Brest MÉTROPOLE

PLU FACTEUR 4

Pour une métropole plus durable

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE

NOTICE DE PRESENTATION

PROJET DE MODIFICATION

Enquête publique du 8 janvier au 24 janvier 2018

SOMMAIRE

OBJET DE L'ENQUÊTE 3

Introduction 4

Les grandes lignes du PLU facteur 4 4

Le projet de modification 7

Le choix de la procédure 8

Les pièces modifiées 8

L'analyse des incidences sur l'environnement 10

EXPOSÉ DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU 13

Ouverture de zones à l'urbanisation 15

Classement en zone urbaine des zones à urbaniser 69

Actualisations, modifications liées à la prise en compte de projets 107

Emplacement réservé 185

Ajustements et corrections techniques 203

Tableau des surfaces 212

ANNEXES 213

Délibération du 30 juin 2017 du Conseil de métropole relative à l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2Au prévu dans le projet de modification du PLU de Brest métropole 214

Décision du 24 novembre 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne dispensant d'évaluation environnementale la modification du PLU de Brest métropole 224

1

OBJET DE L'ENQUÊTE

Introduction

Brest métropole est un établissement public de coopération intercommunal (EPCI) constitué de huit communes. A la pointe ouest du Finistère en bordure de la rade de Brest, Brest métropole regroupe autour de Brest, sa ville-centre, les communes de Bohars, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plouzané et Plougastel-Daoulas. Brest métropole totalise près de 212 000 habitants sur un territoire de 220 km².

Créée en 1974 sous la forme d'une communauté urbaine, elle a acquis le 1er janvier 2015 le statut de métropole, institué par la loi de modernisation de l'action publique territoriale. Ce nouveau statut est la reconnaissance du rôle joué par un nombre limité d'agglomérations françaises exerçant des fonctions métropolitaines au service d'un territoire dépassant les frontières institutionnelles.

Les grandes lignes du PLU facteur 4

Doté d'un document d'urbanisme intercommunal depuis 1979, la dernière révision du PLU approuvée le 20 janvier 2014 a intégré au sein du PLU dit « facteur 4 » le programme local de l'habitat (PLH), le plan de déplacement urbains (PDU), et a été élaboré en cohérence avec le plan climat énergie territorial (PCET) approuvé le 19 octobre 2012. Le PLU facteur 4 fait ainsi converger des démarches qui faisaient l'objet auparavant de plusieurs documents séparés, permettant d'avoir un document cohérent et équilibré, traduisant une approche intégrée du développement territorial.

Le PLU facteur 4 entend préserver les équilibres tels que définis aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme, tout en assurant les possibilités de développement.

S'appuyant sur l'histoire et la géographie de l'agglomération brestoise, et l'enjeu souligné par le diagnostic d'un développement démographique et économique équilibré de la métropole avec l'ensemble du pays de Brest, le projet d'aménagement et de développement durables exprime

l'ambition d'une métropole attractive, durable et solidaire au service d'un territoire de 400 000 habitants.

Pour satisfaire cette ambition, il s'agit de cultiver l'atout majeur et spécifique que constitue la vocation maritime de l'agglomération, tant dans les domaines économiques, culturels que sportifs.

Il s'agit également de renforcer l'attractivité de la métropole brestoise, en agissant à la fois sur son accessibilité, ses grands équipements et sa qualité résidentielle. A cet égard, l'organisation multipolaire de l'agglomération, témoin de l'histoire et reflet d'identités de communes et de quartiers, est considérée comme un atout à conforter. Rendre cette organisation plus lisible implique de mieux hiérarchiser ces espaces et les équipements qui y sont implantés. Le choix est fait d'appuyer cette hiérarchisation sur les réseaux structurants de déplacements et d'énergie afin de construire la ville des proximités, c'est-à-dire une ville où il est possible d'accéder à pied ou à vélo aux services du quotidien, implantés dans le voisinage, d'accéder en transport en commun aux équipements communaux, et d'accéder par le réseau de transport en commun en site propre aux équipements métropolitains. Cette approche conduit à rechercher, autour des réseaux structurants, d'une part la densification du tissu urbain et d'autre part la mixité des fonctions urbaines par l'implantation à la fois d'équipements, de commerces, de bureaux, et de logements.

Cette approche du développement urbain fait du renouvellement urbain un outil stratégique au service de la ville des proximités. Elle permet à Brest métropole d'afficher l'ambition d'une production accrue de logements et de locaux économiques tout en réduisant de 10%, par rapport au niveau de consommation constaté au cours de la période 2000-2010, la consommation de terres agricoles, naturelles ou boisées induite par l'extension urbaine.

L'objectif de production accrue de logements (1300 logements neufs par an, pour moitié en renouvellement urbain) est explicité dans l'orientation d'aménagement et de programmation habitat, tenant lieu de programme local de l'habitat. Il repose sur la volonté d'un développement équilibré de l'agglomération brestoise avec le reste du Pays de Brest, comme prévu par le schéma de cohérence territoriale. Il s'agit plus globalement de développer une offre de logements diversifiée qui permette de répondre à tous les publics et d'accueillir davantage de familles. La réhabilitation du parc existant apparaît également comme un axe stratégique permettant de répondre à cet objectif d'amélioration de l'offre de logements, tout en concourant à accroitre la performance énergétique du bâti, principal secteur émetteur de gaz à effet de serre sur le territoire de l'agglomération.

Les axes de développement du réseau structurant de transport collectif sont explicités dans l'orientation d'aménagement et de programmation déplacement, tenant lieu de plan de déplacements urbains et s'accompagne d'une hiérarchisation affinée du réseau routier. Cette orientation repose sur la prise en compte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre dues au trafic routier, qui induit la nécessité d'organiser un partage de l'espace public permettant une meilleure cohabitation des différents modes de déplacements et de mieux articuler les différents modes de déplacements. L'ambition métropolitaine conduit quant à elle au maintien d'une bonne accessibilité de l'agglomération aux échelles nationales et internationales.

Une orientation d'aménagement et de programmation environnement est proposée pour répondre aux enjeux de préservation et restauration du bon état de fonctionnement des continuités écologiques entre les principaux espaces naturels de l'agglomération. Elle identifie ainsi les éléments à protéger au sein de la « trame verte et bleue », et les connexions à maintenir ou restaurer. Le choix a été fait de compléter le dispositif par la mise en réseau des espaces verts présents dans le tissu urbain afin de former une armature verte urbaine. Il s'agit ainsi de répondre concomitamment à l'enjeu d'attractivité de l'agglomération en renforçant la présence de la nature en ville et à l'enjeu de promotion des déplacements à pied et à vélo en identifiant des axes qui les accueillent préférentiellement.

Les principes d'actions en matière de déplacements, d'habitat, d'environnement sont, le cas échéant, synthétisés dans des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qui précisent le parti d'aménagement propre à différents secteurs de l'agglomération. Sont concernés des nouveaux

quartiers, des extensions urbaines, des secteurs de renouvellement urbain et certains secteurs à rayonnement métropolitain.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles soulignent, outre la vocation de l'aménagement, les précautions à prendre afin d'assurer une bonne intégration des aménagements dans leur environnement. L'ensemble des zones destinées à l'urbanisation nouvelle est couvert par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

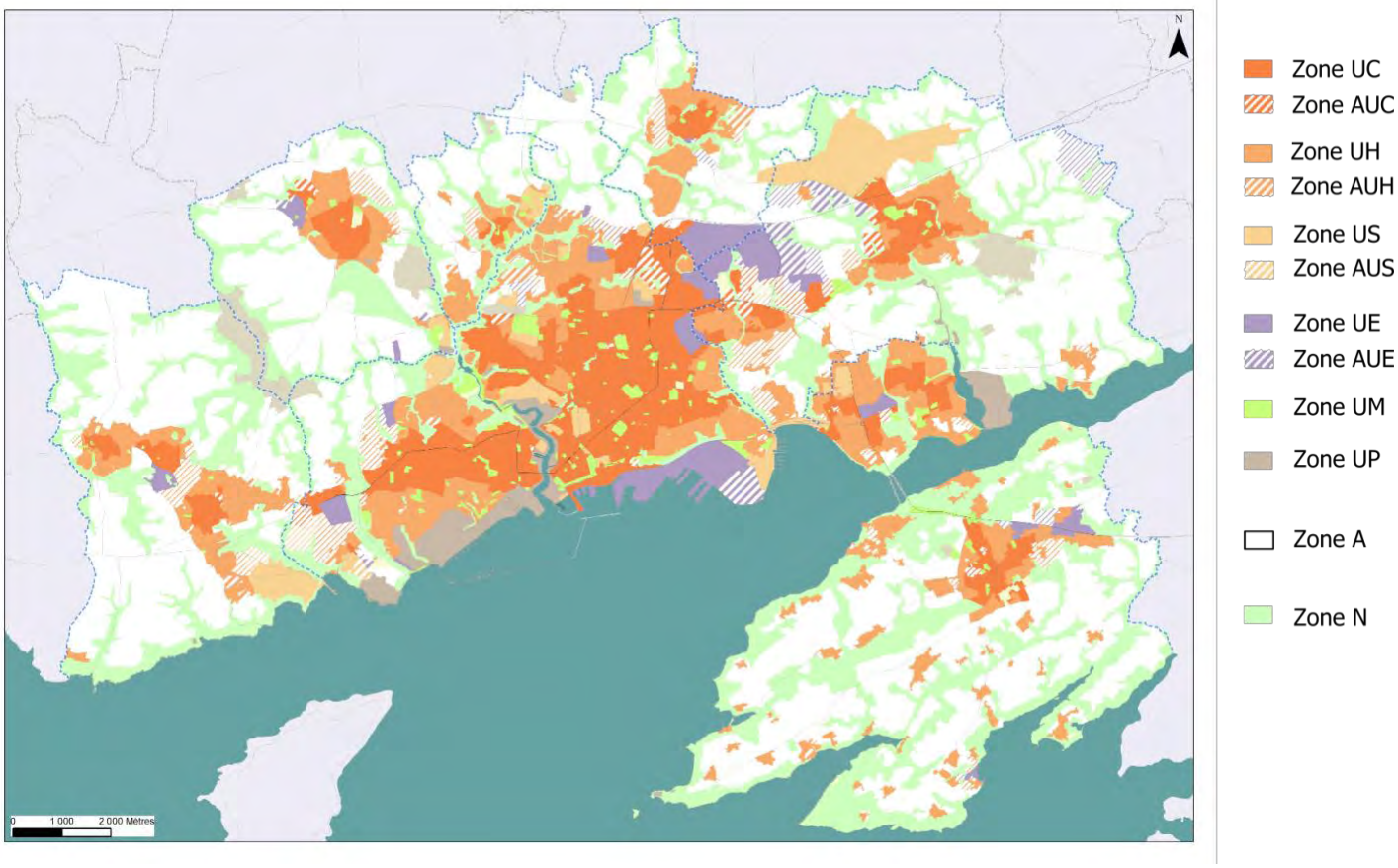
L'ensemble de ces orientations est décliné dans le règlement, refondu par rapport à celui du précédant document d'urbanisme. Répondant à ces objectifs, le PLU comporte un zonage du territoire distinguant dans la zone urbaine :

- une zone correspondant aux services métropolitains (technopôle, hôpital, université, gare, aéroport...). Le règlement est simplifié pour faciliter l'innovation architecturale dans ces espaces à fort rayonnement (US);
- une zone centrale rassemblant l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, commerce, services et activités tertiaires, équipements publics. C'est le lieu des courtes distances ; cette zone est délimitée en fonction de la présence de réseaux structurants de déplacements, d'énergie…. Le règlement est conçu de sorte à permettre le renouvellement urbain et accroitre la densité, ce qui ne peut être acceptable qu'en travaillant sur le volet cadre de vie, d'où des dispositions spécifiques relatives aux formes urbaines (implantation et hauteur des bâtiments…), sur le maintien de la nature en ville, sur la gestion du stationnement, des eaux pluviales (UC);
- une zone préférentiellement dédiée à l'habitat, qui permet une densification mesurée. La hauteur des constructions est le plus souvent limitée à R+2 (UH);
- une zone économique que le règlement dédie prioritairement aux activités de production artisanale ou industrielle pour répondre aux besoins fonciers spécifiques de ces activités qui peuvent présenter des difficultés d'insertion dans le tissu urbain (UE);
- une zone dédiée à la défense nationale ;

Par ailleurs, pour répondre aux enjeux de préservation des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, le règlement limite la possibilité de nouvelles constructions à celles nécessaires à leur mise en valeur. Une extension mesurée des habitations et locaux économiques qui y sont implantés est admise.

Enfin, le règlement comporte également des dispositions communes aux différentes zones répondant aux prescriptions issues du code de l'urbanisme ou du schéma de cohérence territoriale en matière de prévention des risques naturels et technologiques, d'implantation des commerces, de préservation du patrimoine paysager, naturel ou bâti, de limitation des nuisances aux abords des principales voies de circulation, etc.

PLU FACTEUR 4 – DOCUMENT GRAPHIQUE 1 – ZONAGE



Le projet de modification du PLU

Au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter, le PLU peut voir ses règles ajustées, ses zonages évoluer.

Depuis son adoption le 20 janvier 2014, le PLU facteur 4 de Brest métropole a fait l'objet de plusieurs évolutions destinées à prendre en compte l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire de la métropole, notamment par l'ouverture progressive de zones à l'urbanisation, ou par des évolutions ponctuelles de zonage ou d'orientation d'aménagement. Il s'agissait également de procéder à des ajustements rédactionnels (règlementaires, graphiques) tenant compte des retours d'expérience depuis sa mise en œuvre. Ainsi, le PLU facteur 4 a été modifié quatre fois (les 12 décembre 2014, 13 octobre et 11 décembre 2015, 16 décembre 2016) et a fait l'objet de deux mises en compatibilité (28 avril et 16 décembre 2016). Le PLU a également fait l'objet de six mises à jour destinées à actualiser ses annexes, notamment suite à l'institution de nouvelles servitudes d'utilité publique (19 décembre 2014, 19 mai, 27 septembre et 28 octobre 2016, 5 janvier et 17 mars 2017).

En 2017, une nouvelle procédure a été engagée. Les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Elles sont donc conduites dans le cadre d'une procédure de modification prévue par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Les évolutions portent sur les points suivants :

- l'ouverture de zones à l'urbanisation,
- la modification de certaines dispositions écrites ou graphiques en lien avec des études ou projets en cours sur le territoire de la métropole,
- l'actualisation du PLU, notamment par le reclassement en zone urbaine de zone à urbaniser pour tenir compte de la réalisation d'opération d'aménagement, ou la levée d'emplacement réservé lorsque les projets sont réalisés ou ne sont plus envisagés,
- des corrections techniques, c'est-à-dire un ensemble d'ajustements graphiques de rédaction, sans incidences sur le contenu du PLU, mais destinés à assurer la clarté, la cohérence ou la lisibilité du document.

Les caractéristiques principales des modifications qu'il est envisagé d'apporter au PLU facteur 4 et des incidences qu'elles sont susceptibles d'avoir sont exposées dans la seconde partie du document.

Le choix de la procédure

Les modifications envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les évolutions apportées au PLU sont conduite dans le cadre d'une procédure de modification prévue par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier est soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme : l'Etat, la Région Bretagne, le département du Finistère, la Chambre de commerce et d'industrie du Finistère, la chambre des métiers et de l'artisanat, la chambre d'agriculture, la section régionale de conchyliculture, le pôle métropolitain du Pays de Brest et le Parc Naturel régional d'Armorique. Les avis exprimés sont joints au dossier d'enquête.

L'enquête publique est régie par les dispositions prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement relatif aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis exprimés, à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du document, sera soumis pour approbation au Conseil de la métropole. Le PLU tenant lieu de PLH et de PDU, sa modification entrera en vigueur un mois suivant sa transmission au Préfet du Finistère.

Les pièces modifiées du plu

Les différentes pièces modifiées du PLU facteur 4 sont détaillées ci-après. Il s'agit du rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement écrit et de ses documents graphiques et enfin des annexes.

Les différentes modifications apportées au PLU sont développées dans la seconde partie de la présente notice.

► Le rapport de présentation

Deux chapitres du rapport de présentation sont modifiés dans le cadre de la modification du PLU : le chapitre 2, qui porte sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et les perspectives

d'évolution, et le chapitre 4, relatif à l'exposé des changements apportés et des justifications des choix retenus.

Les modifications du chapitre 2 portent uniquement sur la partie relative à l'état initial de l'environnement et plus particulièrement les risques majeurs. Cette partie est actualisée au regard des corrections apportées dans la délimitation des zones basses du littoral soumises au risque de submersion marine, et pour tenir compte de l'adoption des plans de prévention des risques technologiques autour des dépôts d'hydrocarbure de la Maison Blanche d'une part et de Imporgal/Stockbrest d'autre part.

En ce qui concerne le chapitre 4, les modifications portent sur différentes parties :

- d'une part, le titre II relatif aux choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation est complété par la description des choix retenus pour établir les OAP de secteurs modifiées ou créées, notamment en lien avec les ouvertures de zones à l'urbanisation.
- d'autre part, le titre III relatif à la délimitation des zones et la formulation des règles qui y sont applicables est complété par les motifs justifiant les nouveaux secteurs de projets introduits dans le PLU.
- enfin, le titre IV, relatif aux évolutions apportées au PLU après son adoption sera complété par l'exposé des motifs de la modification du PLU et l'explication des choix et des modifications apportées au document dans le cadre de la présente procédure.

► Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU facteur 4 sont composées en 4 parties :

- les orientations relatives à l'habitat, qui tiennent lieu de programme local de l'habitat ;
- les orientations relatives aux transports et aux déplacements, qui tiennent lieu de plan de déplacements urbains ;
- les orientations relatives à l'environnement, qui déclinent le concept de trame verte et bleue en lien avec l'armature verte urbaine sur l'ensemble de la métropole ;
- les orientations d'aménagement de secteurs, qui définissent les principes d'aménagement de différents secteurs, et notamment des zones à urbaniser délimitées par le PLU.

Dans le cadre de la modification du PLU, les orientations thématiques relatives à l'habitat et aux transports, ainsi que les orientations d'aménagement de secteur sont modifiés :

- l'orientation relative à habitat est ajustée ponctuellement pour faire suite au bilan triennal des objectifs du PLU en matière d'habitat présenté au Conseil de la métropole du 16 décembre 2016,
- l'orientation d'aménagement relative aux transports et aux déplacements est modifiée en lien en la mise en œuvre du plan stationnement de la métropole et la mise en œuvre de la dépénalisation/décentralisation du stationnement,
- enfin les orientations d'aménagement de secteurs sont complétées par les orientations relatives aux nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ou pour prendre en compte des études complémentaires sur certains secteurs.

► Le règlement

Le règlement écrit (volume 1) et les documents graphiques (volume 2) sont modifiés.

Le volume 1 du règlement fait l'objet de compléments ou correctifs ponctuels aux dispositions communes à l'ensemble des zones, aux dispositions particulières des zones U, AU, A, N, ainsi qu'au lexique et dans les annexes.

Les trois atlas du volume 2 du règlement sont modifiés de la manière :

- le document graphique 1/3 concernant la délimitation de zones urbaines ou à urbaniser, l'ajout et la suppression d'emplacements réservés, et des modifications de zonage ponctuelles,
- le document graphique 2/3 concernant les hauteurs des constructions, et des lignes d'implantation du bâti,
- le document graphique 3/3 concernant les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, la délimitation de secteurs de commerce, et la délimitation des zones basses du littoral soumises au risque submersion marine.

L'analyse des incidences sur l'environnement du PLU facteur 4

Répondant à des enjeux multiples, environnementaux, sociaux, économiques et face à des enjeux parfois contradictoires le PLU s'est attaché à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent structurellement les impacts environnements liés au développement urbain.

L'analyse des incidences notables du plan sur l'environnement a été menée dans le cadre d'une démarche globale d'évaluation dans le cadre d'une mission confiée à un groupement de trois bureaux d'études en environnement tout au long de la procédure. L'objectif était que ce travail soit pris en charge par un organisme spécialisé, accompagnant l'ensemble de la procédure de révision du PLU afin d'orienter à chaque étape les choix d'aménagement au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement.

Le rapport de présentation comprend un chapitre présentant l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU et exposant les conséquences éventuelles de son adoption sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, et en particulier l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000. Le document présente également les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de sa mise œuvre sur l'environnement.

S'agissant des sols, la principale incidence positive du PLU réside dans la moindre consommation d'espace induite par la promotion d'une agglomération plus compacte qui vise une économie de 100 ha, soit 10% de consommation foncière en moins, par rapport au scénario tendanciel de la consommation foncière de la décennie précédente. Il n'en demeure pas moins que de nouvelles surfaces seront artificialisées et que les aménagements devront intégrer les dispositions nécessaires pour éviter de potentiels impacts en termes de ruissellement et d'érosion. En ce qui concerne le réseau hydrographique, le PLU identifie et protège strictement les cours d'eau et les zones humides ; les principales incidences pourraient donc être liées aux zones de contact entre les futurs aménagements (dont des infrastructures de transport) et ces milieux. Toutefois, l'approche extensive de la trame verte et bleu proposée par Brest métropole réduit structurellement ces risques d'incidences négatives et doit permettre de restaurer le bon fonctionnement écologique des principaux espaces naturels. Cette approche est complétée par l'application des dispositions de la loi littoral, qui protègent notamment les espaces remarquables du littoral et contribuent ainsi à préserver la qualité des paysages. Des précautions devront être prises pour l'aménagement de nouvelles zones dans des secteurs de grande visibilité à l'intérieur des terres.

En ce qui concerne les milieux naturels sensibles le plan local d'urbanisme comprend des mesures spécifiques de protection exhaustive des espaces remarquables du littoral, des boisements les plus significatifs et du linéaire bocager à enjeux, et ne prévoit aucun aménagement nouveau dans les emprises sites Natura 2000.

En ce qui concerne l'énergie, le PLU est porteur d'incidences positives majeures du fait de la priorité donnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâti, la densification à proximité des réseaux structurants de déplacement et de chaleur et du développement des offres alternatives à la voiture individuelle. Ces efforts sont complétés par une vigilance particulière pour l'urbanisation de zones excentrées, qui présentent pour certaines des enjeux de mise à niveau des systèmes d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales est un enjeu du fait que les réseaux risquent d'être encore plus sollicités du fait de la recherche de densité. Les prescriptions proposées afin de gérer les eaux pluviales à la parcelle sont particulièrement ambitieuses ; pour autant, fondées sur une pluie décennale elles ne peuvent suffire à éviter l'accroissement des dysfonctionnements pour des épisodes pluvieux de période de retour plus élevée. Les mesures de protection des zones humides et des abords de cours d'eau visent à cet égard à permettre à ces espaces de jouer un rôle de régulation des écoulements.

S'agissant des déplacements, le PLU a pour principale incidences positives la réduction vraisemblable des émissions de gaz à effet de serre, la réduction des nuisances sonores liées au trafic automobile et l'amélioration des conditions de santé du fait du développement des modes actifs. Il conviendra d'être vigilant sur la réalisation des futures infrastructures de transport et sur les conséquences de la densification urbaine en termes de stationnement.

La dimension environnementale fait partie intégrante du projet de territoire et se diffuse dans l'ensemble des documents. A divers égards, le plan local d'urbanisme peut être analysé comme un programme de réduction des incidences environnementales. C'est ce qu'illustre la recherche d'une urbanisation plus compacte, les efforts de réhabilitation énergétique du bâti, ou encore le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Au-delà, le plan local d'urbanisme comporte des mesures plus ponctuelles pour éviter les incidences environnementales : suppression de certaines zones à urbaniser, de projets de voiries, protection plus extensive des zones humides et des cours d'eau… Le plan local d'urbanisme prévoit également des mesures de nature à réduire les incidences de l'urbanisation sur l'environnement, en conditionnant par exemple l'extension d'urbanisation d'un secteur tel que celui de Port Tinduff à la réalisation d'un nouvel équipement d'assainissement collectif. Le plan local d'urbanisme présente également, dans l'orientation d'aménagement et de programmation environnement, les mesures nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

Le projet de PLU facteur 4 a été soumis à l'avis de l'autorité environnementale qui s'est exprimée en avril 2013 sur le projet arrêté, soulignant notamment dans ses conclusions l'élaboration d'un projet équilibré, dont les orientations d'aménagement et de programmation apportent un contenu concret à la volonté du territoire de s'engager dans le développement durable.

Les modifications qu'il est prévu d'apporter au PLU sont essentiellement constituées par des mesures correctives ou des ajustements ponctuels qui ne sont pas susceptibles d'emporter des incidences nouvelles sur l'environnement (corrections techniques destinées soit à rectifier, soit à préciser certaines dispositions au regard d'études, ou de projets de constructions ou d'aménagements).

Les principales évolutions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement sont donc les ouvertures de zones à l'urbanisation. Cependant, au regard du territoire de Brest métropole, ces ouvertures à l'urbanisation sont limitées et situées soit dans le tissu urbain déjà constitué, soit en continuité immédiate de celui-ci, dans des secteurs bénéficiant de la proximité des réseaux nécessaires à la réalisation des opérations projetées. L'urbanisation de ces secteurs a été prise en considération dans l'évaluation environnementale du PLU. Enfin, les ouvertures de zones à l'urbanisation sont toutes accompagnées d'orientations d'aménagement et de programmation traduisant, le cas échéant, les moyens pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences sur l'environnement des projets prévus.

A ce titre, par décision du 24 novembre 2017 jointe en annexe du présent document, la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne a dispensé d'évaluation environnementale la modification du PLU de Brest métropole

2

EXPOSÉ DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Les modifications qu'il est envisagé d'apporter au PLU de Brest métropole sont présentées par catégories :

- les ouvertures de zones à l'urbanisation,
- les classements de zones à urbaniser en zone urbaine,
- les modifications en lien avec des projets,
- Les levées d'emplacements réservés,
- les ajustements et corrections techniques.

Chaque modification est constituée d'une fiche présentant l'objet de la modification et ses caractéristiques, puis les pièces du PLU modifiées correspondantes.

L'exposé est complété par le tableau récapitulatif des surfaces du PLU.

OUVERTURE DE ZONES À L'URBANISATION

Si le PLU facteur 4 affiche clairement la volonté de mobiliser le foncier encore disponible ou mutable dans le tissu urbanisé (depuis l'adoption du PLU 70 % des logements autorisés en moyenne chaque années sont situés en zone U), il est indispensable de proposer une offre complémentaire en extension urbaine, tant pour l'activité économique, que pour le logement.

Pour accompagner le développement économique et soutenir le dynamisme démographique de la métropole, le PLU facteur 4 a ainsi défini près de 1200 hectares de zones à urbaniser, inscrits au PLU en zone AU, dont les deux tiers sont en zone 2AU. Ces secteurs d'extension des villes de l'agglomération ont été définis en prolongement des sites déjà urbanisés afin d'éviter l'étalement urbain, en lien avec la chambre d'agriculture, et en tenant compte de l'observatoire de la consommation sur les dix dernières années. La répartition s'est faite de façon équilibrée sur le territoire de Brest métropole en lien avec les objectifs de production, les potentiels de desserte par les différents réseaux structurants : transports collectifs, eau et assainissement, numérique ainsi que leur impact sur l'environnement au travers du travail mené pendant l'évaluation environnementale.

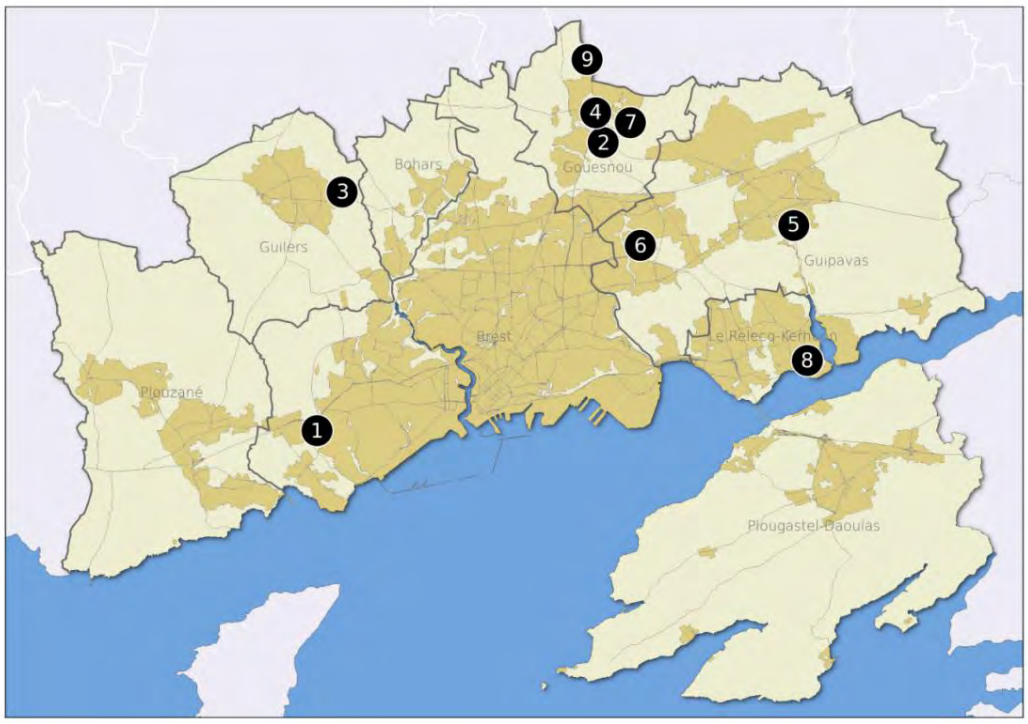
Ainsi pour garantir la fluidité du marché et assurer une offre de foncier régulière, le projet de modification prévoit de rendre constructibles 9 zones 2AU actuellement prévu par le PLU, selon la répartition suivante.

- 7 secteurs à vocation d'habitat (AUH), ou à vocation mixte (AUC) commerces, services, équipements,
- 1 secteur à vocation économique,
- 1 secteur destiné aux équipements de loisir.

Ces zones couvrent une surface cumulée de 40 hectares sur les 900 hectares de zones 2AU que comporte le PLU. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones s'inscrit dans la démarche d'ouverture progressive à l'urbanisation destinée à accompagner le développement du territoire dans le respect des orientations du PADD du PLU facteur 4.

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil de la métropole a délibéré le 30 juin 2017 sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Cette délibération est annexée au présent dossier.

Localisation des zones ouvertes à l'urbanisation



1. Kernabat, Brest
2. Mescadiou, Gouesnou
3. Kerloquin/Kerboroné, Guilers
4. Le Carpont, Gouesnou
5. Le Manoir, Guipavas
6. Froutven/Botspern, Guipavas
7. Penhoat, Gouesnou
8. Le Cosquer, Le Relecq-Kerhuon
9. Le Crann, Gouesnou

1. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUC DE KERNABAT À BREST

Finaliser l'urbanisation du quartier de Kernabat par la réalisation d'une opération résidentielle, assurant la régularité de la production et une offre diversifiée de logement.

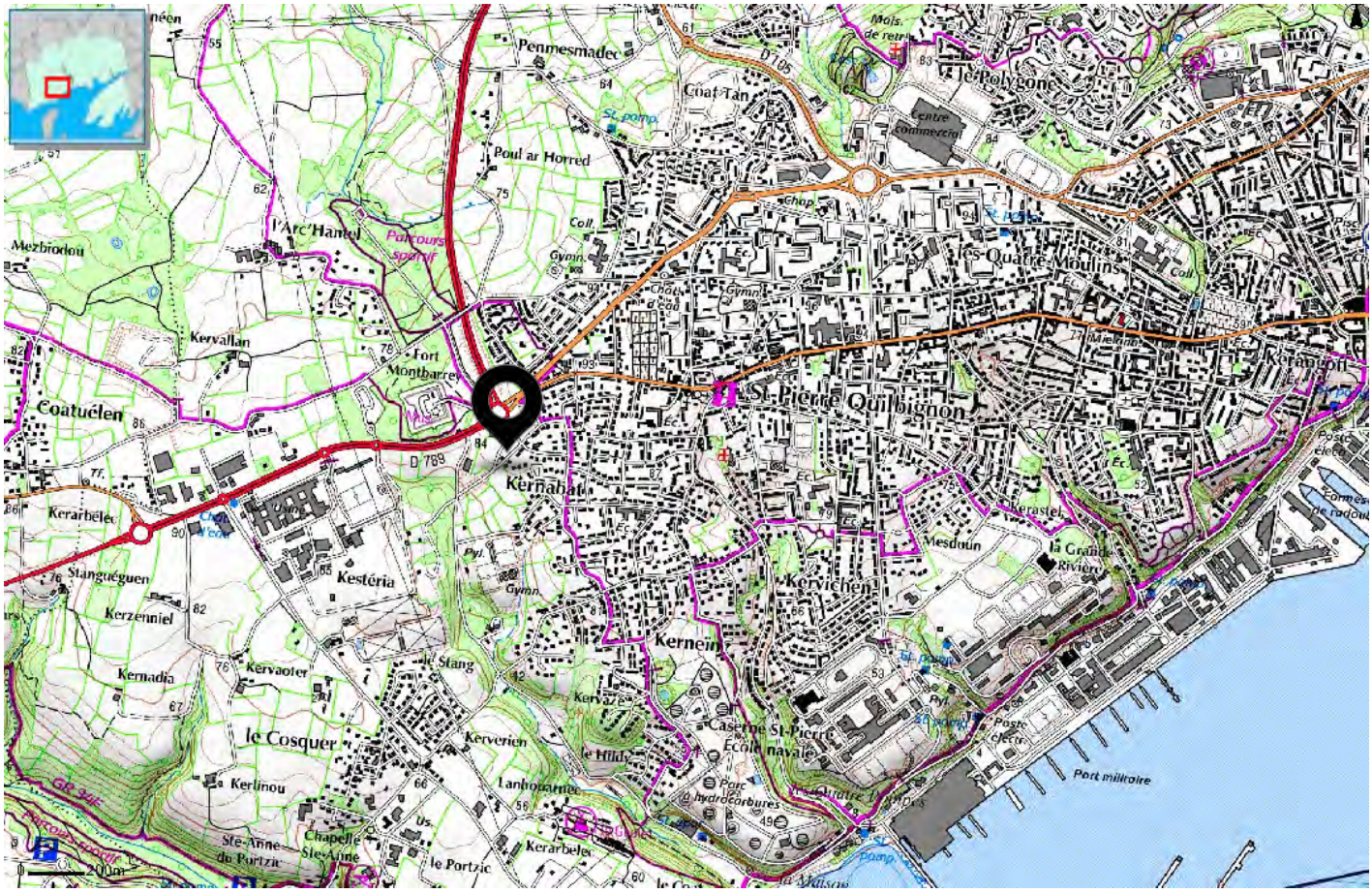
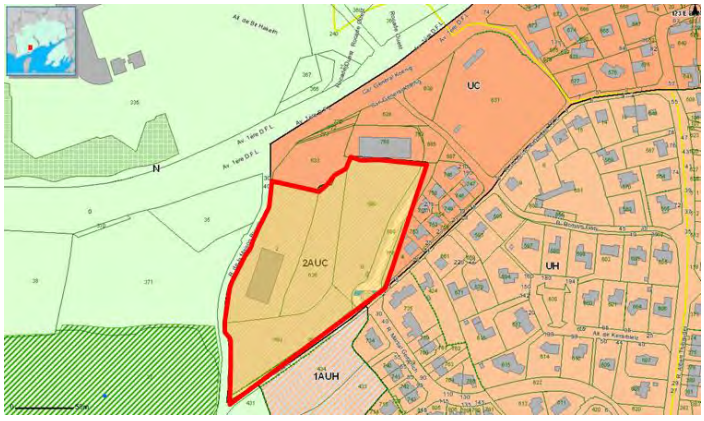


Photo aérienne 2015



PLU facteur 4 – Document graphique 1/3

Emprise de zone ouverte à l'urbanisation

La zone de Kernabat est une zone 2AUC à vocation mixte (habitat, commerce, services…) de 1,5 hectare, située à l'entrée ouest de la ville de Brest.

Situé en extension de Kernabat-Kerarbleiz dans le quartier de Saint-Pierre, le secteur s'inscrit en limite d'urbanisation dans un secteur fortement résidentiel, bénéficiant d'une position privilégiée à proximité d'équipements publics (équipement scolaire, bus/tram…) et de services de proximité. La zone est également marquée au nord et à l'ouest par la présence d'une concession et d'un garage automobile. Le secteur est occupé par une friche bordée de talus arborés.

Le projet d'aménagement porte sur les parcelles cadastrées DI 690, 692 et 936, pour une surface approximative de 1,2 hectare, pour la réalisation d'une opération d'habitat d'une trentaine de logements. Bien qu'elles ne soient pas comprises dans le projet, les emprises accueillant le garage automobile, sont également classées en zone 1AU. Cet espace est bâti et desservi par les réseaux et ne peuvent pas, par conséquent être maintenu en zone 2AU.

Conformément aux orientations générales du PLU facteur 4 qui visent une densité moyenne de 25 logements par hectare en extension urbaine, le programme de l'opération prévoit la réalisation de 29 lots à bâtir. Toutefois s'agissant d'une zone de taille limitée, située en extension du secteur Saint-Pierre à Brest déjà bien pourvu en logements locatifs sociaux, il est proposé de ne pas imposer la réalisation de logements locatifs sur cette zone, mais uniquement une part minimale de 25% de logements à coûts abordables, comme en zone urbaine sur le reste de Brest.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur vise à finaliser l'aménagement du secteur par une opération résidentielle en en cohérence avec le tissu urbain existant de Kernabat. Les parcelles seront desservies par une voie en bouclage sur la rue A. Nakash. Le projet prévoit par ailleurs une emprise au nord destinée à la desserte privée du garage, de manière à améliorer les conditions de livraison.

Sur le plan paysager et environnemental, le secteur se niche dans une végétation qui laisse peu de vues sur l'espace naturel, sauf pour la partie haute du terrain où les vues sur la campagne seront possibles. Les talus périphériques seront préservés ou renforcés, notamment à l'ouest à l'interface du garage automobile. Par ailleurs une orientation sud/sud-ouest des lots sera privilégiée pour maximiser les apports solaires.

Les réseaux d'eaux sont présents sur la rue du 11 novembre 1918 et permettront de desservir les constructions.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

Kernabat/Kerarbleis (0,7 ha) :

La zone de Kernabat/Kerarbleis est une petite zone de 0,7 ha en extension du quartier d'habitat de Kernabat. Le secteur bénéficie d'une position privilégiée à proximité d'équipements publics (groupe scolaire, transports en commun) et de services de proximité accessibles par des liaisons douces. L'orientation d'aménagement du secteur vise à finaliser l'aménagement au travers d'une petite opération résidentielle et assurer la greffe avec le tissu urbain existant.

Proposition de modification

Kernabat/Kerarbleis (1,9 ha) :

La zone de Kernabat/Kerarbleis est une zone de ~~0,7~~ 1,9 ha en extension du quartier d'habitat de Kernabat. Le secteur bénéficie d'une position privilégiée à proximité d'équipements publics (groupe scolaire, transports en commun) et de services de proximité accessibles par des liaisons douces. L'orientation d'aménagement du secteur vise à finaliser l'aménagement au travers d'une petite opération résidentielle et assurer la greffe avec le tissu urbain existant.

Modifications apportées au règlement

Version actuelle

Article 1AU 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* admises dans les zones urbaines correspondantes à condition qu'elles fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements pour assurer la desserte des constructions* soient programmés.
- Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement.
- Dans les communes de l'agglomération hors Brest, toute opération de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher* doit comporter au moins 50% de logements à coûts abordables*, dont 30% de logements conventionnés et 20% de logements en accession à coûts abordables*. Au Relecq-Kerhuon, les pourcentages appliqués sont de 40% de logements conventionnés et de 10% de logements en accession à coûts abordables*.
- A Brest, toute opération de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher* doit comporter un minimum de 50% de logements à coûts abordables* dont 25% de logements locatifs conventionnés et 25% d'accession à coûts abordables*.

Proposition de modification

Article 1AU 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* admises dans les zones urbaines correspondantes à condition qu'elles fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements pour assurer la desserte des constructions* soient programmés.
- Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement.
- Dans les communes de l'agglomération hors Brest, toute opération de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher* doit comporter au moins 50% de logements à coûts abordables*, dont 30% de logements conventionnés et 20% de logements en accession à coûts abordables*. Au Relecq-Kerhuon, les pourcentages appliqués sont de 40% de logements conventionnés et de 10% de logements en accession à coûts abordables*.
- A Brest, toute opération de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher* doit comporter un minimum de 50% de logements à coûts abordables* dont 25% de logements locatifs conventionnés et 25% d'accession à coûts abordables*, excepté dans la zone 1AUC de Kernabat-Kerarbleïs où la part de logements à coûts abordables* est ramenée à 25%, sans obligation de réalisation de logements locatifs conventionnés.

Modifications apportées à l'OAP de secteur

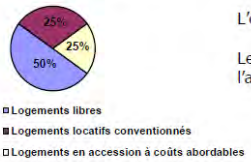
Version actuelle

BREST– Kernabat-Kerarbleiz

Superficie : 0,7 ha
Secteur résidentiel
Zone du PLU : 1AUH
Phasage : urbanisation prioritaire

Objectif d'aménagement : Finaliser l'urbanisation à travers une opération résidentielle dense

Habitat zone AU



Réalisation d'un programme résidentiel en continuité de l'urbanisation existante. Un front bâti sera créé au nord du site en parallèle à la rue Alfred Nakache.

L'opération sera desservie depuis les voies existantes.

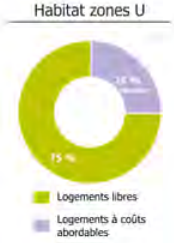
Les eaux pluviales seront recueillies au sud-ouest du site, en privilégiant par exemple à cet endroit l'aménagement d'une aire de stationnement.

Proposition de modification

BREST– Kernabat-Kerarbleiz

Superficie : ~~0,7~~ 1,9 ha
Secteur résidentiel
Zone du PLU : 1AUH et 1AUC
Phasage : urbanisation prioritaire

Objectif d'aménagement : Finaliser l'urbanisation à travers une opération résidentielle dense

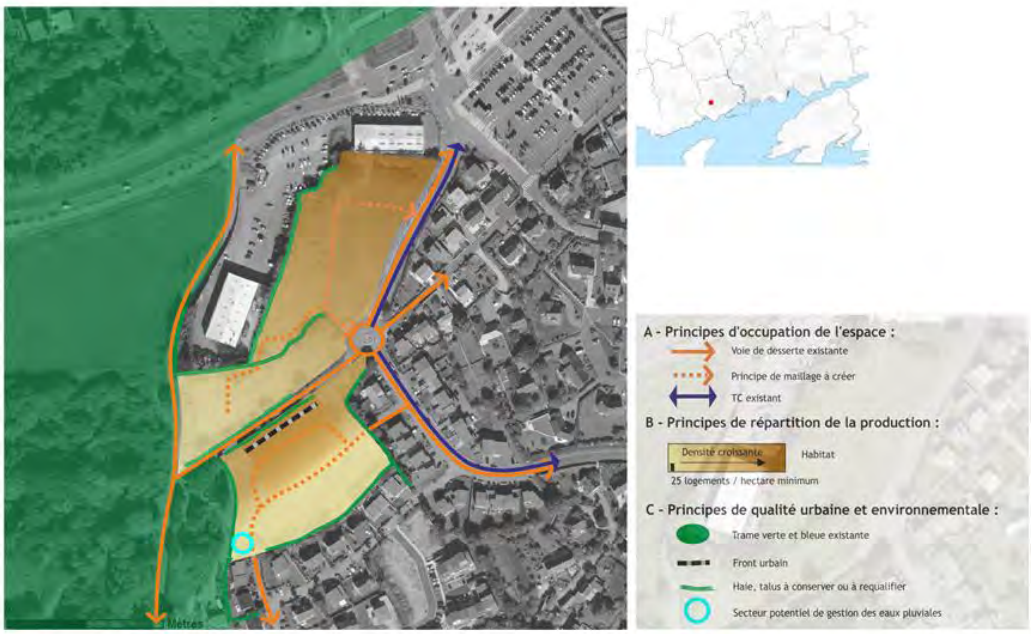


Réalisation d'un programme résidentiel en continuité de l'urbanisation existante. ~~Un front bâti sera créé au nord du site en parallèle à la rue Alfred Nakache.~~

L'opération au sud de la rue Alfred Nakash sera desservie depuis les voies existantes. Un front bâti sera créé au nord du site en parallèle à la rue.
Les eaux pluviales seront recueillies au sud-ouest du site, en privilégiant par exemple à cet endroit l'aménagement d'une aire de stationnement.

L'opération au nord de la rue Alfred Nakash sera desservie par une voie en bouclage depuis cette rue la rue A. Nakash. L'orientation principale des lots sera orientée sud/sud-ouest afin de maximiser les apports solaires.
Les talus périphériques seront préservés ou renforcés.

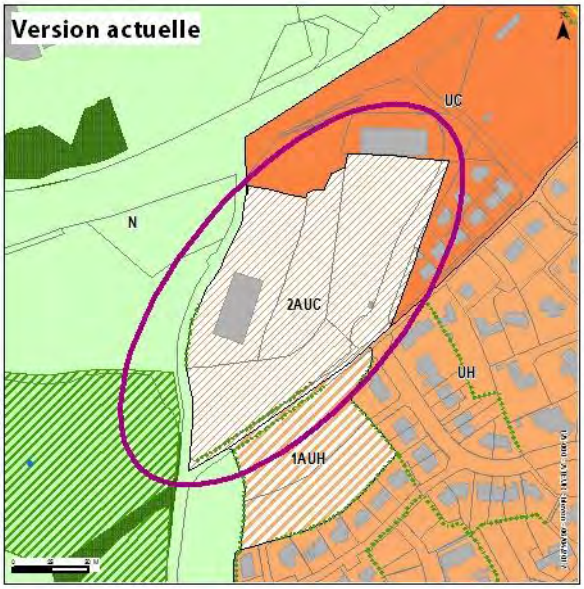
PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVE LE 16 DECEMBRE 2016 | PROJET MODIFICATION 2017 | 110

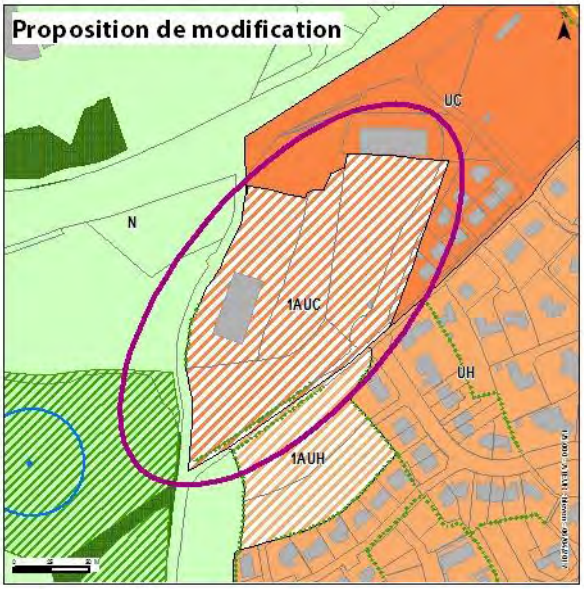


PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVE LE 16 DECEMBRE 2016 | PROJET MODIFICATION 2017 | 111

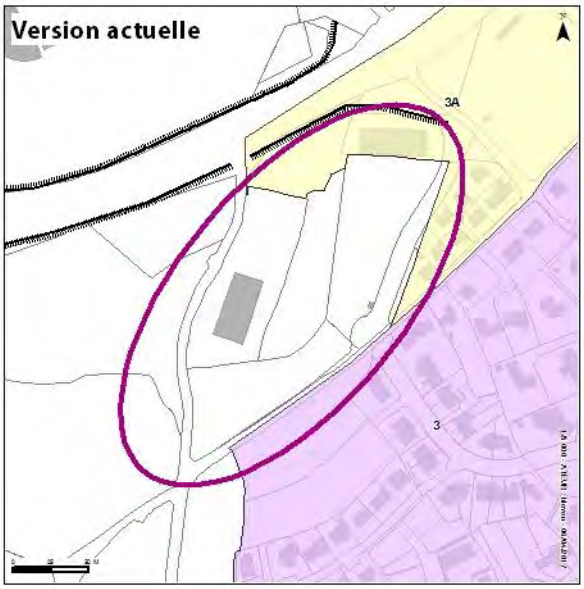
Modifications apportées au règlement volume 2 (documents graphiques)

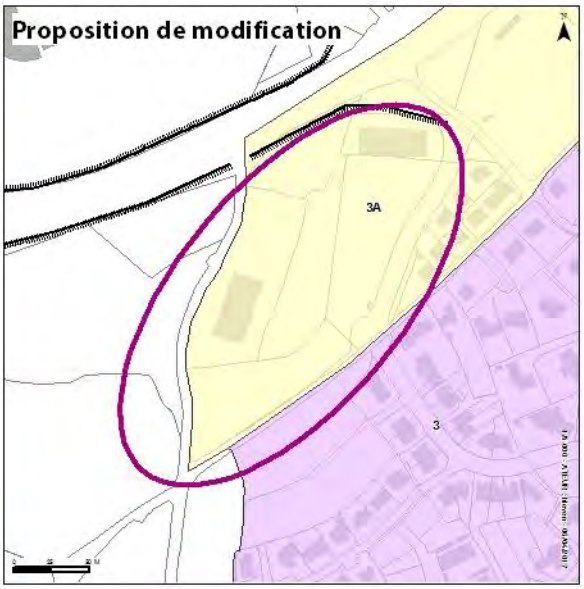
Document graphique 1



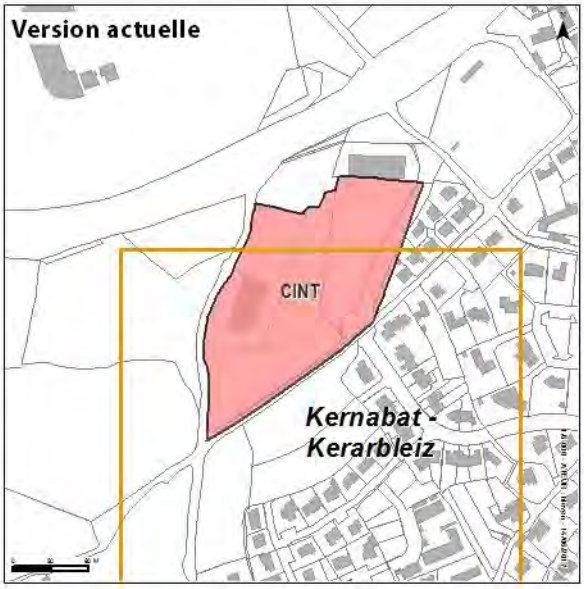


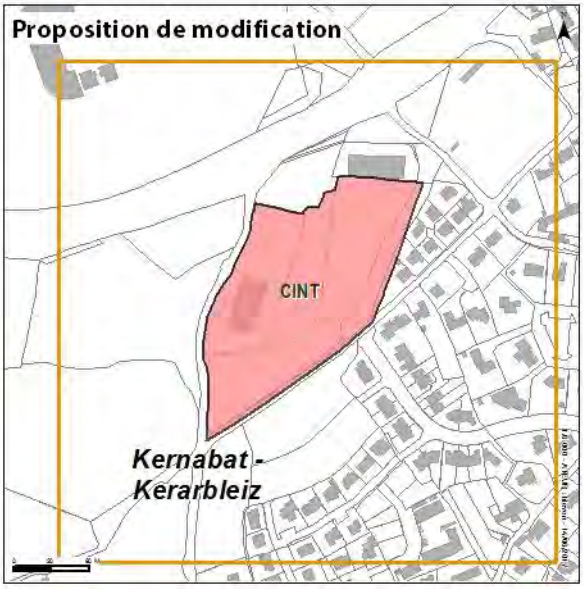
Document graphique 2





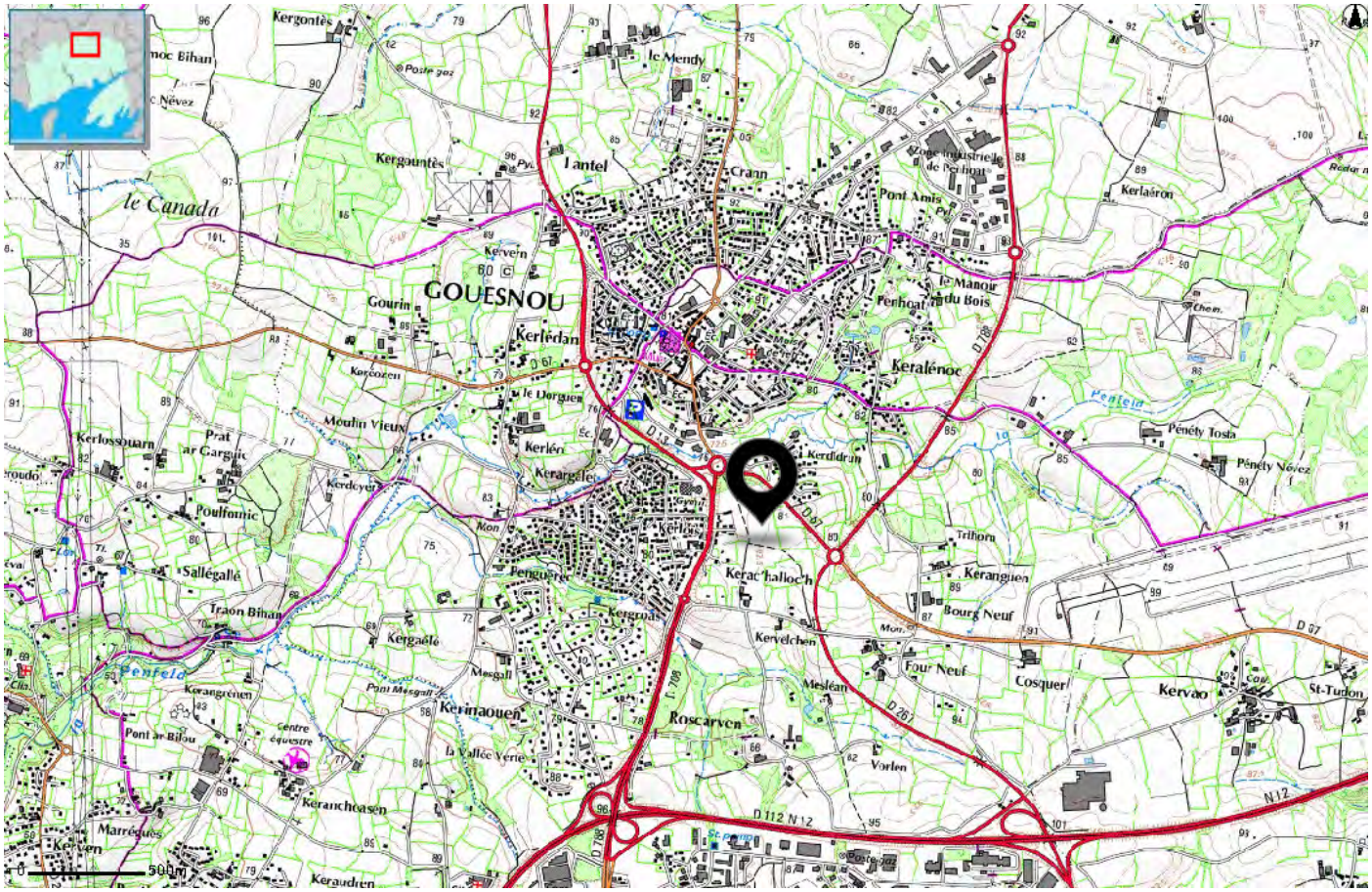
Document graphique 3





2. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUE DE MESCADIOU À GOUESNOU

Poursuivre la réalisation de la ZAC à vocation économique, déclarée d'utilité publique en 2016, dont les travaux de viabilisation sont en cours.



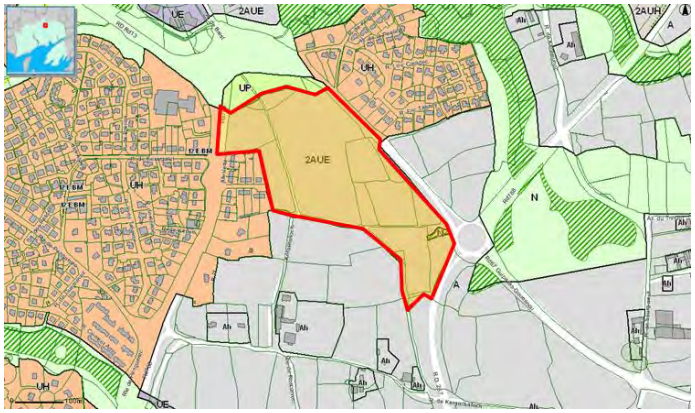


Photo aérienne 2015

PLU facteur 4 – Document graphique 1/3

Emprise de zone ouverte à l'urbanisation

La zone d'activités de Mescadiou se situe au centre de la commune de Gouesnou et à l'entrée sud du bourg, au lieudit de Kerac'halloc'h, entre la route départementale 67 et la route départementale 788.

L'aménagement de la zone d'une dizaine d'hectares s'inscrit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) qui a fait l'objet d'une étude d'impact. La réalisation Le projet de ZAC a été déclarée d'utilité publique par le Préfet du Finistère le 28 avril 2016.

La zone d'activités vise à répondre à l'objectif de diversification économique du territoire de Brest métropole, en assurant les capacités d'accueil et de développement des entreprises. Il s'agit là d'un enjeu à l'échelle de Brest métropole, vecteur de création d'emploi et de lutte contre le chômage. Certaines activités ne pouvant trouver place dans le tissu urbain mixte, il est essentiel de garantir une offre suffisante de foncier pour des locaux d'activité économique (fabrication, process industriel, entreposage, établissements de grandes dimensions, circulation de poids lourds…). Cet objectif économique est assorti d'une recherche de minimiser l'impact du développement sur les espaces agricoles et naturels, notamment en augmentant la densité du bâti dans les zones d'activité nouvelles.

L'objectif est de créer un nouveau parc d'activités à vocation principalement artisanale et de services à l'exception de tous commerces de détail, pouvant recevoir également quelques PME-PMI, compte tenu de la situation privilégiée du site par rapport aux axes de circulation, à quelques kilomètres seulement des grands parcs d'activités du secteur Nord-Est de l'agglomération. Au droit de la RD 788, le projet identifie également un secteur permettant d'accueillir des bureaux.

Les travaux d'aménagement ont démarré en février 2017 et s'étaleront jusqu'au 1er semestre 2018. L'aménagement de ce nouveau parc entend allier la qualité d'une entrée de ville le long des deux routes départementales, la création d'une zone d'activités dense, dans un souci de gestion optimale de l'espace et la coexistence entre l'habitat existant et les activités futures. Enfin, les accès à créer sur la route départementale devront préserver la fluidité et la sécurité du trafic sur cet axe de circulation. Elle préservera le chemin creux d'intérêt patrimonial existant et assurera une connexion au centre-ville et à l'aire de co-voiturage voisine. L'opération permettra enfin d'assurer un front bâti qualitatif qui structurera l'entrée de ville de Gouesnou.

Une orientation d'aménagement et de programmation de secteur figure déjà au PLU. Elle est simplement actualisée pour tenir compte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. En revanche, afin de prendre en compte les principes d'aménagement spécifiques, le règlement du PLU est complété par un secteur de projet $1AUE_{Mescadiou}$ dans lequel sont prévues des dispositions spécifiques concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur des constructions, notamment le long de la RD 67, et la préservation des talus.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

Mescadiou (10 ha) :

Cette zone participe de l'objectif de répartition équilibrée des zones d'activités sur tout le territoire communautaire afin d'accueillir de l'artisanat et des petites et moyennes entreprises. Cette zone est desservie par la RD 67. Une ZAC d'activités a été créée le 22 octobre 2010. L'insertion paysagère des aménagements s'appuie à la fois sur un axe structurant paysager et sur la préservation des chemins, talus et haies existants en limite du site permettant de maintenir et de renforcer les liaisons douces. .Le projet prévoit un traitement en deux points des eaux pluviales .Une attention particulière sera portée aux habitations riveraines.

Proposition de modification

Mescadiou (10 ha) :

Cette zone participe de l'objectif de répartition équilibrée des zones d'activités sur tout le territoire communautaire afin d'accueillir de l'artisanat et des petites et moyennes entreprises. ~~Cette zone est desservie par la RD 67. Une ZAC d'activités a été créée le 22 octobre 2010. L'insertion paysagère des aménagements s'appuie à la fois sur un axe structurant paysager et sur la préservation des chemins, talus et haies existants en limite du site permettant de maintenir et de renforcer les liaisons douces. Le projet prévoit un traitement en deux points des eaux pluviales .Une attention particulière sera portée aux habitations riveraines.~~ L'aménagement de cette zone est prévu dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, déclarée d'utilité publique par le préfet du Finistère le 28 avril 2016. Compte tenu de la situation du site à proximité d'axes importants de circulation et des grands parcs d'activités du secteur nord-est de l'agglomération, les objectifs poursuivis visent la création d'un nouveau parc à vocation artisanale, la densité, dans un souci de gestion optimale de l'espace, la préservation de la fluidité et de la sécurité des accès à créer sur la route départementale, la requalification de l'entrée de ville de Gouesnou, et enfin à assurer la coexistence entre l'habitat existant et les activités futures.
Un règlement de secteur spécifique UE $_{\text{Mescadiou}}$ traduit les prescriptions spécifiques de la ZAC permettant de garantir la qualité urbaine et architecturale du secteur.

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

GOUESNOU – Mescadiou

Superficie : 10 ha
Zone d'activités
Zone du PLU : 2AUe
Phasage : Etudes pré-opérationnelles engagées

Objectifs d'aménagement : Aménager une zone d'activités

Situé aux limites de Gouesnou, cette zone devra offrir une vitrine qualitative. Elle pourra accueillir des activités d'artisanat, de services ...

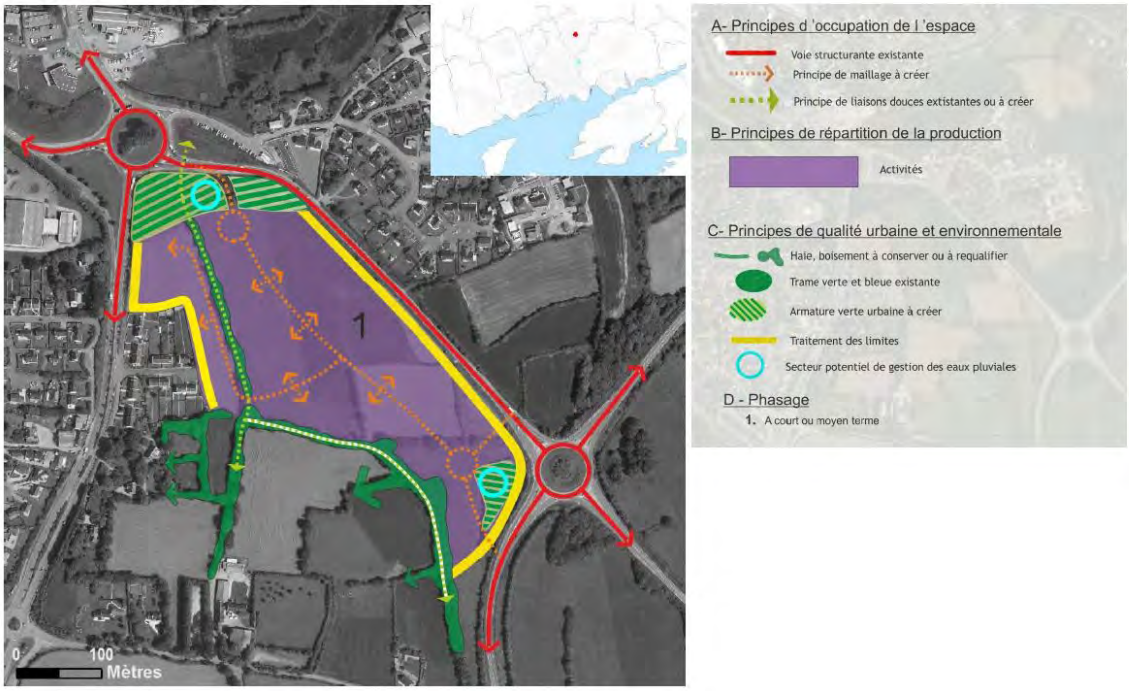
Une attention particulière sera portée :

- Au traitement de la cohabitation avec les habitations riveraines
- Au traitement paysager au niveau du rond-point au nord du site avec une attention particulière aux liaisons douces et aux traversées que le projet ne devra pas empêcher.

Les accès se feront uniquement en tourne à droite depuis les voies départementales.

En cas de démolition/reconstruction, les projets devront apporter une plus grande qualité urbaine et proposer un nouveau bâtiment plus qualitatif que l'ancien.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVÉ LE 16 DÉCEMBRE 2016 144



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVÉ LE 16 DÉCEMBRE 2016 145

Proposition de modification

GOUESNOU – Mescadiou

Superficie : 10 ha
Zone d'activités
Zone du PLU : ~~2AUe~~ 1AUE
Phasage : ~~Etudes pré-opérationnelles engagées~~ Court ou moyen terme

Objectifs d'aménagement : Aménager une zone d'activités

Situé aux limites de Gouesnou, cette zone devra offrir une vitrine qualitative. Elle pourra accueillir des activités d'artisanat, de services ...

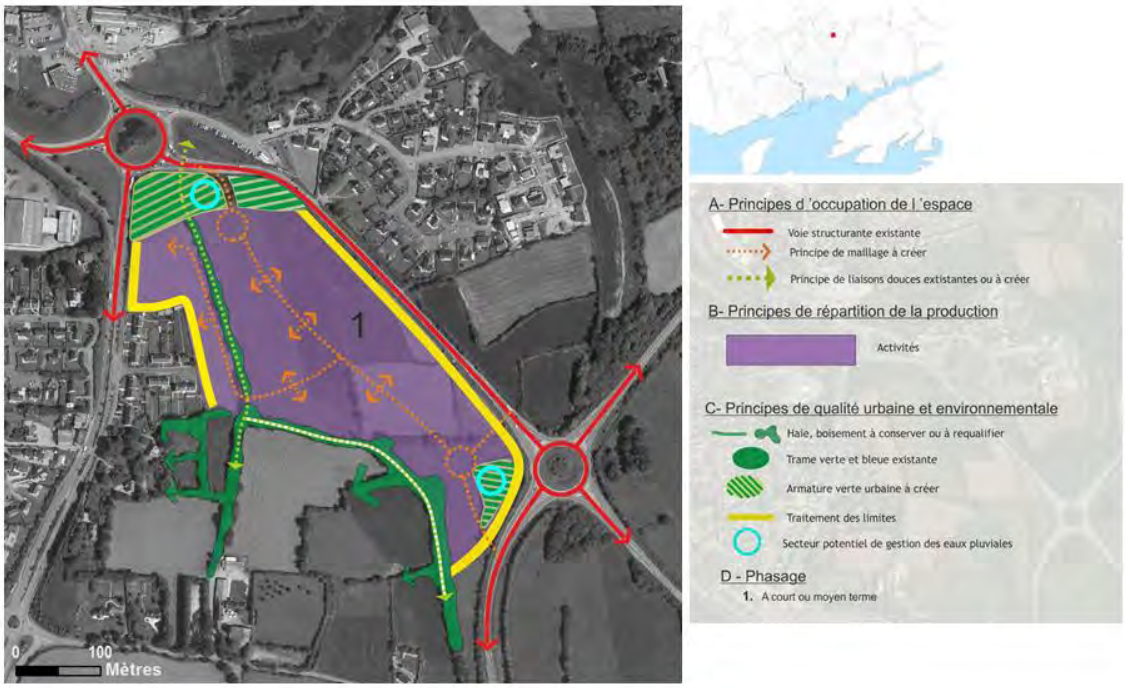
Une attention particulière sera portée :

- Au traitement de la cohabitation avec les habitations riveraines
- Au traitement paysager au niveau du rond-point au nord du site avec une attention particulière aux liaisons douces et aux traversées que le projet ne devra pas empêcher.

Les accès se feront uniquement en tourne à droite depuis les voies départementales.

En cas de démolition/reconstruction, les projets devront apporter une plus grande qualité urbaine et proposer un nouveau bâtiment plus qualitatif que l'ancien.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVE LE 16 DECEMBRE 2016 | PROJET MODIFICATION 2017 | 146



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVE LE 16 DECEMBRE 2016 | PROJET MODIFICATION 2017 | 147

Modifications apportées au règlement – Volume 1

Version actuelle

Néant

Proposition de modification

1AUE Mescadiou - GOUESNOU

Article 1AUE Mescadiou 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UE.

Article 1AUE Mescadiou 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bureaux, les commerces et services assimilés*, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone,
- les logements de fonction, s'ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise.

Les constructions à usage de bureaux sont admises dans le secteur A délimité par le document graphique ci-après.

Article 1AUE Mescadiou 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUE Mescadiou 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 1AUE Mescadiou 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Mescadiou 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant au document graphique ci-après. En l'absence d'indications, les constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de l'alignement.
Lorsque figure une ligne d'appui obligatoire au document graphique ci-après, au moins 65% de la longueur de la façade doit y être implantée.
L'implantation* des locaux* techniques liés aux différents réseaux, peut se faire à l'alignement*.

Article 1AUE Mescadiou 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant au document graphique ci-après. En l'absence d'indications, les constructions* doivent s'implanter :

- soit en limite séparative*,
- soit à une distance* minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives*.

Article 1AUE Mescadiou 8 - implantation des constructions sur une même propriété*

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Mescadiou 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Mescadiou 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres par rapport au terrain naturel, excepté dans une bande de 7 mètres à compter de la ligne d'appui obligatoire le long de la RD 67 figurant sur le document ci-après. Dans cette bande, les constructions doivent respecter les hauteurs figurant au document graphique ci-après. Les hauteurs* mentionnées au document graphique peuvent être augmentées ou abaissées de 1 mètre.
Les hauteurs* résultant des règles ci-dessus sont des hauteurs* hors équipements techniques.

Article 1AUE Mescadiou 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur des constructions
Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme dans les formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des couvertures. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité. Les auvents doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.
Les espaces de stockage extérieurs doivent être intégrés à la globalité du projet et masqués par des dispositifs* installés en continuité des façades. Ces espaces de stockage doivent être fermés sur au moins trois côtés et contigus à un bâtiment de la parcelle.
En toiture, n'est autorisée que l'édification des éléments techniques présentant une emprise et une hauteur limitées. De manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public, les éléments techniques devront être en retrait par rapport aux acrotères des constructions*, à une distance* au moins égale à leur propre hauteur.

Les clôtures
Les clôtures* éventuelles doivent être constituées d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail doit être conçu dans le même esprit. Ce dispositif peut être complété ou remplacé par une haie vive.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sauf obligation découlant des dispositions réglementaires particulières liés à certaines catégories d'activités. Une hauteur inférieure peut être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture* existante.
Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, peut s'intégrer dans cette haie.

Article 1AUE Mescadiou 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

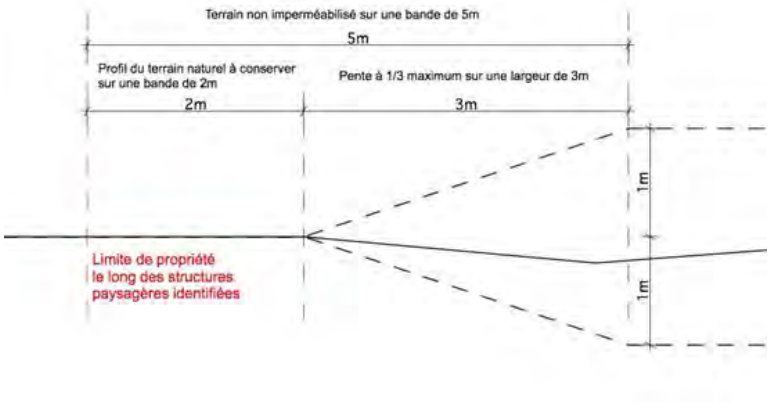
Il est fait application des règles de la zone UE.

Article 1AUE Mescadiou 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres* non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. Les aires de stationnements associés à des noues d'infiltration et les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres* non imperméabilisés.
Sur les unités foncières bordant le mail central et la RD67, une bande paysagée de 3 mètres à compter des voies et emprises publiques doit être aménagée et entretenue.

Les structures paysagères identifiées au document graphique ci-après, notamment le long du chemin creux seront impérativement conservées et entretenues.

Le long des structures paysagères identifiées au document graphique, les terrains ne peuvent pas être imperméabilisés sur une largeur de 5m depuis la limite de propriété. Le long des structures paysagères identifiées au document graphique, le profil du terrain naturel doit être conservé sur une largeur de 2m, et les mouvements de déblais ou remblais seront limités à des pentes de 1/3 sur une largeur de 3m.



Les pentes des remblais ou déblais doivent être végétalisées par des couvre-sol. Il doit être tenu compte du développement futur et de la taille des sujets à l'âge adulte, qu'il s'agisse d'arbres ou d'arbustes, dans le dimensionnement de l'intervalle entre plantations et de leur distance* par rapport aux bâtiments et bordures de voies.
Il est interdit d'entreposer ou de stationner du matériel ou des véhicules sur les espaces paysagers, notamment en bordure des RD et du mail central.
Il doit être fait usage d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

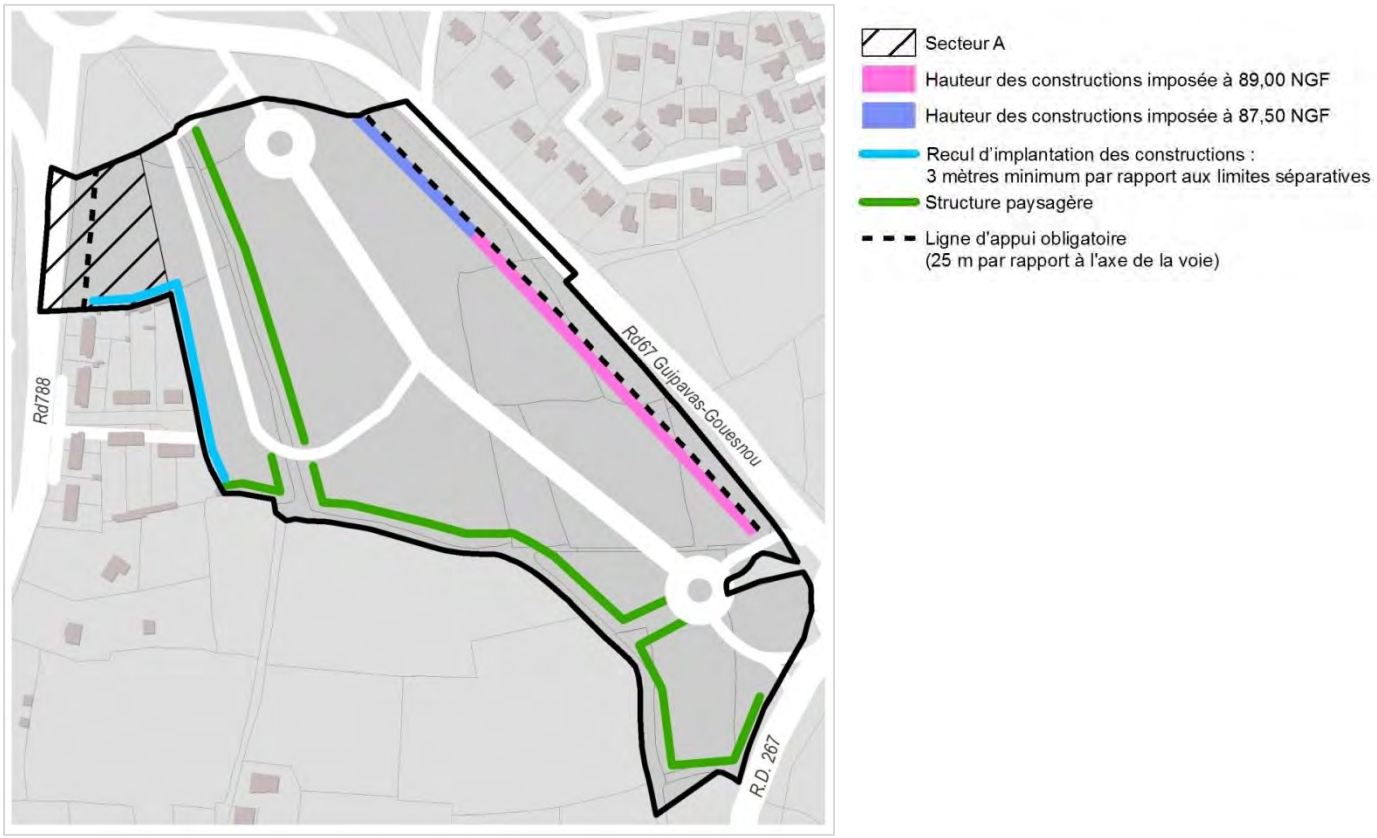
Article 1AUE Mescadiou 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUE Mescadiou 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

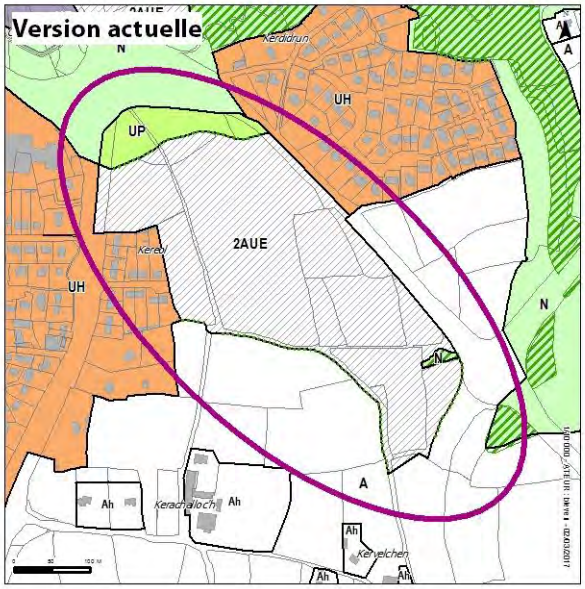
Il est fait application des règles de la zone UE.

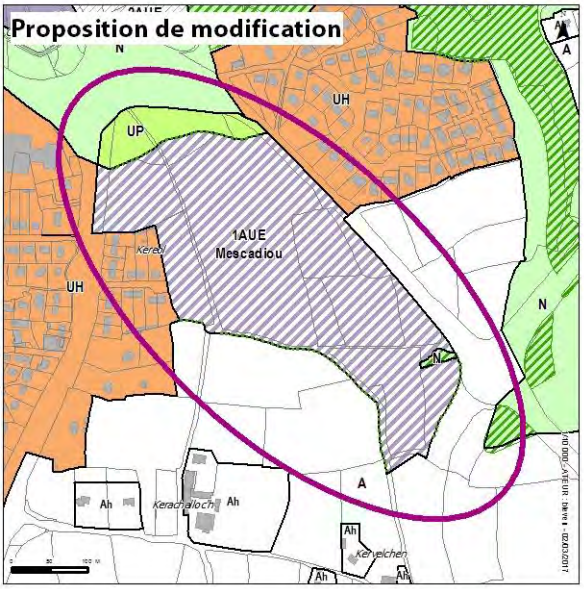
DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT
POUR LE SECTEUR 1AUE Mescadiou - GOUESNOU



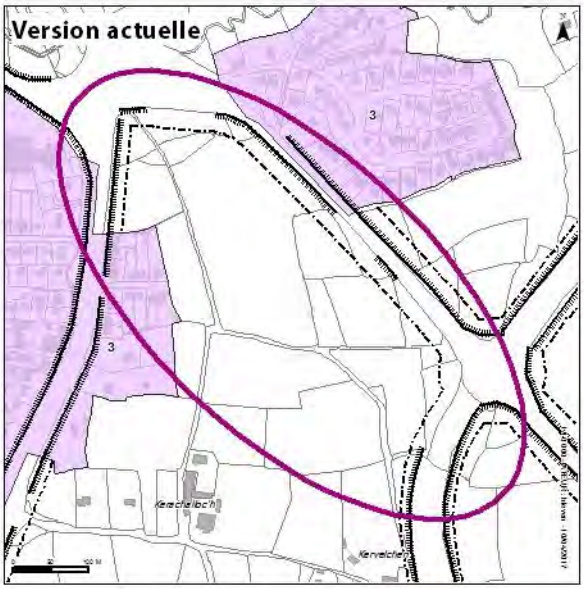
Modification apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

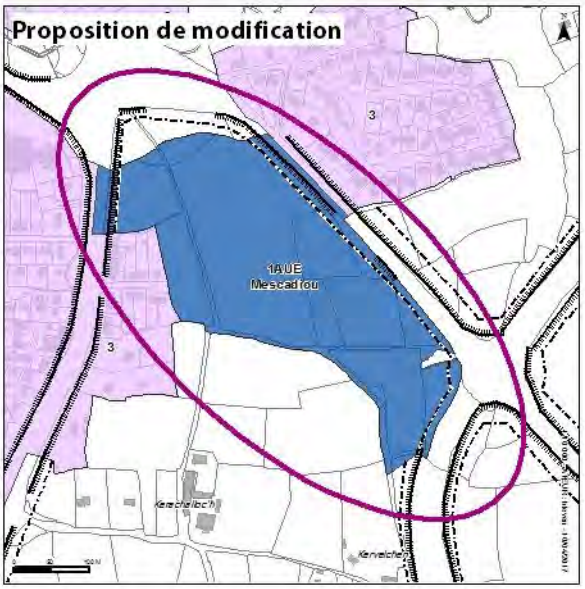
Document graphique 1





Document graphique 2





3. OUVERTURE PARTIELLE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH DE KERLOQUIN/KERBORONÉ À GUILERS

Répondre aux besoins en production de logement en extension urbaine de la commune conformément aux objectifs de l'OAP habitat

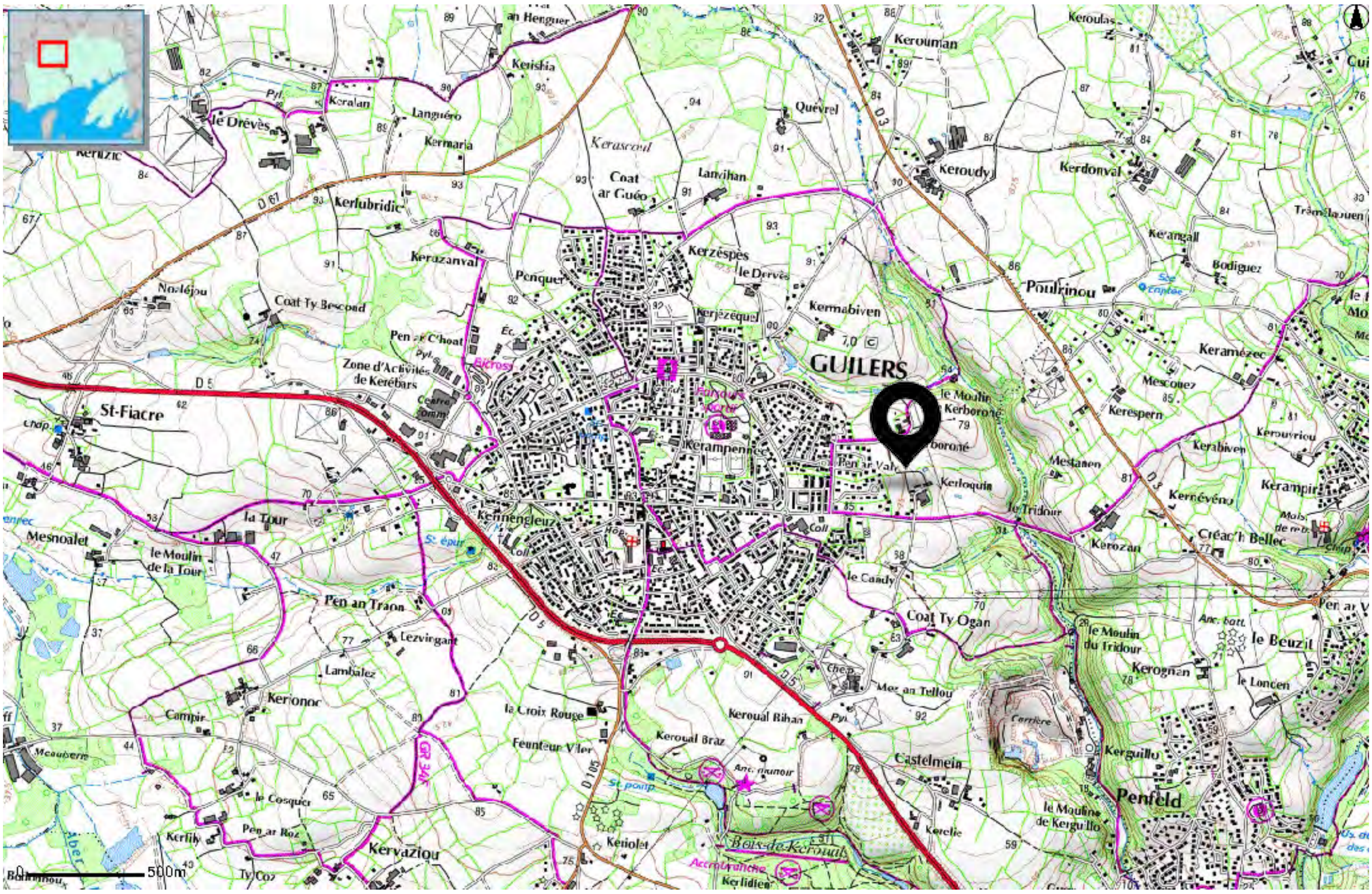
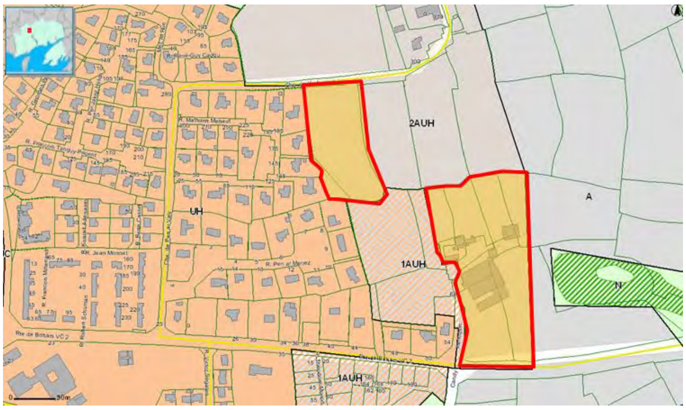


Photo aérienne 2015



PLU facteur 4 – Document graphique 1/3

Emprise de zone ouverte à l'urbanisation

Le secteur nord-est de la commune de Guilers, classé 2AUH au PLU de Brest métropole, constitue un vaste espace de plus de 40 hectares destiné à accueillir sur la durée de nouveaux quartiers qualitatifs d'habitats diversifiés.

Ce secteur d'extension urbaine de la commune est délimité à l'ouest par la zone bâtie du bourg (quartiers de Kerzespes et Kerjezequel), au nord par la rue du Roudous. Il est divisé en deux par un petit vallon orienté est-ouest où coule un ruisseau qui se jette dans la vallée du Tridour, marquant la limite large à l'est entre Guilers et Bohars. Peu de chemins existent dans ces espaces naturels. Ce site est aujourd'hui essentiellement constitué de terres agricoles, où se trouvent plusieurs bâtiments de fermes (Dervez, Kermabiven, Kerjezequel et Kerloquin) ainsi que des maisons d'habitat. Il n'y a pas de patrimoine remarquable, sinon un beau corps de ferme datant de 1850 sur le chemin de Kerboroné et un lavoir près de la route de Kermabiven. Les espaces naturels divisent en deux plateaux nord et sud le site, au nord à une altitude de 93.5m et au sud : 80.7m, les points les plus bas à 74 et 61m. Cette topographie conditionnera les principes de gestion des eaux, de déplacements et d'implantation des bâtiments. Cette zone est largement structurée par un réseau bocager renforçant l'identité paysagère de ce site, source de biodiversité.

Une mission d'étude pré-opérationnelle a été confiée en 2015 par Brest métropole, en relation avec la commune, à une équipe pluridisciplinaire, afin de définir des propositions d'orientations stratégiques, de faisabilités opérationnelles et financières et de définir les modalités de conduite du projet. Elle doit permettre l'établissement d'un plan directeur abordant les liaisons avec le centre-ville et les liaisons internes au secteur, l'insertion dans l'environnement naturel et urbain. Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, de gestion économe des ressources et de concertation avec les habitants de la commune.

L'état d'avancement de l'étude globale, menée en lien avec le développement de l'urbanisation amorcé sur les secteurs du Candy puis de Kerloquin, permet d'ajuster les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur par le PLU, notamment en ce qui concerne le réseau viaire. L'actualisation du schéma permet en coutre de mieux prendre en compte les accès de l'installation de stockage de déchets inertes autorisée à l'ouest de la zone.

Afin de poursuivre le développement urbain progressif de la zone, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une zone de 3,1 ha pour permettre la réalisation de deux opérations à vocation d'habitat, permettant de garantir la régularité de la production de logement et une offre diversifiée conformément aux objectifs défini par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à l'habitat.

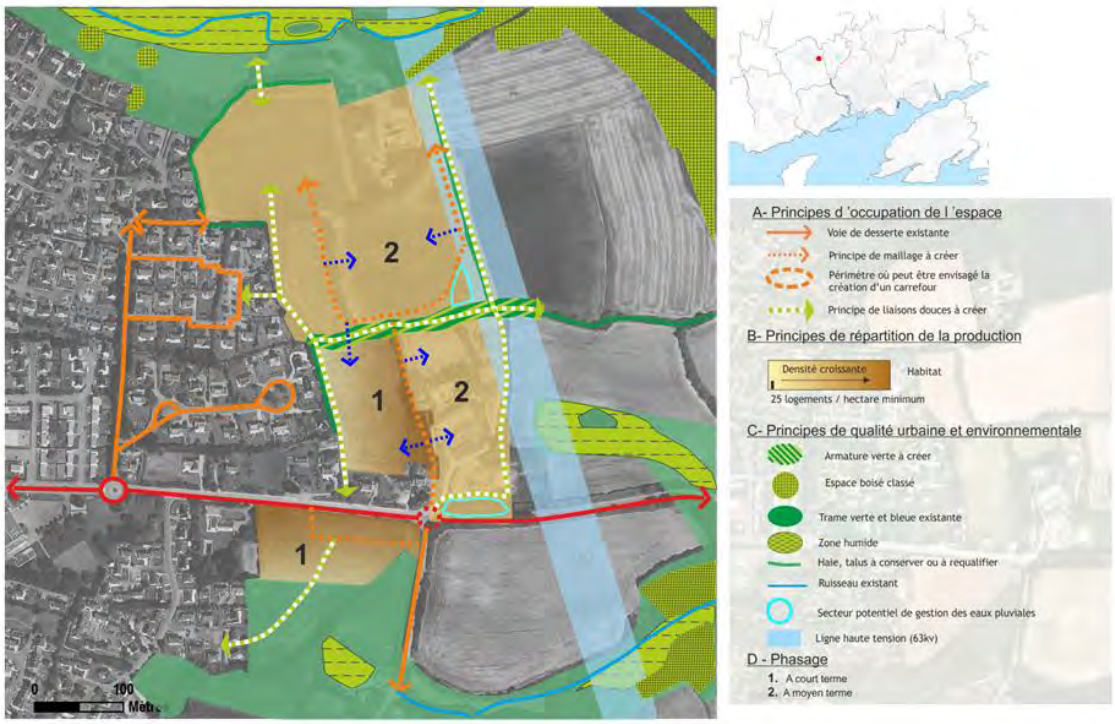
- La première opération porte sur les terrains situés au sud de la zone, au droit de la route de Bohars. Ces parcelles accueillent une exploitation agricole qui a cessé son activité et dont les bâtiments sont en cours de démolition.
  Le projet porte sur une surface de deux hectares et vise la réalisation d'un quartier résidentiel d'une cinquantaine de logements, associant logements en accession à la propriété et logements locatifs. L'aménagement de cette zone s'inscrit dans le respect du schéma global défini par l'étude pré-opérationnelle traduite dans l'OAP.
- La seconde opération porte sur une surface d'un peu moins d'un hectare, située dans le prolongement immédiat du quartier de Penn Ar vali, entre le chemin de Kerboronné et l'opération en cours de permis d'aménager à vocation d'habitat sous le nom « Domaine Valentin ». La parcelle objet du projet est actuellement exploitée en prairie et ceinturée de talus et de haies de feuillus.

  Le programme de l'opération vise la réalisation de 16 lots libres et 6 lots collectifs ou semi-collectifs desservis par une voie centrale connectée au nord et au sud aux voies existants.

Modifications apportées au rapport de présentation
Version actuelle *Le Candy – Kerloquin (2,92 ha) :* Positionnées à l'entrée ouest de la ville, en continuité de l'espace urbanisé, les zones du Candy et de Kerloquin nécessitent un traitement spécifique et qualitatif des terrains bordant la route de Bohars au sud (Candy) et au nord (Kerloquin), et des abords de la nouvelle voie destinée à desservir à terme l'ensemble de la zone. Il s'agit en outre d'assurer des greffes urbaines avec le tissu existant et d'amorcer le développement d'un secteur résidentiel en limite est de la commune. Une attention particulière sera apportée au traitement des eaux pluviales, au vu de la proximité d'un captage au sud de la zone du Candy d'une part et de la présence d'une zone humide à l'est de la zone de Kerloquin d'autre part. Les limites des projets avec les espaces naturel et agricole devront assurer une transition harmonieuse. Des liaisons douces avec les secteurs résidentiels existants seront créées.
Proposition de modification *Le Candy – Kerloquin (~~2,92~~ 6 ha) :* Positionnées à l'entrée ouest de la ville, en continuité de l'espace urbanisé, les zones du Candy et de Kerloquin nécessitent un traitement spécifique et qualitatif des terrains bordant la route de Bohars au sud (Candy) et au nord (Kerloquin), et des abords de la nouvelle voie destinée à desservir à terme l'ensemble de la zone. Il s'agit en outre d'assurer des greffes urbaines avec le tissu existant et d'amorcer le développement d'un secteur résidentiel en limite est de la commune. Une étude pré-opérationnelle a été confiée en 2015 à une équipe pluridisciplinaire afin de définir des propositions d'orientations stratégiques, de faisabilités opérationnelles et financières et de définir les modalités de conduite du projet, permettant l'établissement d'un plan directeur abordant les liaisons avec le centre-ville et internes au secteur, l'insertion dans l'environnement naturel et urbain. Elaboré en concertation avec les habitants de la commune, le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, de gestion économe des ressources. Une attention particulière sera apportée au traitement des eaux pluviales, ~~au vu de la proximité d'un captage au sud de la zone du Candy d'une part et~~ compte tenu notamment de la présence d'une zone humide à l'est de la zone de Kerloquin ~~d'autre part~~. Les limites des projets avec les espaces naturel et agricole devront assurer une transition harmonieuse. Des liaisons douces avec les secteurs résidentiels existants seront créées.

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle



GUILERS – Kerloquin / Le Candy

Superficie : 1AUH :2,92 ha – 2AUH : 9,31 ha
Secteur résidentiel
Zone du PLU : 1AUH
Phasage : court terme à moyen terme

Objectif d'aménagement : Assurer des greffes urbaines avec le tissu existant et amorcer le développement d'un secteur résidentiel en limite est de la commune

Habitat zones AU

Le positionnement de ces zones en entrée de ville nécessite un traitement spécifique et qualitatif des terrains bordant la route de Bohars au sud (Candy) et au nord (Kerloquin), ainsi qu'aux abords du nouveau réseau de voirie destiné à desservir à terme l'ensemble de la zone.

La conception d'un front bâti plus dense sur ces axes proposant une typologie de constructions homogènes est à étudier.

La desserte automobile sur la route de Bohars, de la zone du Candy comme de celle de Kerloquin, pourra faire l'objet, d'un aménagement de carrefour mutualisé marquant l'entrée de ville.

Une attention particulière sera apportée au traitement des eaux pluviales, au vu de la proximité d'un captage au sud de la zone du Candy d'une part et de la présence d'une zone humide à l'est de la zone de Kerloquin d'autre part. A ce titre, il y aura lieu d'envisager l'amélioration des dispositifs existants dans une vision globale du site, en prenant en compte notamment le secteur résidentiel de Pen Ar Valy et en favorisant leur insertion dans les nouveaux aménagements paysagers qui seront réalisés.

Les limites des projets avec les espaces naturel et agricole devront assurer une transition harmonieuse. Des liaisons douces avec les secteurs résidentiels existants seront créées.

