du XVIIIème et XIXème siècles bien restaurés.*

*Les cellules commerciales de la galerie sont toutes vides. Quand on traverse le passage encore ouvert de la galerie, on ressent un sentiment d'abandon et d'insécurité. Côté rue Astor, j'ai observé plusieurs fois la présence de marginaux à la sortie, près de l'accès à la supérette en sous-sol. Un gardien ouvre*

*et ferme ce passage tous les jours et y assure une surveillance ponctuelle dans la journée. Est-ce suffisant ?*

*Le public qui s'est présenté était en partie des propriétaires des lots de cette galerie. Ils se sont exprimés. Les commerces n'ont jamais bien marché. Sans loyers, les difficultés pour payer les charges communes de la copropriété sont arrivées rapidement. Actuellement, les seules cellules commerciales de ce type qui fonctionnent bien sont celles que l'on trouve dans les galeries accolées aux grandes surfaces en périphérie des villes.*

*Des intervenants ont souligné la nécessité de préserver le dynamisme commercial de ce quartier. J'ai en effet pu observer combien les commerces de ce quartier piétonnier bénéficiaient d'une bonne fréquentation.*

*Il apparaît nécessaire que cette galerie fasse l'objet d'une requalification pour répondre aux besoins actuels de ce quartier.*

### 3.2. L'objectif social : la production de logements répondant au besoin de la population

*L'idée de remplacer des cellules commerciales par des logements est acceptée par le public ayant déposé à l'enquête. Cependant de nombreux déposants souhaitent de petits logements, accessibles à la propriété, plutôt que des T3-T4 destinés à des familles.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Transformer l'occupation commerciale de cette parcelle BL 481 en occupation mixte logements et commerce me semble répondre à l'intérêt général. En effet, le parc de logements de ce centre-ville ancien présente aussi des dégradations. Le dossier précise (p. 6) que 806 immeubles présentent des signes de dégradation (25% du bâti), en partie dans le cœur historique. Face à ces problèmes, Quimper Bretagne Occidentale a lancé une politique de réhabilitation et de restructuration des bâtiments vacants et dégradés, par le biais de l'OPAH-RU (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain).*

*La galerie Kéréon se trouve dans le périmètre de cette OPAH-RU et parmi les 6 îlots d'intervention prioritaires identifiés. Les autres îlots étant l'îlot Saint Coentin, l'îlot Chapeau Rouge, l'îlot Providence, l'îlot Sainte Catherine, et le secteur de la gare.*

*Sur la remarque du public concernant le type de logements T1-T2 plutôt que T3-T4, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne que j'ai consulté après enquête le 29 octobre 2019, m'a précisé qu'il était important que le programme de logements réponde à la nécessité de densité urbaine mais que la taille des logements n'était pas primordiale.*

*Lors de l'entretien après enquête, l'expropriant m'a précisé que la part des logements locatifs sociaux était de 22,20 % dans le centre-ville de Quimper. Dans sa lettre du 19 novembre 2019, il précise que la ville de Quimper et QBO produisent des logements pour tous et dans tous les quartiers. L'analyse du marché a constaté une vacance locative plus importante sur les petits logements et une demande centrée sur le logement T3-T4 de qualité.*

*Je considère que l'objectif de création de grands logements pour les familles participe à la mixité sociale. Ce type de logement étant nécessaire pour rééquilibrer l'offre diversifiée créant une réelle mixité sociale et intergénérationnelle, en fonction de la taille des ménages. Ces logements T3-T4*

répondent également à la nécessité de densification urbaine, comme me l'a expliqué le représentant de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

### 3.3. L'objectif économique : un nouvel espace commercial

Le public est unanime pour le maintien d'une supérette à cet emplacement en rez-de-chaussée. Un déposant estime que sa situation actuelle en sous-sol n'est plus adaptée aux personnes handicapées.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*J'ai pu me rendre compte que la supérette était bien achalandée et fréquentée par une clientèle diverse composée d'étudiants et de personnes âgées du quartier. Elle est cependant difficile d'accès car l'escalier à emprunter pour rejoindre le sous-sol est assez raide. Il existe un ascenseur mais il est peu utilisé.*

*Ce commerce se trouve en zone inondable (zone orange) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Quimper-Guengat- Ergué-Gabéric, et a subi des dommages d'autant plus importants lors des dernières inondations qu'il se trouve en sous-sol.*

*Cette destination du rez-de-chaussée du futur bâtiment me paraît être un point fort du dossier. Pour attirer de nouveaux habitants et continuer à conserver ceux qui y sont déjà installés, ce commerce de proximité me semble indispensable dans ce secteur piétonnier du centre. Il complète l'offre des halles Saint-François toutes proches.*

*Concernant le commerce, il est bien précisé au dossier (p.24) que « la surface en rez-de-chaussée est destinée à recevoir un espace commercial dont la surface de vente sera ainsi, au minimum, équivalente à la surface commerciale actuellement en activité en sous-sol ».*

*Cette nouvelle installation va dans le sens de l'intérêt général.*

### 3.4. L'objectif urbanistique et patrimonial : un nouvel espace public

Les intervenants sont peu nombreux à s'exprimer sur le devenir de la parcelle BL 570 et de la passerelle sur le Steir.

Certains souhaitent la suppression de la passerelle et estiment que le nouvel espace public apportera de la clarté sur cette rive du Steir.

La propriétaire de la parcelle BL 570 conteste l'utilité publique de cette quatrième place, alors qu'il en existe, selon elle, trois autres dans le quartier : place du Terre au Duc, place Médard et place des Halles.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*La passerelle à usage privatif permet d'accéder à la propriété enclavée située sur la rive gauche du Steir à partir d'un couloir de la maison à pans de bois de la place Terre au Duc, parcelle BL 488.*

*Le 25 octobre 2019, accompagnée des propriétaires de l'immeuble, j'ai pu emprunter le couloir très étroit qui conduit à une petite plateforme par laquelle on accède à la passerelle. Cette passerelle qui comporte une porte à 2 battants était cadenassée lorsque j'ai fait cette visite. Il est bien indiqué au dossier que la passerelle est incluse dans la parcelle BL 570.*

*Le projet prévoit la création d'un espace public paysager de 365 m<sup>2</sup>. Cet espace serait pris sur la totalité de la surface de la parcelle BL 570, soit 195 m<sup>2</sup> et le reste soit 170 m<sup>2</sup> sur une partie de la parcelle BL 481.*

*Cet espace permettra la mise en valeur des vestiges de la fortification et de l'échauguette du XV<sup>ème</sup> siècle, éléments du patrimoine architectural de ce secteur classé SPR (site patrimonial remarquable).*

*Le porteur de projet ne précise pas au dossier si cette passerelle est conservée ou pas.*

*La déposante signale trois places autour de sa maison. Il n'en existe que deux : la place Médard et la place Terre au duc. Il n'existe pas de place des Halles mais une zone piétonne côté quai Port au vin, dans la partie où le Steir est recouvert.*

*L'espace public paysager de 375 m<sup>2</sup> présenté au projet ne me paraît pas, du fait de sa surface réduite, être considérée comme une place. Il s'agit plutôt d'un dégagement permettant un accès au nouvel immeuble et au commerce du rez-de-chaussée ainsi qu'une mise en valeur du rempart et de son échauguette à encorbellement. Il permettra également la mise en valeur des façades arrières des immeubles à pans de bois de la place Terre au duc, qui seront alors visibles de ce nouvel espace public, comme me l'a expliqué l'Architecte des Bâtiments de France.*

*J'estime que la création d'un nouvel espace paysager est un élément contribuant à la mise en valeur du patrimoine architectural du centre historique de Quimper. Ce petit espace public pourrait comporter une partie en espace vert, élément à renforcer dans ce secteur.*

### 3.5. Impacts du projet sur la parcelle BL 570

Le dossier précise que la configuration du bâti ne permet pas de conserver les bâtiments de cette parcelle dans le cadre de la réalisation du projet. Soit la galerie est démolie, soit sa structure « poteau-poutre » est conservée, dans les deux cas de figure, le maintien des bâtiments de la parcelle BL 570 créerait un masque de 12m de haut côté Ouest sur les deux premiers niveaux de la galerie ; d'où la maîtrise foncière jugée nécessaire par QBO.

La propriétaire de cette parcelle considère que les motifs visant à justifier l'expropriation ne tiennent pas :

- Elle n'est pas responsable des difficultés financières de la multipropriété de la galerie ;
- Elle souligne que sa maison, en mitoyenneté sur partie du rempart est composée de deux bâtiment interdépendants, en pierre, avec petit jardin et passerelle ; elle participe au charme de ce quartier ;
- Cette propriété constitue un îlot à part en centre-ville souvent photographié ;
- Cette propriété n'est pas plus inondable que d'autres parties de Quimper. Les accès de la propriété sont protégés par des batardeaux. Ce projet envisage de reconstruire sur une zone inondable ;
- Elle n'occupe pas actuellement cette maison, mais son devenir de résidence secondaire ou principale la regarde seule ;
- Il s'agit d'une opération de spéculation immobilière au bénéfice de promoteurs immobiliers

Appréciation du commissaire enquêteur

- La situation financière de la copropriété explique en partie l'état très dégradé de la galerie. Les cellules commerciales n'étant pas louées, les charges courent toujours et les propriétaires n'ont pas de revenus permettant de répondre aux appels de fonds pour l'entretien de l'immeuble. Depuis 2015, la situation déficitaire de la copropriété s'est encore aggravée malgré la désignation d'administrateur judiciaire par ordonnances de 2015 puis de 2018.
- Le programme de travaux pour la remise en location serait conséquent et surtout inadapté. En effet, c'est le modèle commercial d'une galerie sur plusieurs niveaux qui ne convient pas. A cela il faut ajouter le constat des difficultés que rencontrent tous les commerces de centre-ville des villes moyennes. La déposante le rappelle en écrivant d'ailleurs dans son observation que « de nombreux magasins sont sans repreneurs ». Cela est moins sensible à Quimper que dans d'autres villes moyennes de Bretagne, car l'activité touristique y est importante.
- Les bâtiments de la parcelle BL 570 ne présentent pas d'intérêt architectural. La partie mitoyenne avec le rempart a fait l'objet d'un traitement particulier lors de la construction en 1966 par une porte en « anse de panier », l'utilisation de pierre et la reconstitution d'un colombage, le reste du bâtiment en béton, toit en zinc, tranche avec l'architecture voisine du rempart.  
J'estime que le charme de cet îlot tient plus à la présence du Steir et de l'échauguette à encorbellement du XVème siècle que de ces deux bâtiments modernes disparates.

Le règlement graphique de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) approuvé le 16 mars 2017, en application depuis le 24 mars 2017, devenu SPR de Quimper classe (voir plan en annexe au rapport) :

- o Le rempart mitoyen de la parcelle BL 570, « monument historique »,
- o L'échauguette à encorbellement : « élément remarquable »,
- o La parcelle BL 481 (galerie Kéréon) : « immeuble divers »,
- o La parcelle BL 570 : « immeuble non répertorié »,
- o Les rues Kéréon, Astor, la place Terre au Duc, la place Médard et les rues piétonnes entourant les halles : « espace public remarquable ».

Ce projet étant situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, c'est à l'Architecte des bâtiments de France qu'il revient de s'assurer du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine architectural.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Lors d'un entretien qui s'est tenu le 19 novembre 2019 dans les bureaux du STAP, l'ABF m'a déclaré ne pas être opposé à ce projet de requalification de la galerie Kéréon et qu'il estimait que son avis n'était pas nécessaire à ce stade de la procédure.

Je l'ai interrogé sur la qualification de l'immeuble BL 570 indiqué « immeuble divers » au dossier et figurant comme « immeuble non répertorié » sur le plan du règlement du SPR applicable.

*Il m'a expliqué que les constructions de la parcelle BL 570 étaient à considérer comme « immeuble divers ». Lors de l'établissement de l'AVAP, le bureau d'études chargé du relevé n'avait pu accéder à cet immeuble. C'est pourquoi sur le plan graphique du règlement du SPR, cette parcelle est classée en « immeuble non répertorié ».*

*Selon l'ABF, ces bâtiments ne relèvent pas de la catégorie « immeubles remarquables », ne sont en conséquence pas protégés, et peuvent donc faire l'objet d'un permis de démolir, comme d'ailleurs les immeubles classés « immeubles de qualité architecturale », « immeubles d'intérêt architectural » ou « immeubles divers ».*

*Puis, il m'a confié le règlement applicable au SPR de Quimper, notamment la partie « centre historique » que j'ai pu étudier sur place.*

*L'article 1.1.5 du règlement du SPR (p.18) précise « si un immeuble n'a pu être inventorié, une enquête sur place de la ville et de l'Architecte des Bâtiments de France devra être nécessaire pour rattacher la construction à la catégorie à laquelle elle appartient. »*

*Je note que cette visite n'a pu être effectuée.*

*J'estime que cet immeuble ne présente pas d'intérêt patrimonial comme j'ai pu m'en rendre compte de visu à partir de l'immeuble du 7 Place Terre au duc supportant la servitude de passage vers la passerelle et ainsi que l'attestent les photos actuelles du dossier et celles des archives fournies par QBO dans son courrier du 19 novembre 2019 (annexe au dossier).*

- *Concernant le risque d'inondation, la zone orange du PPRI est très étendue dans le centre historique de Quimper et comprend donc les parcelles BL 570 et BL 481. Ce risque ne me paraît pas justifier en soi l'utilité publique d'une déconstruction des bâtiments de la parcelle BL 570 même si les accès paraissent insuffisants pour l'intervention éventuelle de secours. J'ai constaté le 19 novembre 2019, à partir du balcon du 7 Place Terre au duc, que les deux portes d'entrée étaient actuellement protégées par des batardeaux.*
- *La propriétaire déclare que la maison est « inhabitée actuellement et qu'elle ne sait pas si elle deviendra une résidence principale ou secondaire ». C'est un exemple typique de situations que l'on rencontre dans les centres-villes de villes moyennes comme Quimper et qui ont justifié le lancement de l'opération « Cœur de ville ». La convention « Cœur de ville » dont bénéficie Quimper avec 11 autres villes de Bretagne est un outil incitatif pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité résidentielle des centres villes et permettre justement de lutter contre leur dépeuplement.*
- *La déposante considère qu'elle est victime d'une opération de spéculation immobilière. Le projet de déclaration d'utilité publique dont la finalité, à défaut de négociations amiables, est l'expropriation est généralement mal perçu par les personnes concernées.*

*Le projet rend indispensable la démolition des bâtiments de la parcelle BL 570 pour apporter de la lumière aux logements et au commerce à créer. Le projet permet également la mise en valeur du patrimoine architectural ancien se trouvant à proximité.*

*J'estime que ce projet de requalification de la galerie Kéréon est d'intérêt général.*

## 4. ANALYSE BILANCIELLE

### 4.1. L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

L'opération de requalification de la Galerie Kéréon nécessite la maîtrise foncière de deux parcelles, celle supportant l'immeuble de la galerie Kéréon et de la parcelle adjacente BL 570.