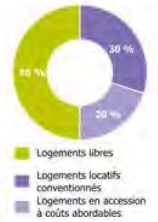
Proposition de modification

GUILERS – Kerloquin / Le Candy

Superficie : 1AUH : 6 ha – 2AUH : 6,2 ha
Secteur résidentiel
Zone du PLU : 1AUH – 2AUH
Phasage : court terme à moyen terme

Objectif d'aménagement : assurer des greffes urbaines avec le tissu existant et amorcer le développement d'un secteur résidentiel en limite est de la commune

Habitat zones AU



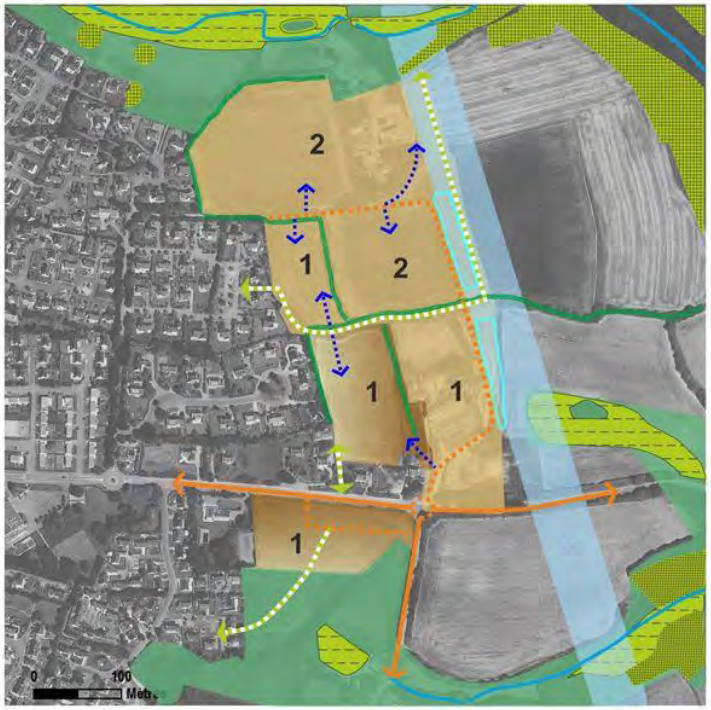
Le positionnement de ces zones en entrée de ville nécessite un traitement spécifique et qualitatif des terrains bordant la route de Bohars au sud (Candy) et au nord (Kerloquin), ainsi qu'aux abords du nouveau réseau de voirie destiné à desservir à terme l'ensemble de la zone.

La conception d'un front bâti plus dense sur ces axes proposant une typologie de constructions homogènes est à étudier.

La desserte automobile sur la route de Bohars, de la zone du Candy comme de celle de Kerloquin, pourra faire l'objet, d'un aménagement de carrefour mutualisé marquant l'entrée de ville.

Une attention particulière sera apportée au traitement des eaux pluviales, au vu de la proximité d'un captage au sud de la zone du Candy d'une part et de la présence d'une zone humide à l'est de la zone de Kerloquin d'autre part. A ce titre, il y aura lieu d'envisager l'amélioration des dispositifs existants dans une vision globale du site, en prenant en compte notamment le secteur résidentiel de Pen Ar Valy et en favorisant leur insertion dans les nouveaux aménagements paysagers qui seront réalisés.

Les limites des projets avec les espaces naturel et agricole devront assurer une transition harmonieuse. Des liaisons douces avec les secteurs résidentiels existants seront créées.



A- Principes d 'occupation de l 'espace
- Voie de desserte existante
- Principe de maillage à créer
- Périmètre où peut être envisagé la création d'un carrefour
- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de liaisons douces à créer

B- Principes de répartition de la production

Densité croissante → Habitat

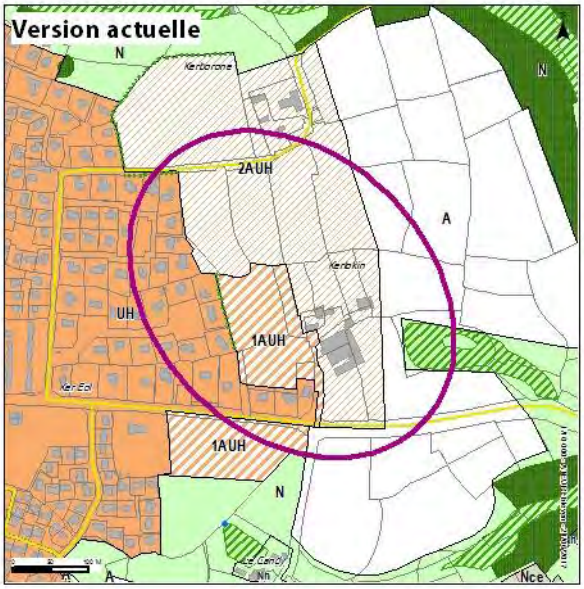
25 logements / hectare minimum

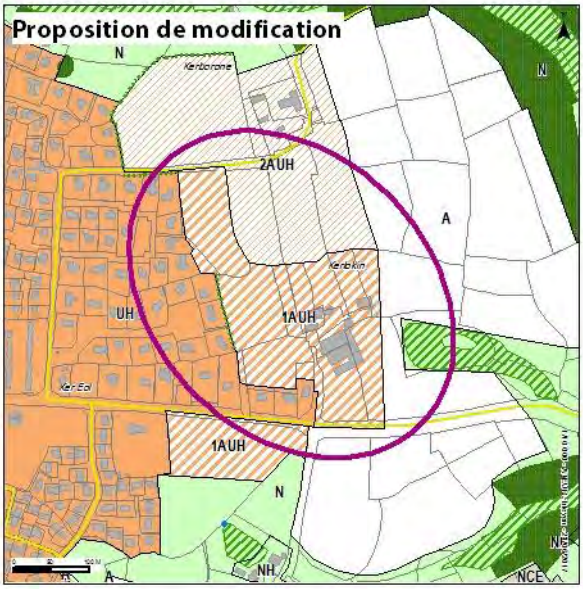
C- Principes de qualité urbaine et environnementale
- Espace boisé classé
- Trame verte et bleue existante
- Zone humide
- Haie, talus à conserver ou à requalifier
- Ruisseau existant
- Secteur potentiel de gestion des eaux pluviales
- Ligne haute tension (63kv)

D - Phasage
1. A court terme
2. A moyen terme

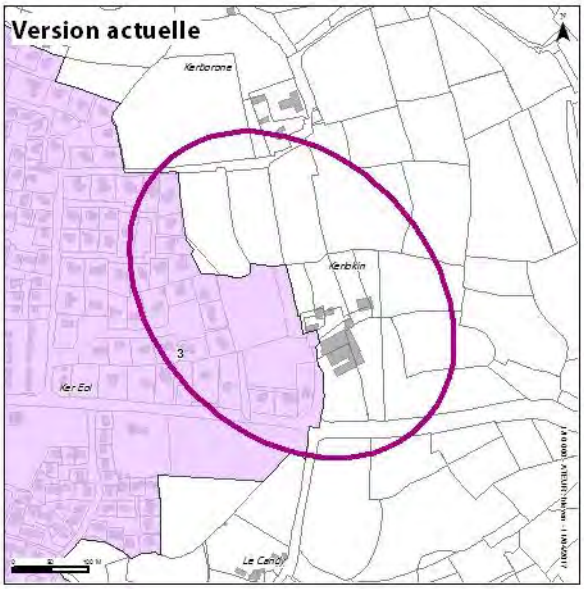
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

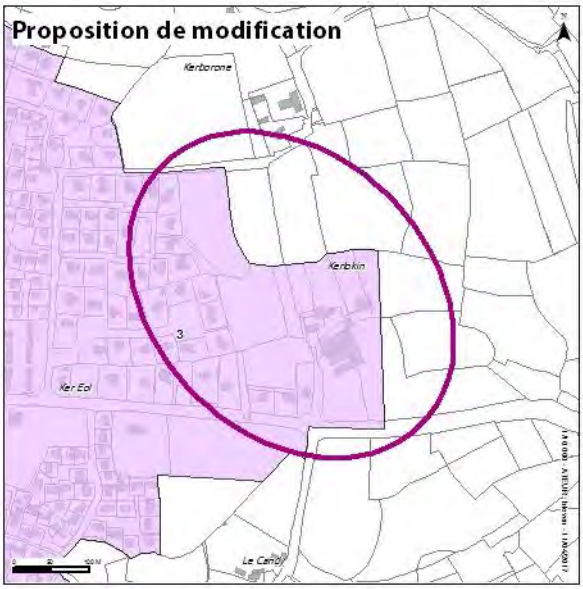
Document graphique 1





Document graphique 2





4. RENOUVELLEMENT URBAIN DU SECTEUR DU CARPONT À GOUESNOU

Accompagner le renouvellement urbain de la zone artisanale par l'aménagement d'un secteur mixte dans le cadre de la requalification de l'entrée du centre-ville de Gouesnou

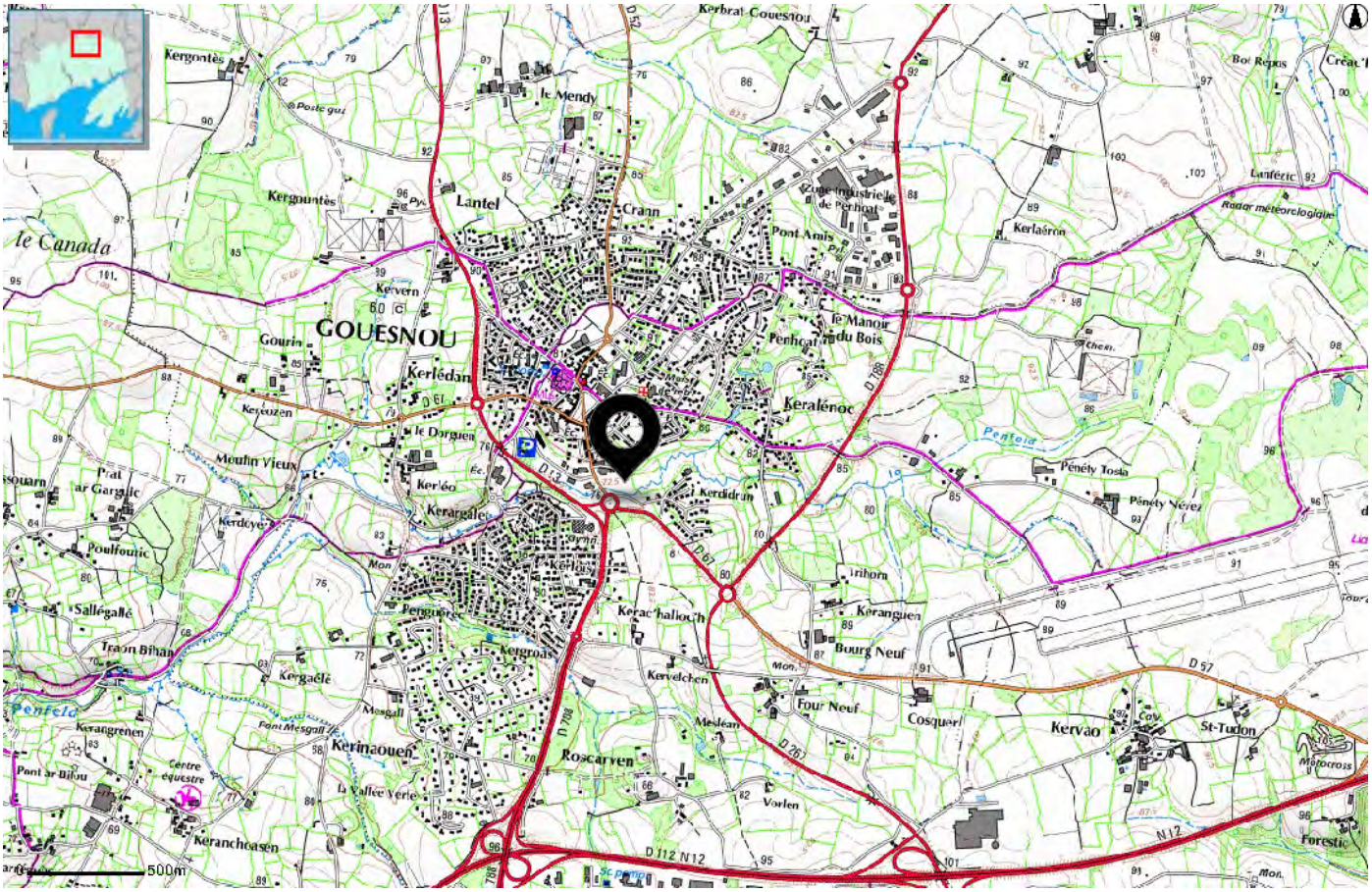
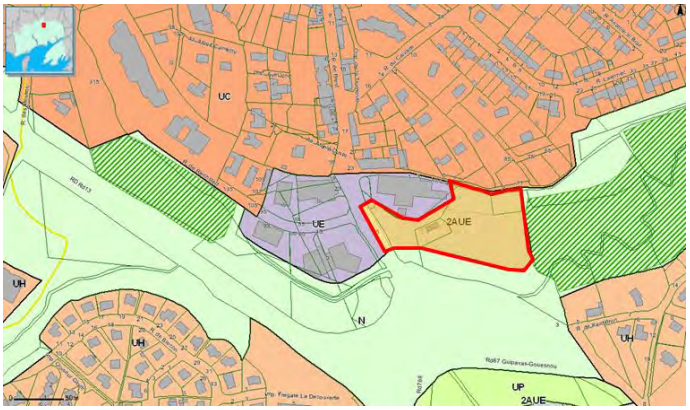


Photo aérienne 2015



PLU facteur 4 – Document graphique 1/3

Emprise de zone ouverte à l'urbanisation

Le secteur du Carpont à Gouesnou se situe en entrée sud du centre-ville de la commune, au nord du rond-point Charles de Gaulle où se rejoignent les routes départementales 13, 67 et 788. Il recouvre aujourd'hui, sur une superficie totale de 2,4 ha environ de part et d'autre de la rue de Brest, une zone d'activités constituée au cours des dernières décennies aux abords de la vallée de la Penfeld, avec une première implantation érigée dès 1970.

En lien avec la création de la nouvelle zone de Mescadiou à proximité, il est envisagé de faire évoluer ce secteur en zone urbaine mixte afin de favoriser un aménagement plus qualitatif de l'entrée du centre-ville et de mieux valoriser son environnement naturel, sans toutefois porter atteinte au maintien des fonctions urbaines (commerciales notamment) du cœur de ville.

Pour permettre l'émergence d'un projet d'ensemble en partie est de la rue de Brest, il est également proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone de 0,87 ha comprise dans ce secteur.

La modification du PLU porte en conséquence sur l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur existante ainsi que sur les documents graphiques 1, 2 et 3 du règlement, pour ce qui concerne, respectivement :

- **OAP de secteur**

  Les objectifs d'aménagement visent à la requalification de l'entrée du centre-ville par le renouvellement urbain et l'aménagement d'un secteur mixte prenant en compte l'environnement du site. Ils se déclinent notamment au regard de l'harmonisation des fronts bâtis, la préservation des vues lointaines vers le cœur de ville et de la perspective paysagère sur la vallée de la Penfeld, la protection des constructions contre les nuisances et les risques d'inondation, le maillage des cheminements piétons, l'aménagement des espaces extérieurs et la mutualisation du stationnement, le recueil des eaux pluviales et la compensation in situ de la minéralisation des sols. La desserte automobile se fera à partir des voies existantes.

- **Document graphique 1**

  Modification des zonages UE et 2AUE, respectivement en UC et 1AUC ;
  Ajustement des limites de la zone N contiguë pour intégrer en totalité la zone humide et le chemin piétonnier existants.

- **Document graphique 2**

  Définition de la hauteur maximale des constructions, portée à 3 niveaux sur l'ensemble du secteur avec un attique supplémentaire autorisé en partie centrale de part et d'autre de la rue de Brest ;
  Ajustement des limites de la zone non réglementée (cf. zone N ci-dessus).

- **Document graphique 3**

  Ajustement du secteur de commerce interdit (CINT) instauré dans le cadre de la modification du PLU approuvée le 16 décembre 2016.

Modifications apportées au rapport de présentation
Version actuelle Néant
Proposition de modification *Le Carpont (2,4 ha) :* Le secteur du Carpont à Gouesnou se situe en entrée sud du centre-ville de la commune, au nord du rond-point Charles de Gaulle où se rejoignent les routes départementales 13, 67 et 788. Il recouvre aujourd'hui, sur une superficie de 2,4 ha environ de part et d'autre de la rue de Brest, une zone d'activités constituée au cours des dernières décennies aux abords de la vallée de la Penfeld, avec une première implantation érigée dès 1970. En lien avec la création de la nouvelle zone de Mescadiou à proximité, il est envisagé de faire évoluer ce secteur en zone urbaine mixte, afin de favoriser un aménagement plus qualitatif de l'entrée du centre-ville et de mieux valoriser son environnement naturel, sans toutefois porter atteinte au maintien des fonctions urbaines (commerciales notamment) du cœur de ville. Pour permettre l'émergence d'un projet d'ensemble en partie est de la rue de Brest, il est également proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone de 0,87 ha comprise dans ce secteur. Les objectifs d'aménagement visent à la requalification de l'entrée du centre-ville par le renouvellement urbain et l'aménagement d'un secteur mixte prenant en compte l'environnement du site. Ils se déclinent notamment au regard de l'harmonisation des fronts bâtis, la préservation des vues lointaines vers le cœur de ville et de la perspective paysagère sur la vallée de la Penfeld, la protection des constructions contre les nuisances et les risques d'inondation, le maillage des cheminements piétons, l'aménagement des espaces extérieurs et la mutualisation du stationnement, le recueil des eaux pluviales et la compensation in situ de la minéralisation des sols. La desserte automobile se fera à partir des voies existantes.

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

GOUESNOU – Carpont

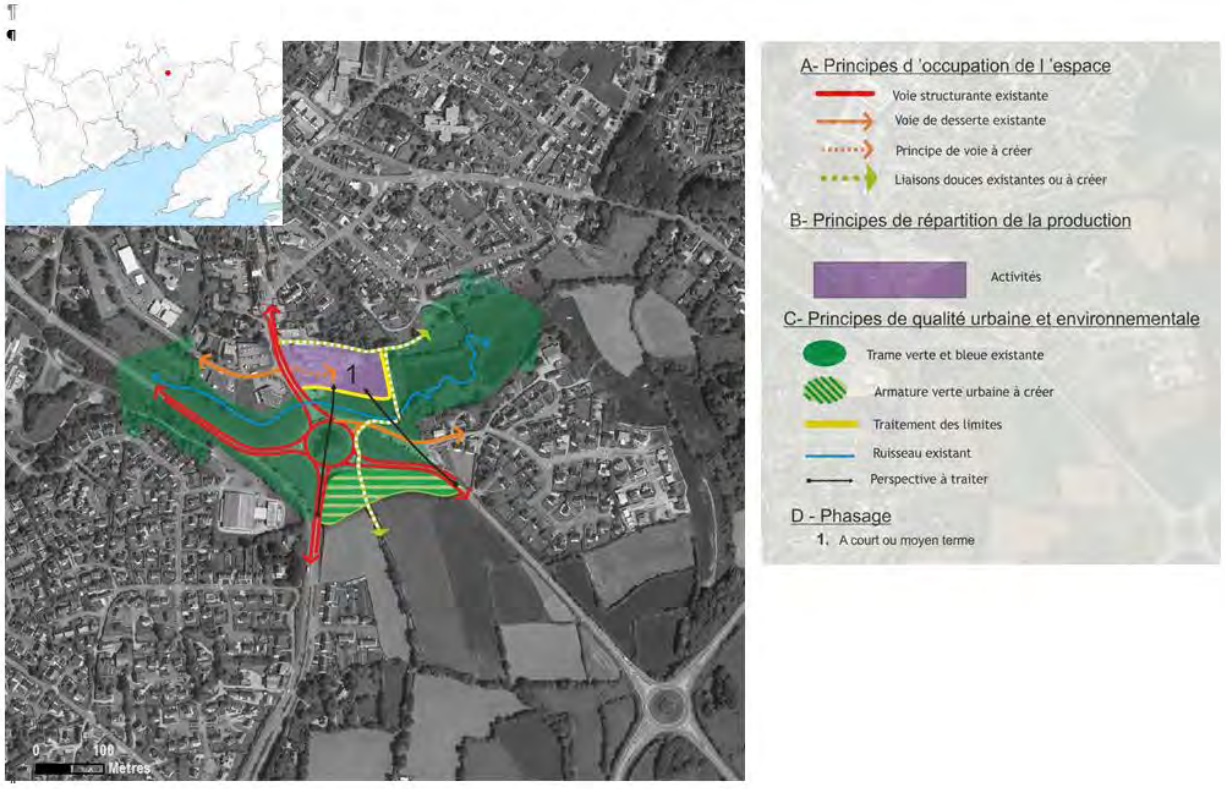
Superficie : 1.2 ha
Zone d'activités
Zone du PLU : UE et 2AUe
Phasage : Court ou moyen terme

Objectifs d'aménagement : Développer des activités en entrée de ville

Situé à l'entrée de ville de Gouesnou, en limite de la trame verte et bleue, l'enjeu est de réaliser ici un aménagement très qualitatif pour des activités. En ce sens un projet d'aménagement devra être proposé. Ce site pourra accueillir des activités d'artisanat, de services ...
Une attention particulière sera portée :

- A l'insertion du bâti qui, par son gabarit, ses formes et les matériaux utilisés, devra se fondre dans le paysage végétal du premier plan et laisser possibles les vues lointaines vers le centre-ville grâce à l'épannelage progressif des toitures.
- Au traitement paysager des limites avec la trame verte et bleue, avec une attention particulière aux liaisons douces et aux traversées que le projet ne devra pas empêcher.
- Au traitement des espaces libres des projets qui devront s'intégrer au mieux avec la trame verte et bleue existante.
- Au traitement de la cohabitation avec les habitations riveraines au nord.

L'accès se fera depuis la rue de Brest, en empruntant la servitude existant sur la parcelle : AC 235.



Proposition de modification

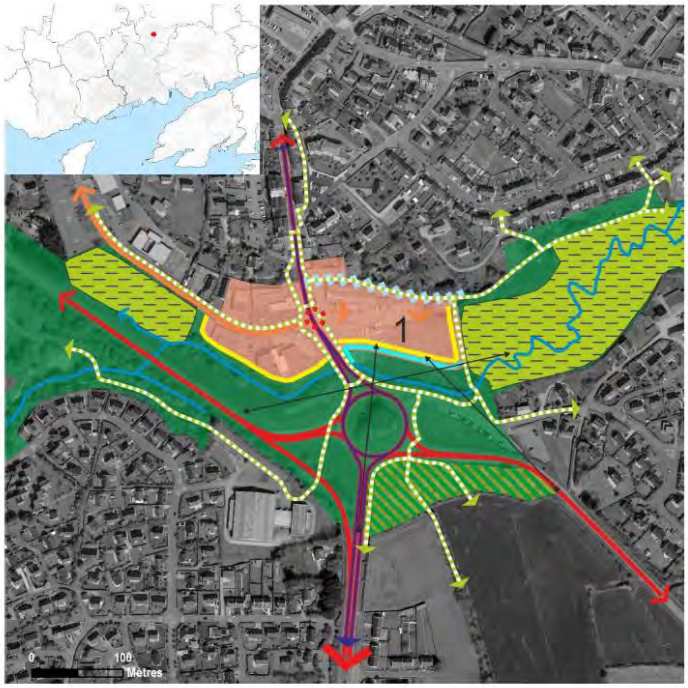
GOUESNOU – Carpont

Superficie : 2.4 ha
Secteur mixte de renouvellement urbain
Zone du PLU : UC et 1AUC
Phasage : Court ou moyen terme

Objectifs d'aménagement : Requalifier l'entrée du centre-ville en accompagnant le renouvellement urbain de la zone artisanale par l'aménagement d'un secteur mixte inséré dans son environnement

- Rechercher l'harmonisation des fronts bâtis et des espaces extérieurs privés en bordure des espaces naturels, des voies de desserte et le long des axes routiers.
- Préserver les vues lointaines vers le cœur de ville depuis le sud grâce à l'épannelage progressif des hauteurs des constructions, ainsi que la perspective paysagère sur la vallée de la Penfeld de part et d'autre de la rue de Brest.
- Répartir et implanter les programmes sur le site de manière à prioriser la protection des constructions d'habitation contre les nuisances en provenance des voies structurantes (bruit, pollution atmosphérique...).
- Prendre en compte l'inondabilité partielle du site (proximité de la nappe phréatique, lit majeur de la Penfeld...) dans la programmation et la conception des bâtiments.
- Rendre accessibles et faciliter les déplacements des piétons aux abords et à l'intérieur du site, notamment en intégrant l'aménagement d'un chemin piétonnier à l'est du site, en lien avec le maillage des espaces naturels par des cheminements lents.
- Soigner l'aménagement paysager des espaces extérieurs, en particulier en limites de la zone naturelle et privilégier la mutualisation du stationnement collectif.
- Assurer le recueil des eaux de ruissellement sur la totalité du linéaire en limite sud et rendre possible la compensation in situ de la minéralisation des sols grâce à une gestion intégrée des eaux pluviales (ex. : végétalisation des toitures, utilisation de revêtements poreux, espaces verts concaves...).

La desserte automobile du site se fera principalement depuis la rue de Brest (carrefour à créer) avec un bouclage possible en desserte secondaire par la venelle du Carpont.



A - Principes d 'occupation de l 'espace

- Voie structurante existante
- Voie de desserte existante
- Principe de voie à créer
- Carrefour à créer
- TC existant
- Liaisons douces existantes ou à créer
- Espace à circulation apaisée

B - Principes de répartition de la production

- Secteur mixte (habitat, bureaux, équipements...)

C - Principes de qualité urbaine et environnementale

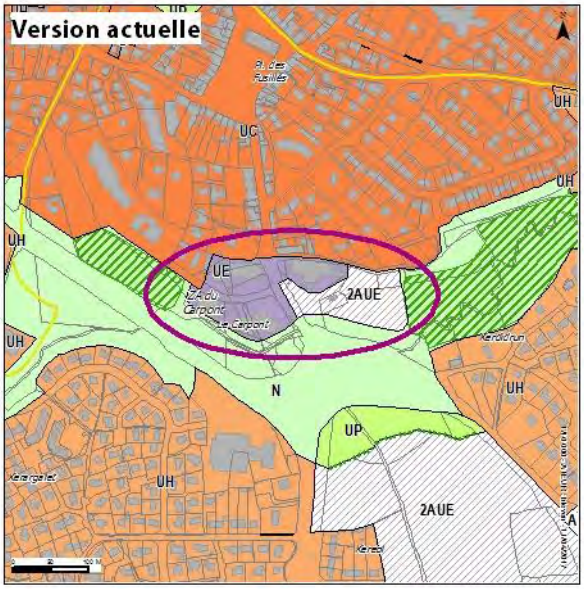
- Trame verte et bleue existante
- Zone humide existante
- Armature verte urbaine à créer
- Secteur de gestion des eaux pluviales
- Traitement des limites
- Cours d'eau existant
- Perspective à traiter

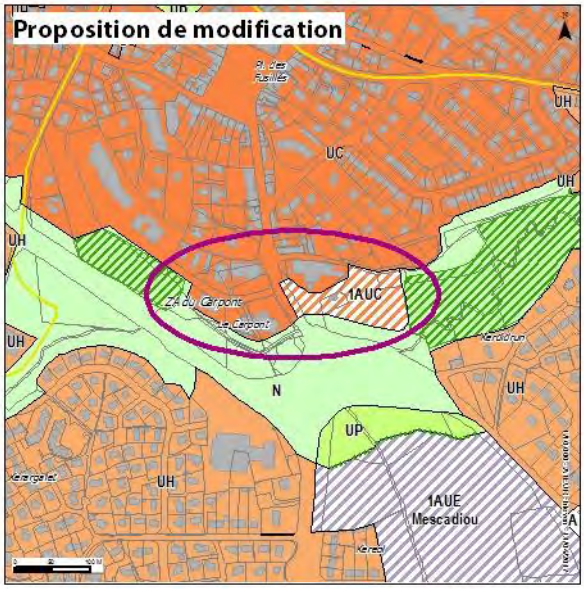
D - Phasage

1. A court ou moyen terme

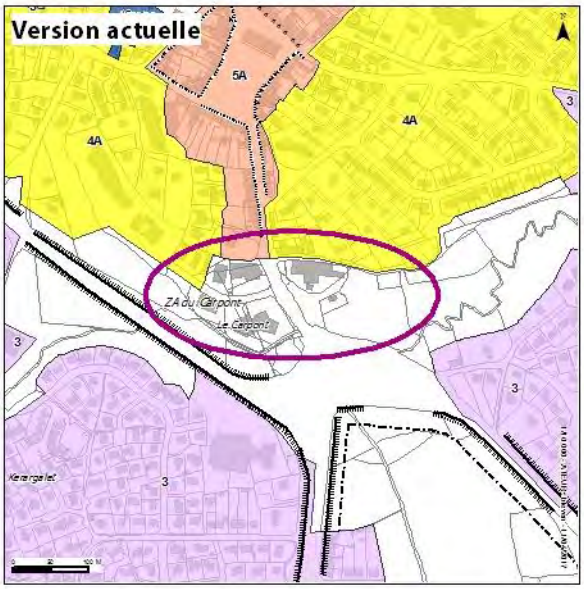
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

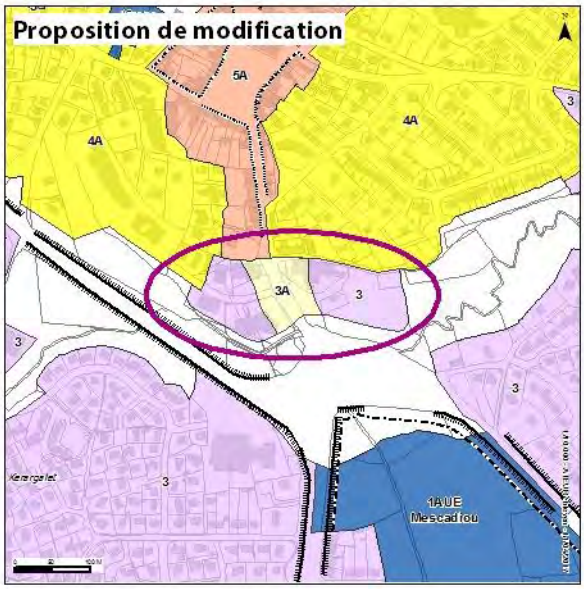
Document graphique 1



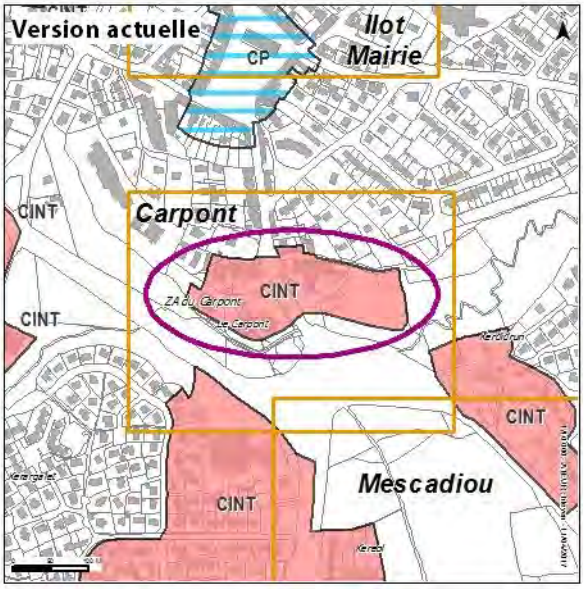


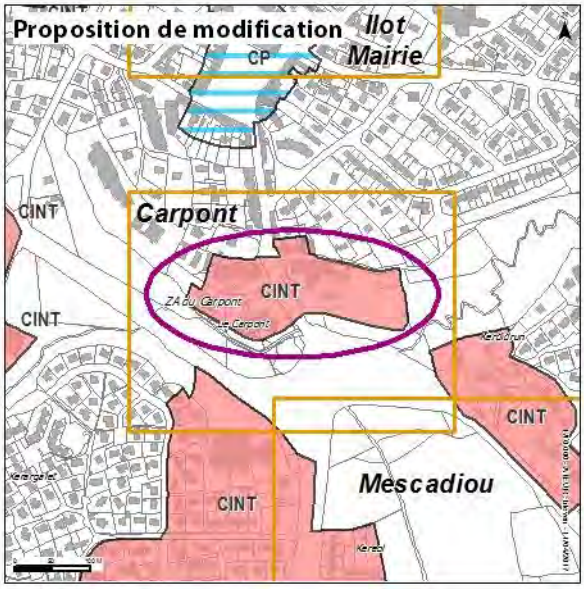
Document graphique 2





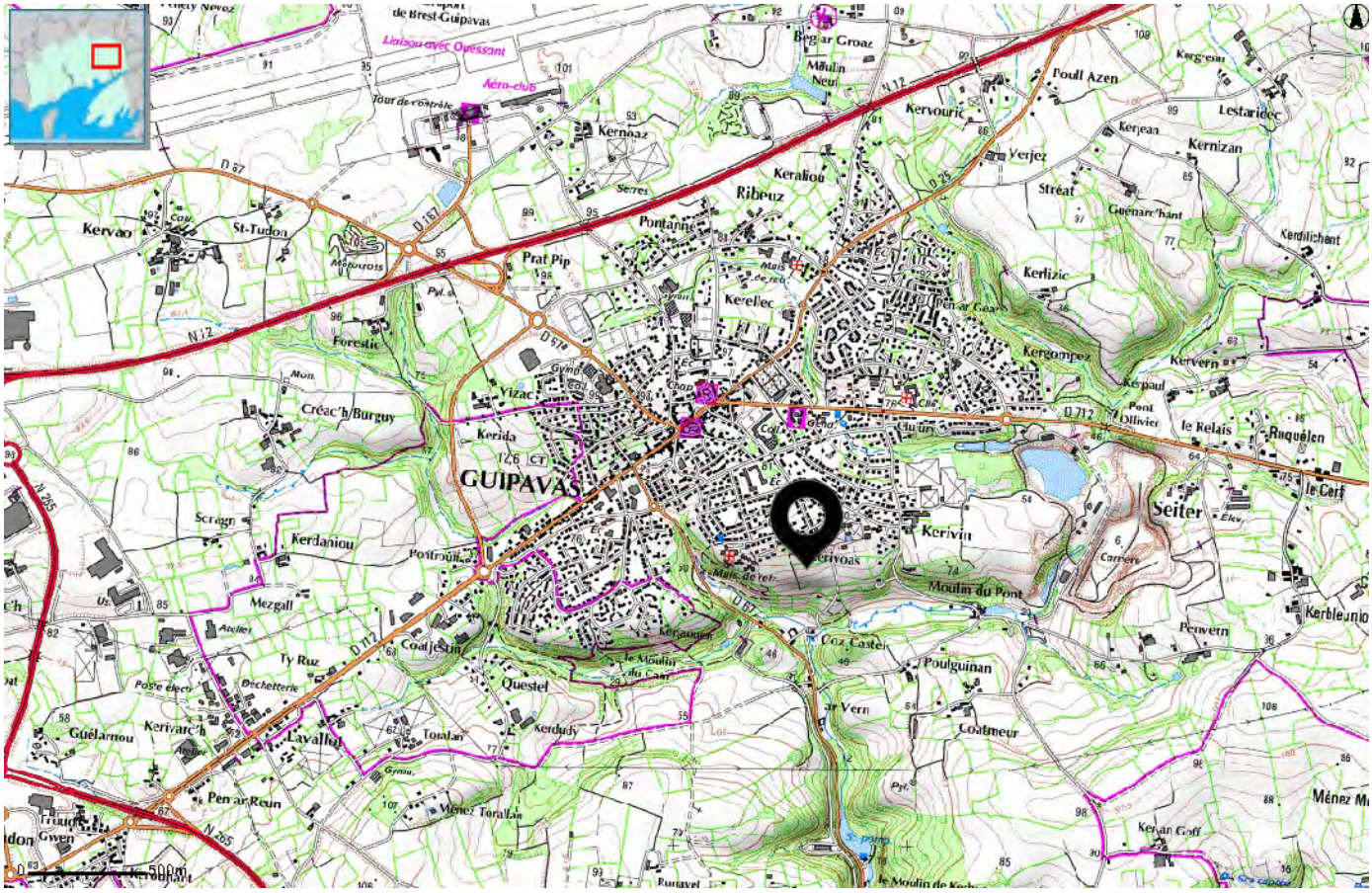
Document graphique 3





5. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH DU MANOIR À GUIPAVAS

Répondre aux besoins en production de logement en extension urbaine de la commune



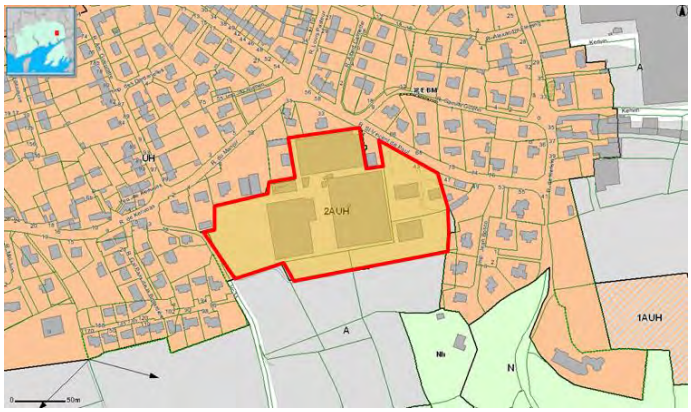


Photo aérienne 2015

PLU facteur 4 – Document graphique 1/3

Emprise de zone ouverte à l'urbanisation

La zone du Manoir est une zone 2AUH à vocation principale d'habitat de 2,3 ha, située au sud du bourg de Guipavas, en limite d'urbanisation avec un secteur résidentiel. Le secteur accueille encore une entreprise de travaux agricole qui prévoit de se déplacer vers un espace plus propice à son activité.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit permettre la réalisation d'une opération d'habitat sous maîtrise d'ouvrage privée. Conformément au PLU, il est envisagé la réalisation d'environ 75 logements au travers d'un programme résidentiel associant logements en accession et logements locatifs, dans une diversité de typologie et de formes urbaines.

La desserte sera assurée par une voie de distribution principale sous la forme d'une boucle à deux entrées (rue Saint-Vincent de Paul et rue du Manoir) et un maillage secondaire pour assurer la desserte des sous-ensembles. La réalisation d'une trame de cheminements doux en connexion à celle des quartiers environnants

Modifications apportée au rapport de présentation

Version actuelle
Néant

Proposition de modification

Le Manoir (2,3 ha)

Située en extension du bourg de Guipavas, cette petite zone de 2,3 ha va permettre de réaliser un nouveau quartier résidentiel en lieu et place d'une ancienne exploitation agricole. L'aménagement prévu permettra de préserver des fenêtres visuelles sur la vallée au sud, et la desserte d'une éventuelle extension urbaine en fange sud. La réalisation d'une trame de cheminements doux assurera la connexion avec les quartiers environnants.

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

Néant

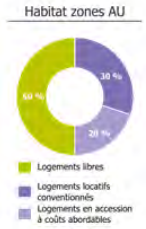
Proposition de modification

GUIPAVAS – Le Manoir

Superficie : 2,3
Secteur résidentiel
Zone du PLU : 1AUH
Phasage : à court terme

Objectifs d'aménagement : réaliser un nouveau quartier résidentiel de Guipavas en lien avec le reste du tissu urbain de la commune

Ce quartier en extension urbaine s'établit à l'emplacement d'une ancienne exploitation agricole sous serre et doit pour cela tenir compte des formes de plateaux issues de l'activité précédente.

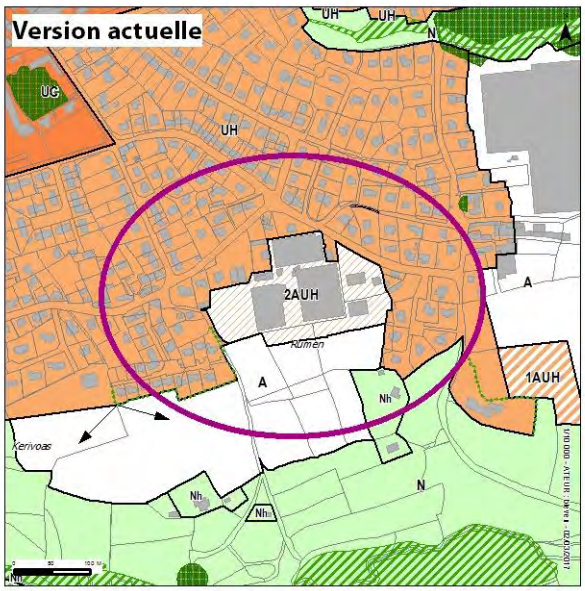


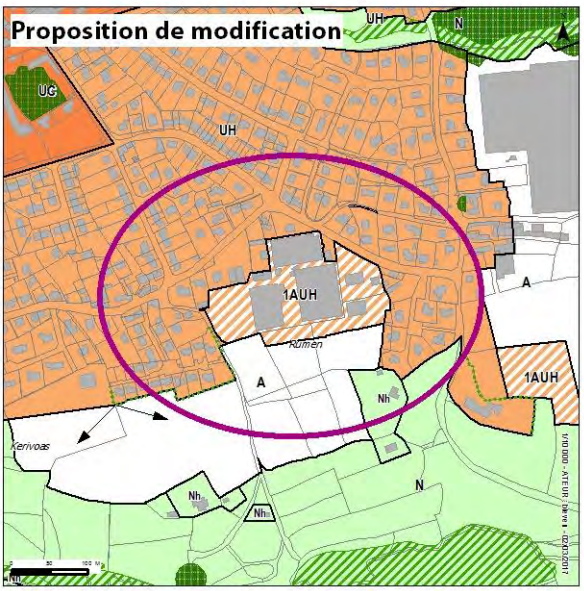
Il permettra :

- La réalisation d'un programme résidentiel associant logements en accession et logements locatifs.
- La diversité des formes urbaines, petits collectifs, habitat intermédiaire, maisons de ville, pavillonnaire sera recherchée.
- La desserte sera assurée par une voie de distribution principale sous la forme d'une boucle à deux entrées (rue Saint-Vincent de Paul et rue du Manoir) et un maillage secondaire pour assurer la desserte des sous-ensembles.
- Les deux voies d'accès s'orienteront perpendiculairement à la frange sud afin de créer des fenêtres visuelles sur la vallée au sud. Ce positionnement pourra permettre la desserte d'une éventuelle extension urbaine en frange sud.
- La réalisation d'une trame de cheminements doux en connexion à celle des quartiers environnants.

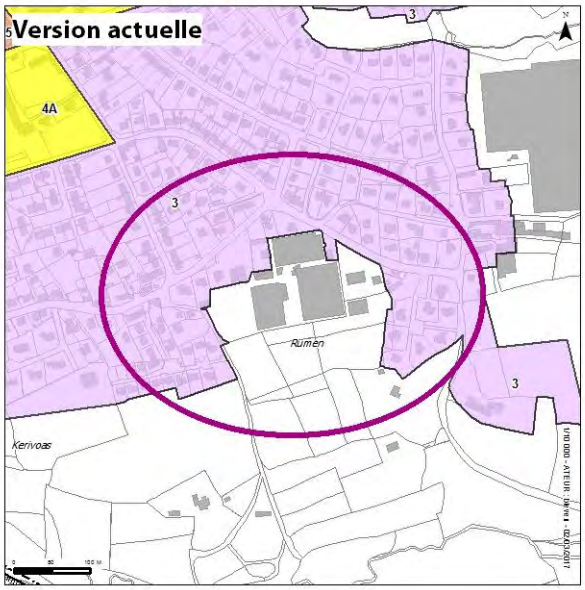
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

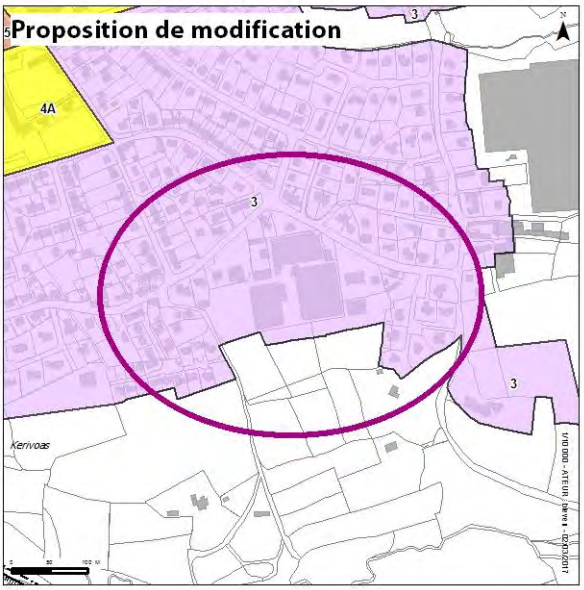
Document graphique 1



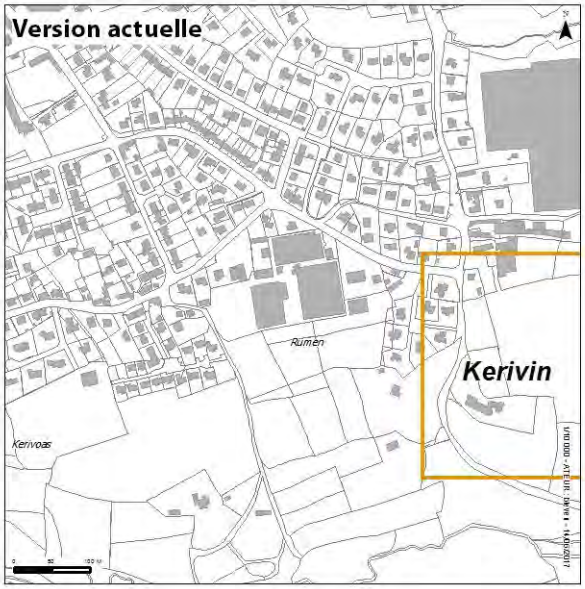


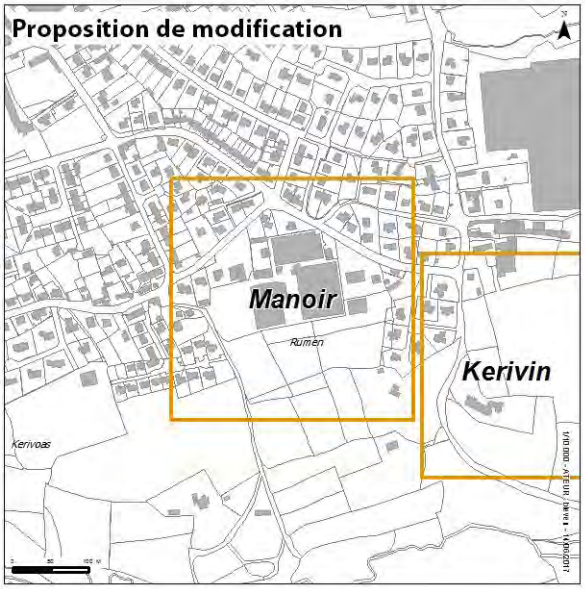
Document graphique 2





Document graphique 3





6. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE DU FROUTVEN/BOTSPERN À GUIPAVAS

Poursuivre l'aménagement de l'entrée de ville par la réalisation de plusieurs opérations mixtes regroupant habitat, services, activités dans le cadre d'une réflexion globale d'aménagement au travers d'une OAP de secteur.

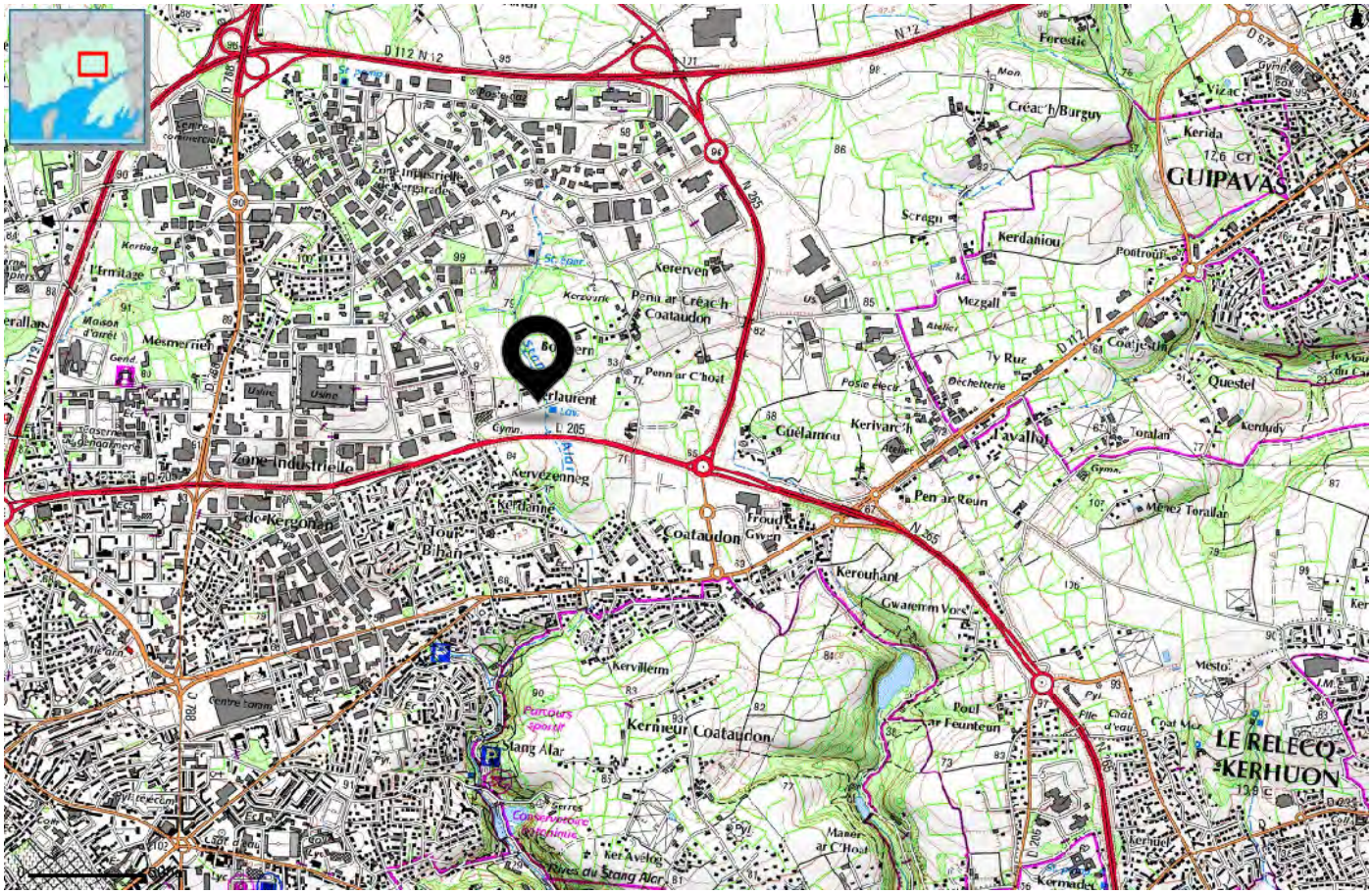
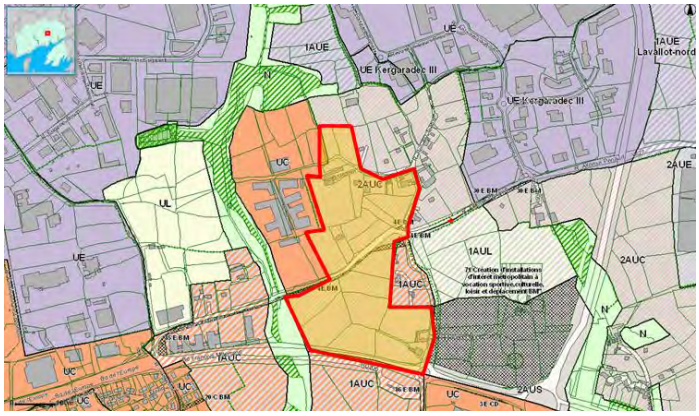


Photo aérienne 2015



PLU facteur 4 – Document graphique 1/3

Emprise de zone ouverte à l'urbanisation

Le quartier du Froutven à Guipavas constitue un espace privilégié de développement de la métropole brestoise.

Porte d'entrée de l'agglomération, ce secteur d'environ 90 ha est classé au PLU en zone d'urbanisation future à vocation mixte (2AUC) permettant l'accueil d'habitat, mais aussi d'activités économiques, d'activités, de loisirs et de formation.

Afin de fournir aux opérateurs un cadre de référence au sein duquel leurs projets pourront s'intégrer de façon cohérente et maîtrisée, Brest métropole a engagé fin 2009 l'étude d'un « plan guide » du quartier.
Ce plan guide, soumis à la concertation du public en 2010 et dont le bilan a été approuvé en janvier 2011, vise les objectifs suivants :

- développer l'attractivité de l'agglomération brestoise par l'aménagement d'un quartier mixte à vocation métropolitaine, grâce à des projets immobiliers et paysagers présentant une grande qualité urbaine,
- assurer une urbanisation respectueuse de l'environnement, en maîtrisant la consommation des emprises foncières, les nuisances et l'impact sur le voisinage,
- assurer une accessibilité tous modes du site, en particulier par le tramway et modes doux,
- permettre la mise en œuvre du parti d'aménagement d'un front bâti le long du boulevard F. Mitterrand qui, avec l'arrivée du tramway, présente aujourd'hui les caractéristiques d'un véritable boulevard urbain.

Les premiers projets immobiliers, implantés à l'ouest du secteur, ont été accompagnés par l'aménagement de la rue de Kerlaurent qui a permis la viabilisation des parcelles situées au nord du boulevard. Ces aménagements permettent aujourd'hui d'envisager l'ouverture à l'urbanisation des parcelles concernées, accompagnée d'une orientation d'aménagement globale traduisant les principes d'aménagement définis par ce vaste secteur, incluant l'OAP de secteur actuel de Maner Coz.
L'aménagement du secteur doit affirmer le caractère urbain et métropolitain de cette entrée de ville et plus spécifiquement le long du boulevard de François Mitterrand en présentant un front bâti s'accompagnant d'un traitement architectural et paysager de qualité. Sur ce linéaire les constructions devront s'implanter le long du boulevard séquencé par des percées visuelles dont celle à créer en prolongement de l'axe de desserte piétonne de l'IFAC. A l'inverse, dans le secteur nord, les aménagements devront maintenir l'ambiance résidentielle du hameau du Botspern.

L'ouverture à l'urbanisation porte sur 12,1 ha permettant la réalisation de plusieurs opérations mixtes regroupant habitat, services, activités : au sud de la rue de Kerlaurent, il est envisagé une opération sur 7 ha pour la réalisation d'environ 125 logements, 12 000 m² de bureaux et 7000 m² de locaux d'activités. Au nord de la rue de Kerlaurent, il est prévu l'installation sur 1,5 ha d'un ESAT d'une part, et une opération d'habitat sur 2 ha pour la réalisation d'une cinquantaine de logements. L'intégration des aménagements se fera dans le prolongement de ceux déjà réalisés tout en assurant la cohésion et la transition entre les programmes d'habitat, de bureaux et d'activités.

Enfin, compte tenu de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, la CCI métropolitaine Brest ouest a sollicité l'instauration, à son bénéfice, d'un emplacement réservé sur la parcelle G1023, en vue de préserver les capacités d'extension du campus des métiers sur les terrains voisins.

Modifications apportées au rapport de présentation
Version actuelle *Maner Coz (8.2 ha) :* Le PLU permet l'implantation d'un centre de formation pour les jeunes footballeurs couplé à une structure d'entraînement pour l'équipe professionnelle au cœur du nouveau quartier mixte à vocation métropolitaine du Froutven, identifié dans le projet d'aménagement et de développement durable comme un site stratégique d'accueil de fonctions et d'équipements métropolitains. Cet équipement métropolitain doit notamment contribuer à dynamiser et à hisser le football brestois aux premiers rangs des clubs sportifs nationaux, à exercer des activités pédagogiques y compris à l'attention des autres clubs locaux. L'intérêt pour la collectivité de voir se réaliser cet équipement à l'entrée d'agglomération est significatif en termes de lisibilité et d'accessibilité. Ces terrains sont desservis par la première ligne de tramway et à proximité des grands axes routiers : RD 205 et RN 265. A 5 mn de l'aéroport de Brest-Guipavas et à 10 mn du centre-ville de Brest. Le projet est divisé en deux parties de part et d'autre de la rue A.Penaud afin de préserver le sud du site pour un projet à venir. Les impacts du projet seront limités s'agissant de terrains de sports et les espaces naturels sont préservés.
Proposition de modification ~~*Maner Coz (8.2 ha) :*~~ ~~Le PLU permet l'implantation d'un centre de formation pour les jeunes footballeurs couplé à une structure d'entraînement pour l'équipe professionnelle au cœur du nouveau quartier mixte à vocation métropolitaine du Froutven, identifié dans le projet d'aménagement et de développement durable comme un site stratégique d'accueil de fonctions et d'équipements métropolitains. Cet équipement métropolitain doit notamment contribuer à dynamiser et à hisser le football brestois aux premiers rangs des clubs sportifs nationaux, à exercer des activités pédagogiques y compris à l'attention des autres clubs locaux. L'intérêt pour la collectivité de voir se réaliser cet équipement à l'entrée d'agglomération est significatif en termes de lisibilité et d'accessibilité. Ces terrains sont desservis par la première ligne de tramway et à proximité des grands axes routiers : RD 205 et RN 265. A 5 mn de l'aéroport de Brest-Guipavas et à 10 mn du centre-ville de Brest. Le projet est divisé en deux parties de part et d'autre de la rue A.Penaud afin de préserver le sud du site pour un projet à venir. Les impacts du projet seront limités s'agissant de terrains de sports et les espaces naturels sont préservés.~~ *Froutven/Botspern (12 ha)* Porte d'entrée de l'agglomération, le quartier du Froutven à Guipavas constitue un espace privilégié de développement de la métropole brestoise. Afin de fournir aux opérateurs un cadre de référence au sein duquel leurs projets pourront s'intégrer de façon cohérente et maîtrisée, Brest métropole a engagé fin 2009 l'étude d'un « plan guide » du quartier. Ce plan guide, soumis à la concertation du public en 2010, dont le bilan a été approuvé en janvier 2011, vise à développer l'attractivité de l'agglomération brestoise par l'aménagement d'un quartier mixte à vocation métropolitaine, grâce à des projets immobiliers et paysagers présentant une grande qualité urbaine, assurer une urbanisation respectueuse de l'environnement, en maîtrisant la consommation des emprises foncières, les nuisances et l'impact sur le voisinage, assurer une accessibilité tous modes du site, en particulier par le tramway et modes doux, permettre la mise en œuvre du parti d'aménagement d'un front bâti le long du boulevard F. Mitterrand qui, avec l'arrivée du tramway, présente les caractéristiques d'un véritable boulevard urbain.

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

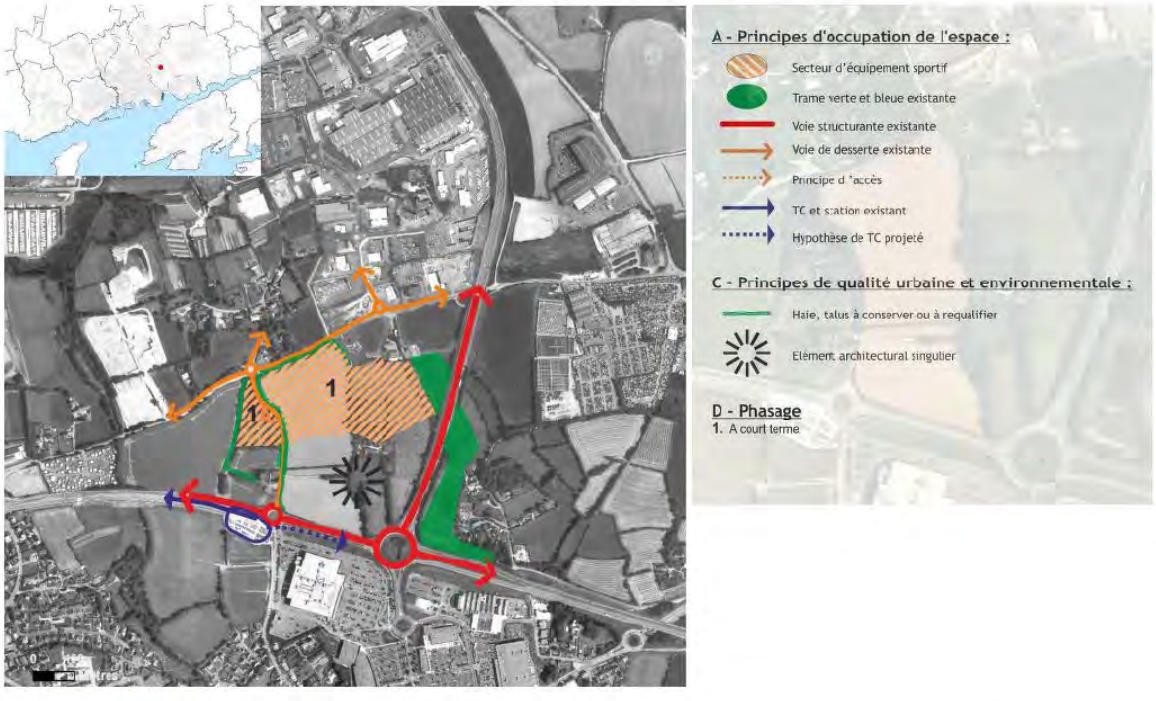
GUIPAVAS – Maner Coz

Superficie : 1AUc : 1,28 ha – 1AUl : 6,89 ha
Secteur de développement
Phasage : A court terme

Objectifs d'aménagement : Développer des installations d'intérêt métropolitain à vocation sportives, culturelles, et de loisirs

Les terrains au sud de la rue A. Penaud permettent la réalisation d'un programme type « centre de formation pour footballeurs ».
Quatre terrains de football, le bâtiment du centre de formation et le stationnement seraient implantés de part et d'autre de la voie communale n°14. La desserte se ferait depuis cette voie.
Les aménagements devront prendre en compte la topographie et la situation stratégique du site, en préservant l'implantation à plus long terme d'un important équipement métropolitain au sud du secteur, en façade des grandes voies de déplacements.

En cas de démolition/reconstruction, les projets devront apporter une plus grande qualité urbaine et proposer un nouveau bâtiment plus qualitatif que l'ancien

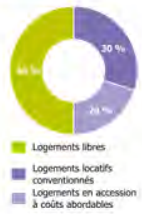


Proposition de modification

GUIPAVAS – Froutven-Botspern

Superficie : 27,9 ha
Secteur mixte
Zone du PLU : 1AUC / 2AUC / 1AUL
Phasage : urbanisation progressive

Habitat zones AU



Objectifs d'aménagement : Poursuivre l'aménagement entre Kergaradec au nord et le Froutven au sud pour marquer l'entrée d'agglomération Brestoise.

Ce secteur doit affirmer le caractère urbain et métropolitain de cette entrée de ville et plus spécifiquement le long du boulevard François Mitterrand, en présentant un front bâti s'accompagnant d'un traitement architectural et paysager de qualité. Les constructions devront ménager sur ce linéaire des séquences de plein et de vide afin d'éviter tout effet de front continu. Ainsi une percée visuelle est à créer en prolongement de l'axe de desserte piétonne de l'IFAC.

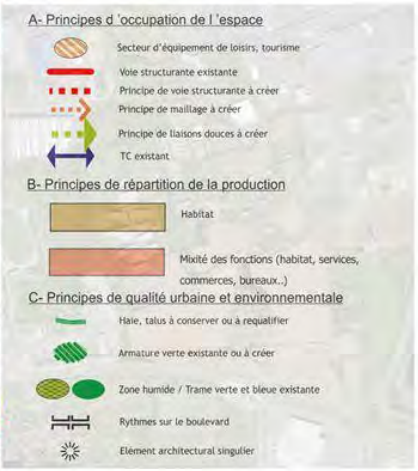
A l'inverse, dans le secteur nord les aménagements devront maintenir l'ambiance résidentielle du hameau du Botspern.

L'intégration des aménagements se fera dans le prolongement de ceux déjà réalisés, tout en assurant la cohésion et la transition entre les programmes d'habitat, de bureaux et d'activités.
Les aménagements devront :

- se structurer autour de la trame bocagère existante ainsi que sur les cœurs de biodiversité de la vallée du Costour,
- hiérarchiser et tisser des liens dans le prolongement de la trame viaire existante,
- composer un tissu urbain permettant les orientations sud et dialoguant avec les reliefs,
- constituer des centralités en lien avec le tissu existant et les entités paysagères présentes.

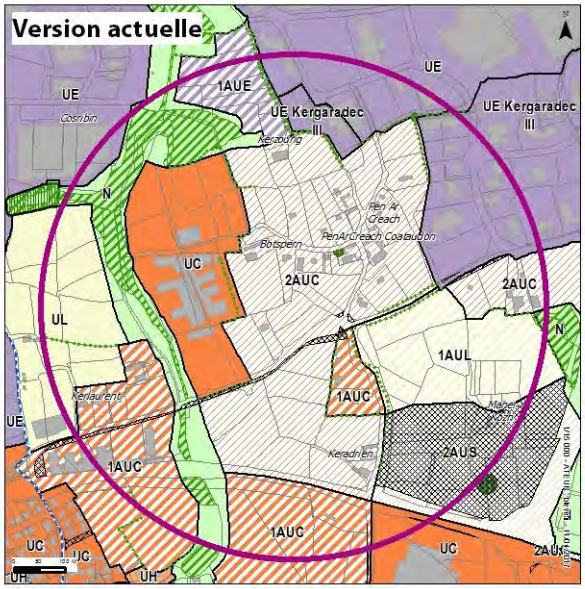
Phasage : La première phase d'aménagement concerne le secteur mixte situé entre la rue Alphonse Penaud au nord et le boulevard de l'Europe au sud dans le prolongement des opérations Eau du Ponant et DCNS déjà réalisées.
Dans cette même phase, sont concernés les secteurs mixtes et d'habitat au sud-ouest et à l'ouest du hameau du Botspern.
Les aménagements sur les franges nord et est du même hameau sont programmés dans une seconde phase.

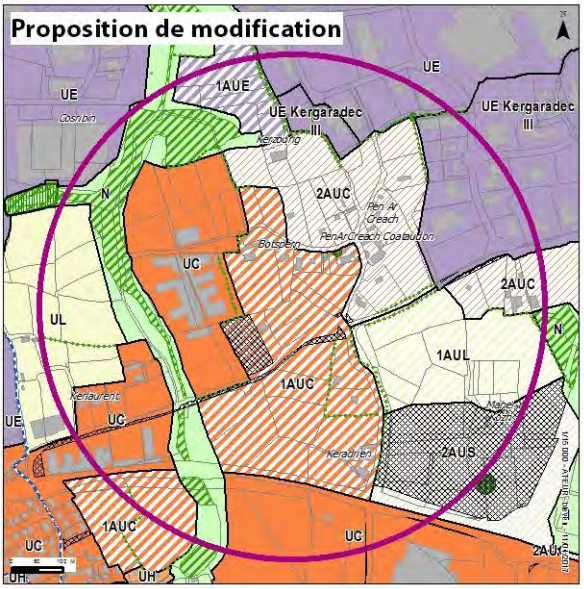
Recommandation : Une attention particulière sera portée au traitement des transitions entre les projets et l'existant comme celles entre typologies d'habitat, de bureaux et d'activités, en veillant particulièrement à la qualité globale du quartier.



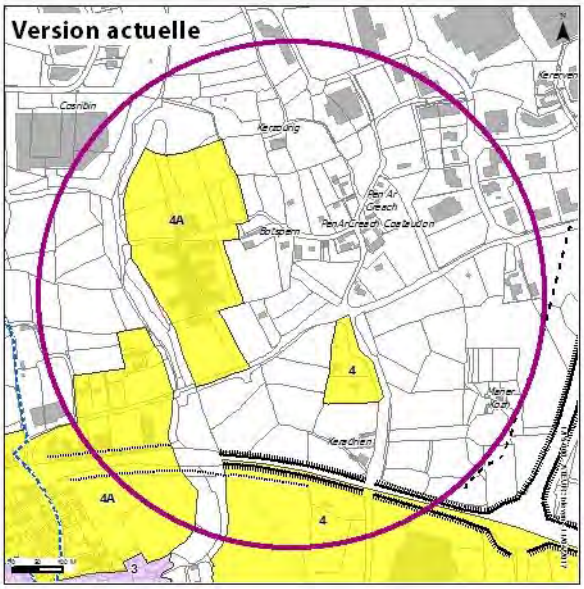
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

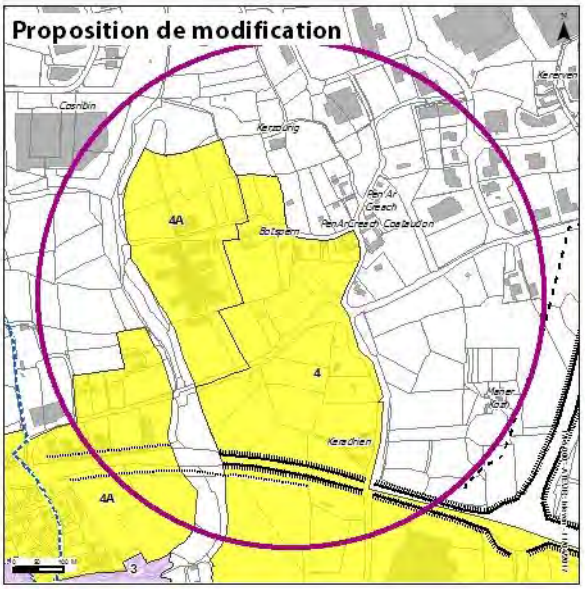
Document graphique 1



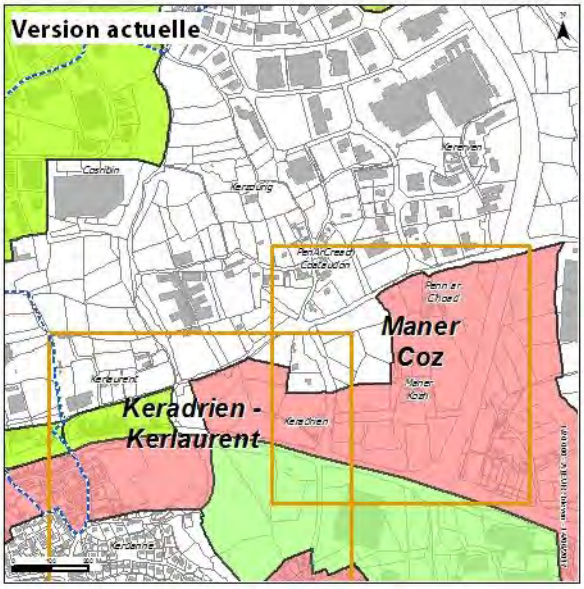


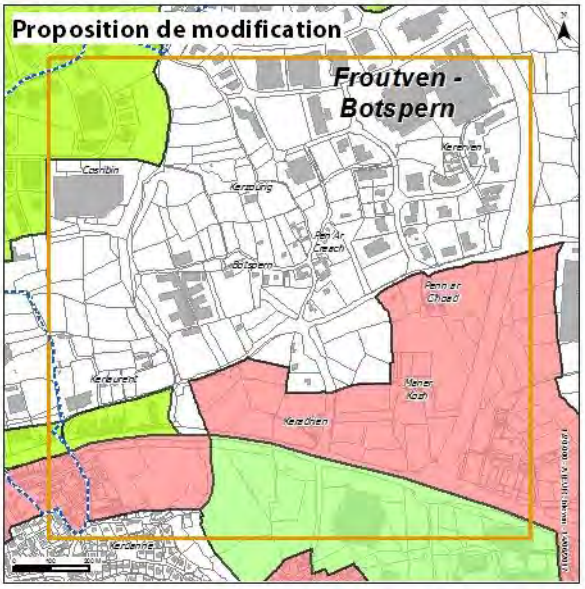
Document graphique 2





Document graphique 3





7. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA 2AUH DE PENHOAT À GOUESNOU

Poursuivre la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC et engager la viabilisation de la 2ème tranche afin de préserver un bon rythme de commercialisation et la régularité de la production, afin d'atteindre les objectifs de production de logement définis par le PLU.

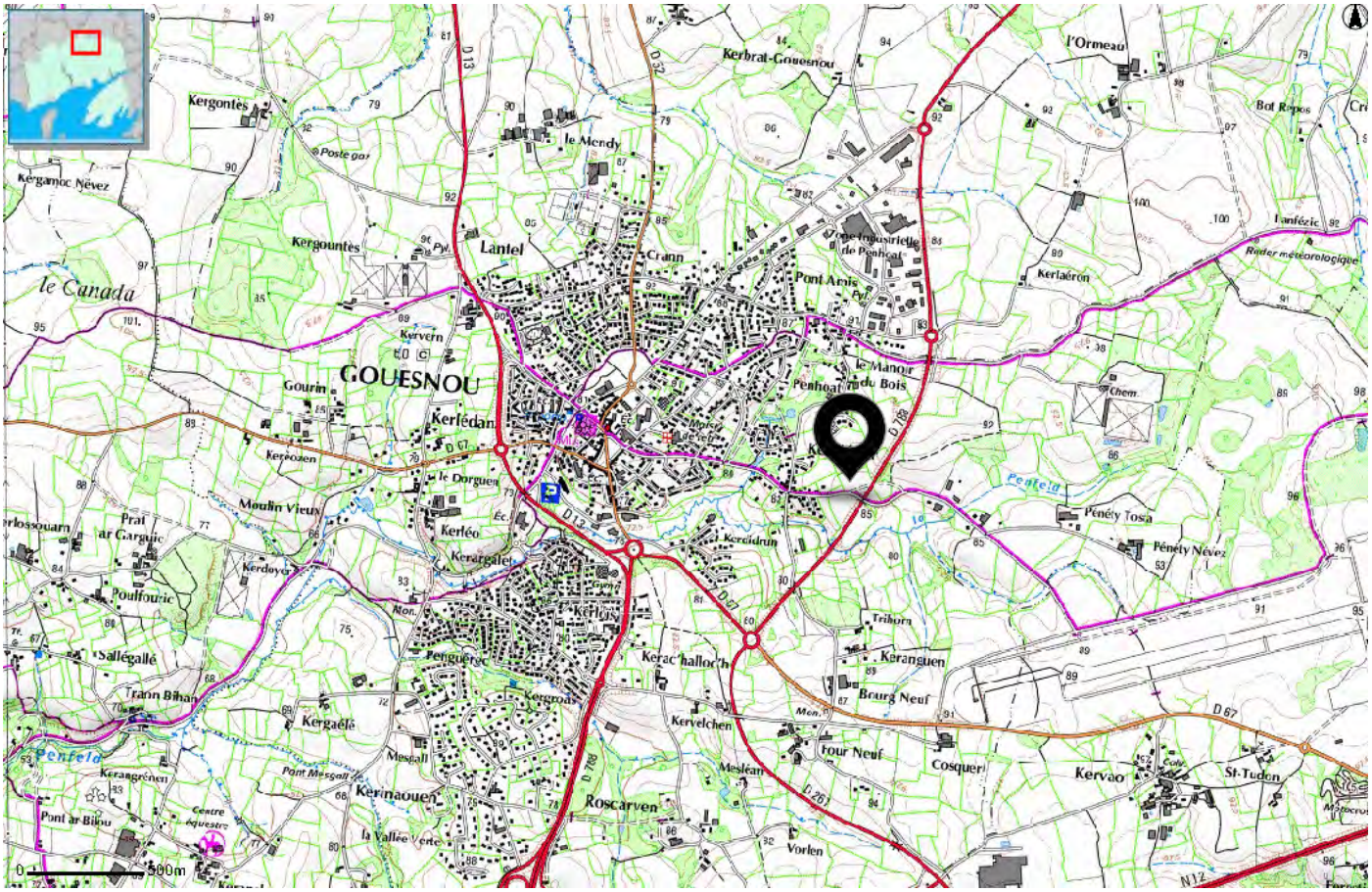
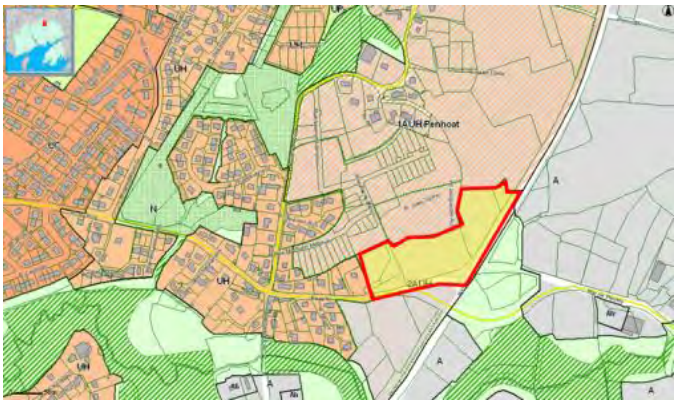


Photo aérienne 2015



PLU facteur 4 – Document graphique 1/3

Emprise de zone ouverte à l'urbanisation

La zone de Penhoat est une grande zone d'extension urbaine de plus de 20 hectare, bordée par la RD 788, qui marque la limite urbaine est de la commune. Cette zone doit permettre à Gouesnou et plus largement à Brest métropole de tenir ses engagements en assurant la production d'environ 500 logements, et donc, de répondre à l'enjeu démographie en permettant, en particulier, une forte diversité de logements pouvant accueillir des familles.

Ces terrains sont inclus dans périmètre d'une zone d'aménagement concertée à vocation d'habitat (23 ha) qui a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble. Une étude d'impact a été réalisée dans le cadre de la création de la ZAC en 2009.

L'opération doit ainsi permettre la création d'un nouveau quartier de Gouesnou, s'inscrivant dans une logique globale de développement maîtrisé, en proposant un habitat diversifié, mixant les typologies bâties et par la préservation et la mise en valeur de la dimension paysagère et rural de ce nouveau quartier :

- insertion paysagère des aménagements optimisée en prenant en compte la topographie naturelle dans la conception du schéma d'organisation et l'implantation des constructions,
- mixité des densités et des formes bâties.
- traitement paysager de la zone s'appuie sur la trame bocagère
- création de talus inspirés de la composition spécifique du bocage environnant et mise en place de liaisons douces participant à la structuration du site, mais aussi à sa valorisation.
- un traitement séparatif des eaux usées et pluviales.

La viabilisation de la première tranche est achevée. La modification du PLU vise donc à poursuivre la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC et permettre l'engagement de la viabilisation de la seconde tranche en vue d'une commercialisation des terrains d'ici fin 2018 et permettre une production de logement régulière conforme à l'objectif de 70 logements par an fixé par le PLU.

L'ouverture à l'urbanisation porte sur une surface de 2,6 hectares au nord de la route de Penetty.

Le secteur bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant l'ensemble de la ZAC, et d'un règlement de secteur spécifique qui ne sont pas modifiés. L'OAP est néanmoins actualisée pour tenir compte du phasage de l'opération.

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

GOUESNOU – Penhoat

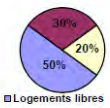
Superficie : 24 ha
Secteur résidentiel. Objectif : environ 450 logements neufs à l'est et 40 à l'ouest
Zone du PLU : 1AUh et 2AUh Penhoat
Phasage : progressif depuis le nord vers le sud

PENHOAT :
Objectifs d'aménagement : Réaliser un nouveau quartier de Gouesnou en lien avec le reste du tissu urbain de la commune

Habitat zones AU

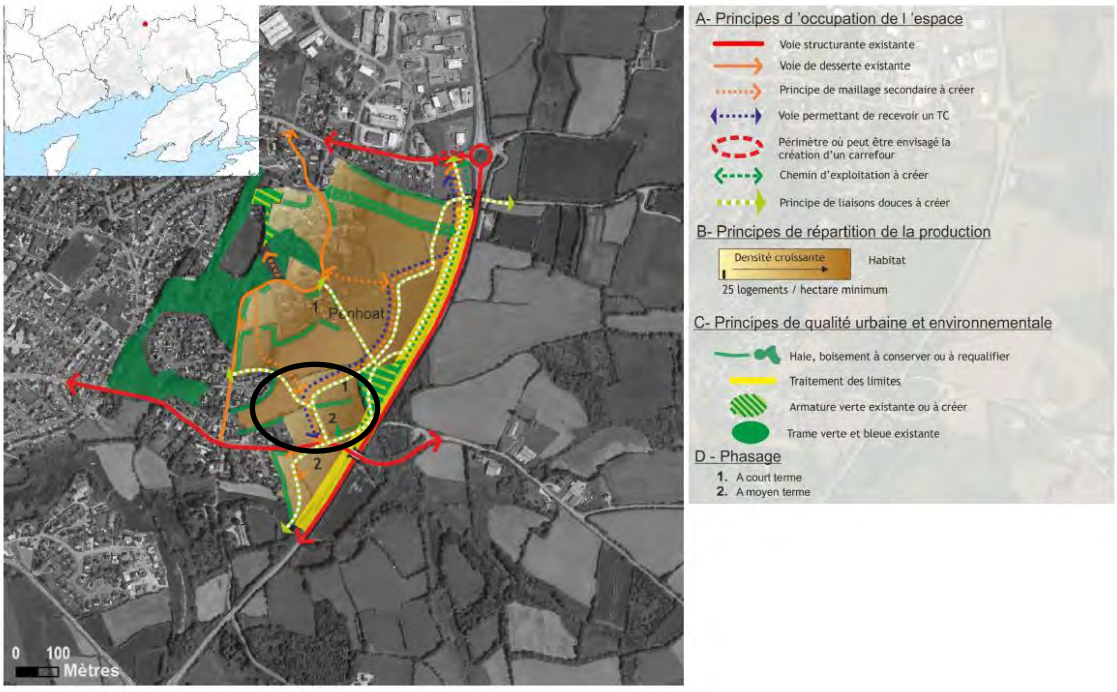
L'enjeu est d'insérer l'extension urbaine prévue dans un espace à forte qualité paysagère (boisement, bocage). L'urbanisation devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et gérer les transitions avec le tissu urbain existant. La coupure avec le quartier situé à l'ouest des boisements du manoir du Bois devra être atténuée.

- Réaliser un programme résidentiel diversifié de moyenne densité associant logements en accession et logements locatifs. La diversité des formes urbaines, petits collectifs, habitat intermédiaire, maisons de ville, pavillonnaire sera recherchée.
- Le principe d'un espace de vie et de proximité est retenu (espace de détente et de récréation
- Une voie de distribution principale, avec des voies de desserte en peigne structurera longitudinalement le site avec un accès au nord, un branchement sur la VC 2 à proximité du carrefour de Penhoat (sur le territoire de la commune de Plabennec)
- La rue de Penhoat, pittoresque et arborée, possèdera un statut de voie secondaire. La trame bocagère notamment dans le sud sera utilisée dans l'agencement du parcellaire. Le long de la RD 788 où la bande d'inconstructibilité est maintenue, des espaces pourront être le support de cheminements piétonniers intégrés dans la trame des cheminements de l'est de la commune.



Programmation :

Ce quartier sera mis en œuvre progressivement en fonction de la maîtrise foncière.



Proposition de modification

GOUESNOU – Penhoat

Superficie : 24 ha
Secteur résidentiel. Objectif : environ 450 logements neufs à l'est et 40 à l'ouest
Zone du PLU : 1AUh et 2AUh Penhoat
Phasage : progressif depuis le nord vers le sud

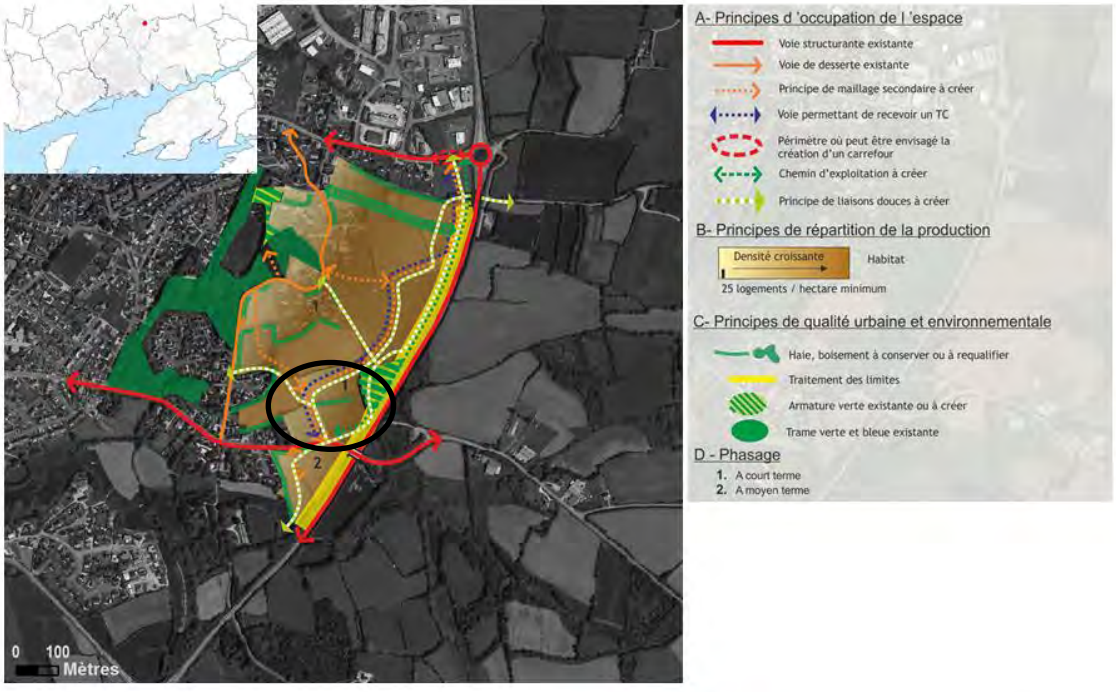
PENHOAT :
Objectifs d'aménagement : Réaliser un nouveau quartier de Gouesnou en lien avec le reste du tissu urbain de la commune

L'enjeu est d'insérer l'extension urbaine prévue dans un espace à forte qualité paysagère (boisement, bocage). L'urbanisation devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et gérer les transitions avec le tissu urbain existant. La coupure avec le quartier situé à l'ouest des boisements du manoir du Bois devra être atténuée.

- Réaliser un programme résidentiel diversifié de moyenne densité associant logements en accession et logements locatifs. La diversité des formes urbaines, petits collectifs, habitat intermédiaire, maisons de ville, pavillonnaire sera recherchée.
- Le principe d'un espace de vie et de proximité est retenu (espace de détente et de récréation
- Une voie de distribution principale, avec des voies de desserte en peigne structurera longitudinalement le site avec un accès au nord, un branchement sur la VC 2 à proximité du carrefour de Penhoat (sur le territoire de la commune de Plabennec)
- La rue de Penhoat, pittoresque et arborée, possèdera un statut de voie secondaire. La trame bocagère notamment dans le sud sera utilisée dans l'agencement du parcellaire. Le long de la RD 788 où la bande d'inconstructibilité est maintenue, des espaces pourront être le support de cheminements piétonniers intégrés dans la trame des cheminements de l'est de la commune.

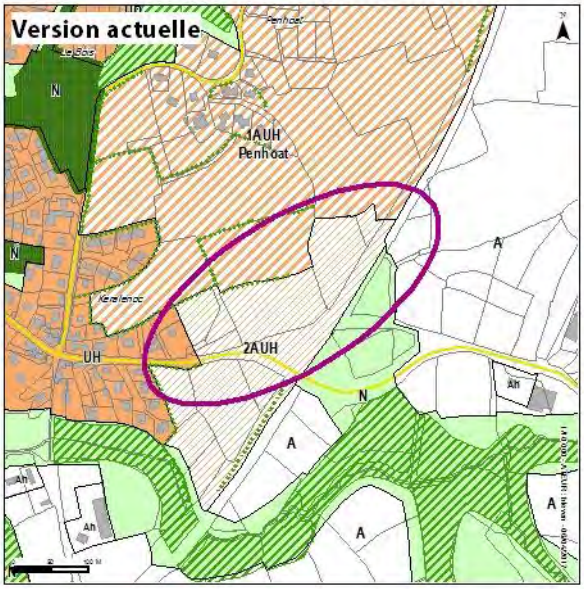
Programmation :

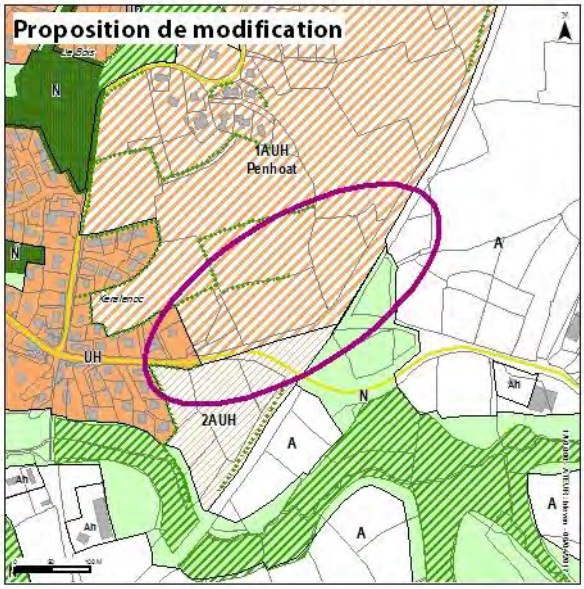
Ce quartier sera mis en œuvre progressivement en fonction de la maîtrise foncière.



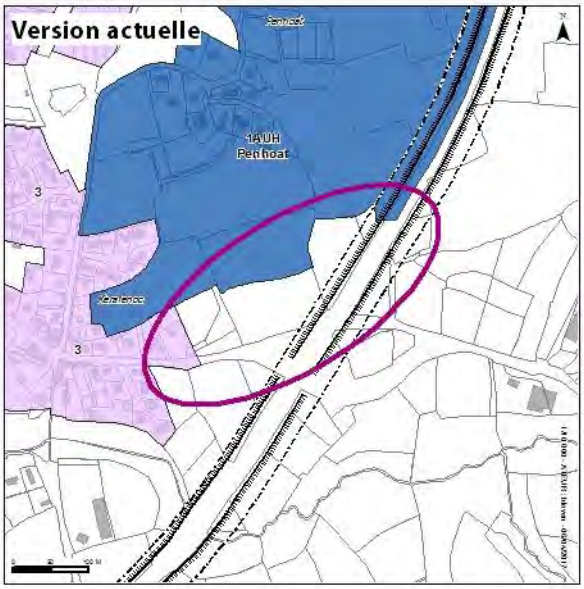
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

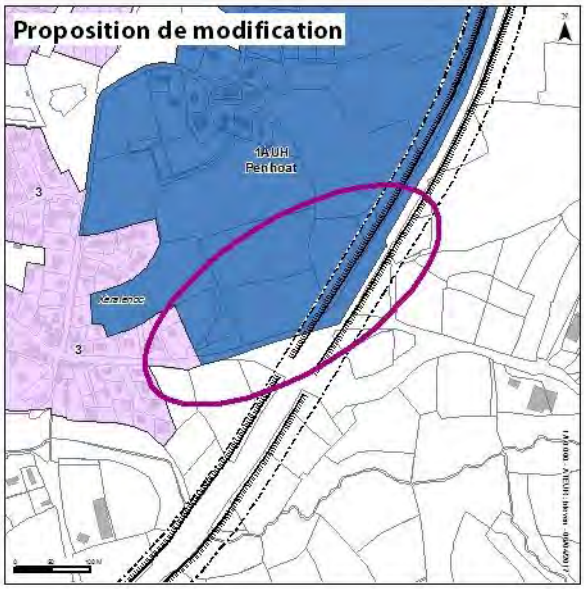
Document graphique 1





Document graphique 2





8. OUVERTURE PARTIELLE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH DU COSQUER AU RELECQ-KERHUON

Garantir la régularité de la production en assurant une offre diversifiée, en particulier pour respecter les objectifs de production de logement du PLU

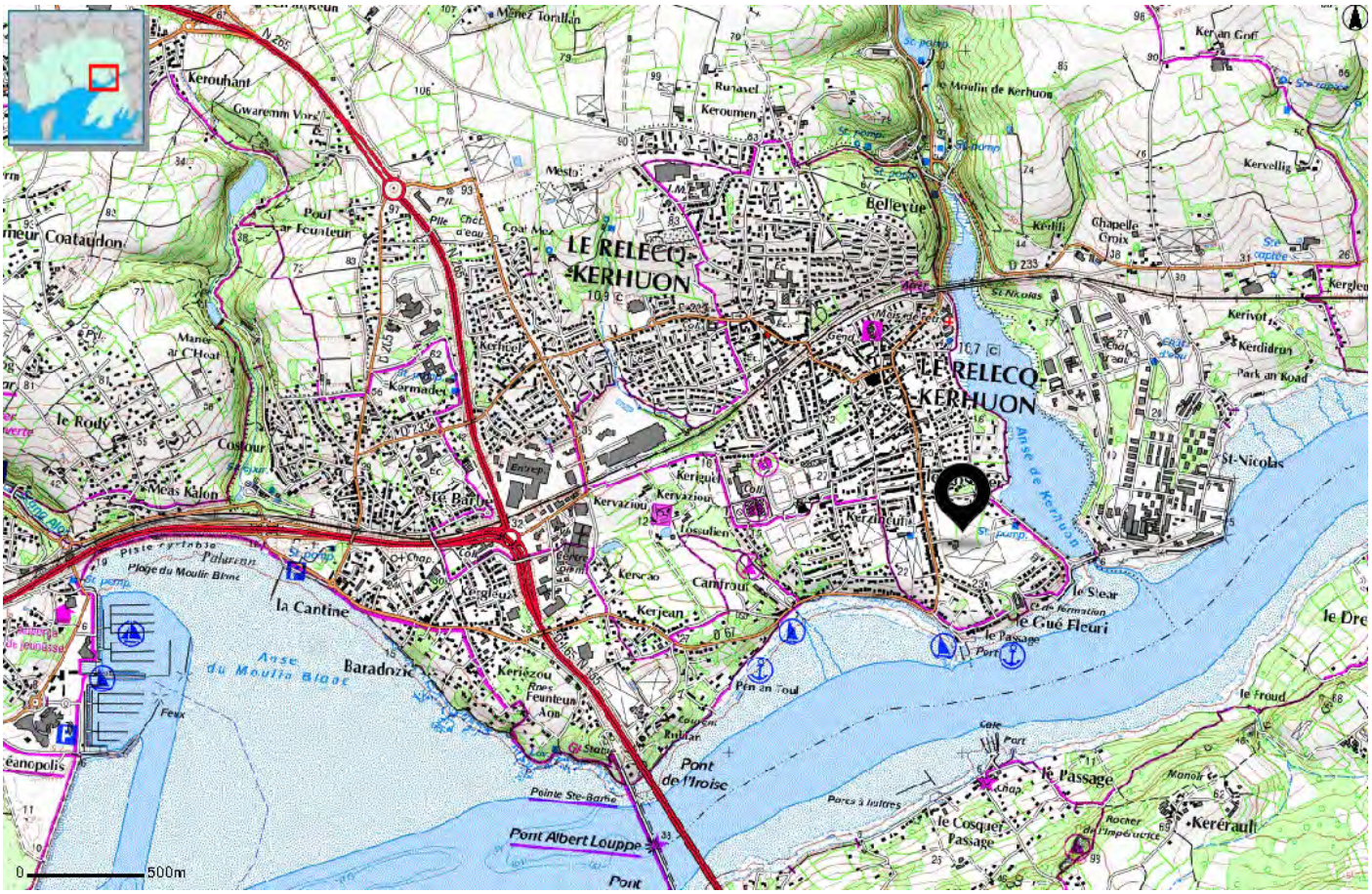


Photo aérienne 2015

PLU facteur 4 – Document graphique 1/3

Emprise de zone ouverte à l'urbanisation

La zone du Cosquer est zone 2AUH de 6,5 ha à vocation dominante d'habitat, située au sud-est de la commune du Relecq-Kerhuon, dans un secteur résidentiel bordé par l'anse de Kerhuon, l'Elorn et l'anse du Camfrout. C'est l'une des dernières grandes zones de réserve foncière pour le développement de la commune.

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation partielle de la partie est de la zone, sur une surface de 3,1 ha, accessible depuis la rue Gambetta. La frange ouest, plus proche de l'anse de Kerhuon, reste classée 2AUH eu égard aux contraintes liées aux périmètres de maîtrise de l'urbanisation de la pyrotechnie Saint-Nicolas.

Cerné par l'urbanisation résidentielle, ce secteur est occupé de grands champs, entourés de talus plantés. Le paysage est marqué par une alternance entre de vastes panoramas vers les alentours ruraux de Guipavas ou les paysages boisés de la pyrotechnie.

Le programme de l'opération, élaboré par l'aménageur en concertation avec la commune et les riverains, prévoit la réalisation d'environ 80 logements, répartis entre accession et logements locatifs, sous forme de logements individuels et collectifs afin de proposer une offre de logement mixte et diversifiée conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU facteur 4 en matière d'habitat.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

Néant

Proposition de modification

Le Cosquer (3,1 ha) :

Cerné par l'urbanisation résidentielle, ce secteur occupé de grands champs, entourés de talus plantés, et offrant de vastes panoramas vers les alentours ruraux de Guipavas ou les paysages boisés de la pyrotechnie, constitue l'une des dernières réserves foncières pour le développement de la commune.

Elaboré par l'aménageur en concertation avec la commune et les riverains, le projet permettra le développement d'un nouveau quartier en lien avec le tissu urbain de la commune.

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

Néant

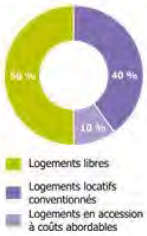
Proposition de modification

LE RELECQ KERHUON – Le Cosquer

Superficie : 3,1
Secteur résidentiel
Zone du PLU : 1AUH
Phasage : court terme

Objectifs d'aménagement : développer un nouveau quartier en lien avec le tissu urbain de la commune

Habitat zones AU



- L'accès se fera depuis le boulevard Gambetta. La desserte du projet devra intégrer un retournement en n'obérant pas les possibilités d'un futur quartier à l'Est,
- des liaisons douces seront ménagées afin d'établir des connexions avec les quartiers alentours,
- le projet devra préserver les vues sur les grands paysages, pour les riverains et les futurs habitants, notamment vers l'anse de Kerhuon,
- les aménagements devront accorder une attention particulière aux fonds de parcelles pour préserver l'initimité des riverains,
- les talus et boisements structurants existants seront préservés ou confortés.

240

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP
MODIFICATION - ENQUETE PUBLIQUE DU 21 AOUT AU 21 SEPTEMBRE 2017

¶
¶

A - Principes d'occupation de l'espace :
Principe de maillage à créer
Principe de desserte secondaire à créer
Principe de liaisons douces à créer
B - Principes de répartition de la production :
Habitat
C - Principes de qualité urbaine et environnementale :
Haie à conserver ou à requalifier
Secteur potentiel de gestion des eaux pluviales

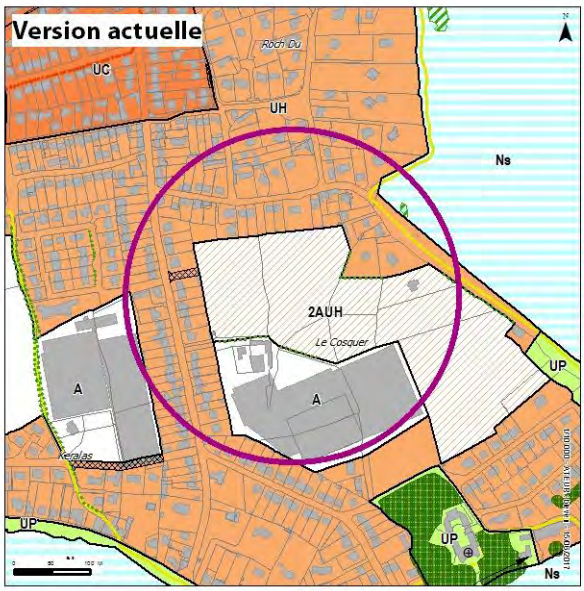
¶

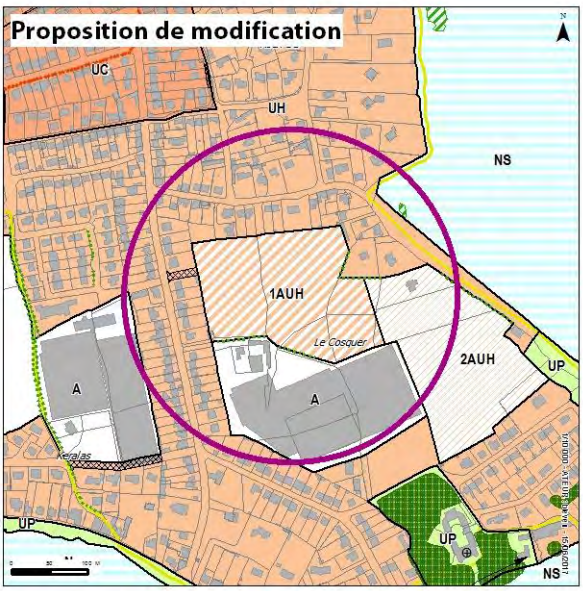
Saut de page ¶

PLAN·LOCAL·D'URBANISME·DE·BREST·MÉTROPOLE· | OAP | APPROUVE·LE·16·DECEMBRE·2016 | PROJET·MODIFICATION·2017 | → 233¶

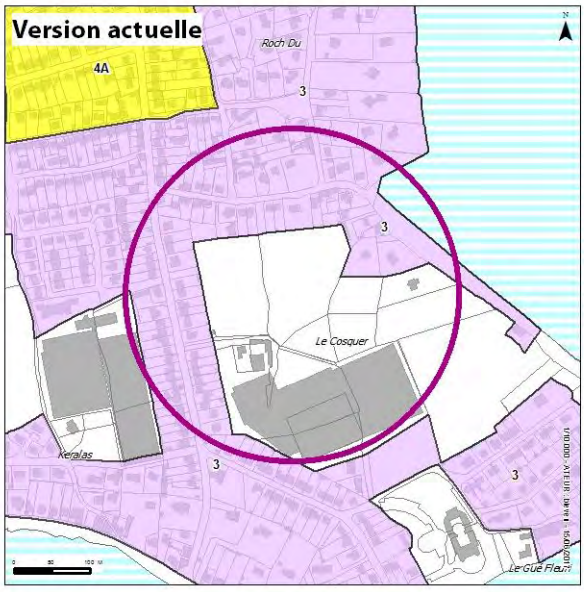
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

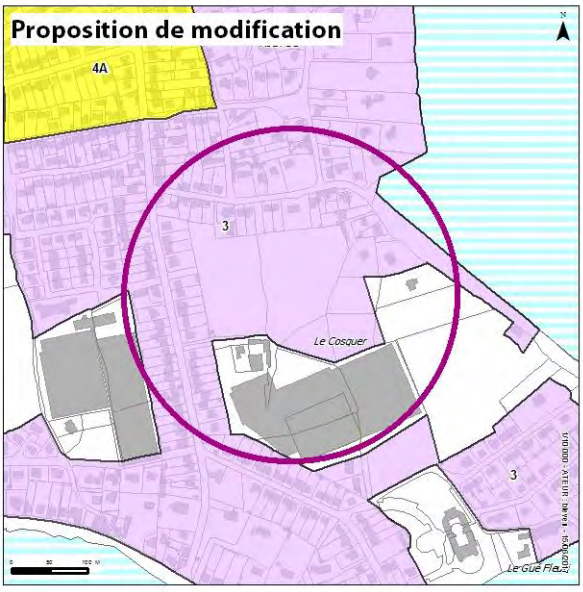
Document graphique 1



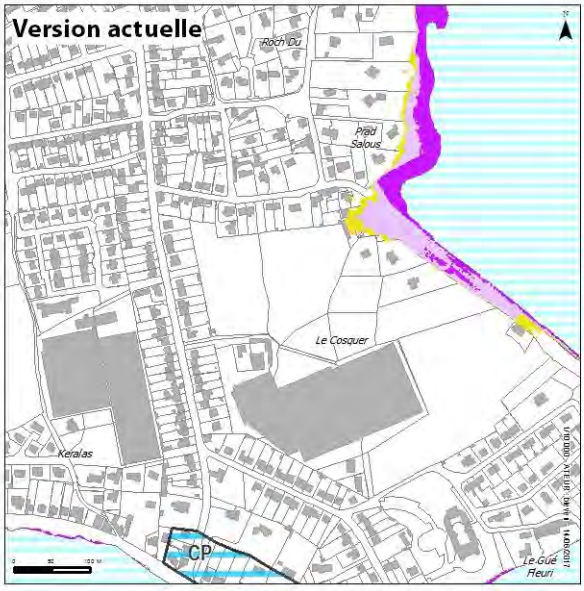


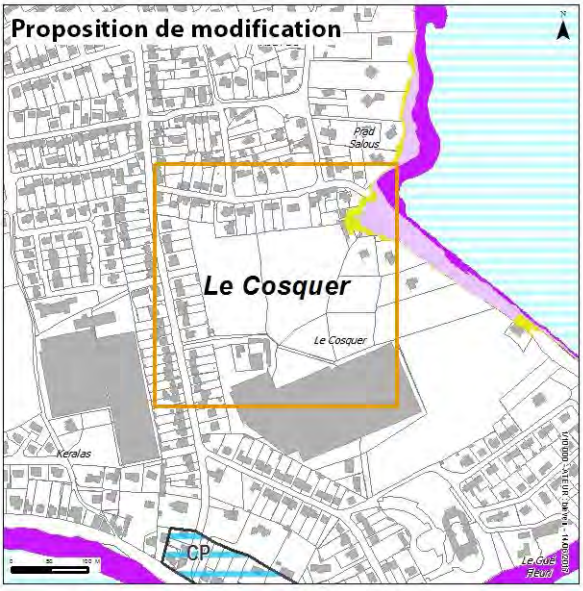
Document graphique 2





Document graphique 3





9. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUL DU CRANN À GOUESNOU

Aménager une aire de stationnement permettant de répondre aux besoins de stationnement pour le bon fonctionnement du complexe sportif

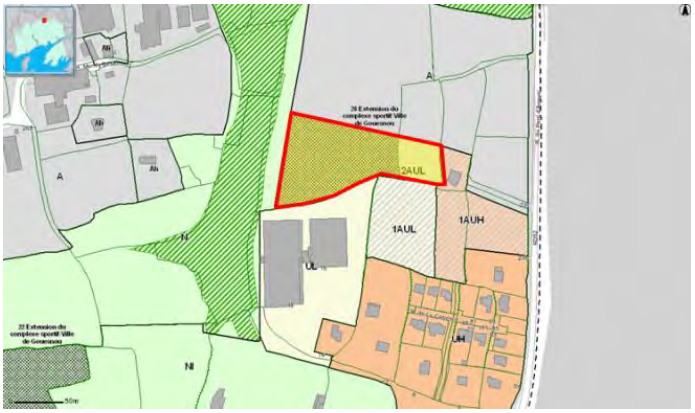


Photo aérienne 2015

PLU facteur 4 – Document graphique 1/3

Emprise de zone ouverte à l'urbanisation

La zone 2AUL du Crann se situe au nord de l'agglomération de Gouesnou, entre la rue du Pont d'Argent (RD52) qui mène vers Plouvien et la RD13 en direction de Bourg-Blanc. D'une surface globale de 5,9 hectares, elle est destinée à accueillir l'extension du pôle d'équipement sportif existant, identifié dans le schéma de référence de la commune élaboré en 2012 (« Gouesnou à l'horizon 2030 ») comme projet majeur.

Le complexe sportif du Crann comprend un espace multisport de 3500 m² comprenant deux gymnases, une salle de gymnastique, un boulodrome et trois terrains de football. En 2015 une première zone de 6000 m² a été ouverte à l'urbanisation et a permis la réalisation d'un espace mixte de stationnement / boulodrome, permettant de régler partiellement les problèmes de stationnement liés à l'affluence de véhicules lors d'évènement important.

Toutefois, la capacité de stationnement à proximité immédiate du pôle sportif reste limitée et le parking du stade actuel, situé à l'entrée de la zone, est de plus en plus utilisé pour des manifestations ponctuelles notamment des concours de pétanque.

L'acquisition en 2017 des parcelles situées au nord, permet à la commune de poursuivre l'aménagement du site et de compléter l'offre de stationnement nécessaire au fonctionnement du complexe sportif.

En conséquence, il est proposé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL sur une surface 9975 m² correspondant à la parcelle AK193 afin de permettre la réalisation d'une aire de stationnement. L'emplacement réservé est également levé, la commune ayant acquis ces terrains.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur est actualisée en conséquence.

Modifications apportées au rapport de présentation
Version actuelle *Le Crann (6,4 ha) :* Le secteur du Crann se situe au nord de l'agglomération de Gouesnou et accueille sur 3500m² le complexe sportif de la commune comprenant 2 gymnases, une salle de gymnastique, un boulodrome et un stade constitué de trois terrains de football. Ce secteur a vocation à accueillir le développement progressif du complexe sportif et la réalisation de différents équipements publics, culturels ou sportifs, conformément aux orientations du schéma de référence de la commune élaboré en 2012. Le secteur comprend en outre une petite zone d'urbanisation future à vocation d'habitat dans le prolongement du lotissement de la rue du stade, en bordure de la RD 52. L'aménagement de cette petite zone permettra d'achever l'urbanisation du secteur par la réalisation d'une opération d'une dizaine de logements.
Proposition de modification *Le Crann (~~6,4~~ 7,3 ha) :* Le secteur du Crann se situe au nord de l'agglomération de Gouesnou et accueille sur 3500m² le complexe sportif de la commune comprenant 2 gymnases, une salle de gymnastique, un boulodrome et un stade constitué de trois terrains de football. Ce secteur a vocation à accueillir le développement progressif du complexe sportif et la réalisation de différents équipements publics, culturels ou sportifs, conformément aux orientations du schéma de référence de la commune élaboré en 2012. Le secteur comprend en outre une petite zone d'urbanisation future à vocation d'habitat dans le prolongement du lotissement de la rue du stade, en bordure de la RD 52. L'aménagement de cette petite zone permettra d'achever l'urbanisation du secteur par la réalisation d'une opération d'une dizaine de logements.

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

GOUESNOU – Le Crann

Superficie : 1AUH : 0,70 ha – 1AUL : 0,58 ha – 2AUL : 5,11 ha
Secteur résidentiel et de loisirs
Zone du PLU : 1AUH et 1AUL et 2AUL
Phasage : court à long terme (2015-2030)

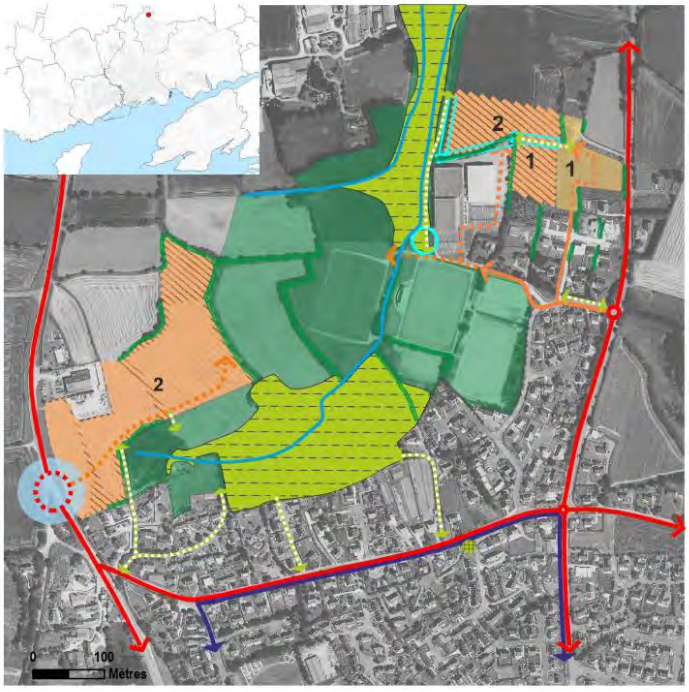
Objectif d'aménagement : Conforter l'aménagement du complexe sportif et finaliser l'extension du secteur résidentiel existant au nord de la commune

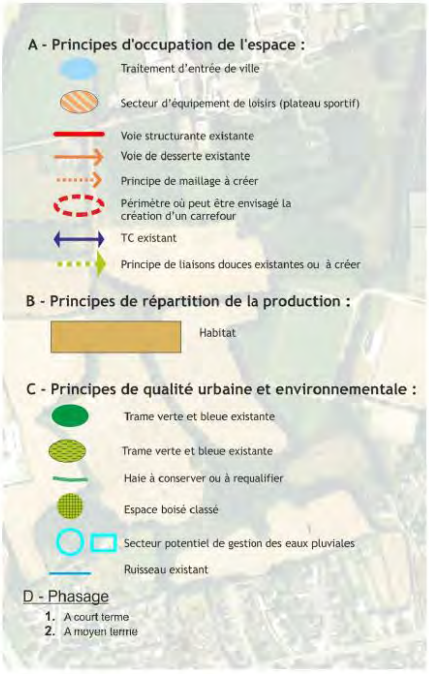
Habitat zones AU

- Logements libres
- Logements locatifs conventionnés
- Logements à coûts abordables

- Confirmer les orientations du schéma de référence de Gouesnou à l'horizon 2030, notamment par le traitement de l'entrée de ville par la route départementale n° 13.
- Assurer une accessibilité tous modes par une desserte automobile reliée au réseau de voirie structurant et la création de liaisons douces connectées au réseau de transport en commun.
- Permettre le développement du complexe sportif par des aménagements adaptés en matière de stationnement.
- Veiller à la qualité paysagère des limites entre espaces naturels, terres agricoles, aménagements de voirie et secteurs urbanisés.
- Garantir une gestion satisfaisante des eaux pluviales par rapport aux secteurs habités et aux espaces naturels existants.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVÉ LE 16 DÉCEMBRE 2016 146





PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVÉ LE 16 DÉCEMBRE 2016 147

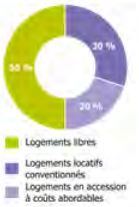
Proposition de modification

GOUESNOU – Le Crann

Superficie : 1AUH : 0,70 ha – 1AUL : ~~0,58~~ 1,5 ha – 2AUL : ~~5,11~~ 4,2 ha
Secteur résidentiel et de loisirs
Zone du PLU : 1AUH et 1AUL et 2AUL
Phasage : court à long terme (2015-2030)

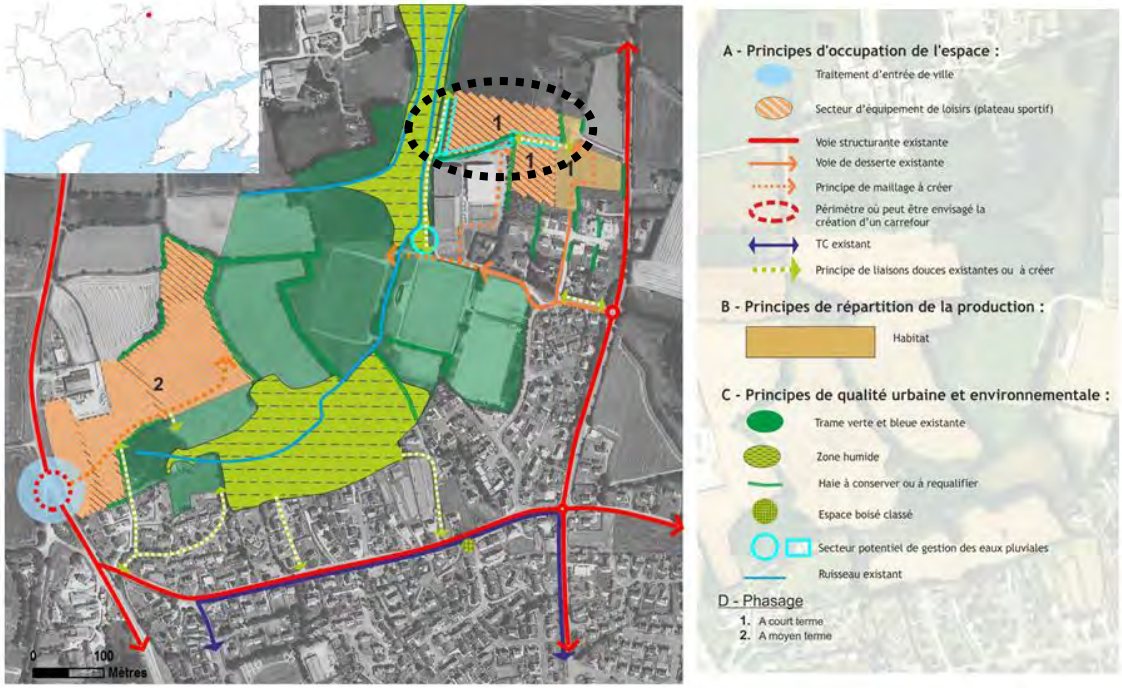
Objectif d'aménagement : Conforter l'aménagement du complexe sportif et finaliser l'extension du secteur résidentiel existant au nord de la commune

Habitat zones AU



- Confirmer les orientations du schéma de référence de Gouesnou à l'horizon 2030, notamment par le traitement de l'entrée de ville par la route départementale n° 13.
- Assurer une accessibilité tous modes par une desserte automobile reliée au réseau de voirie structurant et la création de liaisons douces connectées au réseau de transport en commun.
- Permettre le développement du complexe sportif par des aménagements adaptés en matière de stationnement.
- Veiller à la qualité paysagère des limites entre espaces naturels, terres agricoles, aménagements de voirie et secteurs urbanisés.
- Garantir une gestion satisfaisante des eaux pluviales par rapport aux secteurs habités et aux espaces naturels existants.

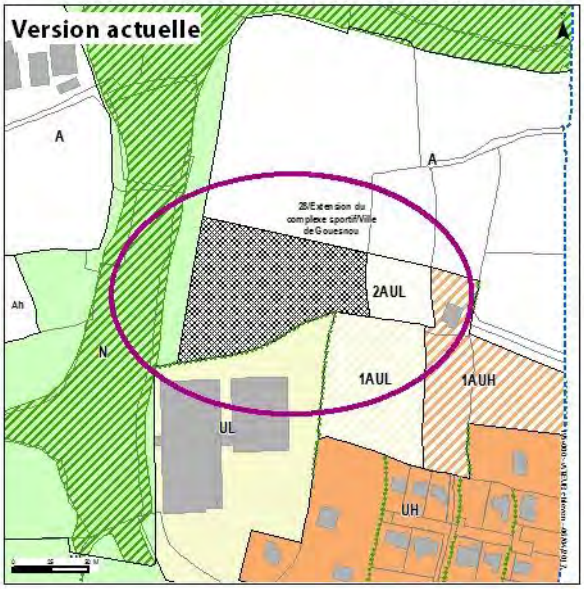
PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVE LE 16 DECEMBRE 2016 | PROJET MODIFICATION 2017 | 148

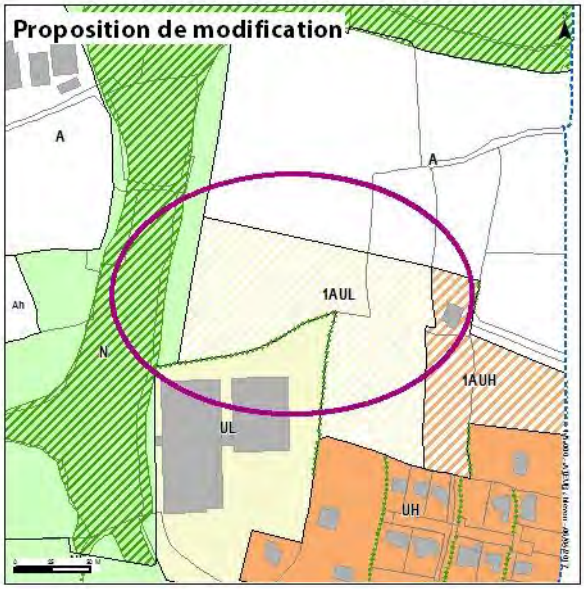


PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVE LE 16 DECEMBRE 2016 | PROJET MODIFICATION 2017 | 149

Modifications apportées au ru règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1



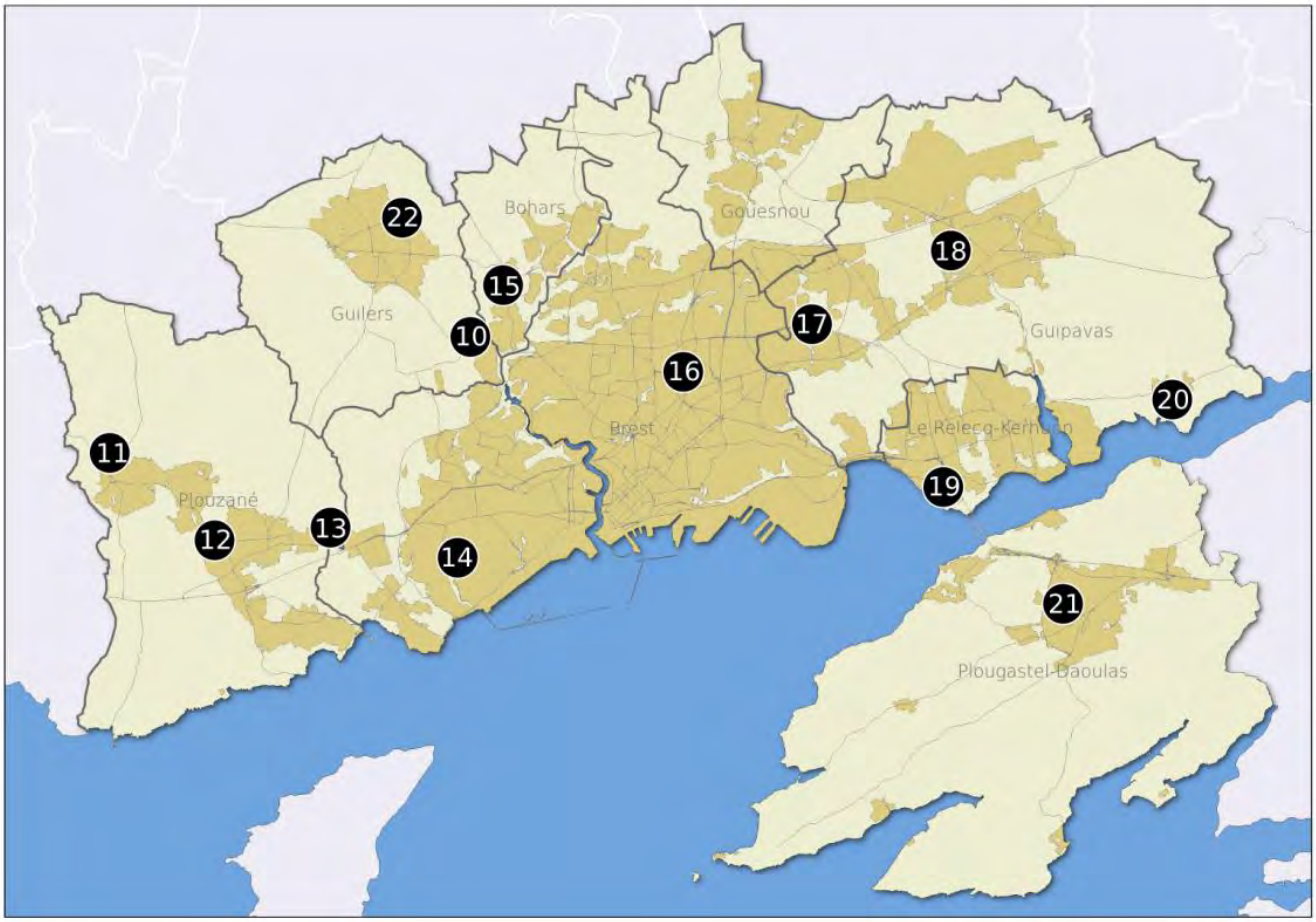


CLASSEMENT EN ZONE URBAINE DES ZONES À URBANISER

Depuis l'adoption du PLU facteur 4 le 20 janvier 2014, plusieurs zones classées « à urbaniser » (1AU) ont été aménagées et bâties. Ces zones, désormais urbanisées, ou en cours d'urbanisation, peuvent donc être reclassées en zone urbaine (zone U), le cas échéant en supprimant les orientations d'aménagement et de programmation de secteur correspondante.

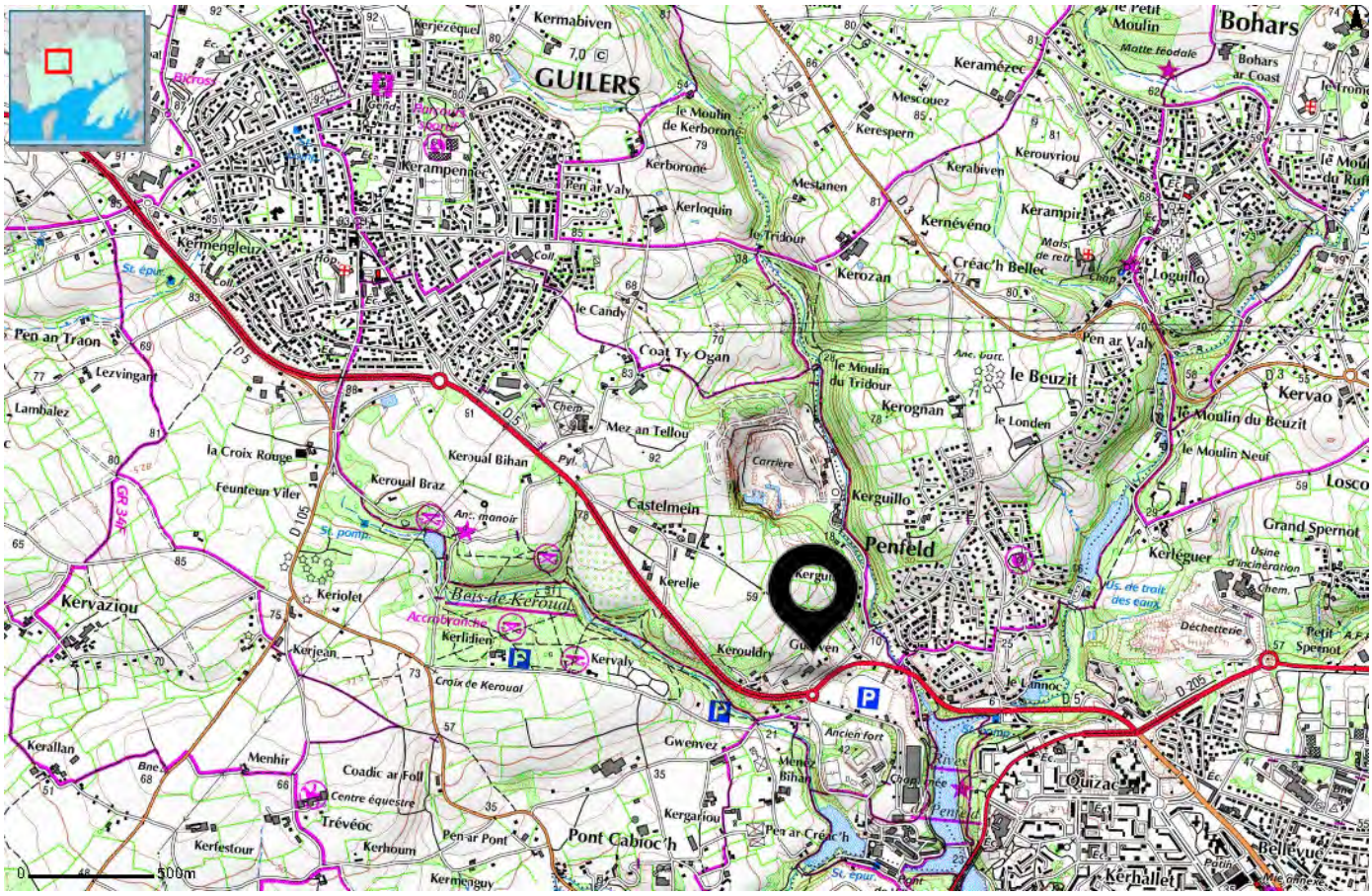
Ces modifications qui ont pour unique effet d'actualiser le zonage règlementaire, n'emporteront aucune incidence nouvelle sur l'environnement.

Localisation des zones concernées.



10. Guerven, Guilers
11. Rte de St Renan, Plouzané
12. Kerrarouz, Plouzané
13.Coatuelen, Plouzané
14. Quatre Pompes, Brest
15. Kerognant, Bohars
16. Kertatupage, Brest
17. Keradrien/Kerlaurent, Guipavas
18. Kerida, Guipavas
19. Feuteun Aon, Le Relecq-Kerhuon
20. Le Douvez, Guipavas
21. le Cléguer, Plougastel-Daoulas
22. Kerouriat, Guilers

10. CLASSEMENT EN ZONE UE DE LA ZONE 1AUE DE GUERVEN À GUILERS



La zone de Guerven est une petite zone de 3,1 ha à vocation économique, située au sud de la commune de Guilers, face au parc des expositions de Penfeld.

Cet espace est entièrement urbanisé et peut désormais être classé en zone urbaine.

L'orientation d'aménagement et de programmation correspondante est supprimée.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

Guerven (3.14) :

Sur cet espace situé en entrée d'agglomération, la réhabilitation et la transformation d'une ancienne activité économique vers un nouveau développement doit s'accompagner un traitement qualitatif de l'entrée de ville : une attention particulière sera donc apportée à la qualité des bâtiments et à l'intégration du paysage dans le projet.

Proposition de modification

Texte supprimé

Modifications apportées à l'OAP de secteur

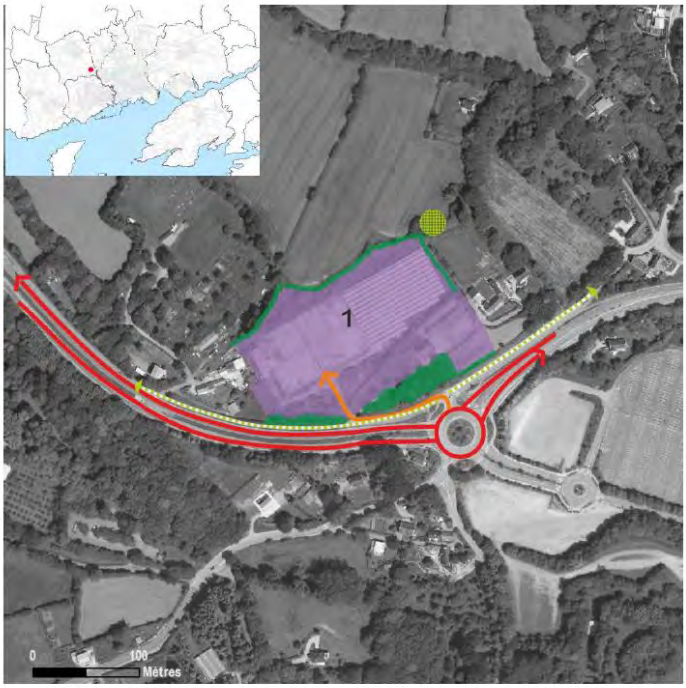
Version actuelle

GUILERS – Guerven

Superficie : 3,14 ha
Renouvellement urbain
Zone du PLU : 1AUe
Phasage : A court terme

Objectif d'aménagement : Réhabiliter une friche composée d'anciennes serres

Ces terrains situés le long de la RD 5 à l'entrée de Brest seront restructurés et le site réaménagé afin d'y mener des activités principalement liées à du stockage et d'exposition de matériel.
Une attention particulière sera apportée au projet afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments sur la RD5 : les éléments paysagers et les petits boisements en limite de propriété seront préservés, l'entrée de ville valorisée.
La production d'énergie renouvelable est recommandée.

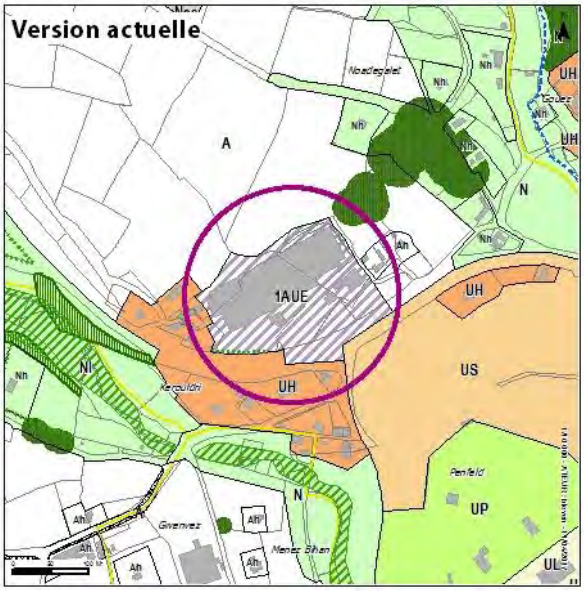


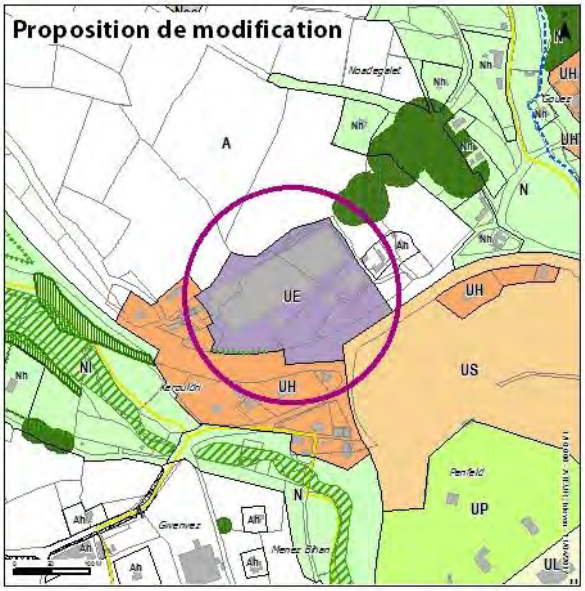
Proposition de modification

OAP de secteur supprimée

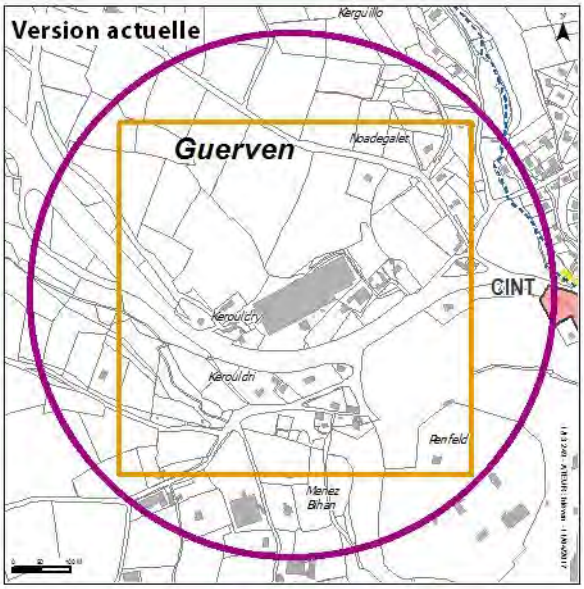
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

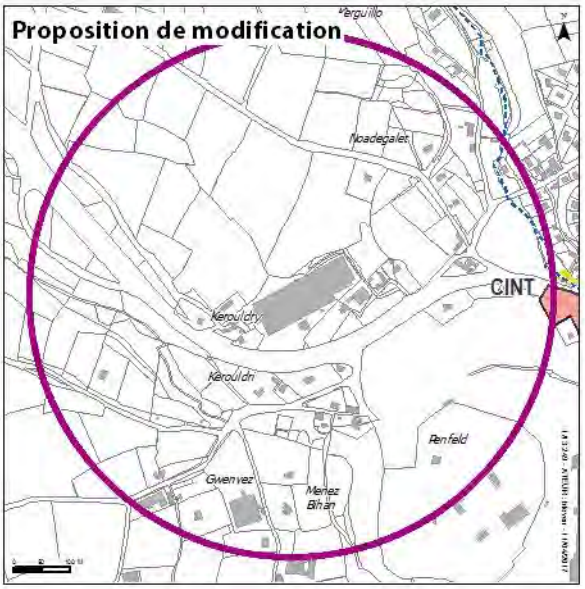
Document graphique 1



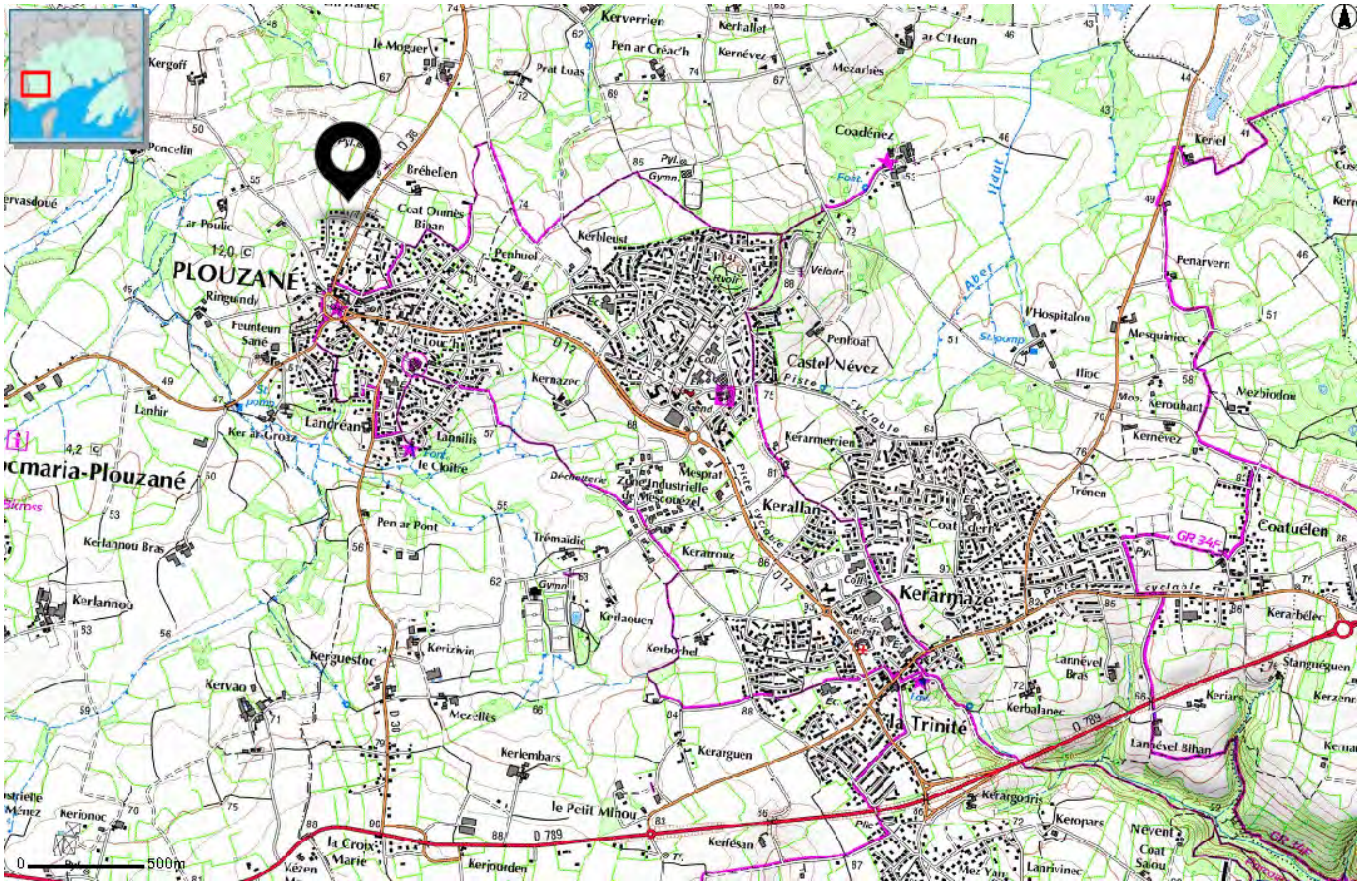


Document graphique 3





11. RECLASSEMENT EN ZONE UH DE LA ZONE 1AUH DE LA ROUTE DE ST RENAN À PLOUZANÉ



Située en entrée de ville le long de la route de Saint-Renan à Plouzané, l'opération d'aménagement de la route de Saint-Renan a été réalisée et la plupart des constructions édifiées.

Cette zone qui couvre une surface d'environ 1,9 ha peut désormais être classée en zone urbaine.

L'orientation d'aménagement et de programmation correspondante est supprimée.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

Route de Saint Renan (1.93 ha) :

Cette petite zone constituée d'une parcelle agricole forme un compartiment, marqué par des haies en limites qui seront conservées, de manière à assurer un traitement paysager des limites avec l'espace agricole. Un traitement qualitatif des terrains bordant la route de Saint-Renan permettra de gérer le positionnement de la zone en « entrée de ville »
Le chemin rural sera maintenu dans son état actuel et des liaisons piétonnes transversales faciliteront l'accès au transport en commun.

Proposition de modification

Texte supprimé

Modifications apportées à l'OAP de secteur

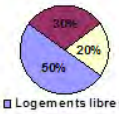
Version actuelle

PLOUZANE – Route de Saint Renan

Superficie : 1,93 ha
Secteur résidentiel
Zone du PLU : 1AUh
Phasage : A court terme

Objectifs d'aménagement : Poursuivre l'aménagement en réalisant une greffe avec l'existant

Habitat zones AU



- Logements libres
- Logements locatifs conventionnés
- Logements en accession à coûts abordables

Le positionnement de la zone en « entrée de ville » nécessite un traitement spécifique et qualitatif des terrains bordant la route de Saint-Renan. La conception d'un front bâti plus dense proposant une typologie de constructions homogènes est à étudier.

La desserte automobile se fera uniquement depuis le nord-est à partir de la route de Saint-Renan, au niveau du chemin rural qui sera maintenu dans son état actuel. L'aménagement éventuel d'un carrefour sera étudié.
Les liaisons piétonnes transversales faciliteront l'accès au transport en commun.

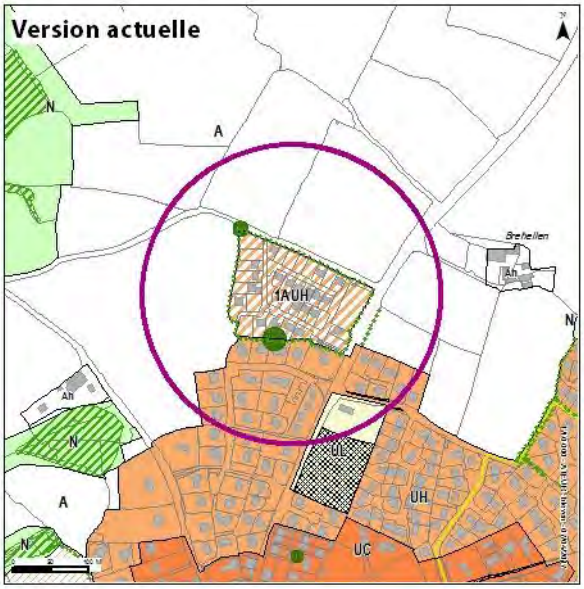
Une attention particulière sera portée aux limites périphériques du projet pour assurer une transition végétale harmonieuse entre les parcelles bâties, au sud, les parcelles agricoles, à l'ouest et le chemin rural au nord.

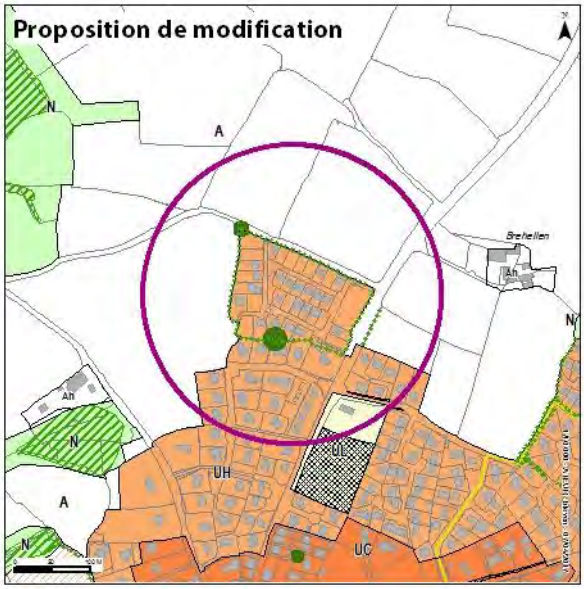
Proposition de modification

OAP supprimée

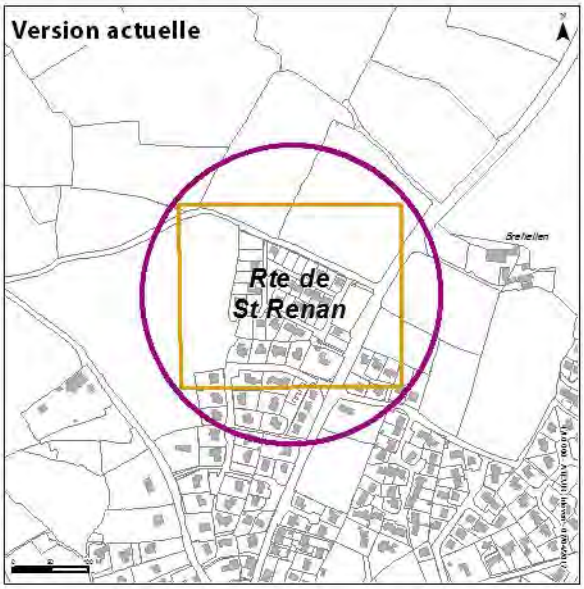
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

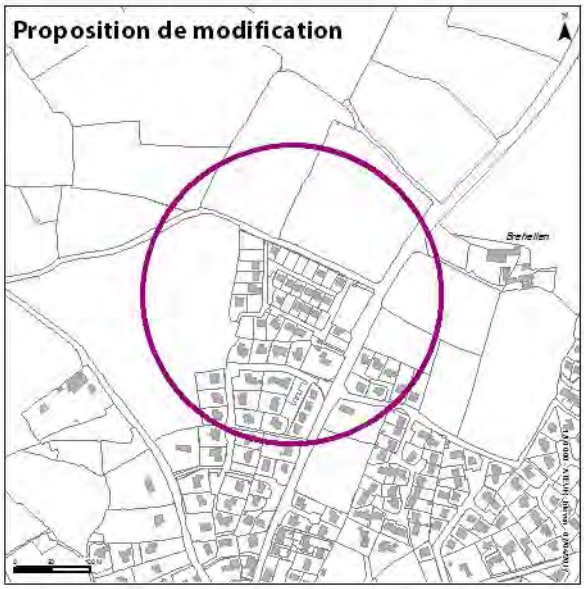
Document graphique 1



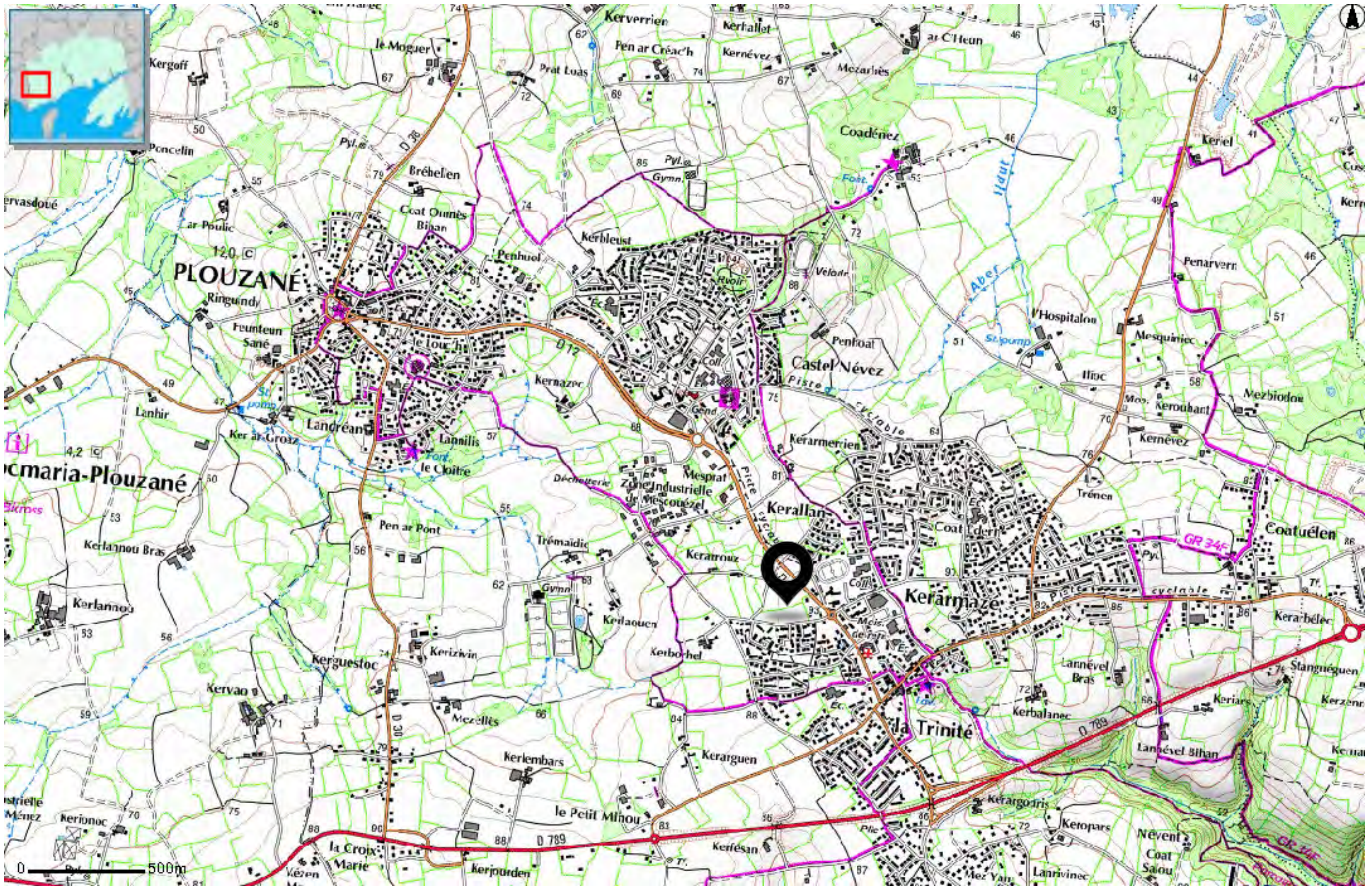


Document graphique 3





12. RECLASSEMENT EN ZONE UH DE LA ZONE 1AUH DE KERRAROUZ À PLOUZANÉ

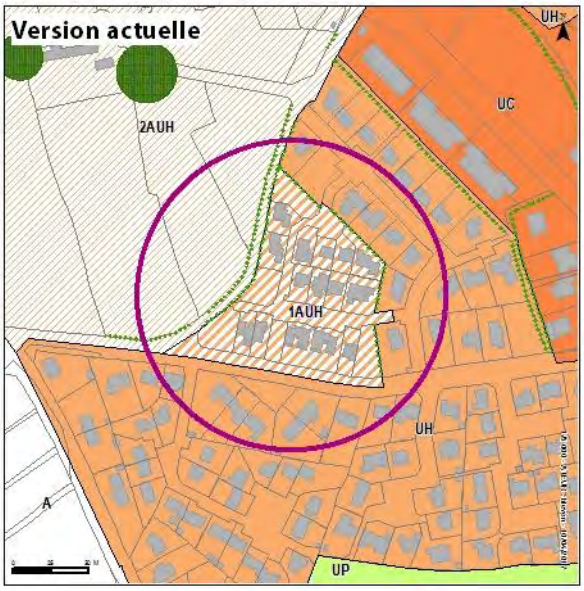


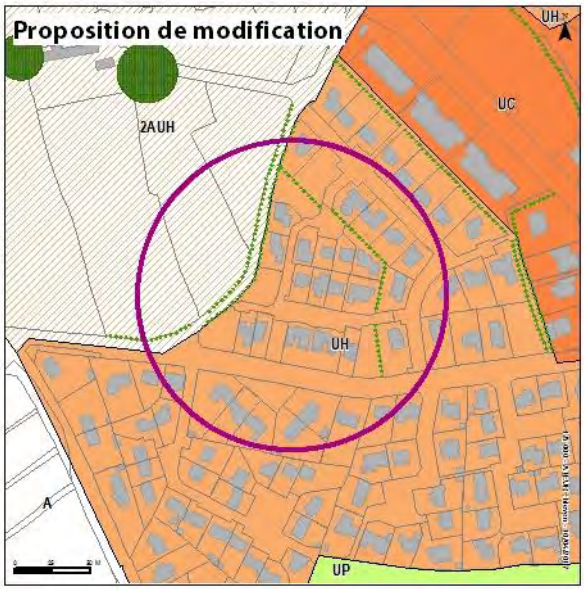
La zone de Kerrarouz à Plouzané est une petite zone de 1,08 ha enserrée dans le tissu urbain. Elle a été classée en zone 1AUH au PLU Facteur 4 dans l'attente de son aménagement. L'opération est réalisée et la zone urbanisée. Elle peut donc désormais être reclassée en zone urbaine.

La zone n'était pas concernée par une orientation d'aménagement et de programmation de secteur.

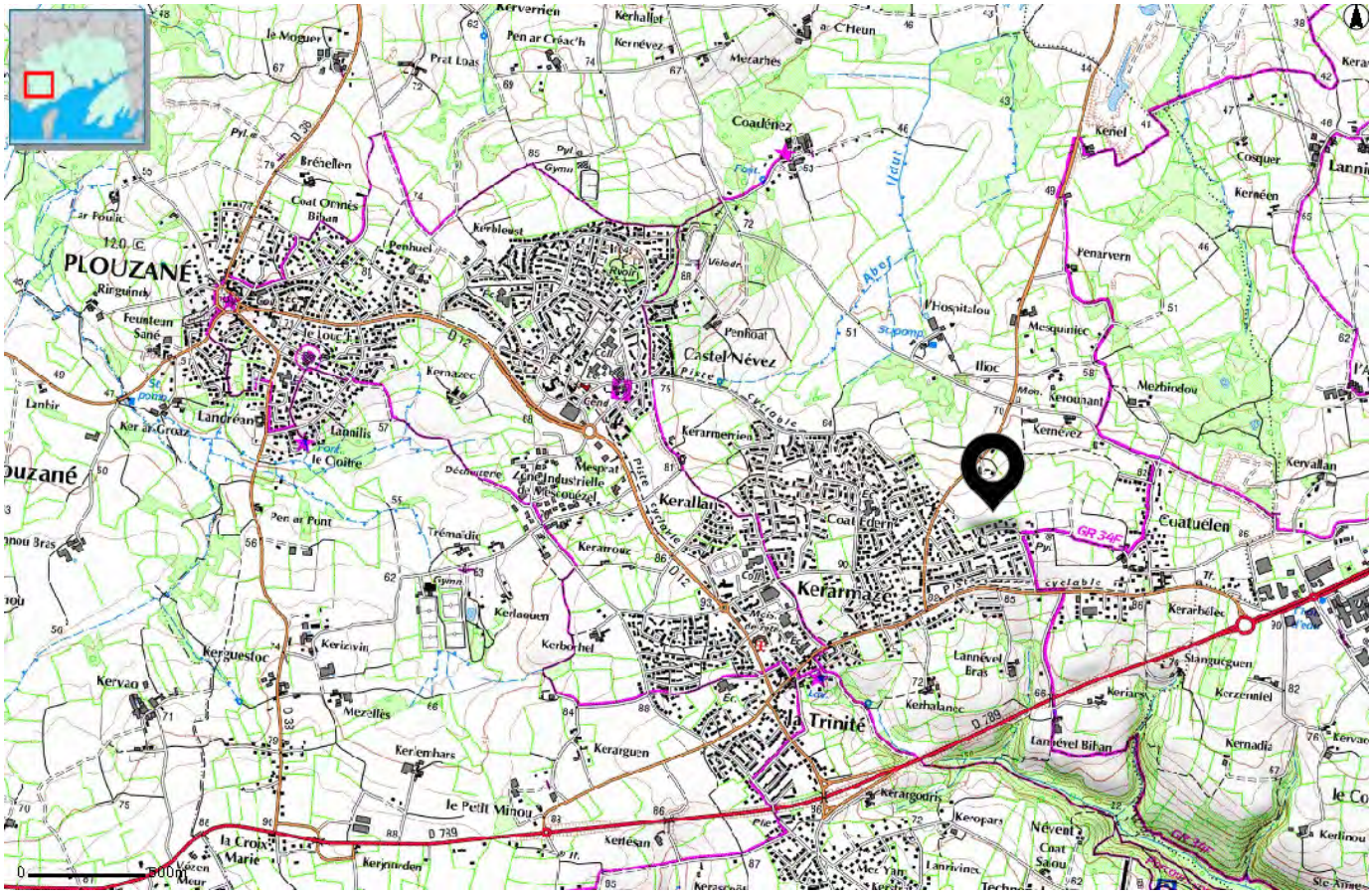
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





13. RECLASSEMENT EN ZONE UH DE LA ZONE 1AUH DE COATUELEN À PLOUZANÉ



La zone 1AUH de Coatuelen est une petite zone de 1,5 ha entièrement aménagée et urbanisée, située à l'entrée est de la commune de Plouzané. La zone peut donc être reclassée en zone urbaine.

L'aménagement de cette zone était précisé par l'OAP de secteur de l'entrée ouest - Brest/Plouzané, qui est actualisée en conséquence.

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

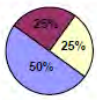
BREST – Brest / Plouzané – Entrée Ouest

Superficie : 130,63 ha à aménager ou à restructurer
Secteur de développement stratégique
Zones du PLU : toutes zones
Première phase : Kerlinou.

Objectifs d'aménagement : Conférer une nouvelle cohérence et une plus forte lisibilité aux vocations majeures de ce territoire

- Développer cet espace stratégique entre Brest et Plouzané en s'appuyant sur les différentes fonctions urbaines et paysagères en synergie avec le réseau de TCSP et son évolution : nouvelles stations, nouveau parking relais, accessibilité tous modes et organisation de l'accès au Technopole.
- Préserver la trame verte et bleue en proposant un traitement particulier des limites avec les espaces privés bâtis et conserver les vues lointaines au niveau de Kerarbelec et vers la Rade.
- Constituer sur l'avenue de la première DFL (D 789) un nouveau front urbain en repositionnant Kesteria nord vers le tertiaire et les activités grâce à un traitement architectural et paysager qualitatif contribuant à l'attractivité.
- Réserver l'ensemble du site de Kerzeniel aux besoins de développement du site Technopolitain ou à des équipements d'intérêt métropolitains et en offrant une nouvelle vitrine au Technopole depuis la route du Conquet et la route de sainte Anne.
- Mailler le réseau de voirie en permettant des alternatives à l'avenue de la première DFL en prolongeant la VC6 jusqu'à la D 789.
- Développer de nouveaux quartiers résidentiels articulés autour d'une desserte en boucle et se développant de part et d'autres d'aménagements paysagers assurant les connexions à la trame verte et bleue, dans un esprit similaire à ce qui est déjà projeté sur Kerlinou.
- Favoriser une plus forte occupation de l'espace en densifiant les espaces d'activités.

Habitat zones AU



- Logements libres
- Logements locatifs conventionnés
- Logements en accession à coûts abordables

Habitat zones U

- Logements libres
- Logements à coûts abordables

Phasage :

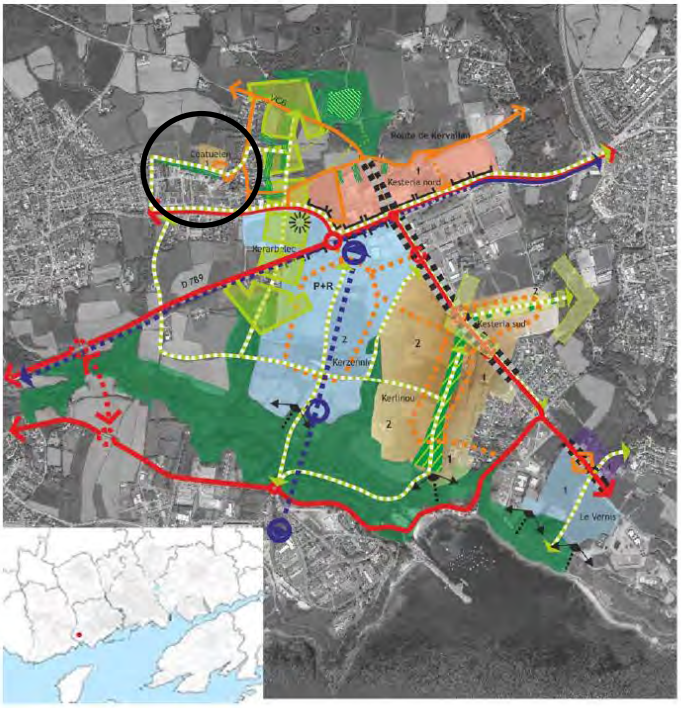
- La première phase d'aménagement démarre à Kerlinou. La densité de ce nouveau quartier, en lien avec la proximité d'un TCSP sera de l'ordre de 25 à 40 logements/ha et le potentiel de logements est estimé à plus de 1000 logements (Uc et 1AU).
- En seconde phase (2AU), plus de 600 logements avec des activités économiques et des équipements et services repartis sur les différents espaces : à Kesteria nord c'est un enjeu de requalification à travers une densification et une mixité des fonctions qui sera recherché. A Coatuelen (1.3ha), Kesteria sud (9,5 ha) et Kerzenniel sud : du logement. Et enfin, sur Kerzenniel nord et Kerarbelec : des équipements et activités métropolitains.

Recommandations :

Une attention particulière sera portée au traitement des limites entre les projets et les espaces naturels de la trame verte et bleue et particulièrement au principe de connexion qui sera intégré dans les projets.

En cas de démolition/reconstruction les projets devront apporter une plus grande qualité urbaine et proposer un nouveau bâtiment plus qualitatif que l'ancien

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVÉ LE 16 DÉCEMBRE 2016 104



A - Principes d'occupation de l'espace :

- Site privilégié de renouvellement urbain
- Espace métropolitain
- Voie structurante existante
- Principe de voie structurante à créer
- Périmètre où peut être envisagé la création d'un carrefour
- Voie de desserte existante
- Principe de maillage à créer
- Principe de liaisons douces à créer
- Hypothèse de TCSP
- TC existant
- Pôle d'échange envisagé - station
- Elément singulier

B - Principes de répartition de la production :

- Densité croissante — Habitat
- 25 logements / hectare minimum
- Activités

C - Principes de qualité urbaine et environnementale :

- Connexion à créer
- Boisement, haie boisée à conserver ou à requalifier
- Armature verte existante ou à créer
- Trame verte et bleue existante
- Fenêtre visuelle
- Front urbain
- Rythmes sur le boulevard

D - Phasage

1. A court terme
2. A moyen et long terme

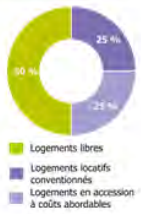
PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVÉ LE 16 DÉCEMBRE 2016 105

Proposition de modification

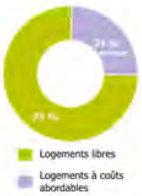
BREST – Brest / Plouzané – Entrée Ouest

Superficie : 130,63 ha à aménager ou à restructurer
Secteur de développement stratégique
Zones du PLU : toutes zones
Première phase : Kerlinou.

Habitat zones AU



Habitat zones U



Objectifs d'aménagement : Conférer une nouvelle cohérence et une plus forte lisibilité aux vocations majeures de ce territoire

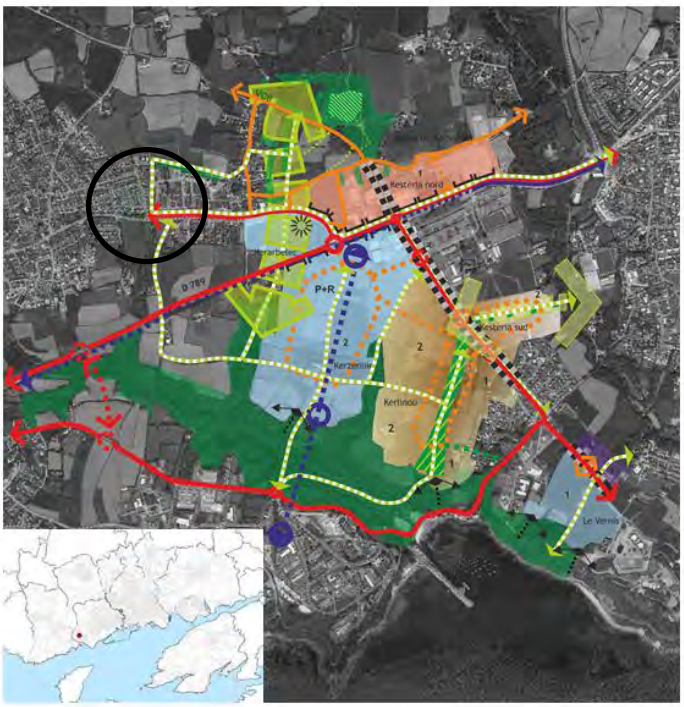
- Développer cet espace stratégique entre Brest et Plouzané en s'appuyant sur les différentes fonctions urbaines et paysagères en synergie avec le réseau de TCSP et son évolution : nouvelles stations, nouveau parking relais, accessibilité tous modes et organisation de l'accès au Technopole.
- Préserver la trame verte et bleue en proposant un traitement particulier des limites avec les espaces privés bâtis et conserver les vues lointaines au niveau de Kerarbelec et vers la Rade.
- Constituer sur l'avenue de la première DFL (D 789) un nouveau front urbain en repositionnant Kesteria nord vers le tertiaire et les activités grâce à un traitement architectural et paysager qualitatif contribuant à l'attractivité.
- Réserver l'ensemble du site de Kerzeniel aux besoins de développement du site Technopolitain ou à des équipements d'intérêt métropolitains et en offrant une nouvelle vitrine au Technopole depuis la route du Conquet et la route de sainte Anne.
- Mailler le réseau de voirie en permettant des alternatives à l'avenue de la première DFL en prolongeant la VC6 jusqu'à la D 789.
- Développer de nouveaux quartiers résidentiels articulés autour d'une desserte en boucle et se développant de part et d'autres d'aménagements paysagers assurant les connexions à la trame verte et bleue, dans un esprit similaire à ce qui est déjà projeté sur Kerlinou.
- Favoriser une plus forte occupation de l'espace en densifiant les espaces d'activités.

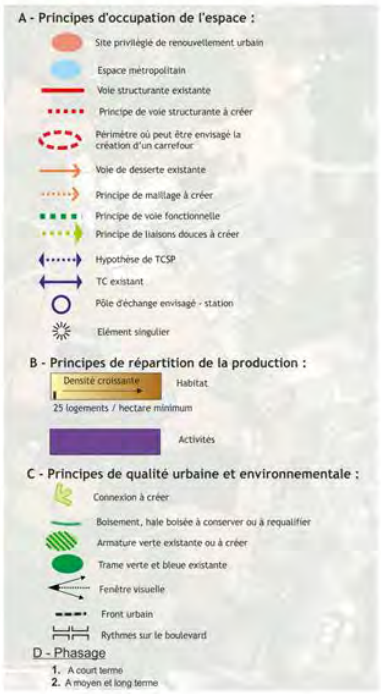
Phasage :

- La première phase d'aménagement démarre à Kerlinou. La densité de ce nouveau quartier, en lien avec la proximité d'un TCSP sera de l'ordre de 25 à 40 logements/ha et le potentiel de logements est estimé à plus de 1000 logements (Uc et 1AU).
- En seconde phase (2AU), plus de 600 logements avec des activités économiques et des équipements et services repartis sur les différents espaces : à Kesteria nord c'est un enjeu de requalification à travers une densification et une mixité des fonctions qui sera recherché. A Coatuelen (1.3ha), Kesteria sud (9,5 ha) et Kerzenniel sud : du logement. Et enfin, sur Kerzenniel nord et Kerarbelec : des équipements et activités métropolitains.

Recommandations :

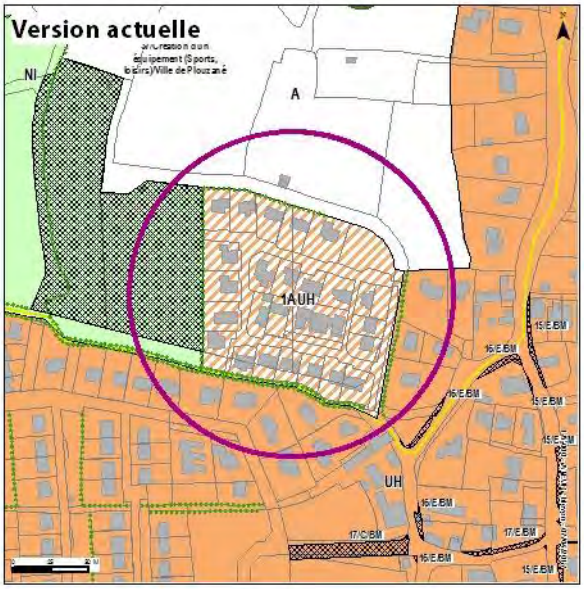
Une attention particulière sera portée au traitement des limites entre les projets et les espaces naturels de la trame verte et bleue et particulièrement au principe de connexion qui sera intégré dans les projets.
En cas de démolition/reconstruction les projets devront apporter une plus grande qualité urbaine et proposer un nouveau bâtiment plus qualitatif que l'ancien

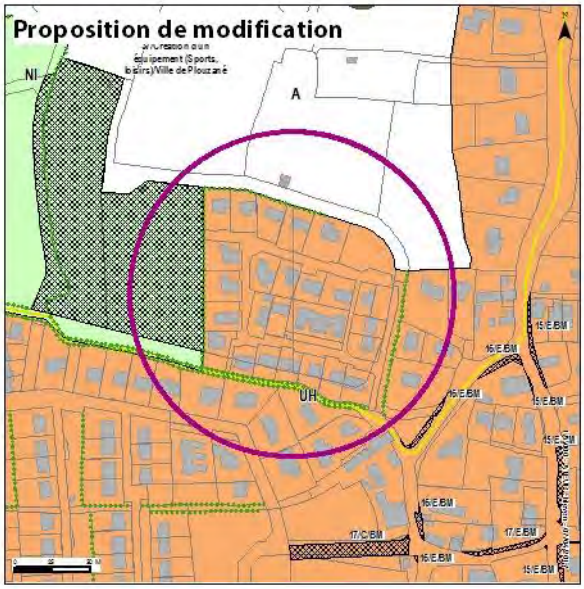




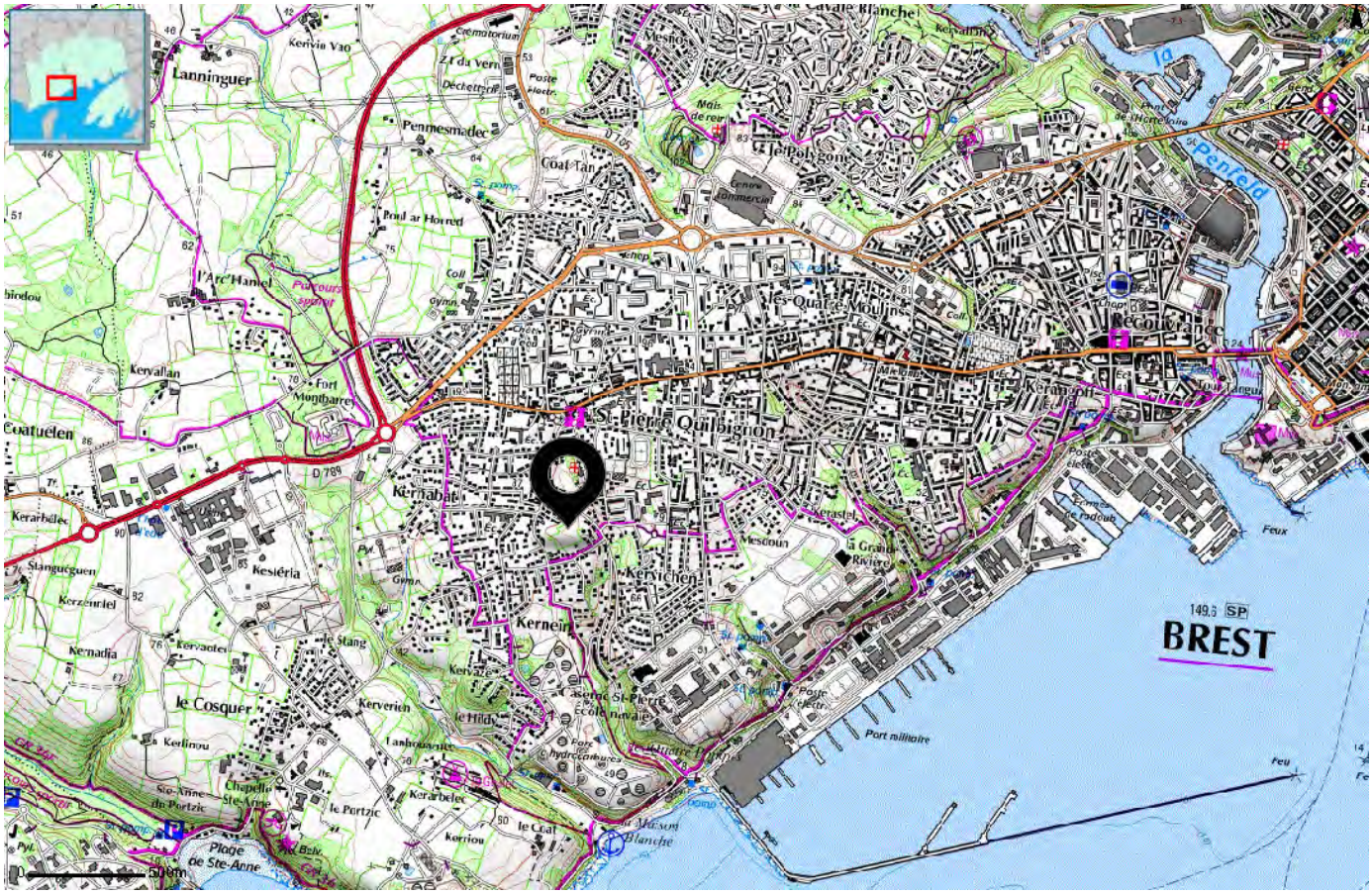
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





14. RECLASSEMENT EN ZONE UH DE LA ZONE 1AUH DES 4 POMPES À BREST ST-PIERRE



La zone 1AUH des Quatre Pompes à Brest est une petite zone de 1,69 ha enserrée dans le tissu urbain constitué. L'opération en cours et permettra d'achever l'urbanisation du secteur qui peut être reclassé en zone urbaine.

L'OAP de secteur correspondante est également retirée.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

Les Quatre Pompes (1,69 ha) :

Il ne reste ici que quelques parcelles permettant d'achever l'urbanisation de cette dent creuse dans le tissu urbain constitué. Sur ces terrains dans la poursuite de la première phase au sud, l'urbanisation se poursuit au nord avec la réalisation d'un programme de logements mixant le petit collectif, le lot individuel en construction libre et l'accession sociale en maison individuelle.

Proposition de modification

Texte supprimé

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

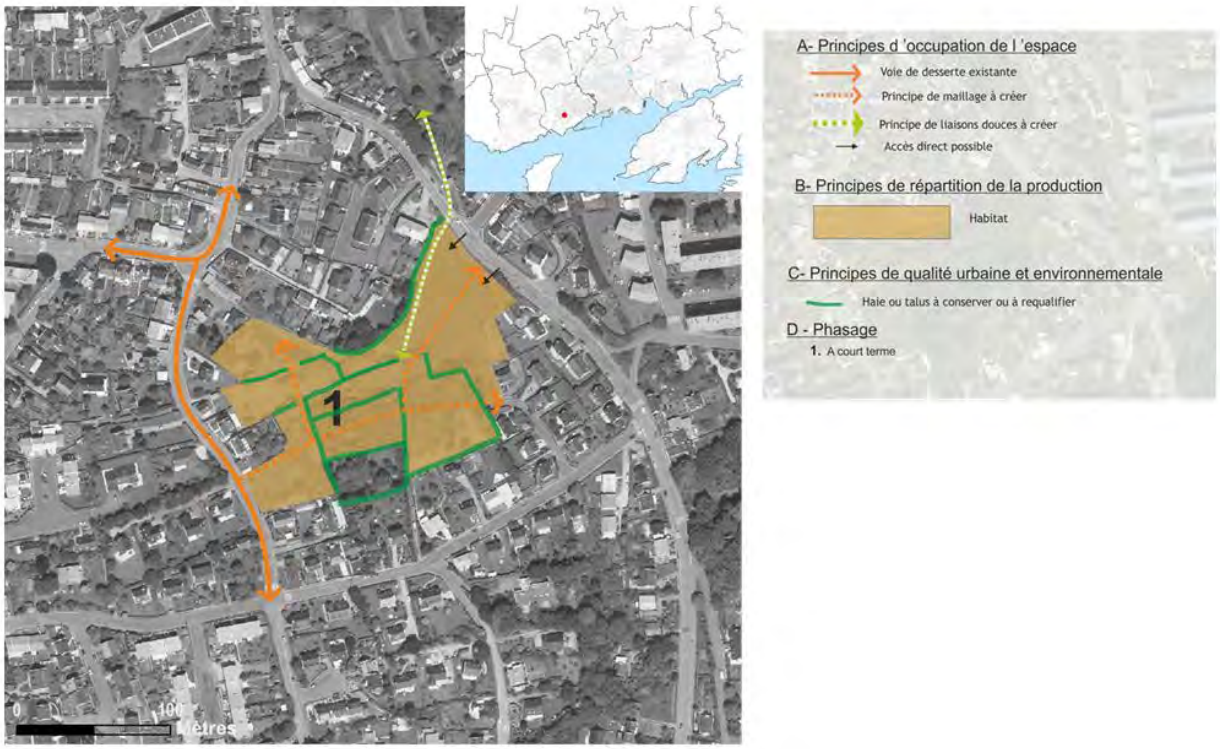
BREST – Les Quatre Pompes

Superficie : 1,69 ha
Secteur résidentiel
Zone du PLU : 1AUh
Phasage : urbanisation prioritaire

Objectif d'aménagement : Finaliser l'urbanisation à travers une opération résidentielle dense

Habitat zones AU

Réaliser un programme résidentiel qui réponde à l'urbanisation existante, l'opération sera desservie depuis les voies existantes.

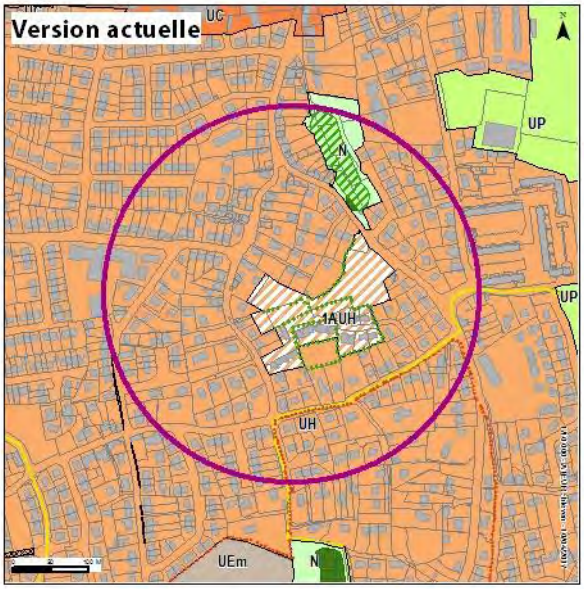


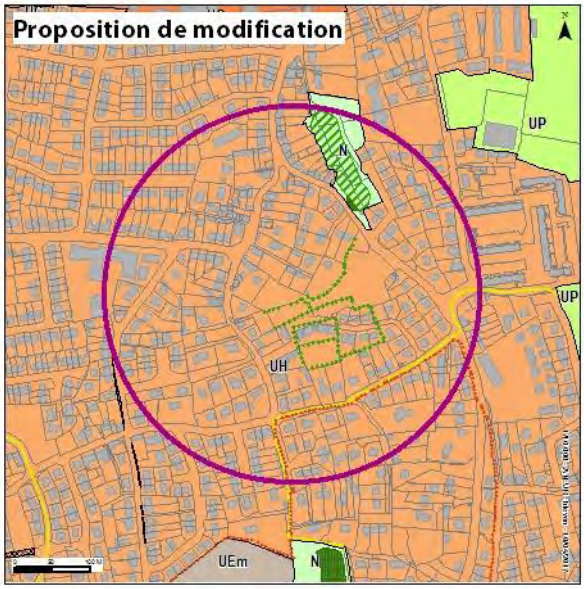
Proposition de modification

OAP supprimée

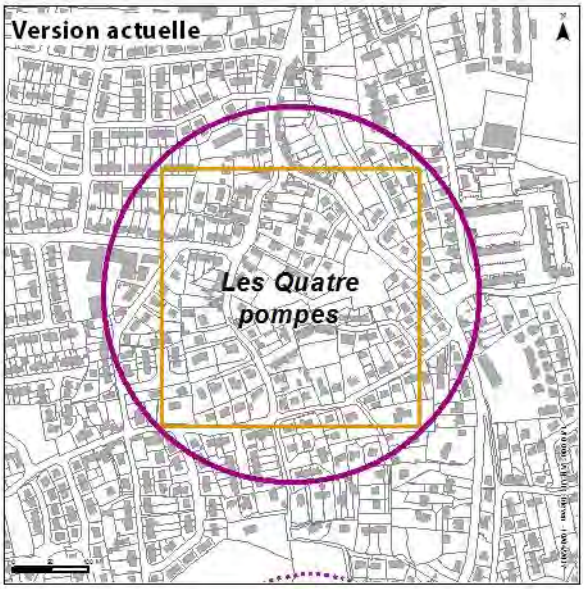
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

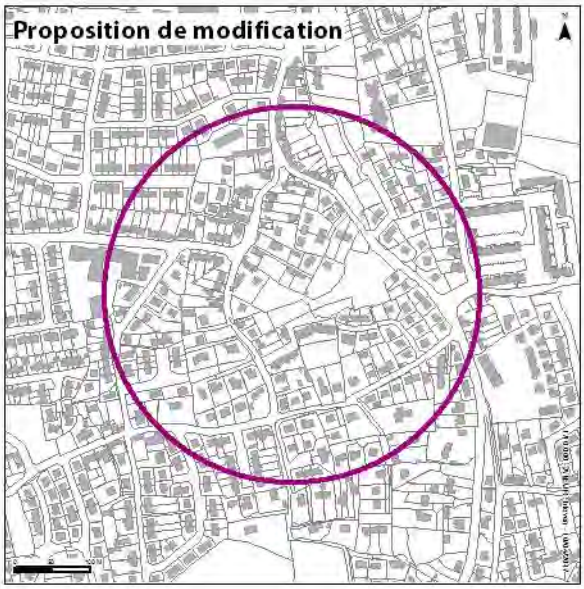
Document graphique 1



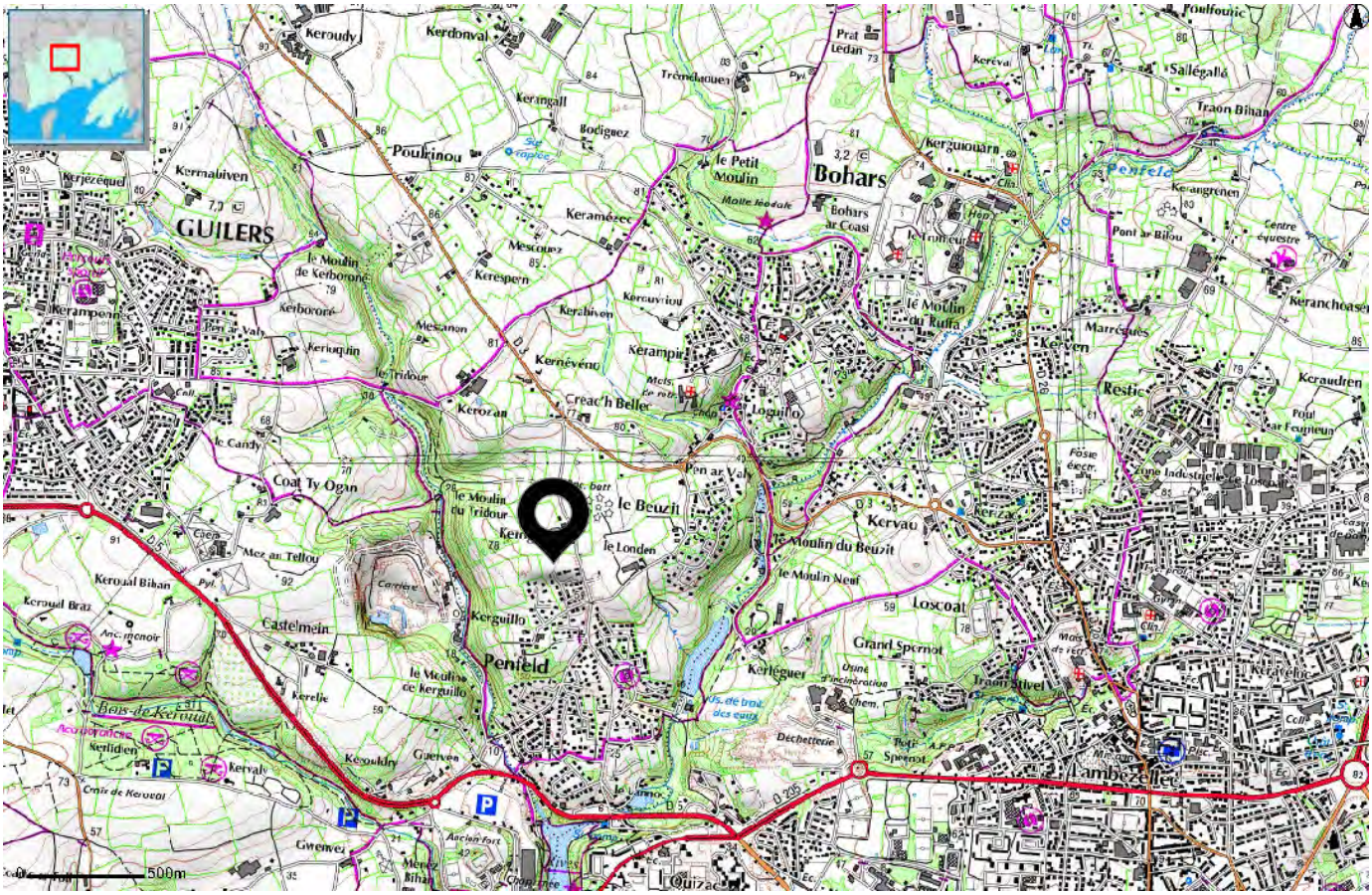


Document graphique 3





15. RECLASSEMENT EN ZONE UH DE LA ZONE 1AUH DE KEROGNANT À BOHARS



La zone de Kerognant est une zone de près de 5 ha au nord du secteur de la Penfeld à Bohars.

L'opération d'aménagement a été réalisée et l'urbanisation est en phase d'achèvement.

La zone peut désormais être reclassée en zone à urbaniser et l'OAP de secteur correspondante est supprimée.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

Kerognant (5ha) :

Cette petite zone à urbaniser de 5 hectares se développe en prolongement de l'urbanisation existante afin de limiter l'étalement urbain. Le programme prévu doit permettre de réaliser une opération d'ensemble en continuité avec le lotissement existant avec une densité permettant d'assurer en partie les objectifs de production de logements sur la commune de Bohars : environ 100 logements sont prévus. L'interface avec l'espace agricole sera traitée en particulier en assurant la prise en compte du chemin d'exploitation existant et en maintenant les haies existantes en rive de la zone. Bordée par une voie permettant les accès et avec le transport collectif à moins de 300m au sud, le site sera correctement desservi.

Proposition de modification

Texte supprimé

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

BOHARS – Kerognant

Superficie : 5 ha
Secteur résidentiel. Objectif : environ 100 logements
Zone du PLU : 1AUh
Phasage : urbanisation prioritaire

Habitat zones AU

Logements libres
Logements locatifs conventionnés
Logements en accession à coûts abordables

Objectifs d'aménagement : Produire une offre de logements diversifiée avec une forte qualité résidentielle en lien avec la topographie du site

- Produire une offre diversifiée et de qualité à travers les principes de composition urbaine et de traitement de l'espace public. L'implantation des constructions devra prendre en compte la topographie qui offre en certains endroits du terrain des vues lointaines vers Brest et son agglomération.
- La desserte automobile se fera principalement à partir de la voie communale, depuis le Nord-est afin de bénéficier de l'absence de dénivelé à cet endroit, de réaliser le branchement à la canalisation d'eau potable, ainsi que la connexion avec le chemin d'exploitation qu'il conviendra de restaurer conformément à son emprise cadastrale. L'accès à l'opération devra être sécurisé, en lien avec l'élargissement de la voie communale. Celle-ci sera à terme pourvue de trottoirs, il conviendra de prévoir des liaisons piétonnes transversales.
- Le traitement paysager devra intégrer la régulation de l'écoulement des eaux pluviales. Une attention particulière sera portée également aux limites Ouest et Nord du site pour assurer une transition végétale harmonieuse entre les parcelles bâties et les parcelles agricoles.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVÉ LE 16 DÉCEMBRE 2016 98

A- Principes d 'occupation de l 'espace

Principe de voie de desserte à créer
Principe de création d'un carrefour
Principe de liaisons douces à créer

B- Principes de répartition de la production

Densité croissante
Habitat
25 logements / hectare minimum

C- Principes de qualité urbaine et environnementale

Chemin d'exploitation à restaurer
Haie boisée à conserver ou à requalifier

D - Phasage

1. A court terme

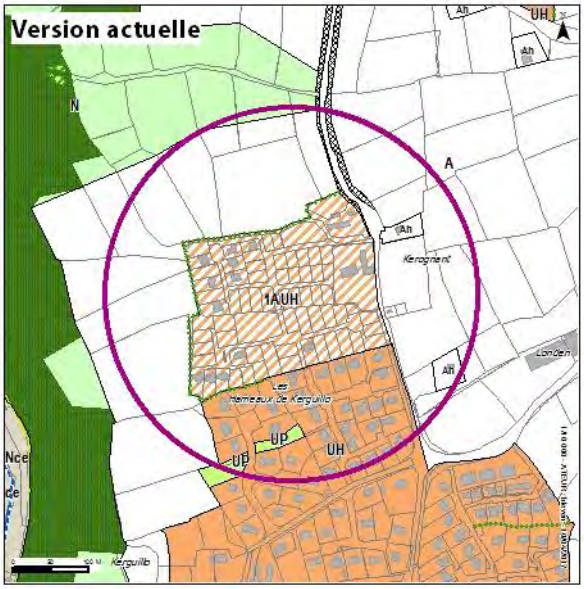
PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE | OAP | APPROUVÉ LE 16 DÉCEMBRE 2016 99

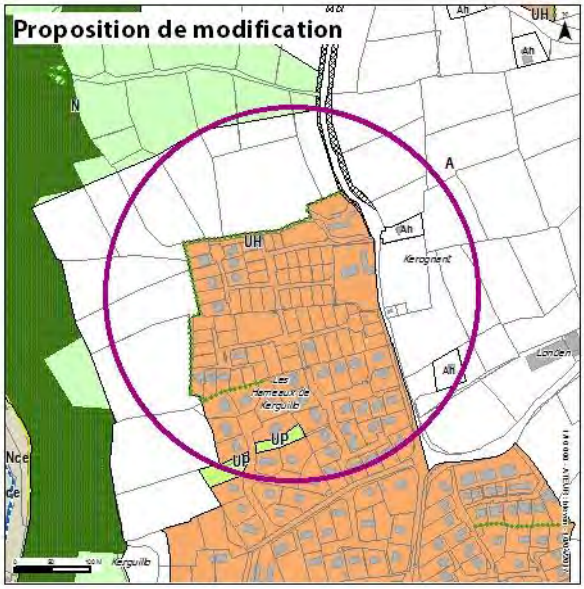
Proposition de modification

OAP supprimée

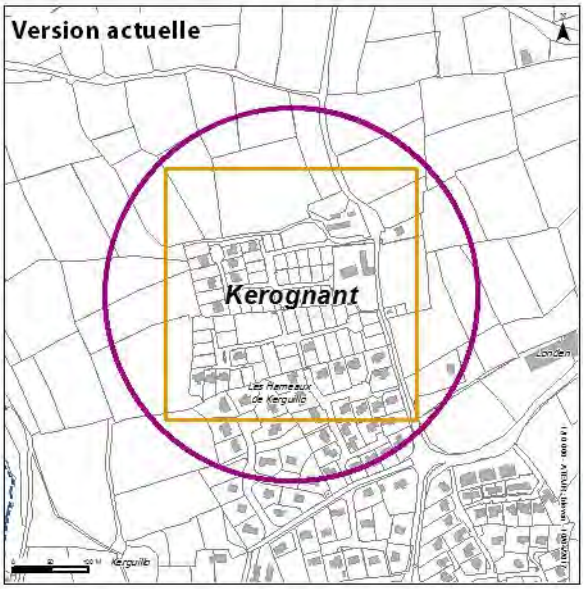
Modification du règlement - Volume 2 (documents graphiques)

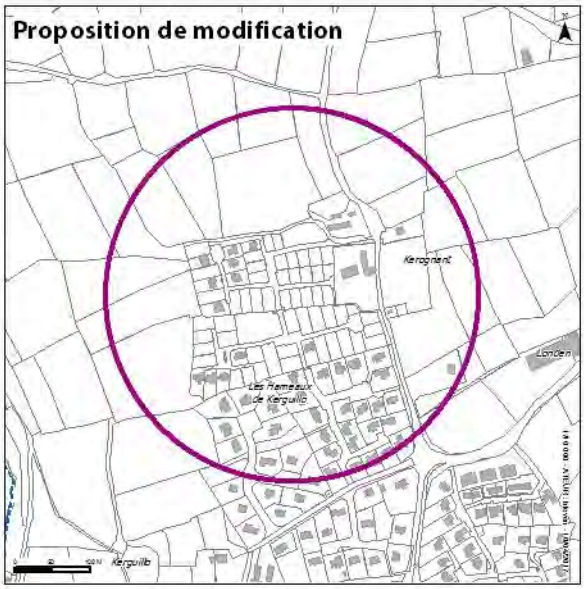
Document graphique 1



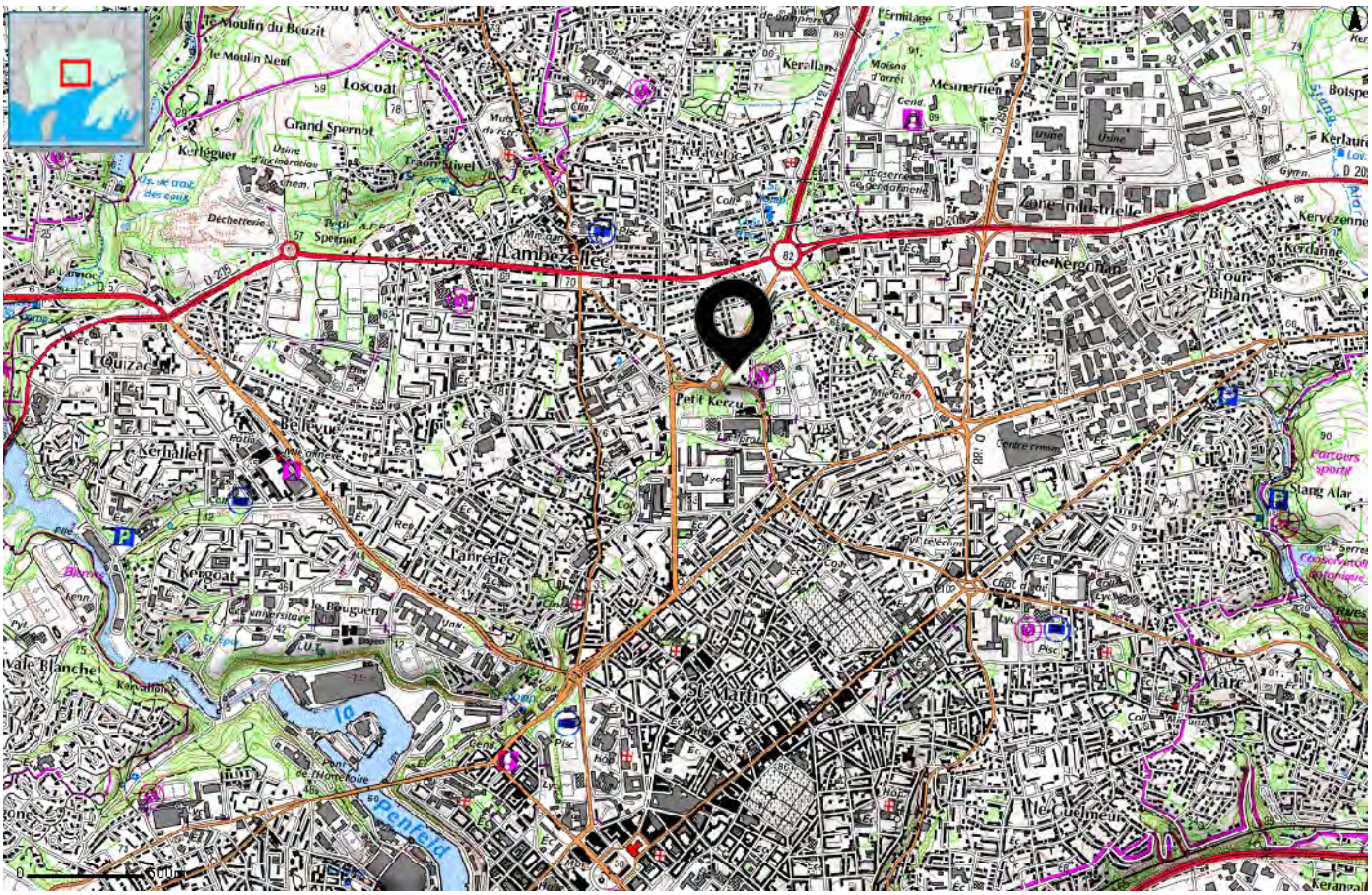


Document graphique 3





16. RECLASSEMENT EN ZONE UC DE LA ZONE 2AUH DE KERTATUPAGE À BREST



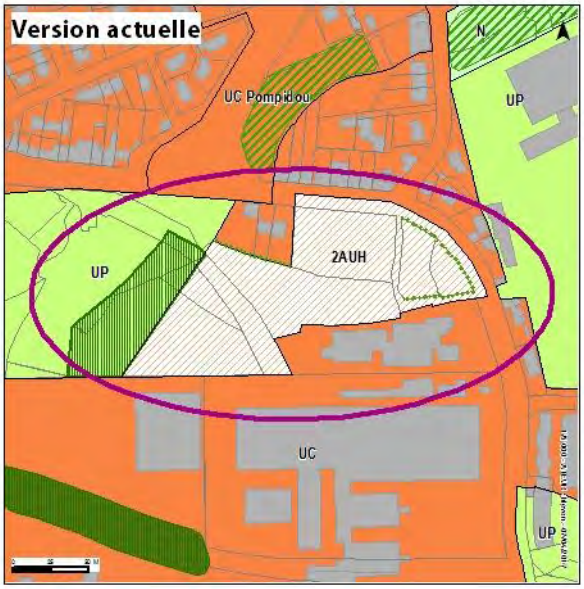
La zone 2AUH de Kertatupage est une petite zone de 1,5 ha enserrée dans le tissu urbain au nord-est de Brest, en bordure de la rue Jules Lesven.