Ce projet a fait l'objet d'études en 2017 et 2018 par Quimper Bretagne Occidentale. Les dysfonctionnements constatés (bâti très dégradé, problèmes de sécurité, cellules commerciales vides) ont amené Q.B.O à inscrire cet îlot Kéréon comme îlot prioritaire de l'OPAH-RU. A cette opération, s'est ajoutée la signature de la convention « Action Cœur de ville » le 28 septembre 2018, visant à permettre de revitaliser le centre-ville de Quimper.

Le public qui a participé à l'enquête, dans sa grande majorité, reconnaît l'utilité publique du projet pour redynamiser ce cœur de ville, créer de nouveaux logements et permettre d'accueillir une supérette en rez-de-chaussée.

Le projet permet de mettre en valeur le rempart et l'échauguette en encorbellement sur la rive gauche ainsi que les façades à l'arrière des immeubles à pans de bois de la place Terre au Duc sur la rive droite du Steir. En améliorant leur visibilité et en créant de nouveaux points de vue, le projet présente un intérêt général au point de vue historique et touristique.

J'estime que cette opération de renouvellement urbain présente un caractère d'intérêt public.

### 4.2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?

La majorité des propriétaires des cellules commerciales de la Galerie Kéréon est prête à négocier amiablement la cession de leurs lots. Certains d'entre eux ont déposé lors de l'enquête publique souhaitant que le dossier aboutisse rapidement.

Il reste cependant quelques propriétaires qui contestent ce besoin d'expropriation dont la propriétaire de la parcelle adjacente BL 570.

En raison de l'absence de revenus locatifs, certains copropriétaires ont cessé de payer les appels de fonds de la copropriété. Cette copropriété est actuellement gérée par la SELARL AJIRE, représentée par Maître MERLY, 6 cours Raphaël Binet, à RENNES, en qualité d'administrateur provisoire du syndicat de copropriété de la résidence Galerie Kéréon, depuis le 3 juillet 2019.

Le cabinet AJIRE qui avait déjà été en charge de cette mission en 2016 m'a confirmé que la situation financière de la copropriété ne permet pas d'envisager que les travaux nécessaires à la réouverture de la galerie puissent être entrepris.

J'estime que ceci serait d'ailleurs un choix hypothétique car ce type de commerces ne correspond plus aux attentes du marché.

L'immeuble continue de se dégrader et représente une charge financière lourde pour un certain nombre des copropriétaires. Sa transformation complète devient inéluctable. Les expropriations sont nécessaires car il n'y a pas unanimité pour vendre tous les lots.

La situation de la parcelle BL 570, enclavée, mitoyenne du rempart et bordant le Steir, est indépendante des expropriations de la galerie. Cette parcelle est indispensable à la réalisation du projet de construction des 15 logements prévus sur 3 niveaux et du commerce en rez-de-chaussée, qui nécessite lumière et accès. Cet immeuble n'est pas un témoignage de l'histoire du lieu ni lié à un évènement historique important.

Je considère que les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération.

#### **4.3. Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?**

- ***Atteintes à la propriété privée***

Pour réaliser cette opération, QBO doit d'avoir la maîtrise foncière des deux parcelles BL 481 et BL 570.

Pour la parcelle BL 481 qui supporte la galerie Kéréon, la majorité des propriétaires des lots sont prêts à négocier amiablement pour la réalisation du projet. Les difficultés actuelles de la copropriété ne permettent pas d'envisager des travaux pour réhabiliter l'immeuble. La déclaration d'utilité publique permettra de solutionner cette situation inextricable.

Le projet présente de nombreux avantages : création de 15 logements répondant aux besoins d'accueil de familles, possibilité d'installation d'un commerce de proximité indispensable pour les habitants du quartier. Il n'existe pas de solution alternative.

Pour la parcelle BL 570, l'atteinte à la propriété est contestée. Le projet présenté abouti à la démolition d'une maison inhabitée actuellement compensée par la construction de 15 logements à proximité dont des logements pour des familles et 2 à 3 logements sociaux. La conservation des bâtiments créerait un masque de 12m côté Ouest pour les deux premiers niveaux du nouvel ensemble immobilier.

L'atteinte à la propriété privée est réelle mais pas déraisonnable.

- ***Le coût financier***

Le public ne s'est pas prononcé sur le coût du projet.

Ce dossier prévoit les dépenses d'acquisition et d'indemnités sur la base de l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques s'élevant à 2 814 000 €. L'estimation des dépenses de travaux s'élèvent à 3 568 490 €, soit un total de 6 382 490 €. Ces coûts sont indicatifs.

Pour ce projet, QBO compte sur les participations financières de partenaires.

Le dossier présente deux hypothèses : soit une démolition – reconstruction d'un immeuble neuf, soit la réhabilitation lourde de la galerie. Dans le premier cas, le déficit d'aménagement pour QBO, est estimé à 2 681 230 €, dans le second cas, il est estimé à 2 364 940 €, soit 300 000 € de moins. A l'échelon de QBO, ces montants me semblent une charge supportable.

Ce coût annoncé me paraît acceptable pour cette opération qui présente beaucoup d'intérêts pour Quimper : intérêt concernant l'habitat pour accueillir de nouveaux ménages en centre-ville, intérêt économique pour revaloriser l'activité commerciale et intérêt patrimonial pour continuer la mise en valeur des richesses du centre historique.



La galerie Kéréon est un emplacement stratégique qui justifie cet investissement. Le bilan coûts-avantages penche bien faveur de la réalisation du projet.

- ***Les inconvénients d'ordre social***

Le projet ne présente pas d'inconvénients d'ordre social. Des riverains pourront subir des nuisances pendant la phase « travaux » mais elles seront largement compensées par la suppression des nuisances actuelles occasionnées par l'état de la galerie : chutes de morceaux de béton sur les immeubles voisins et les voies piétonnes, voisinage d'un immeuble en béton non entretenu. Lors de mes visites, j'ai pu me rendre compte de l'impact visuel négatif que représente cette grande masse de béton surplombant les petites maisons anciennes l'entourant.

Une déposante a signalé le manque de parkings pour les familles venant occuper ces nouveaux logements. Cette nouvelle résidence est une opportunité pour ceux qui choisissent de se passer de véhicules en ville. Les résidents pourront apprécier la tranquillité d'un cœur de ville sans circulation automobile. C'est un point positif pour encourager les nouvelles mobilités durables.

#### **4.4. La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants**

L'opération envisagée est compatible avec le plan local d'urbanisme exécutoire depuis le 17 mars 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), projet politique du territoire, a un objectif de densité de 80 logements/ha pour les opérations nouvelles situées en centre-ville ancien.

Pour le volet Habitat, l'objectif du PADD en matière de production de logements est de 500 logements par an dont 50% en renouvellement urbain pour limiter la consommation de l'espace. Le projet est en adéquation avec cet objectif.

Les parcelles sont situées dans le SPR (anciennement dénommé AVAP) exécutoire depuis le 24 mars 2017.

La parcelle BL 481 est classée en « immeuble divers » et la parcelle BL 570 en « immeuble non répertorié ». La parcelle BL 570 pourra faire l'objet d'un permis de démolir selon l'ABF consulté le 19 novembre 2019, comme la parcelle BL 481. Pour cela, j'estime qu'elle devra faire, si l'utilité publique est reconnue, l'objet d'une enquête sur place de la ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le règlement écrit du SPR fixe les règles applicables pour les nouvelles constructions dans ce secteur « centre historique ». Le projet présenté dans cette enquête devra respecter les prescriptions du règlement qui seront contrôlées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les parcelles sont situées en zone orange au PPRI, les constructions nouvelles sont admises sous réserve de prescriptions en relation avec leur risque d'inondation. La création de logement ou de locaux de sommeil pour les bâtiments autres que d'habitation, sous la cote de référence + 30 cm, est interdite.

La création de sous-sol enterrés est interdite, ce qui signifie que la supérette telle qu'elle existe actuellement, ne serait plus autorisée. L'opération projetée me paraît compatible avec les documents d'urbanisme supérieur ; le rattachement des immeubles de la parcelle BL 570 à la catégorie « immeubles divers » pouvant intervenir ultérieurement.

## 5. CONCLUSIONS ET AVIS

J'estime que l'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante. La participation a été moyenne, cependant je constate que les observations déposées proviennent des personnes les plus concernées.

**Je considère que le projet de requalification de la galerie Kéréon présente les avantages suivants :**

Il permettra la construction d'un nouvel immeuble à usage mixte « commerce et logements » à la place d'un bâtiment actuellement vide et dégradé par défaut d'entretien ;

Le déplacement de la supérette en zone inondable, actuellement en sous-sol pour une installation en rez-de-chaussée, améliorera la sécurité de la clientèle et du personnel exposés au risque d'inondation ;

Cet aménagement répond aux souhaits de la majorité des membres de la copropriété de la galerie Kéréon dont les difficultés actuelles de gestion expliquent l'état de l'immeuble qui ne fait que s'aggraver ;

Le projet permet la mise en valeur du patrimoine architectural que représentent les constructions anciennes bordant le Steir, à l'extrémité de la rue Kéréon, artère essentielle du centre historique de Quimper : rempart et son échauguette en encorbellement ainsi que l'arrière des maisons à pans de bois de la place Terre au duc ;

L'Architecte des Bâtiments de France m'a déclaré ne pas être opposé au projet présenté ; les caractéristiques des immeubles des parcelles BL 481 et BL 570 le permettant ; il veillera au respect du règlement du SPR applicable aux constructions neuves à venir ;

Le projet répond aux ambitions de densifier l'habitat et de redynamiser l'activité commerciale en centre-ville ;

Le projet améliorera le cadre de vie des quimpérois en embellissant cet îlot Kéréon au cœur de la cité ;

**Les inconvénients sont les suivants :**

La destruction de l'immeuble de la Galerie Kéréon ou sa réhabilitation à partir de sa structure représentant la deuxième option possible pour réaliser le projet, causeront des nuisances dues aux travaux dans ce centre ancien où les constructions sont très concentrées ;

La supérette en sous-sol devra être déplacée le temps des travaux ; Cette question a été prise en compte par QBO ;

Le projet nécessite la démolition de l'habitation de la parcelle BL 570 ; Mais cette opération sert un projet d'intérêt général qui comporte trois volets : volet social par de la création de logements, volet économique par le nouvel espace commercial destiné au commerce de proximité et volet patrimonial pour la mise en valeur d'un patrimoine bâti ancien ;

Le projet devra respecter les prescriptions strictes du règlement du SPR concernant les constructions neuves dans un centre ancien ; Le maître d'ouvrage pourra s'appuyer sur l'Architecte des Bâtiments de France pour adapter le projet en fonction des enjeux patrimoniaux ;

**En conclusion, j'estime que les avantages du projet l'emportant sur les inconvénients qu'il génère,**

**J'émet un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique du projet de requalification de la galerie Kéréon, présenté par Quimper Bretagne Occidentale, sur le territoire de la commune de Quimper.**

Fait à BREST, le 22 octobre 2019,

Maryvonne MARTIN



Commissaire enquêteur



**Ville de QUIMPER**

**Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique  
du projet de requalification de la galerie Kéréon  
présenté par Quimper Bretagne Occidentale**

---

**Enquête publique du 10 octobre 2019 au 25 octobre 2019**

---

**PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE**

**Maryvonne MARTIN**

**Commissaire enquêteur**

## SOMMAIRE

### PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUETE

Introduction .....	4
<b>1 CADRE DE L'ENQUETE .....</b>	<b>5</b>
1.1. Objet de l'enquête	
1.2. Autorité organisatrice de l'enquête	
1.3. Cadre juridique de l'enquête	
<b>2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET .....</b>	<b>5</b>
2.1. Le contexte	
2.2. La localisation de l'opération	
2.3. Son emprise	
2.4. Les objectifs visés : social, économique, urbanistique et patrimonial	
2.5. Le plan général des travaux	
2.6. Les caractéristiques des principaux ouvrages	
2.7. Autre scénario possible	
2.8. Le coût de l'opération	
<b>3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....</b>	<b>12</b>
3.1. L'arrêté préfectoral du 26 septembre 2019	
3.2. Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	
1. Plans de situation et de délimitation	
2. Désignation des biens concernés par la DUP	
3. Notice explicative	
4. Plan général des travaux	
5. Caractéristiques des principaux ouvrages	
6. Appréciation sommaire des dépenses	
<b>4 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>13</b>
4.1. Phase préparatoire de l'enquête	
4.2. Publicité de l'enquête	
4.3. Déroulement de l'enquête	
4.4. Participation du public	
4.5. Visite pendant l'enquête publique	
4.6. Clôture de l'enquête	

<b>5. OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>16</b>
5.1. Bilan des observations	
5.2. Synthèse des observations	
<b>6. CONSULTATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE</b>	
<b>Conclusion de la partie « rapport d'enquête » .....</b>	<b>18</b>

#### **ANNEXES**

- Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
- Tableau de synthèse des observations
- Plan de construction de l'habitation de la parcelle BL 570
- Photos des anciennes constructions de la parcelle BL 570

## I – RAPPORT D'ENQUETE

### Introduction

La ville de Quimper, préfecture du Finistère, est une ville moyenne à forte identité culturelle et architecturale dont le centre-ville bénéficie d'une attractivité économique et touristique reconnue. Cependant les diagnostics effectués laissent apparaître des difficultés à combattre : logements dégradés, locaux commerciaux en partie vacants et inadaptés.