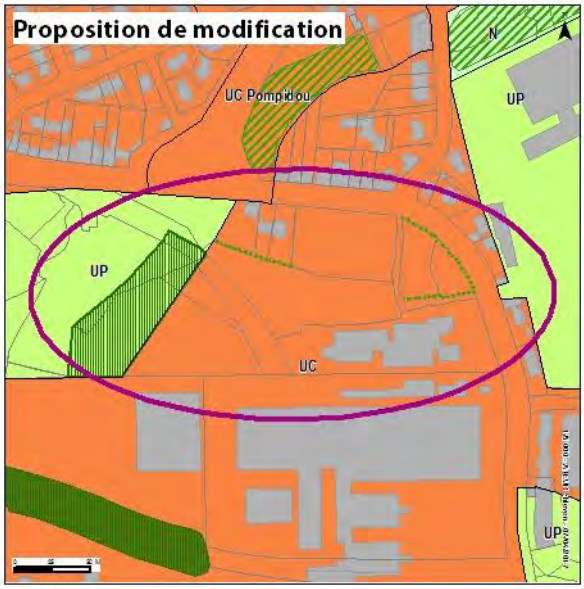
Lors de l'élaboration du PLU, le classement en zone 2AUH de cette zone a été motivé par l'absence de projet défini. Cependant ce secteur, situé dans le tissu urbain, et bénéficiant de l'ensemble des réseaux nécessaires pour desservir les constructions, relève, au regard du code de l'urbanisme, des zones urbaines et non des zones à urbaniser.

Il est donc proposé de la reclasser en zone UC, comme l'ensemble du secteur environnant.

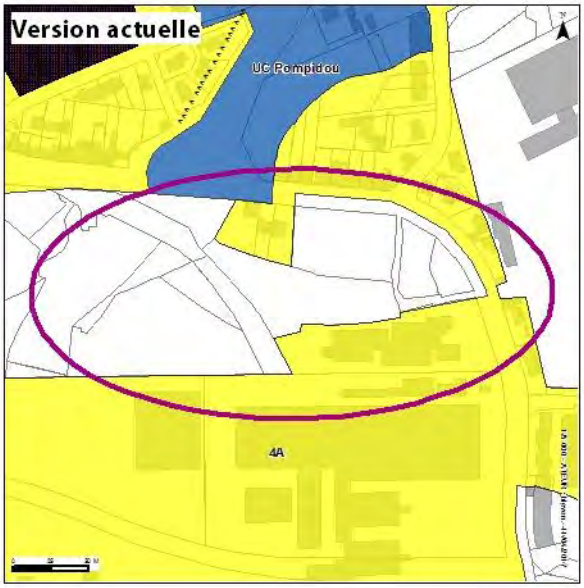
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

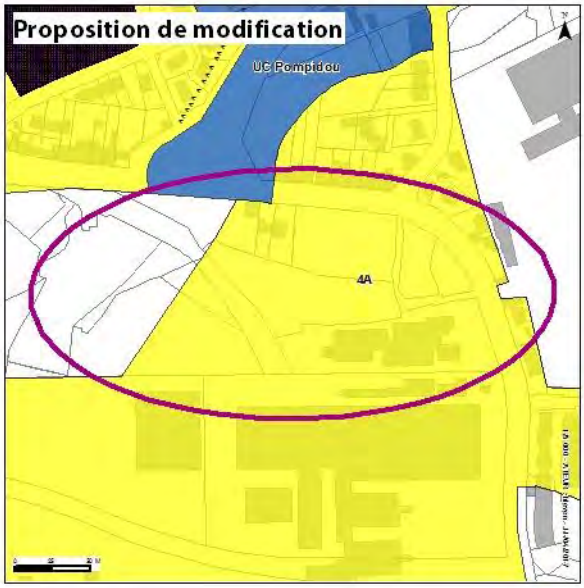
Document graphique 1



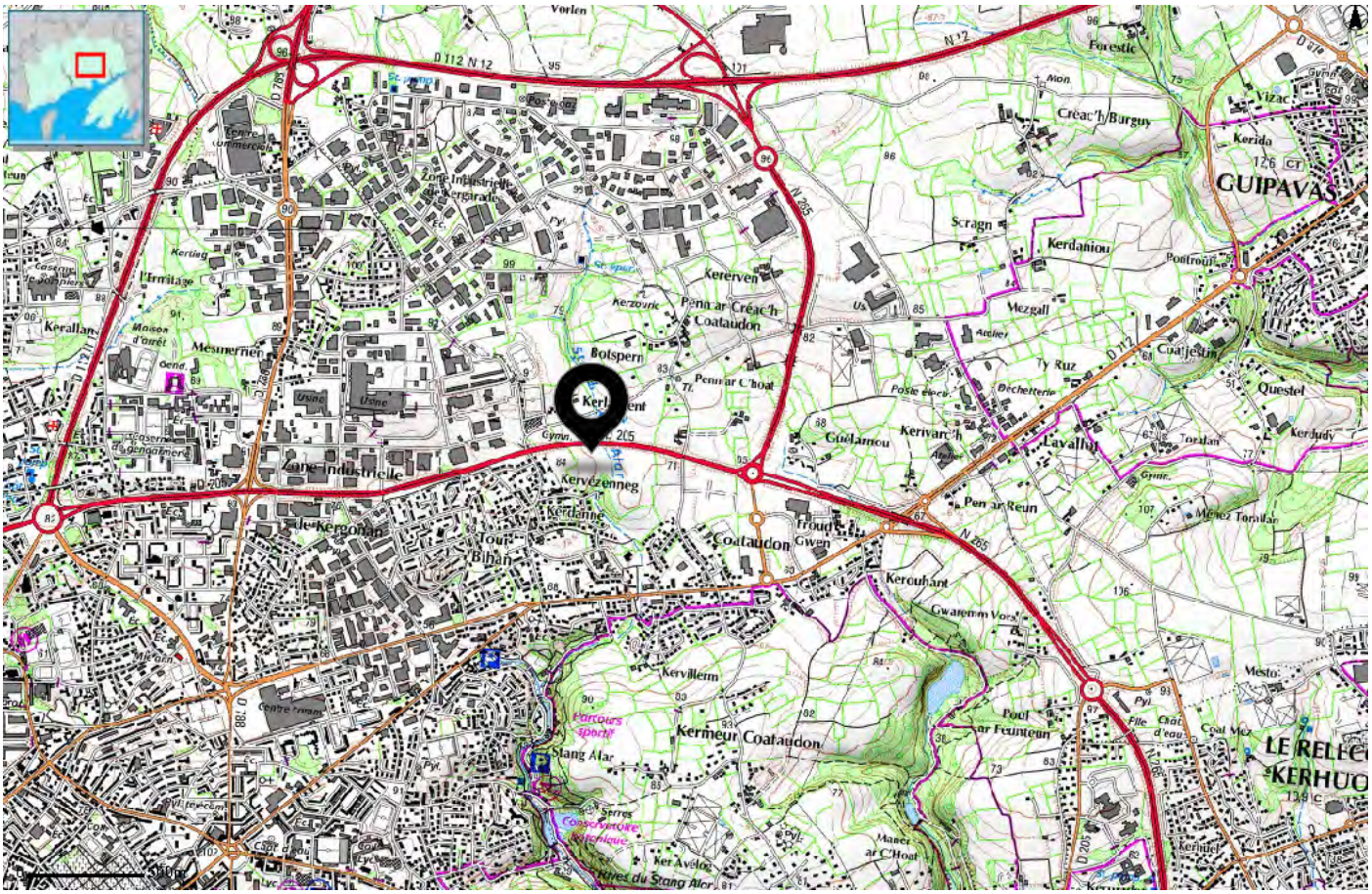


Document graphique 2

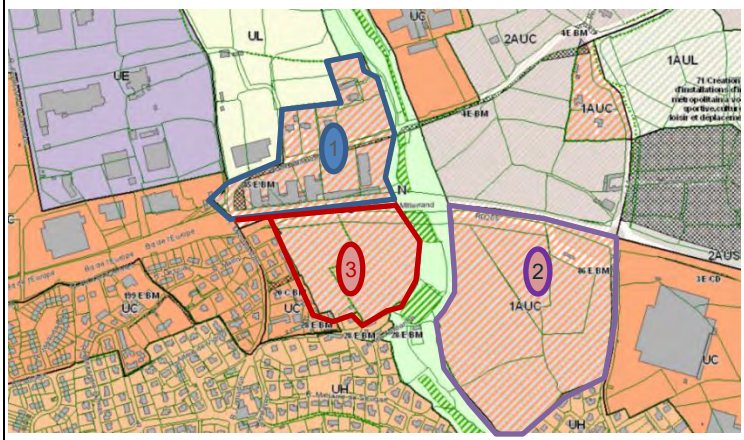




17. RECLASSEMENT PARTIEL EN ZONE UC DE LA ZONE 1AUC DE KERADRIEN - KERLAURENT À GUIPAVAS



Le secteur de Keradrien-Kerlaurent à Guipavas comprend plusieurs zones 1AUC situées de part et d'autre du boulevard François Mitterrand, qui sont aujourd'hui urbanisées, et pour lesquels il est proposé un classement en zone UC.



(1) Kerlaurent : Au nord du boulevard, la zone 1AUC accueille les bâtiments de DCNS et de la Société Publique Locale - Eau du Ponant ainsi que quelques habitations au-delà de la rue de Kerlaurent. Ces terrains sont aujourd'hui entièrement urbanisés.

(2) Kerdarien : Il en va de même pour la zone 1AUC de 10 ha, située à l'est de la vallée qui a été entièrement urbanisée suite à l'installation du magasin de bricolage inauguré en 2017.

(3) Kervezennec : Bien que l'opération d'aménagement « Les Hauts de Kerdanné » soit en cours, celle-ci n'est pas suffisamment avancée pour justifier un reclassement en zone urbaine et demeure classée en zone 1AUC.

En conséquence, il est proposé de classer en zone UC les zones 1AUC de Kerlaurent et de Keradrien et de supprimer l'OAP de secteur correspondante (Keradrien/Kerlaurent).

Le secteur de Kervezennec est conservé en zone 1AUC et les principes d'aménagement du secteur figurant dans l'OAP Keradrien-Kerlaurent sont reprises dans la nouvelle OAP Froutven/Botspern accompagnant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Modifications apportées au rapport de présentation
Version actuelle *Keradrien / Kerlaurent (7.3 ha) :* Le quartier mixte à vocation métropolitaine du Froutven, identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Brest métropole comme un site stratégique d'accueil de fonctions et d'équipements métropolitains, a fait l'objet d'un « plan guide » identifiant les enjeux d'aménagement et notamment les objectifs suivants : – développer l'attractivité de l'agglomération brestoise par l'aménagement d'un quartier mixte à vocation métropolitaine, grâce à des projets immobiliers et paysagers présentant une grande qualité urbaine, – assurer une urbanisation respectueuse de l'environnement, en maîtrisant la consommation des emprises foncières, les nuisances et l'impact sur le voisinage, – assurer une accessibilité tous modes du site, en particulier par le tramway et les modes doux, – permettre la mise en œuvre du parti d'aménagement d'un front bâti le long du boulevard de l'Europe qui, avec l'arrivée du tramway, présente aujourd'hui les caractéristiques d'un véritable boulevard urbain. L'aménagement de ce quartier se fera donc de manière à réduire les impacts environnementaux liés au développement des projets, et notamment le traitement des eaux pluviales et les contacts avec le nord du vallon du Stangalard, support des liaisons douces structurantes maintenues et renforcées dans les projets.
Proposition de modification Texte supprimé

Modifications apportées à l'OAP de secteur

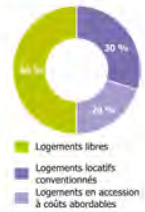
Version actuelle

GUIPAVAS – Froutven-Botspern

Superficie : 27,9 ha
Secteur mixte
Zone du PLU : 1AUC / 2AUC / 1AUL
Phasage : urbanisation progressive

Objectifs d'aménagement : Poursuivre l'aménagement entre Kergaradec au nord et le Froutven au sud pour marquer l'entrée d'agglomération Brestoise.

Habitat zones AU



Ce secteur doit affirmer le caractère urbain et métropolitain de cette entrée de ville et plus spécifiquement le long du boulevard François Mitterrand, en présentant un front bâti s'accompagnant d'un traitement architectural et paysager de qualité. Les constructions devront ménager sur ce linéaire des séquences de plein et de vide afin d'éviter tout effet de front continu. Ainsi une percée visuelle est à créer en prolongement de l'axe de desserte piétonne de l'IFAC.

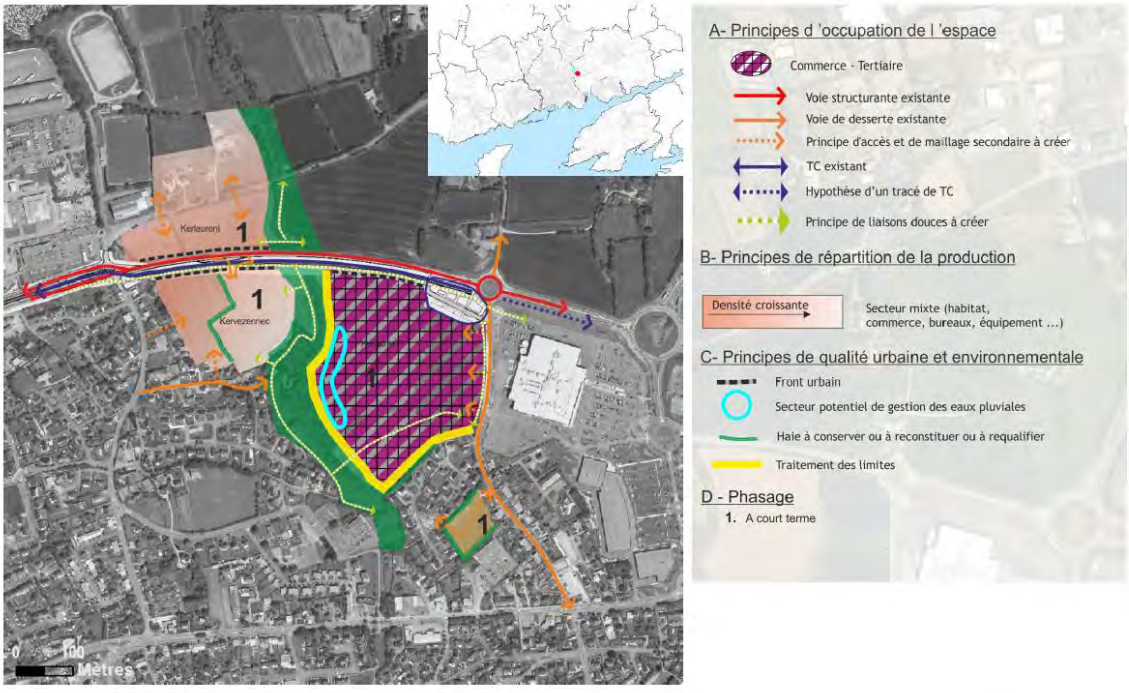
A l'inverse, dans le secteur nord les aménagements devront maintenir l'ambiance résidentielle du hameau du Botspern.

L'intégration des aménagements se fera dans le prolongement de ceux déjà réalisés, tout en assurant la cohésion et la transition entre les programmes d'habitat, de bureaux et d'activités.
Les aménagements devront :

- se structurer autour de la trame bocagère existante ainsi que sur les cœurs de biodiversité de la vallée du Costour,
- hiérarchiser et tisser des liens dans le prolongement de la trame viaire existante,
- composer un tissu urbain permettant les orientations sud et dialoguant avec les reliefs,
- constituer des centralités en lien avec le tissu existant et les entités paysagères présentes.

Phasage : La première phase d'aménagement concerne le secteur mixte situé entre la rue Alphonse Penaud au nord et le boulevard de l'Europe au sud dans le prolongement des opérations Eau du Ponant et DCNS déjà réalisées.
Dans cette même phase, sont concernés les secteurs mixtes et d'habitat au sud-ouest et à l'ouest du hameau du Botspern.
Les aménagements sur les franges nord et est du même hameau sont programmés dans une seconde phase.

Recommandation : Une attention particulière sera portée au traitement des transitions entre les projets et l'existant comme celles entre typologies d'habitat, de bureaux et d'activités, en veillant particulièrement à la qualité globale du quartier.

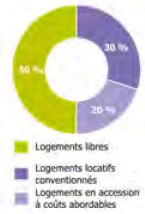


Proposition de modification

GUIPAVAS – Froutven-Botspern

Superficie : 27,9 ha
Secteur mixte
Zone du PLU : 1AUC / 2AUC /1AUL
Phasage : urbanisation progressive

Habitat zones AU



Objectifs d'aménagement : Poursuivre l'aménagement entre Kergaradec au nord et le Froutven au sud pour marquer l'entrée d'agglomération Brestoise.

Ce secteur doit affirmer le caractère urbain et métropolitain de cette entrée de ville et plus spécifiquement le long du boulevard François Mitterrand, en présentant un front bâti s'accompagnant d'un traitement architectural et paysager de qualité. Les constructions devront ménager sur ce linéaire des séquences de plein et de vide afin d'éviter tout effet de front continu. Ainsi une percée visuelle est à créer en prolongement de l'axe de desserte piétonne de l'IFAC.

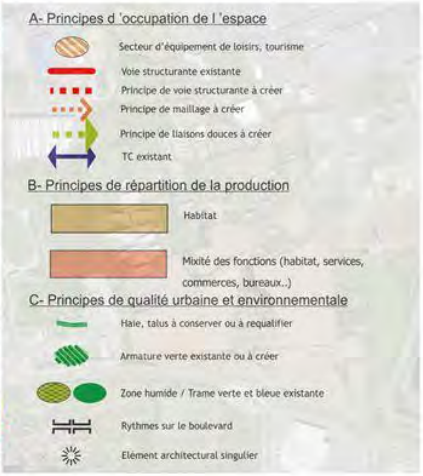
A l'inverse, dans le secteur nord les aménagements devront maintenir l'ambiance résidentielle du hameau du Botspern.

L'intégration des aménagements se fera dans le prolongement de ceux déjà réalisés, tout en assurant la cohésion et la transition entres les programmes d'habitat, de bureaux et d'activités.
Les aménagements devront :

- se structurer autour de la trame bocagère existante ainsi que sur les cœurs de biodiversité de la vallée du Costour.
- Hiérarchiser et tisser des liens dans le prolongement de la trame viaire existante.
- Composer un tissu urbain permettant les orientations sud et dialoguant avec les reliefs
- Constituer des centralités en lien avec le tissu existant et les entités paysagères présentes.

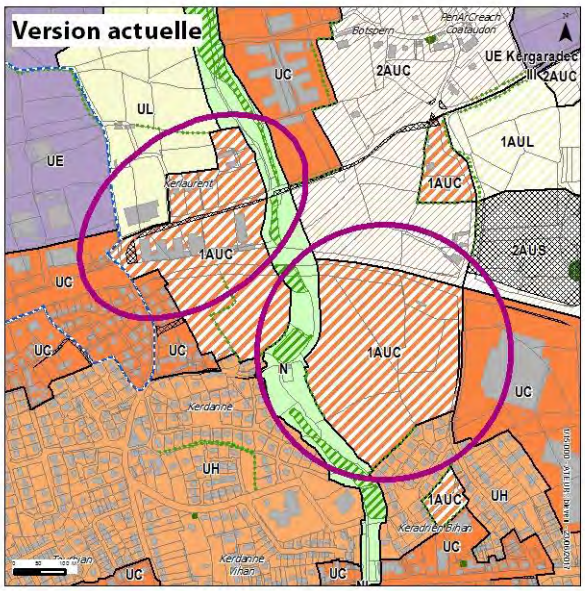
Phasage : La première phase d'aménagement concerne le secteur mixte situé entre la rue Alphonse Penaud au nord et le boulevard de l'Europe au sud dans le prolongement des opérations Eau du Ponant et DCNS déjà réalisées.
Dans cette même phase, sont concernés les secteurs mixtes et d'habitat au sud-ouest et à l'ouest du hameau du Botspern.
Les aménagements en franges nord et est du même hameau sont programmés dans une seconde phase.

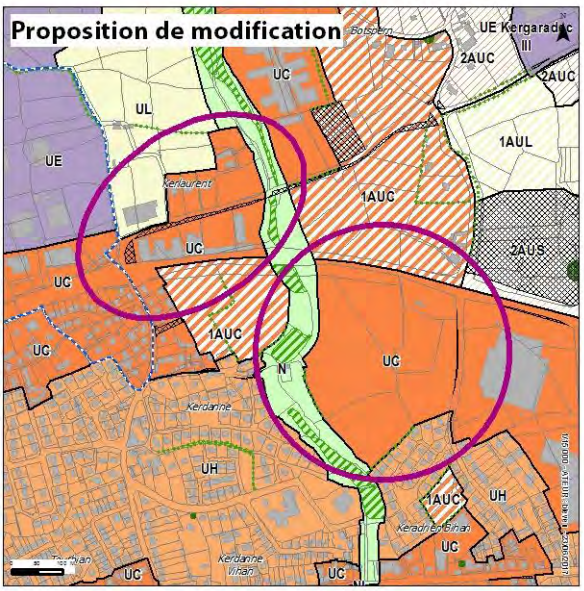
Recommandation : Une attention particulière sera portée au traitement des transitions entre les projets et l'existant comme celles entres typologies d'habitat, de bureaux et d'activités, en veillant particulièrement à la qualité globale du quartier.



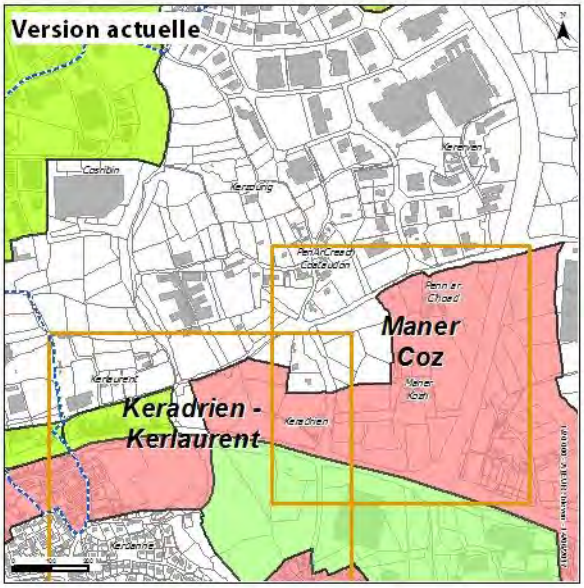
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

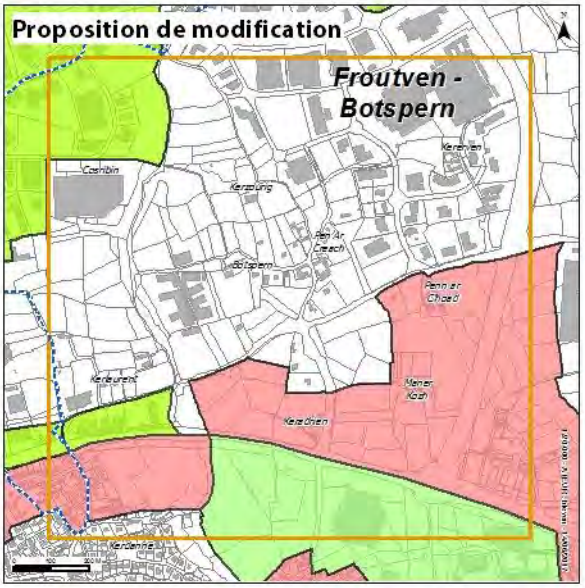
Document graphique 1



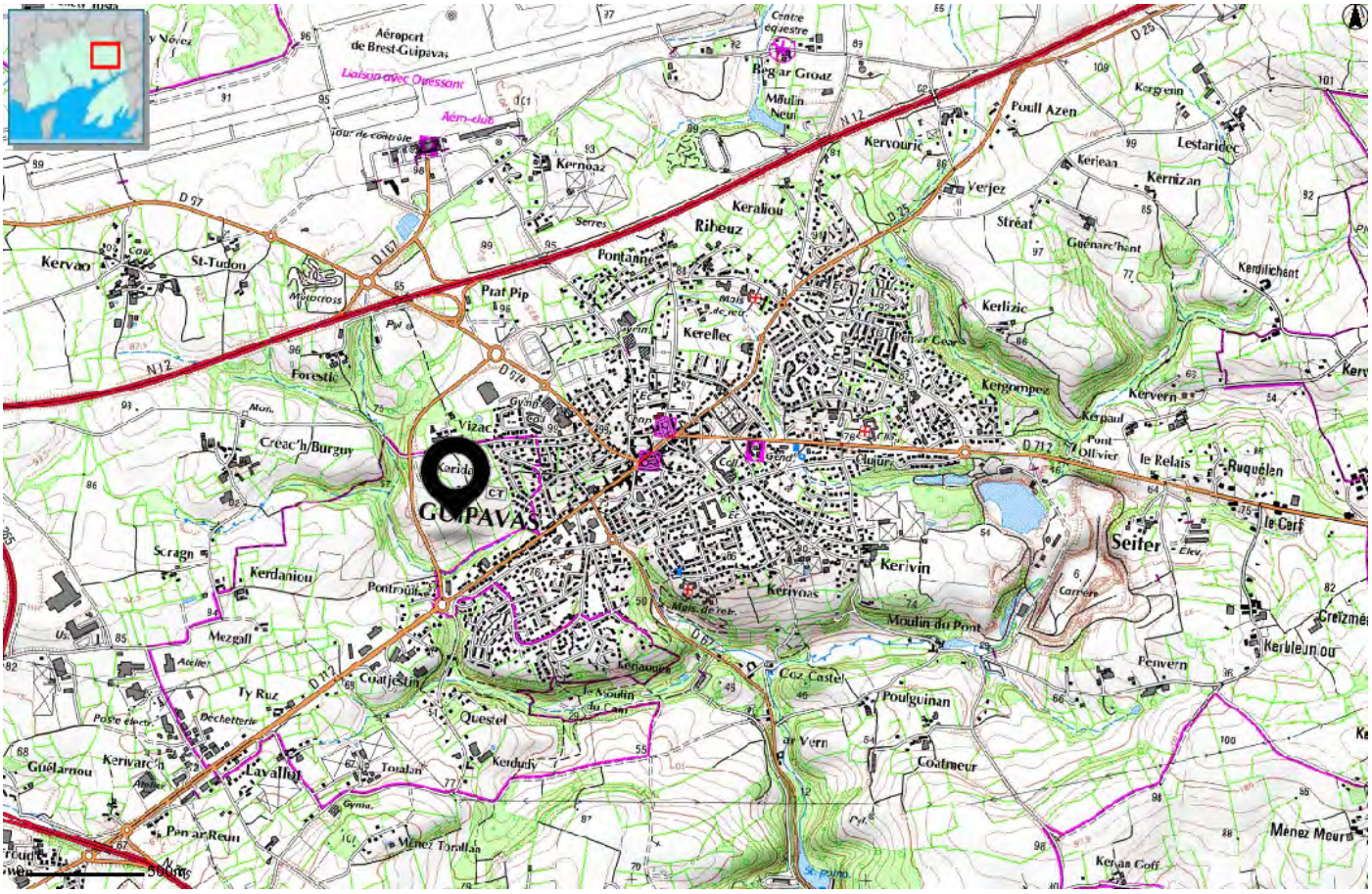


Document graphique 3





18. CLASSEMENT PARTIEL EN ZONE UC DE LA ZONE 1AUC DE KERIDA À GUIPAVAS



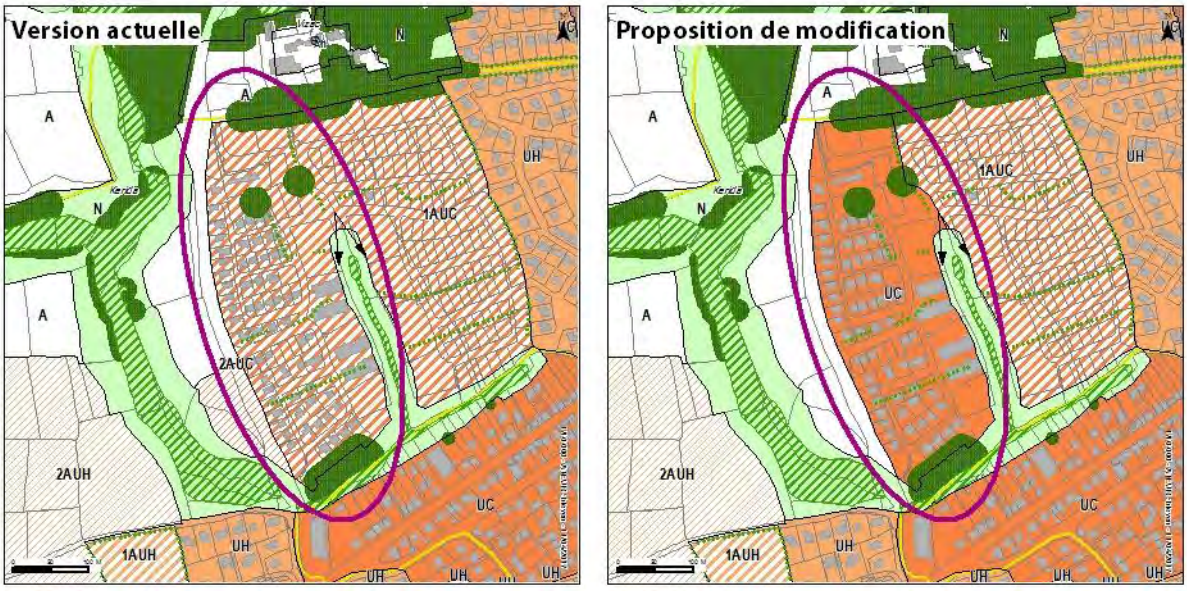
La zone 1AUC de Kerida est une zone d'environ quinze hectares située à l'ouest de Guipavas en bordure de l'avenue de Barsbürttel, destinée à accueillir à terme plus de 500 nouveaux logements.

L'opération d'aménagement du secteur est en cours et une première tranche urbanisée sur 7 ha. Cette partie de la zone 1AUC peut être reclassée en zone UC.

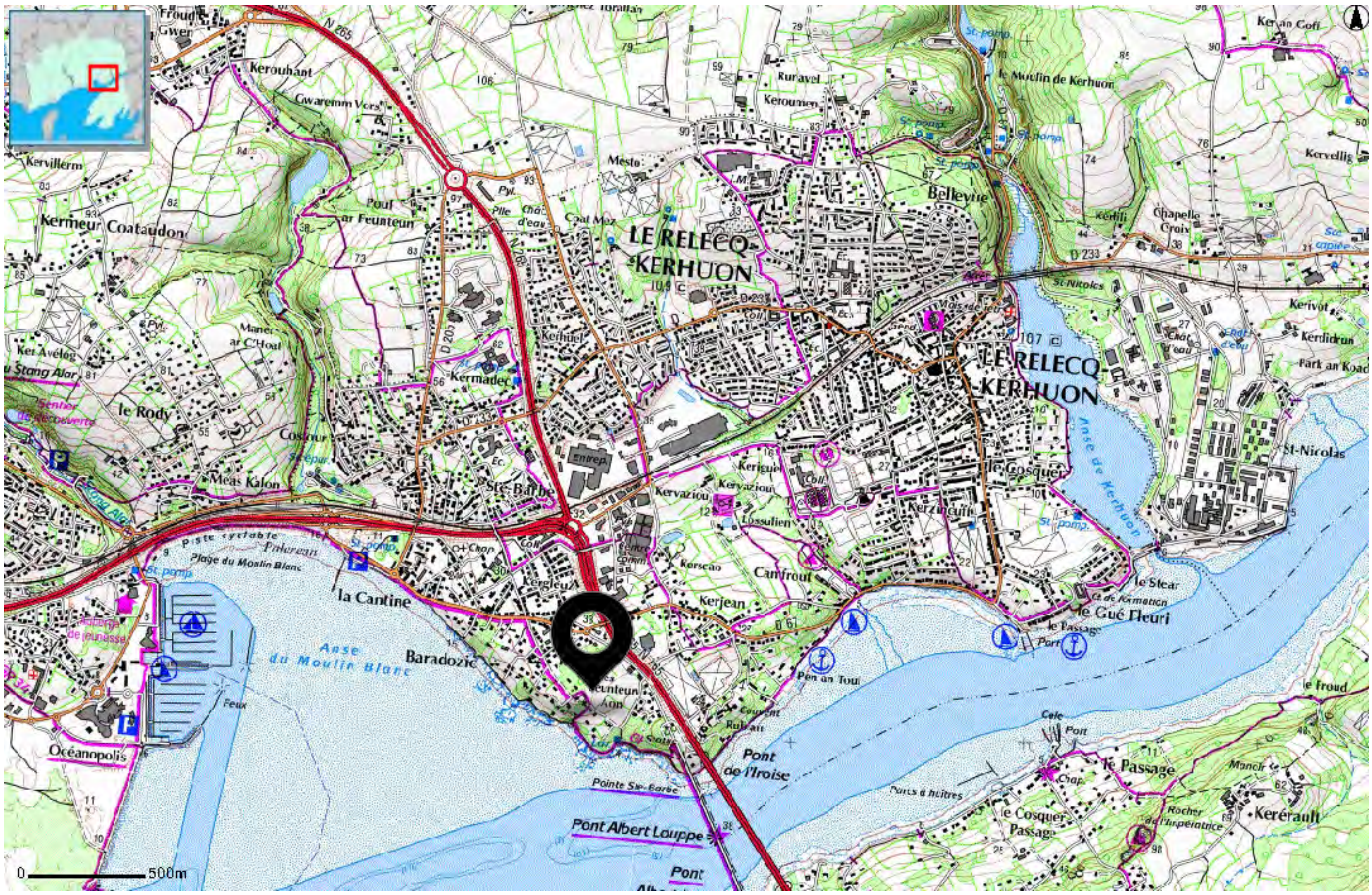
L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur est conservée dans l'attente de l'achèvement complet de l'opération.

Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1



19. CLASSEMENT EN ZONE UH DE LA ZONE 1AUH DE FEUTEUN AON AU RELECQ-KERHUON



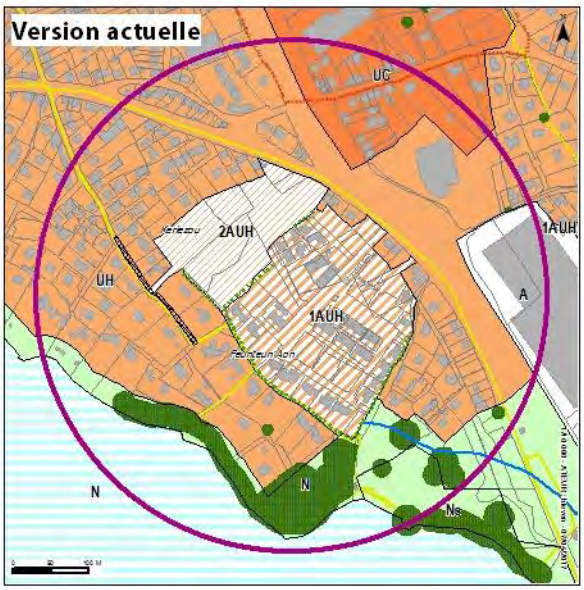
La zone de Feunteun Aon est une zone à urbanisée d'environ 7 ha située au sud-ouest de la commune du Relecq-Kerhuon. La partie sud de la zone est classée 1AUH sur 5 ha, tandis que la partie nord est classée 2AUH. L'ensemble du secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur.

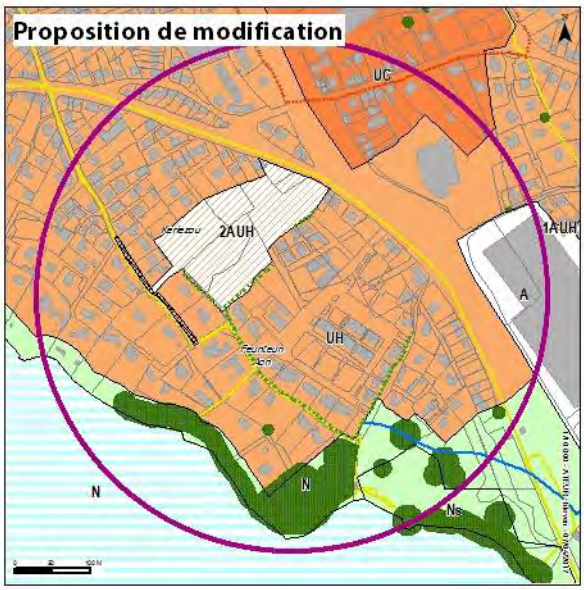
L'opération d'aménagement sur la zone 1AUH est réalisée et le secteur urbanisé. Il peut donc être classé en zone urbaine.

Les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble du secteur, incluant la zone 2AU sont conservées afin de préserver la cohérence d'ensemble du secteur.

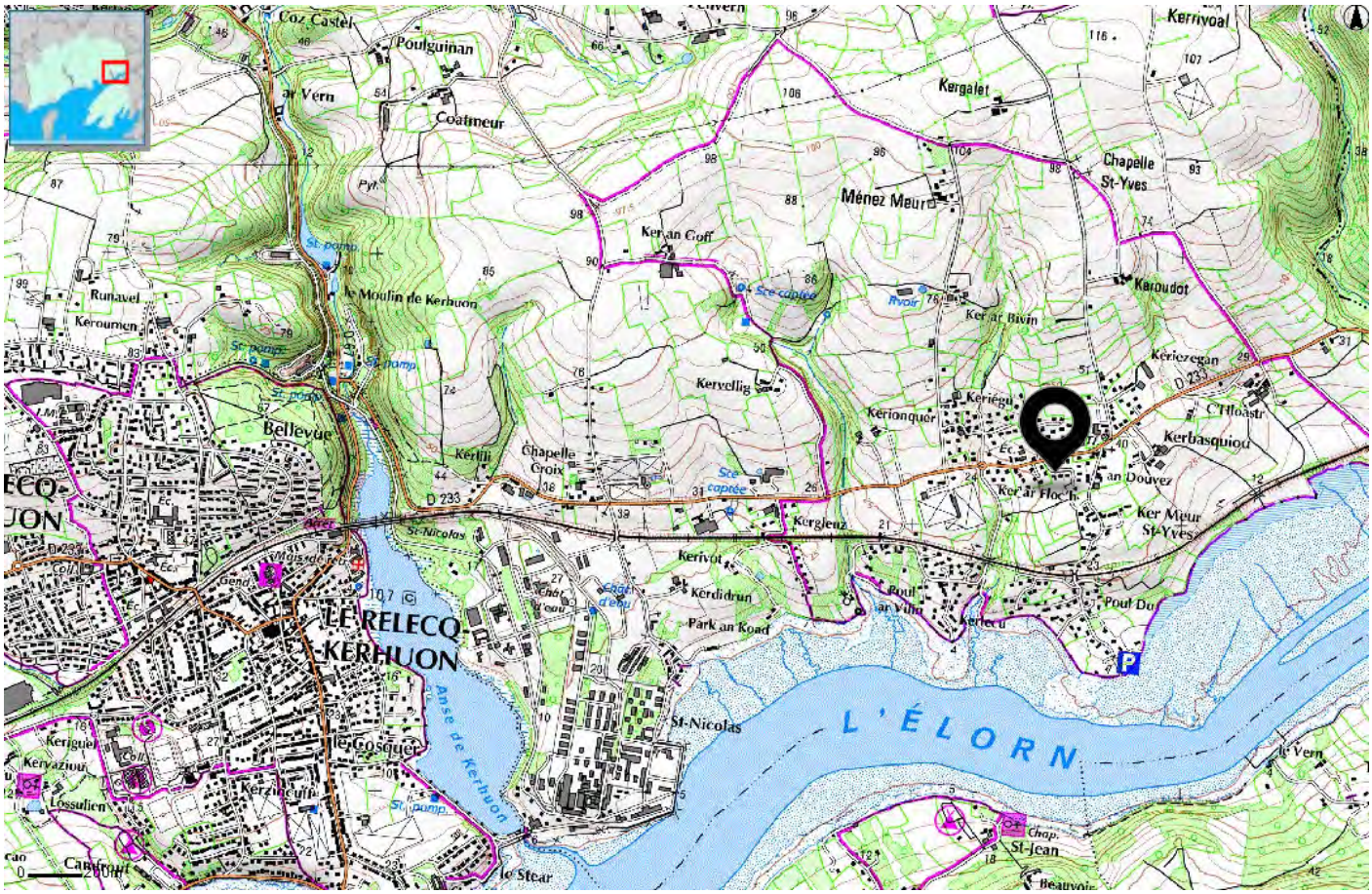
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





20. CLASSEMENT EN ZONE UH DE LA ZONE 1AUH DU DOUVEZ À GUIPAVAS



Dans la volonté de répartition équilibrée du territoire de la commune Guipavas, le village du Douvez comprend plusieurs zones d'urbanisation future, dont 4 ha classés en zone 1AUH au sud du village.

Une opération d'aménagement a été réalisée sur un secteur de 1,54 ha et les terrains sont entièrement urbanisés. Le secteur peut désormais être reclassé en zone urbaine. L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur correspondante est actualisée.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

Le Douvez (3.7 ha) :

Le secteur du Douvez, pôle secondaire de centralité, offre des possibilités de développement autour du bâti existant du village du Douvez. Dans une volonté de répartition équilibrée sur le territoire de la commune, des extensions de l'urbanisation sont donc proposées sur un peu moins de 4 hectares, dans l'esprit de l'urbanisation existante. Les principaux éléments du maillage bocager sont préservés et sont le support de cheminements doux vers l'Elorn ou la desserte TC au nord.

Proposition de modification

Le Douvez (2,4 ha) :

Le secteur du Douvez, pôle secondaire de centralité, offre des possibilités de développement autour du bâti existant du village du Douvez. Dans une volonté de répartition équilibrée sur le territoire de la commune, des extensions de l'urbanisation sont donc proposées sur un peu moins de 3 hectares, dans l'esprit de l'urbanisation existante. Les principaux éléments du maillage bocager sont préservés et sont le support de cheminements doux vers l'Elorn ou la desserte TC au nord

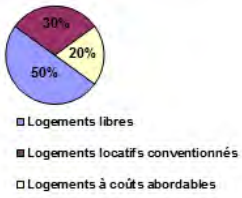
Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

GUIPAVAS – Le Douvez

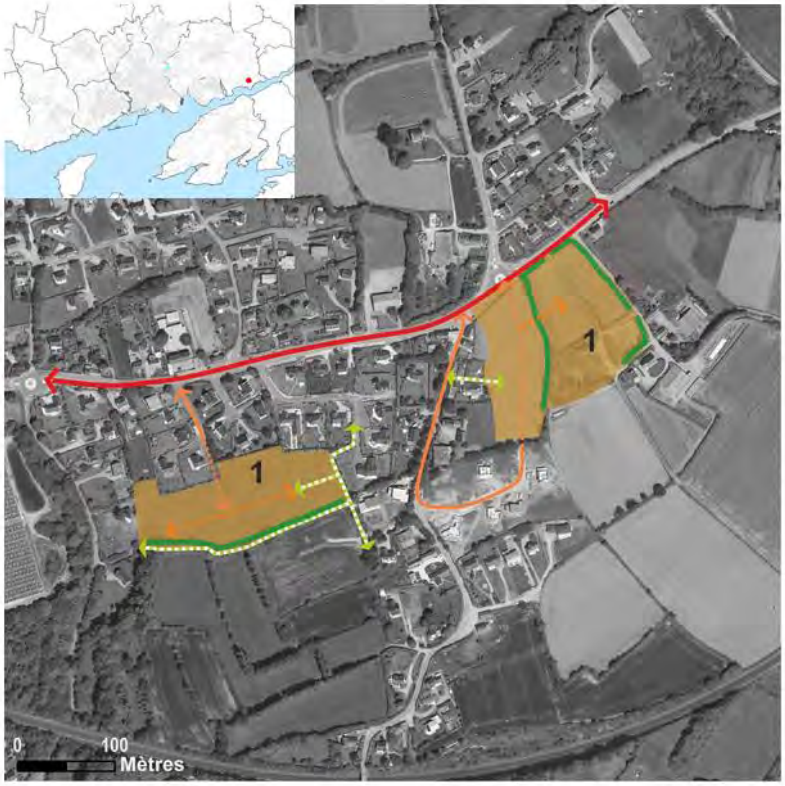
Superficie : 3,70 ha
Secteur résidentiel
Objectif : 30 logements environ
Zone du PLU : 1AUh
Phasage : A court terme

Habitat zones AU



Objectifs d'aménagement : Conforter l'urbanisation dans l'épaisseur sous forme de greffe urbaine

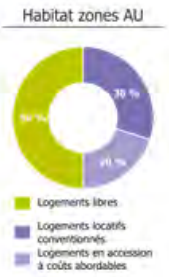
Le confortement de l'urbanisation se fera en tenant compte de la trame bocagère au Sud, avec l'aménagement d'un sentier piéton connecté au réseau de cheminements réservés aux modes de déplacement doux (piétons-cycles).



Proposition de modification

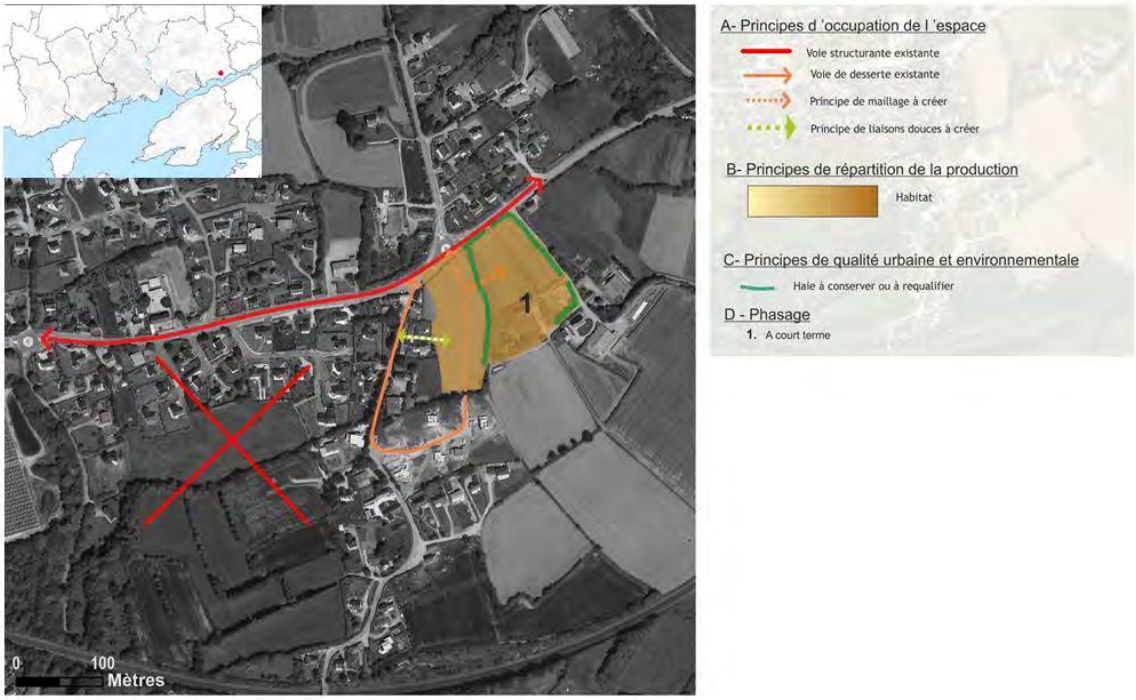
GUIPAVAS – Le Douvez

Superficie : 2,4 ha
Secteur résidentiel
Objectif : 30 logements environ
Zone du PLU : 1AUh
Phasage : A court terme



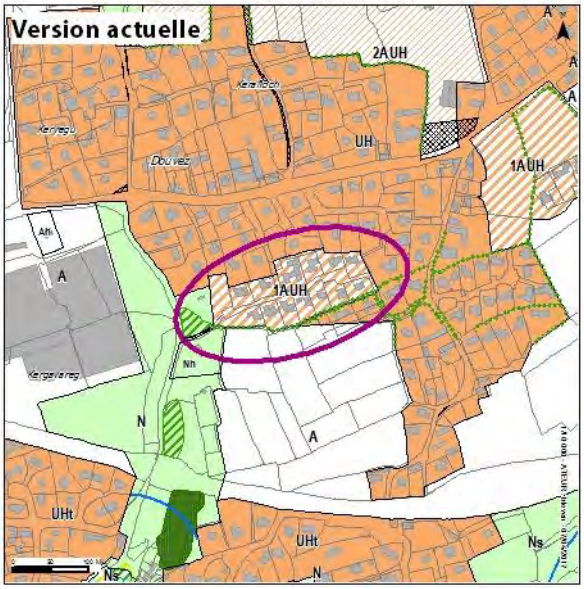
Objectifs d'aménagement : Conforter l'urbanisation dans l'épaisseur sous forme de greffe urbaine

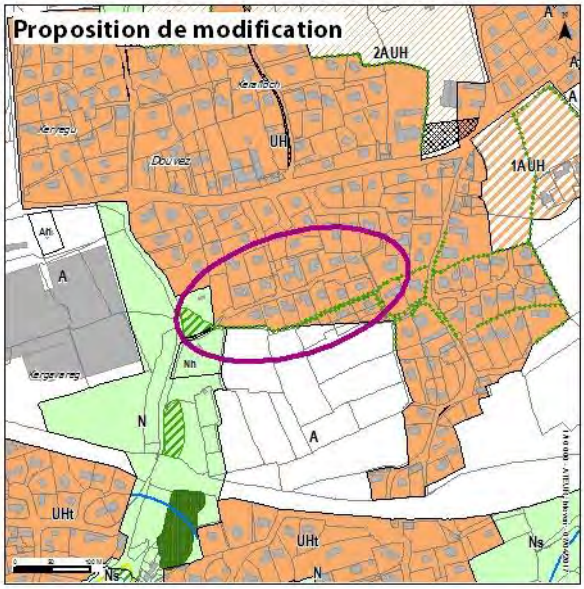
Le confortement de l'urbanisation se fera en tenant compte de la trame bocagère au Sud, avec l'aménagement d'un sentier piéton connecté au réseau de cheminements réservés aux modes de déplacement doux (piétons-cycles).



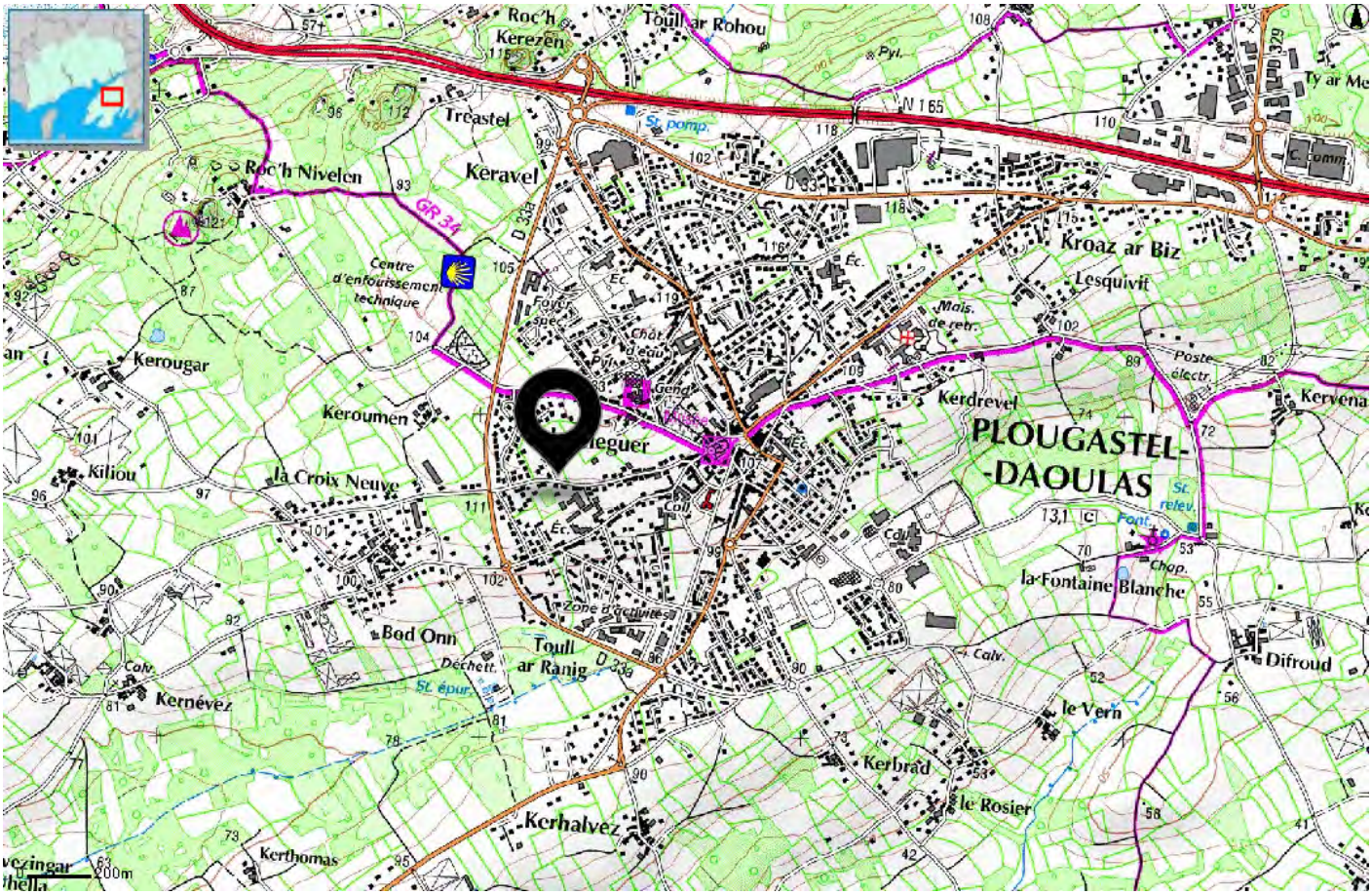
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





21. CLASSEMENT EN ZONE UH DE LA ZONE 1AUH DU CLEGUER À PLOUGASTEL-DAOULAS



La zone du Cléguer est une zone 1AUH de 5,7 ha en plein cœur du bourg de Plougastel-Daoulas. Une opération d'aménagement a été réalisée sur une petite portion de 0,7 ha au nord de la rue du Cléguer et l'urbanisation est en cours.

Cette partie peut désormais être reclassée en zone urbaine.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur est actualisée en conséquence.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

Cleguer-Salaun et rue du Cléguer (5.7 ha) :

Sur cet espace en plein cœur du bourg, les effets sur l'environnement seront minimisés en maintenant et en préservant les haies existants et en s'adossant au relief pour implanter le bâti afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage urbain. La gestion des eaux pluviales pourra s'accompagner d'un traitement paysagé.

Proposition de modification

Cleguer-Salaun ~~et rue du Cléguer~~ (5 ha) :

Sur cet espace en plein cœur du bourg, les effets sur l'environnement seront minimisés en maintenant et en préservant les haies existantes et en s'adossant au relief pour implanter le bâti afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage urbain. La gestion des eaux pluviales pourra s'accompagner d'un traitement paysagé.

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

PLOUGASTEL-DAOULAS – Cleguer-Salaun et rue du Cléguer

Superficie : 1AUh 0,7 ha – 2AUc 5 ha
Secteur dense et secteur résidentiel. Objectif environ 170 logements
Zone du PLU : 1AUh et 2AUc
Phasage : A court ou moyen terme

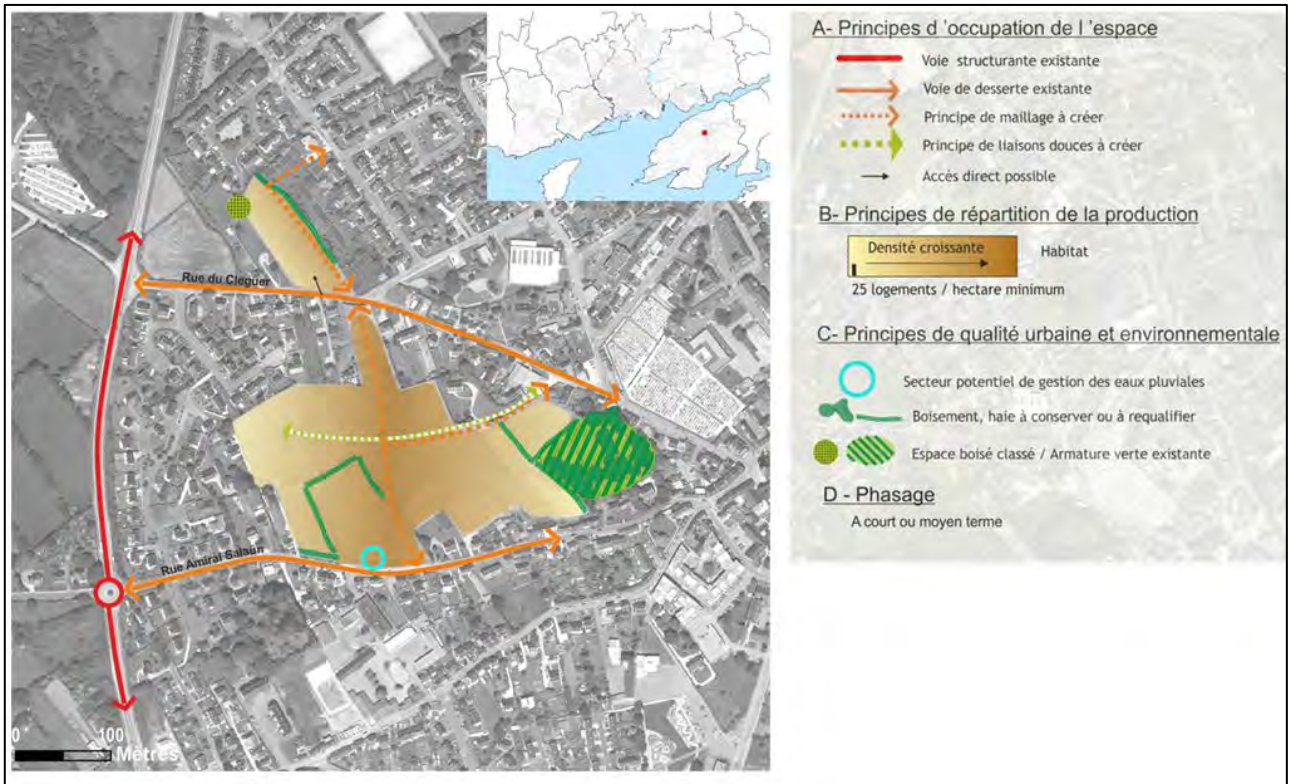
Habitat zones AU

Objectifs d'aménagement : Poursuivre le développement du centre-ville en s'attachant à préserver l'identité des quartiers environnants

Cette zone est importante pour le développement démographique de la commune au regard de ses capacités d'urbanisation. L'aménagement de la zone entre les rues du Cléguer et Amiral Salaun devra se concevoir sur la totalité de la zone à urbaniser.

Les grands principes d'urbanisation sont :

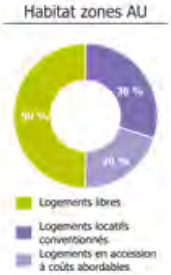
- la création d'un axe principal nord/sud reliant la rue de Cléguer à la rue Amiral Salaun,
- la création d'un accès secondaire depuis l'Est,
- la réorganisation des carrefours correspondants,
- la vocation résidentielle et de services de la zone,
- l'aménagement d'un équipement de gestion des eaux pluviales au niveau du point bas.



Proposition de modification

PLOUGASTEL-DAOULAS – Cleguer-Salaun ~~et rue du Cléguer~~

Superficie : ~~1AUh 0,7 ha~~ – 2AUc 5 ha
Secteur dense et secteur résidentiel. Objectif environ 170 logements
Zone du PLU : ~~1AUh et~~ 2AUc
Phasage : ~~A court ou~~ moyen terme

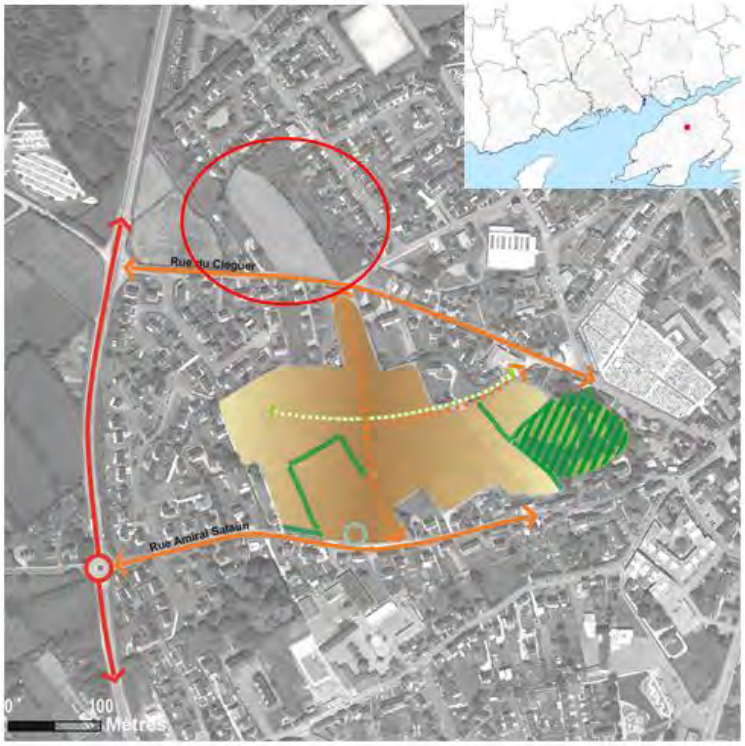


Objectifs d'aménagement : Poursuivre le développement du centre-ville en s'attachant à préserver l'identité des quartiers environnants

Cette zone est importante pour le développement démographique de la commune au regard de ses capacités d'urbanisation. L'aménagement de la zone entre les rues du Cléguer et Amiral Salaun devra se concevoir sur la totalité de la zone à urbaniser.

Les grands principes d'urbanisation sont :

- la création d'un axe principal nord/sud reliant la rue de Cléguer à la rue Amiral Salaun,
- la création d'un accès secondaire depuis l'Est,
- la réorganisation des carrefours correspondants,
- la vocation résidentielle et de services de la zone,
- l'aménagement d'un équipement de gestion des eaux pluviales au niveau du point bas.



A- Principes d 'occupation de l 'espace

- Voie structurante existante
- Voie de desserte existante
- Principe de maillage à créer
- Principe de liaisons douces à créer

B- Principes de répartition de la production

Densité croissante → Habitat

25 logements / hectare minimum

C- Principes de qualité urbaine et environnementale

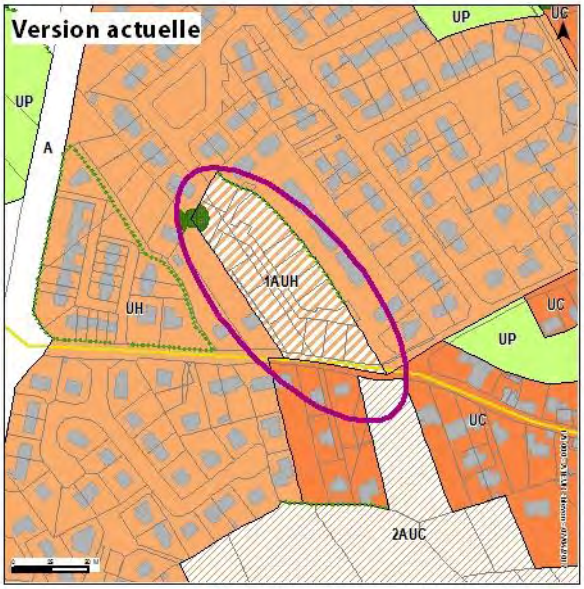
- Secteur potentiel de gestion des eaux pluviales
- Boisement, haie à conserver ou à requalifier
- Espace boisé classé / Armature verte existante

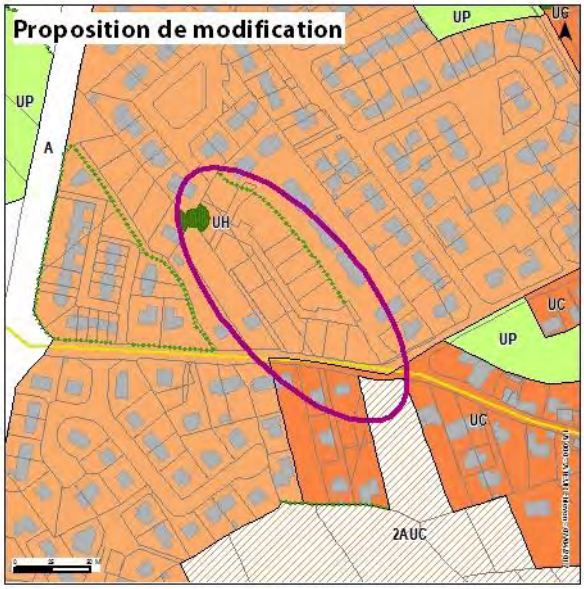
D - Phasage

A court ou moyen terme

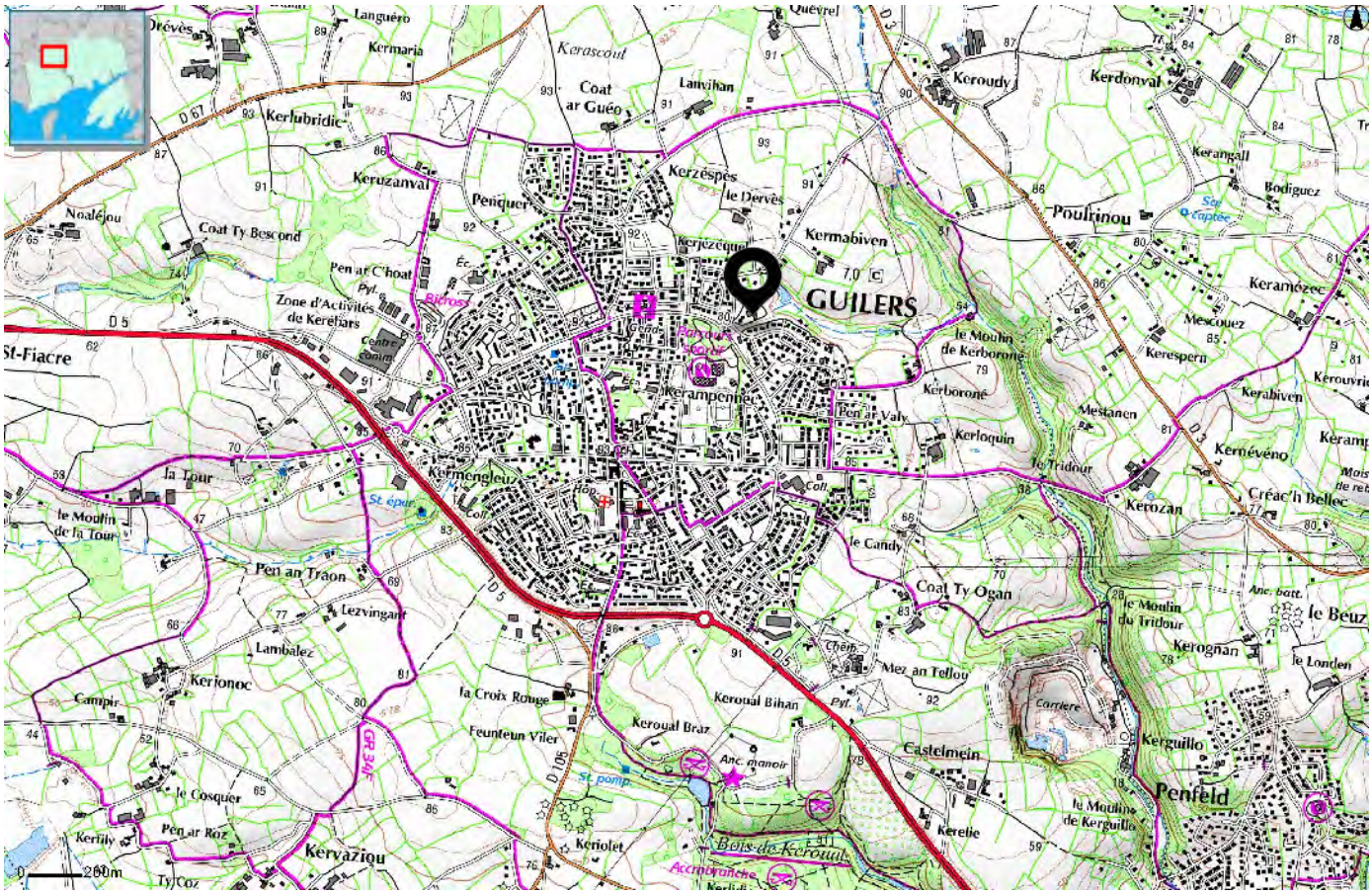
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





22. CLASSEMENT EN ZONE UH DE LA ZONE 1AUH DE KEROURIAT À GUILERS



La zone 1AUH de Kerouriat à Guilers est une petite zone d'extension urbaine de 1,6 ha au nord-est de la commune, enserrée dans le tissu urbain. La partie nord de la zone a fait l'objet d'une opération d'aménagement et le secteur est aujourd'hui entièrement urbanisé.

La zone peut désormais être classée en zone urbaine et l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur supprimée.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

Kerouriat :(1.56ha) :

Il s'agit ici d'une petite zone d'extension urbaine que l'on peut considérer comme une dent creuse dans le tissu urbain existant. Occupée au sud par des installations de qualité très moyenne, l'urbanisation de cette zone devrait permettre au quartier de retrouver une qualité urbaine et paysagère.

Proposition de modification

Texte supprimé

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle

GUILERS – Kerouriat

Superficie : 1,56 ha
Objectif environ 40 logements
Phasage : Urbanisation immédiate

Objectifs d'aménagement : Réaliser une petite opération d'aménagement tout en requalifiant le site.

L'aménagement du site pourra se faire en deux tranches en démarrant par le nord.

Les grands principes d'urbanisation sont :

- la réalisation organisée autour d'une voirie interne reliée à la rue C. de Foucault.
- La mise en valeur de l'environnement naturel existant : talus, espaces boisés, vues depuis la zone naturelle en contrebas.
- La préservation des déplacements doux

Habitat zones AU

Logements libres
Logements locatifs conventionnés
Logements en accession à coûts abordables

Recommandations :

Des précautions particulières seront à prendre pour le traitement des limites avec la propriété bâtie à l'entrée du site : plantations...

Programmation :

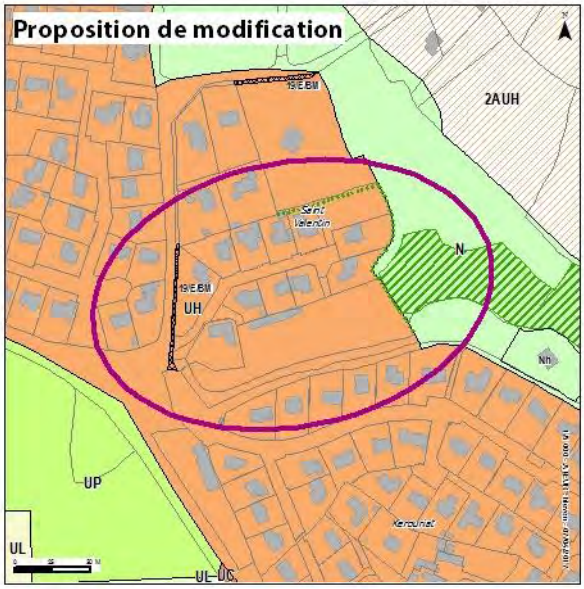
L'urbanisation de la zone démarrée au nord devrait se poursuivre à moyen ou long terme au sud.

Proposition de modification

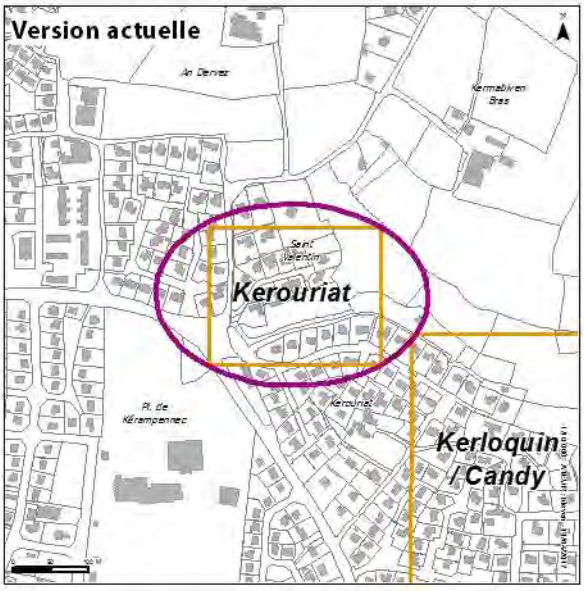
OAP supprimée

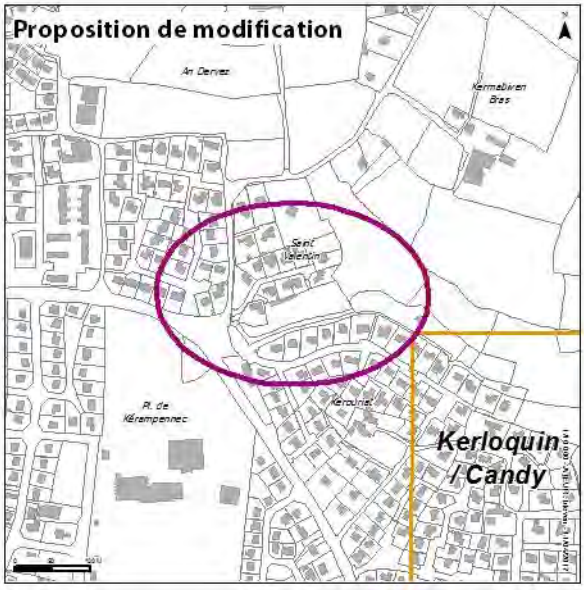
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1



Document graphique 3



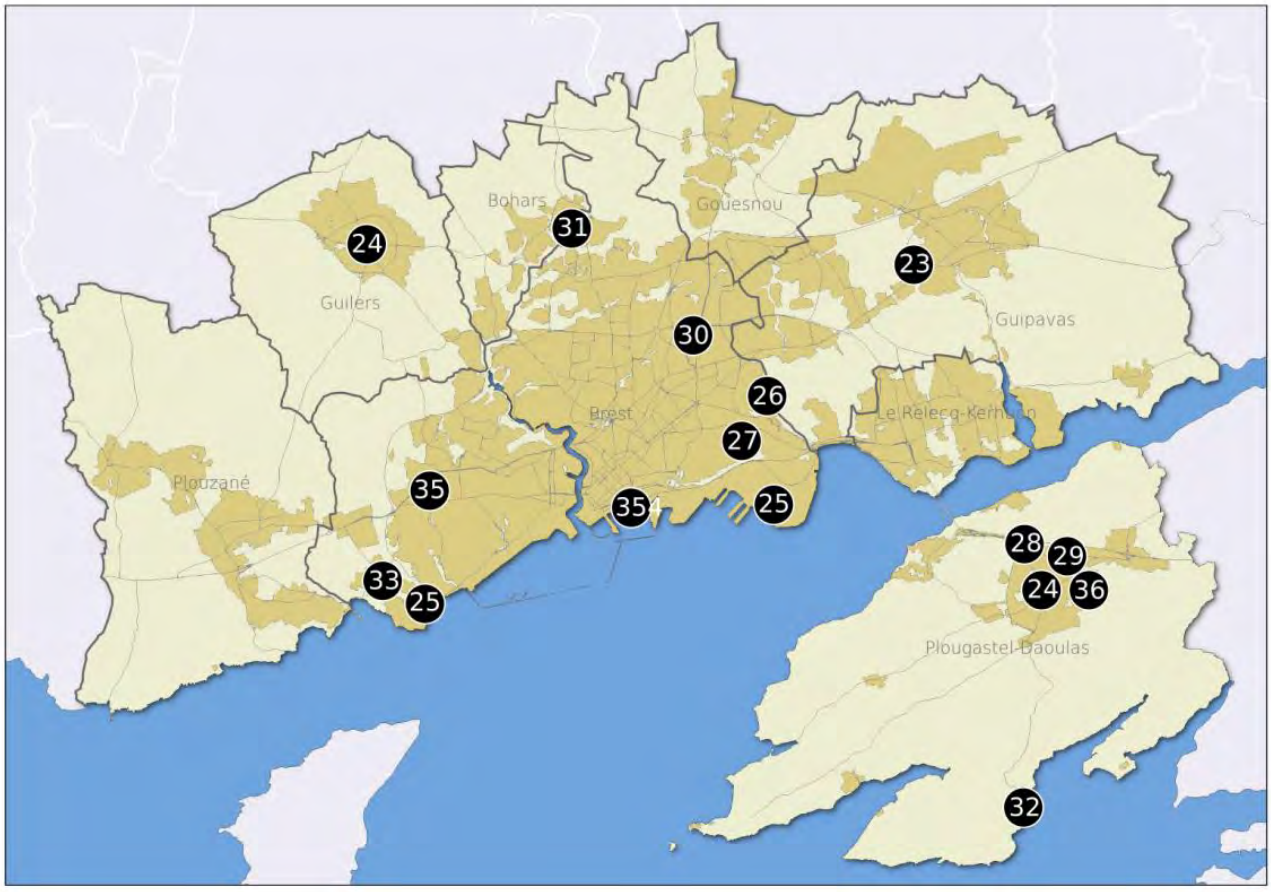


ACTUALISATIONS, MODIFICATIONS LIÉES À LA PRISE EN COMPTE DE PROJETS

Les évolutions présentées ci-après concernent la prise en compte de projets ou d'études en cours sur le territoire de la métropole. Il peut s'agir également d'adaptations ponctuelles de zonage ou du règlement de secteurs spécifiques.

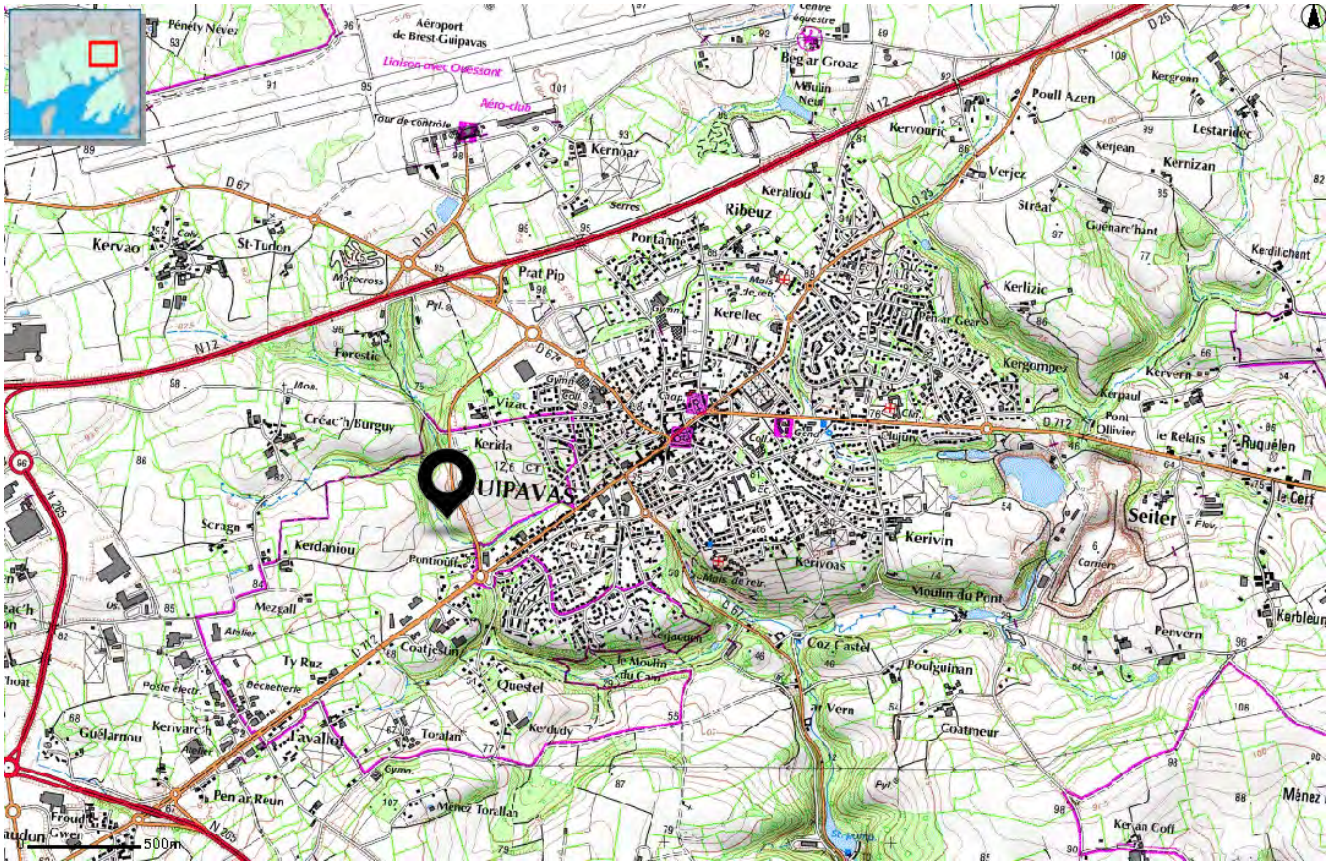
Ces évolutions qui concernent des secteurs urbains constituent essentiellement des mesures correctives ou des adaptations ponctuelles qui ne sont pas susceptibles d'emporter des incidences nouvelles sur l'environnement : corrections techniques destinées soit à rectifier, soit à préciser certaines dispositions au regard d'études, ou de projets de constructions ou d'aménagements…

Localisation des modifications



23. Reclassement zone agricole
24. Levée de ligne d'implantation du bâti
25. Plan de prévention des risques technologiques de la Maison Blanche et d'Imporgal
26. Conservatoire botanique de Brest
27. Définition d'une OAP de secteur
28. Extension d'un secteur de commerce interdit
29. Modification de zonage (zone UE Ty ar Menez)
30. Rectification d'une erreur matérielle (Pontanezen)
31. Modification de zonage aux abords de l'hôpital psychiatrique de Bohars
32. rectification d'une erreur matérielle (Tinduff)
33. Modification de zonage sur le Technopôle Brest iroise (Vernis)
34. Modification du règlement de la zone UC Port de Commerce
35. Suppression d'une OAP de secteur
36. Rectification d'une erreur matérielle (Kerdrevel)

23. RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE DE LA ZONE 2AUC DE BARSBÜTTEL À GUIPAVAS



La zone de Barsbüttel est une zone 2AUC de 0,8 hectare située à l'ouest de l'agglomération de Guipavas le long de rue de Barsbüttel.

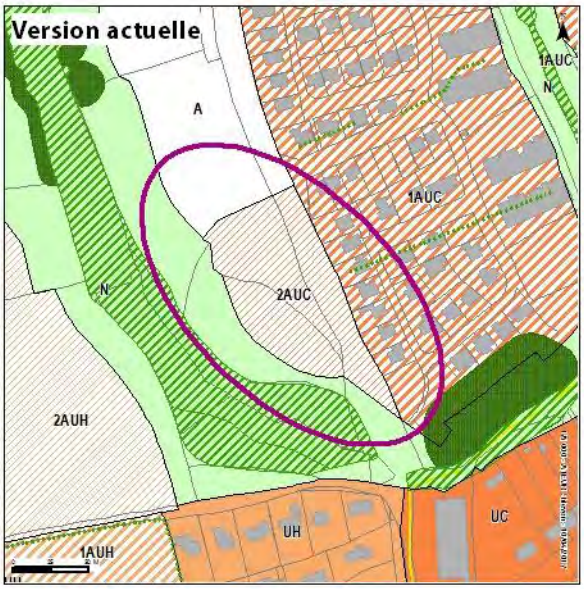
Lors de l'élaboration du PLU facteur 4, cette zone a été délimitée et associée à un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Guipavas pour un équipement.

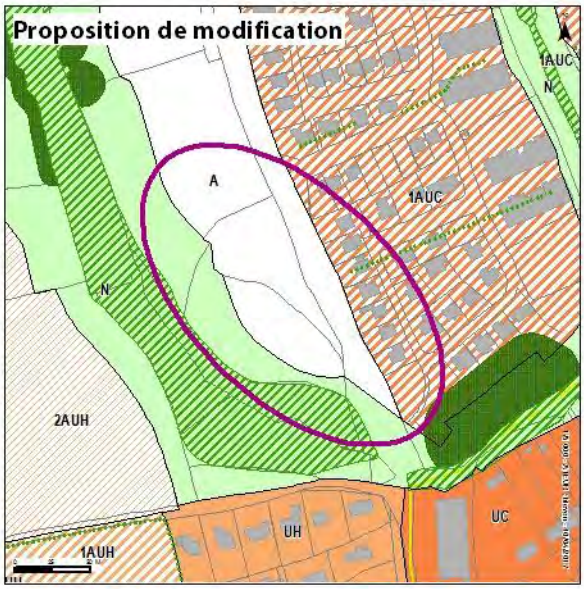
La commune n'envisage plus la réalisation de l'équipement (emplacement réservé levé dans le cadre de la modification approuvée en décembre 2016). Par ailleurs, compte tenu de la configuration de la parcelle, de sa topographie et son positionnement isolé en rive ouest de la rue de Barsbüttel, le terrain ne paraît pas propice à une opération d'aménagement.

Il est donc proposé de la reclasser en zone agricole.

Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





24. LEVÉE DE LIGNE D'IMPLANTATION DU BÂTI

Le document graphique 2 du règlement identifie en différents secteurs des lignes d'implantation du bâti, sur lesquelles les nouvelles constructions doivent être implantées en tout ou partie. Cette disposition est destinée en principe à créer ou à préserver des fronts urbains en bordure de certains axes, dans les centres-villes et faubourg de Brest.

En lien avec des études d'aménagement et réflexion en cours, il est proposé de lever ces lignes d'implantation sur deux secteurs, dans les communes de Guilers et de Plougastel-Daoulas.

En ce qui concerne Guilers, la commune mène une politique de dynamisation, d'embellissement et de densification du centre bourg, traduite notamment dans une orientation d'aménagement et de programmation de secteur spécifique relative au renouvellement urbain du centre-ville. Cette démarche se traduit dans l'immédiat par un travail de réaménagement de la place de la libération, l'îlot Lesteven-Kérionoc et de l'îlot situé face à la mairie.

Au regard des premiers projets étudiés ou esquissés, le maintien des lignes d'implantation du bâti ne paraît pas pertinent, compte tenu du règlement de la zone UC qui permet une implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, ou une implantation en fonction des constructions voisines, propre à assurer la préservation d'un alignement bâti cohérent. La suppression de ces lignes d'implantation permettra de réduire les contraintes d'urbanisme de centralité et de laisser aux projets une plus grande latitude dans l'organisation spatiale de bâtiments et du stationnement dans un contexte urbain.

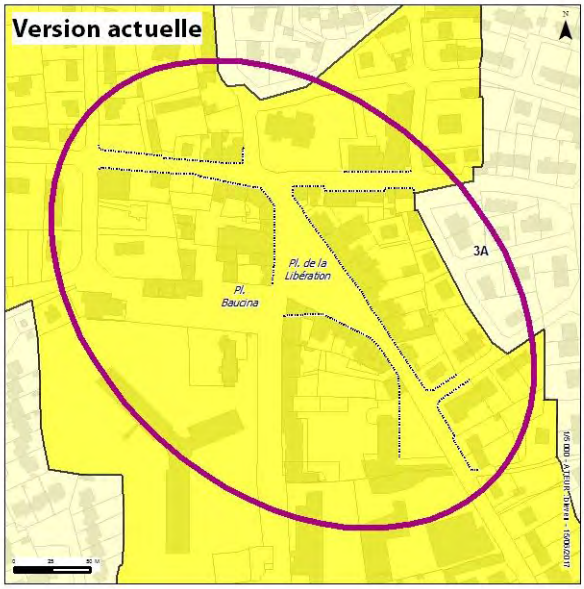
En ce qui concerne la commune de Plougastel-Daoulas, la modification porte plus spécifiquement sur la rue du Pont. Cette rue est marquée par le manque de visibilité, notamment pour les automobilistes, tout particulièrement au niveau du carrefour avec la rue de la Tour d'Auvergne, de la place du 19 mars 1962 et de l'intersection avec la rue Louis Nicolle. Ce constat peut être plus largement exprimé par le resserrement des constructions le long des rues, induisant un manque de clarté et de visibilité, qui se ressentent sur toute la séquence urbaine. La suppression de la ligne d'implantation du bâti permettra d'aérer cette séquence.