Dans ce contexte, l'intercommunalité Quimper Bretagne Occidentale et la ville de Quimper ont fait de la revitalisation du centre-ville un objectif prioritaire.

Les moyens utilisés sont les suivants :

- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat et du renouvellement urbain (OPAH-RU), menée par Quimper Bretagne Occidentale ;
- Une opération de revitalisation du territoire, dans le cadre du plan national « Action cœur de Ville », Quimper ayant été retenue parmi les 222 villes du programme national.

La galerie Kéréon est une galerie commerciale, située dans le circuit piéton de l'hyper-centre de Quimper qui a été créée en 1986, après transformation d'un ancien grand magasin « Les dames de France ».

Les premières difficultés sont apparues dès le début des années 90 par la fermeture des commerces situés dans les étages supérieurs. Les cellules commerciales étaient petites, sans réserve pour les stocks. Il n'y avait pas de réglementation de non-concurrence entre les activités hébergées. Aucune solution de reprise n'a pu aboutir. Les commerces ont continué à péricliter jusqu'à la situation actuelle.

L'ensemble bâti est composé de 54 lots détenus en copropriété par 33 copropriétaires dont un seul commerce, en sous-sol, est actuellement en activité. L'immeuble n'est plus entretenu, la copropriété a un passif de charges important. La grande majorité des copropriétaires souhaitent vendre leurs locaux, mais la situation reste bloquée par quelques-uns.

La galerie Kéréon a été identifiée comme étant l'objectif prioritaire des opérations de revitalisation du centre-ville, tant pour le logement que pour l'offre d'un espace commercial modernisé. Pour réaliser le projet, il est nécessaire de disposer de la maîtrise foncière complète de la galerie Kéréon et d'une parcelle attenante.

Le projet mis à l'enquête doit être reconnu d'intérêt général, puis déclaré d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social, de santé publique ou touchant d'autres intérêts publics sont inférieurs aux avantages attendus de l'opération.



## 1. CADRE DE L'ENQUETE

### 1.1. Objet de l'enquête

Le projet de requalification de la galerie Kéréon à Quimper fait l'objet d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique afin d'assurer la maîtrise foncière complète nécessaire à la mise en œuvre d'un nouvel aménagement.

### 1.2. Autorité organisatrice

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est le préfet du département du Finistère. Quimper Bretagne Occidentale est maître d'ouvrage du projet.

### 1.3. Cadre juridique de l'enquête

- **Décision du Conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes :**

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique par décision du 12 août 2019, n°E19000264 / 35.

- **Arrêté préfectoral :**

Par arrêté préfectoral du 26 septembre 2019, le préfet du Finistère a ordonné l'ouverture sur le territoire de la commune de QUIMPER d'une enquête préalable à la déclaration publique (DUP) relative au projet de requalification de la galerie Kéréon à QUIMPER présenté par Quimper Bretagne Occidentale.

- **Cadre réglementaire :**

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Code de l'environnement, notamment son article R 123-5 ;

## 2. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

### 2.1. Le contexte

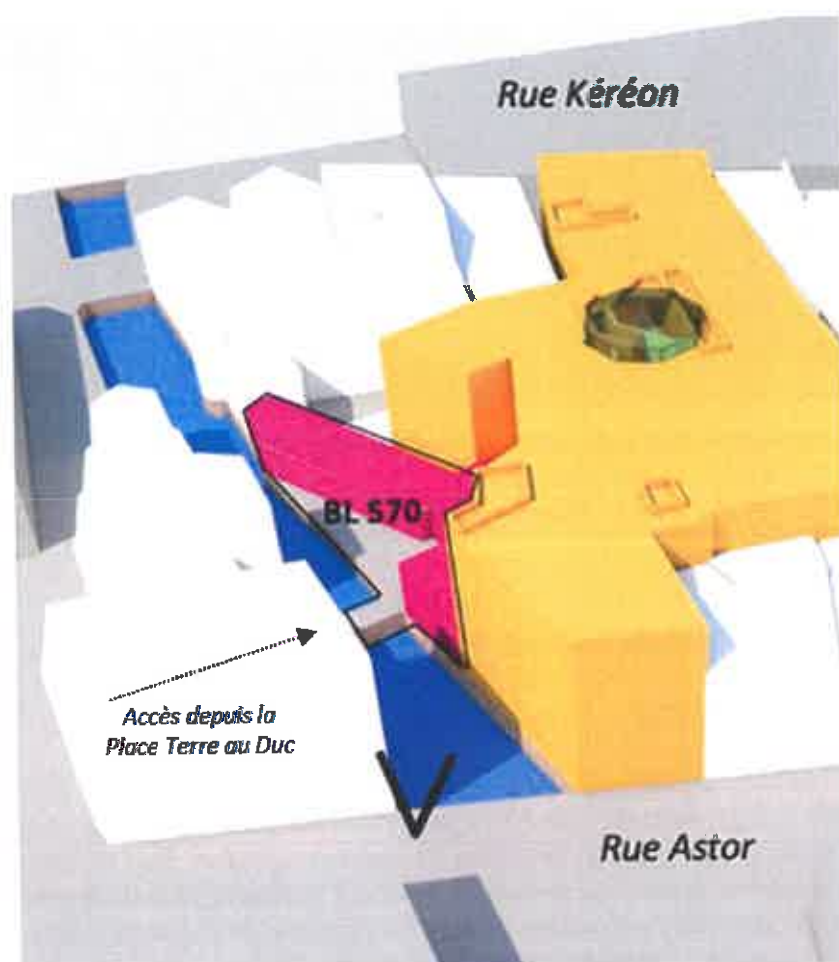
La population du centre-ville de Quimper affiche une baisse de population de 0,5%. Les ménages sont composés au 2/3 d'une seule personne. Le parc de logements à dominante privée et locative, accueille une population qui souffre de précarité. Le taux de vacance s'élève à 14% dans ce secteur contre 9% à l'échelle de la commune.

De nombreux immeubles présentent des signes de dégradation. Il existe un bâti vulnérable au risque inondation.



La parcelle, incluse dans le projet, composée de 3 corps de bâtiments et d'une petite cour est située en bordure de la rivière Le Steir, et en partie adossée à la galerie. On y accède par une passerelle depuis un passage traversant une maison ancienne située 7 Place Terre au Duc. L'adresse de cet ensemble bâti est 7 A Place Terre au Duc.

La place Terre au Duc est animée par la présence de bars en terrasses et restaurants proches des halles.



*vue 3D illustrant l'enclavement de la parcelle BL570*

**Photo : vue 3 D illustrant l'enclavement de la parcelle BL 570**  
**Page 18 du dossier d'enquête**

### 2.3. Son emprise

Le projet couvre les parcelles BL 481 et BL 570.

La parcelle BL 481 concerne la galerie Kéréon. Sa contenance est de 937 m<sup>2</sup>.

La parcelle BL 570 concerne l'ensemble des bâtiments et une petite cour le long du Steir. Sa contenance est de 195 m<sup>2</sup>.



*Vue sur les bâtiments de la parcelle BL 570 avec en arrière-plan la façade Ouest de la galerie*

**Photo : dossier d'enquête p. 18**

## **2.4. Les objectifs visés : social, économique, urbanistique**

### ▪ **Les objectifs d'ordre social**

Ce projet prévoit la construction de logements pour répondre aux besoins de la population. Il est prévu de créer 15 logements de type T3-T4 pour répondre à l'objectif « action Cœur de Ville ». Le projet permettra d'accueillir des familles comme nouveaux habitants dans le centre-ville. Il existe une demande sur ce type de logements, la vacance touchant principalement les studios et T1. Quimper Bretagne Occidentale s'est engagée dans une politique de logement social apportant son soutien au financement, particulièrement en renouvellement urbain.

### ▪ **Les objectifs d'ordre économique**

Ce projet associe une offre de logements à un nouvel espace commercial modernisé. Les petites cellules commerciales de la galerie sont inadaptées. Elles sont d'ailleurs actuellement vides alors que l'attractivité commerciale doit être recherchée.

La convention «Action cœur de Ville » pour laquelle la ville de Quimper a été retenue parmi les 222 villes moyennes bénéficiaires du dispositif, a pour but de favoriser un développement économique et commercial équilibré.

Ainsi l'offre de commerces de proximité en rez-de-chaussée complète de façon équilibrée la destination « habitat » du projet de requalification de la galerie Kéréon et concourt à l'objectif de revitalisation du centre-ville de Quimper.

▪ **Les objectifs en matière d'urbanisme et de protection du patrimoine**

Ce projet permet de traiter la situation de cet ensemble immobilier dont l'état se dégrade depuis de nombreuses années, du fait de l'incapacité financière des copropriétaires à l'entretenir.

Depuis 2011, la Commission Consultative Départementale d'Incendie et de Secours du Finistère a émis des avis défavorables successifs à l'ouverture de la galerie :

- absence de vérification ou d'entretien des installations techniques des parties communes,
- aménagement de cellules sans avis de la sous-commission départementale de sécurité,
- accès aisé aux étages désaffectés, présence de dépôt de matières combustibles dans les cellules fermées.

A l'extérieur, des filets anti-chutes de béton ont du être posés sur les façades pour garantir la sécurité publique.

Ce bâtiment, situé en plein cœur du « site patrimonial remarquable » de la ville porte atteinte au paysage urbain et au patrimoine architectural de ce quartier historique.



*Vue rue Kereon depuis la place Médard*

**Photo de la galerie : Les échafaudages ont été remplacés par des filets pare-éboulis.  
Dossier d'enquête p.15**

Les travaux prévus au projet permettront une mise en valeur de l'ancienne fortification avec son échauguette en encorbellement datant du XV<sup>ème</sup> siècle, dans la continuité de l'espace public existant.



**Photo : échauguette, partie de rempart, vue dans le prolongement sur parcelle BL 570 et pignon du bâtiment de la galerie ; à droite face à l'échauguette, pignon de maison médiévale. Dossier d'enquête page 21**

## 2.5. Le plan général des travaux

Le dossier présente ainsi le projet d'aménagement :

- La déconstruction des bâtiments situés sur les parcelles BL 570 (propriété longeant le Steir) et BL 481 (ancien bâtiment de la galerie Kéréon).
- La construction d'un ensemble sur une partie de l'emprise de la parcelle BL 481 comprenant la création de commerce en rez-de-chaussée et de logements dans les étages.
- La création d'un espace public sur une partie de la parcelle BL 570 et de la parcelle BL 481.

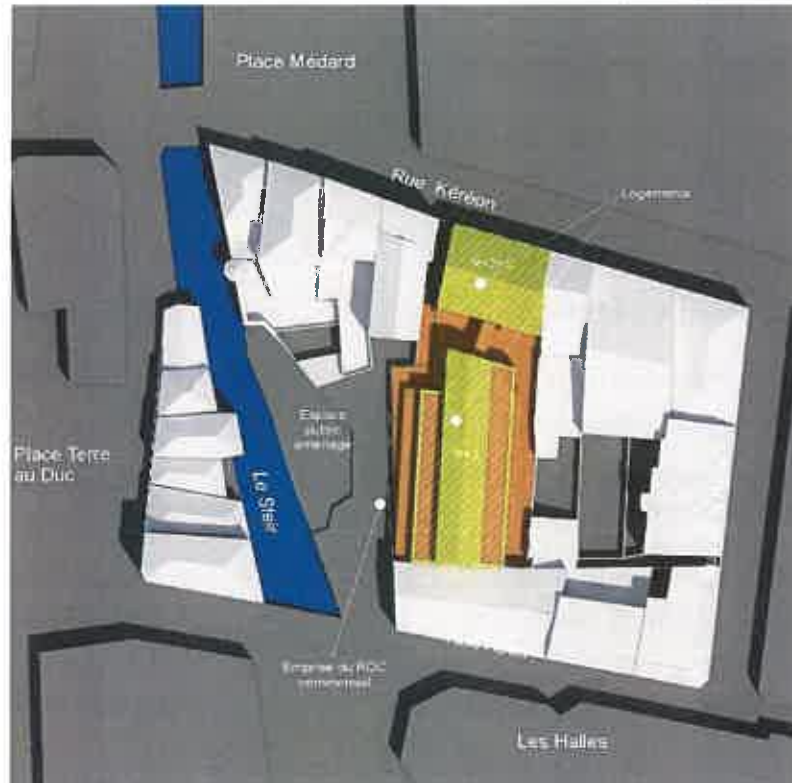


Photo du plan de masse de l'opération, échelle 1/500 – dossier d'enquête p.23

## 2.6. Les caractéristiques des principaux ouvrages

La nouvelle construction comprendra 4 niveaux en retrait des rives du Steir et en alignement du linéaire bâti côté rue Kéréon.

Le rez-de-chaussée sera occupé par un espace commercial dont la surface sera au minimum celle du commerce actuellement en activité au sous-sol.

Les trois étages seront occupés par quinze logements de type T3-T4 d'une surface de 64 m<sup>2</sup> chacun.



Photomontage – dossier d'enquête p. 25

## 2.7. Autre scénario possible

La réhabilitation de l'édifice actuel est une option à étudier dès lors qu'elle permettrait d'atteindre le même objectif et sous réserves des études techniques préalables.

## 2.8. Coût de l'opération

Les coûts présentés ci-dessous correspondent au scénario démolition – reconstruction :

<b>Estimation globale et sommaire des dépenses d'acquisition et des indemnités</b>	<b>Montant estimatif</b>
Total des dépenses acquisitions + indemnités sur la base de l'avis de la DDFP du 04.03.2019	2 814 000 €
<b>Estimation des travaux – Principaux postes</b>	<b>Montant estimatif</b>
Démolition	774 580 €
Constructions programme neuf	2 261 600 €
Aménagement espace public	150 000 €
Frais annexes (études, maître d'œuvre)	382 310 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 568 490 €</b>

Le projet retenu par QBO est la démolition – reconstruction d'un bâtiment neuf et l'extension de l'espace public existant.

Déduction faite des participations financières des partenaires, le bilan déficitaire s'élève à 2 681 230 € pour QBO.

En cas de réhabilitation de la galerie (option à étudier dans la mesure où cela ne remet pas en cause l'utilité publique du projet), le déficit d'aménagement est estimé à 2 364 940 €, soit 300 000 € de moins que la démolition reconstruction.