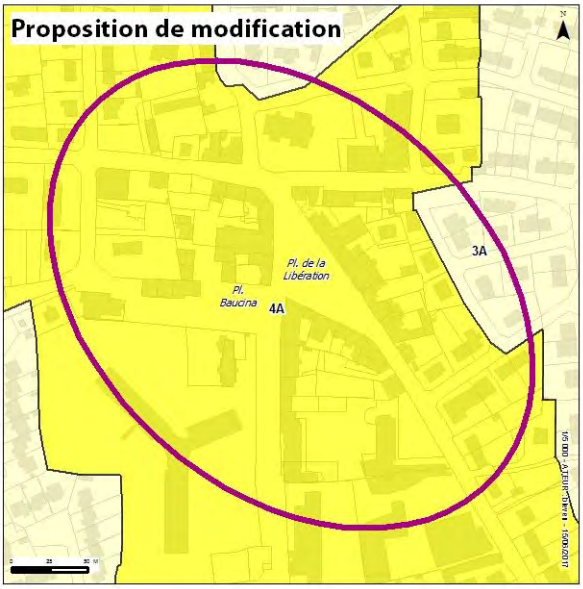
En conséquence, il est proposé de lever les lignes d'implantation du bâti existantes sur le centre-ville de Guilers et sur la rue du Pont à Plougastel-Daoulas

Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

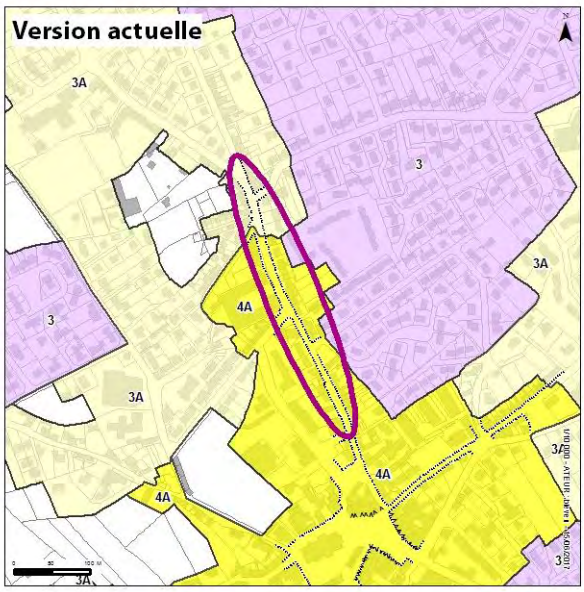
Document graphique 2

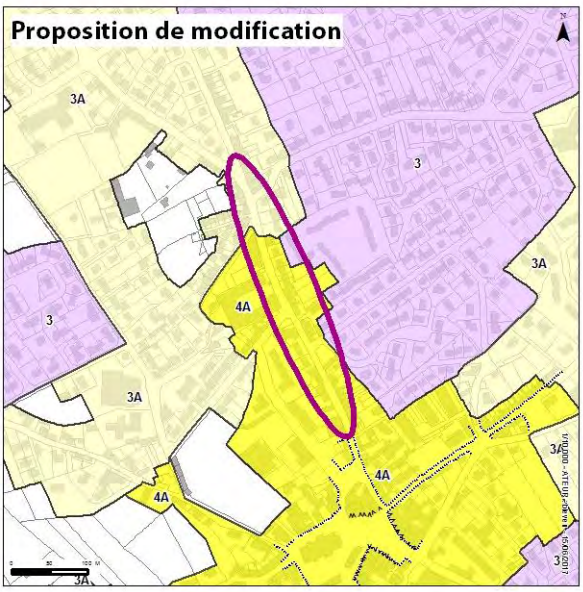
Guilers



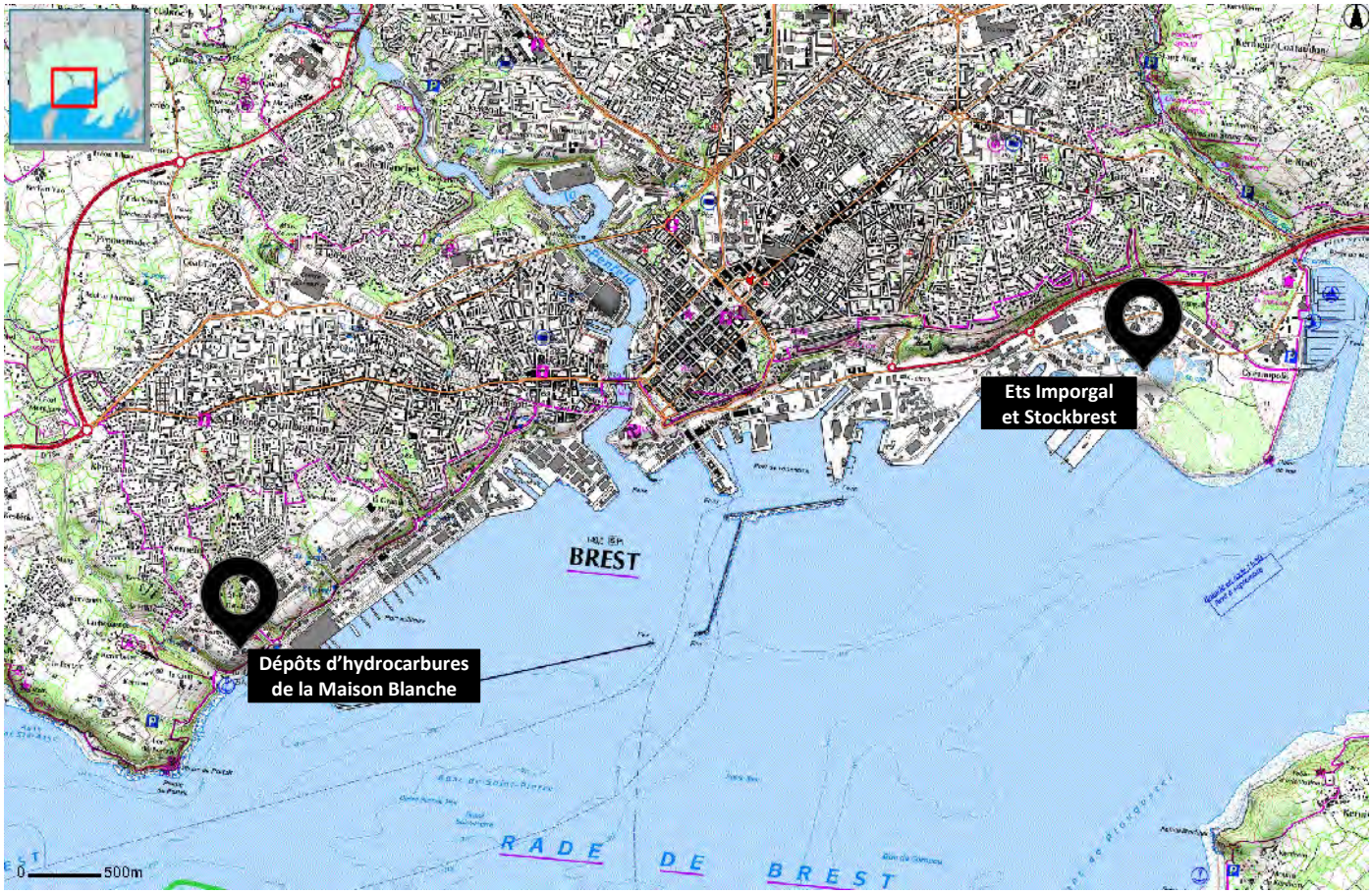


Plougastel-Daoulas





26. PRISE EN COMPTE DES PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES DE LA MAISON BLANCHE ET IMPORGAL À BREST



Le Préfet du Finistère a adopté le plan de prévention des risques technologique (PPRT) des dépôts d'hydrocarbure de la maison Blanche par arrêté conjoint avec le Ministre de la Défense le 20 juillet 2016, et celui des établissements Imporgal et Stockbrest le 8 février 2017. Ces plans ont été annexés sans délai au PLU facteur 4 par arrêtés des 27 septembre 2016 et 17 mars 2017.

Les plans de prévention des risques sont des servitudes d'utilité publique opposables à toutes constructions ou installations, destinés à encadrer l'urbanisation future autour des établissements à risques. Dès lors, les mesures particulières de maîtrise de l'urbanisation figurant dans le PLU aux abords de ces installations n'ont plus d'utilité et peuvent être levées.

Par conséquent, il est proposé de supprimer les zones de maîtrise de l'urbanisation délimitées sur le document n°3 du règlement autour de ces installations.

Modifications du rapport de présentation

Version actuelle

6-2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques industriels

Le risque industriel est variable en fonction des produits mis en œuvre. Un établissement peut présenter un ou plusieurs risques : risque toxique, risque d'explosion, risque d'incendie, qui peuvent avoir des conséquences immédiates graves sur le personnel du site, les riverains, les biens et l'environnement.

Etablissements à hauts risques

Ces établissements sont soumis à une demande d'autorisation d'installation classée et pour les plus importants à la directive SEVESO II du 9 décembre 1996, transposée en droit français par arrêté ministériel du 10 mai 2000. En France, les établissements à hauts risques sont dits AS, c'est-à-dire soumis à autorisation préfectorale avec servitudes (contraintes d'urbanisme). Brest métropole comprend 5 établissements à risques (SEVESO seuil haut) :

- Imporgal, stockage et distribution de Gaz de pétrole liquéfié (GPL) – Brest ;
- Stockbrest, stockage d'hydrocarbures liquides (2 sites) – Brest ;
- la station de déballastage de la CCI- Brest ;
- le dépôt d'hydrocarbures de la Marine à la Maison Blanche – Brest ;
- la pyrotechnie Saint-Nicolas – Guipavas ;

Quatre sites font ou feront prochainement l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) : Imporgal et Stockbrest (prescrit en 2008), le dépôt de la Maison Blanche (prescrit en 2010) et la pyrotechnie Saint-Nicolas.

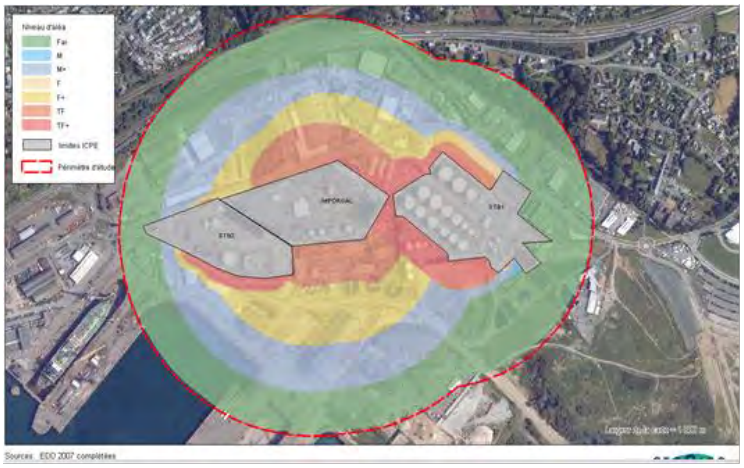
La Loi du 30 juillet 2003 améliore la prévention des risques technologiques et la réparation des dommages, principalement par :

- le renforcement de l'information et de la participation du public
- la maitrise renforcée de l'urbanisation autour des sites à risques, via les PPRT
- la participation des salariés a la prévention des risques
- l'amélioration de l'indemnisation des victimes de catastrophes technologiques

Parmi les établissements à risques, mais non soumis à la Directive SEVESO II, le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs recense également : les silos soumis à l'arrêté ministériel du 29 mars 2004 : quatre installations gérées par la CCI (pour deux d'entre elles), SOBRESTOCK et Cargill Soja France, toutes situées sur la zone industrielle portuaire de Brest.

Toutes ces installations (SEVESO ou non) font l'objet d'études des dangers qui permettent de définir les mesures de réduction des risques à la source, de maîtrise de l'urbanisation, d'organisation des secours et d'information des populations :

- Système de gestion de la sécurité (SGS)
- Organisation des secours : plan d'opération interne (POI) et plan particulier d'intervention (PPI) si les zones de danger excèdent les limites de l'entreprise
- Maitrise de l'urbanisation : Plans de Prévention des Risques Technologiques ou servitudes d'urbanisme si les zones de danger excèdent les limites de l'entreprise
- Information préventive des populations : plaquette d'information du public



Proposition de modification

6-2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques industriels

Le risque industriel est variable en fonction des produits mis en œuvre. Un établissement peut présenter un ou plusieurs risques : risque toxique, risque d'explosion, risque d'incendie, qui peuvent avoir des conséquences immédiates graves sur le personnel du site, les riverains, les biens et l'environnement.

Etablissements à hauts risques

Ces établissements sont soumis à une demande d'autorisation d'installation classée et pour les plus importants à la directive SEVESO II du 9 décembre 1996, transposée en droit français par arrêté ministériel du 10 mai 2000. En France, les établissements à hauts risques sont dits AS, c'est-à-dire soumis à autorisation préfectorale avec servitudes (contraintes d'urbanisme). Brest métropole comprend 5 établissements à risques (SEVESO seuil haut) :

- Imporgal, stockage et distribution de Gaz de pétrole liquéfié (GPL) – Brest ;
- Stockbrest, stockage d'hydrocarbures liquides (2 sites) – Brest ;
- la station de déballastage de la CCI- Brest ;
- le dépôt d'hydrocarbures de la Marine à la Maison Blanche – Brest ;
- la pyrotechnie Saint-Nicolas – Guipavas ;

~~Quatre~~ Trois sites font ~~ou feront prochainement~~ l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) : Imporgal et Stockbrest (~~prescrit en 2008~~ approuvé par arrêté du 8 février 2017), le dépôt de la Maison Blanche (~~prescrit en 2010~~ approuvé par arrêté du 20 juillet 2016). L'élaboration d'un PPRT aux abords de la pyrotechnie Saint-Nicolas est en cours d'étude.

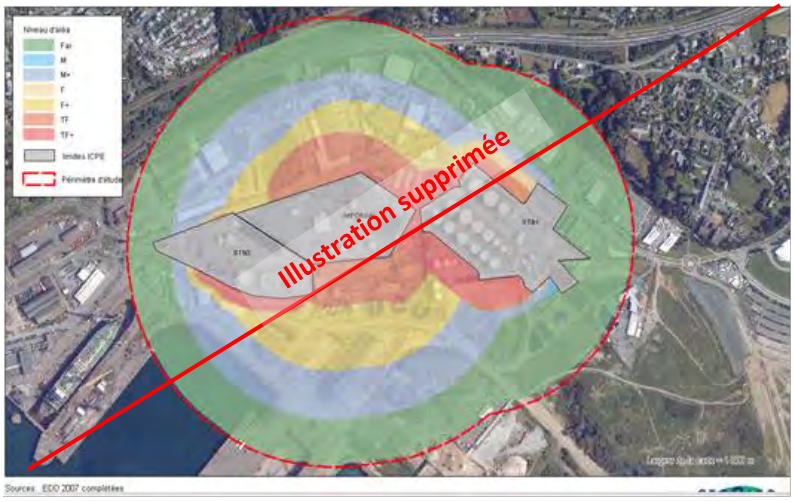
La Loi du 30 juillet 2003 améliore la prévention des risques technologiques et la réparation des dommages, principalement par :

- le renforcement de l'information et de la participation du public
- la maitrise renforcée de l'urbanisation autour des sites à risques, via les PPRT
- la participation des salariés a la prévention des risques
- l'amélioration de l'indemnisation des victimes de catastrophes technologiques

Parmi les établissements à risques, mais non soumis à la Directive SEVESO II, le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs recense également : les silos soumis à l'arrêté ministériel du 29 mars 2004 : quatre installations gérées par la CCI (pour deux d'entre elles), SOBRESTOCK et Cargill Soja France, toutes situées sur la zone industrielle portuaire de Brest.

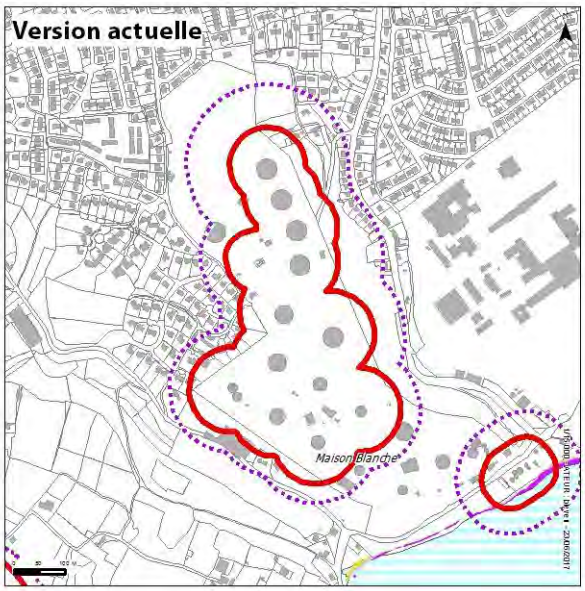
Toutes ces installations (SEVESO ou non) font l'objet d'études des dangers qui permettent de définir les mesures de réduction des risques à la source, de maîtrise de l'urbanisation, d'organisation des secours et d'information des populations :

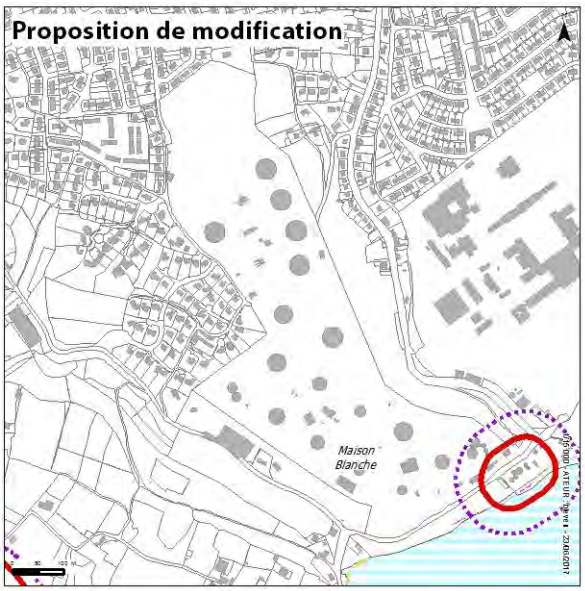
- Système de gestion de la sécurité (SGS)
- Organisation des secours : plan d'opération interne (POI) et plan particulier d'intervention (PPI) si les zones de danger excèdent les limites de l'entreprise
- Maitrise de l'urbanisation : Plans de Prévention des Risques Technologiques ou servitudes d'urbanisme si les zones de danger excèdent les limites de l'entreprise
- Information préventive des populations : plaquette d'information du public

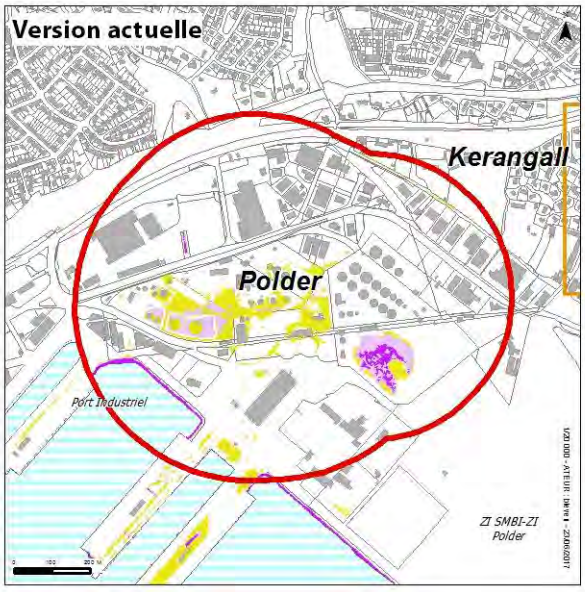


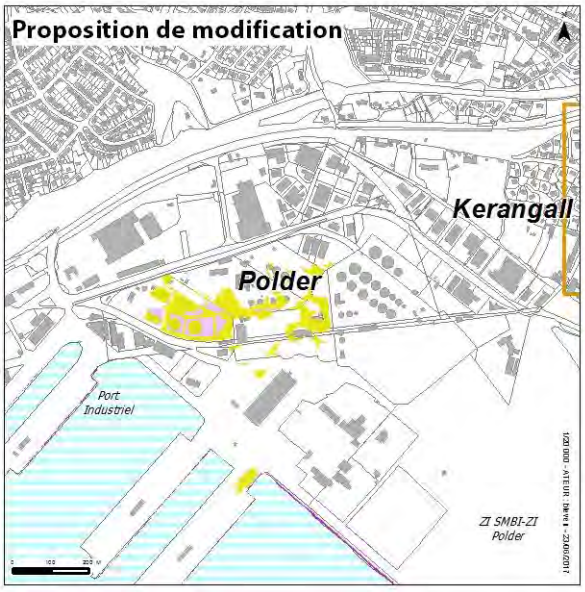
Modifications du règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 3

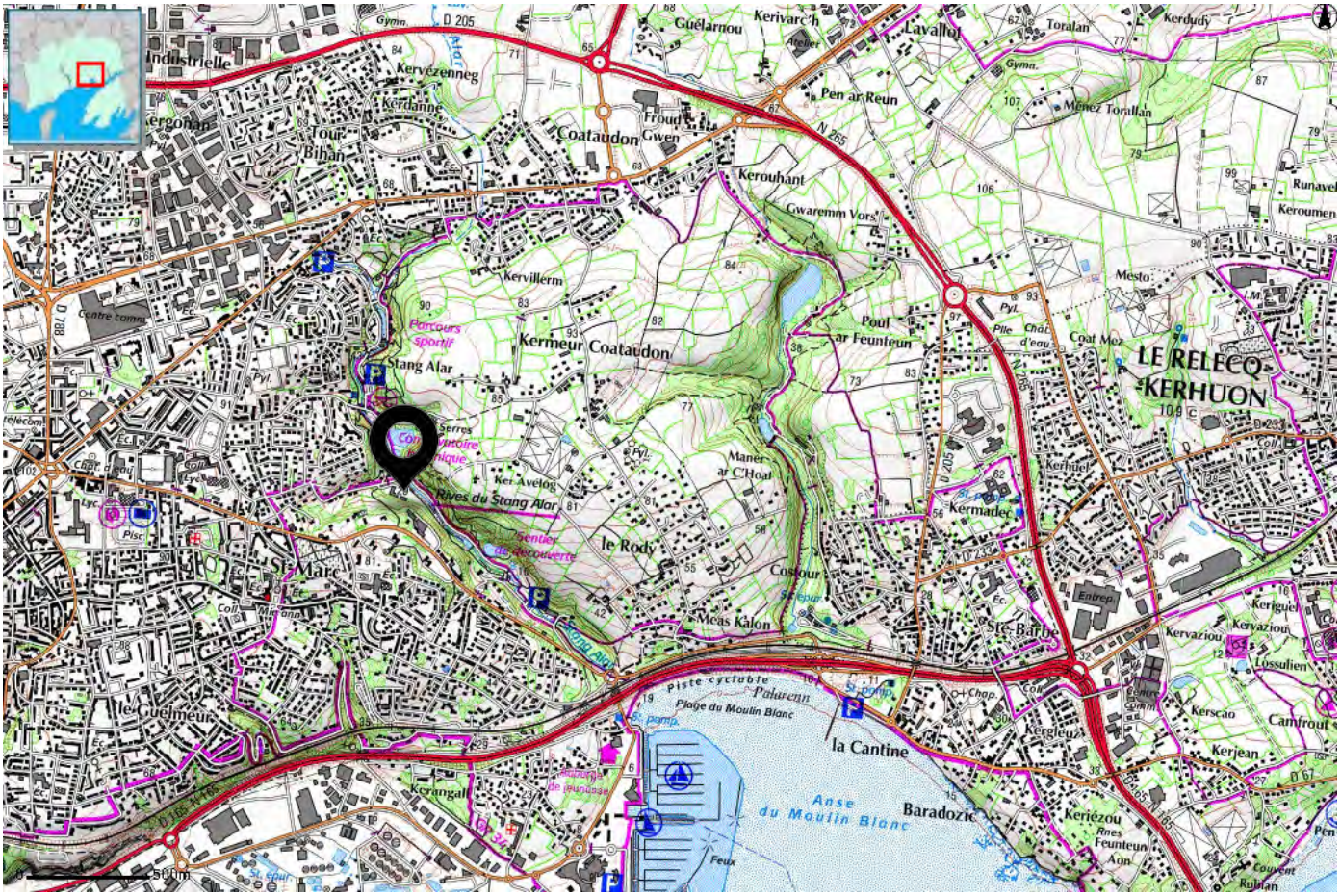








27. CONSERVATOIRE BOTANIQUE DE BREST



Le Conservatoire botanique national de Brest est implanté dans le vallon du Stang-Alar. Le lieu abrite également un jardin botanique, un lieu d'accueil du public et d'expositions, ainsi que des serres techniques et pédagogiques.

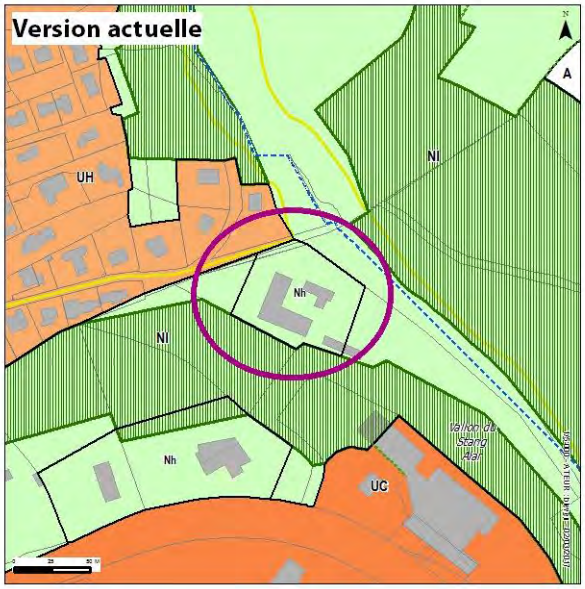
L'ensemble du secteur est classé au PLU en zone NL. Cette zone est destinée aux grands parcs urbains et aux secteurs permettant la pratique des loisirs, qui autorise notamment les constructions et installations liées à l'accueil du public, à l'animation, à la sécurité, à l'étude ou à la découverte environnementale des sites.

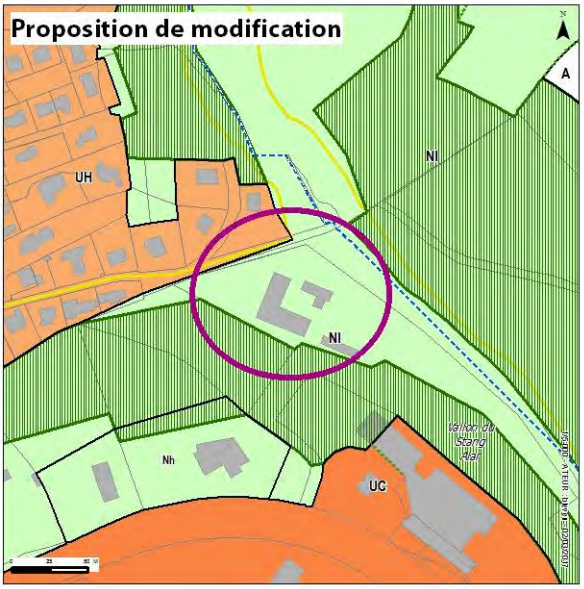
Cependant, à l'intérieur de cette zone NL, les locaux administratifs et scientifiques du CBNB ont été classés en zone NH, qui correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées tenant compte en principe de l'existence, au sein des espaces naturels, de bâtiments à usage d'habitation ou plus exceptionnellement, d'activité économique. Ce zonage est destiné à permettre des extensions mesurées des constructions isolées situées dans des zones naturelles protégées. Or ce n'est pas le cas des locaux administratifs et scientifiques du CBNB qui sont liés et nécessaires à l'accueil du public, à l'animation, à la sécurité, à l'étude ou à la découverte environnementale du jardin botanique situé dans le vallon. Ces constructions ont vocation à se situer elles aussi dans la zone NL comme le reste du parc du conservatoire.

Par conséquent, il est proposé rétablir la cohérence du zonage sur le secteur en supprimant le zonage NH des locaux administratifs et scientifiques du CBNB, et de reclasser cet espace en zone NL.

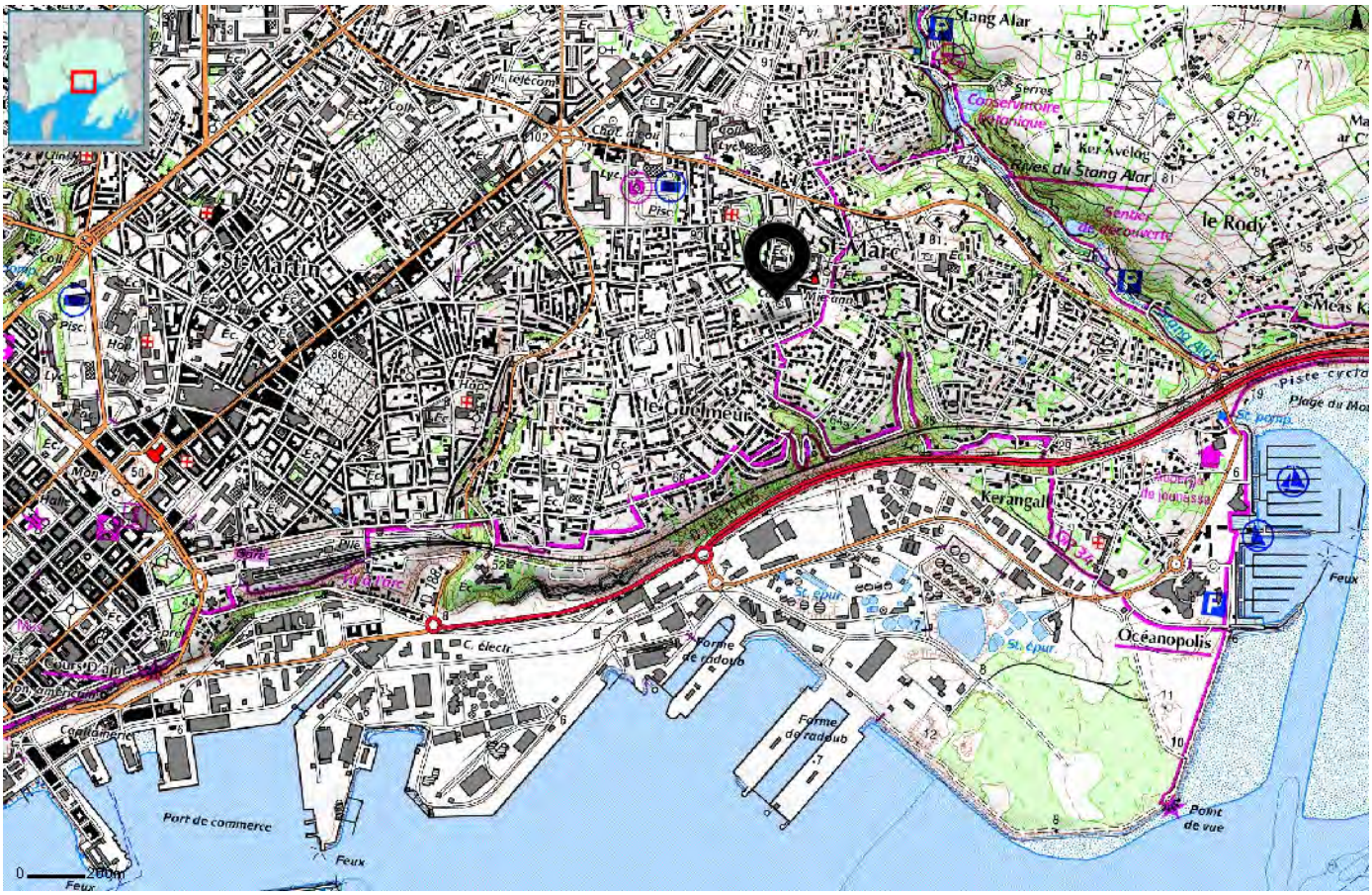
Modification du règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





28. RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE DE L'ANCIEN COLLÈGE DE SAINT-MARC À BREST



Le collège de Saint-Marc situé rue Verdun à Brest a cessé son activité en juin 2016. Le groupe scolaire de la Croix Rouge souhaite céder ce foncier qui, additionné à celui du parking Tunisie, propriété de la ville de Brest, offre une importante opportunité de renouvellement urbain à proximité directe du centre-bourg de Saint-Marc.

Afin de favoriser la réalisation d'un projet global à l'échelle du bourg, une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur le périmètre, pour répondre plus largement aux nécessités de desserte, de stationnement et d'entrée du centre bourg de Saint-Marc

Modification du rapport de présentation

Version actuelle

Néant

Proposition de modification

Saint-Marc / Tunisie :

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne la parcelle de l'ex-collège Saint Marc qui, additionnée à celle du parking Tunisie, propriété de la ville, offre une importante opportunité de renouvellement urbain à proximité directe du centre-bourg de Saint-Marc.

De cette opportunité, a été élaborée une orientation envisageant une opération globale d'habitat sur l'ensemble du périmètre. Orientation qui répond plus largement aux nécessités de desserte, de stationnement et d'entrée du centre bourg de Saint-Marc.

Modification de l'OAP de secteur

Version actuelle

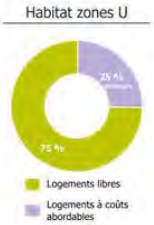
néant

Proposition de modification

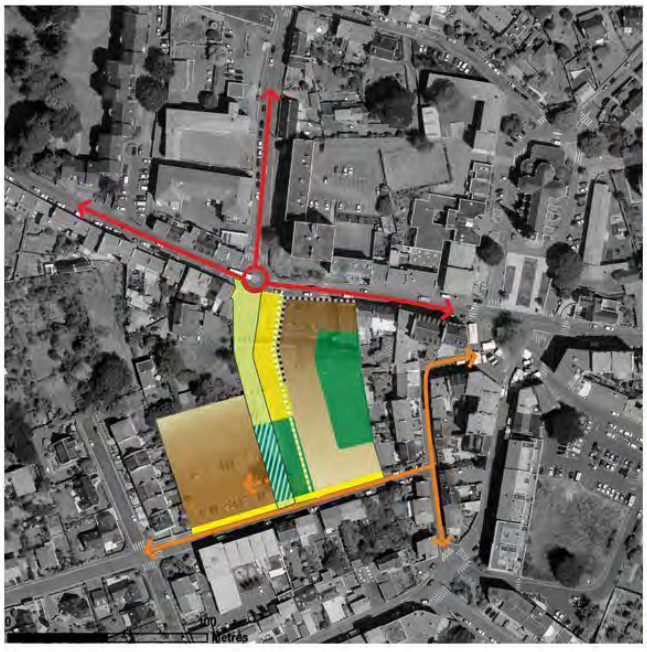
BREST – Saint-Marc / Tunisie

Superficie : Renouvellement urbain
Secteur mixte
Zone du PLU : UC

Objectifs d'aménagement : assurer le renouvellement urbain du site de l'ancien collège de Saint-Marc et du parking Tunisie destiné à accueillir un programme de logements collectifs

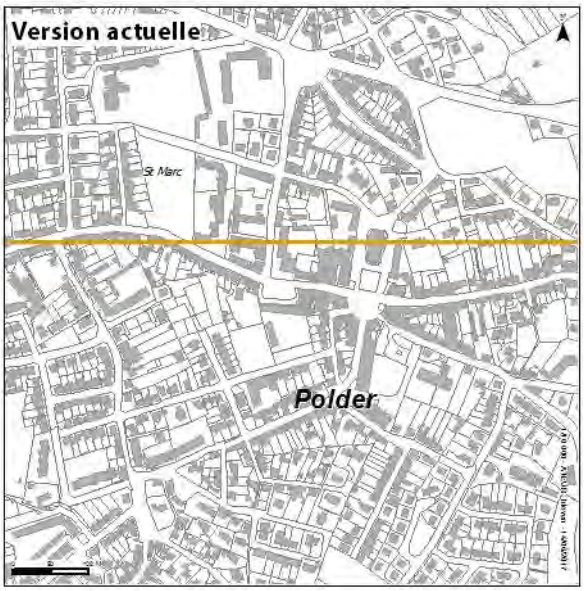


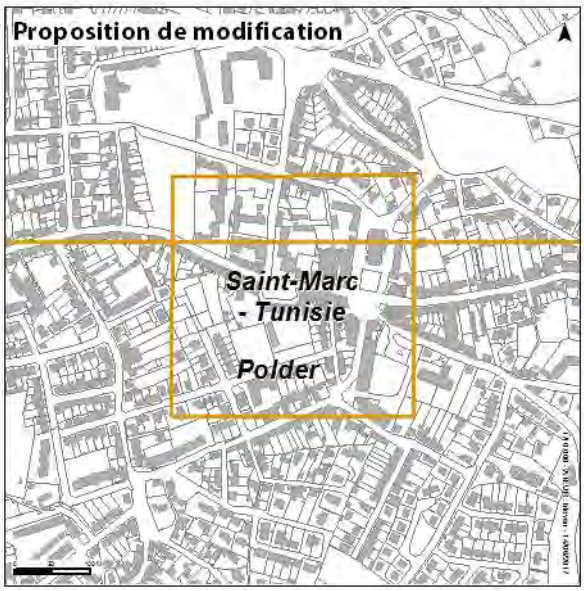
- **Notion d'entrée de bourg rue de Verdun :**
  Marquer l'entrée du bourg de Saint-Marc sur la rue de Verdun depuis l'ouest par un effet de seuil ou de porte à matérialiser (élément architectural, respiration, etc.).
- **Création d'une voie en site apaisé à travers l'îlot :**
  Cette zone de rencontre permettra d'aménager des espaces publics plus conviviaux et plus en adéquation avec les usages résidentiels.
- **Typologies résidentielles et formes bâties :**
  Lier le futur aménagement avec son environnement, assurer une mixité dans les typologies d'habitat.
- **Place urbaine mutualisant le stationnement et l'évènementiel**



Modification du règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 3





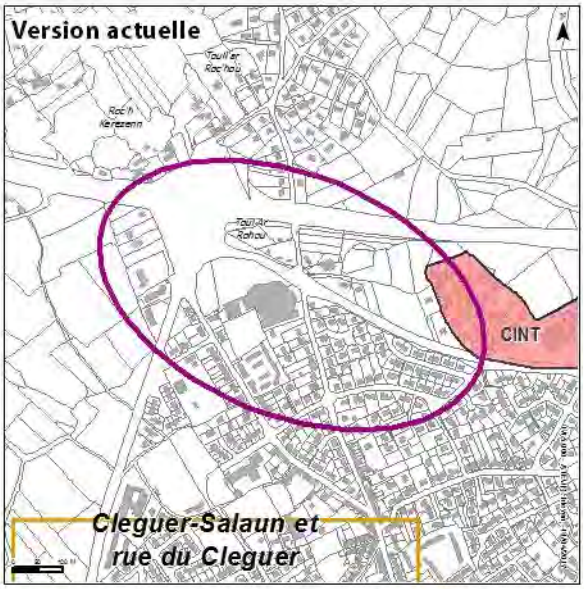
29. EXTENSION DU SECTEUR DE COMMERCE INTERDIT SECTEUR DE ROCH KEREZEN

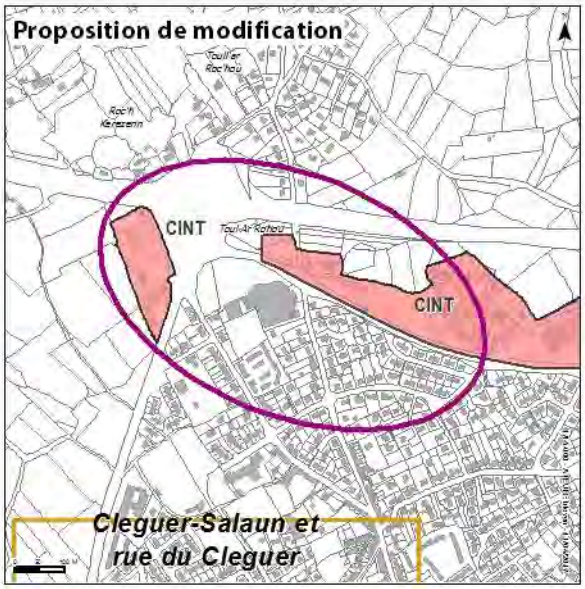
Conformément au volet commercial du PLU qui entend limiter l'implantation de commerces guidé par un logique de captage de flux automobile sans répondre aux objectifs de proximité d'implantation hiérarchisée au sein des pôles commerciaux, il est proposé d'étendre la zone de commerces et services assimilés interdit existante le long de la rue père Gwénaël jusqu'au rond-point de Kerezen. En effet, ce rond-point constitue l'une des portes d'entrée du bourg de Plougastel-Daoulas depuis la RN165.

Le document graphique 3 est donc complété par un secteur de commerces et services assimilés interdits sur les parcelles situées en zone UH et UC, autour du rond-point de Roch Kerezen et dans le prolongement de la zone de commerce interdit le long de la rue Père Gwenaël.

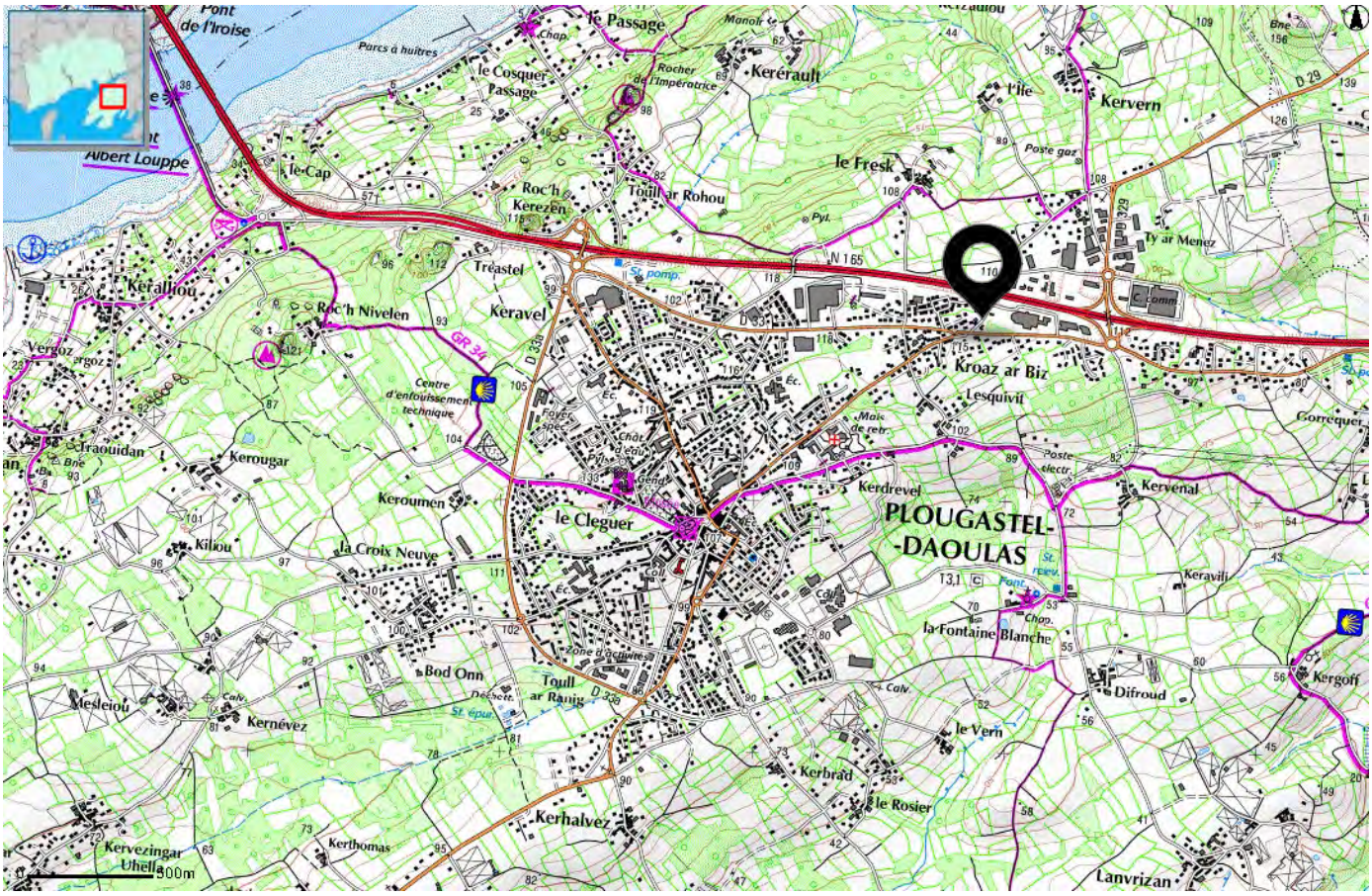
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 3





30. ZONE DE TY AR MENEZ À PLOUGASTEL-DAOULAS : MODIFICATION DE ZONAGE



Le secteur de Ty Ar Menez, est un pôle commercial situé de part et d'autre de la RN 165 à Plougastel-Daoulas. Présentant davantage le caractère architectural et urbain d'une zone d'activités artisanales que celui de la zone urbaine centrale (pas de mixité des fonctions urbaines, faible densité du bâti, desserte principale par la voie routière), cette zone a été classée en zone UE lors de la dernière révision du PLU, en excluant ponctuellement les constructions d'habitation situées en frange de la zone.

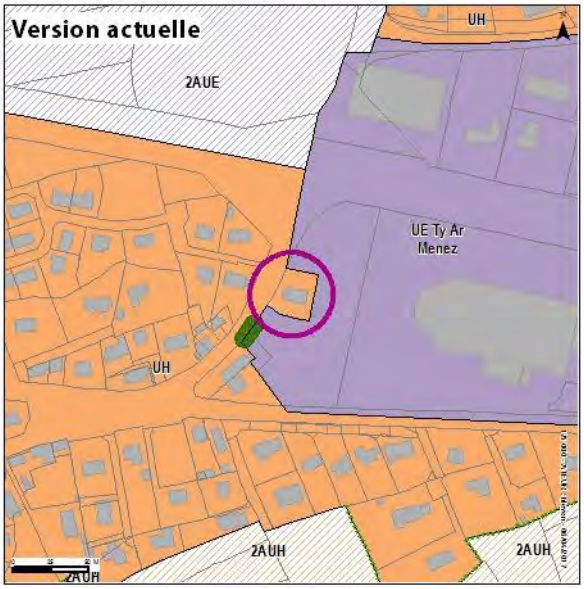
C'est le cas notamment de la parcelle BN121, qui a été exclue de la zone UE pour tenir compte de la présence d'une maison d'habitation, bien que le terrain appartienne davantage au compartiment urbain formé par la zone d'activité.

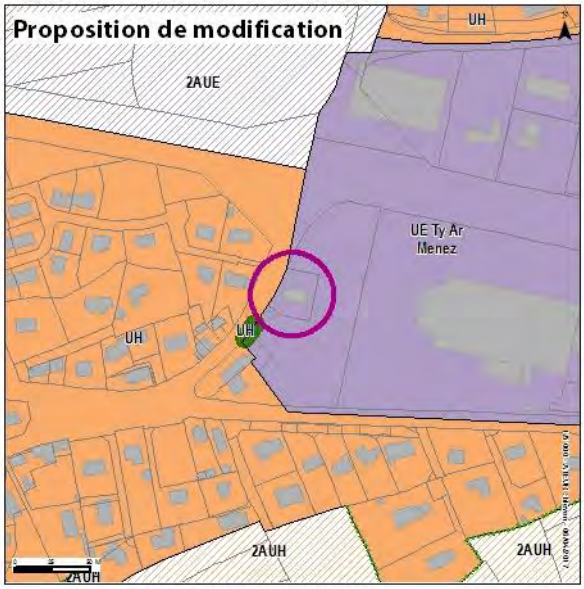
Toutefois, la pérennité de cette maison est remise en cause dans le cadre du projet d'implantation d'une entreprise sur la parcelle limitrophe (BN 207). En effet, la réalisation du projet conduira à l'acquisition par l'entreprise des deux parcelles (BN121 et BN207) formant un ensemble homogène d'un seul tenant. La réalisation du projet (activité industrielle + entrepôt) nécessite par ailleurs un reclassement de la zone UH en zone UE.

En conséquence, considérant que le classement en zone UH de la parcelle BN121 constitue une saillie dans l'ensemble urbain constitué par la UE de Ty Ar Menez et que la préservation de la maison à l'origine de ce classement n'est plus envisagée, il est proposé de reclasser la parcelle cadastrée BN 121 rue Quartier Maitre Bondon à Plougastel Daoulas, de zone UH en zone UE Ty ar Menez, afin de permettre la réalisation d'un projet économique conforme à la vocation de cet espace.

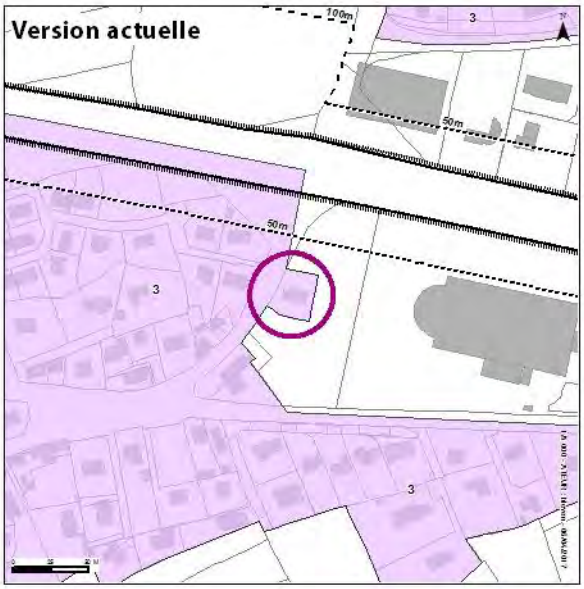
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

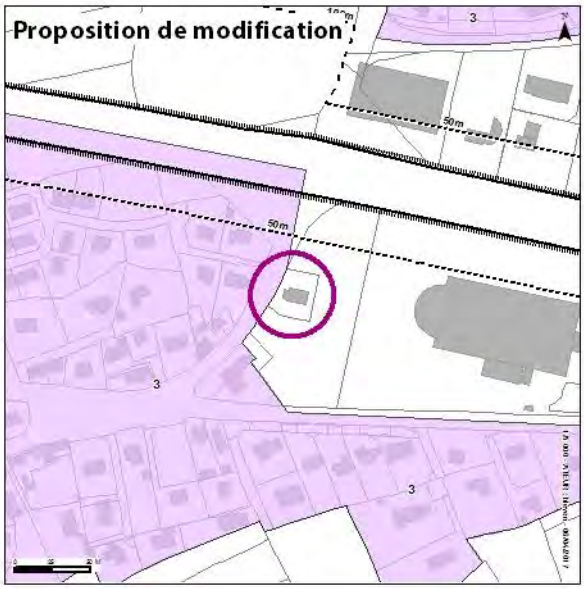
Document graphique 1



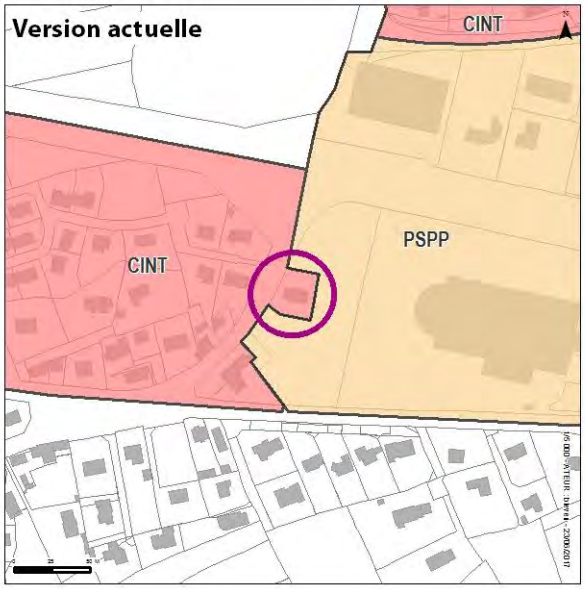


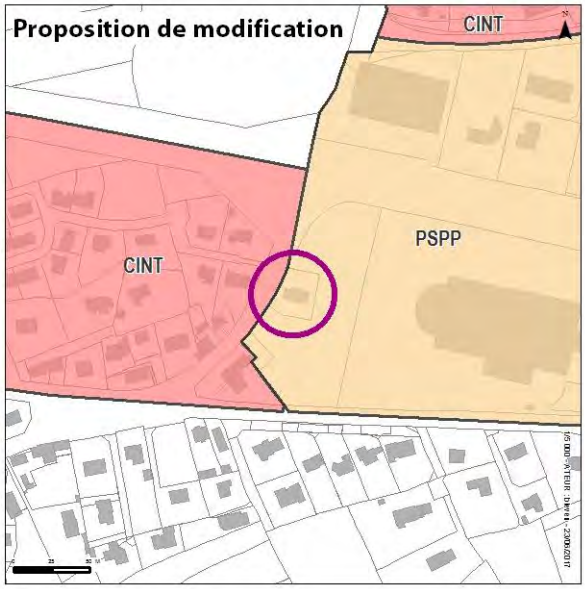
Document graphique 2



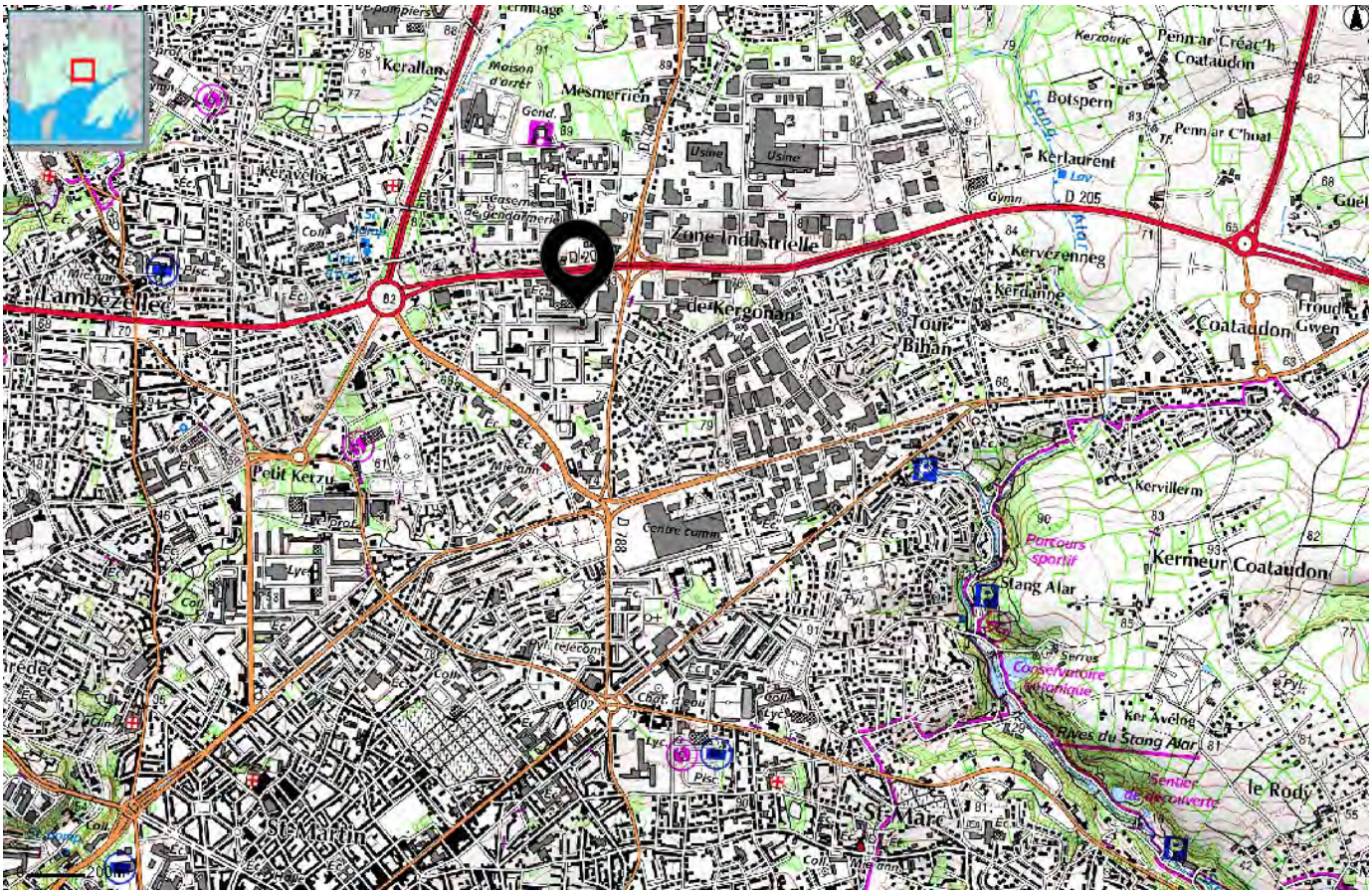


Document graphique 3





31. Zone UC Pontanezen : rectification d'une erreur matérielle



Dans le cadre de la ZAC Europe, l'opération de rénovation urbaine du site de Pontanézen a permis l'ouverture du quartier vers la ville et son désenclavement, notamment par des recompositions foncières et urbaines importantes.

Entre autres éléments de programme, le projet a conduit à des interventions globales et ponctuelles sur les espaces extérieurs, et notamment l'aménagement d'un vaste espace vert, par la création d'un parc au nord, volontairement simple pour pouvoir évoluer dans le temps au gré des usages constatés et des besoins à satisfaire, tels que précisés à l'issue des temps de concertation avec les habitués et les usagers du quartier.

Cet espace vert public créé dans le nord de la ZAC Europe est délimité :

- au nord par un talus ancien arboré (inclus dans le zonage), qui a été conservé au motif de la préservation de la biodiversité et de la trace ancienne du parcellaire rural initial, et au droit des aménagements publics réalisés ;
- à l'ouest par le domaine public de la rue Cézanne et le corridor du tramway ;
- à l'est par le domaine public de la rue Thérèse Clément ;
- et au sud par une opération de logements en limite parcellaire sud de la parcelle HY n°398.

Lors de la révision du PLU facteur 4, et la transcription du projet de ZAC dans les documents graphiques du règlement, cet espace a été classé en zone UP sur la base des données disponibles qui ont conduit à une définition inexacte du périmètre du zonage UP dans son état actuel : un cadastre non encore totalement stabilisé du fait d'une opération de rénovation urbaine toujours en cours, et une photo aérienne sur laquelle n'apparaissaient pas les aménagements réalisés.

Le zonage UP figurant sur le PLU actuel, incorrectement positionné et dimensionné, reflète imparfaitement les intentions de Brest métropole de préserver l'espace vert paysager en cœur de quartier.

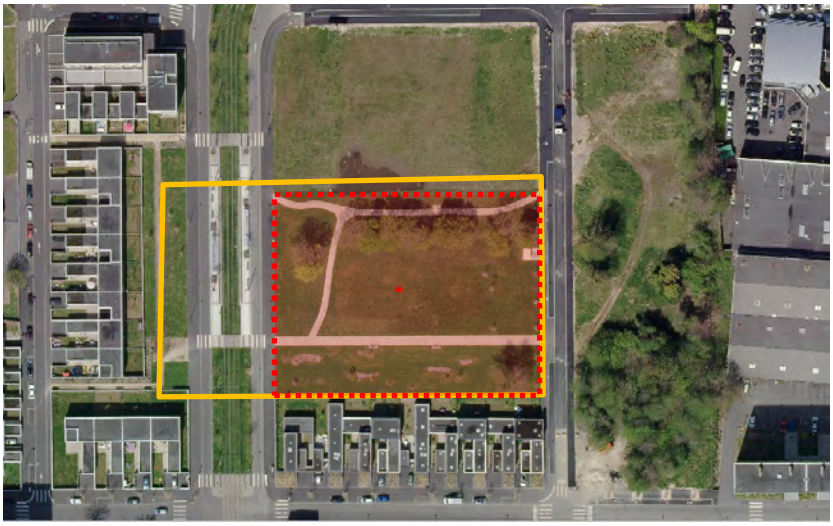


Photo aérienne 2015

Source E-Megalis bretagne et collectivités territoriales bretonne - 2015

Zone UP délimitée au PLU facteur 4

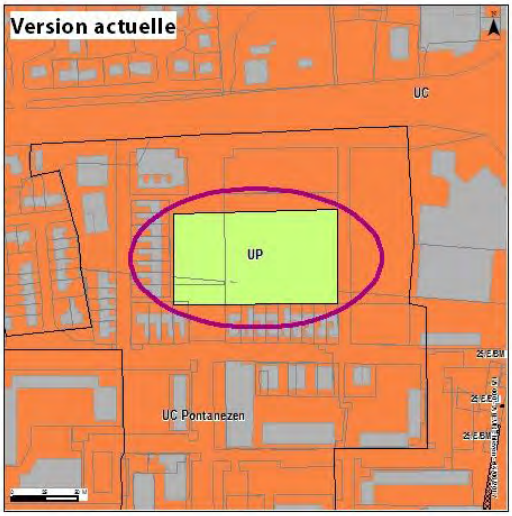
Emprise de la zone verte de la ZAC Europe

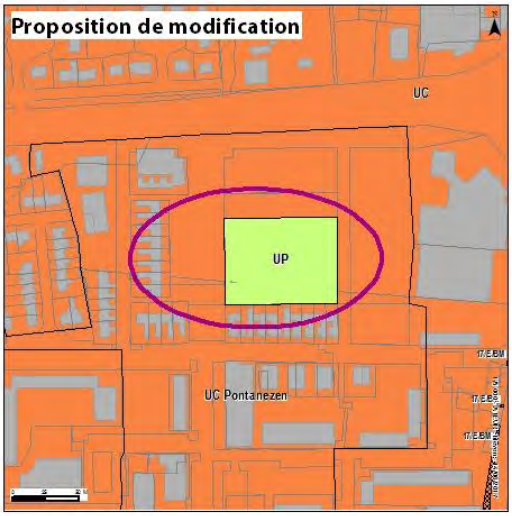
Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle manifeste en mettant le dessin du zonage UP en conformité, d'une part avec les intentions de Brest métropole, d'autre part avec la réalité des ouvrages publics réalisés sur le terrain et enfin avec les éléments du paysage qu'il s'agit de préserver.

A cet effet les documents graphique 1 et 3 sont corrigés pour recentrer la zone UP sur l'espace vert prévu dans le cadre de la ZAC Europe sur la parcelle cadastrée HY 398.

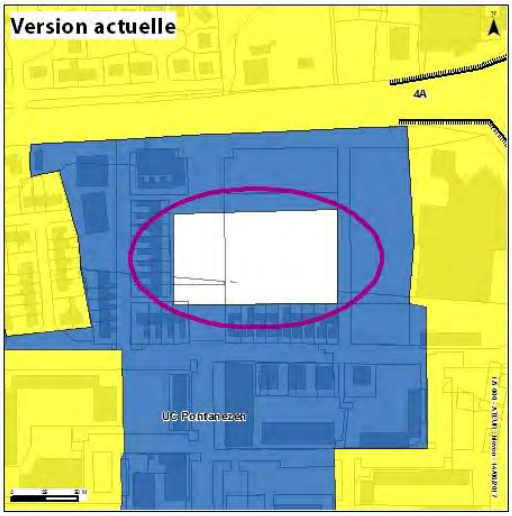
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

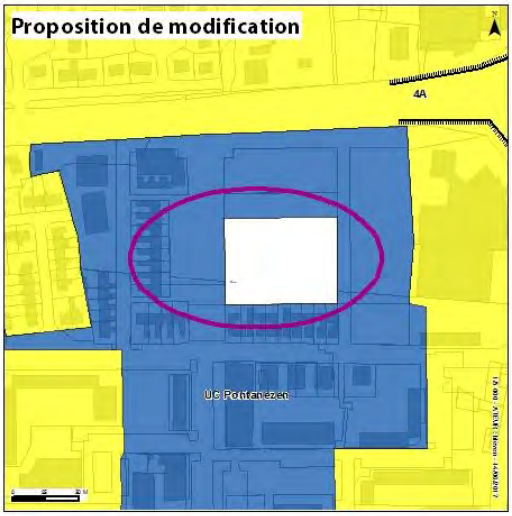
Document graphique 1



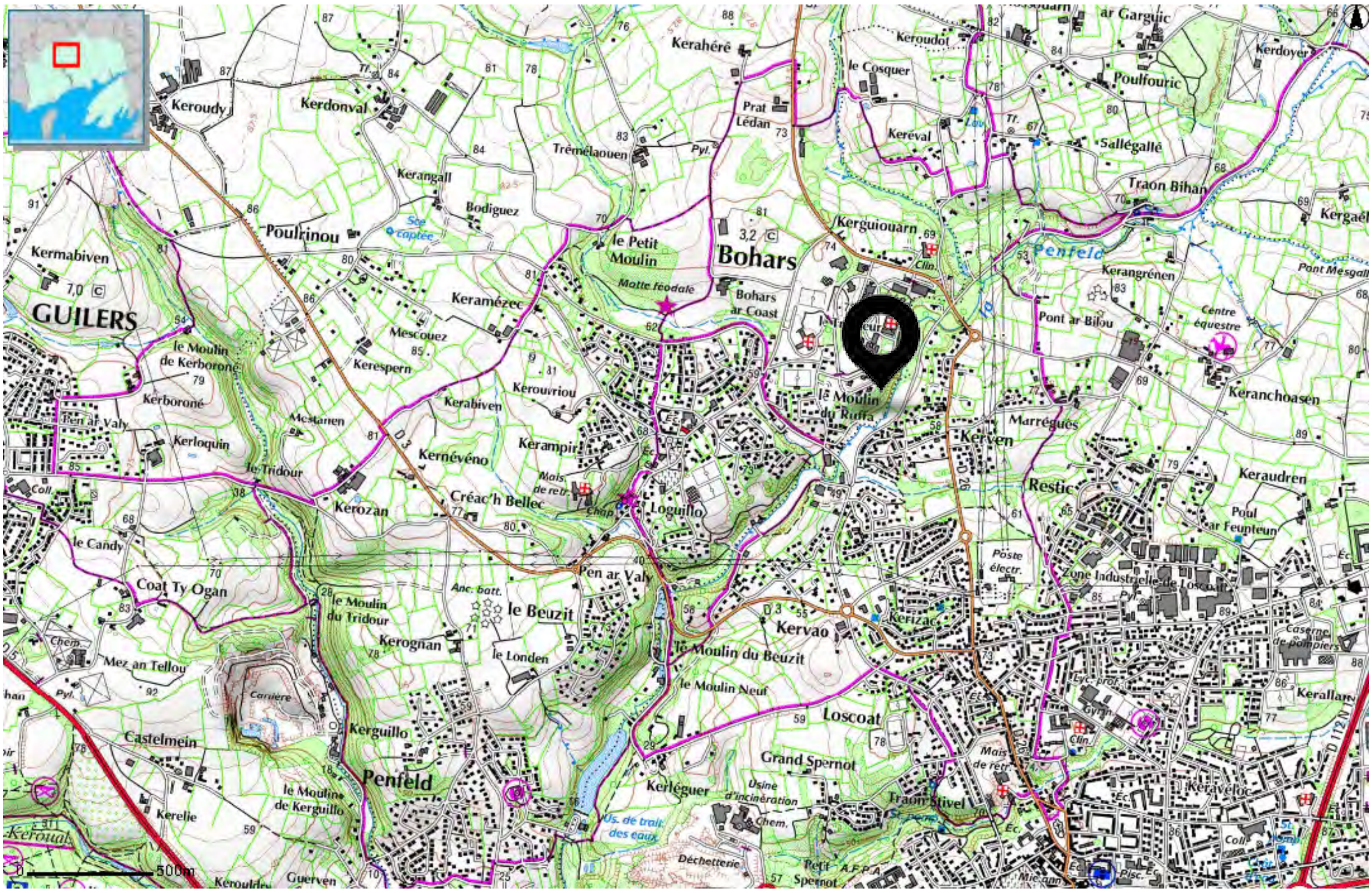


Document graphique 2





32. CHRU BOHARS : RECLASSEMENT PARTIEL DE LA ZONE US DE L'HÔPITAL PSYCHIATRIQUE EN ZONE UH



L'hôpital psychiatrique de Bohars est classé en zone US (zone à vocation métropolitaine), incluant les logements de fonction associés à l'hôpital. Ces logements sont aujourd'hui pour la plupart vétustes (patrimoine datant des années 70) et inoccupé. Il ne présente plus d'intérêt pour le CHRU qui souhaite désormais céder ce foncier.

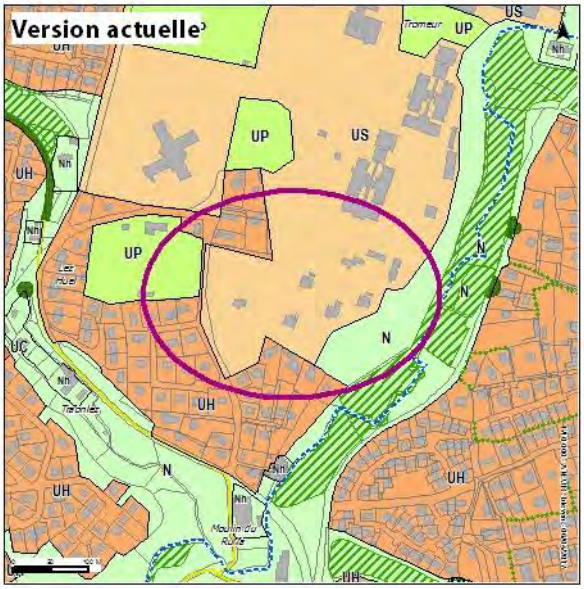
La zone US couvre des secteurs sur lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter des services ou équipements qui concourent au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain de l'agglomération. Il peut s'agir tout autant de sièges de grandes entreprises que d'équipements ou installations dans les domaines de l'enseignement supérieur, la recherche, la santé, la culture, les loisirs, le sport, la plaisance, la gestion des déchets, les transports…

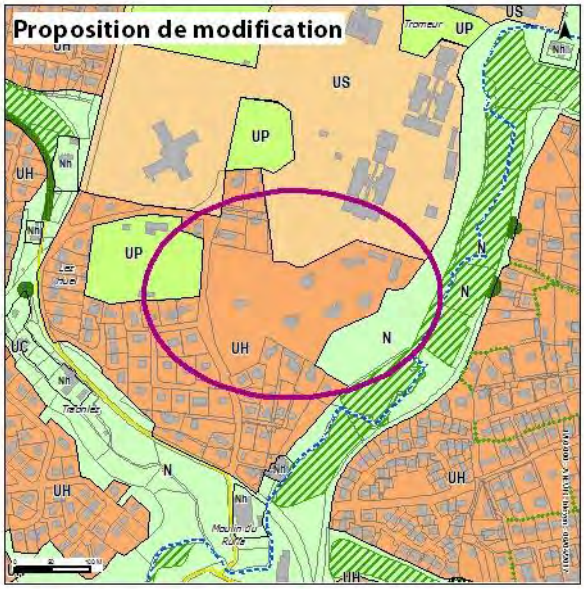
Le maintien du zonage, justifié par les équipements de l'hôpital psychiatrique, n'est donc plus justifié.

Pour favoriser une opération de renouvellement urbain, il est proposé de reclasser le foncier associé aux logements de fonction jouxtant l'hôpital psychiatrique de Bohars de zone US en UH à vocation d'habitat. L'ensemble de la zone reclassée couvre une surface de 3 ha.

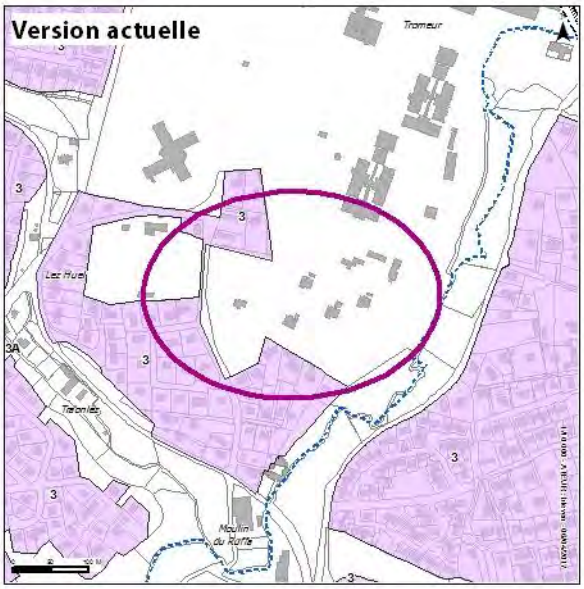
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

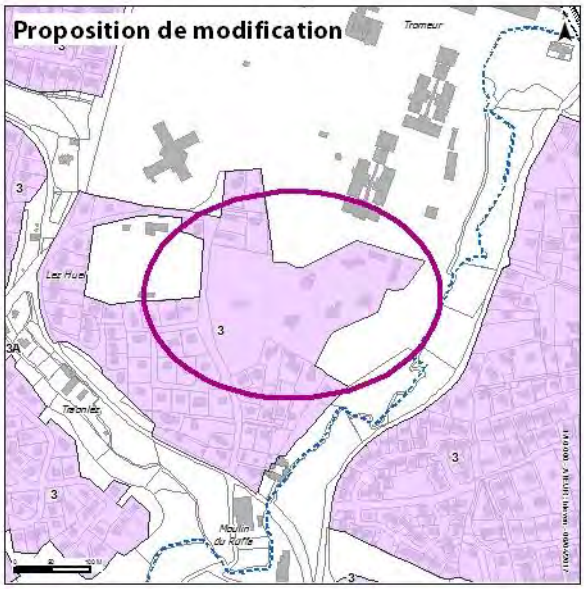
Document graphique 1



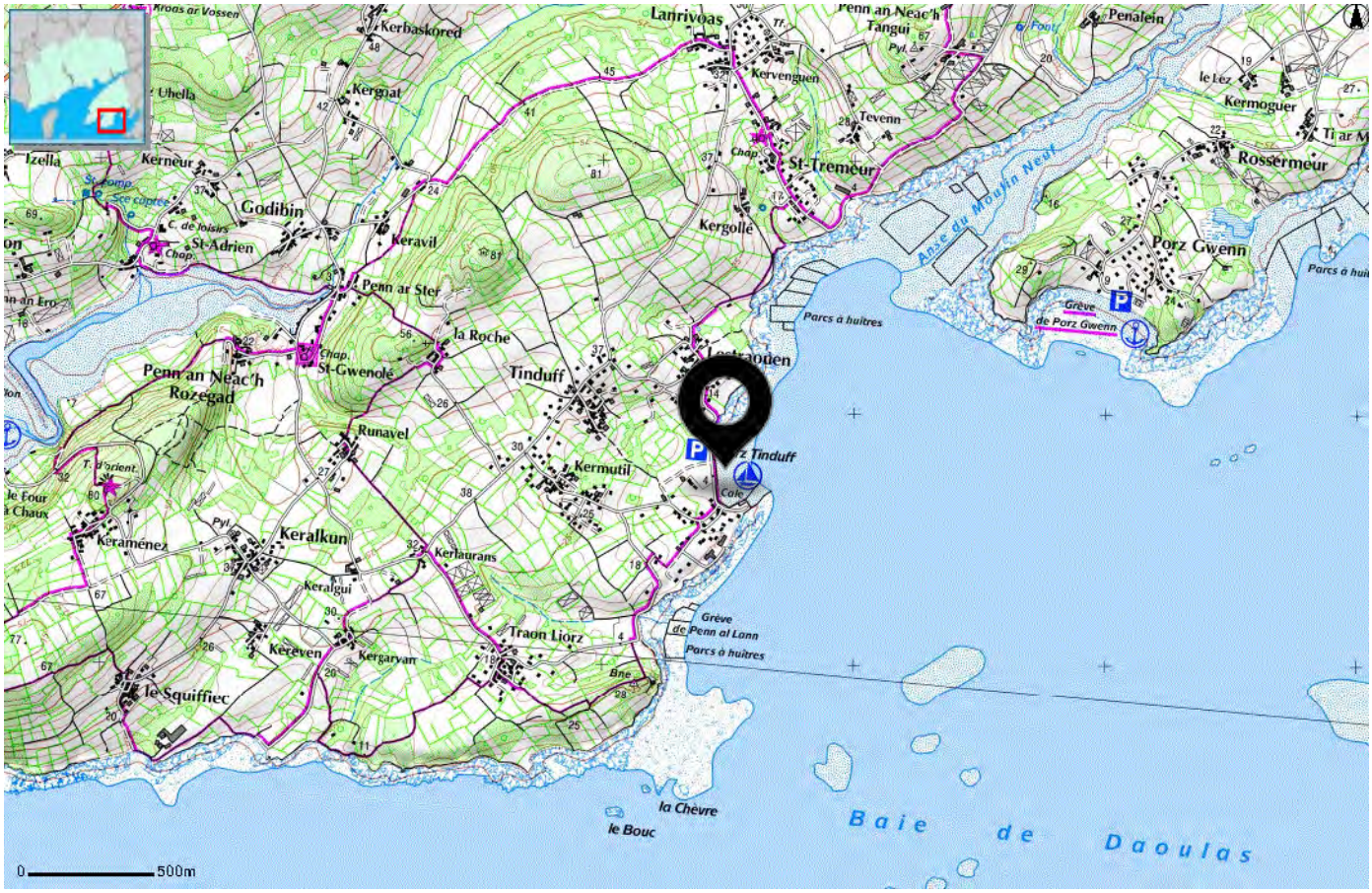


Document graphique 2





33. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE : HABITATIONS CLASSÉES EN ZONE UEP À PORZ TINDUFF À PLOUGASTEL-DAOULAS



Les parcelles cadastrées DW 34 et 35 à Porz Tinduff à Plougastel-Daoulas sont classées en zone UEP (zone à vocation économique portuaire) au PLU facteur 4. Ces deux parcelles, accueillent aujourd'hui des constructions à usage d'habitation, sans lien avec l'activité portuaire.

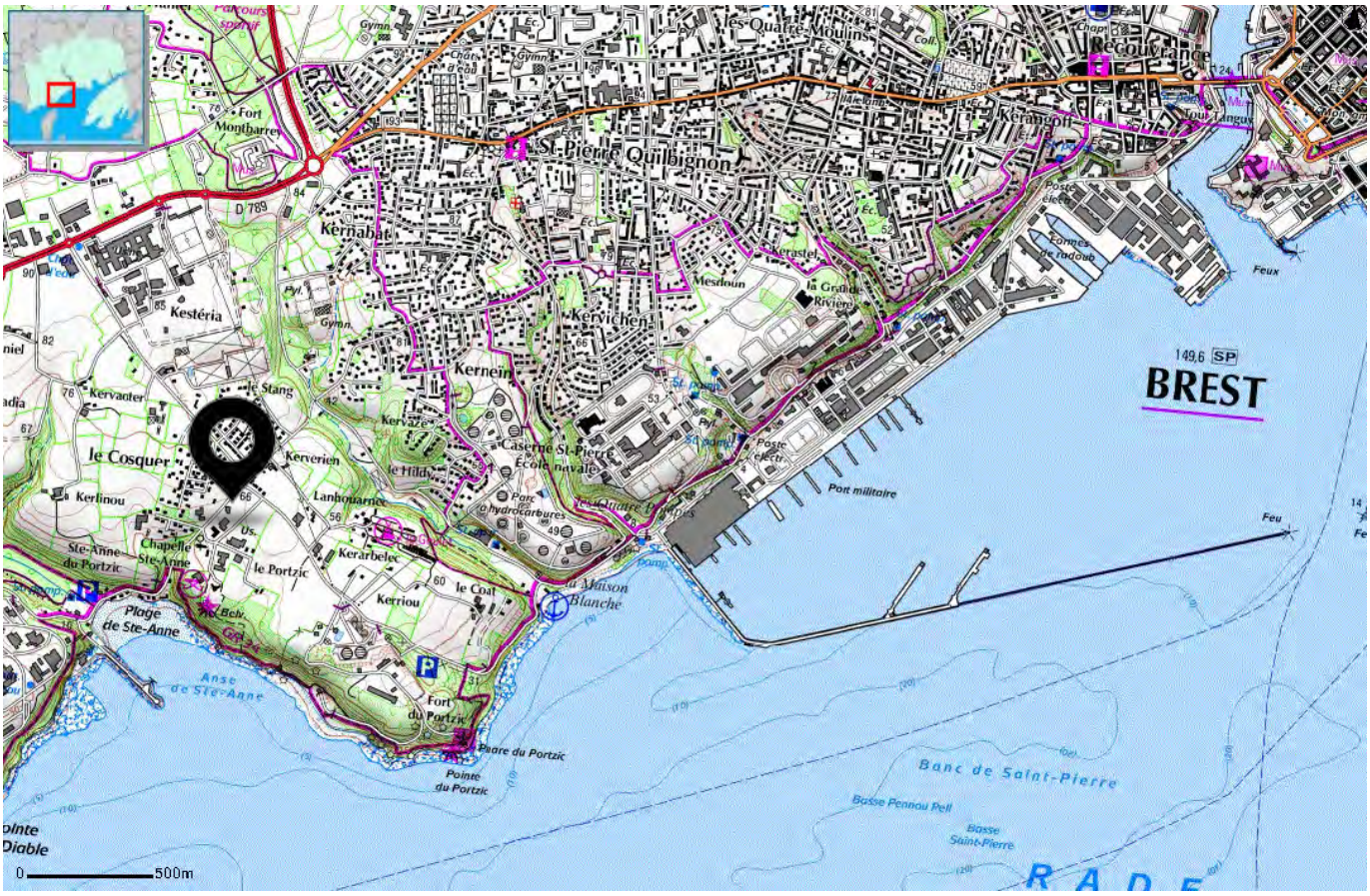
Le précédent document d'urbanisme prévoyait une zone d'extension de la zone d'activité portuaire en arrière de ces parcelles DW 34 et 35. La zone d'activité formait un ensemble homogène dans lequel ces constructions d'habitation n'avaient pas vocation à être conservées. Le classement UE de ces parcelles était cohérent avec la vocation de cet espace. Cependant, lors de la révision du PLU facteur 4, conformément au schéma de référence du secteur, la zone portuaire a été réduite, et la zone d'extension à vocation économique a été classée en zone à vocation d'habitat (2AUH). Les deux constructions à usage d'habitation, situées désormais en frange de la zone 2AUH, auraient également dû être incluses dans cette zone, en cohérence avec leur occupation actuelle.

Il est donc proposé de corriger le zonage en élargissant le zonage 2AUH aux parcelles cadastrées DW 34 et 35.

Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1

34. MODIFICATION DES LIMITES DE LA ZONE US DU TECHNOPÔLE BREST IROISE



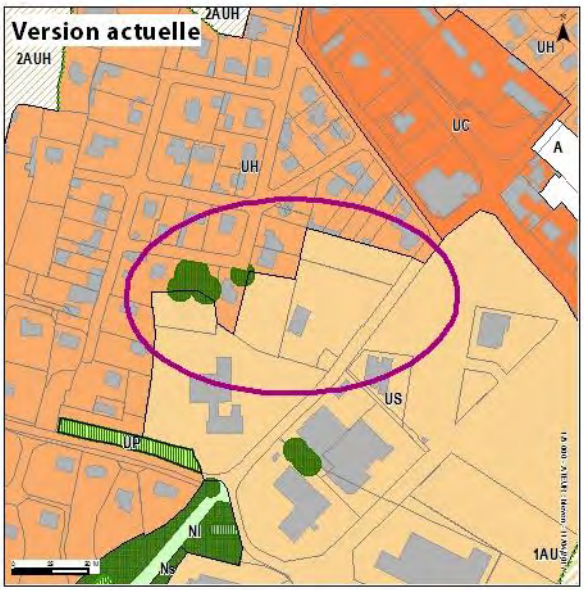
Le Technopôle Brest Iroise situé à l'ouest de Brest sur les sites du Vernis et de la Pointe du diable a été classé en zone US au PLU. La zone US couvre des secteurs sur lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter des équipements qui concourent au fonctionnement et au rayonnement métropolitain : sièges de grandes entreprises, équipements ou installations dans les domaines de l'enseignement supérieur, la recherche, la santé, la culture, les loisirs, le sport, la plaisance, la gestion des déchets, les transports…

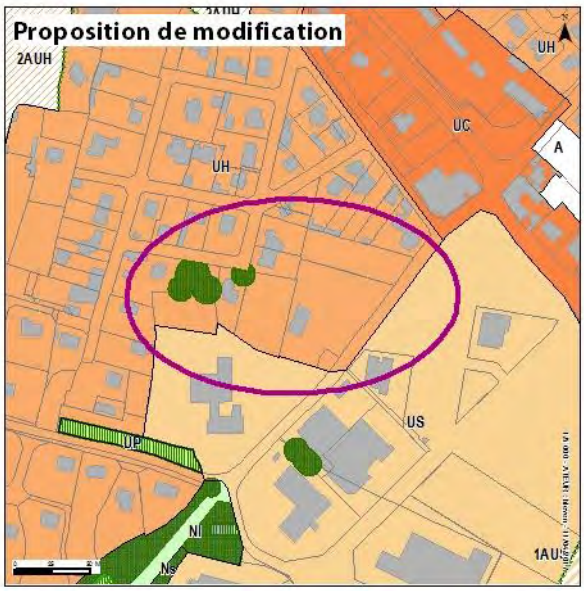
Le déménagement de l'association du Technopôle Brest Iroise et du Pôle Mer Bretagne Atlantique jusqu'alors installés rue Jim Sevellec a libéré des espaces qui n'ont plus nécessairement vocation à accueillir des activités d'intérêt métropolitain. Associées aux parcelles adjacentes, les parcelles libérées par ce déménagement forment un îlot cohérent avec le tissu urbain avoisinant, entre la rue des Mimosas et la rue des Camélias.

C'est pourquoi, il est proposé de modifier le zonage US du Technopole Brest Iroise du Vernis en reclassant les parcelles cadastrées DR 77 à 81 en zone UH au lieu de US, en cohérence avec le tissu urbain avoisinant situé au nord de la rue Jim Sevellec.

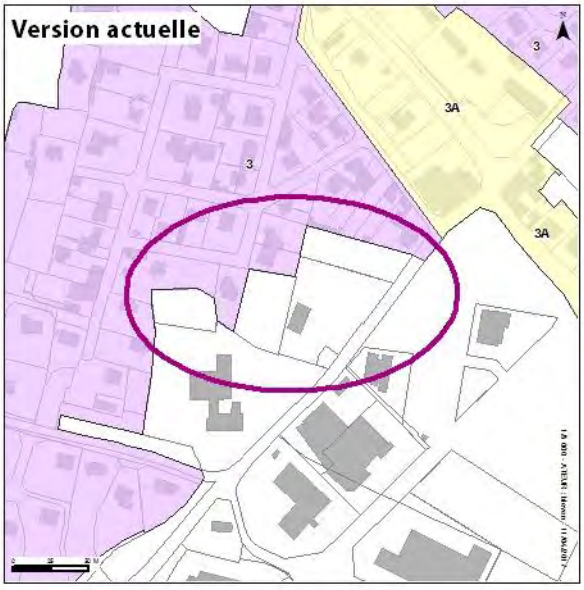
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

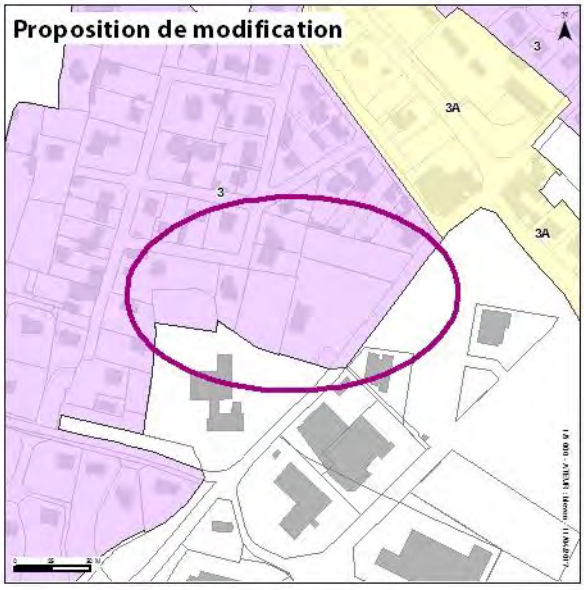
Document graphique 1



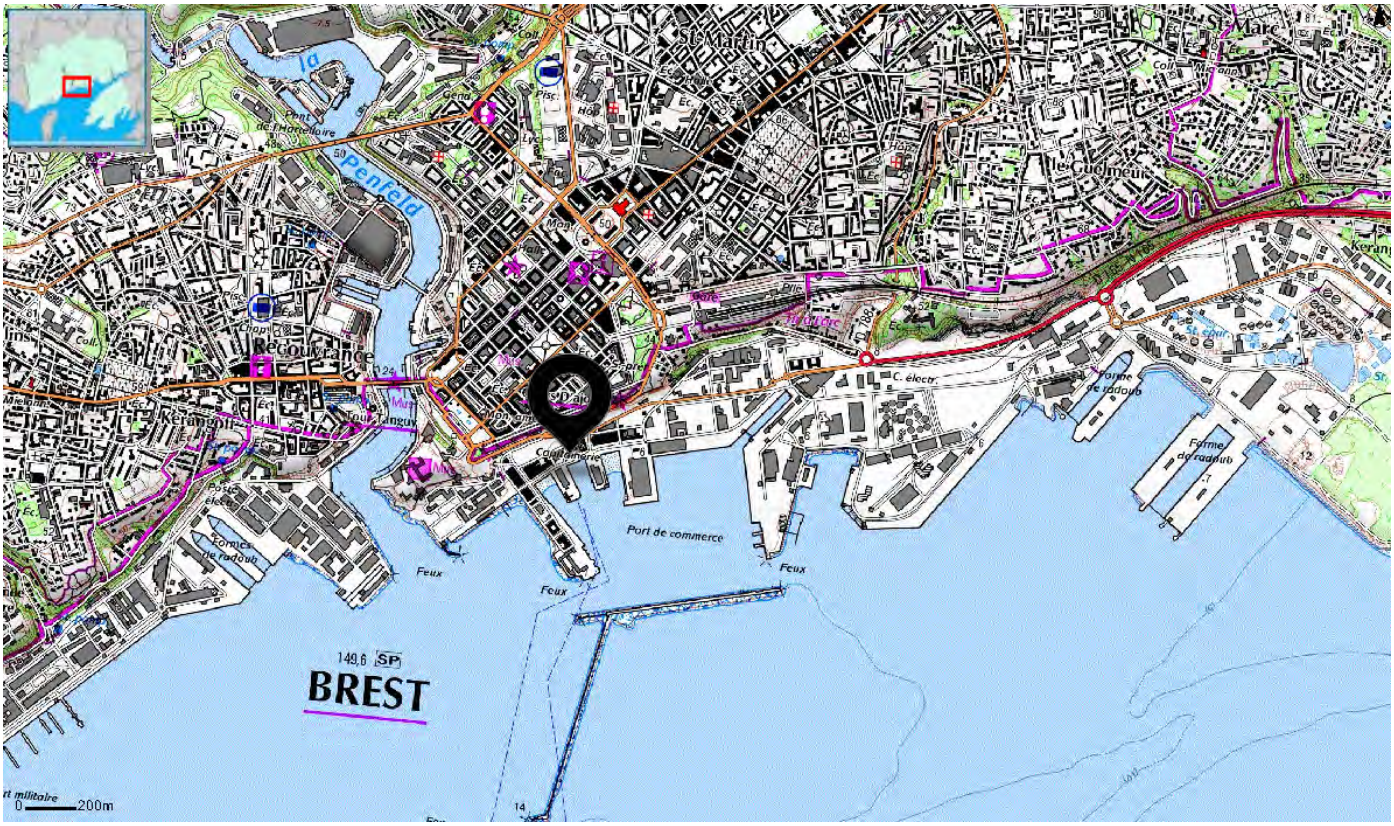


Document graphique 2





35. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UC PORT DE COMMERCE À BREST



L'aménagement du port de commerce à Brest s'est largement inscrit dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du port de commerce. Afin de maintenir la cohérence globale de l'aménagement, le PLU a intégré les principes définis pour la zone au travers du secteur de projet UC Port de commerce.

Compte tenu des nouvelles contraintes règlementaires et techniques, liées notamment à la réglementation concernant les risques de submersion marine et au maintien de la station de relevage des eaux usées, le schéma d'aménagement initial (datant de 2007) a été modifié sur le secteur 2. Ce secteur de la zone UC Port de commerce assure la transition entre le port industriel et le port urbain, son aménagement doit marquer cette transition et traduire l'image d'une entrée de la ville.

En cohérence avec la ZPPAUP et la future AVAP, le nouveau schéma d'aménagement prend en compte les enjeux suivants :

- installer des continuités bâties dans la trame existante du port,
- installer des continuités piétonnes sur l'ensemble des faces de l'îlot et en traversée,
- décaler la continuité visuelle Nord/Sud face à la Carène, depuis la rue de l'Elorn jusqu'au quai A afin de redonner un parvis à la Carène.

Ces enjeux ont amené à la redéfinition des intentions urbaines et paysagères du secteur 2 de la zone UC Port de Commerce qui se traduisent par :

- un espace public élargi en vis-à-vis de la Carène,
- un front bâti en retrait de la rue des Colonies afin de maintenir les continuités visuelles et piétonnes
- un front bâti aligné sur la façade du Télégramme rue de Bassam,
- le maintien de la marge de recul quai Armand Considère
- le relèvement de la hauteur maximale des constructions en secteur 2 de 18 mètres à 24 mètres et de 14 mètres à 18 mètres (sous réserve que le dernier niveau soit traité en attique) dans le secteur 1B délimité le long de la rue de Bassam, afin de marquer une transition urbaine

A cet effet les articles 10 et 11 de la zone UC Port de commerce sont modifiés, ainsi que les schémas des secteurs 1 (introduction d'un secteur sous-secteur 1B) et 2. Le plan des gabarits du secteur 2 est supprimé.

Les parties modifiées figurent en rouge

UC Port de commerce - BREST

Article UC Port de commerce 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- Les dépôts et stockages à l'air libre, à l'exception du secteur 3 s'ils sont liés à une activité présente sur le site,
- Toutes les constructions* dans le secteur 4D, sur la zone située en pied de falaise entre les rues Poullic al Lor et Amiral Troude,
- L'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

Article UC Port de commerce 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Port de commerce 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions* peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
La création de nouvel accès sur voie est interdite dès lors que le symbole « interdiction d'accès » figure sur les documents graphiques ci-après.

Article UC Port de commerce 4- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article UC Port de commerce 5- superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Port de commerce 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions* doivent s'implanter selon les zones d'appuis figurant aux documents graphiques ci-après. En secteur 2, les constructions devront respecter un même alignement le long de la rue des Colonies.
A défaut d'indication particulière, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement*
- Soit à une distance* minimale de 2 mètres de l'alignement*

L'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

Article UC Port de commerce 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit en fonction des documents graphiques de la zone UC Port de commerce,
- Soit en limites séparatives*,
- Soit à une distance* minimale de 4 m des limites séparatives*.

L'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

Article UC Port de commerce 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Port de commerce 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Port de commerce 10 – hauteur maximale des constructions

Les documents graphiques mentionnés ci-après sont insérés à la fin du règlement de la zone UC Port du commerce.
La hauteur* maximale des constructions* est définies à compter du terrain naturel ou, le cas échéant, de la cote du premier niveau de plancher dans les secteurs soumis au risque de submersion marine délimité sur le document graphique 3. Elles sont fixées comme suit :

- Secteur 1 : La hauteur* maximale des constructions* est de 14 mètres. Elle peut être portée à 18 mètres en secteurs 1A et 1B, sous réserve que le dernier niveau soit traité en attique*.
- Secteur 2 : La hauteur* maximale des constructions* est de ~~18~~ 24 mètres. ~~Les hauteurs devront en outre être conformes au plan gabarits figurant ci-après.~~
- Secteur 3 : La hauteur* maximale des constructions* est de 15 mètres.
- Secteur 4 : La hauteur* maximale des constructions* est de 15 mètres excepté en secteurs 4B et 4C où elle est de 18m.
- Secteur 5 : La hauteur* maximale des constructions* est de 12 mètres.

Article UC Port de commerce 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les documents graphiques mentionnés ci-après sont insérés à la fin du règlement de la zone UC Port de commerce.

Dans le secteur 1A :
Les deux premiers niveaux des bâtiments devront permettre la continuité visuelle entre le quai de la Douane et le quai Eric Tabarly, comme indiqué sur le document graphique.

~~Dans le secteur 2 :~~
~~Pour assurer la cohérence de l'îlot le plancher de chaque bâtiment doit être filant. Les altimétries données sur le document graphique « GABARITS » secteur 2 joint au présent règlement sont prises à partir des niveaux* bas du terrain en bordure du quai de la douane soit un niveau* 0 fixé à la cote NGF 4.80.~~

Article UC Port de commerce 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

Article UC Port de commerce 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Port de commerce 14 - coefficient d'occupation des sols

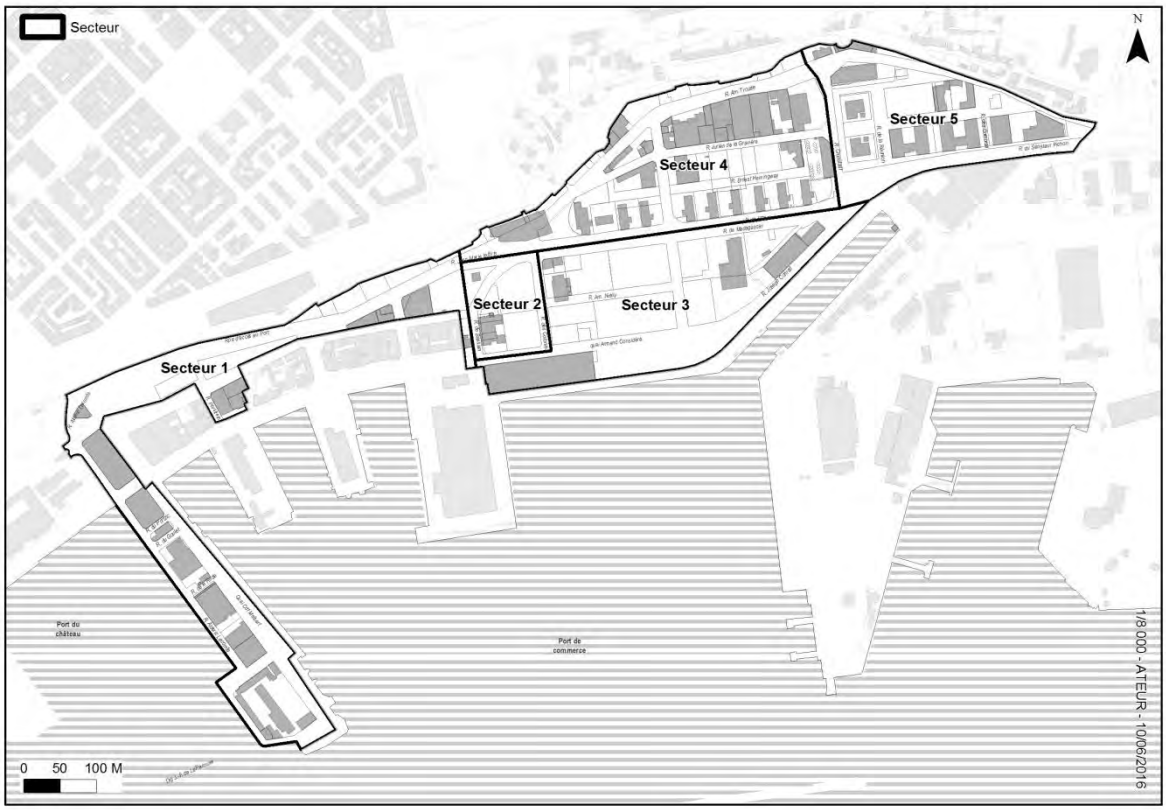
Il n'est pas fixé de règles.

Article UC Port de commerce 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est fait application des règles de la zone UC.

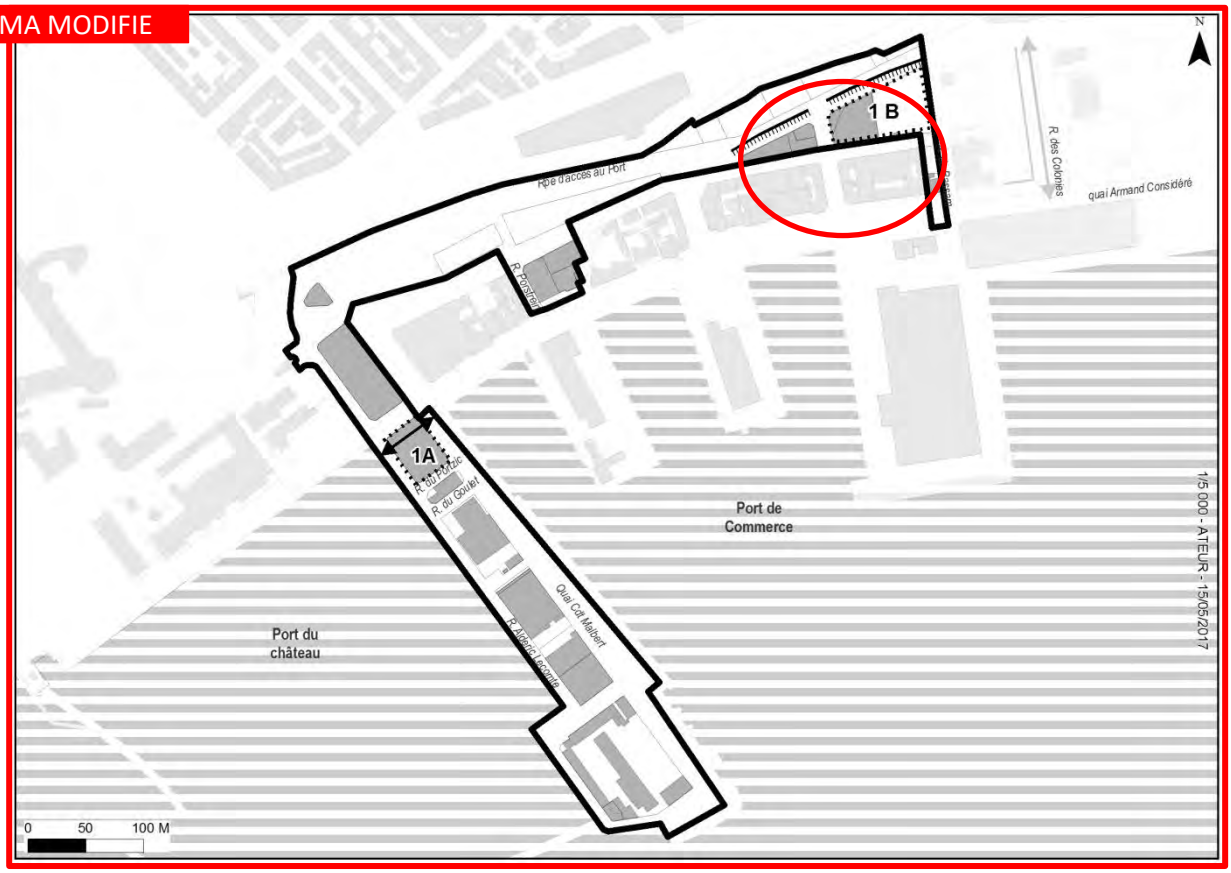
DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT
POUR LE SECTEUR UC Port de commerce – Brest

Plan de repérage des secteurs



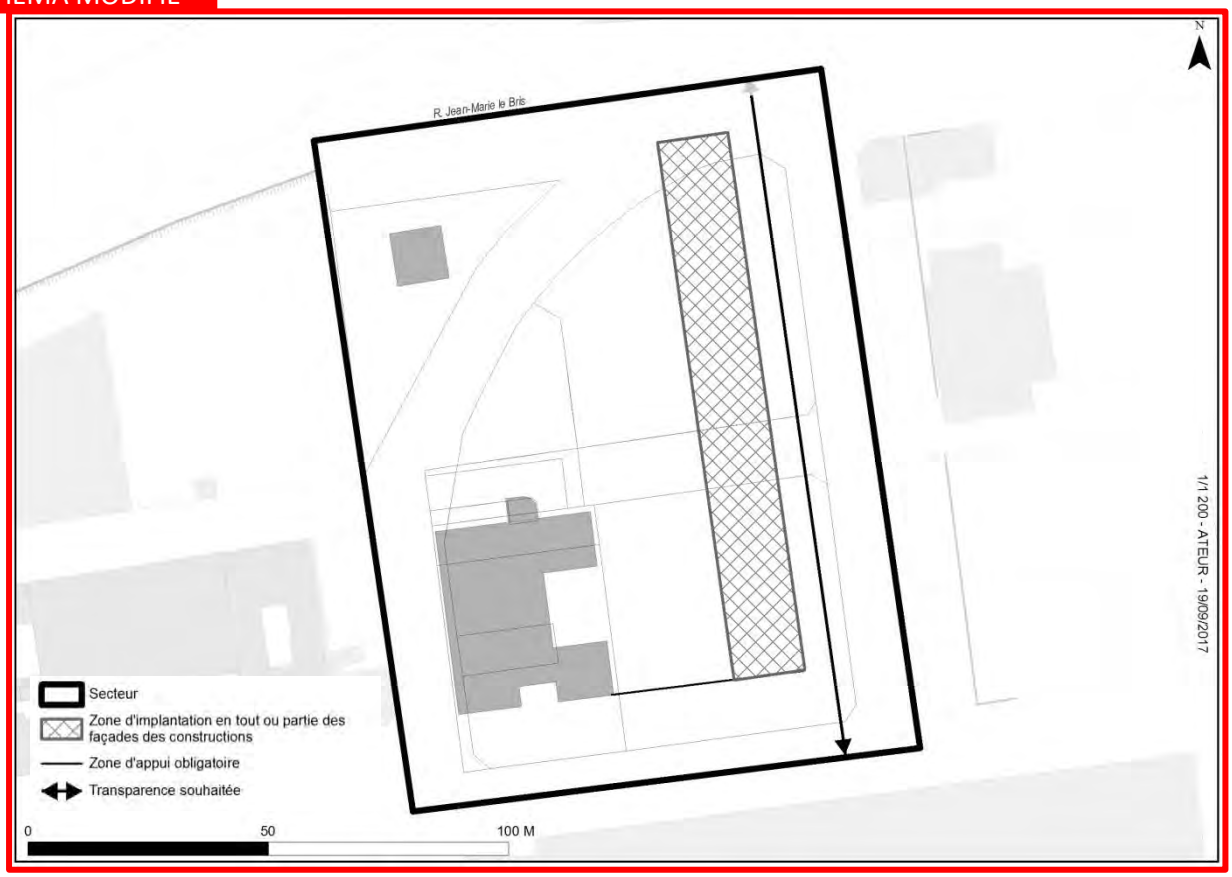
UC Port de commerce – Brest / Secteur 1

SCHEMA MODIFIE

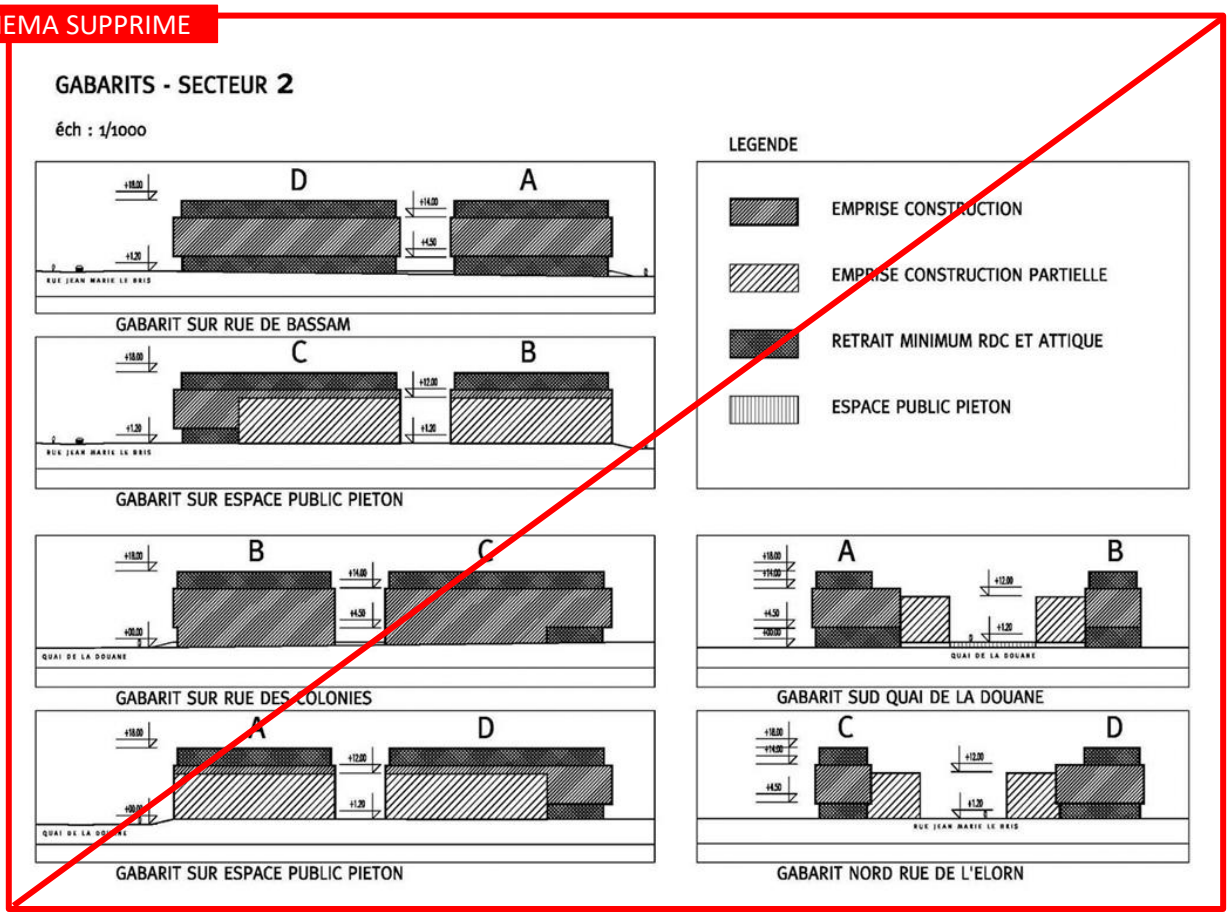


UC Port de commerce – Brest / Secteur 2

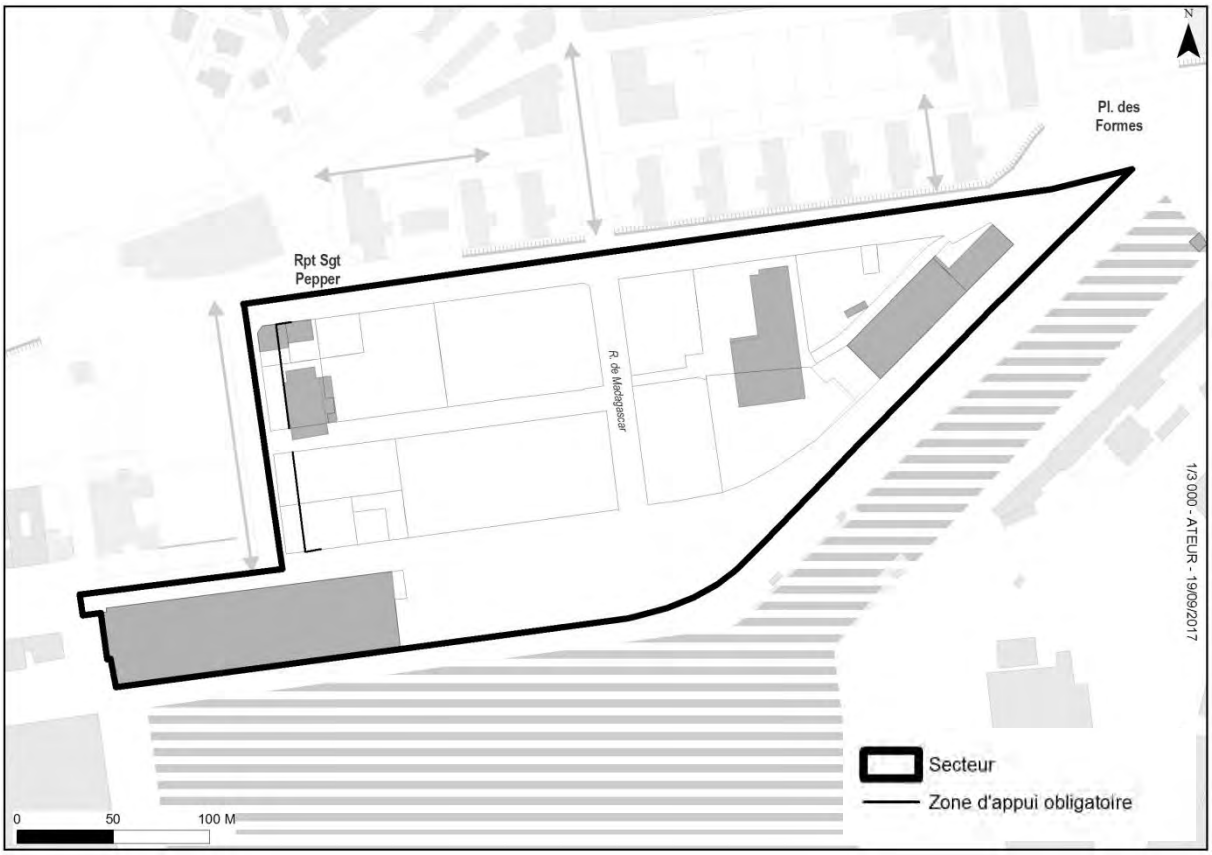
SCHEMA MODIFIE



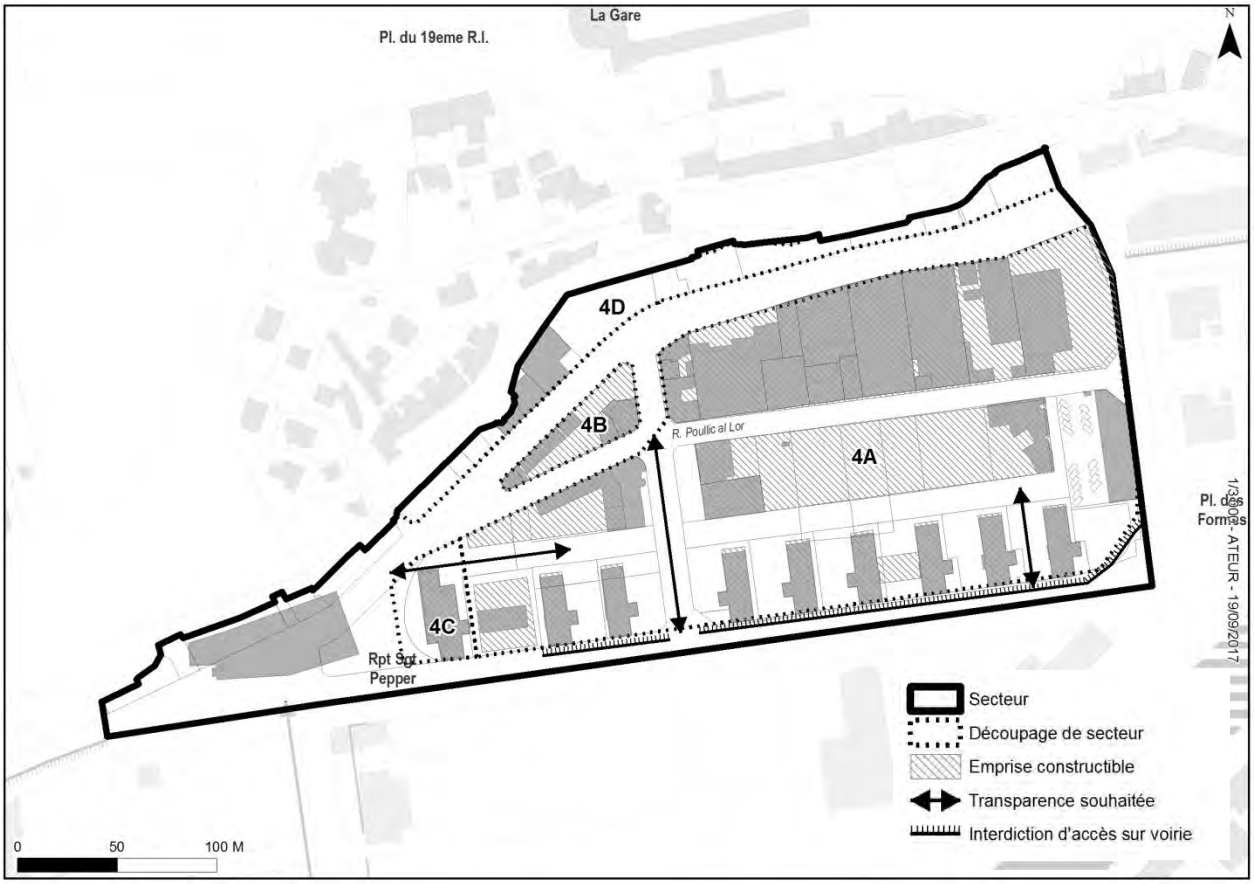
SCHEMA SUPPRIME



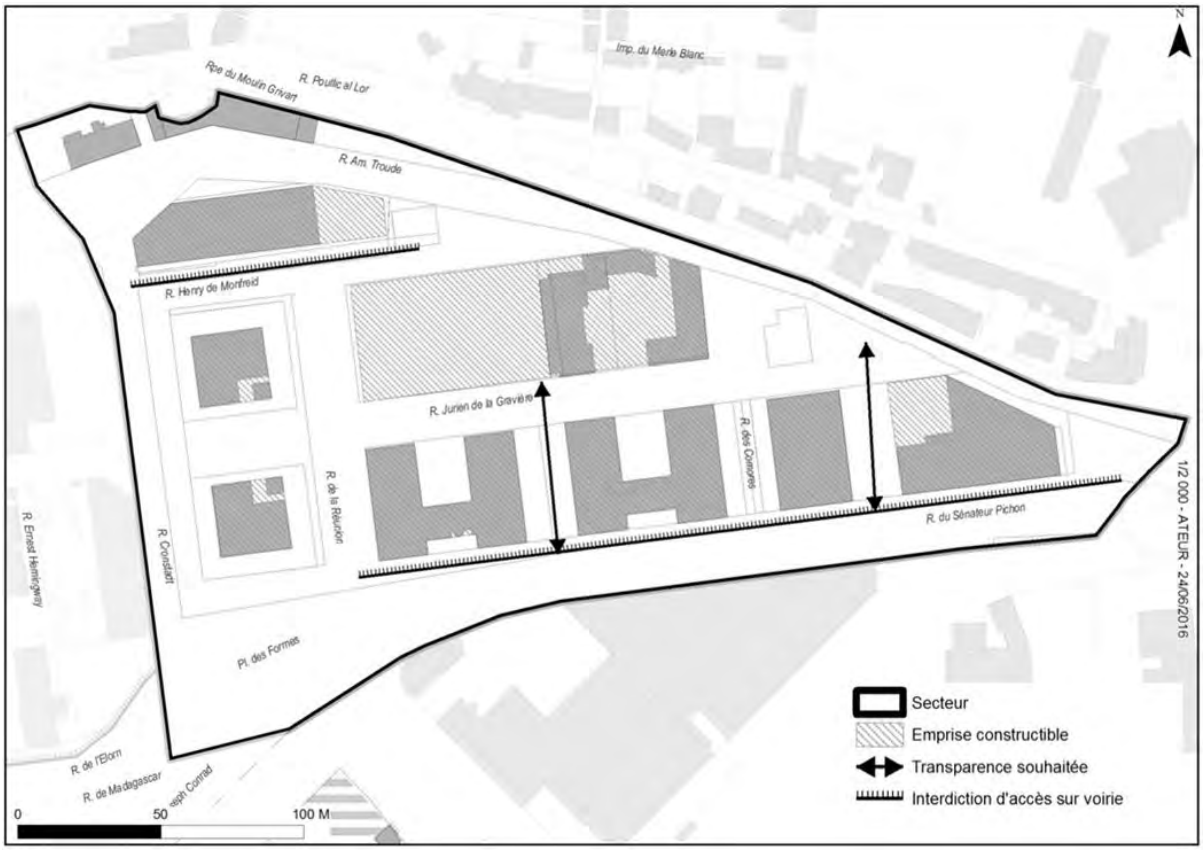
UC Port de commerce – Brest / Secteur 3



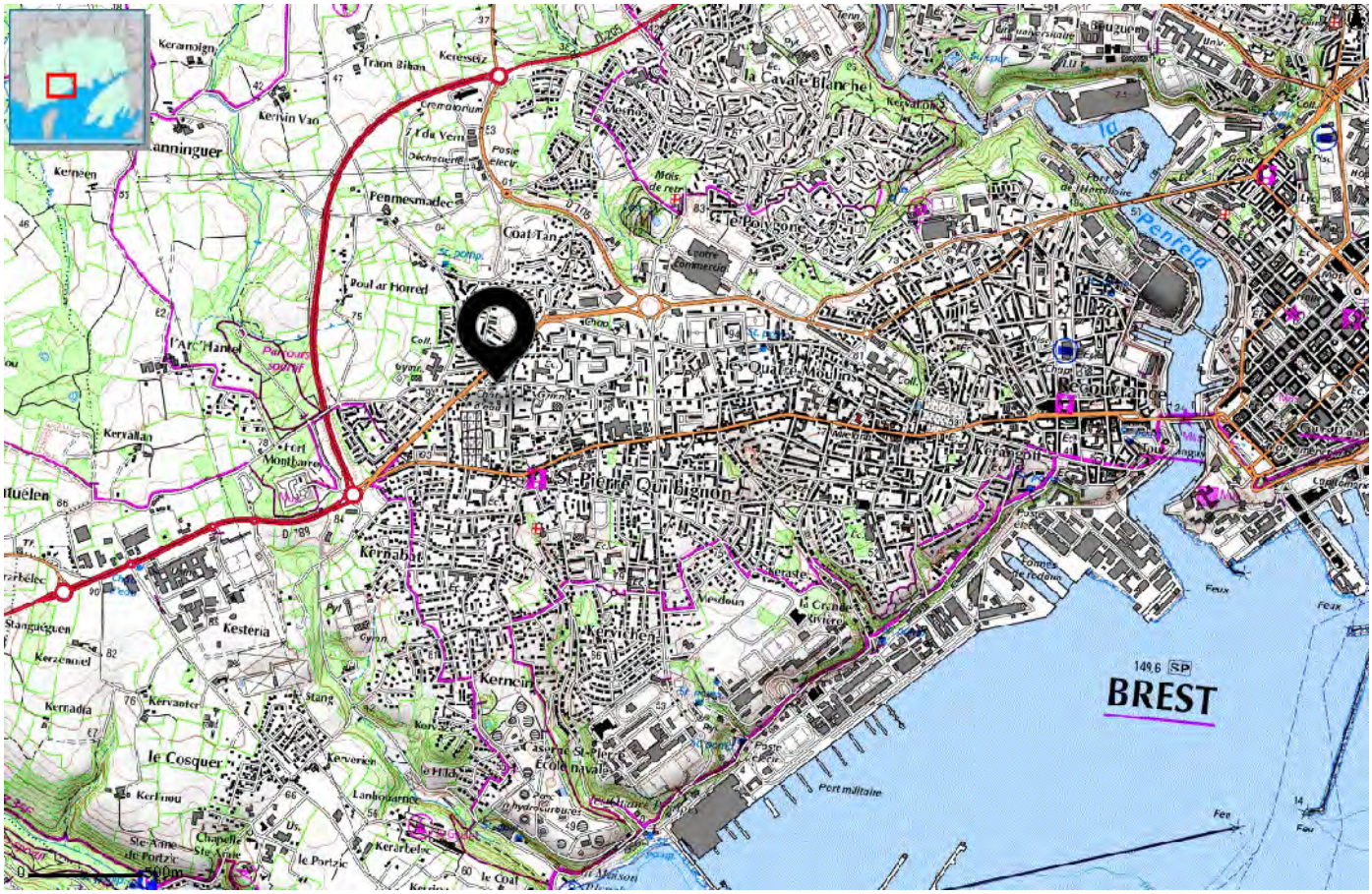
UC Port de commerce – Brest / Secteur 4



UC Port de commerce – Brest / Secteur 5



36. SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR DE LA RUE FRANÇOIS CORDON À BREST



L'opération d'aménagement et de programmation (OAP) de la rue François Cordon à Brest concerne un îlot situé à l'intersection du boulevard de Plymouth et de la rue François Cordon sur le quartier de Saint-Pierre.

Cette OAP avait été définie au PLU facteur 4 pour encadrer la mutation de cet îlot, qui allait de pair avec l'arrivée de la ligne de Tramway.

L'opération est réalisée. L'OAP de secteur n'a donc plus d'objet et peut être retirée du PLU.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

François Cordon (0.5 ha) :

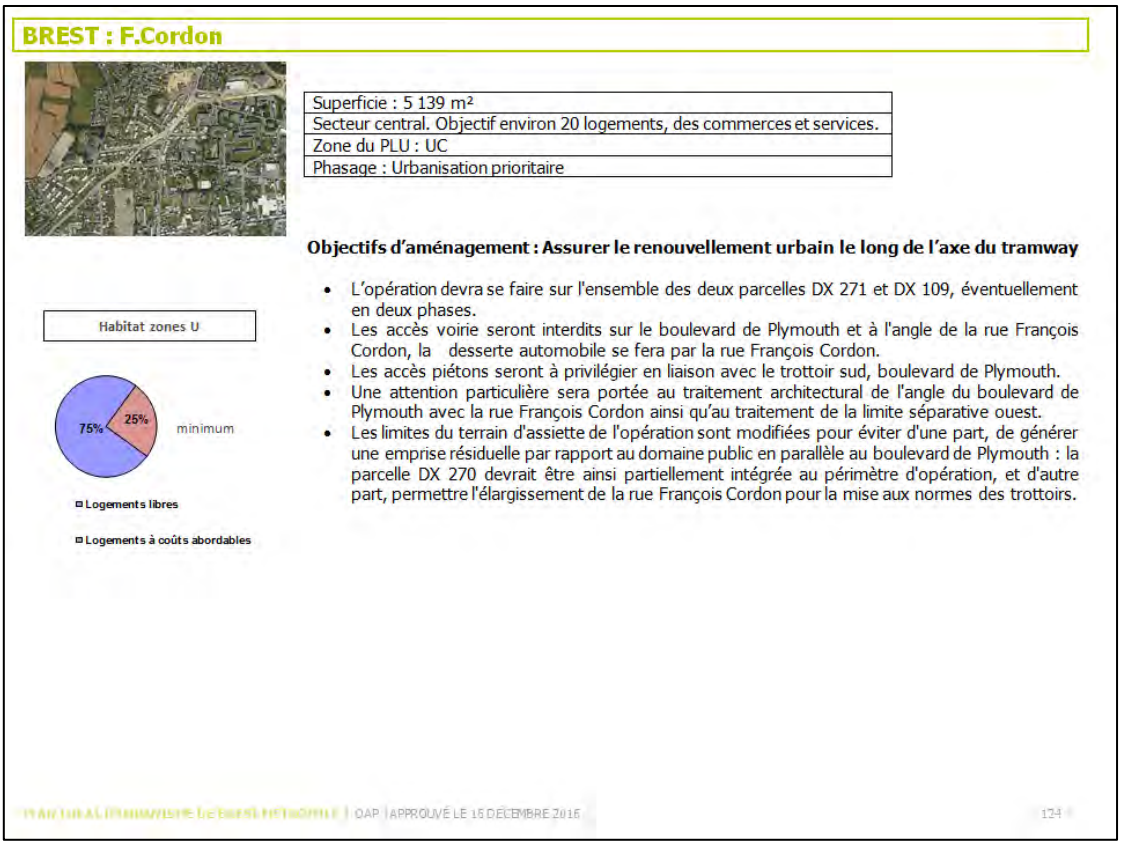
L'îlot situé à l'intersection du boulevard de Plymouth et de la rue François Cordon sur le quartier de Saint-Pierre, occupé par une maison d'habitation et une activité commerciale, va muter. Cette mutation, qui va de pair avec l'arrivée de la première ligne de tramway aura un impact positif puisqu'elle vise à densifier le site, dans le cadre d'un programme mixte associant commerces, services et logements.

Proposition de modification

Suppression du paragraphe

Modifications apportées à l'OAP de secteur

Version actuelle



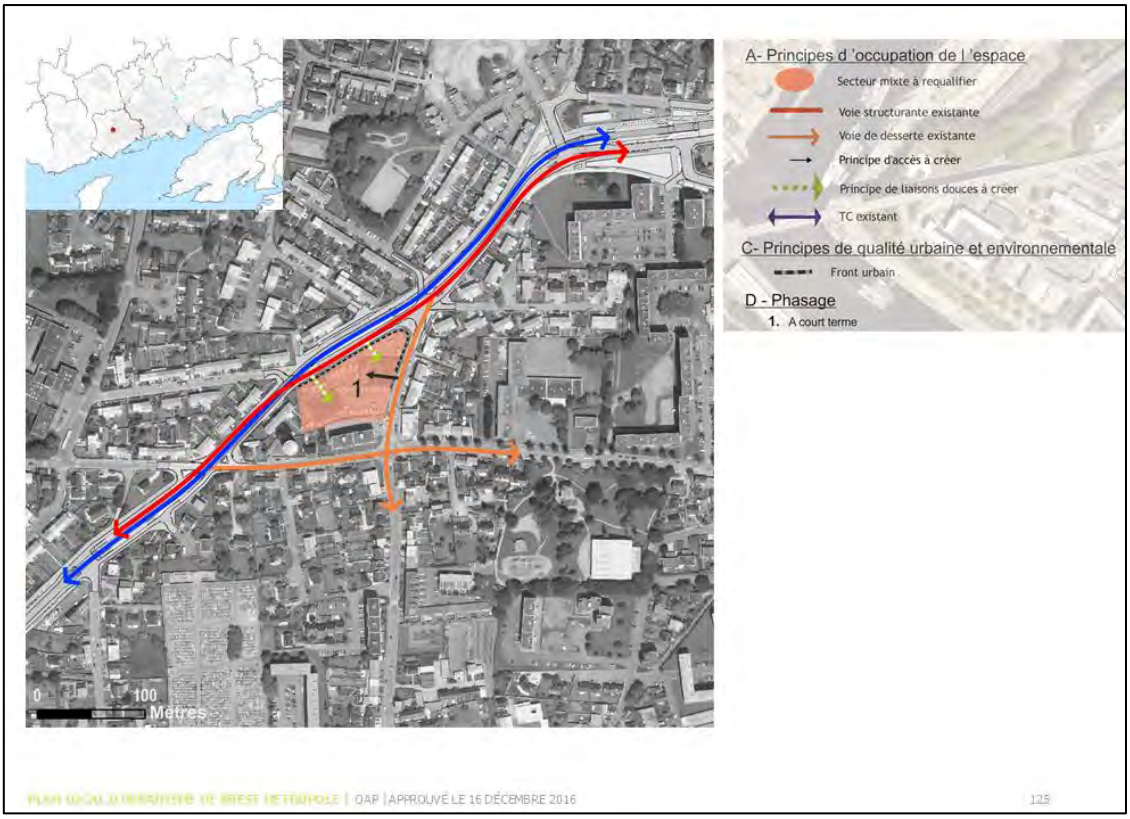
BREST : F.Cordon

Superficie : 5 139 m²
Secteur central. Objectif environ 20 logements, des commerces et services.
Zone du PLU : UC
Phasage : Urbanisation prioritaire

Objectifs d'aménagement : Assurer le renouvellement urbain le long de l'axe du tramway

- L'opération devra se faire sur l'ensemble des deux parcelles DX 271 et DX 109, éventuellement en deux phases.
- Les accès voirie seront interdits sur le boulevard de Plymouth et à l'angle de la rue François Cordon, la desserte automobile se fera par la rue François Cordon.
- Les accès piétons seront à privilégier en liaison avec le trottoir sud, boulevard de Plymouth.
- Une attention particulière sera portée au traitement architectural de l'angle du boulevard de Plymouth avec la rue François Cordon ainsi qu'au traitement de la limite séparative ouest.
- Les limites du terrain d'assiette de l'opération sont modifiées pour éviter d'une part, de générer une emprise résiduelle par rapport au domaine public en parallèle au boulevard de Plymouth : la parcelle DX 270 devrait être ainsi partiellement intégrée au périmètre d'opération, et d'autre part, permettre l'élargissement de la rue François Cordon pour la mise aux normes des trottoirs.

Habitat zones U

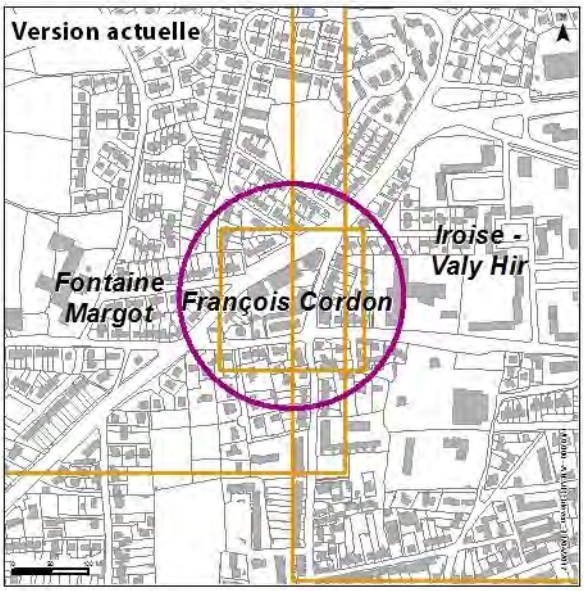


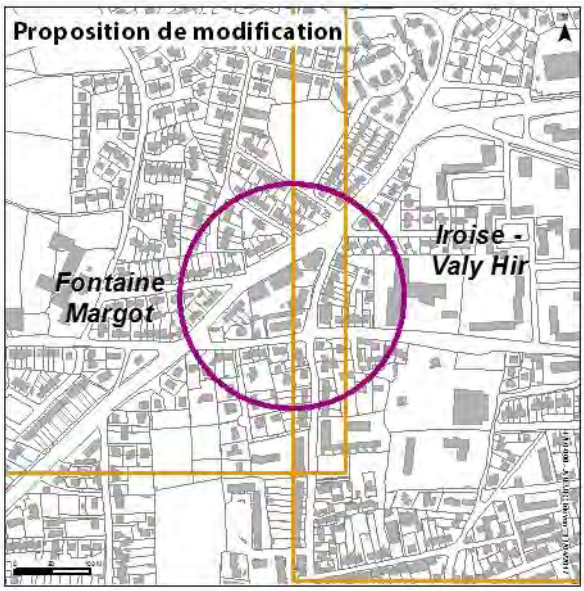
Proposition de modification

Suppression de l'OAP.

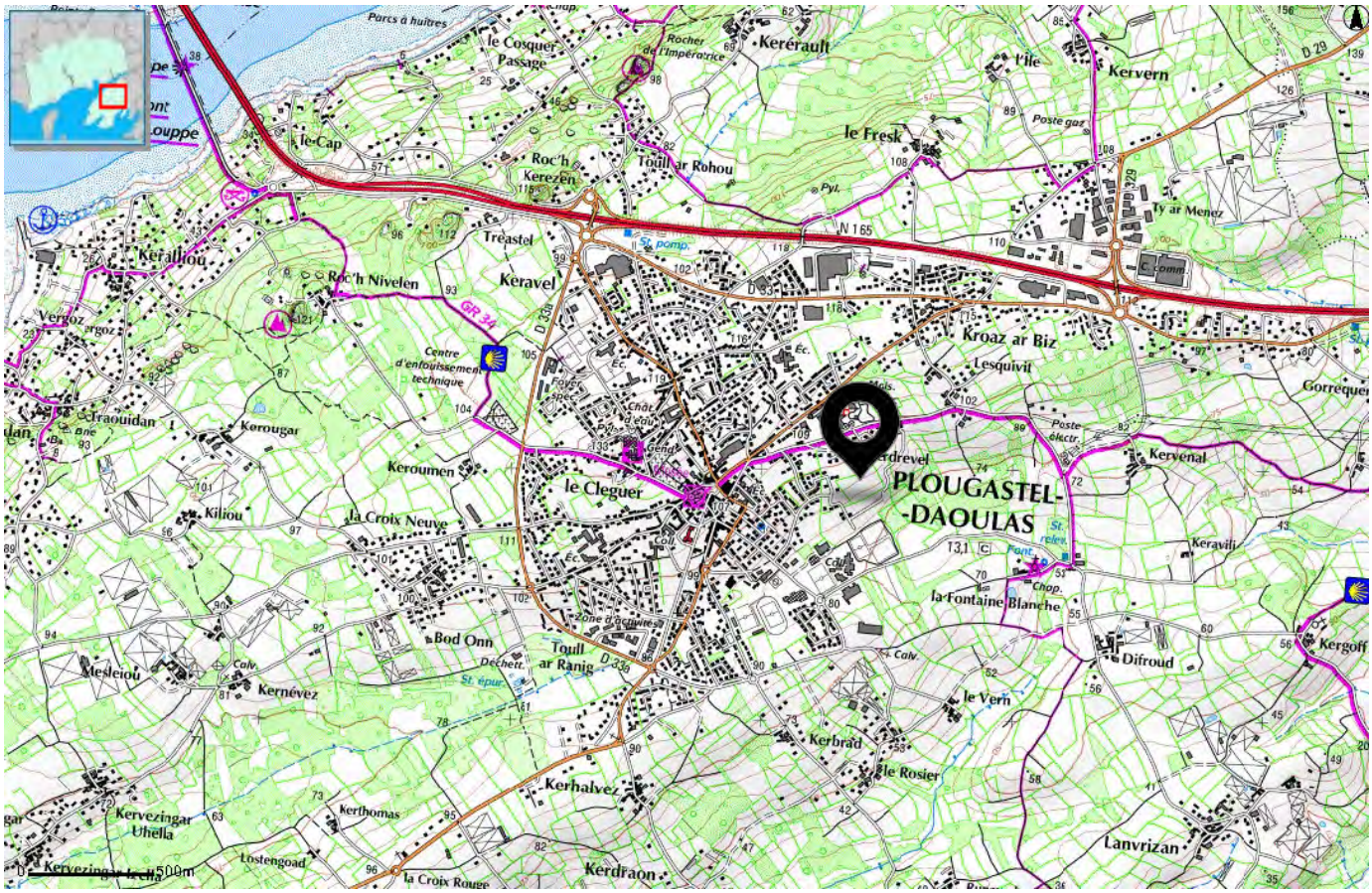
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 3





37. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE : DÉLIMITATION DE LA ZONE À URBANISER DE KERDREVEL



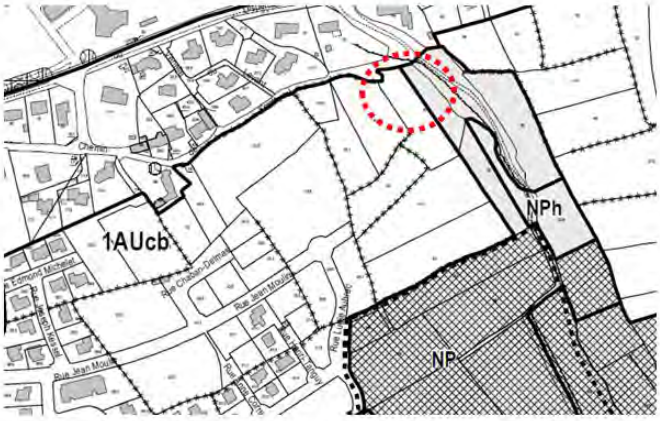
La modification porte sur la rectification d'une erreur matérielle portant sur le zonage de la pointe nord-est de la parcelle cadastrée à la section BC 461 à Kerdrevel, à l'ouest du bourg de Plougastel-Daoulas.

PLU facteur 4 approuvé le 20/01/2014

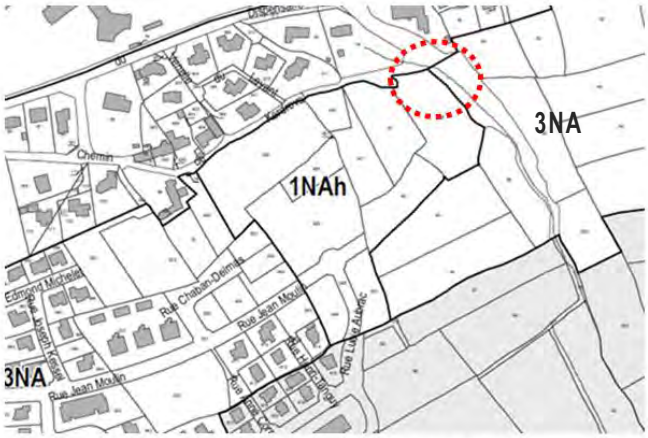
Ortho littorale V2 (2010-2014)

La parcelle BC 461 fait partie d'un lotissement autorisé le 11 septembre 2012 sur le fondement du précédent PLU, approuvé le 11 décembre 2009.

A cette date, le PLU classait la pointe de la parcelle BC 461 en zone N. Toutefois, en 2013, le PLU de Brest métropole ayant été annulé par le tribunal administratif de Rennes, le POS a été restauré a fait l'objet d'une modification approuvée le 11 juillet 2013 à l'occasion de laquelle la zone délimitation de la 1NAh destinée à accueillir le projet de lotissement a été reconsidérée en incluant l'intégralité de la parcelle BC 461. En effet, cette portion de terrain ne présentait pas d'intérêt paysager ou environnemental notable, un busage assurant l'écoulement des eaux jusqu'au lavoir. La modification permettait en outre d'assurer une délimitation cohérente avec le tracé de la voie prolongeant la rue Jean Moulin jusqu'au chemin de Kerdrevel, marquant la limite est du projet d'aménagement.



Extrait du document graphique du PLU approuvé le 11/12/2009, modifié le 27/01/2012

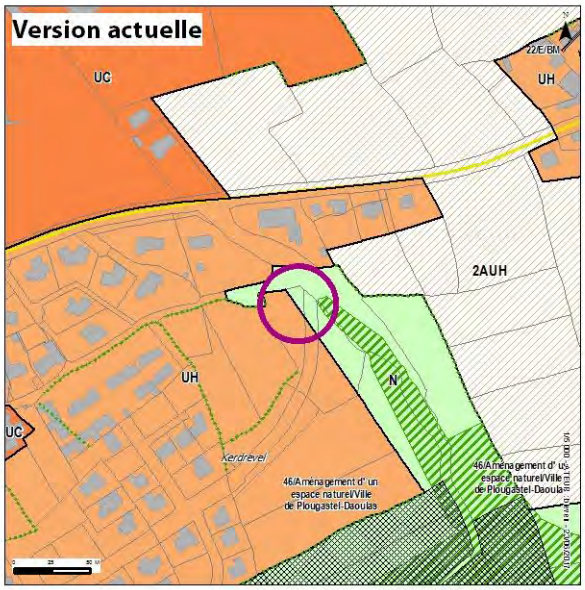


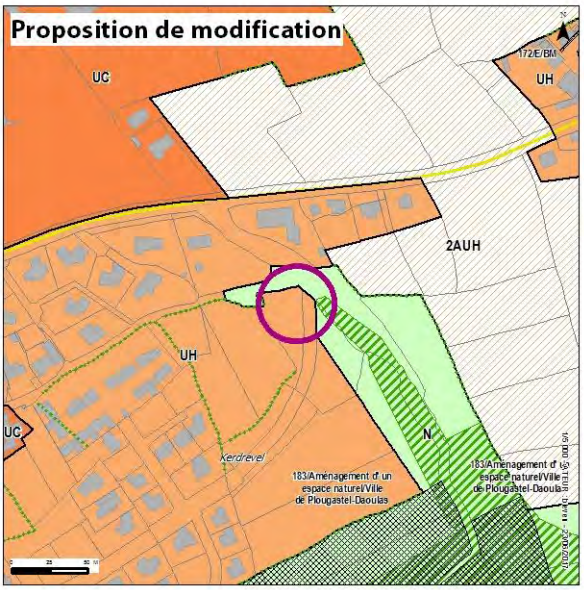
Extrait du document graphique du POS modifié le 12/07/2013

Or cette correction apportée en juillet 2013 n'a pas été répercutée correctement lors de la révision du PLU facteur 4 qui a maintenu le zonage antérieur, coupant la parcelle BC 462. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il est proposé de rectifier en rétablissant le zonage de la pointe de la parcelle BC 461 et de la portion de la rue Jean Moulin qui la borde.

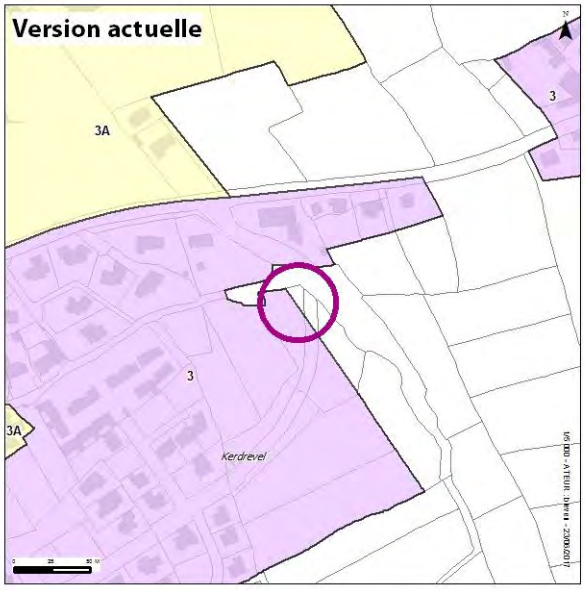
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

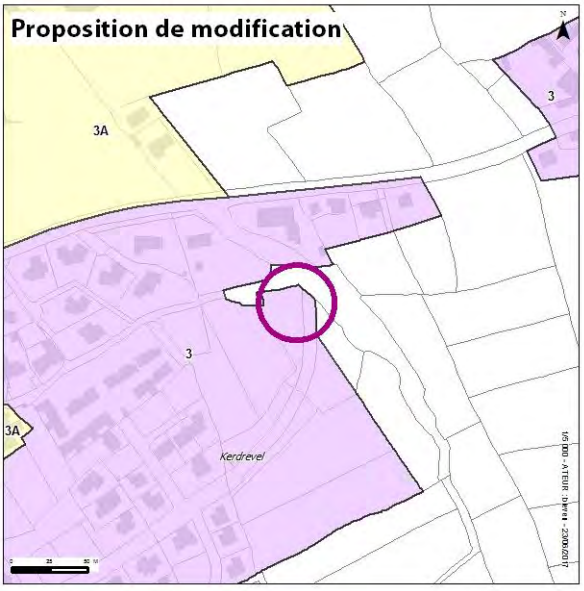
Document graphique 1





Document graphique 2





25. DÉLIMITATION DES ZONES BASSES DU LITTORAL, SOUMISES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Suite à la tempête Xynthia en 2010, les services de l'Etat ont porté à la connaissance des collectivités en 2011, puis en 2013, les zones basses du littoral soumises à un risque de submersion marine, dans lesquelles des mesures de maîtrise de l'urbanisation devaient être mises en œuvre.

Les zones ont été fidèlement transposées dans le PLU de Brest métropole sur la base des éléments fournis par l'Etat sans traitement particulier. Elles figurent sur le document graphique 3 sous la forme de trois zones d'aléas (fort, moyen et lié au changement climatique) auxquelles sont associées des prescriptions particulières dans le règlement écrit du PLU.

Toutefois, ce zonage, issue d'un calcul brut d'isocontours sur le modèle numérique terrestre (MNT) 1 m du Litto3D, comporte certaines incohérences, liées au traitement automatique des données d'une part et à leur report sur un fond de plan à plus grande échelle (règlement du PLU au 1/10000ème) que le porter à connaissance de l'Etat. Ces incohérences ou imprécisions sont apparues au fil de l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol ou lors de l'étude de projets.

Afin d'éliminer ces défauts, un travail complémentaire a été conduit afin de corriger le zonage, selon la méthodologie suivante :

- reprise des nuages de points et suppression de tous les points ayant une altitude supérieure à 10 mètres,
- suppression des points situés dans les emprises du bâti issu du cadastre en vigueur en décembre 2016 à Brest métropole,
- calcul d'un MNT avec les nuages nettoyés à un pas de 1 mètre,
- nettoyage "manuel" pour supprimer les éléments résultant d'un mauvais nettoyage du nuage initial ou incohérent pour les calculs : entrée de parking, de souterrain, petits trous et bassins artificiels, petites remontées, buttes artificielles, de roche, de végétation, distance du rivage, incohérence liées à la présence de conteneurs, de silos…
- détermination des courbes de niveaux correspondant aux différents risques, et lissage pour le rendu graphique et lisibilité.

Par ailleurs, considérant que cela n'avait pas d'incidences significatives sur la détermination des zones mais que cela permettait de simplifier et de sécuriser juridiquement les autorisations d'urbanisme, un niveau marin de référence (NMR) unique a été retenu (5 mètres, au lieu d'un variation de 4,70 à 5 mètres), excepté sur Plougastel-Daoulas ou le NMR à 5,10 mètres a été conservé à partir de la pointe Doubidy jusqu'en limite communale avec Loperhet, conformément au porter à connaissance de l'Etat

Modifications apportées : Le document graphique 3/3 du règlement du PLU est corrigé par les zones basses du littoral issues du traitement décrit ci-dessus. Les modifications apportées restent limitées et n'ont jamais pour effet de réduire les protections existantes. Il n'est apporté aucune modification aux mesures de maîtrise de l'urbanisation prévues par le règlement du PLU dans ces zones.

Le rapport de présentation est complété afin d'indiquer que les zonages d'aléa figurant dans le PLU sont issus du Porter à connaissance « risques » de l'Etat, après un retraitement par Brest métropole.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

TITRE 6 – ENVIRONNEMENT – ETAT INITIAL

6 - LES RISQUES MAJEURS

(…)

Les submersions marines

Le littoral breton présente un linéaire important de côtes basses dont le niveau topographique se situe sous celui des niveaux marins exceptionnels. Cette situation les rend vulnérables aux phénomènes de submersion marine.

Une première étude nationale intitulée « Vulnérabilité du territoire national aux risques littoraux » publiée en 2009 par le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer a permis aux services de l'Etat d'établir, sur la base des données topographiques et bathymétriques alors disponibles, une première cartographie des zones basses du littoral soumises au risque de submersion marine. Les niveaux calculés prenaient en compte la combinaison des marées et des surcotes susceptibles d'élever le niveau de la mer à la côte de la mer lors des épisodes météorologiques particuliers. Ces zones, portées à la connaissance de Brest métropole en janvier 2011, ont été prises en compte dans le PLU approuvé le 20 janvier 2014.

Avec l'amélioration de la qualité des données disponibles, le service hydrographique de la marine (SHOM) et le centre d'études techniques maritimes et fluviales (CETMEF) ont publié une nouvelle édition des « Statistiques des niveaux marins extrêmes des côtes de France », venant compléter la connaissance des niveaux marins statistiques au droit des côtes bretonnes.

Ces données actualisées ont permis aux services de l'Etat dans le Finistère de produire de nouvelles cartes des zones basses littorales, traduisant avec plus de précision le risque de submersion marine sur les territoires exposés. Ces cartographies ont été transmises à Brest métropole et aux communes concernées le 18 décembre 2013.

Cette cartographie représente quatre types de zones, définies à partir d'un niveau marin de référence (NMR) calculé par le SHOM, correspondant au niveau marin centennal augmenté de 20 cm afin de prendre en compte les hypothèses d'élévation du niveau marin liée aux effets du changement climatique :

- les zones d'aléa fort, situées plus d'1m sous le niveau marin de référence
- les zones d'aléa moyen, situées entre 0 et 1m sous le niveau marin de référence
- les zones d'aléa futur, liées au changement climatique, situées entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence
- zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection contre les submersions marines (digues anthropiques ou cordons dunaires naturels).

Sur le territoire de Brest métropole, le NMR défini par le SHOM se situe à une côte de 4,70 mètres NGF en limite communale entre Plouzané et Locmaria-Plouzané, et monte progressivement en suivant le rivage jusqu'à 5,10 mètres NGF à Plougastel-Daoulas en limite avec Dirinon. Seules des zones d'aléa fort, moyen et futur affectent le territoire communautaire. L'emprise de ces zones a été étendue par endroits.

L'occupation de ces zones, existante ou à venir, soulève une question de sécurité publique. La nouvelle cartographie des zones d'aléas affectant le territoire communautaire a été prise en compte dans la première modification du PLU en y associant les mesures de maîtrise de l'urbanisation préconisées par l'Etat dans son Porter à connaissance du 18 décembre 2013.

Cinq communes du territoire de Brest métropole sont concernées : Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plouzané, Plougastel-Daoulas et Brest.

Proposition de modification

DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

TITRE 6 – ENVIRONNEMENT – ETAT INITIAL

6 - LES RISQUES MAJEURS

(…)

Les submersions marines

Le littoral breton présente un linéaire important de côtes basses dont le niveau topographique se situe sous celui des niveaux marins exceptionnels. Cette situation les rend vulnérables aux phénomènes de submersion marine.

Une première étude nationale intitulée « Vulnérabilité du territoire national aux risques littoraux » publiée en 2009 par le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer a permis aux services de l'Etat d'établir, sur la base des données topographiques et bathymétriques alors disponibles, une première cartographie des zones basses du littoral soumises au risque de submersion marine. Les niveaux calculés prenaient en compte la combinaison des marées et des surcotes susceptibles d'élever le niveau de la mer à la côte de la mer lors des épisodes météorologiques particuliers. Ces zones, portées à la connaissance de Brest métropole en janvier 2011, ont été prises en compte dans le PLU approuvé le 20 janvier 2014.

Avec l'amélioration de la qualité des données disponibles, le service hydrographique de la marine (SHOM) et le centre d'études techniques maritimes et fluviales (CETMEF) ont publié une nouvelle édition des « Statistiques des niveaux marins extrêmes des côtes de France », venant compléter la connaissance des niveaux marins statistiques au droit des côtes bretonnes.

Ces données actualisées ont permis aux services de l'Etat dans le Finistère de produire de nouvelles cartes des zones basses littorales, traduisant avec plus de précision le risque de submersion marine sur les territoires exposés. Ces cartographies ont été transmises à Brest métropole et aux communes concernées le 18 décembre 2013.

Cette cartographie représente quatre types de zones, définies à partir d'un niveau marin de référence (NMR) calculé par le SHOM, correspondant au niveau marin centennal augmenté de 20 cm afin de prendre en compte les hypothèses d'élévation du niveau marin liée aux effets du changement climatique :

- les zones d'aléa fort, situées plus d'1m sous le niveau marin de référence
- les zones d'aléa moyen, situées entre 0 et 1m sous le niveau marin de référence
- les zones d'aléa futur, liées au changement climatique, situées entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence
- zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection contre les submersions marines (digues anthropiques ou cordons dunaires naturels).

Afin d'affiner ce zonage issu d'un calcul brut d'isocontours sur le modèle numérique terrestre 1 m du Litto3D, un travail complémentaire a été mené en 2017 par Brest métropole pour lever les incohérences ou imprécisions liées au traitement automatique des données et à leur report sur un plan à plus grande échelle que celui accompagnant le porter à connaissance de l'Etat.

En outre, afin de sécuriser les autorisations d'urbanisme le NMR a été unifié à 5 mètres NGF depuis la limite communale entre Plouzané et Locmaria-Plouzané jusqu'à l'embouchure de la Penfeld (lieu d'une élévation progressive à partir de 4,70 mètres). Le NMR se maintient à 5 mètres le long du rivage pour atteindre la cote 5,10 mètres NGF à la pointe Doubidy à Plougastel-Daoulas jusqu'à la limite communale avec Loperhet.

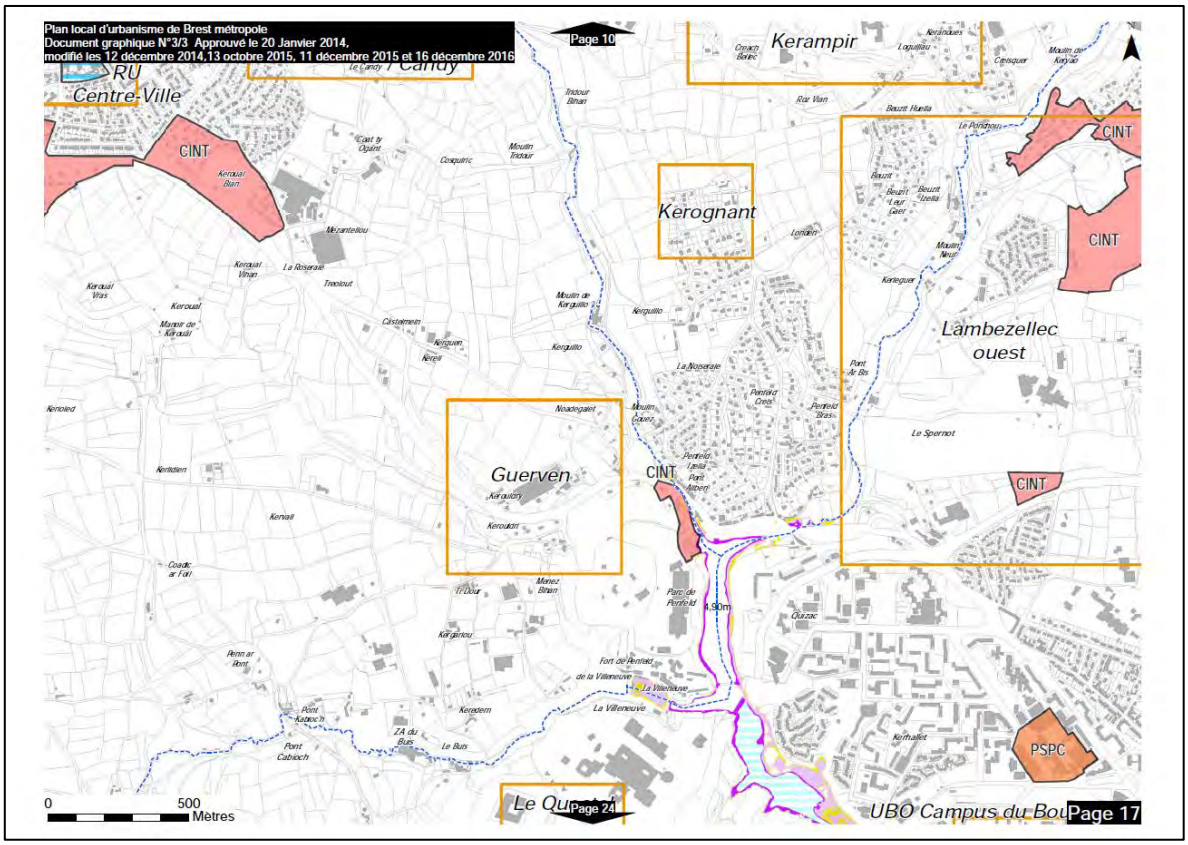
~~Sur le territoire de Brest métropole, le NMR défini par le SHOM se situe à une côte de 4,70 mètres NGF en limite communale entre Plouzané et Locmaria-Plouzané, et monte progressivement en suivant le rivage jusqu'à 5,10 mètres NGF à Plougastel-Daoulas en limite avec Dirinon~~. Seules des zones d'aléa fort, moyen et futur affectent le territoire ~~communautaire~~ de la métropole. L'emprise de ces zones a été étendue par endroits.

L'occupation de ces zones, existante ou à venir, soulève une question de sécurité publique. La nouvelle cartographie des zones d'aléas affectant le territoire communautaire a été prise en compte ~~dans la première modification du PLU~~ en y associant les mesures de maîtrise de l'urbanisation préconisées par l'Etat dans son Porter à connaissance du 18 décembre 2013.

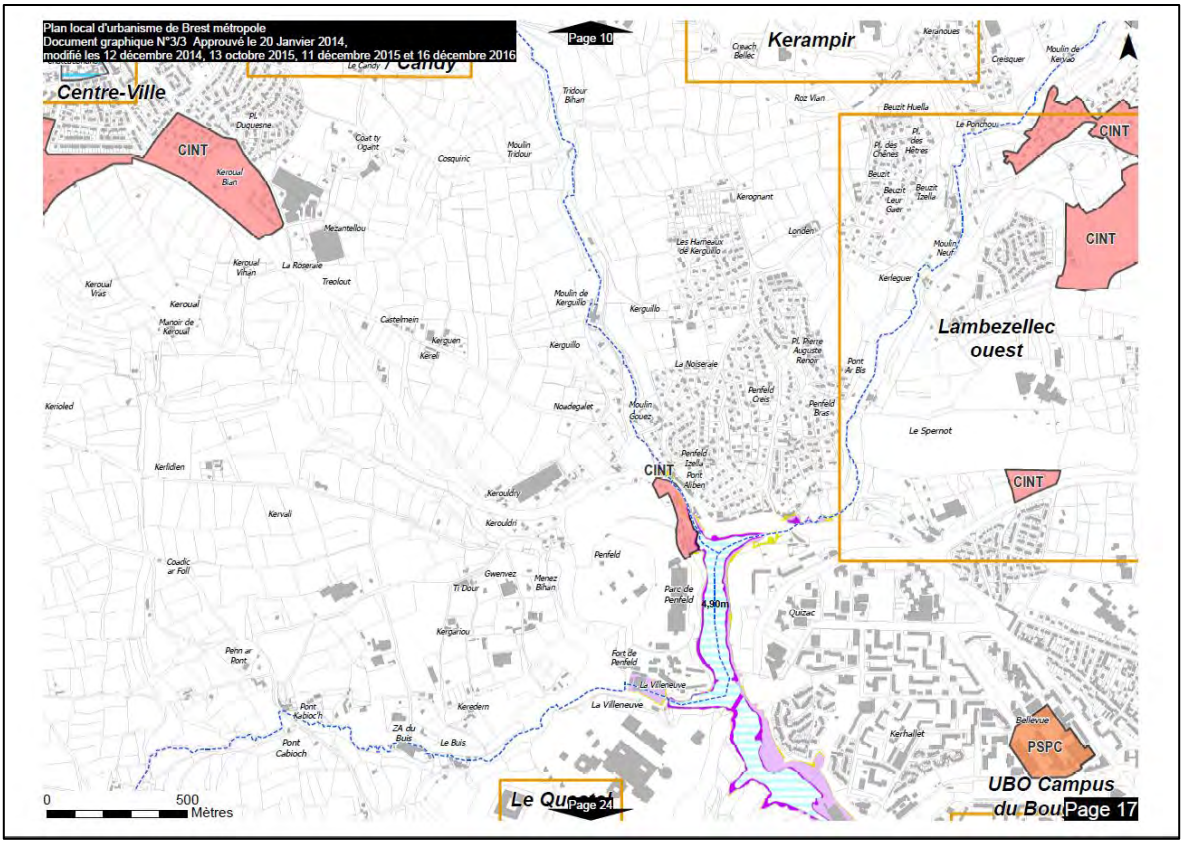
Cinq communes du territoire de Brest métropole sont concernées : Guipavas, Le Relecq Kerhuon, Plouzané, Plougastel-Daoulas et Brest.

Modifications apportées au règlement - Volume 3 (documents graphiques)