## 3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête se compose de :

- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête en date du 26 septembre 2019 (3 pages)
- L'avis d'enquête publique (1 page)
- Un dossier relié intitulé « OPERATION DE REQUALIFICATION DE LA GALERIE KEREON, Dossier d'enquête préalable à la déclaration publique » composé de :
  - Un sommaire et une introduction (pages 1 à 2)
  - Les plans de situation et de délimitation (pages 3 à 4)



- La désignation des biens concernés par la déclaration d'utilité publique (page 5)
  - La notice explicative (pages 6 à 21)
  - Le plan général des travaux (pages 22 à 23)
  - Les caractéristiques des principaux ouvrages (pages 24 à 26)
  - L'appréciation sommaire des dépenses (page 27)
  - Les annexes : plans Géoportail, plans ORT, délibération du Conseil Communautaire du 04 avril 2019, compte-rendu des débats de la séance du conseil communautaire du 04 avril 2019 (pages 28 à 40, non numérotées)
- Un registre d'enquête

## 4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 4.1. Phase préparatoire de l'enquête

**Le 5 septembre 2019** : réception du dossier en provenance de la préfecture du Finistère, Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau des installations classées et des enquêtes publiques.

**Le 6 septembre 2019** : échanges avec Madame Hélène TROUSSEL, chef de projet à Quimper Bretagne Occidentale (QBO) pour organiser un rendez-vous de présentation.

**Le 16 septembre 2019 à 16h00** : réunion de présentation du projet dans les locaux de QBO à Quimper, en présence de Madame Elisa QUINIO, directrice du développement urbain à la ville de Quimper, Madame Hélène TROUSSEL, chef de projet et Monsieur Frédéric MARECHAL, chargé de l'habitat à QBO. Les échanges portent sur la genèse du projet. L'historique de la galerie depuis sa création, après l'occupation du bâtiment par l'enseigne « Les dames de France ». La désaffectation de la galerie depuis les années 90, les cellules commerciales vacantes ; la situation considérée comme « bloquée » m'est expliquée. Seul un commerce en sous-sol est encore ouvert sous l'enseigne « Carrefour city ». Diverses initiatives privées pour le rachat de ces lots en copropriété ont échoué, ce qui rend nécessaire la procédure de déclaration d'utilité publique, tout en sachant que la majorité des propriétaires sont favorables à des négociations amiables plutôt qu'à la procédure d'expropriation.

A partir de 17h00, nous nous rendons sur place. Je découvre l'immeuble de l'extérieur par la rue de Kéréon puis par la rue Astor. Côté rue Kéréon il existe à droite, face au bâtiment, une venelle qui sépare la galerie de l'immeuble portant le numéro 51 fermée par une porte métallique.

A l'entrée de la galerie côté rue Astor, nous retrouvons le gardien de l'immeuble qui nous fait visiter l'intérieur de la galerie : rez-de-chaussée, escalier, étages. Un passage, dénommé mail dans le dossier, permet de rejoindre les rues Astor et Kéréon en traversant le rez-de-chaussée de la galerie. Je découvre les devantures des magasins couvertes d'affiches de mise en vente. Ce passage est ouvert de 9h00 à 19h00, ensuite il est fermé. Le gardien passe trois fois par jour pour assurer une surveillance. Dans la galerie, il existe un ascenseur qui sert d'accès aux personnes à mobilité réduite pour la supérette en sous-sol.

De 19h00 à 22h00, c'est le gérant du Carrefour City qui gère cet accès (22h00 étant l'heure de fermeture de son commerce).

J'ai emprunté l'escalier pour découvrir le magasin en sous-sol. Puis j'ai rencontré le gérant du magasin.

A partir du pont Médard, j'ai pu voir les bâtiments de la parcelle BL 570 en mitoyenneté avec le rempart et la passerelle. J'ai pu observer la passerelle à partir de l'angle de la rue Astor, à la sortie de la galerie. La visite s'est terminée à 17h30.

**Le 1<sup>er</sup> octobre 2019 à 10h00** : deuxième réunion d'échanges au service juridique de la ville de Quimper en présence de Mesdames Annaïs GUILLOU et Hélène TROUSSEL et de Monsieur Daniel ELY. Nous finalisons l'organisation des permanences, de la consultation du dossier hors permanences.

Il m'est précisé les points suivants :

- La convention opérationnelle à signer avec l'EPFB annoncée dans le dossier d'enquête n'est pas encore validée. Il y aura sans doute création de logements sociaux dans l'enveloppe du nouveau projet ;
- Les autres projets structurants me sont présentés, en précisant que le dossier de la galerie Kéréon est prioritaire ;
- Les travaux de réhabilitation complète des halles Saint-François, décision prise à l'issue d'un referendum réalisé au mois de mars 2019, sont prévus pour 2022.

Puis, je paraphe le dossier d'enquête.

## 4.2. Publicité de l'enquête

### 4.2.1. Publication

L'avis au public a été publié dans deux journaux diffusés dans le département :

- Le télégramme du 1<sup>er</sup> octobre 2019 (1<sup>er</sup> avis) et 14 octobre 2019 (deuxième avis) ;
- Ouest-France du 1<sup>er</sup> octobre 2019 (1<sup>er</sup> avis) et 14 octobre 2019 (deuxième avis) ;

Publicité complémentaire :

Ouest-France, dans son édition du 1<sup>er</sup> octobre 2019, a consacré un article annoncé en première page du journal dans l'édition de Quimper et développé en page de Quimper sur 4 colonnes et une demi-page (pièce jointe au dossier).

« Côté Quimper », hebdomadaire gratuit, a également consacré sa première page et un article rédactionnel important, dans son numéro n°347 diffusé du 9 au 15 octobre 2019 (pièce jointe au dossier).

Les publicités réalisées tant réglementaires que complémentaires ont permis au public d'être largement informé de la tenue de l'enquête.

### 4.2.2. Affichage

L'avis d'enquête a été affiché à l'entrée et à la sortie de la galerie Kéréon ainsi qu'en mairie de Quimper.

Cet affichage a été constaté par huissier de justice. 4 procès-verbaux ont été dressés en date des 02/10/19, 10/10/19, 17/10/19 et 25/10/19.

Le maire de QUIMPER a également établi un certificat d'affichage, en date du 28 /10/19.

L'information concernant cette enquête publique m'a paru satisfaisante.

### 4.3. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2019, du jeudi 10 octobre 2019 jusqu'au vendredi 25 octobre 2019 à 17h30, en mairie de Quimper.

- Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues en mairie dans un bureau accessible par le hall principal de l'hôtel de ville :
  - Le jeudi 10 octobre 2019 de 09h00 à 12h00,
  - Le samedi 19 octobre 2019 de 09h00 à 12h00,
  - Le vendredi 25 octobre 2019 de 13h30 à 17h30,
- L'avis et le dossier ont été mis en ligne sur le site internet de la préfecture du Finistère à l'adresse suivante : <http://www.gouv.fr/Publications/Publications-legales>
- Le dossier est resté à la disposition du public à l'Hôtel de ville de Quimper pendant toute la durée de l'enquête. Toute personne a pu en prendre connaissance au service juridique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et à l'accueil de l'hôtel de ville le samedi de 9h00 à 12h00.
- Le registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, a été mis à la disposition du public afin d'y consigner ses observations, pendant toute la durée de l'enquête, à l'hôtel de ville de Quimper.

Les personnes pouvaient également adresser leurs observations au commissaire enquêteur par courrier postal à l'hôtel de ville, 44 place Saint Corentin à QUIMPER 29107 ou par mail : [commissaire.enqueteur@quimper.bzh](mailto:commissaire.enqueteur@quimper.bzh).

En complément de la mise en ligne sur le site Internet de la préfecture, le dossier était également consultable sur le site internet de la ville de Quimper avec deux options : téléchargeable ou consultable en feuilletant le document (voir copie d'écran en pièce jointe).

### 4.4. Participation du public

Les permanences se sont déroulées dans le calme et un excellent rapport d'échange avec le public. Chaque intervenant a pu consulter le dossier, demander des explications concernant les plans du projet de requalification de la galerie Kéréon et son impact sur les constructions situées sur la parcelle BL 570 longeant le Steir.

Dès la première permanence, le jeudi 10 octobre, j'ai rencontré 6 personnes qui ont déposé 5 observations.

Lors de la deuxième permanence, le samedi 19 octobre, j'ai constaté le dépôt sur le registre de 6 observations supplémentaires. Je n'ai reçu aucune visite ce matin-là.

Lors de la dernière permanence, le vendredi 25 octobre, j'ai constaté le dépôt de 2 observations supplémentaires dont celle de la propriétaire de la parcelle BL 570 expliquant son *incompréhension quant à la volonté de détruire sa maison*.

Lors de cette permanence, j'ai reçu 7 personnes déposant 5 observations.

#### 4.5. Visite pendant l'enquête publique

Le samedi 19 octobre 2019, après midi, j'ai visité à nouveau le passage de la galerie Kéréon. Le passage était vide.

Puis, je me suis rendue Place de la Terre au Duc. La place était très animée, les terrasses des cafés très fréquentées. A partir du pont sur le Steir, j'ai pu remarquer que la maison située sur la parcelle BL 570 semblait inhabitée, tous les volets étant fermés.

Le commerce en sous-sol « Carrefour City » était fréquenté par une clientèle de jeunes et également des personnes âgées. Le commerce m'est apparu bien achalandé. J'ai remarqué combien les marches pour y accéder étaient difficiles pour certains clients âgés après leurs courses.

#### 4.6. Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 25 octobre à 17h30. Le registre d'enquête comportant au total 17 observations écrites a été clos par Monsieur le maire de QUIMPER le lundi 28 octobre 2019 puis m'a été remis en main propre.

### 5. OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### 5.1. Bilan des observations

Le registre d'enquête relatif au projet de requalification de la galerie Kéréon, comprend 17 observations référencées de R1 à R 17.

Aucun courrier postal ou électronique n'a été reçu pendant la période d'enquête.

#### 5.2. Synthèse des observations

Les observations recueillies ont été répertoriées et analysées par le commissaire enquêteur. De chaque observation est ressortie une ou plusieurs thématiques (voir en annexe le tableau de synthèse des observations).

Les principaux thèmes abordés sont synthétisés ci-après :

#### L'utilité publique du projet de requalification de la galerie Kéréon

La majorité des intervenants à l'enquête reconnaissent l'utilité publique du projet de requalification

de la galerie Kéréon :

- ✓ « Cette galerie pose des problèmes depuis l'origine ; tache dans le centre-ville ».
- ✓ « Souhaite que ce projet aboutisse rapidement ».
- ✓ « Galerie, depuis des années tristement mortifère ; le centre de Quimper est chouette et agréable sauf cette galerie. On évite ces locaux désaffectés et inutiles ».
- ✓ « Galerie à rénover, à réhabiliter ».
- ✓ « Classement d'utilité publique pour que ce dossier aboutisse et embellisse notre cœur de ville »
- ✓ « Indispensable de redynamiser ce quartier et cet immeuble. Bénéfique pour l'ensemble des commerces du centre ».

### La construction de logements répondant aux besoins de la population

Le projet prévoit la création de 15 logements de type T3-T4 pour accueillir des familles dans le centre-ville, afin de répondre à l'un des objectifs de la convention « Habitat Cœur de Ville », en améliorant la qualité résidentielle des logements.

Des intervenants précisent leurs souhaits sur le projet pour sa partie « habitat » :

- ✓ « Des logements sociaux ».
- ✓ « Des logements accessibles à la propriété » ;
  
- ✓ « Préférence pour T1 ou T2 ».
- ✓ « Projet de T2 à prévoir ».

Cependant d'autres personnes s'interrogent :

- ✓ « Pas de preuves que des familles souhaitent s'installer là ».
- ✓ « Des logements pour des familles en pleine ville ! ».
- ✓ « Des T3 – T4, est-il prévu des parkings aux alentours ? ».

### L'avenir de la supérette – le nouvel espace commercial

De nombreux intervenants souhaitent le maintien de la supérette en rez-de-chaussée du nouveau projet :

- ✓ « Le commerce alimentaire est indispensable dans le centre-ville ».
- ✓ « Le magasin n'est plus adapté aux personnes âgées et handicapées ».
- ✓ « Demandent le maintien du Carrefour Market pour les habitués et d'autres commerces si possible ».
- ✓ « Favorable à la supérette au rez-de-chaussée ».

Cependant une intervenante souligne :

- ✓ « De nombreux magasins sont sans repreneurs ».

### La passerelle – le nouvel espace public – les places

- ✓ « Favorables à la suppression de la passerelle et à l'espace public qui va éclaircir ».

Cependant une intervenante déclare :

- ✓ « Il existe déjà trois places dans le quartier. Où est l'utilité publique d'une quatrième place ? »

**Contestation des motifs de l'expropriation de la parcelle BL 570 – risque inondation – état de la maison – occupation de la maison - opération de spéculation immobilière**

La propriétaire de la parcelle BL 570 estime que les motifs visant à justifier l'expropriation ne tiennent pas :

- ✓ « La destruction est envisagée au motif de difficultés rencontrées par une multipropriété qui n'a pas su, voulu ou pu entretenir le bâtiment jouxtant sa propriété par l'arrière ».
- ✓ « La propriété longe le Steir mais n'est pas plus inondable que d'autres parties de Quimper. D'ailleurs ce projet envisage de re-construire sur une zone inondable ».
- ✓ « La maison en mitoyenneté sur du rempart, est composée de 2 bâtiments interdépendants au bâti solide en pierres. Objet d'entretiens réguliers et constants. Ilot à part en centre-ville, souvent photographié, participant au charme du quartier ».
- ✓ « L'ensemble de la toiture est vérifié et nettoyé une à deux fois par an. Signale que les filets de protection s'arrêtent à l'aplomb de la propriété ».
- ✓ « Si je n'occupe pas actuellement la maison, j'y ai vécu pendant de longues années depuis 1962 ».
- ✓ « Il s'agit d'une pure opération de spéculation immobilière ». « La ville estime que je ne pèserai pas lourd face à ce projet. »

## 6. LES CONSULTATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE

**(art. R 112.19 du C. de l'expropriation pour cause d'utilité publique)**

A l'issue de l'enquête, j'ai souhaité entendre les personnes suivantes qu'il me paraissait utile de consulter pour approfondir certains points suites aux observations recueillies :

**Le 29 octobre 2019**, je me suis entretenue par téléphone avec M. Antoine MORIN, Directeur des études, Etablissement Public Foncier de Bretagne.

**Le 18 novembre 2019**, je me suis entretenue par téléphone avec Madame Valentine LE CALVEZ, collaboratrice du cabinet AJIRE, administrateur provisoire désigné le 3 juillet 2019, pour prendre les mesures nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété de la galerie Kéréon.

**Le 19 novembre 2019**, j'ai rencontré à QUIMPER, dans les bureaux du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, Monsieur Pierre ALEXANDRE, Architecte des Bâtiments de France.

Et,

**Le 7 novembre 2019**, à la demande de l'expropriant, formulée par mail le 6 novembre 2019, j'ai rencontré, en mairie de Quimper : M. Guillaume MENGUY, adjoint au maire de Quimper, chargé de l'urbanisme, du cadre de vie, de la rénovation urbaine et des espaces verts, M. Didier LENNON, vice-

président en charge de l'habitat de la communauté d'agglomération « Quimper Bretagne Occidentale » et Mme Hélène TROUSSEL, cheffe de projet « action cœur de ville » de Quimper.

A la suite de cet entretien, j'ai reçu un courrier en date du 19 novembre 2019 de QBO qui apporte des précisions sur la politique de l'urbanisme et de l'habitat menée par la ville de Quimper et QBO notamment en matière de logements sociaux. La lettre (en pièce jointe) au dossier d'enquête comprenait également un plan et 2 photos d'archives concernant la parcelle BL 570 (en annexes).

### Conclusion de la première partie :

La présente partie du rapport relate le déroulement de l'enquête. Après avoir rapporté dans cette partie le contenu des observations du public, la deuxième partie sera consacrée aux conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur le projet de requalification de la galerie Kéréon.

BREST, Le 22 novembre 2019,

Maryvonne MARTIN



Commissaire enquêteur





Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête



**Préfecture**

Direction de la coordination  
des politiques publiques  
et de l'appui territorial  
Bureau des installations classées  
et des enquêtes publiques

Arrêté préfectoral du 26 septembre 2019  
prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique  
de l'opération de requalification de la galerie Kéréon à Quimper

Le Préfet du Finistère,  
Chevalier de la Légion d'honneur,  
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU le code de l'environnement, notamment son article R. 123-5 ;
- VU la délibération en date du 4 avril 2019 par laquelle le conseil communautaire approuve le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du projet de requalification de la galerie Kéréon à Quimper ;
- VU la délibération en date du 25 avril 2019 par laquelle le conseil municipal de Quimper prend acte que la procédure d'utilité publique sera conduite par Quimper Bretagne Occidentale en tant que maître d'ouvrage de l'opération susmentionnée ;
- VU la demande, en date du 17 juillet, de Quimper Bretagne Occidentale sollicitant auprès du préfet l'ouverture d'une enquête d'utilité publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- VU la décision n° E19000264/35 en date du 12 août 2019 par laquelle le tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Maryvonne MARTIN en qualité de commissaire enquêteur ;
- SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Finistère ;

**ARRÊTÉ**

**Article 1** : objet et calendrier

Le projet de requalification de la galerie Kéréon, présenté par Quimper Bretagne Occidentale, sur le territoire de la commune de Quimper est soumis à une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique dans les formes déterminées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête se déroule pendant une période de 16 jours, du jeudi 10 octobre 2019 à 9h00 au vendredi 25 octobre 2019 à 17h30, à l'Hôtel de ville de Quimper.

Article 2 : désignation du commissaire enquêteur

Mme Maryvonne MARTIN, juriste en retraite, est désignée en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes.

En cas d'empêchement, le président du tribunal administratif ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête.

Article 3 : permanences de l'enquête

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de Quimper dans un bureau situé dans le hall de l'Hôtel de ville :

- jeudi 10 octobre 2019 de 09h00 à 12h00
- samedi 19 octobre 2019 de 09h00 à 12h00
- vendredi 25 octobre 2019 de 13h30 à 17h30

Article 4 : publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est affiché huit jours au moins avant le début de celle-ci et **au plus tard le mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2019** et pendant toute la durée de l'enquête par les soins du maire de Quimper.

Il est également, éventuellement, diffusé par tous procédés en usage dans cette localité. L'accomplissement de ces formalités est justifié par l'établissement d'un certificat d'affichage signé par le maire.

En outre, cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département.

Cet avis et le dossier d'enquête sont mis en ligne sur le site internet de la préfecture du Finistère à l'adresse suivante : <http://www.finistere.gouv.fr/Publications/Publications-legales>

Article 5 : consultation du dossier

Le dossier reste à disposition du public à l'Hôtel de ville de Quimper pendant toute la durée de l'enquête. Toute personne peut en prendre connaissance au service juridique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et à l'accueil de l'Hôtel de ville le samedi de 9h00 à 12h00.

Un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, est mis à disposition du public afin d'y consigner ses observations.

Les personnes intéressées peuvent également adresser leurs observations au commissaire enquêteur par courrier postal à l'Hôtel de ville – 44, place Saint-Corentin – 29107 QUIMPER ou par mail : [commissaire.enqueteur@quimper.bzh](mailto:commissaire.enqueteur@quimper.bzh). Ces observations sont annexées au registre.

Article 6 : clôture de l'enquête

À l'expiration du délai fixé à l'article 1 du présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article R 112-18 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le registre d'enquête d'utilité publique est clos et signé par le maire.

Le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

Article 7 : rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, après avoir examiné les observations recueillies, entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter, y compris l'expropriant s'il en fait la demande, rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées sur l'utilité publique de l'opération, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération. Il transmet ces documents ainsi que le dossier et le registre au préfet du Finistère dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête.

Article 8 : consultation du rapport et des conclusions de l'enquête

Une copie du rapport et des conclusions est déposée à la mairie de Quimper ainsi qu'à la préfecture du Finistère pour y être tenue à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Ces documents sont également mis en ligne sur le site internet de la préfecture pendant un an.

Copie de ces conclusions peut être communiquée aux personnes qui en font la demande au préfet du Finistère. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à en prendre connaissance à la mairie de Quimper, soit lui adresser une copie, soit en assurer la publication en vue de sa diffusion aux demandeurs.

Article 9 : autorité décisionnaire

Le préfet du Finistère est l'autorité compétente pour déclarer d'utilité publique l'opération de requalification de la galerie Kéréon à Quimper.

Article 10 : exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Finistère, le président de Quimper Bretagne Occidentale et le maire de Quimper sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Quimper, le 2 6 SEP. 2019

Pour le préfet,  
Le secrétaire général,



Christophe MARX

TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS
--------------------------------------

## TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

(R : registre )

Ref.	Objet	Thème	Avis
R1 M. R. Jean-Yves	Habite QUIMPER. Favorable au projet. Le magasin n'est plus adapté aux personnes âgées et handicapées. Le magasin redynamisera le quartier. Attention aux problèmes des autistes.	Espace commercial	Favorable
R2 Mme T. Huguette	Pris connaissance du futur projet de la galerie Kéréon. Echanges avec le commissaire enquêteur sur les impacts actuels de la galerie sur le voisinage et les impacts futurs du projet.	Impacts riverains	Favorable
R 3 M.B.R.	Cette galerie pose problèmes depuis l'origine en 1985 déjà ... Rien n'a fonctionné. Tache dans le centre-ville. Il convient de repartir sur un projet entièrement nouveau. Favorable au classement d'utilité publique visée par cette enquête.	Espace commercial	Favorable
R 4 M. et Mme D. François Brigitte	Nous sommes favorables au classement d'utilité publique de cette enquête et souhaitons que le dossier aboutisse rapidement. Sommes propriétaires du lot n°9 (92 m²). Notre SCI est en liquidation traitée par Me CORRE.	Propriétaires de cellules commerciales	Favorable (2 avis)
R 5 Melle D. Eva	Favorable au classement d'utilité publique de cette enquête. Souhaite un aboutissement rapide.	Utilité publique	Favorable
R 6 M. J.	Nous sommes favorables au projet avec la suppression de la passerelle et de l'espace public qui va éclaircir. (Attention au déplacement des marginaux).	Passerelle Espace public	Favorable
R 7 Mme C. Véronique	Favorable à la reconnaissance d'utilité publique de la galerie Kéréon depuis des années, tristement mortifère. Des logements sociaux, le maintien du supermarché Carrefour Market pour les habitués et d'autres commerces, si possible. Le centre de QUIMPER est chouette et agréable sauf cette galerie Qu'on évite ou qu'on traverse en courant tant elle fiche le moral à zéro de voir ses locaux désaffectés et « inutiles ».	Espace Commercial Logements sociaux	Favorable
R 8 illisible	Tout à fait favorable au classement d'utilité publique et à la rénovation de cette galerie	Rénovation	Favorable
R 9 Mme N. LE G.	Très favorable au projet d'utilité publique et de plus intéressée par la construction de logements accessibles à la propriété	Habitat	Favorable
R 10 illisible	Favorable au classement d'utilité publique de cette enquête de réhabilitation de la galerie Kéréon.	Réhabilitation	Favorable
R 11 M. C. Patrick	Très favorable au classement d'utilité publique pour que ce dossier aboutisse et embellisse notre cœur de ville.	Embellissement Cœur de ville	Favorable

<p>R 12 Mme CH. B.</p>	<p>Propriétaire de la parcelle BL 570. Directement impactée par le projet de requalification de la galerie Kéréon.</p> <p>Fait part de son incompréhension de détruire sa maison pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La destruction est envisagée au motif de difficultés rencontrées par une multipropriété qui n'a pas su ou pu ou voulu entretenir le bâtiment qui jouxte sa propriété par l'arrière. Pas responsable. Souligne le préjudice de la perte du bien dans lequel elle s'est investie. La galerie démolie et espace occupé par des logements pour des familles et locaux commerciaux. Pas de preuve que des familles souhaitent s'installer là. Nouveaux locaux commerciaux : de nombreux magasins sont sans repreneurs.</li> <li>- Création d'une place publique en lieu et place de la maison de la parcelle BL 570 : il existe déjà 3 places dans le quartier : place Médard, place Terre au Duc, place des Halles. Où est l'utilité publique d'une 4<sup>ème</sup> place ?</li> <li>- Maison en mitoyenneté sur partie du rempart est composée de 2 bâtiments interdépendants au bâti solide en pierres venus remplacer des constructions Anciennes en mauvais état. Agrémentée d'un petit jardin et d'une passerelle. Objet d'entretien réguliers et constants. Ilôt à part en centre-ville, souvent photographié, participe au charme du quartier.</li> <li>- Correction au dossier : l'ensemble de la toiture est vérifié et nettoyé une à deux fois par an. Toiture en zinc à hauteur de l'immeuble en parfait état.</li> <li>- Signale que les filets de protection s'arrêtent à l'aplomb de la propriété.</li> <li>- La propriété longe le Steir mais n'est pas plus inondable que d'autres parties de Quimper (zones citées). Rappelle les conditions d'une inondation (pluies soutenues et forts coefficients de marée). Les accès de la maison sont protégés par des batardeaux. D'ailleurs ce projet envisage de re-construire sur une zone inondable.</li> <li>- Si je n'occupe pas actuellement ma maison, j'y ai vécu pendant de longues années depuis 1962 d'où mon attachement à ce lieu. Son devenir résidence secondaire ou principale me regarde seule et n'a pas à faire l'objet d'une surveillance intrusive publique.</li> <li>- En réalité il s'agit d'une pure opération de spéculation immobilière. Je suis la seule habitante expropriée au bénéfice de promoteurs immobiliers. La ville estime que je ne pèserai pas lourd face à ce projet.</li> </ul>	<p>Victime des Difficultés de la multi-propiété</p> <p>Logements pour des familles ?</p> <p>Nouveaux locaux Commerciaux</p> <p>Création de nouvelle place contestée</p> <p>Intégration au paysage patrimonial</p> <p>Etat d'entretien de la maison</p> <p>Risque d'inondation</p> <p>Inoccupation Actuelle</p> <p>Opération de Spéculation immobilière</p>	<p>Défavorable</p>
<p>R 13 Mme N. C.</p>	<p>Préférence pour T1 ou T2. Espérer faire des logements de famille en pleine ville ! Favorable à la disparition du bâtiment actuel.</p>	<p>Taille des logements Démolition du bâtiment</p>	<p>Favorable</p>
<p>R 14 SCI Y. Gérant et membres</p>	<p>Favorable au projet. En espérant que cela se passe au mieux. Propriétaires en SCI des murs commerciaux du Carrefour City.</p>	<p>Requalification De la galerie</p>	<p>Favorable (2 avis)</p>


<p>R 15 Mme P. Hélène et Meile P. Ca- mille</p>	<p>Très favorable au projet. Le commerce alimentaire est indispensable dans le centre-ville. Il n'est pas souhaitable pour Quimper de garder cet immeuble dans cet état déplorable. En tant que propriétaires de cellules commerciales, les charges sont très lourdes et nous souhaitons un règlement rapide de ce dossier.</p>	<p>Espace Commercial Propriétaires de cellules commer- ciales</p>	<p>Favorable (2 avis)</p>
<p>R 16 Mme B. Nadine</p>	<p>Propriétaire de locaux commerciaux dans les environs de la galerie. Indispensable de redynamiser ce quartier et cet immeuble. Bénéfique pour l'ensemble des commerces du centre. Au niveau des logements : TR3, T4 ? Est-il prévu des parkings alentour ?</p>	<p>Redynamiser Le com- merce Habitat</p>	<p>Favorable</p>
<p>R 17 M. LE G. Louis</p>	<p>Copropriétaire dans la galerie. Favorable au projet de classement d'utilité publique. Un projet de T2 serait également à prévoir. Favorable à la supérette au rez-de-chaussée.</p>	<p>Espace com- mercial Habitat Propriétaires de cellule commerciale</p>	<p>Favorable</p>



EXTRAITS DU REGLEMENT  
DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE





 **Les Immeubles remarquables et immeubles remarquables à pans de bois**

 Ces immeubles, par leur architecture, par leur usage, par leur place symbolique dans la commune, se singularisent par rapport au reste du patrimoine de Quimper. Ils sont protégés dans leur intégralité pour leur qualité architecturale, leur rôle de témoin de l'histoire de la commune, leur singularité même.