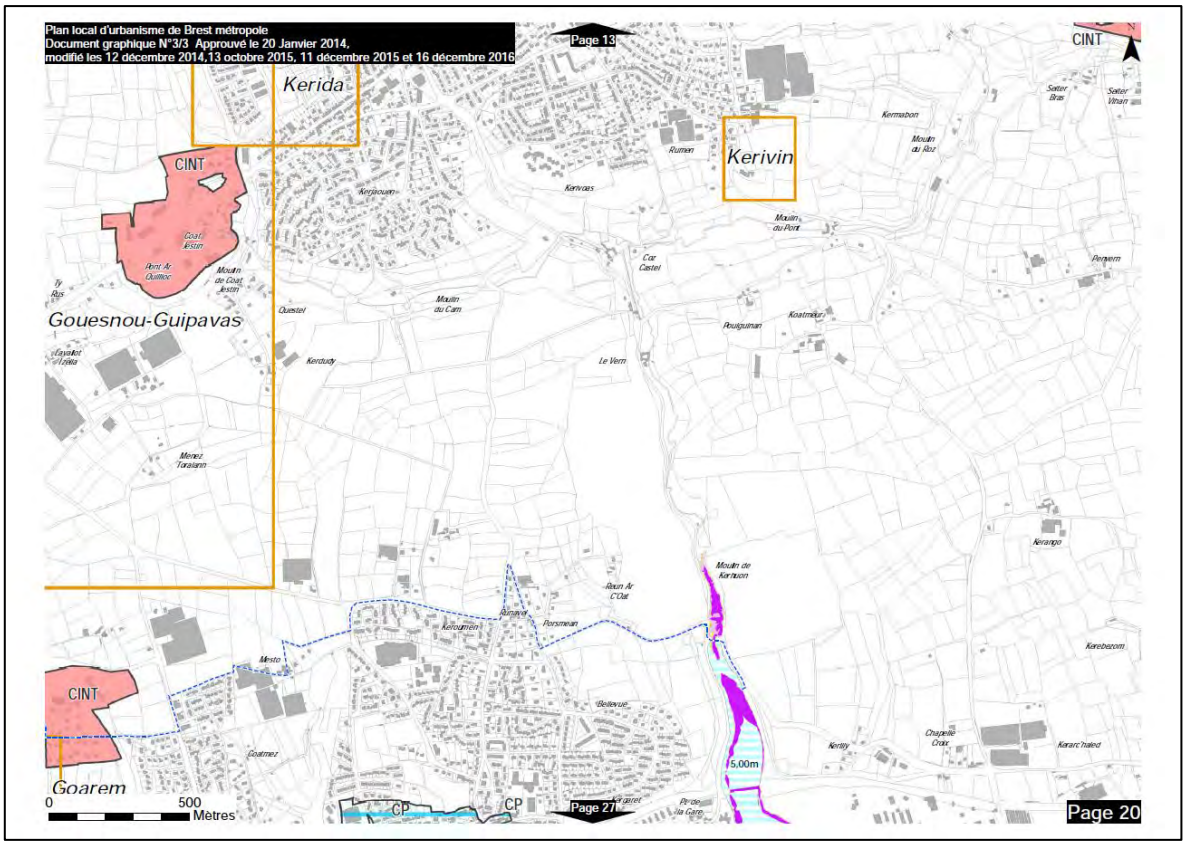
Version actuelle



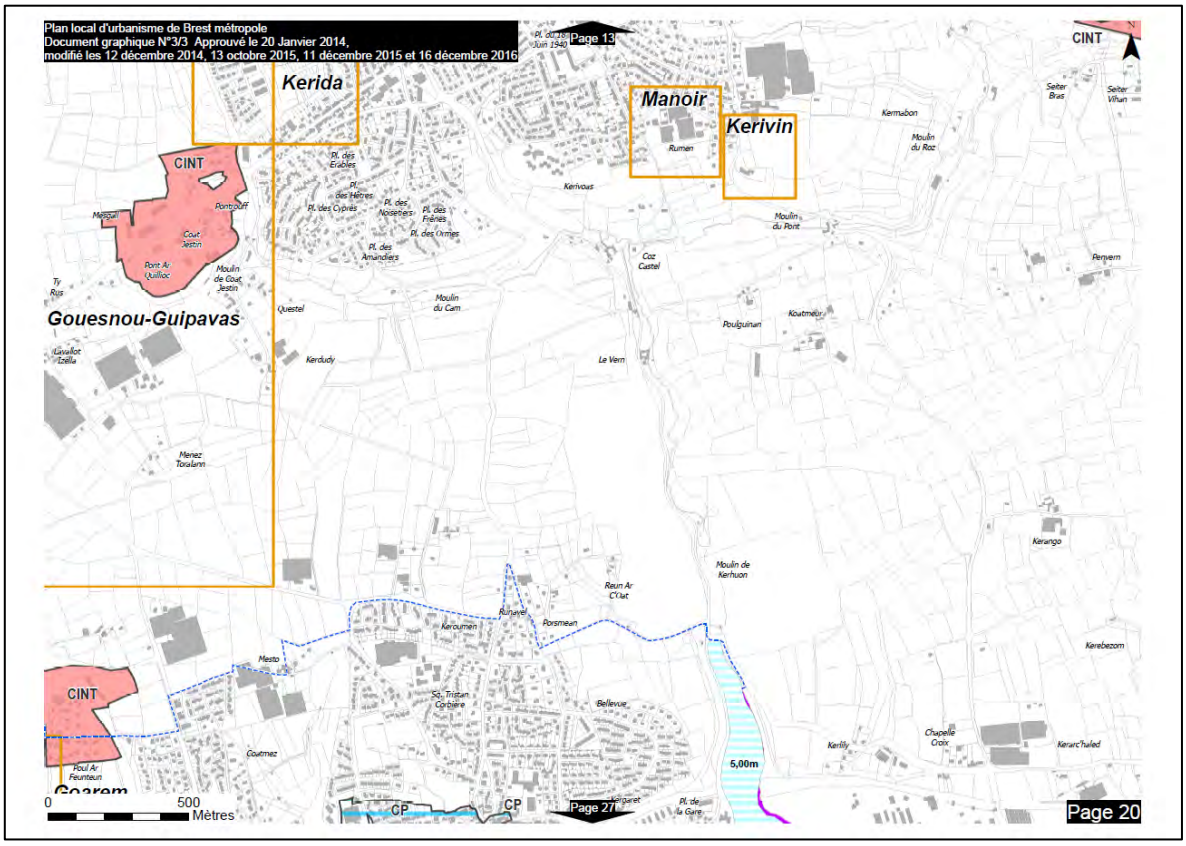
Proposition de modification



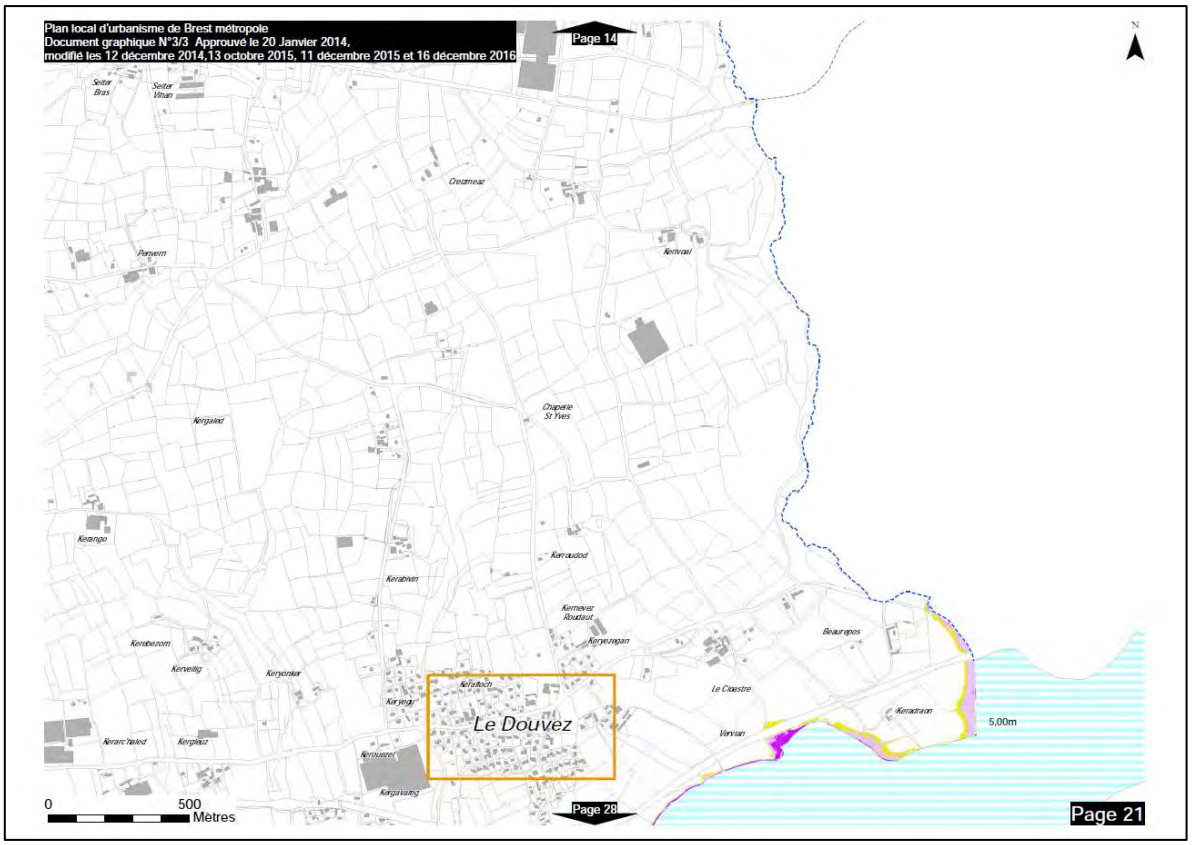
Version actuelle



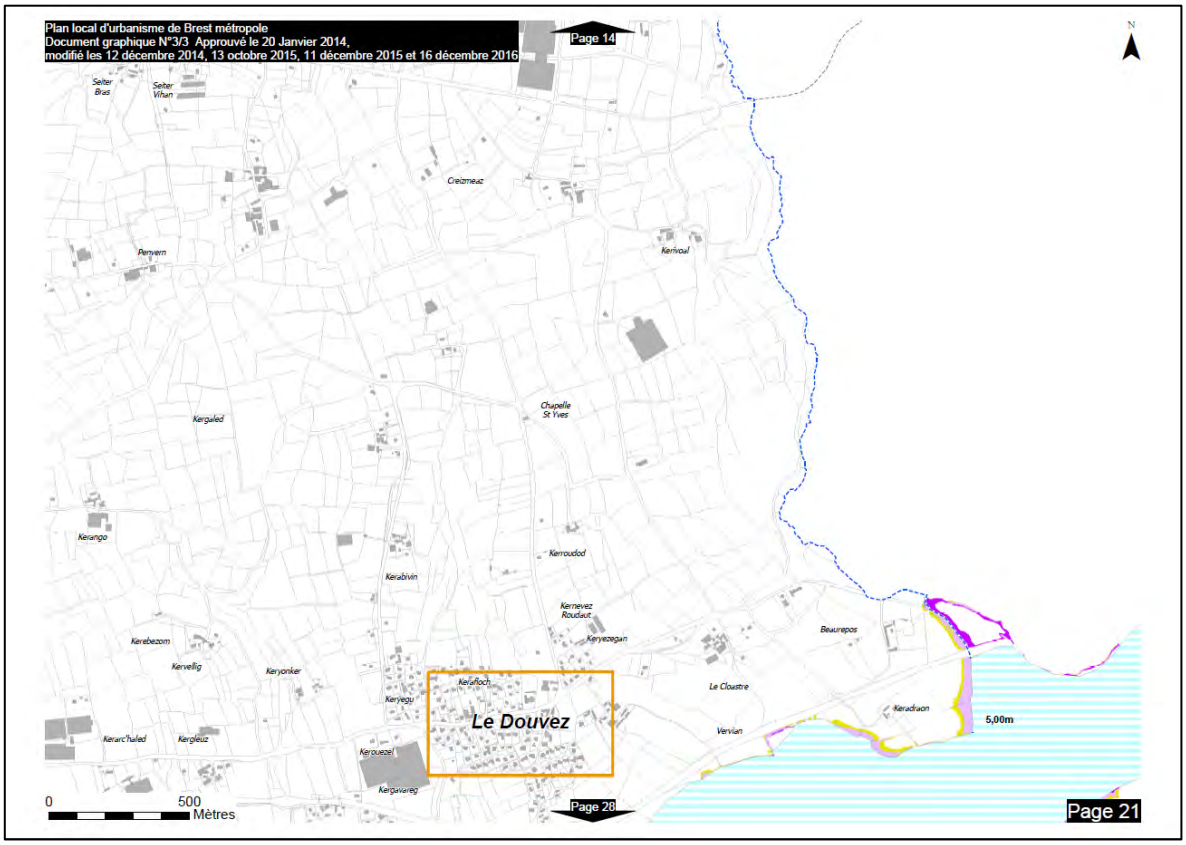
Proposition de modification



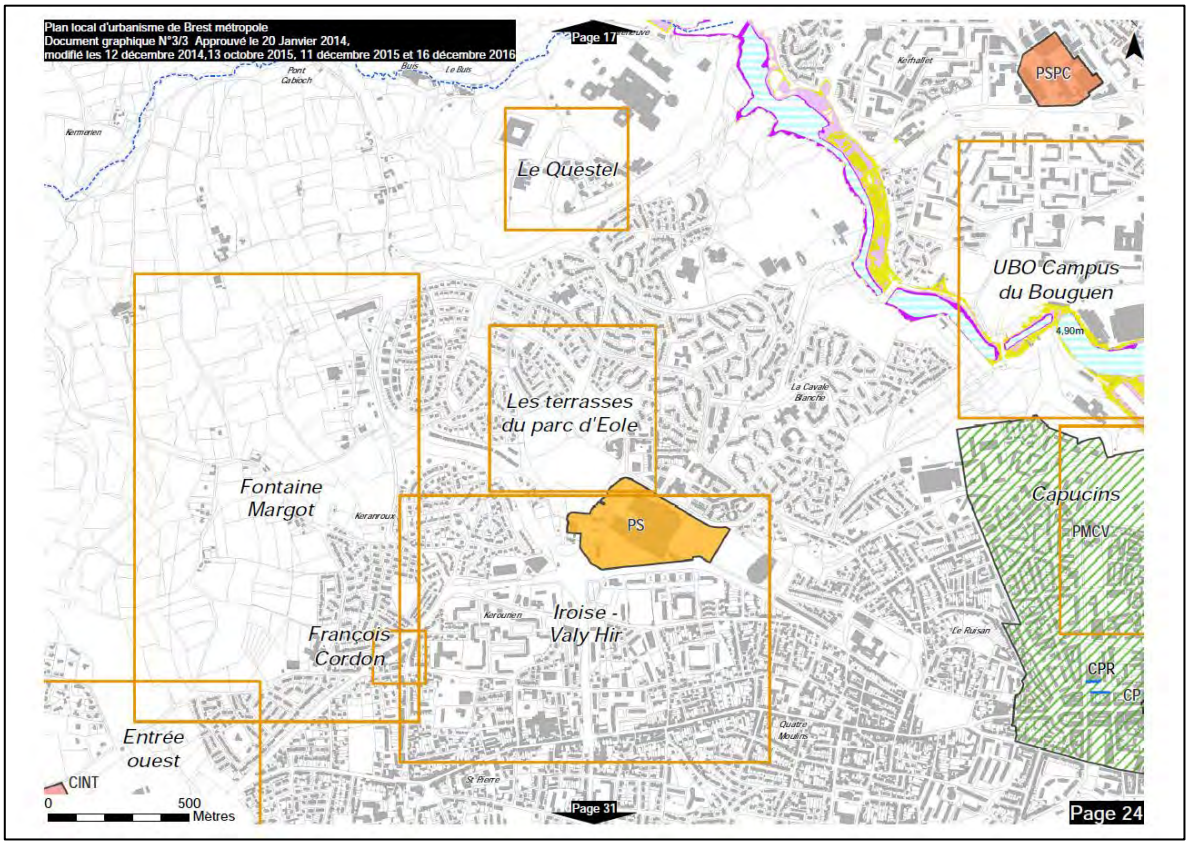
Version actuelle



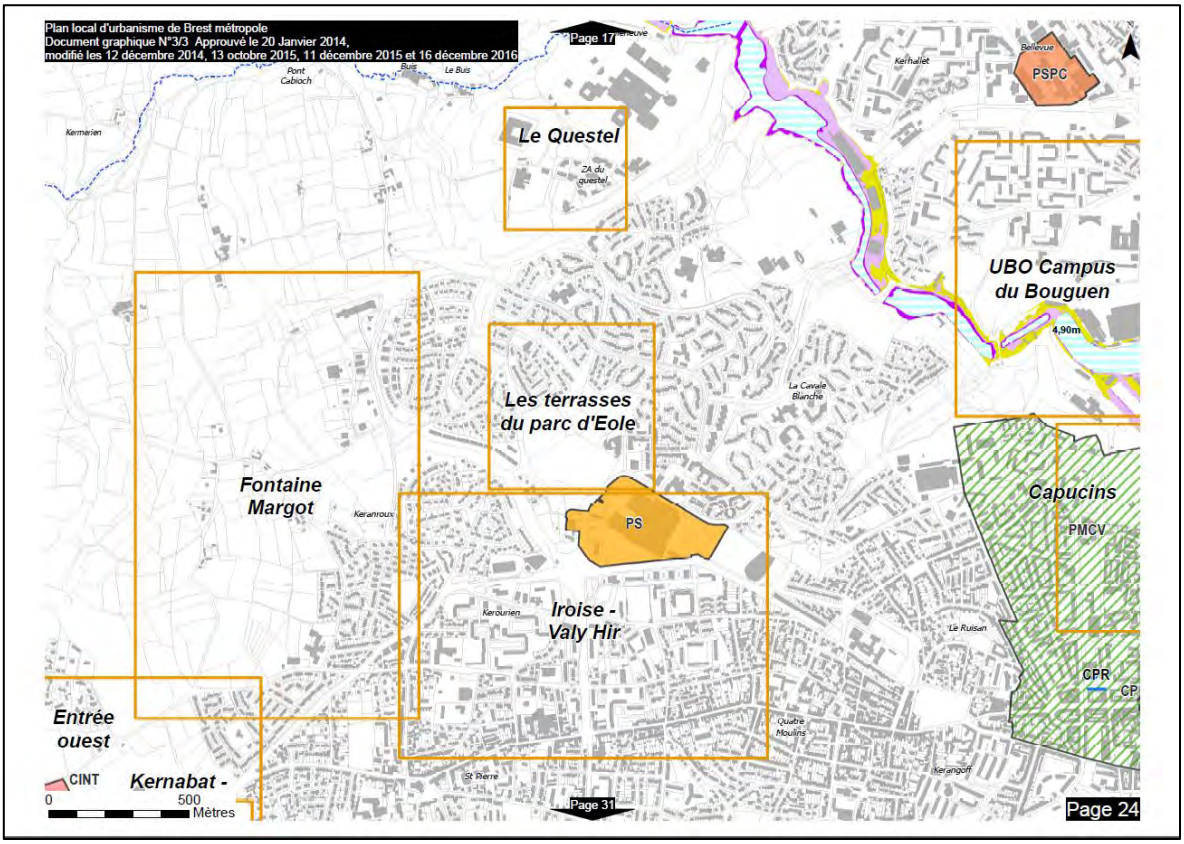
Proposition de modification



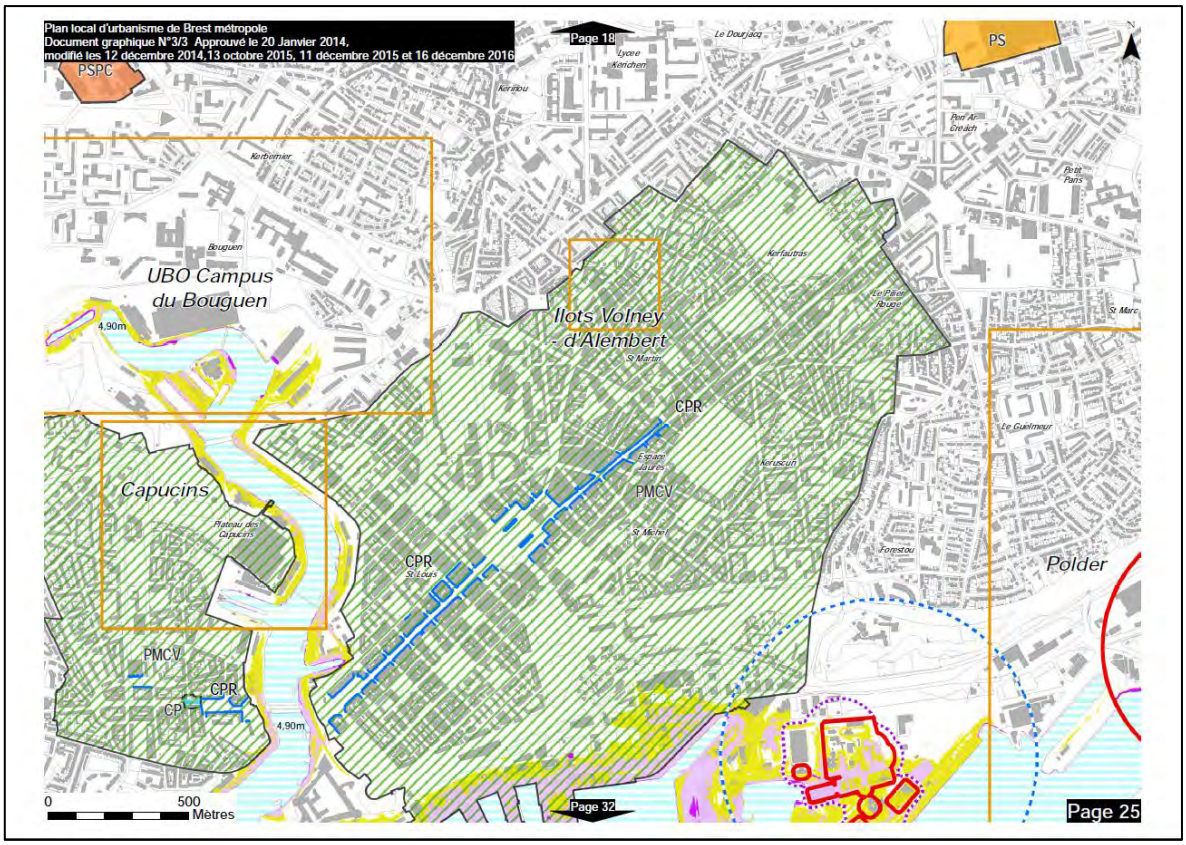
Version actuelle



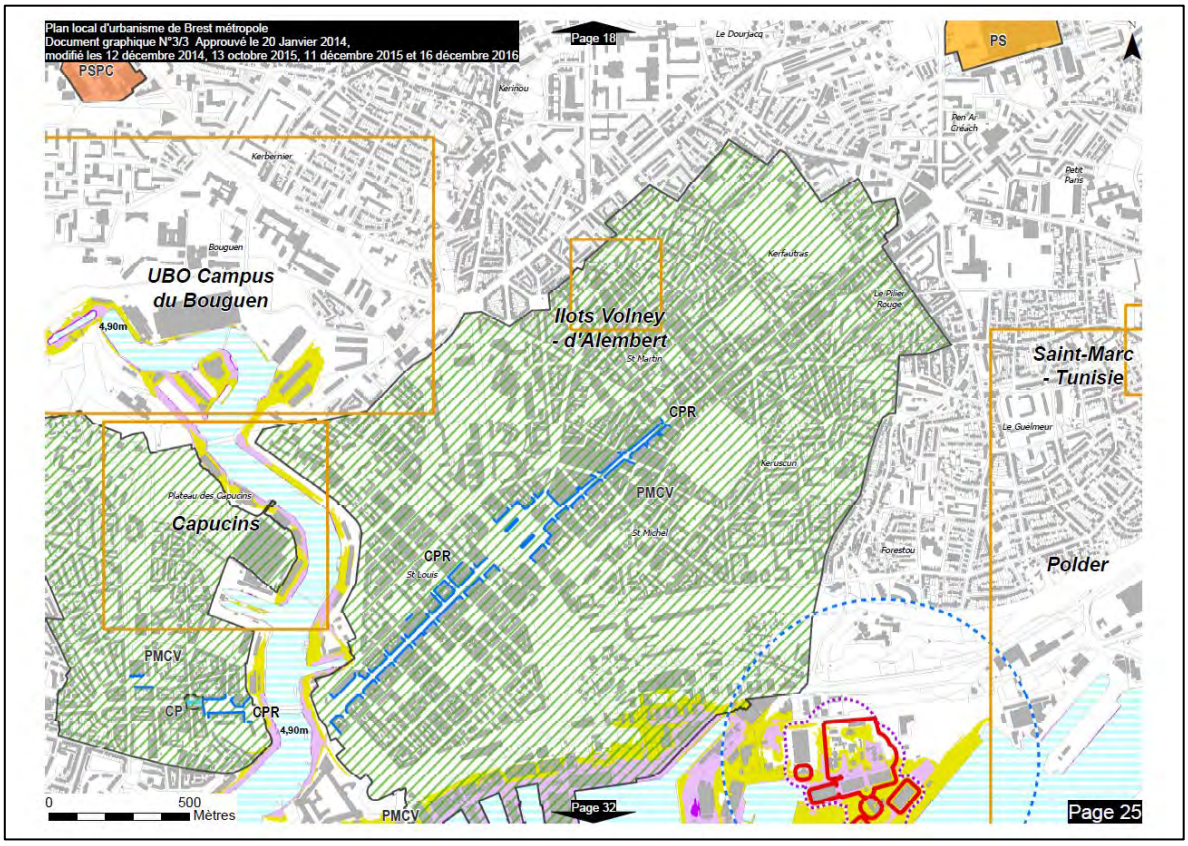
Proposition de modification



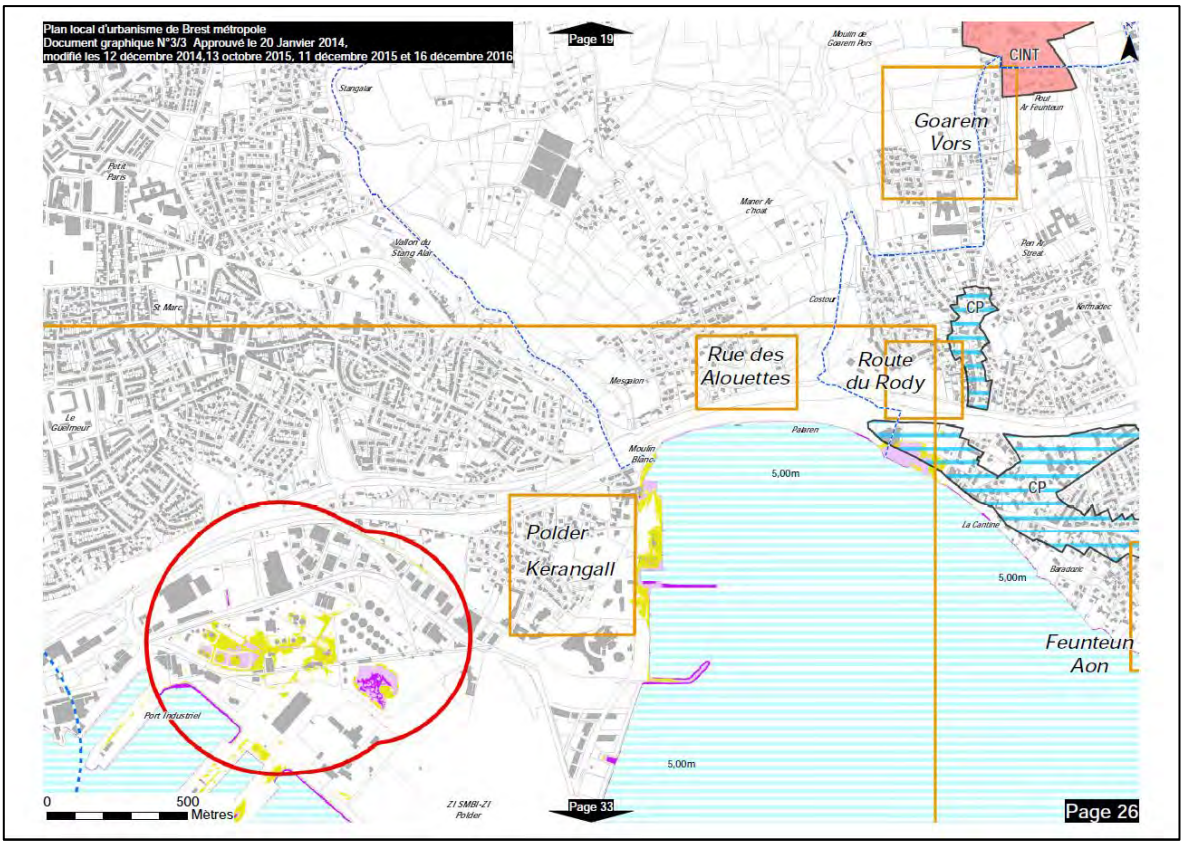
Version actuelle



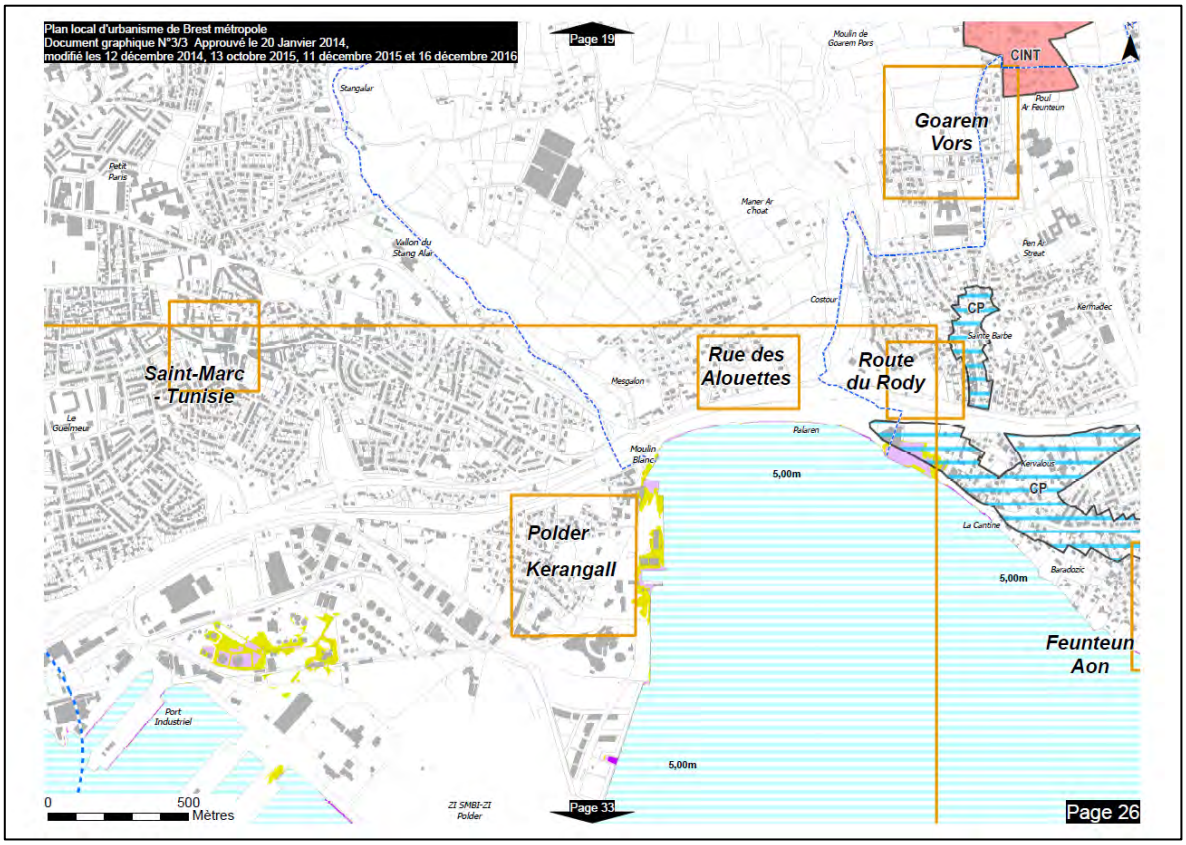
Proposition de modification



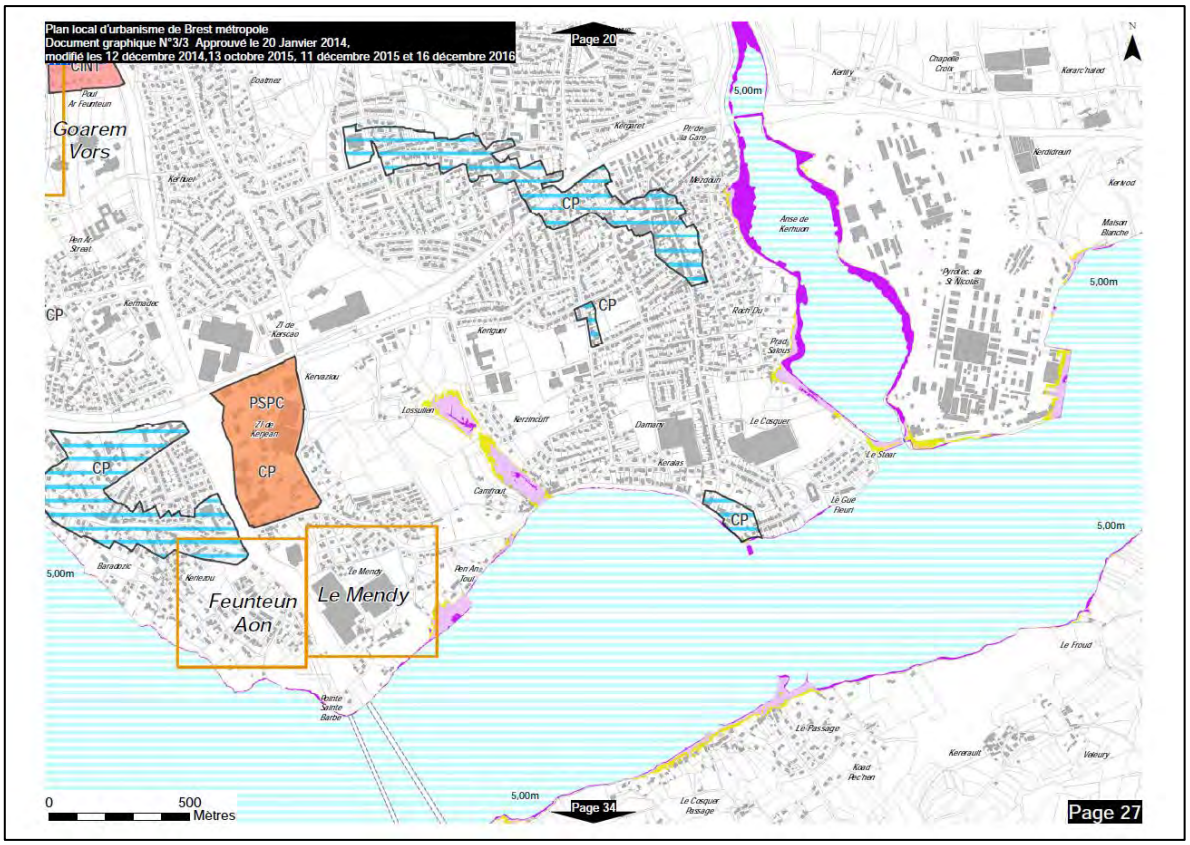
Version actuelle



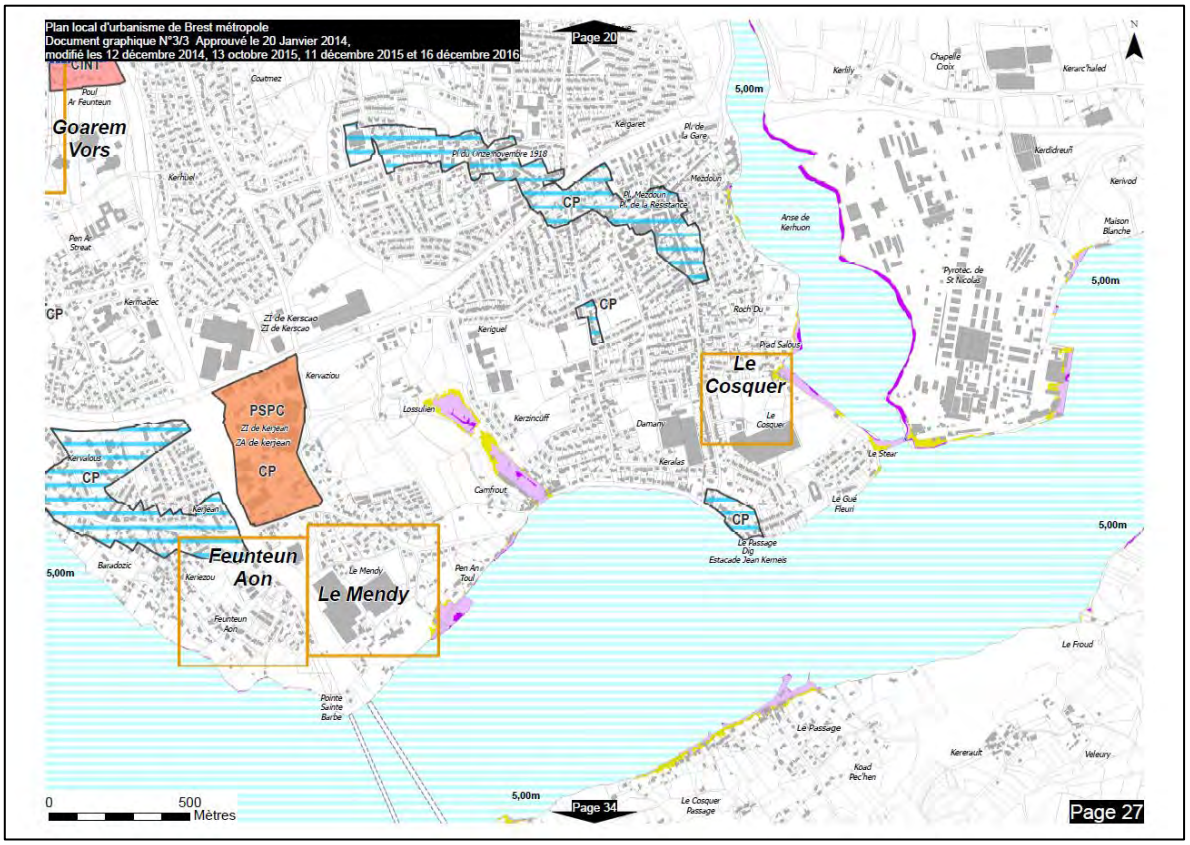
Proposition de modification



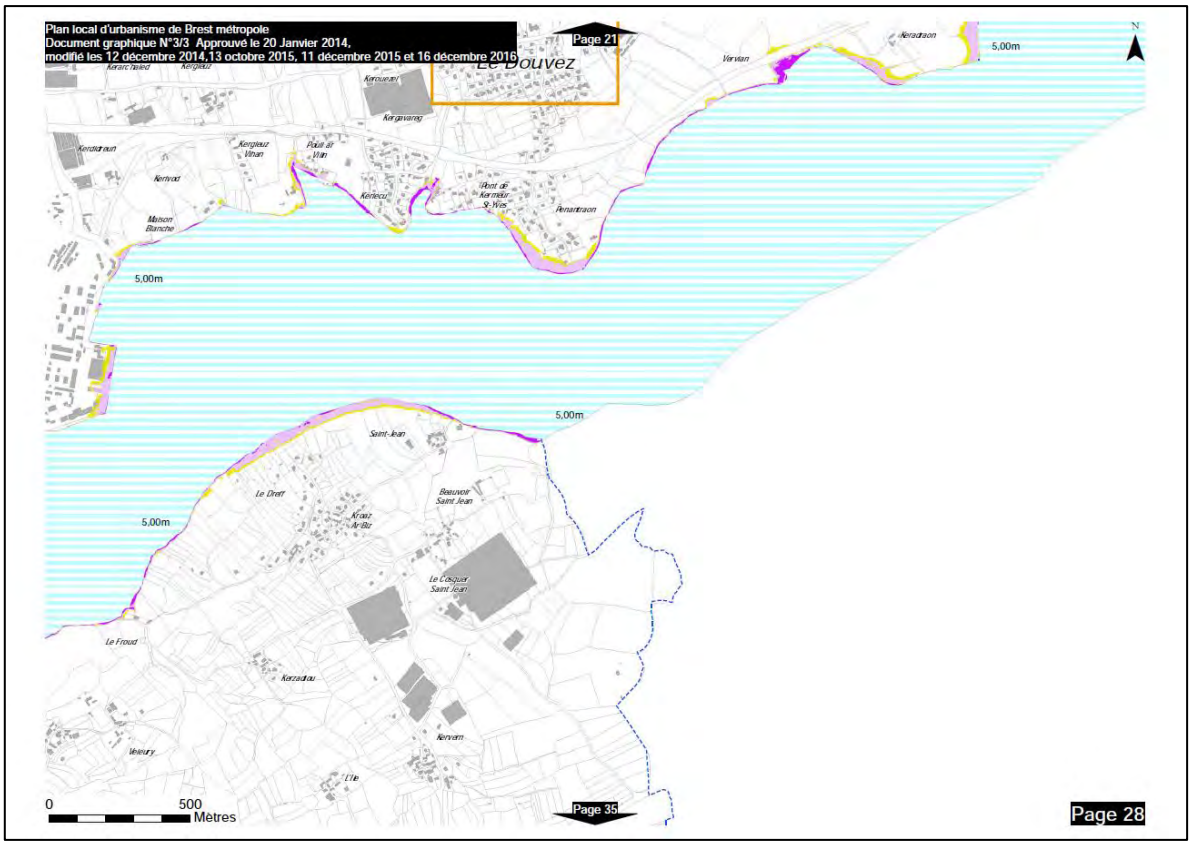
Version actuelle



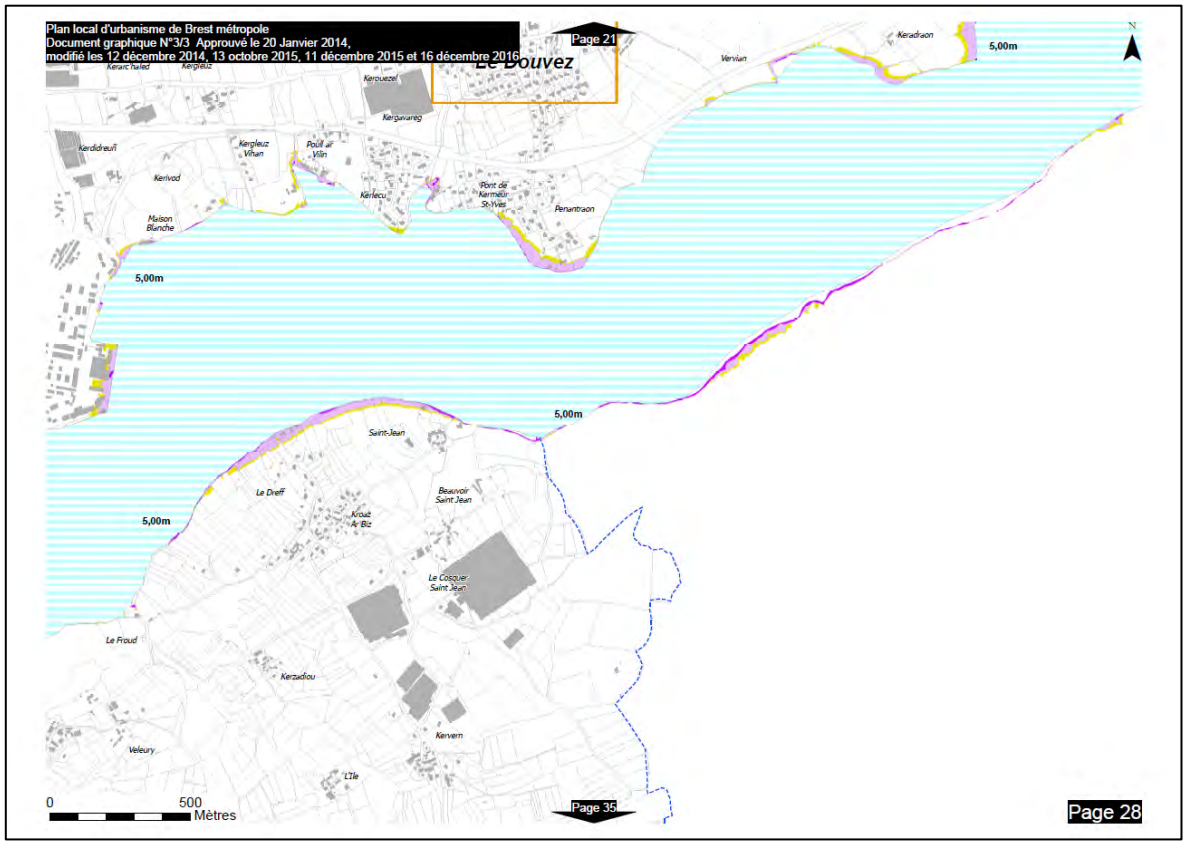
Proposition de modification



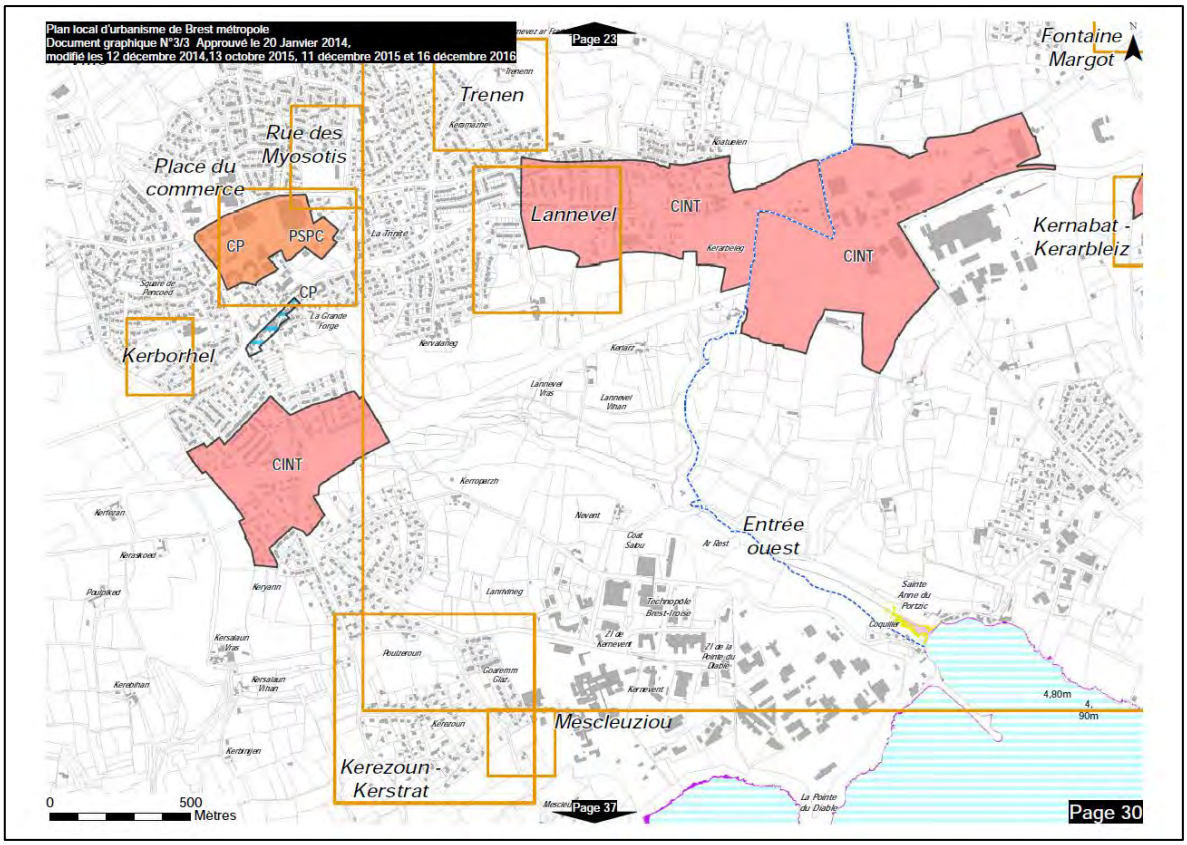
Version actuelle



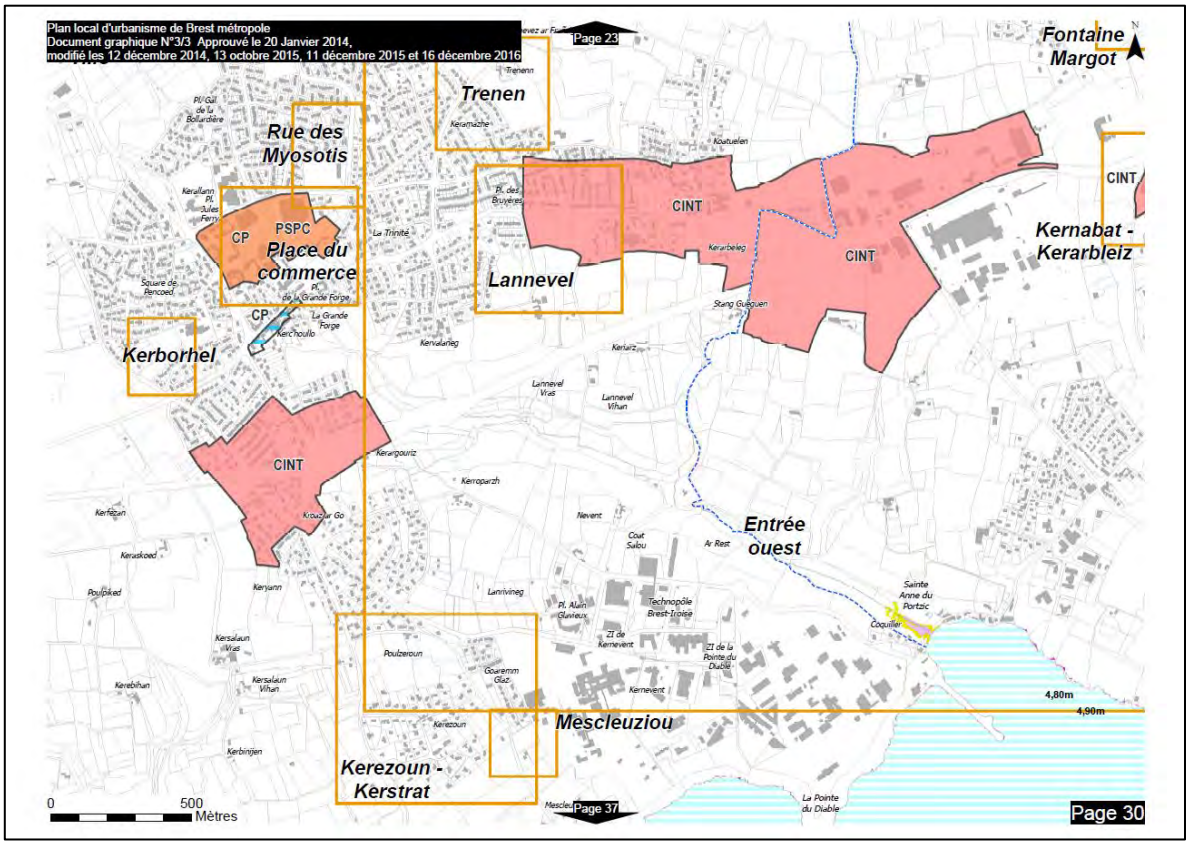
Proposition de modification



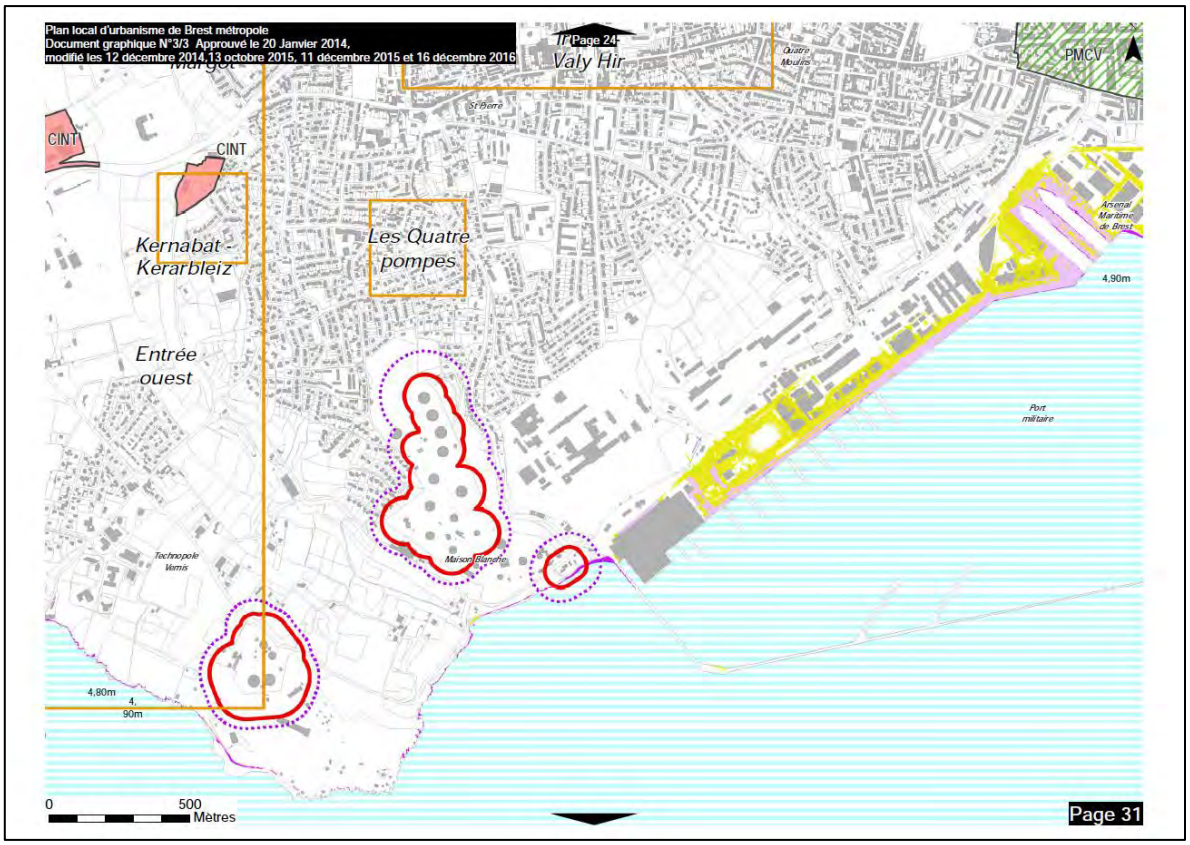
Version actuelle



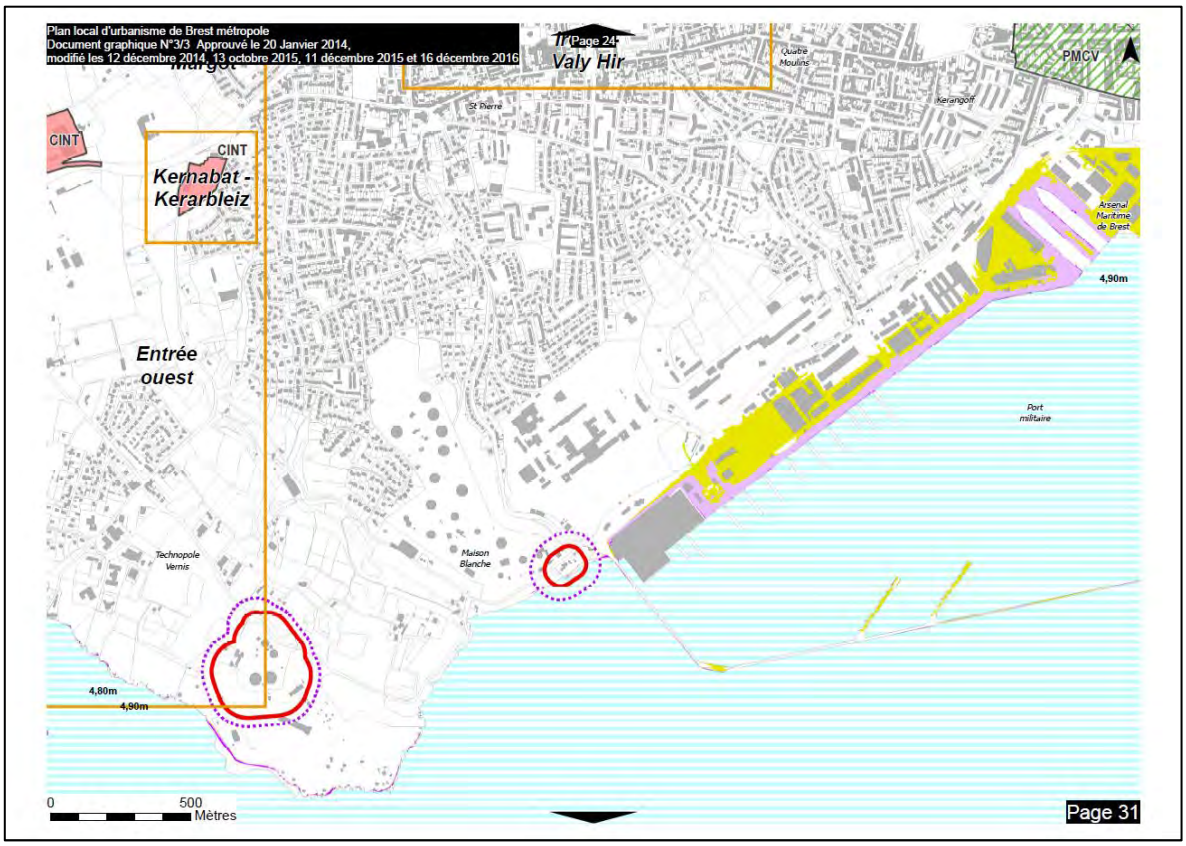
Proposition de modification



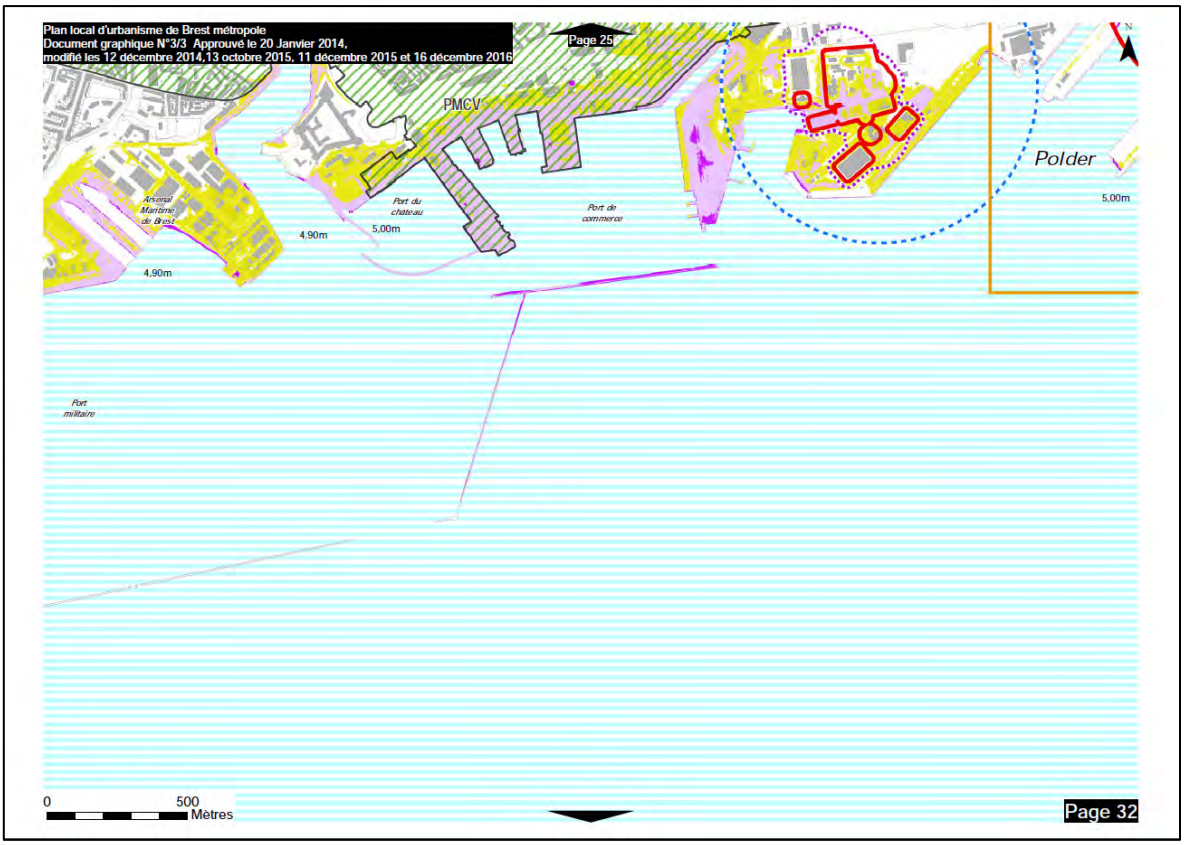
Version actuelle



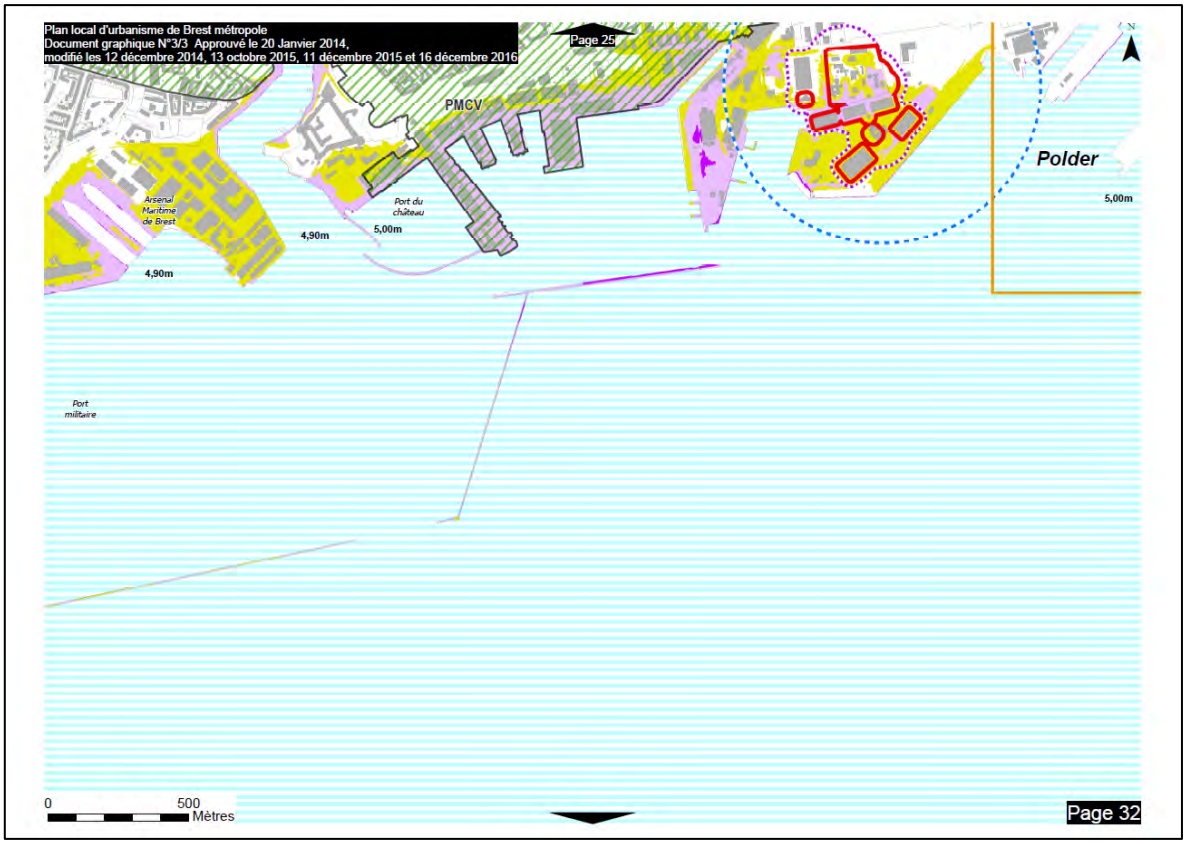
Proposition de modification



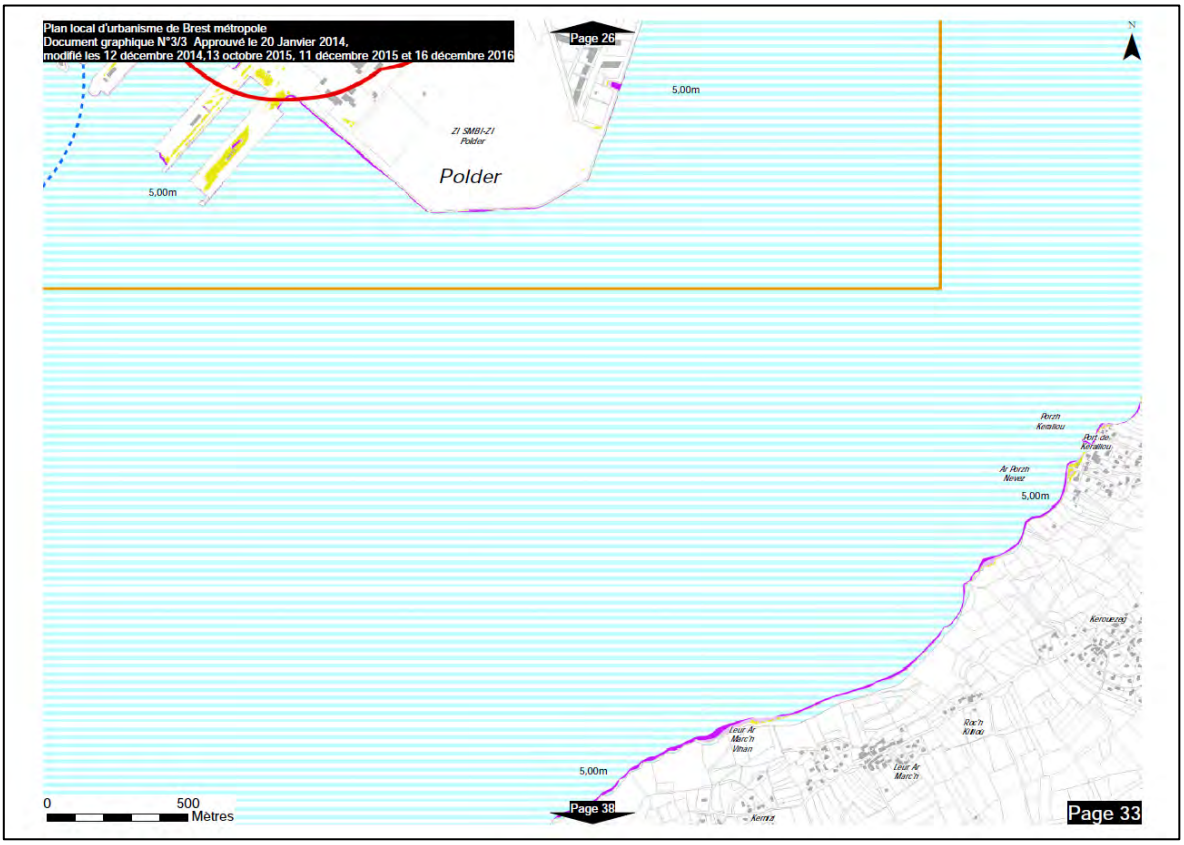
Version actuelle



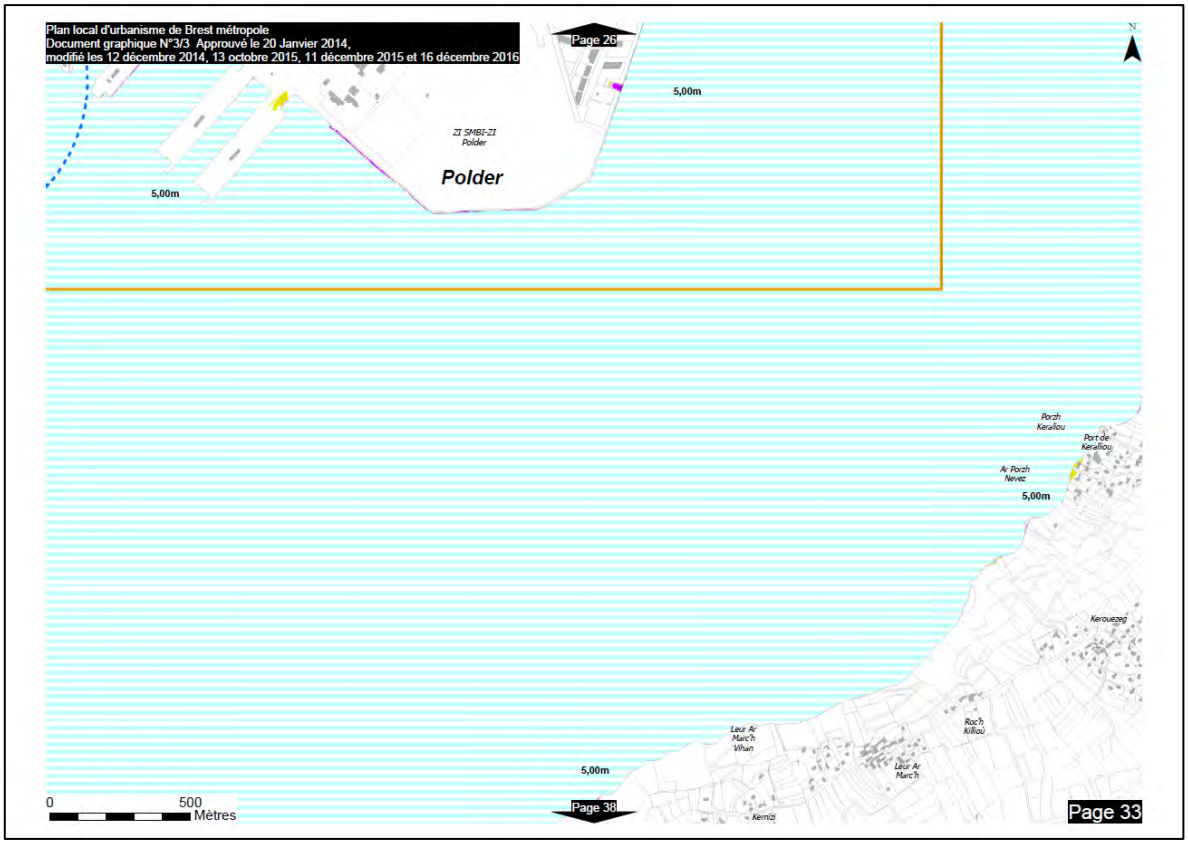
Proposition de modification



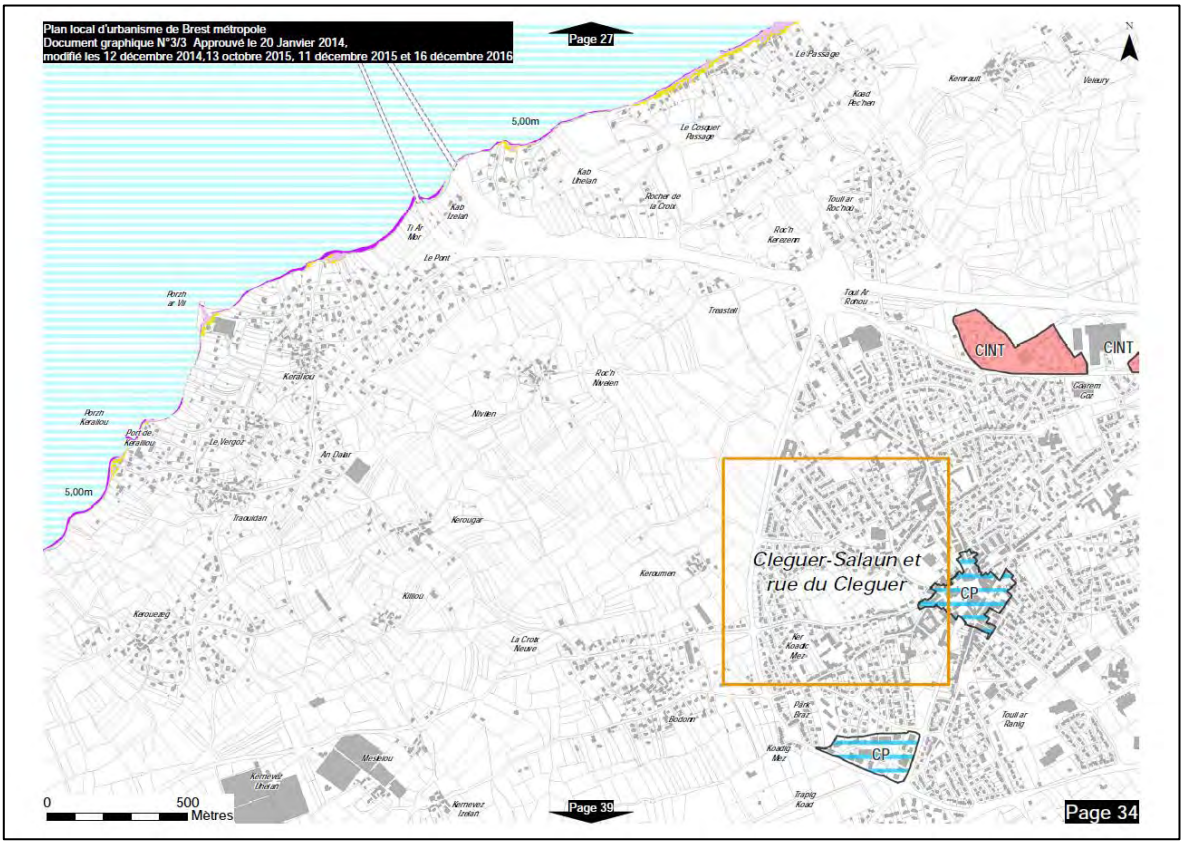
Version actuelle



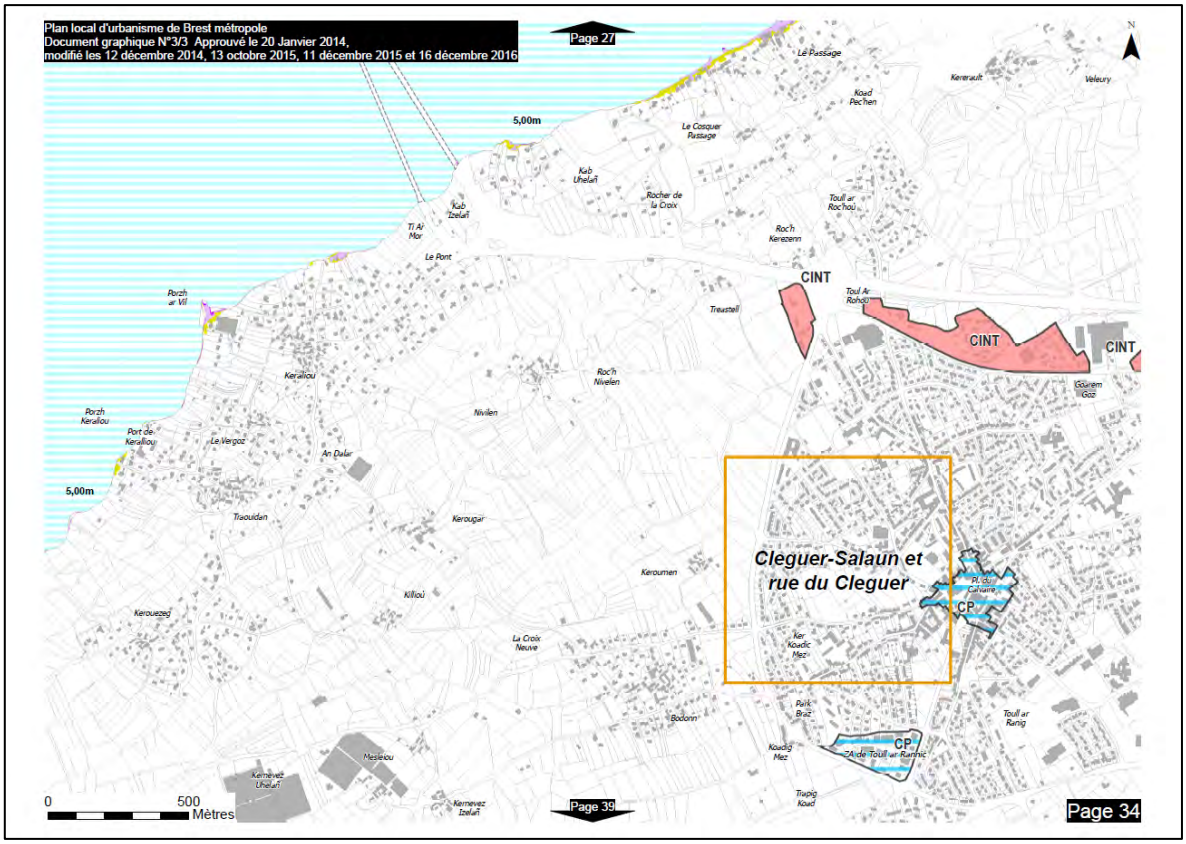
Proposition de modification



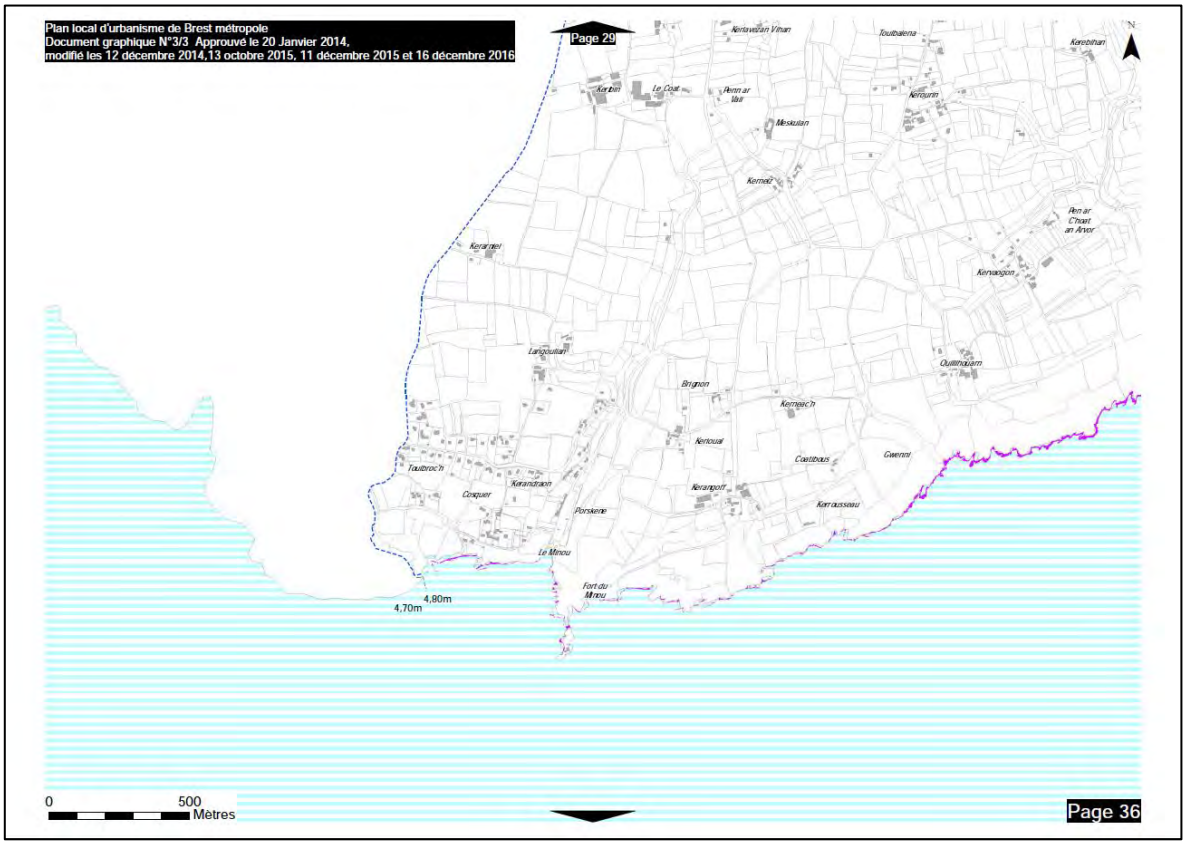
Version actuelle



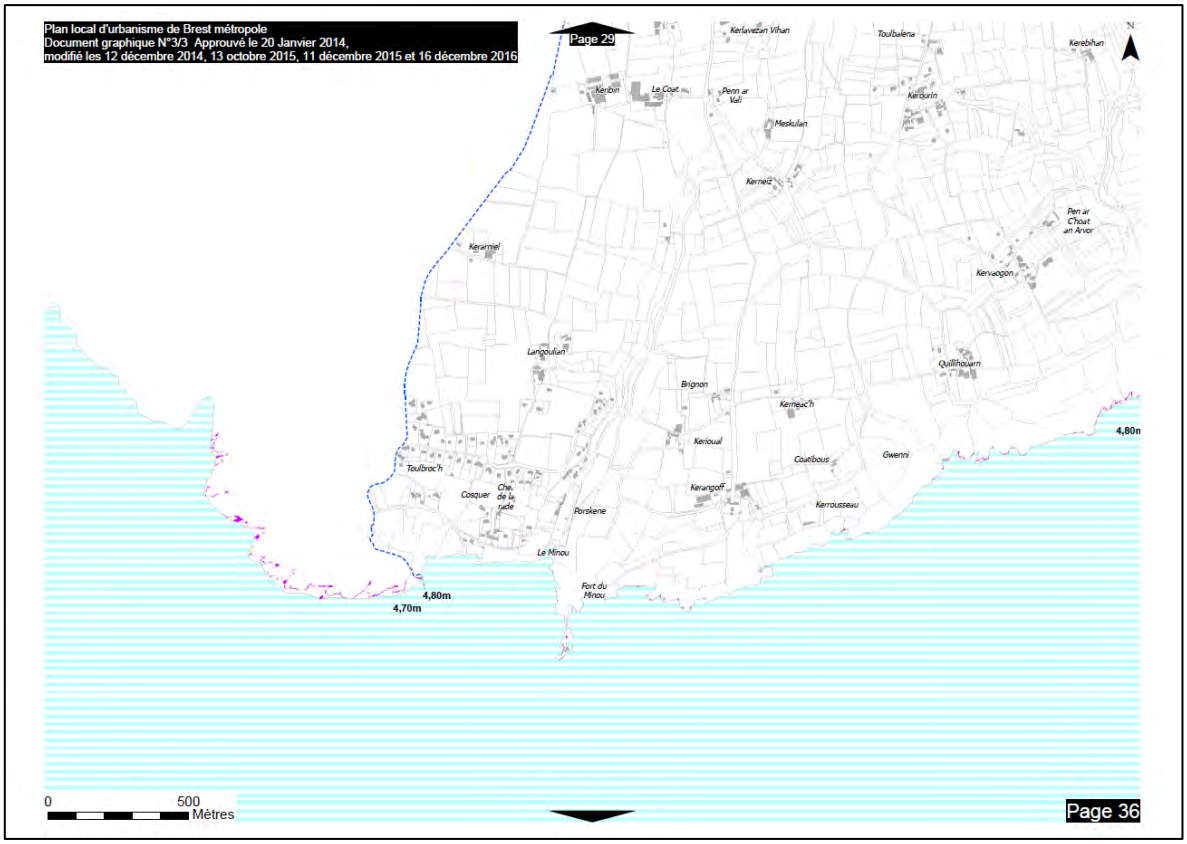
Proposition de modification



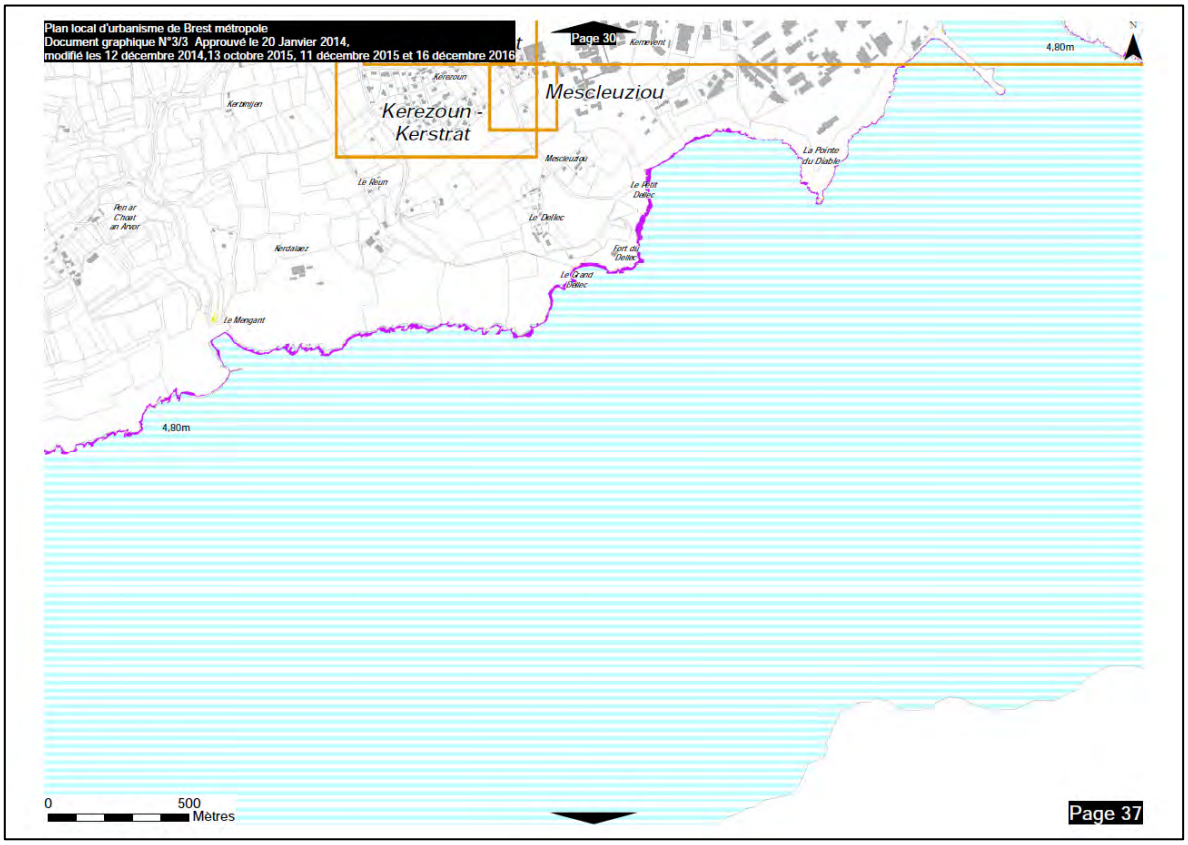
Version actuelle



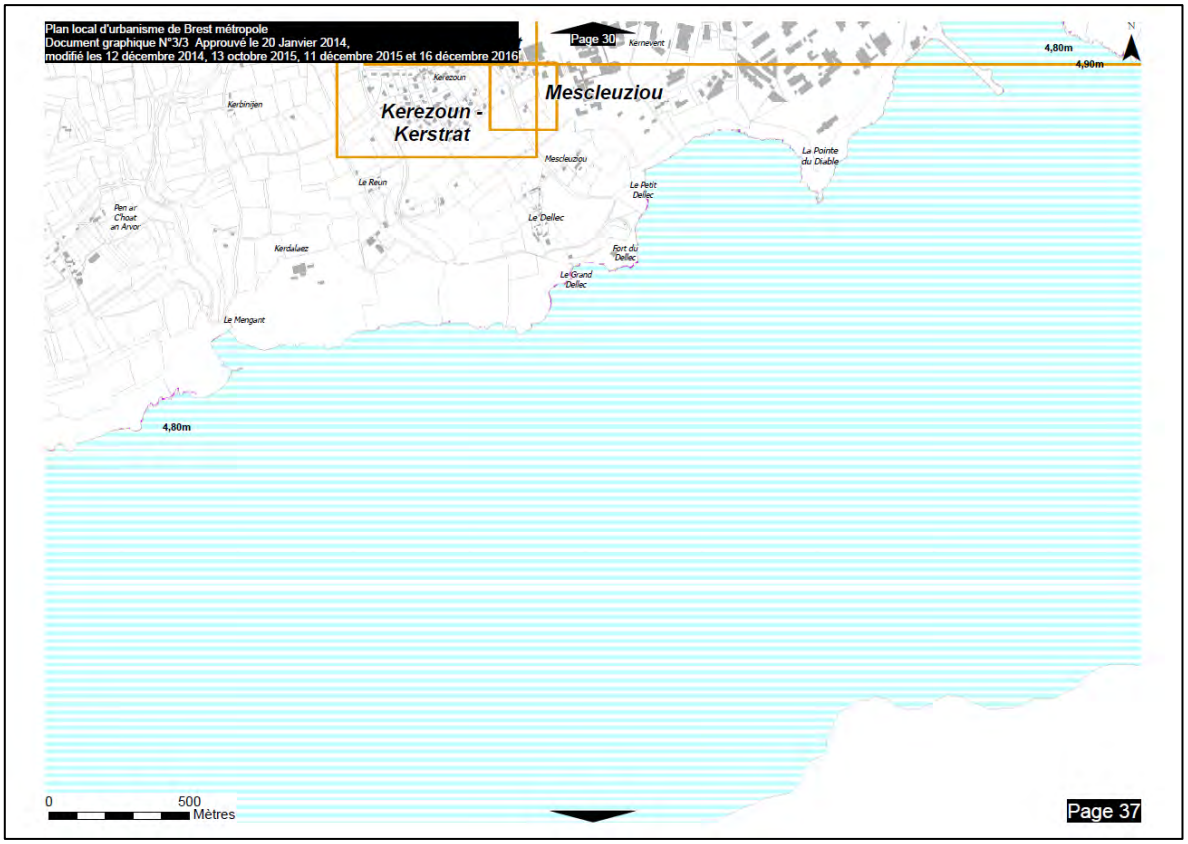
Proposition de modification



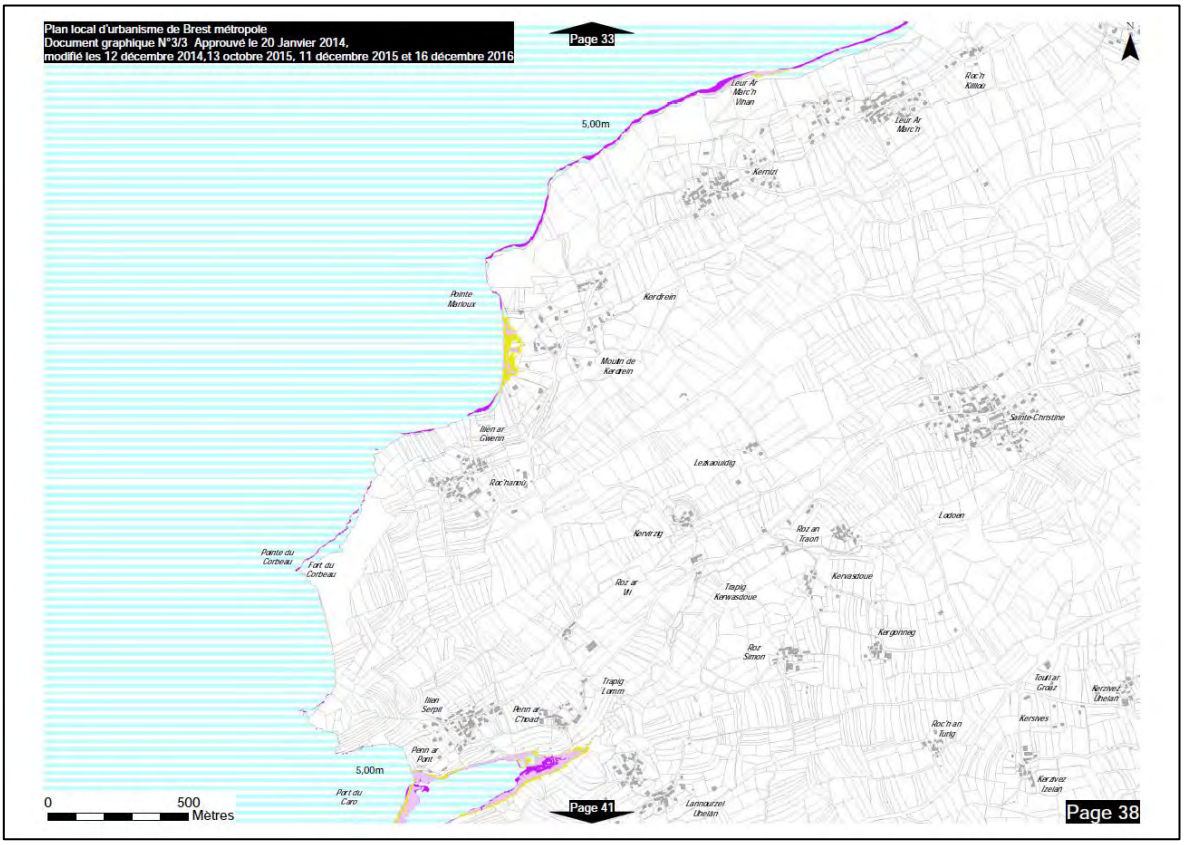
Version actuelle



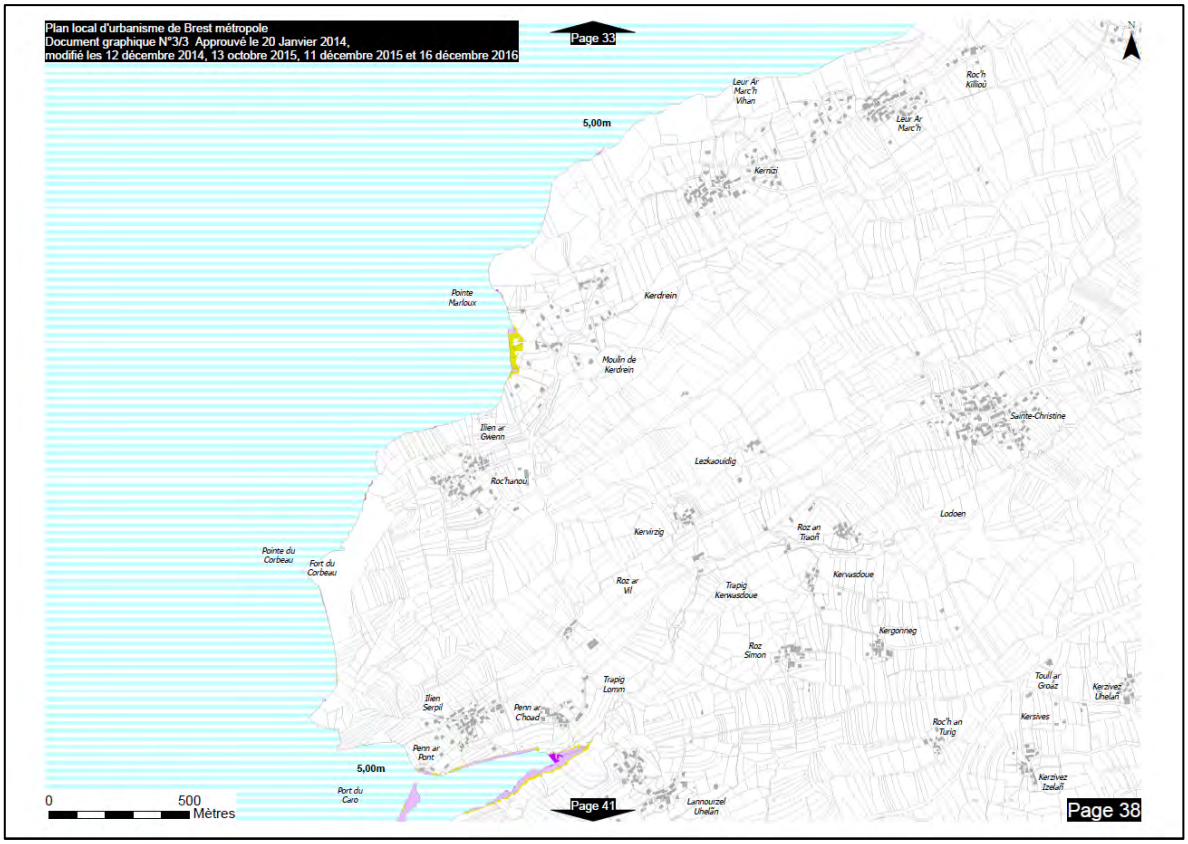
Proposition de modification



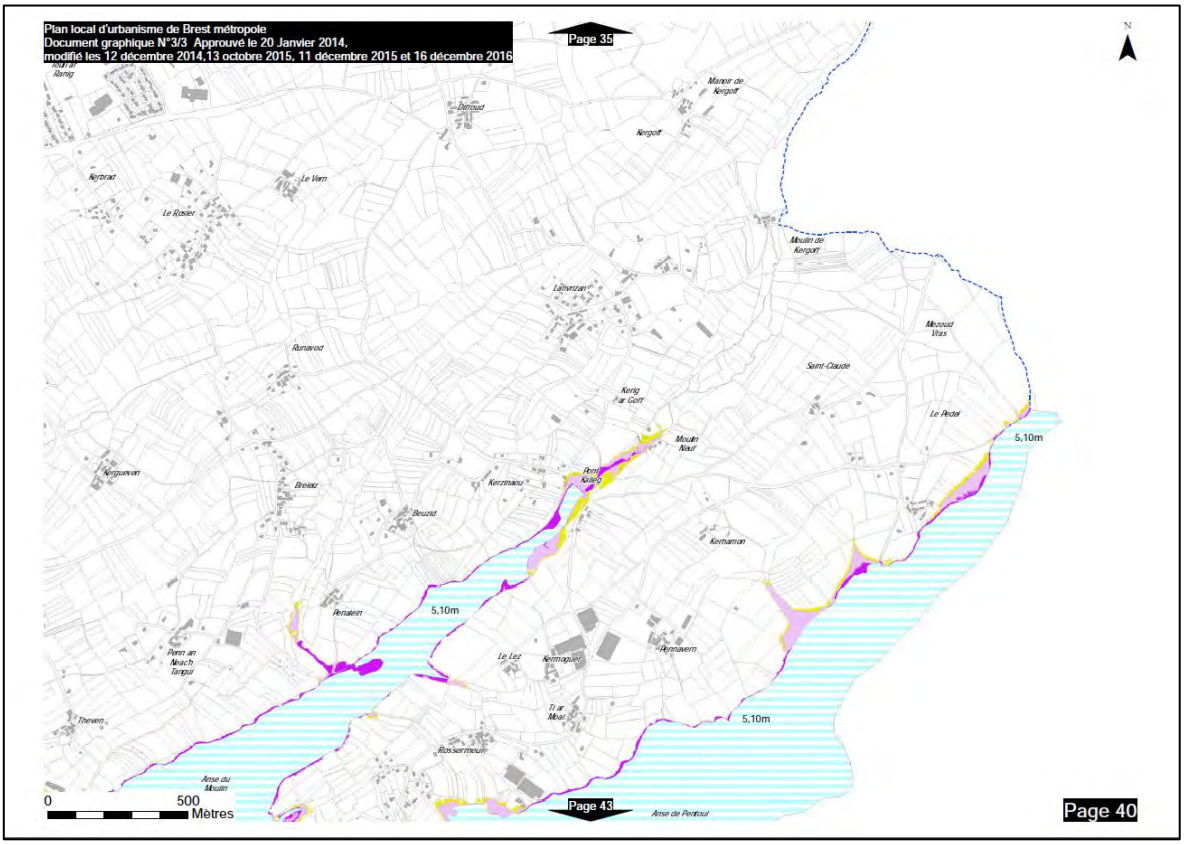
Version actuelle



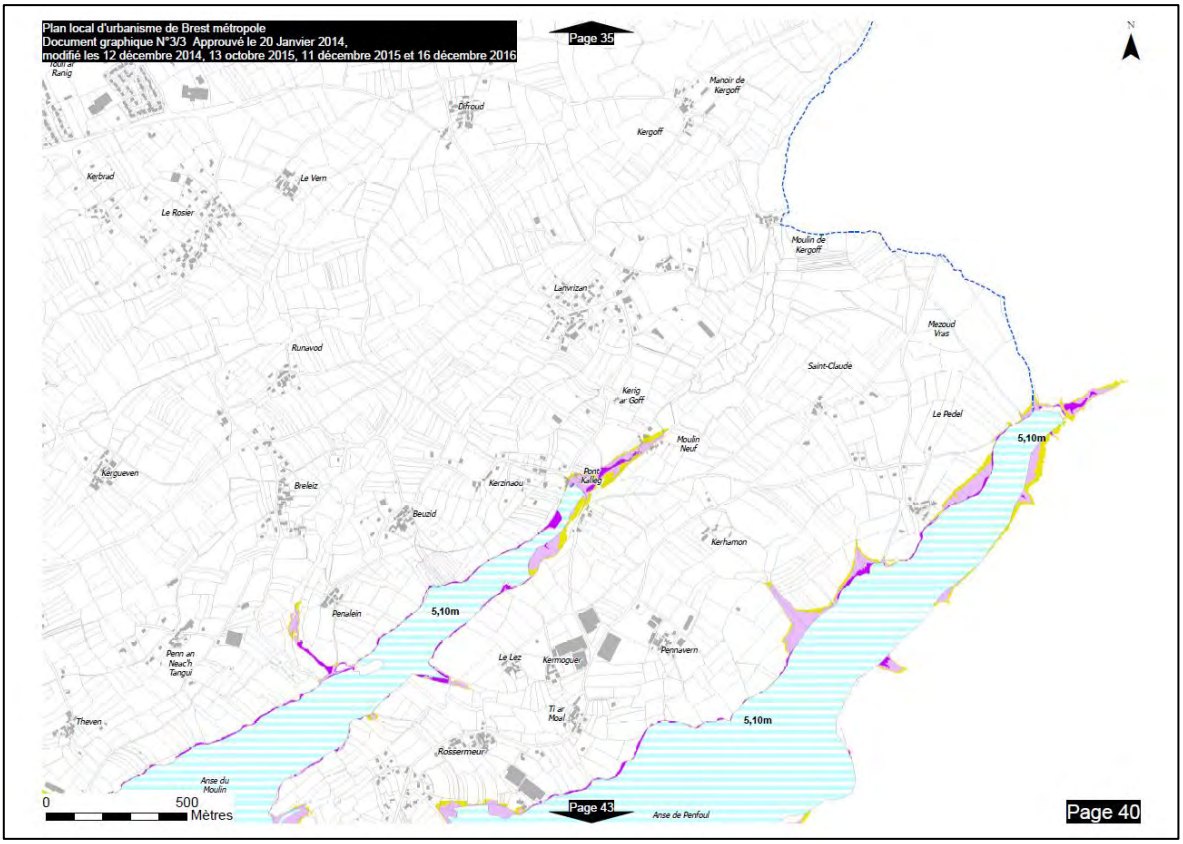
Proposition de modification



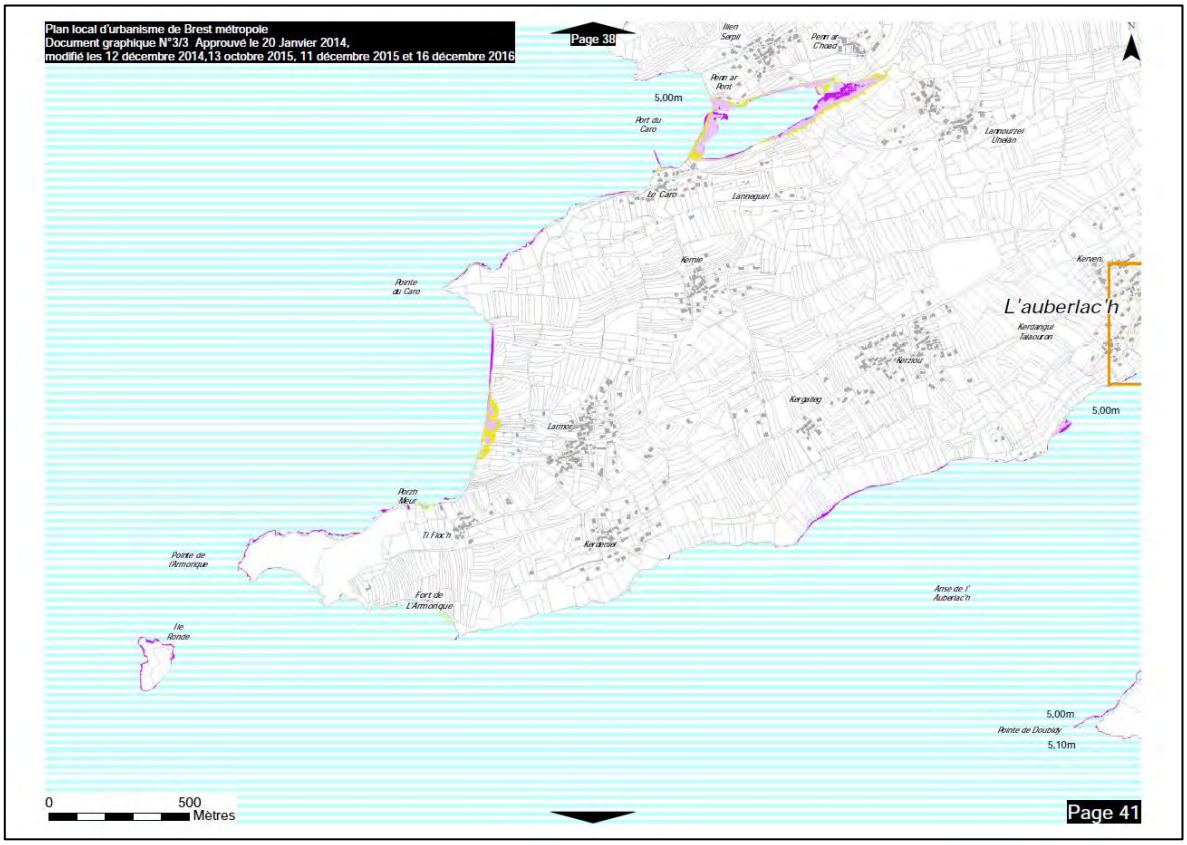
Version actuelle



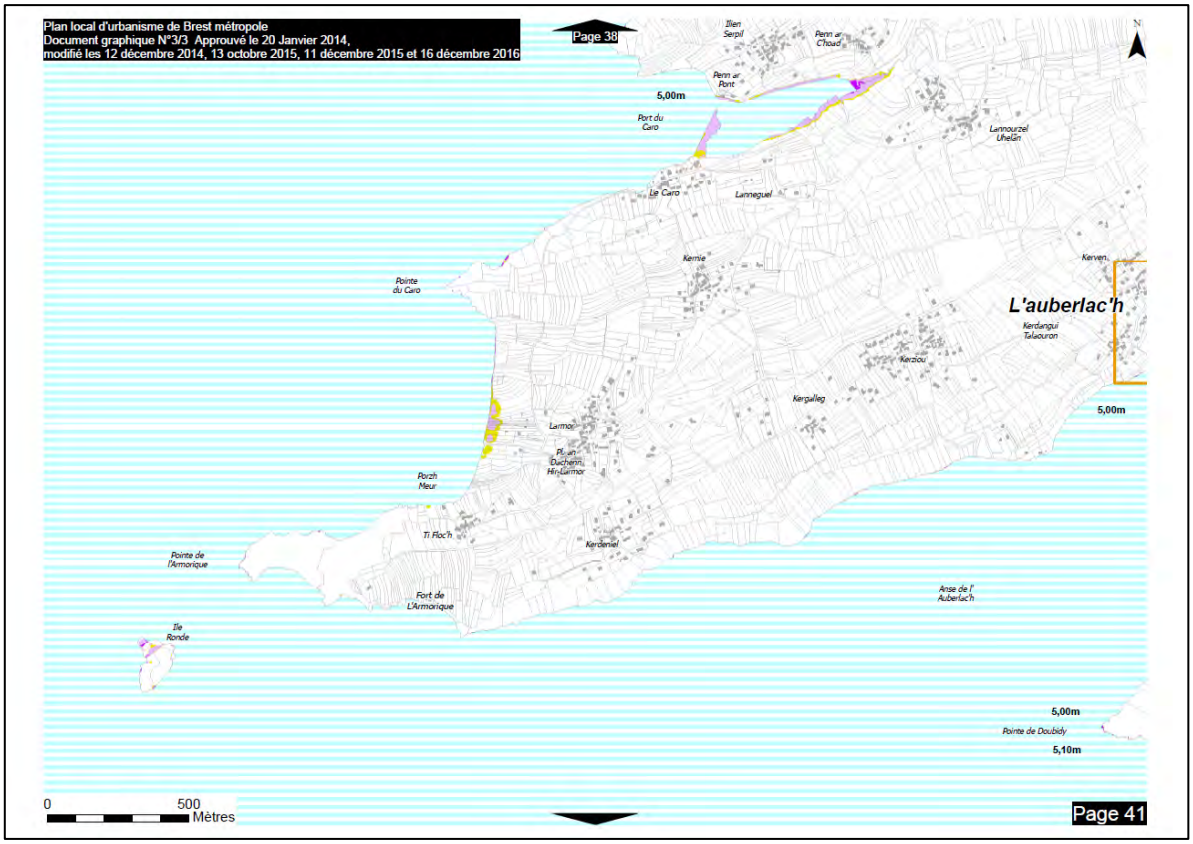
Proposition de modification



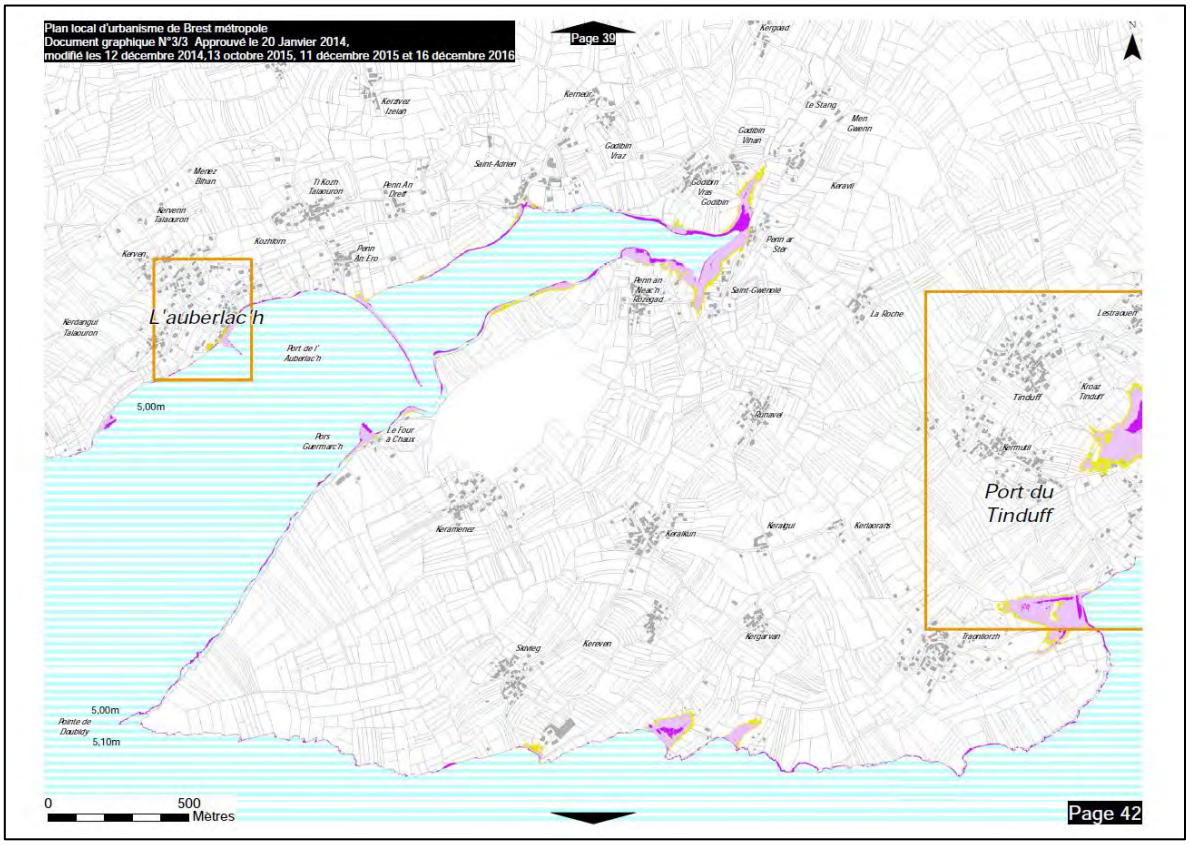
Version actuelle



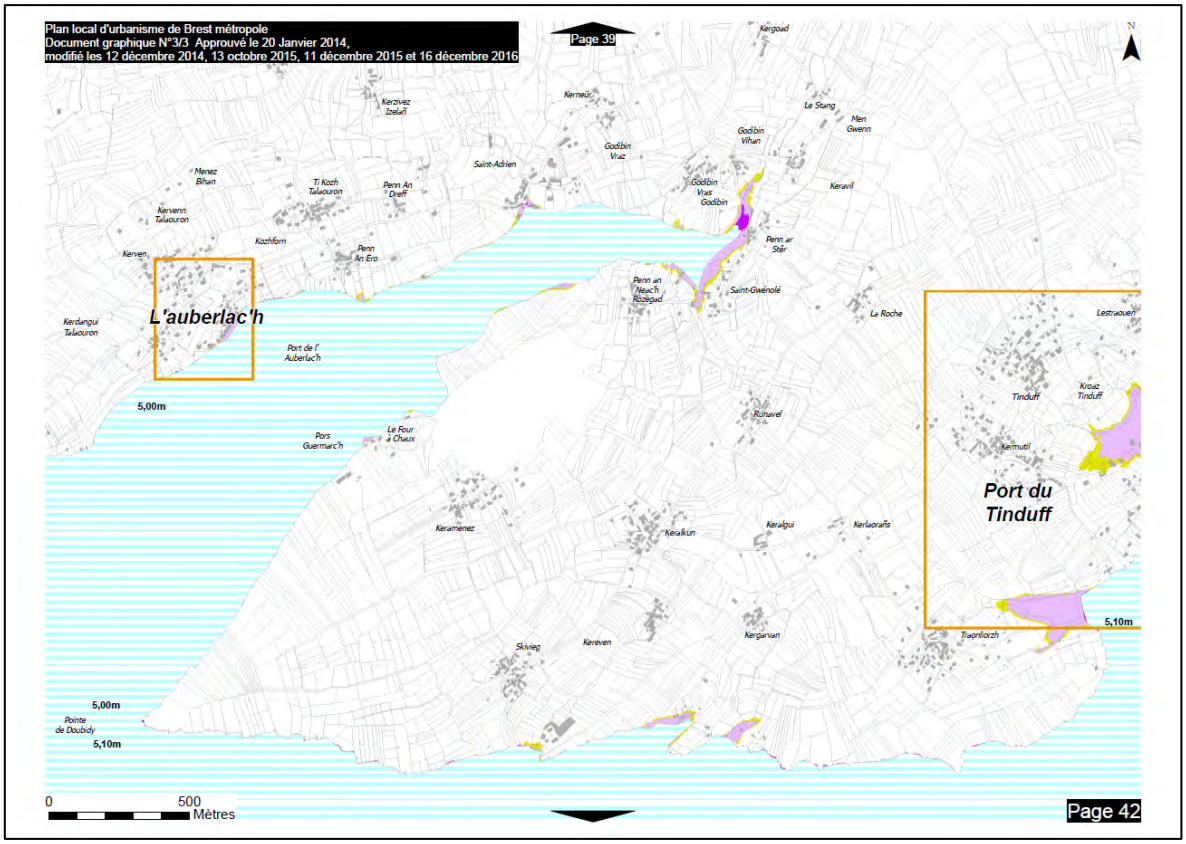
Proposition de modification



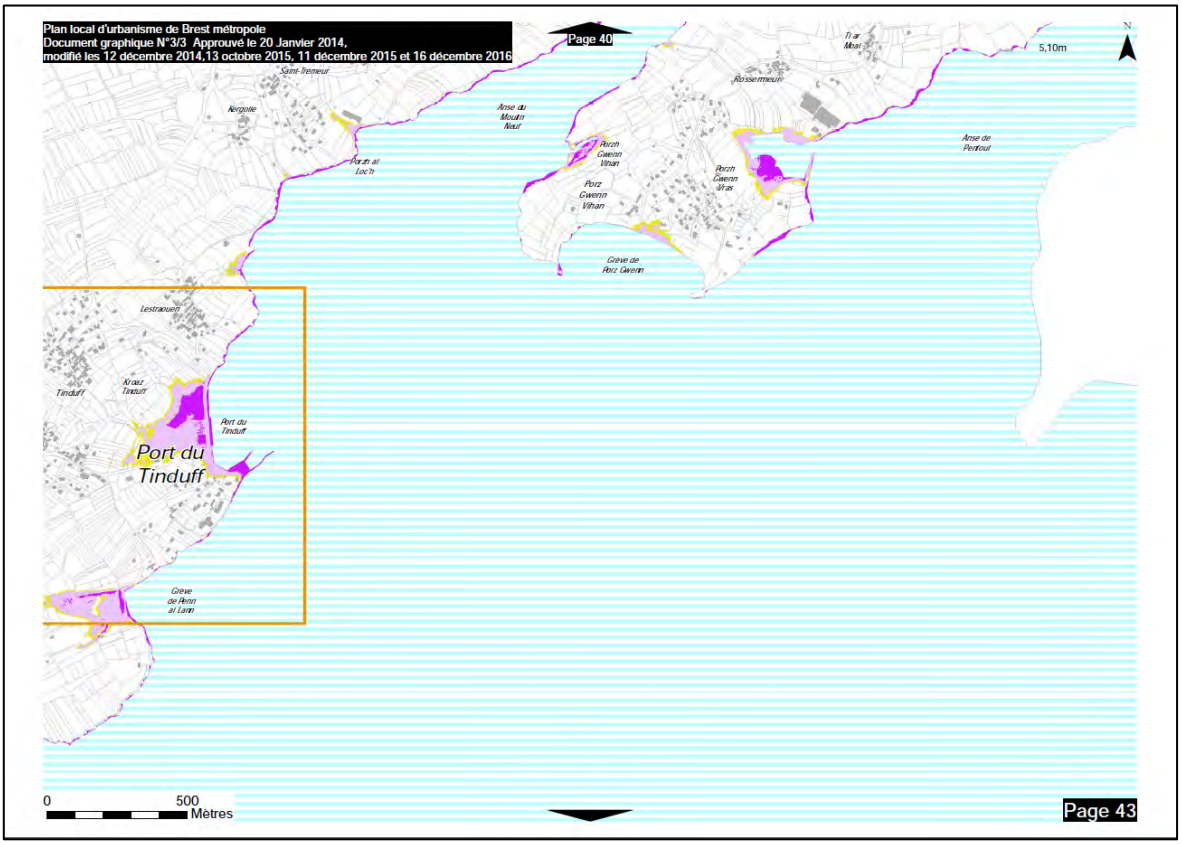
Version actuelle



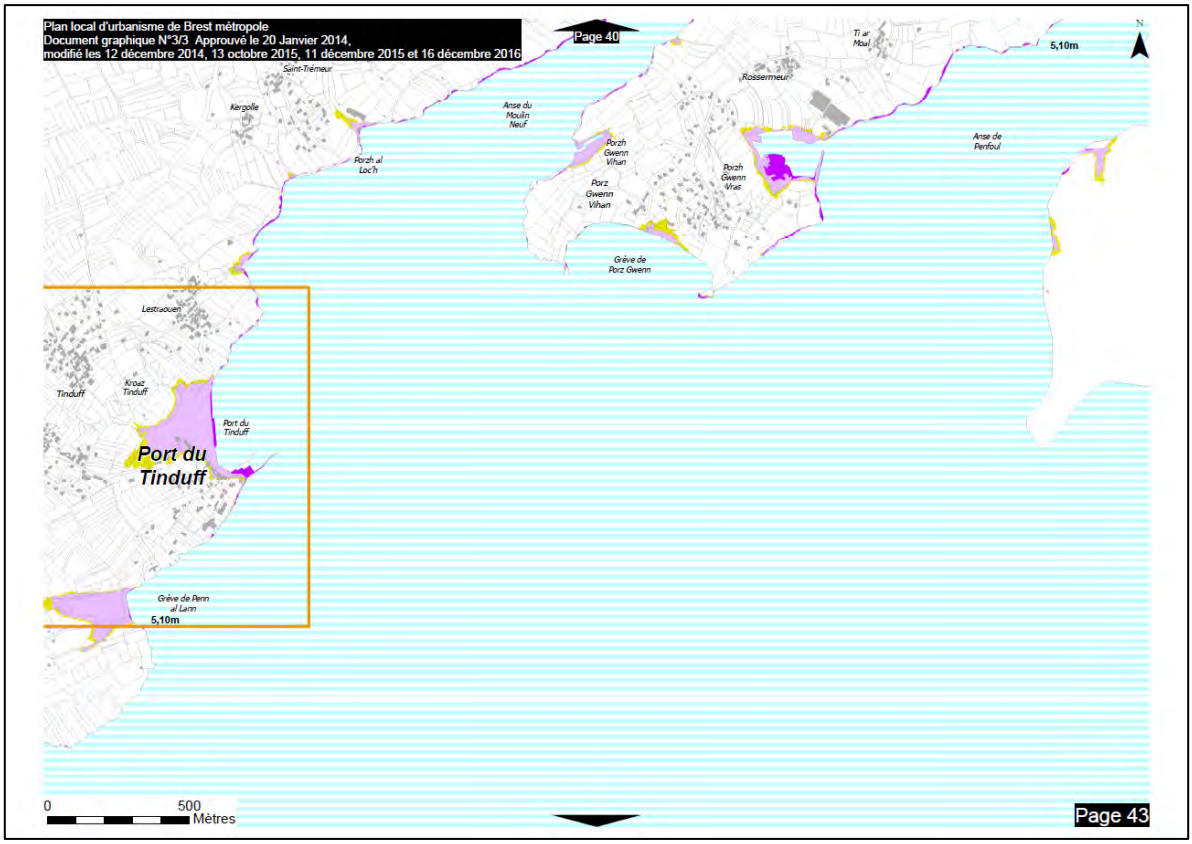
Proposition de modification



Version actuelle



Proposition de modification



38. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE RELATIVE À L'HABITAT

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique du PLU facteur 4 relative à l'habitat (OAP Habitat), tient lieu de programme local de l'habitat.

Conformément à l'article L153-29 du code de l'urbanisme, une délibération du 12 décembre 2016 du Conseil de la métropole a approuvé le bilan triennal de l'application des dispositions du PLU relatives à l'habitat.

Ce bilan a mis en évidence que 16 des 18 actions de l'OAP Habitat étaient en cours de réalisation et avaient atteint leurs objectifs à mi-parcours ou en étaient proches. Toutefois, la réalisation de ce bilan, ainsi que le retour d'expérience de la mise en œuvre du PLU sur cette thématique conduit à apporter quelques ajustements ponctuels, notamment pour clarifier ou préciser certaines dispositions, ou leurs modalités d'application.

Ainsi, il est proposé de modifier le PLU sur les points suivants :

- Modification au lexique du règlement de la définition des « opérations de logement de plus de 2000m² de surface de plancher » et des « logements à coûts abordables » pour rappeler que l'hébergement en résidence service ne constitue pas du logement et ne doit pas être pris ne compte pour l'application de ces dispositions,
- Modification au lexique du règlement de la définition des « opérations de logement de plus de 2000m² de surface de plancher » soumises à l'obligation de réalisation d'une part de logements à coûts abordables, afin de clarifier le champ d'application de cette disposition qui s'applique à tout projet ou programme d'un ou plusieurs bâtiments réalisé en une ou plusieurs tranches, et rappeler qu'en individuel cette surface correspond à des programmes de 20 logements et plus,
- Modification au lexique du règlement de la définition de la notion de « logements à coûts abordables » pour préciser d'une part la date de la délibération de référence définissant cette notion et d'autre part que les logements de type prêt social location-accession (PSLA) entrent dans le champ de l'accession à coûts abordables.
  Cette définition est par ailleurs retirée de la note de bas de page 15 de l'OAP Habitat au profit d'une définition dans le corps de l'OAP et d'un renvoi vers le lexique du règlement.
- Correction rédactionnelle de l'article 1AU 2 du règlement : pour préciser que les logements conventionnés sont des logements locatifs
- Correction des OAP de secteur de Goarem Vors, Bd de Coataudon, Forestig, Kerida, Douvez pour préciser en légende des diagrammes relatifs à la répartition de la production de logement que les « logements à couts abordables » concernent l'accession,
- Modification de l'OAP Habitat pour préciser que la définition des programmes de logement à coûts abordables en secteur diffus à Brest doit tenir compte de l'offre sociale publique et privée préexistante dans l'environnement du projet. Il s'agit par cette disposition de pouvoir veiller à l'équilibre de l'offre d'habitat. Quelques corrections de forme sont également apportées.

Les corrections apportées figurent en rouge

ORIENTATION 2 : Constituer une offre complète et attractive de logements neufs

1-Proposer une alternative satisfaisante aux ménages les plus enclins à quitter l'agglomération

Constats

Renouveler la dynamique démographique et fiscale de l'agglomération brestoise nécessite une capacité de répondre à l'ensemble des attentes diversifiées de ménages. L'érosion de la population de l'agglomération s'explique notamment par le départ de jeunes ménages actifs, avec ou sans enfants, qui accèdent à la propriété dans les autres territoires du Pays de Brest pour des questions notamment liées au coût du logement. Mais le départ de nombreux ménages intermédiaires ne trouvant pas dans l'agglomération une offre d'habitat répondant à leurs attentes contribue aussi à cette érosion et affaiblit l'assiette fiscale du territoire. Or le retour à l'équilibre démographique dépend de la capacité de l'agglomération à maintenir les familles et en accueillir de nouvelles, toutes catégories sociales confondues.

Dans la période du PLH 2008-2013, une part non négligeable de la production de logements a été constituée d'appartements à finalité locative publique et privée. Ces logements principalement de petite à moyenne taille (T2-T3) ne répondent que dans une faible mesure à la demande familiale et génèrent un apport modeste de population.

Objectifs

Il convient aujourd'hui de développer une stratégie de production d'habitat destiné aux familles plus importante. Ainsi, Brest métropole a pour objectif d'**offrir une alternative possible et satisfaisante à environ la moitié des 500 à 600 ménages qui quittent chaque année l'agglomération**.

Modalités

Afin d'atteindre ces objectifs, la collectivité **entend renforcer et diversifier l'offre nouvelle de logements familiaux et plus particulièrement les plus grands d'entre eux, au-delà du T3**.

La maison individuelle constituant l'aspiration de bien des familles, l'agglomération ambitionne une progression d'environ 150 à 200 maisons supplémentaires par an par rapport à la situation observée dans le précédent PLH. Afin de satisfaire l'ensemble des attentes des ménages, tout en rationnalisant le foncier, Brest métropole mettra en place les conditions d'une offre diversifiée en termes de surfaces de lots et de produits (maisons mitoyennes sur lots libres de constructeurs de taille variable (250 à 450 m²), maisons mitoyennes par deux, maisons groupées...). Les maisons mitoyennes (par deux), sur lots libres ou en production groupée, devront représenter la majorité de la production de logements individuels.

L'ambition de la collectivité est également de rendre accessible l'habitat collectif et intermédiaire neuf aux familles.

Dans un souci de rationalisation de l'espace et parce que son développement ne se justifie pas dans les secteurs les plus urbains de l'agglomération, le logement individuel n'a en effet pas vocation à rester le seul produit habitat susceptible de satisfaire les familles. Les formes plus compactes de type intermédiaire/semi-collectif ou collectif, dès lors qu'elles bénéficient d'une situation centrale et valorisée, sont susceptibles de répondre à une demande familiale en accession. **Outre la localisation, le facteur prix est déterminant pour espérer attirer un plus grand nombre d'accédants vers ce type de produits**.

Les formes d'habitat les plus compactes seront privilégiées dans la zone urbaine intense brestoise ainsi que dans les centre-bourgs des communes.

Deux types de ménages sont plus particulièrement ciblés dans cette stratégie de développement. Il s'agit d'une part des ménages modestes, dont les primo-accédants (ressources équivalant au maximum au plafond de ressources de type Prêt Social Location Accession) et d'autre part des ménages intermédiaires plus souvent secundo-accédants (ressources équivalant au maximum à 130 % des plafonds de ressources de type Prêt Social Location Accession), qui en raison du coût du foncier dans l'agglomération accèdent à la propriété en dehors du territoire. C'est précisément pour ces ménages que **la collectivité ambitionne de renforcer l'accession à coûts abordables** dans un marché qui tend à les exclure. L'offre à coûts abordables est constituée de logements locatifs conventionnés, de terrains et de logements neufs privés, maisons et appartements, destinés à des futurs propriétaires occupants, sous conditions de ressources. Les logements locatifs conventionnés sont ceux qui bénéficient d'un financement public de type « PLUS » et « PLAI » ou d'un conventionnement privé de type ANAH, avec ou sans travaux, ou de type « PLS investisseur ». Le prix de vente des logements neufs et des terrains destinés aux coûts abordables, inférieur aux prix moyens du marché immobilier, est défini par la collectivité. Chaque année, une ou plusieurs nouvelles délibérations actualisent si nécessaire les critères des coûts abordables, après concertation avec les professionnels de l'habitat.

Pour assurer le développement d'une part plus importante de logements en accession familiale à coût maîtrisé (appartements et maisons en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA[5]), individuel sur lot libre), elle mobilisera les leviers suivants :

- **Dans les communes de l'agglomération hors Brest**, toute opération de plus de 2 000 m² de surface de plancher comportera 50% de logements à coûts abordables, dont 30% de logements conventionnés et 20% de logements en accession à coûts abordables[6]. Au Relecq-Kerhuon, toute

~~[5] Vente en Etat Futur d'Achèvement~~

~~[6] Définis par délibération du Conseil de Communauté, les logements à coûts abordables ils sont composés de logements locatifs conventionnés et de logements en accession :~~
~~- Les logements locatifs conventionnés sont ceux qui bénéficient d'un financement public de type « PLUS » et « PLAI » ou d'un conventionnement privé de type ANAH, avec ou sans travaux ou de type « PLS investisseur »,~~
~~- Les logements en accession à coûts abordables sont destinés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum au plafond de ressources de type « Prêt à taux Zéro » et acquéreurs en tant que futurs occupants, en primo ou secundo accédant. Ils peuvent comporter une proportion de logements destinés à de l'accession sociale aidée~~

opération neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher comportera 40% minimum de logements locatifs conventionnés. La commune ambitionne d'atteindre les 50%.