 **Les immeubles de qualité architecturale**


Ces immeubles constituent l'essentiel du patrimoine de la commune. Il s'agit de bâtiments anciens de toutes les époques de la constitution de la ville, de l'immeuble XVIIe à l'immeuble après-guerre : ils présentent des qualités architecturales à préserver et sont généralement en bon état de conservation.



 **Les immeubles d'intérêt architectural**  
Ces immeubles viennent en complément des immeubles de qualité. Ils sont de moindre intérêt architectural, mais permettent de constituer le front bâti de la ville. Ils sont généralement plus récents (immeubles XIXe et XXe) et parfois altérés par des modifications non adaptées.

 **Les immeubles divers**  
Ces immeubles ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial. Il s'agit soit d'immeubles anciens largement remaniés dont le retour

à l'état d'origine semble impossible, soit d'immeubles récents.

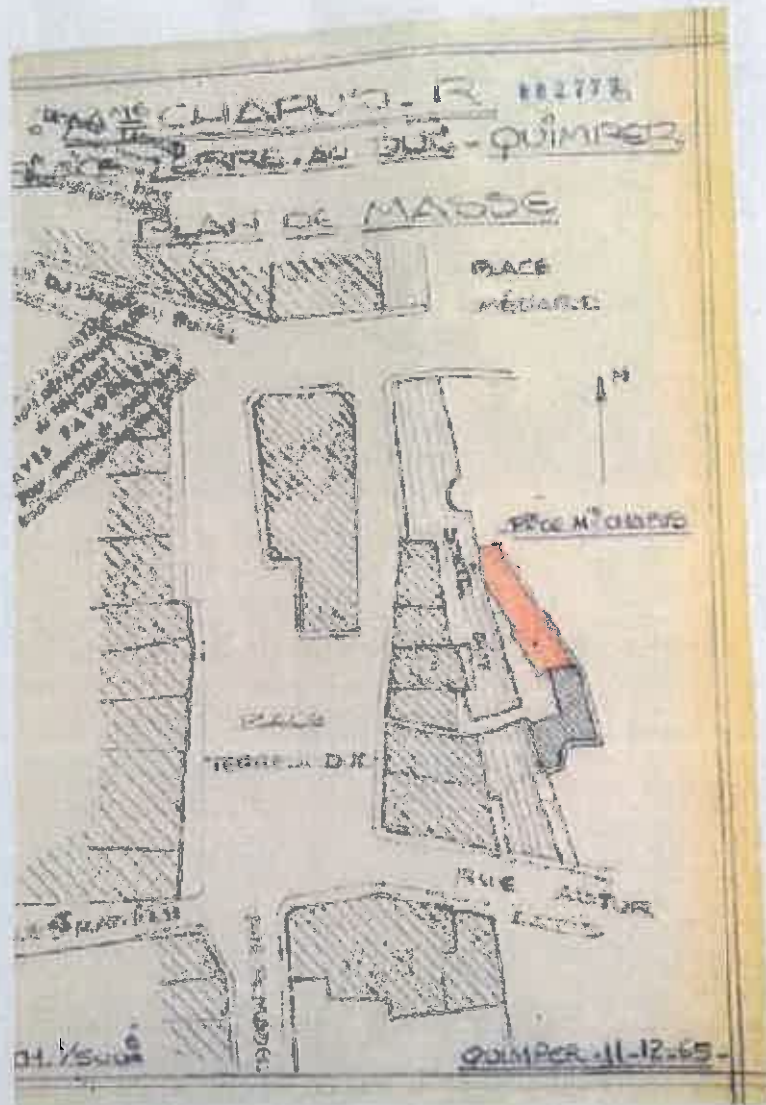
 **Les immeubles non répertoriés**  
Certains immeubles n'ont pas pu être répertoriés en raison de leur implantation en coeur d'îlot ou derrière des éléments bâtis ou végétaux.

 **Les murs, murets et grilles**  
Les murs de clôture jouent un rôle très important dans la perception de l'espace public dans le centre ancien notamment, qu'ils soient en limite de l'espace public et constituent les limites de la rue, ou bien en limite de parcelle et séparent les jardins. Certaines demeures importantes sont séparées de l'espace public par des murets surmontés de grilles de fer forgé. Ces murs doivent être conservés et restaurés avec les techniques adaptées.

 **Les éléments remarquables et statues**  
Les éléments remarquables sont les petits éléments patrimoniaux variés comme les piliers de portails en pierre, les croix de calvaires, les puits...  
 Les statues sont généralement situées dans des niches aménagées sur les façades de certaines maisons du centre historique.

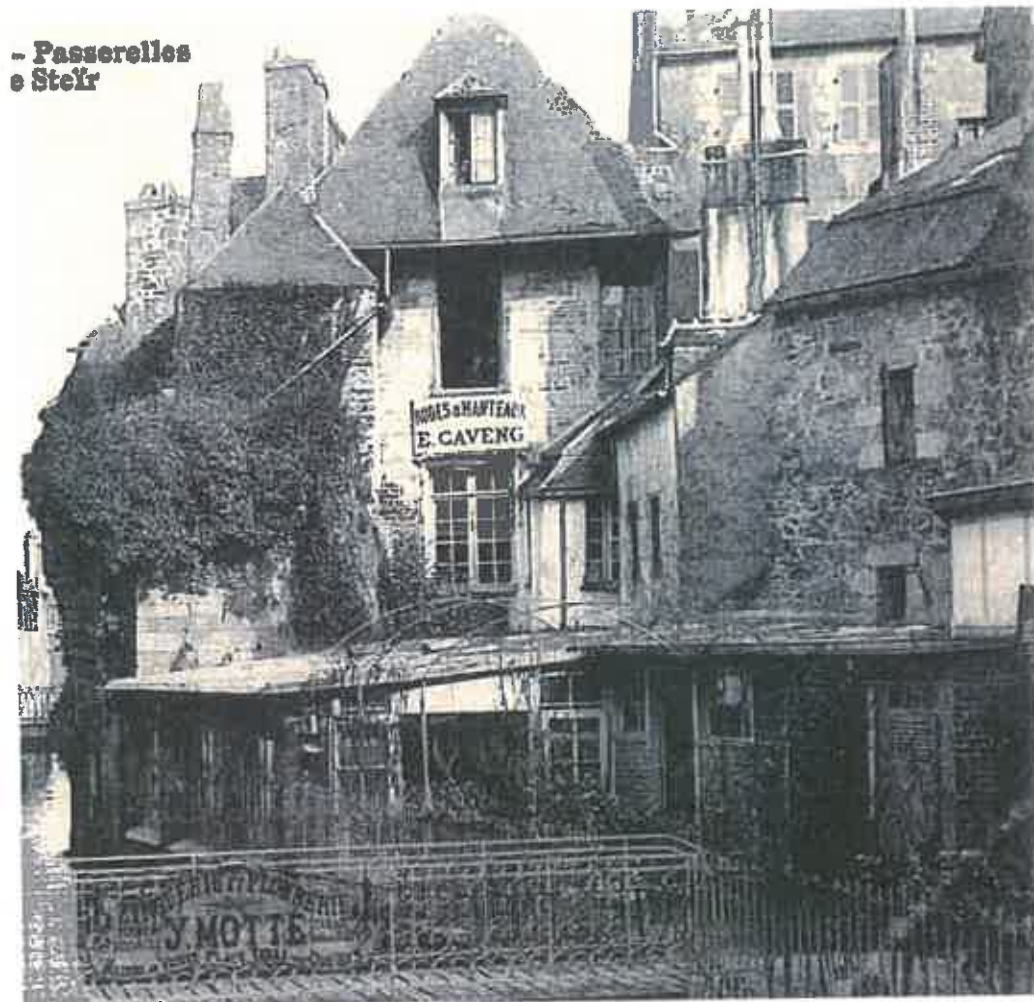
Plan de construction de la maison en 1965

7A place Terre au Duc



Plan de masse permis de construire 1965

Photos avant construction de 1965



Coll. Arch. Mun 4 Fi 418. L'emplacement de la future construction Chapus avant 1914.



**Photo archives municipales :**

**Passerelle et parcelle BL 570 avant la construction de l'habitation en 1965,**

**Maison CAVENG disparue, rempart dégagé**



**Ville de QUIMPER**

**Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique  
du projet de requalification de la galerie Kéréon  
présenté par Quimper Bretagne Occidentale**

---

**Enquête publique du 10 octobre 2019 au 25 octobre 2019**

---

**DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS**

**Maryvonne MARTIN**

Commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

### PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

<b>1. RAPPEL DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
<b>2. BILAN DE L'ENQUETE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>5</b>
3.1. L'utilité publique du projet	
3.2. L'objectif social : la production de logements répondant au besoin de la population	
3.3. L'objectif économique : un nouvel espace commercial	
3.4. L'objectif urbanistique et patrimonial : un nouvel espace public	
3.5. Les impacts du projet sur la parcelle BL 570	
<b>4. ANALYSE BILANCIELLE .....</b>	<b>11</b>
<b>5. CONCLUSIONS ET AVIS .....</b>	<b>14</b>

## 1 – RAPPEL DU PROJET

Le projet de requalification de la Galerie Kéréon et de la parcelle attenante figurant au cadastre sous les numéros BL 481 et 570 fait l'objet d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique.

L'opération d'aménagement envisagée se situe en plein cœur de la ville de Quimper à proximité des halles Saint-François, dans la partie du centre historique médiéval.

Ce centre montre des signes de dégradation du bâti ; la galerie Kéréon qui comporte 54 lots détenue par 33 copropriétaires est aujourd'hui complètement désertée, hormis une supérette qui fonctionne en sous-sol. L'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril le 1<sup>er</sup> juin 2017 et depuis 2011 la Commission départementale d'incendie et de secours du Finistère a émis des avis défavorables successifs à l'ouverture de la galerie. Le bâtiment n'est plus entretenu, des chutes de morceaux de béton ont nécessité la pose de filets de protection sur les façades rue Kéréon et rue Astor. La situation financière déficitaire de la copropriété ne permet pas de réaliser des travaux d'entretien et de conservation.

L'état de l'immeuble situé en plein cœur d'un site classé « site patrimonial remarquable » nuit à la qualité du paysage urbain et au patrimoine architectural se trouvant à proximité : cathédrale Saint Corentin, maisons du moyen-âge, rempart et son échauguette du XV<sup>ème</sup> siècle.

L'opération vise à enrayer un processus de déqualification qui touche également les logements de ce centre ancien de Quimper. Les études montrent que ce secteur est touché par un bâti très dégradé, de nombreux logements vacants, des immeubles nécessitant une réhabilitation. Ce projet a pour objectif de créer une nouvelle offre de logements répondant au besoin de diversification notamment vers les familles qu'il est souhaitable de faire revenir vers le centre-ville.

La galerie Kéréon a été inscrite comme îlot prioritaire dans le cadre d'une OPAH-RU (opération programmée de l'habitat et du renouvellement urbain) et dans le cadre de la convention « action Cœur de Ville » menées par Quimper Bretagne Occidentale.

Ce cadre est un moyen pour réaliser le projet consistant dans la réalisation d'une construction neuve d'un ensemble immobilier mixte (logements / commerce). Sur les 3 niveaux supérieurs, il est prévu la création de 15 logements T3-T4, le rez-de-chaussée étant réservé à un espace commercial équivalent à la surface commerciale de 510m<sup>2</sup> actuellement ouverte en sous-sol. Un espace public de 365 m<sup>2</sup> serait aménagé le long du Steir.

Certains propriétaires ont fait part de leur accord pour des négociations amiables, cependant la situation complexe de la copropriété nécessite le recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'expropriant précise dans la présentation du dossier que la procédure n'empêche pas la recherche de conclusion d'accords amiables avec les propriétaires et occupants concernés.

Les objectifs de l'utilité publique sollicitée du projet sont d'ordre :

- Social, grâce à la construction de logements répondant au besoin de la population,
- Economique, grâce à l'offre d'un espace commercial modernisé et adapté au commerce de proximité,
- Urbanistique, grâce au traitement d'un bâti dégradé et dangereux situé en cœur de ville et à la mise en valeur d'une entrée historique du centre ancien.

Le projet d'aménagement prévoit :

- La déconstruction de bâtiments sur les parcelles BL 570 et BL 481,
- La construction d'un bâtiment neuf sur une partie de l'emprise de la parcelle BL 481 avec création de commerce en rez-de-chaussée et de logements dans les étages répondant aux standards de confort attendu aujourd'hui pour de l'habitat de centre-ville,
- La création d'un espace public sur l'emprise de la parcelle BL 570 et une partie de l'emprise de la parcelle BL 481.

Le coût de l'opération de requalification s'élève à :

- Dépenses d'acquisitions d'immeubles et indemnités : 2 814 000 €
- Dépenses de travaux : 3 568 490 €

L'opération de requalification de la galerie Kéréon et de la parcelle attenante BL 570 après cession du foncier, aménagement de l'espace public et déduction faite des participations financières des partenaires se solde par un bilan déficitaire pour QBO estimé à 2 681 230 €.

Le projet retenu est la démolition – reconstruction d'un bâtiment neuf et l'extension de l'espace public existant. Une autre option consisterait en la réhabilitation de la galerie qui ne remet pas en cause l'utilité publique du projet. Si cette option était retenue, le déficit d'aménagement pour QBO est estimé à 2 364 940 €.

Le maître d'ouvrage de l'opération est Quimper Bretagne Occidentale représentée par son président, Monsieur Ludovic JOLIVET.

## 2 – BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée pendant 16 jours consécutifs, soit du 10 octobre 2019 à 9h00 au 25 octobre 2019 à 17h30, dans les conditions précisées par l'arrêté du préfet du Finistère en date du 26 septembre 2019.

L'information légale et complémentaire, les 3 permanences organisées à l'hôtel de ville de Quimper, ont permis au public d'être informé de la tenue de l'enquête publique, d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions.

L'enquête publique a donné lieu à 17 observations sur le registre d'enquête ; aucun mail, aucun courrier n'ont été adressés au commissaire-enquêteur.

L'analyse des observations, synthétisées dans la partie 1 intitulée « rapport d'enquête », fait ressortir les préoccupations suivantes : l'utilité publique du projet, la taille des logements prévus dans le futur

bâtiment, l'avenir de la supérette, la conservation ou non de la passerelle sur le Steir, le nouvel espace public, l'opposition à l'expropriation de la parcelle BL 570.

Le 07 novembre 2019, le commissaire enquêteur a échangé sur ces observations avec l'expropriant à sa demande, comme le prévoit l'article R 112.19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par courrier du 19 novembre 2019, le maître d'ouvrage a apporté des précisions sur la politique de l'urbanisme et de l'habitat menée sur le territoire de la commune de Quimper dans laquelle s'inscrit le projet de requalification de la galerie Kéréon ; Le courrier comprenait également en annexe des documents concernant la parcelle BL 570, plan de masse du permis de construire de 1965 et photos d'archives des constructions antérieures. (lettre en pièce jointe au dossier, photos en annexes au rapport).

Le 19 novembre 2019, le commissaire enquêteur a rencontré l'Architecte des Bâtiments de France et reçu son avis ainsi que des compléments d'information sur le règlement applicable au SPR, partie « centre historique ».

Avant d'émettre ses conclusions sur la déclaration d'utilité publique, le commissaire enquêteur donne son appréciation sur le projet soumis à enquête publique, présenté selon les thèmes retenus pour l'analyse des observations.

### 3- APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### 3.1. L'utilité publique du projet de requalification de la galerie Kéréon

La majorité des intervenants reconnaissent l'utilité publique du projet. Ils sont favorables au projet car ils considèrent que la galerie dans son état actuel est une « tache » dans le centre-ville, « tristement mortifère » ; « On évite ces locaux désaffectés et inutiles ». Ils souhaitent que la galerie soit rénovée, réhabilitée pour embellir le cœur de ville. Il leur paraît indispensable de redynamiser ce quartier et cet immeuble. L'opération est jugée bénéfique pour les commerces du centre.

Toutefois une intervenante fait remarquer que de nombreux magasins sont sans repreneurs.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Aujourd'hui l'aspect extérieur non entretenu de la galerie Kéréon, notamment le béton brut en partie couvert de filets anti-éboulis, tranche avec le reste du bâti des rues Kéréon et Astor, de la place Terre au duc où alternent des maisons médiévales et des immeubles datant du XVIIIème et XIXème siècles bien restaurés.*

*Les cellules commerciales de la galerie sont toutes vides. Quand on traverse le passage encore ouvert de la galerie, on ressent un sentiment d'abandon et d'insécurité. Côté rue Astor, j'ai observé plusieurs fois la présence de marginaux à la sortie, près de l'accès à la supérette en sous-sol. Un gardien ouvre*

*et ferme ce passage tous les jours et y assure une surveillance ponctuelle dans la journée. Est-ce suffisant ?*

*Le public qui s'est présenté était en partie des propriétaires des lots de cette galerie. Ils se sont exprimés. Les commerces n'ont jamais bien marché. Sans loyers, les difficultés pour payer les charges communes de la copropriété sont arrivées rapidement. Actuellement, les seules cellules commerciales de ce type qui fonctionnent bien sont celles que l'on trouve dans les galeries accolées aux grandes surfaces en périphérie des villes.*

*Des intervenants ont souligné la nécessité de préserver le dynamisme commercial de ce quartier. J'ai en effet pu observer combien les commerces de ce quartier piétonnier bénéficiaient d'une bonne fréquentation.*

*Il apparaît nécessaire que cette galerie fasse l'objet d'une requalification pour répondre aux besoins actuels de ce quartier.*

### 3.2. L'objectif social : la production de logements répondant au besoin de la population

*L'idée de remplacer des cellules commerciales par des logements est acceptée par le public ayant déposé à l'enquête. Cependant de nombreux déposants souhaitent de petits logements, accessibles à la propriété, plutôt que des T3-T4 destinés à des familles.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Transformer l'occupation commerciale de cette parcelle BL 481 en occupation mixte logements et commerce me semble répondre à l'intérêt général. En effet, le parc de logements de ce centre-ville ancien présente aussi des dégradations. Le dossier précise (p. 6) que 806 immeubles présentent des signes de dégradation (25% du bâti), en partie dans le cœur historique. Face à ces problèmes, Quimper Bretagne Occidentale a lancé une politique de réhabilitation et de restructuration des bâtiments vacants et dégradés, par le biais de l'OPAH-RU (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain).*

*La galerie Kéréon se trouve dans le périmètre de cette OPAH-RU et parmi les 6 îlots d'intervention prioritaires identifiés. Les autres îlots étant l'îlot Saint Coentin, l'îlot Chapeau Rouge, l'îlot Providence, l'îlot Sainte Catherine, et le secteur de la gare.*

*Sur la remarque du public concernant le type de logements T1-T2 plutôt que T3-T4, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne que j'ai consulté après enquête le 29 octobre 2019, m'a précisé qu'il était important que le programme de logements réponde à la nécessité de densité urbaine mais que la taille des logements n'était pas primordiale.*

*Lors de l'entretien après enquête, l'expropriant m'a précisé que la part des logements locatifs sociaux était de 22,20 % dans le centre-ville de Quimper. Dans sa lettre du 19 novembre 2019, il précise que la ville de Quimper et QBO produisent des logements pour tous et dans tous les quartiers. L'analyse du marché a constaté une vacance locative plus importante sur les petits logements et une demande centrée sur le logement T3-T4 de qualité.*

*Je considère que l'objectif de création de grands logements pour les familles participe à la mixité sociale. Ce type de logement étant nécessaire pour rééquilibrer l'offre diversifiée créant une réelle mixité sociale et intergénérationnelle, en fonction de la taille des ménages. Ces logements T3-T4*

répondent également à la nécessité de densification urbaine, comme me l'a expliqué le représentant de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

### 3.3. L'objectif économique : un nouvel espace commercial

Le public est unanime pour le maintien d'une supérette à cet emplacement en rez-de-chaussée. Un déposant estime que sa situation actuelle en sous-sol n'est plus adaptée aux personnes handicapées.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*J'ai pu me rendre compte que la supérette était bien achalandée et fréquentée par une clientèle diverse composée d'étudiants et de personnes âgées du quartier. Elle est cependant difficile d'accès car l'escalier à emprunter pour rejoindre le sous-sol est assez raide. Il existe un ascenseur mais il est peu utilisé.*

*Ce commerce se trouve en zone inondable (zone orange) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Quimper-Guengat- Ergué-Gabéric, et a subi des dommages d'autant plus importants lors des dernières inondations qu'il se trouve en sous-sol.*

*Cette destination du rez-de-chaussée du futur bâtiment me paraît être un point fort du dossier. Pour attirer de nouveaux habitants et continuer à conserver ceux qui y sont déjà installés, ce commerce de proximité me semble indispensable dans ce secteur piétonnier du centre. Il complète l'offre des halles Saint-François toutes proches.*

*Concernant le commerce, il est bien précisé au dossier (p.24) que « la surface en rez-de-chaussée est destinée à recevoir un espace commercial dont la surface de vente sera ainsi, au minimum, équivalente à la surface commerciale actuellement en activité en sous-sol ».*

*Cette nouvelle installation va dans le sens de l'intérêt général.*

### 3.4. L'objectif urbanistique et patrimonial : un nouvel espace public

Les intervenants sont peu nombreux à s'exprimer sur le devenir de la parcelle BL 570 et de la passerelle sur le Steir.

Certains souhaitent la suppression de la passerelle et estiment que le nouvel espace public apportera de la clarté sur cette rive du Steir.

La propriétaire de la parcelle BL 570 conteste l'utilité publique de cette quatrième place, alors qu'il en existe, selon elle, trois autres dans le quartier : place du Terre au Duc, place Médard et place des Halles.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*La passerelle à usage privatif permet d'accéder à la propriété enclavée située sur la rive gauche du Steir à partir d'un couloir de la maison à pans de bois de la place Terre au Duc, parcelle BL 488.*

*Le 25 octobre 2019, accompagnée des propriétaires de l'immeuble, j'ai pu emprunter le couloir très étroit qui conduit à une petite plateforme par laquelle on accède à la passerelle. Cette passerelle qui comporte une porte à 2 battants était cadenassée lorsque j'ai fait cette visite. Il est bien indiqué au dossier que la passerelle est incluse dans la parcelle BL 570.*

*Le projet prévoit la création d'un espace public paysager de 365 m<sup>2</sup>. Cet espace serait pris sur la totalité de la surface de la parcelle BL 570, soit 195 m<sup>2</sup> et le reste soit 170 m<sup>2</sup> sur une partie de la parcelle BL 481.*

*Cet espace permettra la mise en valeur des vestiges de la fortification et de l'échauguette du XV<sup>ème</sup> siècle, éléments du patrimoine architectural de ce secteur classé SPR (site patrimonial remarquable).*

*Le porteur de projet ne précise pas au dossier si cette passerelle est conservée ou pas.*

*La déposante signale trois places autour de sa maison. Il n'en existe que deux : la place Médard et la place Terre au duc. Il n'existe pas de place des Halles mais une zone piétonne côté quai Port au vin, dans la partie où le Steir est recouvert.*

*L'espace public paysager de 375 m<sup>2</sup> présenté au projet ne me paraît pas, du fait de sa surface réduite, être considérée comme une place. Il s'agit plutôt d'un dégagement permettant un accès au nouvel immeuble et au commerce du rez-de-chaussée ainsi qu'une mise en valeur du rempart et de son échauguette à encorbellement. Il permettra également la mise en valeur des façades arrières des immeubles à pans de bois de la place Terre au duc, qui seront alors visibles de ce nouvel espace public, comme me l'a expliqué l'Architecte des Bâtiments de France.*

*J'estime que la création d'un nouvel espace paysager est un élément contribuant à la mise en valeur du patrimoine architectural du centre historique de Quimper. Ce petit espace public pourrait comporter une partie en espace vert, élément à renforcer dans ce secteur.*

### 3.5. Impacts du projet sur la parcelle BL 570

Le dossier précise que la configuration du bâti ne permet pas de conserver les bâtiments de cette parcelle dans le cadre de la réalisation du projet. Soit la galerie est démolie, soit sa structure « poteau-poutre » est conservée, dans les deux cas de figure, le maintien des bâtiments de la parcelle BL 570 créerait un masque de 12m de haut côté Ouest sur les deux premiers niveaux de la galerie ; d'où la maîtrise foncière jugée nécessaire par QBO.

La propriétaire de cette parcelle considère que les motifs visant à justifier l'expropriation ne tiennent pas :

- Elle n'est pas responsable des difficultés financières de la multipropriété de la galerie ;
- Elle souligne que sa maison, en mitoyenneté sur partie du rempart est composée de deux bâtiment interdépendants, en pierre, avec petit jardin et passerelle ; elle participe au charme de ce quartier ;
- Cette propriété constitue un îlot à part en centre-ville souvent photographié ;
- Cette propriété n'est pas plus inondable que d'autres parties de Quimper. Les accès de la propriété sont protégés par des batardeaux. Ce projet envisage de reconstruire sur une zone inondable ;
- Elle n'occupe pas actuellement cette maison, mais son devenir de résidence secondaire ou principale la regarde seule ;
- Il s'agit d'une opération de spéculation immobilière au bénéfice de promoteurs immobiliers



### Appréciation du commissaire enquêteur

- *La situation financière de la copropriété explique en partie l'état très dégradé de la galerie. Les cellules commerciales n'étant pas louées, les charges courent toujours et les propriétaires n'ont pas de revenus permettant de répondre aux appels de fonds pour l'entretien de l'immeuble. Depuis 2015, la situation déficitaire de la copropriété s'est encore aggravée malgré la désignation d'administrateur judiciaire par ordonnances de 2015 puis de 2018.*
- *Le programme de travaux pour la remise en location serait conséquent et surtout inadapté. En effet, c'est le modèle commercial d'une galerie sur plusieurs niveaux qui ne convient pas. A cela il faut ajouter le constat des difficultés que rencontrent tous les commerces de centre-ville des villes moyennes. La déposante le rappelle en écrivant d'ailleurs dans son observation que « de nombreux magasins sont sans repreneurs ». Cela est moins sensible à Quimper que dans d'autres villes moyennes de Bretagne, car l'activité touristique y est importante.*
- = *Les bâtiments de la parcelle BL 570 ne présentent pas d'intérêt architectural. La partie mitoyenne avec le rempart a fait l'objet d'un traitement particulier lors de la construction en 1966 par une porte en « anse de panier », l'utilisation de pierre et la reconstitution d'un colombage, le reste du bâtiment en béton, toit en zinc, tranche avec l'architecture voisine du rempart.*

*J'estime que le charme de cet îlot tient plus à la présence du Steir et de l'échauguette à encorbellement du XVème siècle que de ces deux bâtiments modernes disparates.*

*Le règlement graphique de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) approuvé le 16 mars 2017, en application depuis le 24 mars 2017, devenu SPR de Quimper classe (voir plan en annexe au rapport) :*

- o *Le rempart mitoyen de la parcelle BL 570, « monument historique »,*
- o *L'échauguette à encorbellement : « élément remarquable »,*
- o *La parcelle BL 481 (galerie Kéréon) : « immeuble divers »,*
- o *La parcelle BL 570 : « immeuble non répertorié »,*
- o *Les rues Kéréon, Astor, la place Terre au Duc, la place Médard et les rues piétonnes entourant les halles : « espace public remarquable ».*

*Ce projet étant situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, c'est à l'Architecte des bâtiments de France qu'il revient de s'assurer du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine architectural.*

#### Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

*Lors d'un entretien qui s'est tenu le 19 novembre 2019 dans les bureaux du STAP, l'ABF m'a déclaré ne pas être opposé à ce projet de requalification de la galerie Kéréon et qu'il estimait que son avis n'était pas nécessaire à ce stade de la procédure.*

*Je l'ai interrogé sur la qualification de l'immeuble BL 570 indiqué « immeuble divers » au dossier et figurant comme « immeuble non répertorié » sur le plan du règlement du SPR applicable.*

*Il m'a expliqué que les constructions de la parcelle BL 570 étaient à considérer comme « immeuble divers ». Lors de l'établissement de l'AVAP, le bureau d'études chargé du relevé n'avait pu accéder à cet immeuble. C'est pourquoi sur le plan graphique du règlement du SPR, cette parcelle est classée en « immeuble non répertorié ».*

*Selon l'ABF, ces bâtiments ne relèvent pas de la catégorie « immeubles remarquables », ne sont en conséquence pas protégés, et peuvent donc faire l'objet d'un permis de démolir, comme d'ailleurs les immeubles classés « immeubles de qualité architecturale », « immeubles d'intérêt architectural » ou « immeubles divers ».*

*Puis, il m'a confié le règlement applicable au SPR de Quimper, notamment la partie « centre historique » que j'ai pu étudier sur place.*

*L'article 1.1.5 du règlement du SPR (p .18) précise « si un immeuble n'a pu être inventorié, une enquête sur place de la ville et de l'Architecte des Bâtiments de France devra être nécessaire pour rattacher la construction à la catégorie à laquelle elle appartient. »*

*Je note que cette visite n'a pu être effectuée.*

*J'estime que cet immeuble ne présente pas d'intérêt patrimonial comme j'ai pu m'en rendre compte de visu à partir de l'immeuble du 7 Place Terre au duc supportant la servitude de passage vers la passerelle et ainsi que l'attestent les photos actuelles du dossier et celles des archives fournies par QBO dans son courrier du 19 novembre 2019 (annexe au dossier).*

- *Concernant le risque d'inondation, la zone orange du PPRI est très étendue dans le centre historique de Quimper et comprend donc les parcelles BL 570 et BL 481. Ce risque ne me paraît pas justifier en soi l'utilité publique d'une déconstruction des bâtiments de la parcelle BL 570 même si les accès paraissent insuffisants pour l'intervention éventuelle de secours. J'ai constaté le 19 novembre 2019, à partir du balcon du 7 Place Terre au duc, que les deux portes d'entrée étaient actuellement protégées par des batardeaux.*
- *La propriétaire déclare que la maison est « inhabitée actuellement et qu'elle ne sait pas si elle deviendra une résidence principale ou secondaire ». C'est un exemple typique de situations que l'on rencontre dans les centres-villes de villes moyennes comme Quimper et qui ont justifié le lancement de l'opération « Cœur de ville ». La convention « Cœur de ville » dont bénéficie Quimper avec 11 autres villes de Bretagne est un outil incitatif pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité résidentielle des centres villes et permettre justement de lutter contre leur dépeuplement.*
- *La déposante considère qu'elle est victime d'une opération de spéculation immobilière. Le projet de déclaration d'utilité publique dont la finalité, à défaut de négociations amiables, est l'expropriation est généralement mal perçu par les personnes concernées.*

*Le projet rend indispensable la démolition des bâtiments de la parcelle BL 570 pour apporter de la lumière aux logements et au commerce à créer. Le projet permet également la mise en valeur du patrimoine architectural ancien se trouvant à proximité.*

*J'estime que ce projet de requalification de la galerie Kéréon est d'intérêt général.*

## 4. ANALYSE BILANCIELLE

### 4.1. L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

L'opération de requalification de la Galerie Kéréon nécessite la maîtrise foncière de deux parcelles, celle supportant l'immeuble de la galerie Kéréon et de la parcelle adjacente BL 570.

Ce projet a fait l'objet d'études en 2017 et 2018 par Quimper Bretagne Occidentale. Les dysfonctionnements constatés (bâti très dégradé, problèmes de sécurité, cellules commerciales vides) ont amené Q.B.O à inscrire cet îlot Kéréon comme îlot prioritaire de l'OPAH-RU. A cette opération, s'est ajoutée la signature de la convention « Action Cœur de ville » le 28 septembre 2018, visant à permettre de revitaliser le centre-ville de Quimper.

Le public qui a participé à l'enquête, dans sa grande majorité, reconnaît l'utilité publique du projet pour redynamiser ce cœur de ville, créer de nouveaux logements et permettre d'accueillir une supérette en rez-de-chaussée.

Le projet permet de mettre en valeur le rempart et l'échauguette en encorbellement sur la rive gauche ainsi que les façades à l'arrière des immeubles à pans de bois de la place Terre au Duc sur la rive droite du Steir. En améliorant leur visibilité et en créant de nouveaux points de vue, le projet présente un intérêt général au point de vue historique et touristique.

J'estime que cette opération de renouvellement urbain présente un caractère d'intérêt public.

### 4.2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?

La majorité des propriétaires des cellules commerciales de la Galerie Kéréon est prête à négocier amiablement la cession de leurs lots. Certains d'entre eux ont déposé lors de l'enquête publique souhaitant que le dossier aboutisse rapidement.

Il reste cependant quelques propriétaires qui contestent ce besoin d'expropriation dont la propriétaire de la parcelle adjacente BL 570.

En raison de l'absence de revenus locatifs, certains copropriétaires ont cessé de payer les appels de fonds de la copropriété. Cette copropriété est actuellement gérée par la SELARL AJIRE, représentée par Maître MERLY, 6 cours Raphaël Binet, à RENNES, en qualité d'administrateur provisoire du syndicat de copropriété de la résidence Galerie Kéréon, depuis le 3 juillet 2019.

Le cabinet AJIRE qui avait déjà été en charge de cette mission en 2016 m'a confirmé que la situation financière de la copropriété ne permet pas d'envisager que les travaux nécessaires à la réouverture de la galerie puissent être entrepris.

J'estime que ceci serait d'ailleurs un choix hypothétique car ce type de commerces ne correspond plus aux attentes du marché.

L'immeuble continue de se dégrader et représente une charge financière lourde pour un certain nombre des copropriétaires. Sa transformation complète devient inéluctable. Les expropriations sont nécessaires car il n'y a pas unanimité pour vendre tous les lots.

La situation de la parcelle BL 570, enclavée, mitoyenne du rempart et bordant le Steir, est indépendante des expropriations de la galerie. Cette parcelle est indispensable à la réalisation du projet de construction des 15 logements prévus sur 3 niveaux et du commerce en rez-de-chaussée, qui nécessite lumière et accès. Cet immeuble n'est pas un témoignage de l'histoire du lieu ni lié à un événement historique important.

Je considère que les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération.

#### 4.3. Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?

- **Atteintes à la propriété privée**

Pour réaliser cette opération, QBO doit d'avoir la maîtrise foncière des deux parcelles BL 481 et BL 570.

Pour la parcelle BL 481 qui supporte la galerie Kéréon, la majorité des propriétaires des lots sont prêts à négocier amiablement pour la réalisation du projet. Les difficultés actuelles de la copropriété ne permettent pas d'envisager des travaux pour réhabiliter l'immeuble. La déclaration d'utilité publique permettra de solutionner cette situation inextricable.

Le projet présente de nombreux avantages : création de 15 logements répondant aux besoins d'accueil de familles, possibilité d'installation d'un commerce de proximité indispensable pour les habitants du quartier. Il n'existe pas de solution alternative.

Pour la parcelle BL 570, l'atteinte à la propriété est contestée. Le projet présenté abouti à la démolition d'une maison inhabitée actuellement compensée par la construction de 15 logements à proximité dont des logements pour des familles et 2 à 3 logements sociaux. La conservation des bâtiments créerait un masque de 12m côté Ouest pour les deux premiers niveaux du nouvel ensemble immobilier.

L'atteinte à la propriété privée est réelle mais pas déraisonnable.

- **Le coût financier**

Le public ne s'est pas prononcé sur le coût du projet.

Ce dossier prévoit les dépenses d'acquisition et d'indemnités sur la base de l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques s'élevant à 2 814 000 €. L'estimation des dépenses de travaux s'élèvent à 3 568 490 €, soit un total de 6 382 490 €. Ces coûts sont indicatifs.

Pour ce projet, QBO compte sur les participations financières de partenaires.

Le dossier présente deux hypothèses : soit une démolition – reconstruction d'un immeuble neuf, soit la réhabilitation lourde de la galerie. Dans le premier cas, le déficit d'aménagement pour QBO, est estimé à 2 681 230 €, dans le second cas, il est estimé à 2 364 940 €, soit 300 000 € de moins. A l'échelon de QBO, ces montants me semblent une charge supportable.

Ce coût annoncé me paraît acceptable pour cette opération qui présente beaucoup d'intérêts pour Quimper : intérêt concernant l'habitat pour accueillir de nouveaux ménages en centre-ville, intérêt économique pour revaloriser l'activité commerciale et intérêt patrimonial pour continuer la mise en valeur des richesses du centre historique.

La galerie Kéréon est un emplacement stratégique qui justifie cet investissement. Le bilan coûts-avantages penche bien faveur de la réalisation du projet.

- ***Les inconvénients d'ordre social***

Le projet ne présente pas d'inconvénients d'ordre social. Des riverains pourront subir des nuisances pendant la phase « travaux » mais elles seront largement compensées par la suppression des nuisances actuelles occasionnées par l'état de la galerie : chutes de morceaux de béton sur les immeubles voisins et les voies piétonnes, voisinage d'un immeuble en béton non entretenu. Lors de mes visites, j'ai pu me rendre compte de l'impact visuel négatif que représente cette grande masse de béton surplombant les petites maisons anciennes l'entourant.

Une déposante a signalé le manque de parkings pour les familles venant occuper ces nouveaux logements. Cette nouvelle résidence est une opportunité pour ceux qui choisissent de se passer de véhicules en ville. Les résidents pourront apprécier la tranquillité d'un cœur de ville sans circulation automobile. C'est un point positif pour encourager les nouvelles mobilités durables.

#### **4.4. La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants**

L'opération envisagée est compatible avec le plan local d'urbanisme exécutoire depuis le 17 mars 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), projet politique du territoire, a un objectif de densité de 80 logements/ha pour les opérations nouvelles situées en centre-ville ancien.

Pour le volet Habitat, l'objectif du PADD en matière de production de logements est de 500 logements par an dont 50% en renouvellement urbain pour limiter la consommation de l'espace. Le projet est en adéquation avec cet objectif.

Les parcelles sont situées dans le SPR (anciennement dénommé AVAP) exécutoire depuis le 24 mars 2017.

La parcelle BL 481 est classée en « immeuble divers » et la parcelle BL 570 en « immeuble non répertorié ». La parcelle BL 570 pourra faire l'objet d'un permis de démolir selon l'ABF consulté le 19 novembre 2019, comme la parcelle BL 481. Pour cela, j'estime qu'elle devra faire, si l'utilité publique est reconnue, l'objet d'une enquête sur place de la ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le règlement écrit du SPR fixe les règles applicables pour les nouvelles constructions dans ce secteur « centre historique ». Le projet présenté dans cette enquête devra respecter les prescriptions du règlement qui seront contrôlées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les parcelles sont situées en zone orange au PPRI, les constructions nouvelles sont admises sous réserve de prescriptions en relation avec leur risque d'inondation. La création de logement ou de locaux de sommeil pour les bâtiments autres que d'habitation, sous la cote de référence + 30 cm, est interdite.

La création de sous-sol enterrés est interdite, ce qui signifie que la supérette telle qu'elle existe actuellement, ne serait plus autorisée. L'opération projetée me paraît compatible avec les documents d'urbanisme supérieur ; le rattachement des immeubles de la parcelle BL 570 à la catégorie « immeubles divers » pouvant intervenir ultérieurement.

## 5. CONCLUSIONS ET AVIS

J'estime que l'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante. La participation a été moyenne, cependant je constate que les observations déposées proviennent des personnes les plus concernées.

**Je considère que le projet de requalification de la galerie Kéréon présente les avantages suivants :**

Il permettra la construction d'un nouvel immeuble à usage mixte « commerce et logements » à la place d'un bâtiment actuellement vide et dégradé par défaut d'entretien ;

Le déplacement de la supérette en zone inondable, actuellement en sous-sol pour une installation en rez-de-chaussée, améliorera la sécurité de la clientèle et du personnel exposés au risque d'inondation ;

Cet aménagement répond aux souhaits de la majorité des membres de la copropriété de la galerie Kéréon dont les difficultés actuelles de gestion expliquent l'état de l'immeuble qui ne fait que s'aggraver ;

Le projet permet la mise en valeur du patrimoine architectural que représentent les constructions anciennes bordant le Steir, à l'extrémité de la rue Kéréon, artère essentielle du centre historique de Quimper : rempart et son échauguette en encorbellement ainsi que l'arrière des maisons à pans de bois de la place Terre au duc ;

L'Architecte des Bâtiments de France m'a déclaré ne pas être opposé au projet présenté ; les caractéristiques des immeubles des parcelles BL 481 et BL 570 le permettant ; il veillera au respect du règlement du SPR applicable aux constructions neuves à venir ;

Le projet répond aux ambitions de densifier l'habitat et de redynamiser l'activité commerciale en centre-ville ;

Le projet améliorera le cadre de vie des quimpérois en embellissant cet îlot Kéréon au cœur de la cité ;

**Les inconvénients sont les suivants :**

La destruction de l'immeuble de la Galerie Kéréon ou sa réhabilitation à partir de sa structure représentant la deuxième option possible pour réaliser le projet, causeront des nuisances dues aux travaux dans ce centre ancien où les constructions sont très concentrées ;

La supérette en sous-sol devra être déplacée le temps des travaux ; Cette question a été prise en compte par QBO ;

Le projet nécessite la démolition de l'habitation de la parcelle BL 570 ; Mais cette opération sert un projet d'intérêt général qui comporte trois volets : volet social par la création de logements, volet économique par le nouvel espace commercial destiné au commerce de proximité et volet patrimonial pour la mise en valeur d'un patrimoine bâti ancien ;

Le projet devra respecter les prescriptions strictes du règlement du SPR concernant les constructions neuves dans un centre ancien ; Le maître d'ouvrage pourra s'appuyer sur l'Architecte des Bâtiments de France pour adapter le projet en fonction des enjeux patrimoniaux ;

**En conclusion, j'estime que les avantages du projet l'emportant sur les inconvénients qu'il génère, J'émet un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique du projet de requalification de la galerie Kéréon, présenté par Quimper Bretagne Occidentale, sur le territoire de la commune de Quimper.**

Fait à BREST, le 22 octobre 2019,

Maryvonne MARTIN



Commissaire enquêteur