- **A Brest,**

En zones AU, toute opération de plus de 2 000 m² de surface de plancher comportera un minimum de 50% de logements à coût abordable dont 25% de logements locatifs conventionnés et 25% d'accession à coût abordable.

Dans les zones UC et UH, toute opération de plus de 2 000 m² de surface de plancher comportera au moins 25% de logements à coût abordable.

Afin d'équilibrer l'ensemble de l'offre d'habitat au sein de la ville de Brest, les modalités de définition du programme de ces logements doivent être adaptées à l'offre sociale publique et privée préexistante dans l'environnement du projet.

- **La production de logements en accession sociale de type Prêt Social de Location-Accession (PSLA) ou dispositif équivalent sera favorisée**. Porté par les organismes HLM, le PSLA est destiné aux primo-accédants à ressources modestes. Il s'agit d'un produit attractif puisqu'il repose sur une TVA réduite (7%), une exonération pendant 15 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties et une éligibilité à l'APL. Il constitue un moyen sécurisé d'accession à la propriété. Pour être compétitif sur le marché brestois, son prix de sortie devra être compatible avec les ressources des ménages visés[7]. **La collectivité se donne comme objectif d'en produire environ 100 par an (individuel et collectif confondus) dans l'ensemble de l'agglomération**.

- **Le passeport pour l'accession** de Brest métropole sera poursuivi. Cet outil de la stratégie des coûts abordables a démontré toute sa pertinence dans ses premières années de mise en œuvre, tout autant par l'accompagnement qu'il permet des accédants dans leur projet que par l'aide financière de la collectivité. Brest métropole adaptera son soutien à l'accession sociale à la propriété en fonction des spécificités locales de la demande, et selon les dispositions nationales en vigueur.

Outre le prix, la qualité de l'offre est déterminante pour favoriser l'acquisition dans l'agglomération. La nécessité de densifier les opérations dans l'agglomération suppose de développer des opérations mixtes offrant une variété de produits qui doivent aller de pair avec la qualité urbaine et où

~~(subvention de la collectivité). La collectivité a fixé en 2008, après concertation avec les professionnels de l'immobilier, les critères des logements à coûts abordables en général, et les conditions d'éligibilité au versement de l'aide à l'accession sociale en particulier.~~
~~Chaque année, une ou plusieurs nouvelles délibérations actualisent si nécessaire ces critères, après concertation avec les professionnels de l'habitat.~~
~~La surface de plancher de 2000 m2 correspond, pour de l'individuel et compte tenu des surfaces moyennes des maisons construites dans l'agglomération brestoise, à des programmes de 20 logements et plus.~~
[7] ~~En 2012, pour être compétitif sur le marché brestois, le prix de vente des logements ne devait pas excéder 150 000 à 160 000 €uros.~~

l'habitat individuel sous des formes renouvelées trouve toute sa place. Il s'agit de réunir des conditions de vie attractives et constituer ainsi une réelle alternative à la plus grande surface des terrains offerte à l'extérieur de l'agglomération. C'est l'une des conditions essentielles à une bonne perception de la densité. A ce titre, le traitement qualitatif des espaces collectifs, qui donnent de la valeur au logement, est à prendre en compte dans la conception des opérations. L'évolution progressive de la forme architecturale des logements pour s'adapter à la taille réduite des parcelles et préserver la qualité de vie des habitants est à développer.

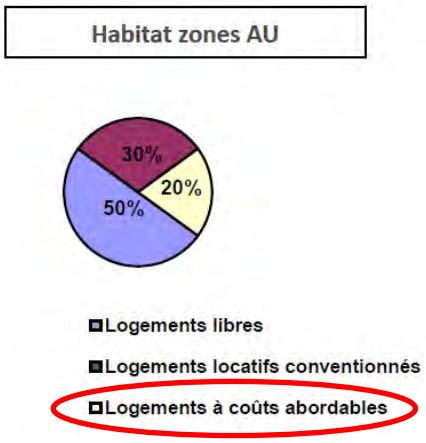
Ces conditions seront favorisées par :

- la capitalisation et l'échange d'expériences,
- la réflexion partenariale avec l'ensemble des professionnels afin de faire évoluer les formes architecturales et urbaines,
- le développement d'un « marketing résidentiel »,
- le lancement d'expérimentations de nouvelles formes d'habitat individuel permettant de concilier compacité, qualité de vie résidentielle et intimité pour les habitants,
- la promotion et la valorisation des opérations afin de faire évoluer la perception d'un habitat dense,
- l'accompagnement, l'incitation à l'engagement des acteurs de l'habitat privés et publics dans une démarche de production de logements dont les performances énergétiques vont au-delà de la réglementation thermique en vigueur.

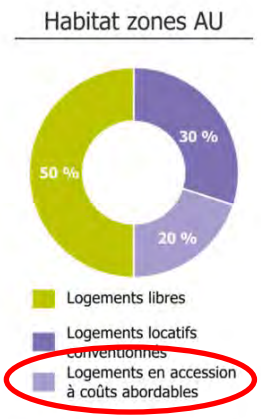
Modifications apportées aux OAP de secteur

Diagramme de répartition de la production de logement des OAP de secteur de Goarem Vors, du Bd de Coataudon, Forestig, Kerida, et du Douvez à Guipavas

Version actuelle



Proposition de modification



Modifications apportées au règlement – Volume 1

Version actuelle

Article 1AU 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* admises dans les zones urbaines correspondantes à condition qu'elles fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements pour assurer la desserte des constructions* soient programmés.
- Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement.
- Dans les communes de l'agglomération hors Brest, toute opération de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher* doit comporter au moins 50% de logements à coûts abordables*, dont 30% de logements conventionnés et 20% de logements en accession à coûts abordables*. Au Relecq-Kerhuon, les pourcentages appliqués sont de 40% de logements conventionnés et de 10% de logements en accession à coûts abordables*.
- A Brest, toute opération de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher* doit comporter un minimum de 50% de logements à coûts abordables* dont 25% de logements locatifs conventionnés et 25% d'accession à coûts abordables*.

Proposition de modification

Article 1AU 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* admises dans les zones urbaines correspondantes à condition qu'elles fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements pour assurer la desserte des constructions* soient programmés.
- Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement.
- Dans les communes de l'agglomération hors Brest, toute opération de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher* doit comporter au moins 50% de logements à coûts abordables*, dont 30% de logements locatifs conventionnés et 20% de logements en accession à coûts abordables*. Au Relecq-Kerhuon, les pourcentages appliqués sont de 40% de logements locatifs conventionnés et de 10% de logements en accession à coûts abordables*.
- A Brest, toute opération de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher* doit comporter un minimum de 50% de logements à coûts abordables* dont 25% de logements locatifs conventionnés et 25% d'accession à coûts abordables*.

LEXIQUE

LOGEMENTS A COUTS ABORDABLES

Définis par délibération du Conseil de Communauté, les logements à coûts abordables sont composés de logements locatifs conventionnés et de logements en accession :

- Les logements locatifs conventionnés sont ceux qui bénéficient d'un financement public de type « PLUS » et « PLAI » ou d'un conventionnement privé de type ANAH, avec ou sans travaux ou de type « PLS investisseur ».
- Les logements en accession à coûts abordables sont destinés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum au plafond de ressources de type « Prêt à taux Zéro » et acquéreurs en tant que futurs occupants, en primo ou secundo accédant. Ils peuvent comporter une proportion de logements destinés à de l'accession sociale aidée (subvention de la collectivité). La collectivité a fixé en 2008, après concertation avec les professionnels de l'immobilier, les critères des logements à coûts abordables en général, et les conditions d'éligibilité au versement de l'aide à l'accession sociale en particulier.

Chaque année, une ou plusieurs nouvelles délibérations actualisent si nécessaire ces critères, après concertation avec les professionnels de l'habitat.

(...)

OPÉRATION DE LOGEMENT DE PLUS DE 2000 M² DE SURFACE DE PLANCHER

Il convient d'apprécier la proportion de logements à coûts abordables globalement à l'échelle d'un projet ou d'un programme. L'opération pouvant être un permis de construire pour une ou plusieurs constructions, un permis d'aménager, une zone d'aménagement concerté…

LEXIQUE

LOGEMENTS A COUTS ABORDABLES

Les logements à coûts abordables sont constitués par des logements ordinaires, hors hébergement en résidence service (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs…) comportant des locaux ou services communs.

Définis par délibération du Conseil de Communauté du 14 décembre 2007, ~~les logements à coûts abordables~~ ils sont composés de logements locatifs conventionnés et de logements en accession :

- Les logements locatifs conventionnés sont ceux qui bénéficient d'un financement public de type « PLUS » et « PLAI » ou d'un conventionnement privé de type ANAH, avec ou sans travaux ou de type « PLS investisseur ».
- Les logements en accession à coûts abordables sont destinés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum au plafond de ressources de type « Prêt à taux Zéro » et acquéreurs en tant que futurs occupants, en primo ou secundo accédant. Ils peuvent comporter une proportion de logements destinés à de l'accession sociale aidée (subvention de la collectivité) ou des logements de type PSLA (prêt social location accession). La collectivité a fixé en 2008, après concertation avec les professionnels de l'immobilier, les critères des logements à coûts abordables en général, et les conditions d'éligibilité au versement de l'aide à l'accession sociale en particulier.

Chaque année, une ou plusieurs nouvelles délibérations actualisent si nécessaire ces critères, après concertation avec les professionnels de l'habitat.

(...)

OPÉRATION DE LOGEMENT DE PLUS DE 2000 M² DE SURFACE DE PLANCHER

Constitue une opération au sens de cette disposition, le projet ou programme d'un ou plusieurs bâtiments réalisé en une ou plusieurs tranches. Dans le cas d'une opération d'ensemble du type lotissement, ZAC…, ~~Il convient d'apprécier~~ la proportion de logements à coûts abordables s'apprécie globalement à l'échelle d'un projet ~~ou d'un programme~~. ~~L'opération pouvant être un permis de construire pour une ou plusieurs constructions, un permis d'aménager, une zone d'aménagement concerté…~~

Il est précisé que l'hébergement en résidence service (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs…) comportant des locaux ou services communs ne constitue pas du logement.

La surface de plancher de 2000 m² correspond, pour de l'individuel et compte tenu des surfaces moyennes des maisons construites dans l'agglomération brestoise, à des programmes de 20 logements et plus.

39. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE RELATIVE AUX TRANSPORTS ET AUX DÉPLACEMENTS

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique du PLU facteur 4 relative aux transports et aux déplacements, tient lieu de plan de déplacements urbains. Il est proposé de la modifier afin :

- d'ajuster l'OAP en lien avec les évolutions de la politique du stationnement sur la métropole suite à la mise en œuvre depuis 2015 d'un plan d'action stationnement ;
- de préciser l'OAP en lien avec la mise en œuvre de la décentralisation/dépénalisation du stationnement payant résultant de la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.

Les modifications apportées visent d'une part à identifier schématiquement les espaces où une politique de stationnement réglementée spécifique s'applique, et d'autre part à exposer les principes de la politique tarifaire de Brest métropole en matière de stationnement.

A cet effet, des compléments sont apportés aux actions 3, 5 et 7 de l'OAP :

- le paragraphe relatif au stationnement réglementé de l'action 3 est complété par un renvoi aux actions 5 et 7 ;
- à l'action 5, la carte « schéma de principe des espaces à circulation apaisée dans les centres villes et les polarités de quartiers » est modifiée, afin de schématiser les centres-villes et polarités de quartier dans lesquels des politiques de déplacement (circulation apaisée, espaces publics partagés…) et de stationnement réglementé spécifiques s'appliquent ;
- enfin, l'action 7 est complétée par l'exposé des principes de la politique tarifaire de Brest métropole en matière de stationnement.

Par ailleurs, dans cette action 7, pour tenir compte de la mise en service du téléphérique, la cartographie des périmètres où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article 151-35 du code de l'urbanisme, est complétée par les isodistances de 500 mètres depuis les stations du téléphérique.

Enfin, à l'occasion de cette modification de l'OAP, le fond de plan des quatre cartes de l'OAP déplacement est modifié pour être mis en concordance avec l'ensemble des cartes du PLU et notamment la carte du réseau structurant de transport collectif à long terme figurant page 43 du PADD.

Les propositions de modifications figurent en rouge

pertinence est avérée. Les études préliminaires ont déjà débuté dans une perspective d'engagement des procédures de réalisation et de mise en service à l'horizon du PLU.

> **Poursuivre les aménagements plus localisés de productivité du réseau :**

En parallèle à ces aménagements, tant sous la forme de segments de voirie réservés aux bus (couloirs, zones piétons-bus, ...) que par l'amélioration des dispositifs de priorité aux feux de carrefours, l'amélioration des performances du réseau de transport collectif sera recherchée.

Action 3 – Elargir le cœur d'agglomération à l'échelle du bassin de vie

L'élargissement du cœur de ville autour des deux rives de la Penfeld est un enjeu majeur de la période du PLU facteur 4. Les aménagements en matière de déplacements permettront de renforcer l'effet des décisions prises en matière de localisation d'équipements publics.

Ces aménagements s'articuleront autour des principales réalisations suivantes :

> **Améliorer la traversée de la Penfeld en modes actifs :**

La Penfeld, du fait du dénivelé entre les plateaux et les quais et de la fermeture de la Base Navale, représente actuellement une coupure. Après l'amélioration des liaisons entre le Bas de Siam et Recouvrance à l'occasion du projet Tramway, l'urbanisation du Plateau des Capucins est l'occasion de créer une nouvelle traversée vers le secteur Siam. Les premières études de faisabilité ont conduit à proposer la réalisation d'une liaison par câble (téléphérique). L'évolution des secteurs du nord Penfeld pourra être l'occasion de poursuivre les réflexions dans le cadre de l'élaboration d'un Schéma de Référence.

> **Etendre les espaces piétonniers, zones de rencontre et voirie à circulation calmée :**

L'aménagement du Plateau des Capucins est l'occasion de poursuivre la réalisation d'espaces piétonniers majeurs (Promenade, Place, Ateliers, ...). C'est également le cas sur le site du Port de commerce, avec un aménagement progressif permettant de libérer une partie des espaces « bord à quai » pour les usages de promenade ou récréatifs. Les belvédères de la Rade et de la Penfeld feront l'objet d'une attention particulière sur les 2 rives, dans l'objectif de création d'un cheminement continu.

La zone piétonne Siam/Jaurès pourra faire l'objet d'une extension, pour inclure les secteurs à forte densité de commerce et de service autour de l'axe actuel. Une grande attention sera néanmoins apportée au maintien d'un nombre suffisant de liaisons transversales. Les secteurs Siam et Recouvrance feront également l'objet d'une réflexion globale sur l'amélioration des traversées du quartier en rabattement vers les pôles de service et les accès aux transports collectifs. Dans le secteur Siam, une attention particulière sera accordée à la mise en place d'une liaison perpendiculaire à Siam, entre la Penfeld (hôpital militaire) et le port de commerce. Dans le secteur de Recouvrance, la liaison nord/sud entre les Capucins et la base navale et la liaison est-ouest vers la station de tramway Saint-Exupéry sont d'une importance particulière.

Les aménagements issus du plan de circulation de 2000 et les caractéristiques du réseau de voirie permettent d'obtenir une vitesse inférieure à 30 km/h dans l'ensemble du centre-ville, permettant une large mixité des circulations automobiles et vélos. La réglementation pourra donc être adaptée en mettant en œuvre une zone 30 sur une partie significative de l'espace. Des aménagements particuliers en espace de rencontre pourront permettre de renforcer ponctuellement la qualité des déplacements et permettre une large mixité des circulations tous modes.

> **Adapter le stationnement sur voirie et en ouvrage aux besoins des résidents et visiteurs du centre-ville :**

- Des zones de stationnement réglementées :

L'évolution de la zone payante et des zones bleues sera poursuivie pour satisfaire le besoin de stationnement rotatif des visiteurs. Sur ces périmètres, le stationnement des résidents fait l'objet d'une offre particulière qu'il convient de suivre et d'adapter dans le temps. Dans la nécessaire cohérence entre la politique de déplacements et de stationnement, l'évolution tarifaire pour les différentes zones de stationnement payant sur voirie (zone courte durée et moyenne/longue durée) ainsi que celle des parcs en ouvrage sont définies en harmonie avec celle des transports collectifs. Aux franges de la zone de densité commerciale, l'évolution des zones réglementées pourra également être utilisée pour répondre à la fois aux besoins et maitriser les stationnements anarchiques.
Dans cette même logique, l'action 5 « conforter l'attractivité des centres-villes et des polarités de quartiers » schématise les centres villes et les polarités de quartiers où une politique de stationnement réglementé spéficifique s'applique.
En complément de ces actions, l' action 7 participe à chaque échelle du territoire à la mise en œuvre de la politique de stationnement pour un usage de l'espace public maîtrisé.

- Aménagement des capacités de stationnement en ouvrage :

La réalisation de nouveaux ouvrages de stationnement public pourra être envisagée en accompagnement d'opérations urbaines de requalification de l'espace public (hors aménagement de TCSP) provoquant une réduction notable de la disponibilité de stationnement en voirie ou correspondant à un accroissement significatif de déplacements à l'échelle de l'agglomération. Dans ce cas, ces équipements seront situés à proximité du réseau structurant de déplacements (boulevards). En particulier, l'aménagement du plateau des Capucins sera accompagné de la réalisation d'un parc public de stationnement de capacité adaptée, tenant compte des possibilités de mutualisation.

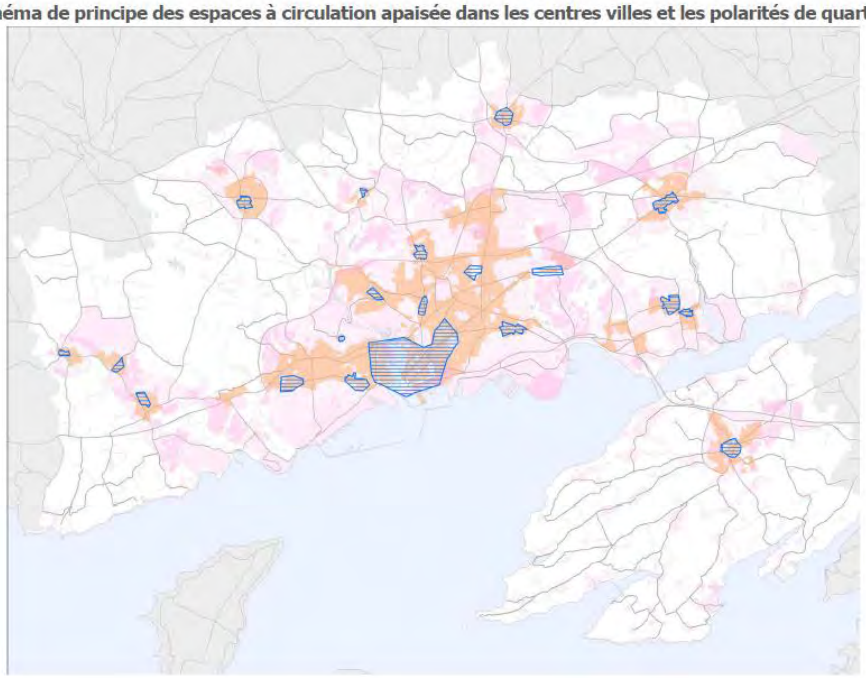
Action 4 – Densifier l'urbanisation en priorité autour des réseaux structurants de déplacement

Cette action est principalement mise en œuvre par la définition d'un zonage en matière d'aménagement et de développement de l'urbanisation s'appuyant directement sur l'organisation actuelle et future du système de déplacement (à l'échelle du Pays).
Les zones d'intensité urbaine UC, métropolitaines US et d'activité UE sont directement desservies par les réseaux structurants de déplacements, tant routiers que de transport collectifs. La recherche d'une densité suffisante permet d'améliorer les performances du réseau de transport collectif et d'en faciliter l'usage. L'optimisation de l'accessibilité routière, des axes métropolitains jusqu'à la desserte des espaces les plus résidentiels (UH), permet de décliner les enjeux « énergie climat » notamment en limitant progressivement les nuisances.

Action 5 - Conforter l'attractivité des centres villes et des polarités de quartiers
(...)

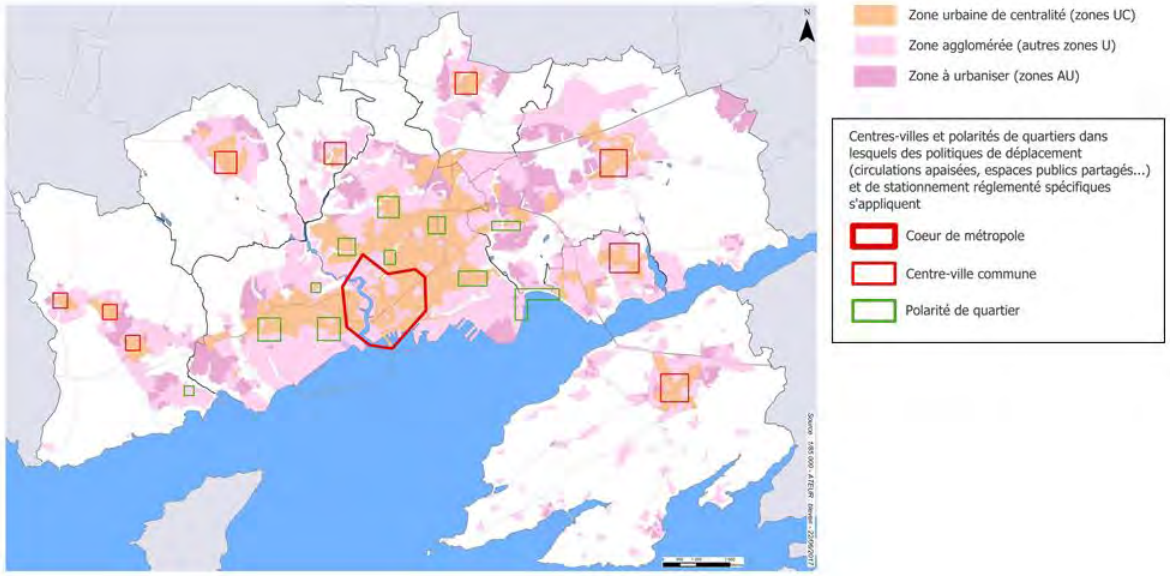
Version actuelle

Schéma de principe des espaces à circulation apaisée dans les centres villes et les polarités de quartiers



Proposition de modification

Schéma des centres-villes et des polarités de quartiers à conforter



L'accessibilité complète des véhicules est prévue pour 2015, conformément à la loi, de même que celle de 70% des arrêts. L'actualisation du « 1er schéma directeur d'amélioration de l'accessibilité du réseau de transport collectif de Brest métropole pour les personnes à mobilité réduite » approuvé au Conseil de Communauté du 8 février 2008, intégrera les perspectives d'évolution liée à la mise en service de nouvelle liaison comme le téléphérique.
Il proposera dans le cadre de son élaboration, en concertation avec la commission communautaire d'accessibilité, la programmation de mise en accessibilité des lignes composant le réseau régulier.

> **Développer des services complémentaires :**

Les **services complémentaires** sont mis en place de façon à compléter l'offre publique de services de mobilité, à un coût économique acceptable. Ils peuvent inclure la gestion de parcs-relais, la location et le stationnement des vélos, la fourniture de services d'autopartage, services à la demande (FLEXO) ...

La 1ère navette marché a été expérimentée sur le bourg de Saint Marc et permet de maintenir des possibilités de déplacement vers les polarités de quartier, en particulier à destination des personnes âgées, sur des liaisons à faible fréquentation non desservies par les lignes régulières. Ces services seront développés progressivement, notamment lors de la réorganisation des dessertes de transport collectif.

Une offre complémentaire pour les secteurs peu denses et éloignés des réseaux structurants est assurée par les services à la demande Résago. Sur la base d'un itinéraire connu, d'arrêts identifiés et d'horaires programmés, le service est déclenché sur simple appel et permet de rejoindre soit une ligne régulière, soit une polarité, une zone d'activité (ex : port de commerce) ou encore un établissement spécifique (ex : le centre funéraire du Vern).

Action 7 – Ajuster l'offre et les services de stationnement pour maîtriser la circulation automobile et assurer l'attractivité des espaces de proximité

Le stationnement est assuré par une offre publique, sur voirie et en ouvrage, et par une offre privée. L'offre publique est assurée en premier lieu par l'aménagement de stationnement le long des voiries publiques. Cette offre n'est possible que lorsque les autres fonctions de l'espace public (déplacement des piétons, circulation des vélos, des VL et des PL, circulation des transports collectifs, mise en œuvre de l'armature verte urbaine, ...) le permettent. En complément des actions 1, 3 et 5, pour mettre en œuvre une politique de reconquête des espaces publics au bénéfice des piétons, la gestion des espaces de stationnement sera développée (réglementation, équipes de contrôle,...) afin de garantir que les espaces de circulation des piétons et des vélos soient libérés des véhicules en stationnement illicite, en cohérence avec les besoins principaux des résidents et des visiteurs.

> **Organiser le stationnement dans les centres-villes et polarités de quartier**

La situation des centres-villes et polarités de quartier de la métropole est particulière du fait d'une mixité des fonctions urbaines (concentration de services et commerces de portée métropolitaine dans le cœur de ville de Brest ou de proximité dans les centres-villes (hors Brest) et polarités de quartiers) et d'une forte densité de population. Ces deux facteurs induisent une attractivité donc un afflux circulatoire et par conséquent une forte demande de stationnement. Il est donc nécessaire de mettre en place un stationnement payant par horodateurs, pour le centre- ville de Brest, et des zones bleues dans les autres secteurs.
Ainsi :

- pour favoriser l'activité du centre-ville de Brest, assurer une bonne rotation des véhicules, deux zones tarifaires correspondant à des durées maximales de stationnement différentes sont organisées (stationnement de courte durée, et stationnement de moyenne ou longue durée). Une offre de stationnement en post paiement dans les secteurs Siam et à la gare de Brest, sont également instaurées, permettant aux usagers de payer leur droit à stationner a posteriori ainsi qu' au plus juste de la durée réelle de stationnement. Par ailleurs, compte-tenu de leurs particularités (notamment les personnes à mobilité réduite, les livreurs, les résidents, les professionnels intervenant sur la voie publique...), certaines catégories d'usagers font l'objet de mesures spécifiques (places réservées, tarifs ..) pour faciliter leur activité et/ou leur accès au centre-ville.

- Dans les centres-villes hors Brest et les polarités de quartier, des zones bleues sont mises en place pour encadrer la durée du stationnement sur une portion limitée de voirie, afin de faciliter la rotation rapide des véhicules en stationnement et pour favoriser l'activité des commerces et des services.

> **Insérer la livraison dans la politique de stationnement :**

Les espaces de livraison ont fait l'objet d'un développement important dans le cadre du projet tramway, afin de faciliter l'arrêt des véhicules sur les perpendiculaires à la ligne de tramway. Ce dispositif fera l'objet d'une surveillance approfondie afin d'optimiser son fonctionnement.
En particulier, le décret du 20 décembre 2010 légalise la pratique de l'ouverture des aires de livraisons aux voitures à certaines heures, et notamment la nuit. La gestion de ces horaires permet d'introduire de la souplesse et de restituer les aires de livraisons aux riverains.
Par ailleurs, la gestion du stationnement des artisans, participe de cette approche et ainsi peut conduire à un aménagement des autorisations, particulièrement dans les zones de stationnement règlementées.

> **Réaliser une offre privée satisfaisante aux besoins nouveaux :**

La réalisation d'offre privée hors voirie pour les constructions neuves et les changements de destination devra répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions. La satisfaction des besoins des opérations neuves devra être justifiée par le pétitionnaire par une note argumentée (règlement d'urbanisme : article 12).

- **Principes généraux :**

Le traitement des espaces de stationnement devra permettre de conserver, réserver ou recréer les espaces verts nécessaires à la création et au maintien d'une ambiance urbaine de qualité et limiter au minimum l'imperméabilisation des sols.
Les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre pour les véhicules et les cycles doivent être réalises a l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.
Toute création de surfaces de plancher y compris les démolitions avec reconstruction, sont assimilées à de la construction neuve et donc doivent répondre aux besoins nouveaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- soit d'une impossibilité technique, urbanistique ou architecturale manifeste.

- **Principes particuliers selon les zonages**

En zones UC, UH, UE ou dans certains secteurs spécifiques faisant l'objet d'une déclaration de projets ou d'une orientation d'aménagement et de programation de secteur, les orientations en matière de stationnement seront précisées par l'article 12 du règlement ou dans les règlements se rapportant aux secteurs de projets.
La zone UC bénéficie d'une desserte de qualité en transports collectifs et de services de proximité. Les normes de stationnement sont donc fortement limitées dans cette zone.

- **Principes particuliers selon les destinations des constructions**

Pour les destinations habitat, bureaux, commerces et hébergement hôteliers des règles particulières sont définies ci-après, pour la construction neuve (y compris démolition/reconstruction et extension). Pour les autres destinations, les principes généraux s'appliquent.

- **Principe particulier pour l'habitat :**

Le règlement prévoit la réalisation d'un minimum de places de stationnement. Les besoins sont évalués en fonction d'un taux de motorisation des ménages fixé, au minimum, à un véhicule par ménage. Dans les zones UH, on prend on compte à la fois la surface de plancher créée (sur la base moyenne de 60 m2 par logement) et ce taux de motorisation.

- **Principe particulier pour les bureaux:**

Le règlement prévoit la réalisation d'un minimum de places de stationnement. Les besoins sont évalués en fonction du taux de venue en voiture pour le motif travail, variant entre 50% (Zone Uc) et 75% en fonction de la qualité de desserte en transports collectifs. Dans certains secteurs spécifiques faisant l'objet d'une déclaration de projets ou d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur, le règlement pourra fixer un plafond.

- **Principe particulier pour les commerces :**

Le règlement prévoit la réalisation d'un minimum de places de stationnement, avec une exonération pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m2 excepté en zone UE. Les besoins sont évalués en fonction de la surface et du format du commerce. Ils sont définis dans le règlement qui pourra fixer des plafonds.

- **Principe particulier pour l'hébergement hôtelier (incluant les résidences étudiantes et seniors) :**

Le règlement prévoit la réalisation d'un minimum de places de stationnement. Les besoins sont évalués en fonction du nombre de chambres ou de logements. Ils sont définis dans le règlement qui pourra fixer des plafonds.

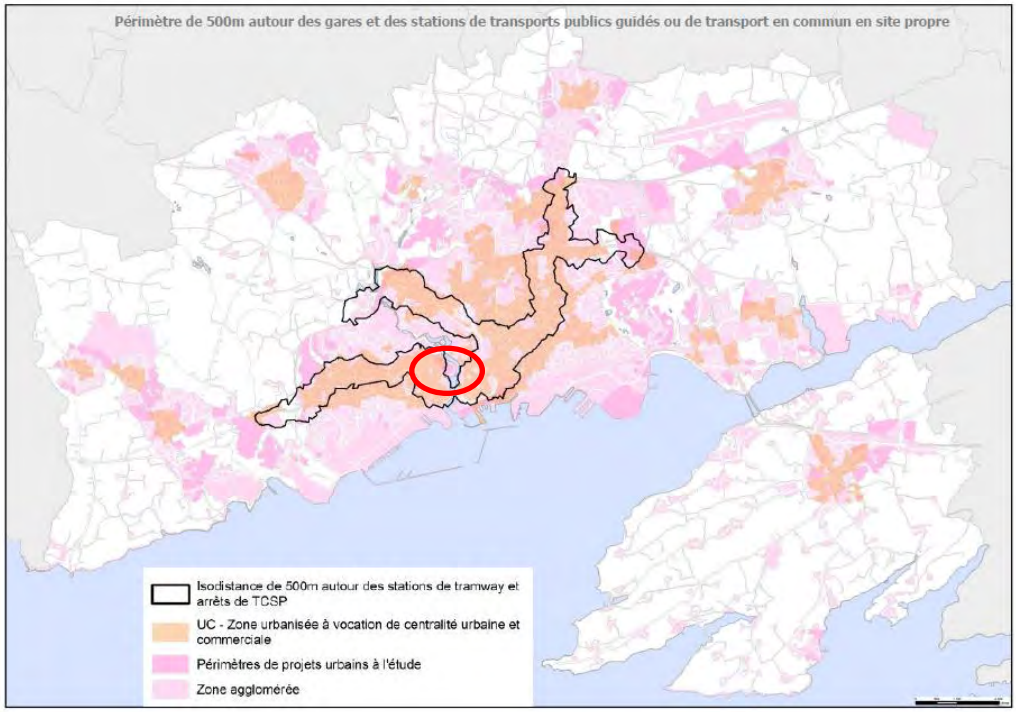
> **Adapter l'offre publique et privée pour les véhicules dont les deux roues :**

Dans les espaces à forte fréquentation, la gestion de ces espaces de stationnement permet de satisfaire les usages prioritaires (voir actions 5 et 6). Le développement de la mobilité pour tous conduit à aménager de façon particulière des espaces spécifiques **: la réalisation de places de stationnement aux normes PMR a fait l'objet d'un schéma directeur.** Celui-ci sera mis en œuvre progressivement dans le cadre des budgets de voirie, conformément aux engagements du PAVE. Le règlement du PLU facteur 4 intègre l'obligation de la réalisation minimale d'une place pour personne à mobilité réduite dans les parcs ou espaces de stationnement privés par tranche de 50 places. Le stationnement des taxis fait l'objet d'aménagements spécifiques, en concertation avec les professionnels. Le stationnement des véhicules d'auto-partage fera l'objet de la mise à disposition d'emplacements réservés, en concertation avec les professionnels.

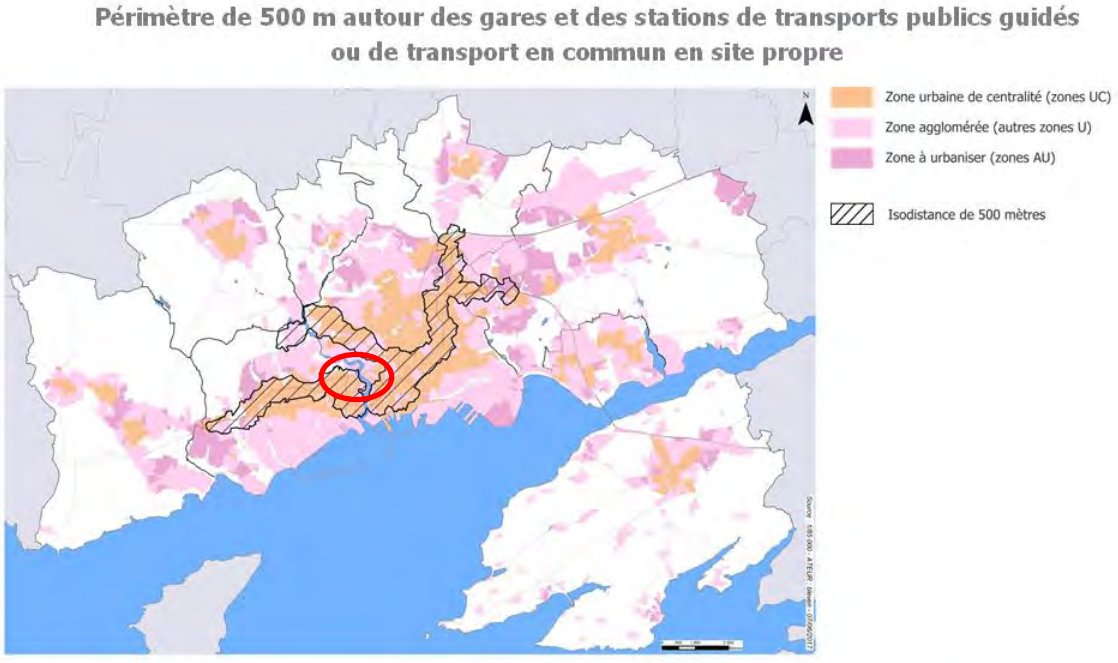
L'offre publique est complétée par quelques parcs en ouvrage, des parcs-relais et des parcs de covoiturage. Ces différents éléments sont évoqués dans les actions correspondantes (actions 2, 5, 6 en particulier).Le développement de véhicules électriques des particuliers sera accompagné par la mise en place progressive de bornes de recharge dans les parcs publics (déjà équipés de dispositifs de charge lente) et sur les emplacements stratégiques de la voirie publique (gare, lieux touristiques, ...). Cette mise en place se fera de préférence en faisant appel aux fournisseurs d'électricité permettant d'inscrire les dispositifs dans un service fourni à l'échelle nationale et européenne.

Le stationnement des 2-roues (motorisés ou non) sur voirie est assuré de préférence sur chaussée. Face à une demande existante limitée, les aménagements sont réalisés ponctuellement pour répondre aux besoins avérés. En cas d'accroissement des besoins constatés, un schéma directeur pourra être réalisé pour maintenir la cohérence d'ensemble de l'offre de stationnement. Le règlement du PLU facteur 4 intègre l'obligation de la réalisation minimale de locaux pour vélo dans les constructions neuves.

Version actuelle



Proposition de modification



40. GESTION DES BÂTIMENTS D'HABITATION EXISTANTS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Conformément aux dispositions en vigueur au moment de son approbation en janvier 2014, le PLU n'autorise dans les zones agricoles (A) et dans les zones naturelles et forestières (N), que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Toute autre construction ou extension de construction est interdite.

Pour tenir compte de la présence de constructions à usage d'habitation et plus exceptionnellement d'activités économiques dans ces zones, le PLU a délimité des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels sont autorisés des extensions mesurées des constructions, en fonction de leur surface de plancher. Les extensions sont limitées à 20% de la surface de plancher existante, et la surface totale des constructions après extension ne peut excéder 200 m².

Les dispositions relatives aux constructions et installations admises en zone A et N du PLU ont été modifiées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014, puis par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, et complétées par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron) du 6 août 2015.

Désormais, en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme issu de ces lois, l'extension des bâtiments d'habitation, ainsi que l'édification d'annexes, peuvent être autorisés en zone A et N, sans qu'il soit besoin de délimiter un STECAL, sous réserve que le règlement du PLU précise les conditions de hauteur, d'implantation, de densité et d'emprise permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Malgré un inventaire aussi exhaustif que possible des constructions tiers à l'activité agricole lors de dernière révision du PLU, il est apparu au fil du temps que quelques constructions à usage d'habitation avaient pu être omises des STECAL. La première modification du PLU approuvée le 12 décembre 2014 avait d'ailleurs permis de rectifier deux erreurs matérielles de cette nature. Plus récemment, s'est présenté le cas de figure d'un agriculteur ayant cessé son activité depuis l'adoption du PLU : ce changement de statut ne lui permet plus de bénéficier des dispositions liées au logement de fonction de l'agriculteur. Toute extension de son habitation est désormais impossible.

Pour remédier à ces difficultés, il est proposé de mettre en œuvre les nouvelles dispositions prévues par la loi et d'introduire dans le règlement du PLU des dispositions permettant d'autoriser, en zone A et N, l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes, dans les mêmes conditions que les STECAL, à savoir une extension limitée à 20% de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 200 m² après extension.

En application de l'article L.151-12, le règlement établi en application de ces dispositions a été transmis pour avis le 5 mai 2017 à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). L'avis rendu par la commission sera joint au dossier d'enquête publique.

La réglementation des zones AH et NH du PLU facteur 4 transposées au zone A et N est compatible avec les principes de réglementation pour la gestion des bâtiments d'habitation existants en zone agricole et naturelle adoptée par la CDPENAF du Finistère le 30 septembre 2016 (voir tableau comparatif ci-après).

Le règlement est toutefois complété pour préciser la distance maximale d'implantation des annexes par rapport au corps principal de l'habitation. Il est proposé de reprendre l'enveloppe de 20 mètres préconisée par la CDPENAF. En revanche les propositions de la CDPENAF concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement) ne sont pas reprises dans le règlement du PLU facteur 4.

En effet il s'agit de considérations d'ordre général sur l'intégration des constructions dans leur environnement, l'harmonie des constructions et des matériaux utilisés, n'apportant pas de plus-value par rapport à l'article R111-27 du code de l'urbanisme qui permet de refuser ou de n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ce type d'insertion ne correspond pas aux principes généraux qui ont prévalu lors de la rédaction du PLU facteur 4, volontairement simple et épuré des mentions non indispensables au regard du droit de l'urbanisme en vigueur.

		PLU facteur 4		Principes préconisés par la CDPENAF
		Dispositions applicables en zones AH/NH (rappel)	Propositions de modification Pour les zones A et N	
Surface maximale d'extension autorisée	Corps principal	20 % de la surface de plancher	20 % de la surface de plancher	30% de la surface totale
	Annexe	30 m²	30 m²	30m²
Plafond de surface de la construction après extension		200 m²	200 m²	250 m²
Zone d'implantation des annexes		néant	Implantation à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment d'habitation dont elles dépendent	Implantation à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment d'habitation dont elles dépendent
Hauteur maximale des constructions		– Soit une hauteur équivalente à la construction existante, – soit une hauteur maximale de 2 niveaux (soit env. 6 m).	– Soit une hauteur équivalente à la construction existante, – soit une hauteur maximale de 2 niveaux (soit env. 6 m).	Hauteur inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante sans pouvoir excéder 9 mètres.

Les modifications du règlement proposées portent uniquement sur les articles 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) et 10 (Hauteur maximale des constructions) des zones A et N.

Dans le rapport de présentation, l'exposé de la délimitation des zones de la formulation des règles qui y sont applicables est complété pour tenir compte de ces nouvelles dispositions.

Par ailleurs, le règlement des secteurs AH et NH est corrigé pour indiquer de manière explicite que les constructions et installations admises en zone A et N le sont également en secteur AH et NH.

RAPPORT DE PRESENTATION	
Version actuelle	**Proposition de modification**
Zone agricole – A, Ao, Ah (…) Dans la zone agricole, seules sont admises les occupations et utilisations du sol nécessaires aux exploitations agricoles ou aquacoles, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole (articles A1 et A2). Le règlement identifie des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées qui tiennent compte de l'existence, au sein de l'espace agricole, de bâtiments à usage d'habitation ou, plus exceptionnellement, d'activité économique. Ces constructions sont identifiées au document graphique n°1 et incluses dans la zone Ah au sein de laquelle seule une extension mesurée est autorisée, afin de protéger le potentiel agricole des terrains environnant. Dans les zones agricoles le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.	**Zone agricole – A, Ao, Ah** (…) Dans la zone agricole, seules sont admises les occupations et utilisations du sol nécessaires aux exploitations agricoles ou aquacoles, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole (articles A1 et A2). Le règlement identifie des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées qui tiennent compte de l'existence, au sein de l'espace agricole, de bâtiments à usage d'habitation ou, plus exceptionnellement, d'activité économique. Ces constructions sont identifiées au document graphique n°1 et incluses dans la zone Ah au sein de laquelle seule une extension mesurée est autorisée, afin de protéger le potentiel agricole des terrains environnant. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 a autorisé les règlements de PLU à admettre les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zone A et N. Par conséquent, les possibilités d'extension des constructions admises en zone Ah ont été étendues aux zones A. Enfin, ~~Dans~~ dans les zones agricoles le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
Zone naturelle et forestière – N, Ns, Nsm Nce, Np, Nl, Nh (…) Dans la zone N et dans chacune des sous-zones, seules sont autorisées les constructions et occupations du sol correspondant à la vocation de la zone (articles N1 et N2). Dans la zone Nh seule une extension mesurée est autorisée, afin préserver le caractère naturel de la zone (articles N9 et N 10). Compte tenu du fait que la destination des bâtiments existants en zone Nh n'est pas déjà plus liée à la mise en valeur de la zone naturelle, les changements de destination sont autorisés. Au total, le plan local d'urbanisme identifie 5 423 hectares en zone naturelle à terre, à comparer aux 3 947 hectares identifiés par le plan d'occupation des sols en zone NCa, NCb, NCd, NCr, ND, NDa, NDc, NDh, NDs. S'y ajoutent 6 958 hectares de zone naturelle en mer.	**Zone naturelle et forestière – N, Ns, Nsm Nce, Np, Nl, Nh** (…) Dans la zone N et dans chacune des sous-zones, seules sont autorisées les constructions et occupations du sol correspondant à la vocation de la zone (articles N1 et N2). Dans la zone Nh seule une extension mesurée est autorisée, afin préserver le caractère naturel de la zone (articles N9 et N 10). Compte tenu du fait que la destination des bâtiments existants en zone Nh n'est pas déjà plus liée à la mise en valeur de la zone naturelle, les changements de destination sont autorisés. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 qui a autorisé les règlements de PLU à admettre les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zone A et N. Par conséquent, les possibilités d'extension des constructions admises en zone Nh ont été étendues aux zones N. Au total, le plan local d'urbanisme identifie 5 423 hectares en zone naturelle à terre, à comparer aux 3 947 hectares identifiés par le plan d'occupation des sols en zone NCa, NCb, NCd, NCr, ND, NDa, NDc, NDh, NDs. S'y ajoutent 6 958 hectares de zone naturelle en mer.

Modifications apportées au règlement – Volume 1	
Version actuelle	**Proposition de modification**
ZONES A, AO, AH	**ZONES A, AO, AH**
Article A 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	**Article A 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**
Sont admises dans la **zone A**, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après : – Les locaux (bureau, sanitaires, vestiaires…) nécessaires à l'exploitation et sous réserve qu'ils soient incorporés ou qu'ils viennent en extension* d'un des bâtiments de l'exploitation. La surface de plancher* est limitée à 50 m². – Les constructions* et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, locaux pour accueil et sanitaires…) intégrés à leur environnement, à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement. – la restauration des habitations, les constructions*ou les extensions*, à usage de logements de fonction dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles ou aquacoles et qu'elles sont implantées en continuité avec un ensemble bâti existant. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'à la condition qu'il n'en préexiste pas et après la réalisation des bâtiments d'exploitation. – Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au document graphique n°1 en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. – Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **En zone AO sont admises :** – La restauration des logements de fonction avec ou sans extension dans la limite de 250 m2 de surface de plancher* totale. – Les locaux* (bureau, sanitaires, vestiaires…) nécessaires à l'exploitation et sous réserve qu'ils soient incorporés ou qu'ils viennent en extension* d'un des bâtiments de l'exploitation. La surface de plancher* est limitée à 50 m². **En zone AH sont admises :** – A condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole, l'extension* à hauteur de 20 % : – de la surface de plancher* des constructions*, – de la surface des installations existantes. Cette règle s'applique dans la limite d'une surface de plancher* totale de 200 m2 pour les constructions* à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m2, l'extension peut atteindre 15 m2. En outre, les annexes ne pourront excéder 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. – Le changement de destination des bâtiments agricoles	Sont admises dans la **zone A**, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après : – Les locaux (bureau, sanitaires, vestiaires…) nécessaires à l'exploitation et sous réserve qu'ils soient incorporés ou qu'ils viennent en extension* d'un des bâtiments de l'exploitation. La surface de plancher* est limitée à 50 m². – Les constructions* et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, locaux pour accueil et sanitaires…) intégrés à leur environnement, à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement. – la restauration des habitations, les constructions*ou les extensions*, à usage de logements de fonction dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles ou aquacoles et qu'elles sont implantées en continuité avec un ensemble bâti existant. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'à la condition qu'il n'en préexiste pas et après la réalisation des bâtiments d'exploitation. – Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au document graphique n°1 en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. – Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. – Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone : – l'extension* des constructions* à usage d'habitation à hauteur de 20% de la surface de plancher* existante et à condition que la surface de plancher* totale après extension* n'excède pas 200 m², – les constructions annexes* aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes* soient implantées à une distance* inférieure à 20 mètres du corps principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher* ou d'emprise au sol*. **En outre, sont admises en zone AO:** – La restauration des logements de fonction avec ou sans extension dans la limite de 250 m2 de surface de

repérés au document graphique n°1 en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article A 10 - hauteur maximale des constructions

En zone A,
Pour les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et pour les constructions* et installations nécessaires à une exploitation agricole, il n'est pas fixé de règles.

En zone Ah, l'extension* d'une construction* peut se faire :
- Soit en conservant la hauteur* existante,
- Soit avoir une hauteur* maximale de 2 niveaux*.

ZONES N, NS, NSM NCE, NH, NL, NP

Article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

En zone N :
- Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à

plancher* totale.
- Les locaux* (bureau, sanitaires, vestiaires…) nécessaires à l'exploitation et sous réserve qu'ils soient incorporés ou qu'ils viennent en extension* d'un des bâtiments de l'exploitation. La surface de plancher* est limitée à 50 m².

En outre, sont admises en zone AH:
- A condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole, l'extension* à hauteur de 20 % :
  - de la surface de plancher* des constructions*,
  - de la surface des installations existantes.

  Cette règle s'applique dans la limite d'une surface de plancher* totale de 200 m2 pour les constructions* à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m2, l'extension peut atteindre 15 m2. En outre, les annexes ne pourront excéder 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au document graphique n°1 en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article A 10 - hauteur maximale des constructions

En zone A,
Pour les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et pour les constructions* et installations nécessaires à une exploitation agricole, il n'est pas fixé de règles.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'extension peut se faire :
- soit en conservant la hauteur* existante,
- soit avoir une hauteur* maximale de 2 niveaux*.

En zone Ah, l'extension* d'une construction* peut se faire :
- soit en conservant la hauteur* existante,
- soit avoir une hauteur* maximale de 2 niveaux*.

ZONES N, NS, NSM NCE, NH, NL, NP

Article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

En zone N :
- Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

En zone NL :
- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- A condition d'une bonne insertion dans le site :
  - Les constructions* nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites et des équipements,
  - Les constructions* nécessaires à l'accueil du public, à l'animation du site ou à la sécurité,
  - Les constructions* et installations nécessaires à l'étude ou à la découverte environnementale du site,
  - Les constructions existantes, non autorisées dans la zone, peuvent faire l'objet d'extensions à hauteur de 20% de la surface de plancher des constructions, dans la limite d'une surface de plancher* totale de 200 m2 pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m2, l'extension peut atteindre 15 m².

En zone NH

A condition qu'elle ne porte pas atteinte au site :
- L'extension* des constructions* et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension* à hauteur de 20 % de la surface de plancher* des autres constructions* et installations, dans la limite d'une surface de plancher* totale de 200 m2 pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m2, l'extension peut atteindre 15 m2. En outre, les annexes ne pourront excéder 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Le changement de destination* avec ou sans extension* des bâtiments lorsque l'intérêt patrimonial ou architectural en justifie le maintien et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- La réhabilitation*, sans changement de destination*, des constructions* existantes.

En zone NS
- En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés après enquête publique, les aménagements légers figurant à l'article R146-2 du code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les aménagements légers liés aux mouillages sont uniquement admis en secteur Nsm, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables.

- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - l'extension* des constructions* à usage d'habitation à hauteur de 20% de la surface de plancher* existante et à condition que la surface de plancher* totale après extension* n'excède pas 200 m²,
  - les constructions annexes*, aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes* soient implantées à une distance* inférieure à 20 mètres du corps principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher* et d'emprise au sol*.

En zone NL :
- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- A condition d'une bonne insertion dans le site :
  - Les constructions* nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites et des équipements,
  - Les constructions* nécessaires à l'accueil du public, à l'animation du site ou à la sécurité,
  - Les constructions* et installations nécessaires à l'étude ou à la découverte environnementale du site,
  - Les constructions existantes, non autorisées dans la zone, peuvent faire l'objet d'extensions à hauteur de 20% de la surface de plancher des constructions, dans la limite d'une surface de plancher* totale de 200 m2 pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m2, l'extension peut atteindre 15 m².

En zone NH

Outre les occupations et utilisation du sol admises en zone N, et à condition qu'elle ne porte pas atteinte au site :
- ~~L'extension* des constructions* et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.~~
- L'extension* à hauteur de 20 % de la surface de plancher* des autres constructions* et installations, dans la limite d'une surface de plancher* totale de 200 m2 pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m2, l'extension peut atteindre 15 m2. En outre, les annexes ne pourront excéder 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Le changement de destination* avec ou sans extension* des bâtiments lorsque l'intérêt patrimonial ou architectural en justifie le maintien et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- La réhabilitation*, sans changement de destination*, des constructions* existantes.

En zone NCE

- L'exploitation des carrières, comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions* et installations liées à ces activités (soumises ou non à autorisation ou à déclaration), sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site à fixer dans le cadre des textes réglementaires en vigueur,
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient nécessaires au gardiennage du site,
- Les constructions* à usage de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation,
- Le stockage de déchets inertes et le stockage temporaire des matériaux de voirie en vue de leur valorisation, comprenant toutes les installations et constructions* nécessaires.
- La réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, aménagements paysagers ou aménagements pour des loisirs à dominante plein air, implantation de centrales photovoltaïques au sol...).

En zone NP

- Sous réserve d'une bonne insertion, les dispositifs appropriés pour le mouillage des bateaux, les ouvrages d'accès à la mer, les installations et stockages des prames et annexes*, les dispositifs de signalisation et de balisage…

Article N 10 - hauteur maximale des constructions

En zone N, Pour les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et pour les constructions* et installations nécessaires à une exploitation agricole, il n'est pas fixé de règles.

En zone Nh, l'extension* d'une construction* peut se faire :

- Soit en conservant la hauteur* existante,
- Soit avoir une hauteur* maximale de 2 niveaux*.

En zone NS

- En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés après enquête publique, les aménagements légers figurant à l'article R146-2 du code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les aménagements légers liés aux mouillages sont uniquement admis en secteur Nsm, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables.

En zone NCE

- L'exploitation des carrières, comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions* et installations liées à ces activités (soumises ou non à autorisation ou à déclaration), sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site à fixer dans le cadre des textes réglementaires en vigueur,
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient nécessaires au gardiennage du site,
- Les constructions* à usage de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation,
- Le stockage de déchets inertes et le stockage temporaire des matériaux de voirie en vue de leur valorisation, comprenant toutes les installations et constructions* nécessaires.
- La réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, aménagements paysagers ou aménagements pour des loisirs à dominante plein air, implantation de centrales photovoltaïques au sol...).

En zone NP

- Sous réserve d'une bonne insertion, les dispositifs appropriés pour le mouillage des bateaux, les ouvrages d'accès à la mer, les installations et stockages des prames et annexes*, les dispositifs de signalisation et de balisage…

Article N 10 - hauteur maximale des constructions

En zone N, Pour les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et pour les constructions* et installations nécessaires à une exploitation agricole, il n'est pas fixé de règles.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'extension peut se faire :

- soit en conservant la hauteur* existante,
- soit avoir une hauteur* maximale de 2 niveaux*.

En zone Nh, l'extension* d'une construction* peut se faire :

- soit en conservant la hauteur* existante,
- soit avoir une hauteur* maximale de 2 niveaux*.

41. HAUTEUR MAXIMALE DES CLÔTURES SITUÉES EN SURPLOMB DU DOMAINE PUBLIC

Le règlement du PLU fixe la hauteur maximale autorisée pour l'édification des clôtures. S'agissant des clôtures sur rue, le lexique de règlement précise que la hauteur maximale prévue par le règlement s'applique à la hauteur apparente depuis les voies ou emprises publiques, y compris en tenant compte de la hauteur d'éventuels murs de soutènement. Toutefois, dans ce cas particulier de terrains en surplomb de voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, la hauteur indiquée peut être majorée de manière à respecter les hauteurs règlementaires de sécurité.

Cette disposition soulève cependant des difficultés d'application. Les murs de soutènement ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme et ne constituent pas des murs de clôture. Leur hauteur ne doit donc pas être comptée dans la hauteur de clôture autorisée, contrairement à ce qu'indique le lexique du règlement sous l'entrée « Clôtures ».

C'est pourquoi il est proposé de rectifier le lexique du règlement du PLU, qui rappellera que la hauteur des murs de soutènement n'est pas prise en compte pour déterminer la hauteur maximale de clôture autorisée.

Modifications apportées au règlement – Volume 1

Version actuelle

LEXIQUE

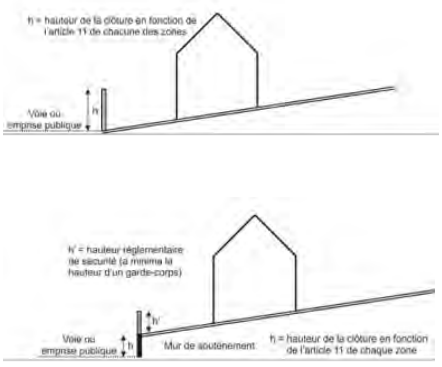
(…)

CLOTURES

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques.

Dans le cas particulier de terrains en surplomb de ces voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, les hauteurs indiquées peuvent être majorées de manière à respecter les hauteurs règlementaires de sécurité.



Proposition de modification

LEXIQUE

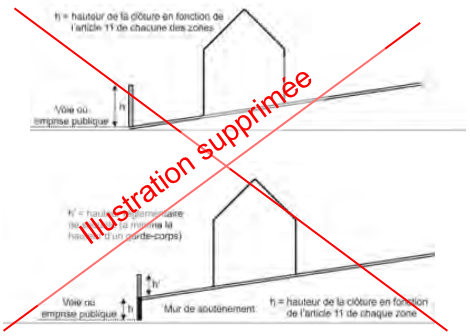
(…)

CLOTURES

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques.

Dans le cas particulier de terrains en surplomb de ~~ces~~ voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, ce dernier n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture. ~~les hauteurs indiquées peuvent être majorées de manière à respecter les hauteurs règlementaires de sécurité~~.



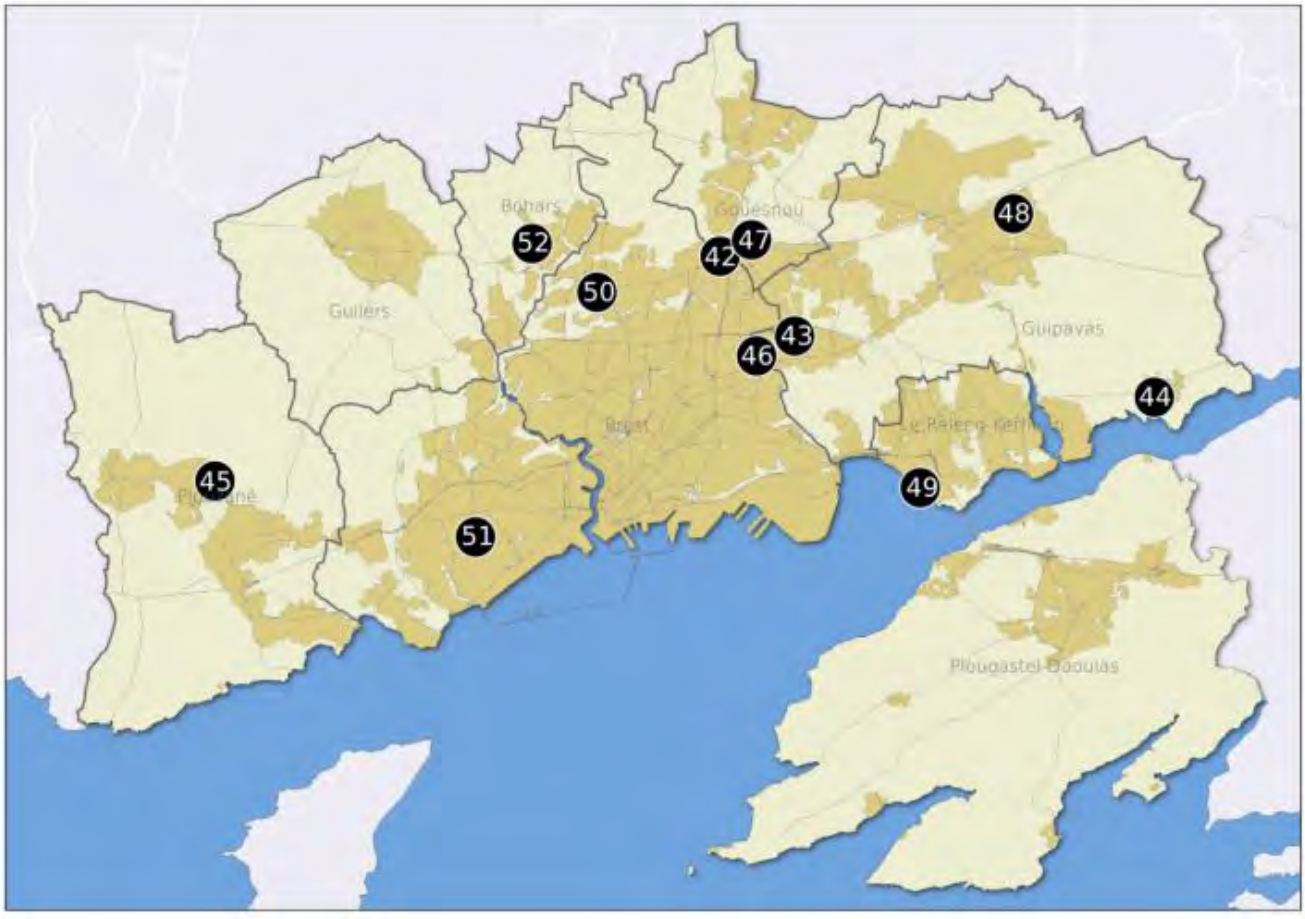
EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Le plan local d'urbanisme fixe près de 250 emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

Un certain nombre d'opérations prévues par ces emplacements réservés ont été réalisées, ou ne sont plus projetées. La modification prévoit donc d'actualiser le PLU par la levée totale ou partielle de 11 emplacements réservés.

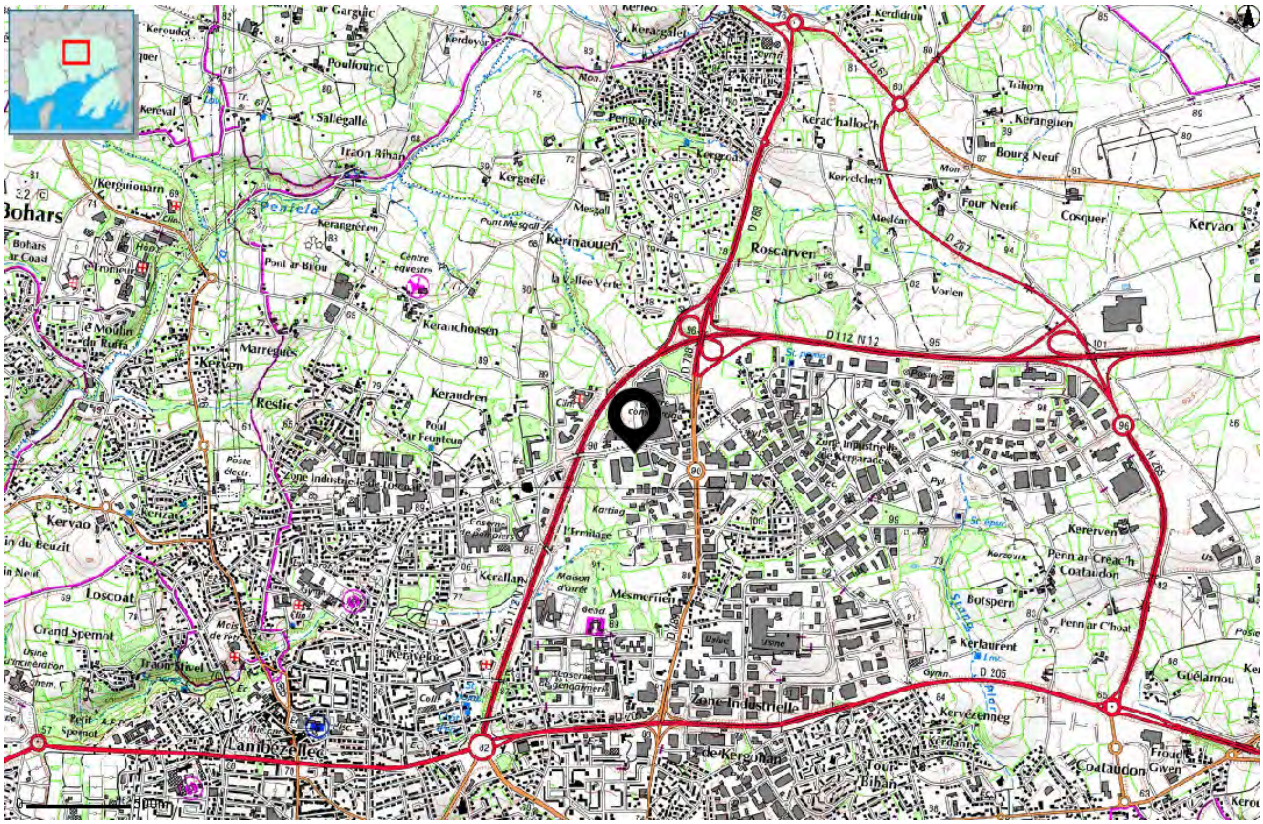
Par ailleurs, il est proposé de compléter le rapport de présentation du PLU par le récapitulatif complet des emplacements réservés figurant au PLU.

Localisation des emplacements réserués



42. Rue de Grèce, Brest
43. Rue de Kervezennec, Guipavas
44. Route du Douvez, Guipavas
45. Rue Anquetil, Plouzané
46. Rue de Tourbian, Brest
47. Parking relai Kergardec, Gouesnou
48 Rue Tanguy Prigent, Brest
49. Rue de l'Armorique, Guipavas
50. Rue François Coppée, Brest
51. Rue René Cassin, Brest
52. Rue Park Ar Roz, Bohars

42. LEVÉE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°118 À BREST

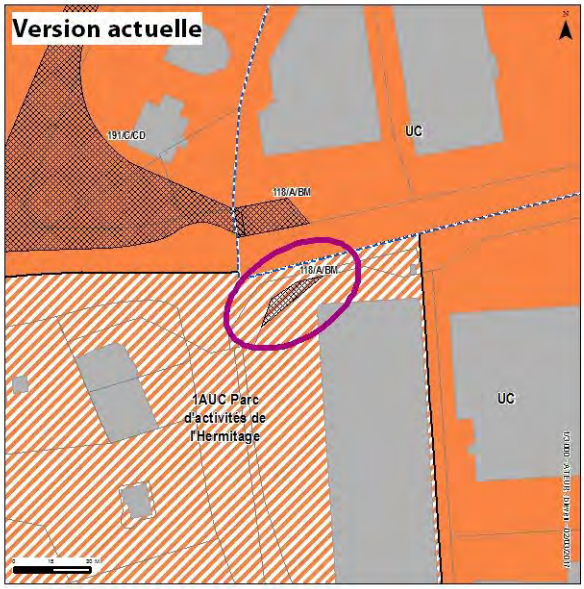


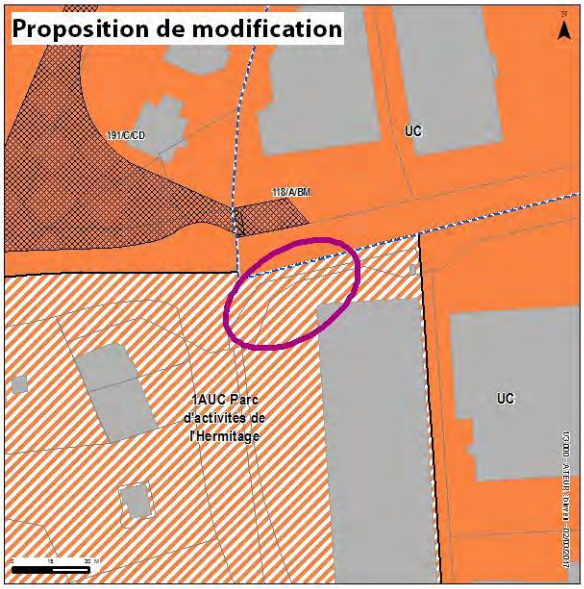
L'emplacement réservé n°118 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour la réalisation d'un rond-point sur la parcelle cadastrée HT 308, rue de Grèce à Brest

Le rond-point est aménagé, l'emplacement réservé peut-être levé.

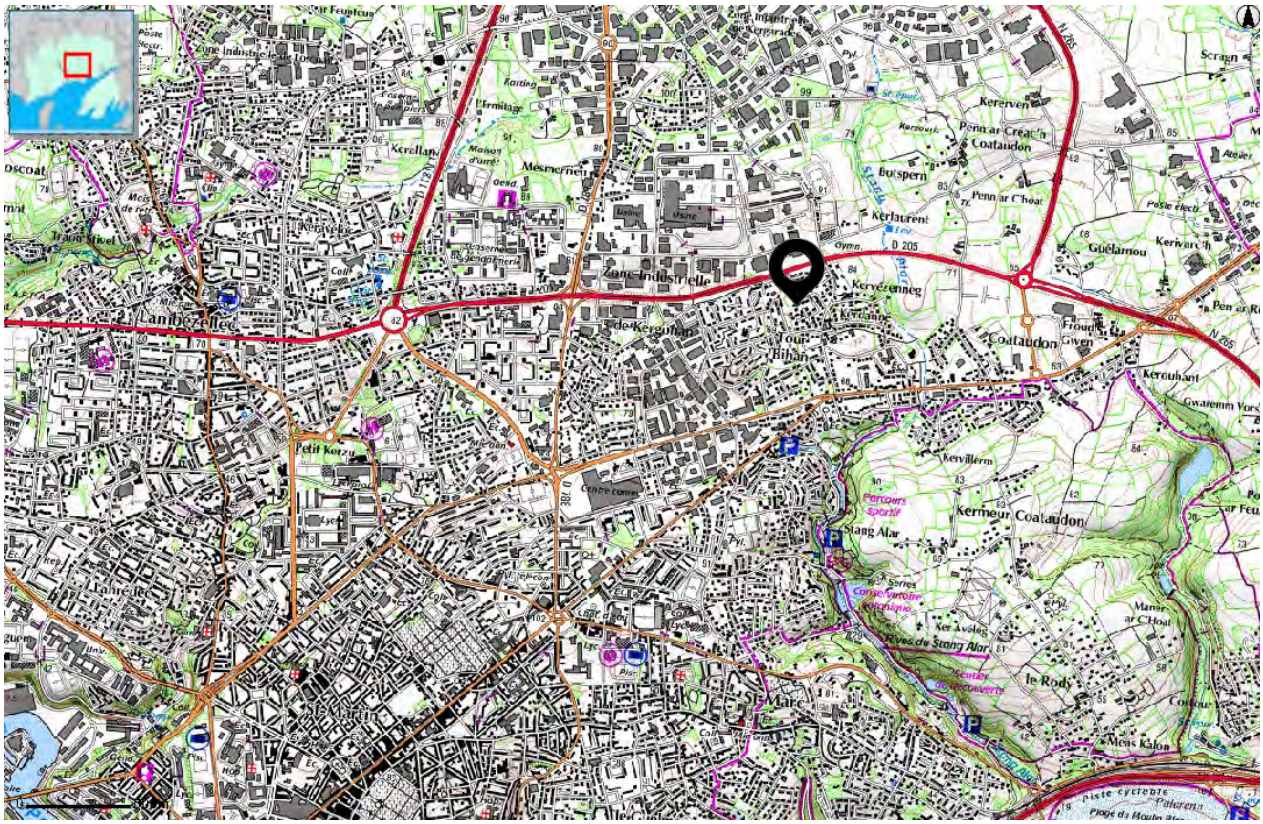
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





43. LEVÉE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°199 À GUIPAVAS

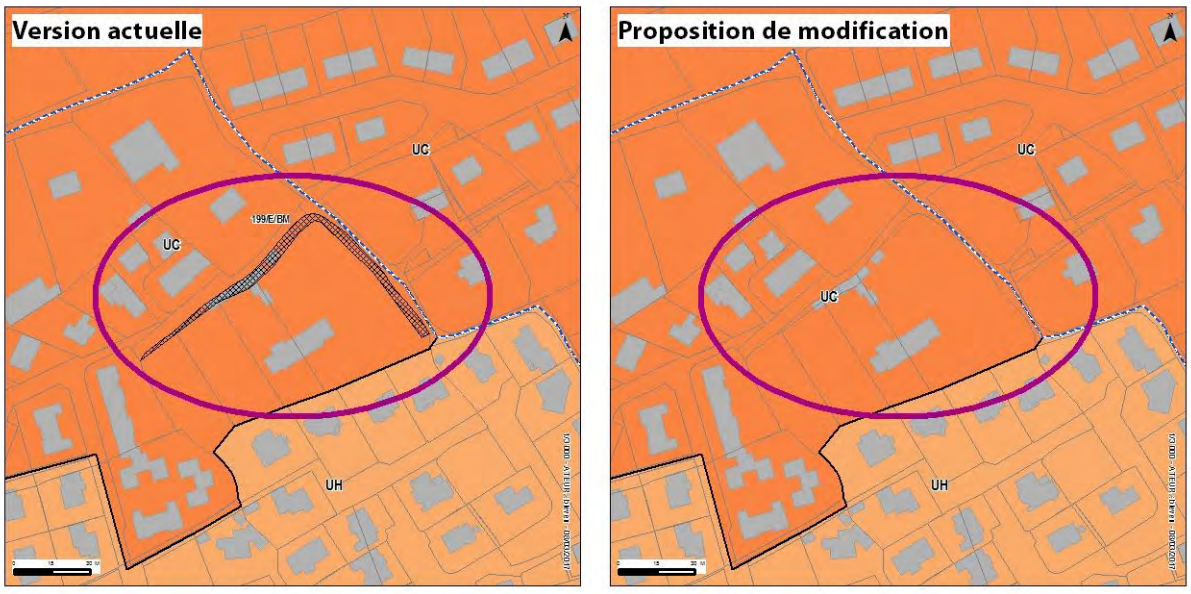


L'emplacement réservé n°199 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour l'élargissement de la rue de Kervezennec à Guipavas, sur les parcelles cadastrées AS 56, 485, 486, 487 et 488

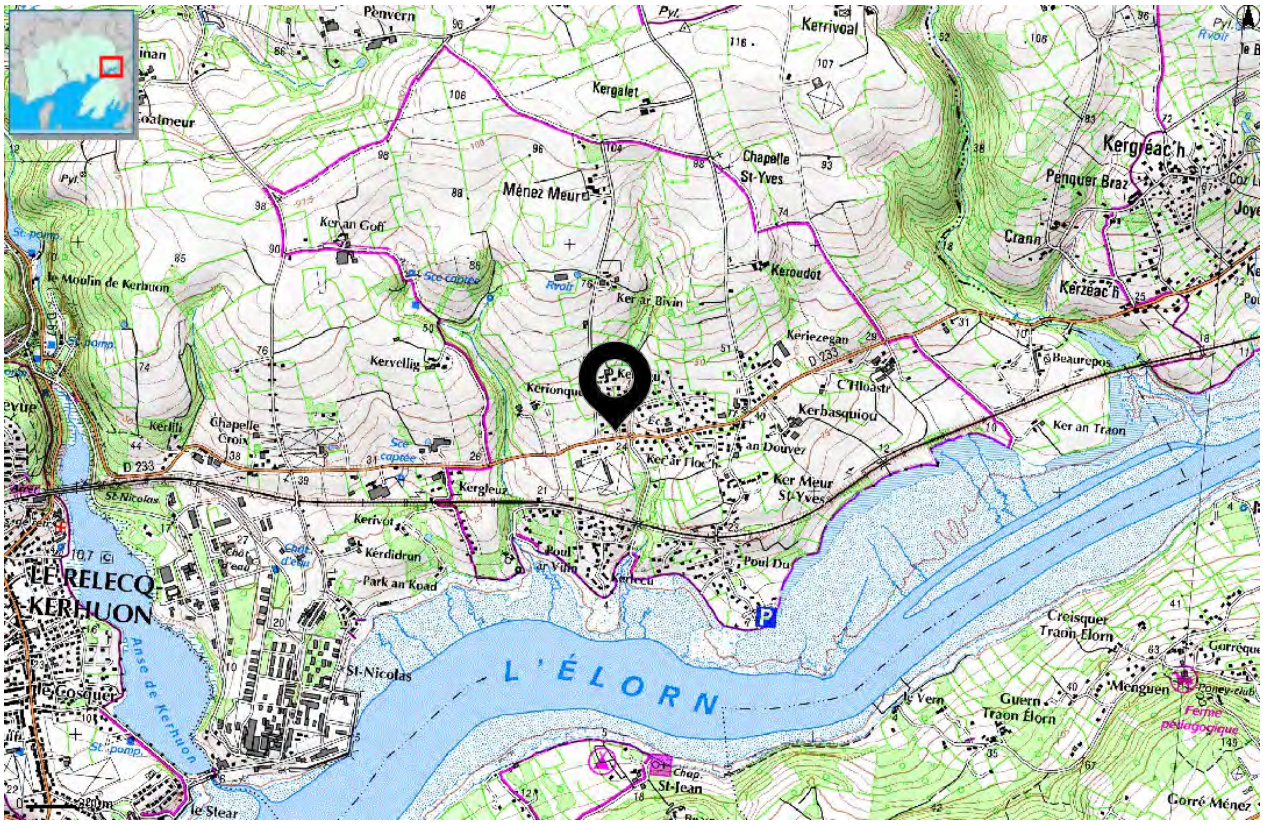
L'opération est réalisée. L'emplacement réservé peut-être levé.

Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1



44. LEVÉE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°72 À GUIPAVAS

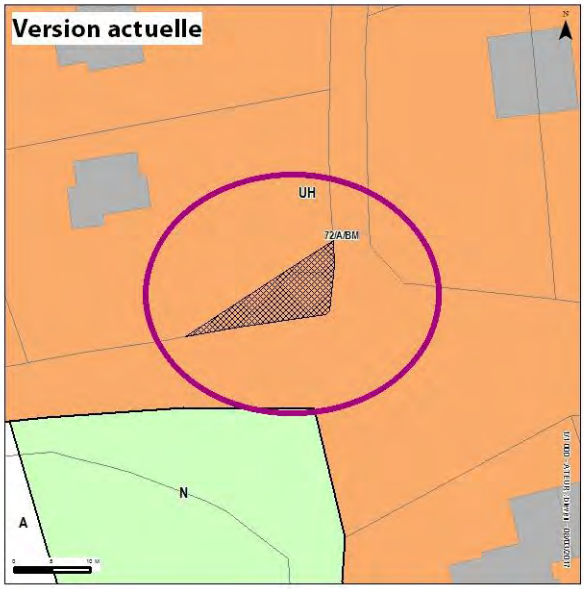


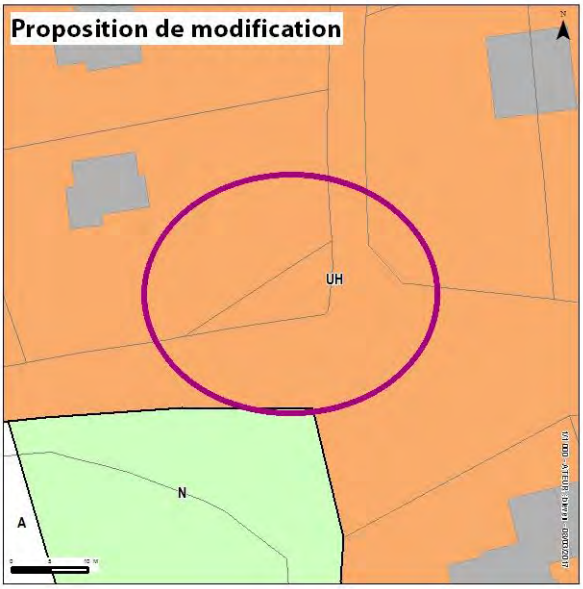
L'emplacement réservé n°72 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour l'aménagement d'un carrefour sur la parcelle cadastrée BK 39, route du Douvez à Guipavas.

La parcelle a été acquise. L'emplacement réservé peut-être levé.

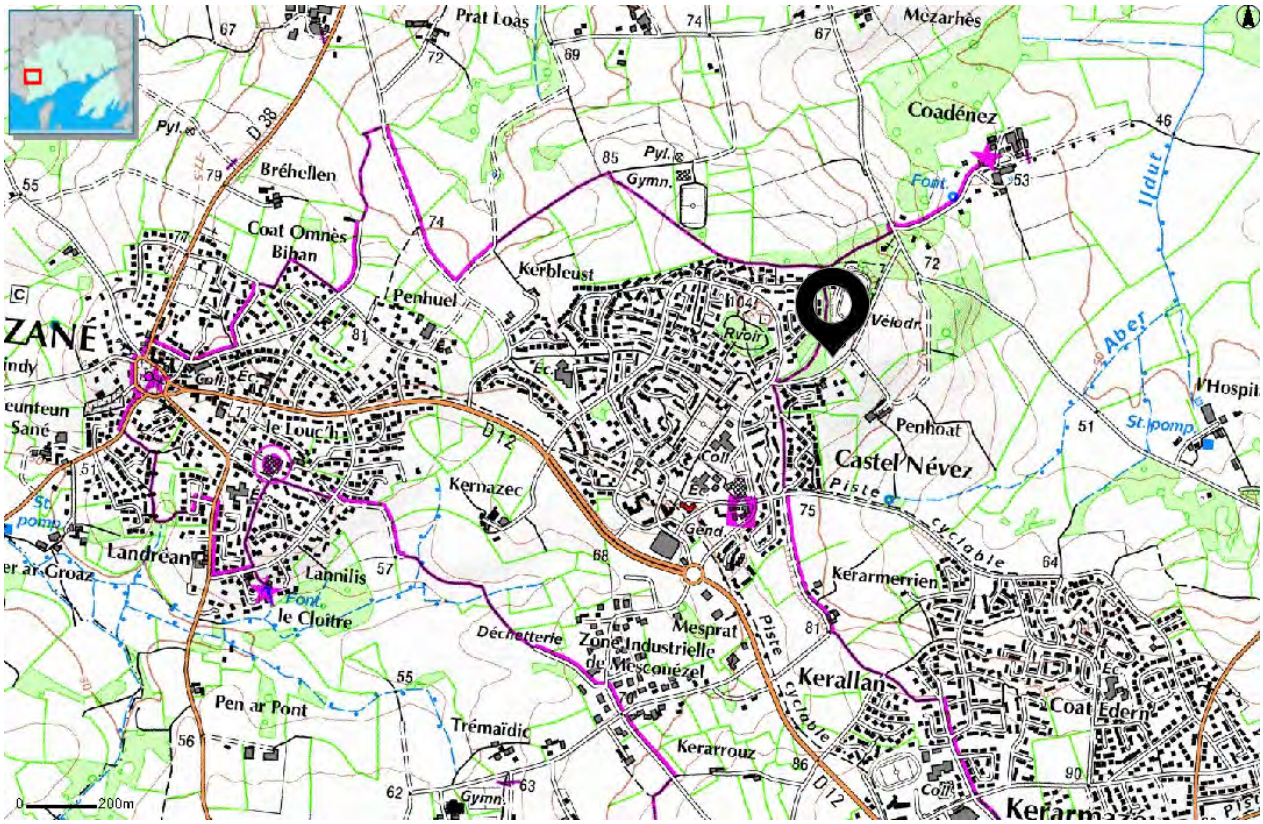
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





45. LEVÉE PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°5 À PLOUZANÉ

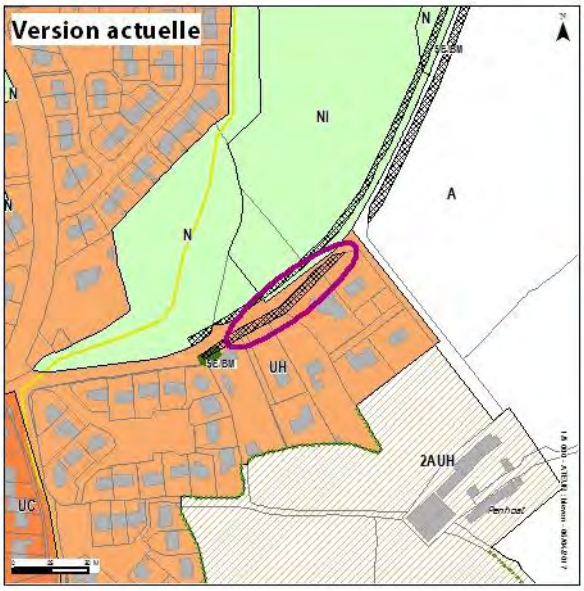


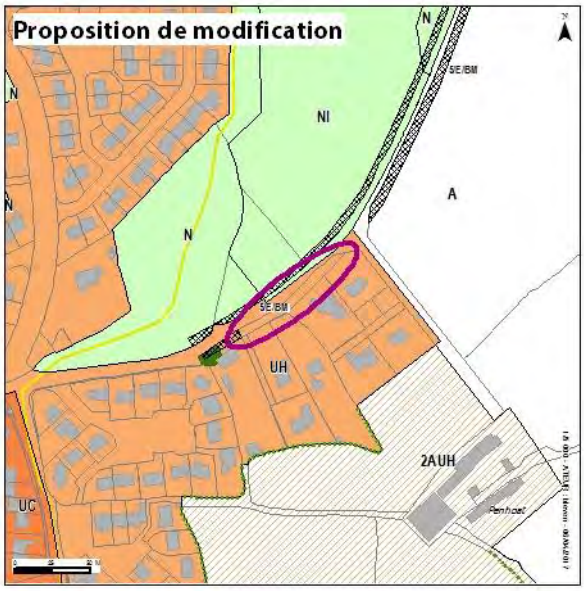
L'emplacement réservé n°5 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement de voirie rue Anquetil à Plouzané.

Les emprises concernées par cet aménagement ont été acquises sur les parcelles cadastrées CM 100 et 118. L'emplacement réservé peut donc être levé sur ces parcelles.

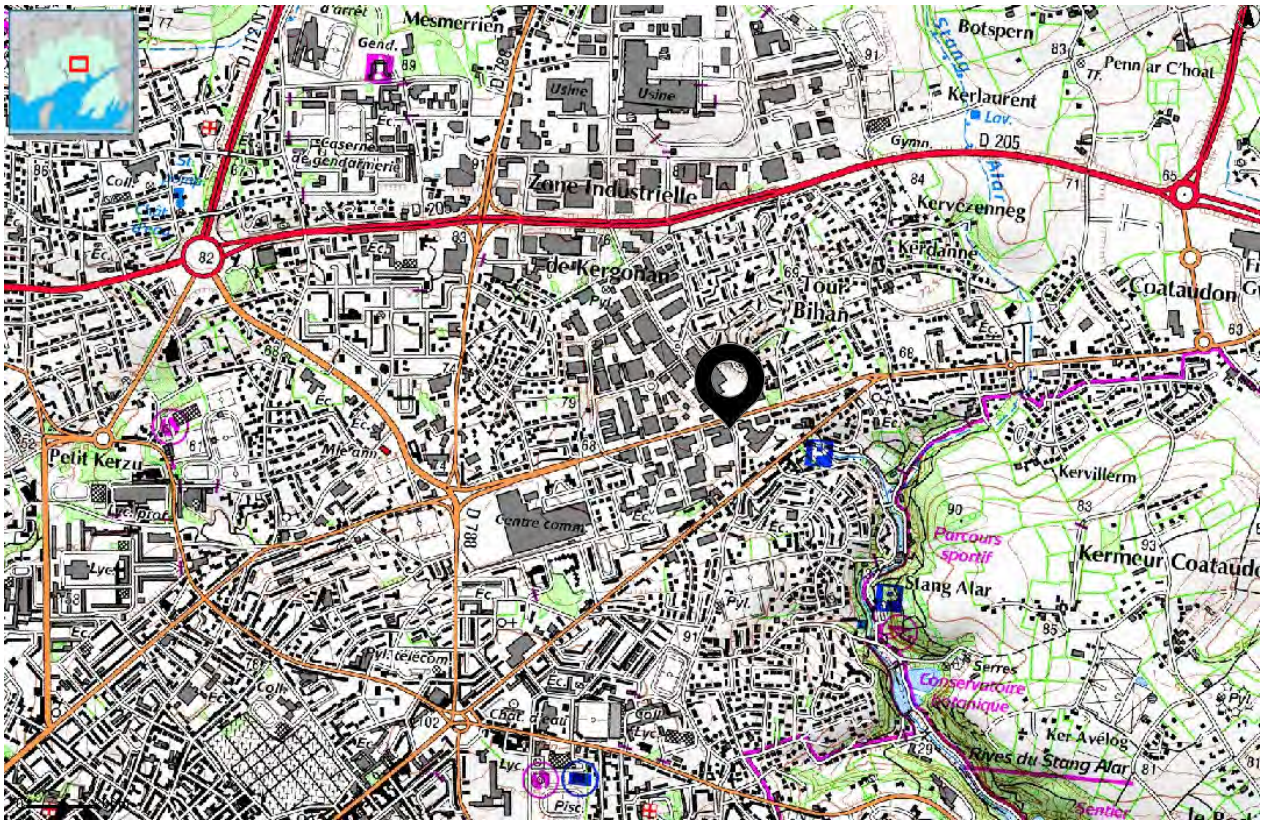
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





46. LEVÉE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°74 À BREST

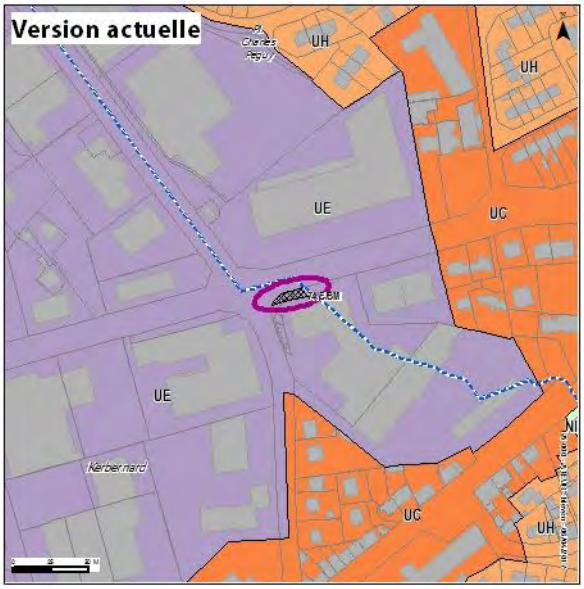


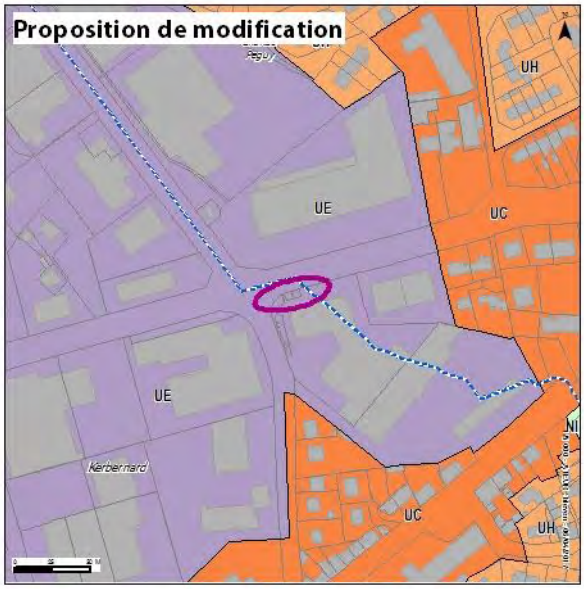
L'emplacement réservé n°74 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement de voirie rue de Tourbian sur les parcelles cadastrées AW 522, 523, 524 et 461 à Brest.

Les travaux d'aménagement du giratoire ont été effectués. L'emplacement réservé peut-être levé

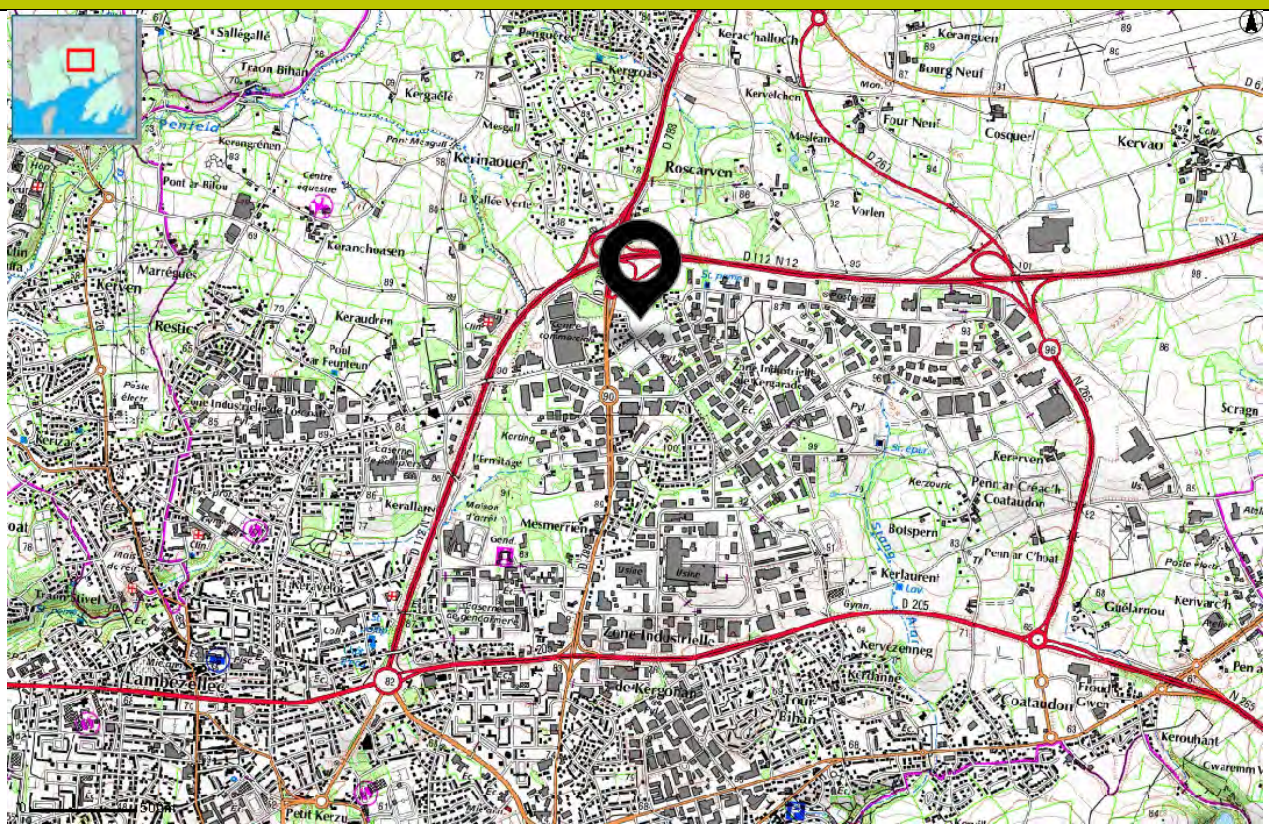
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





47. LEVÉE PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°29 À GOUESNOU KERGARADEC



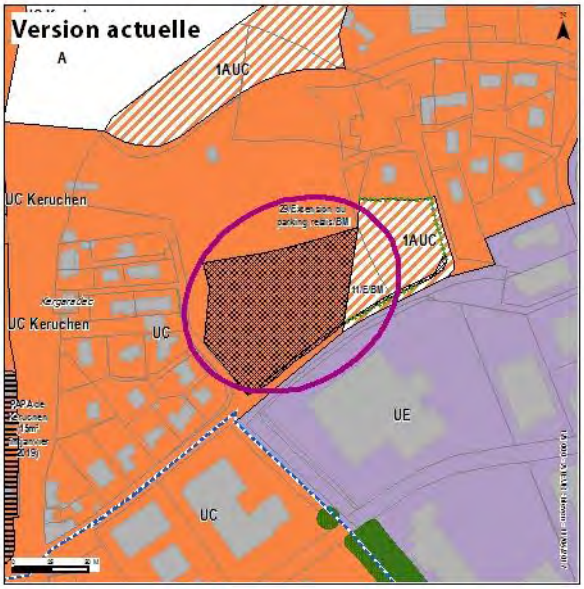
L'emplacement réservé n°29 est institué au bénéfice de Brest métropole pour l'extension du parking relai de Kergaradec sur la parcelle AX 166 à Gouesnou.

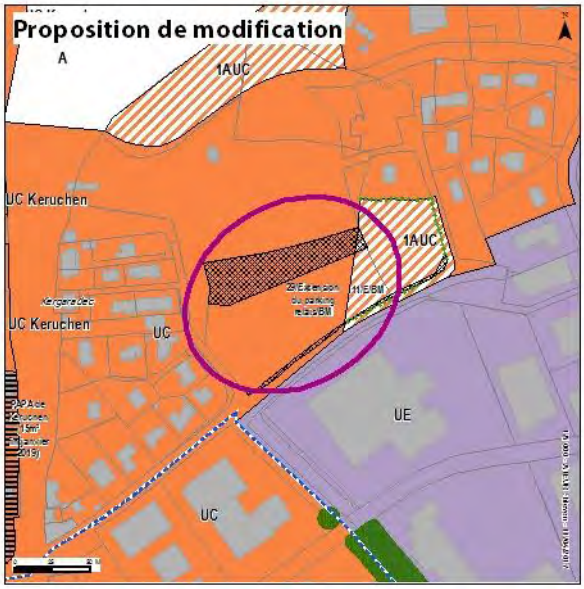
Cet emplacement réservé est destiné à préserver une capacité de développement de l'offre de stationnement sur le parc relais. Toutefois, en optimisant la consommation d'espace par la réalisation d'un parking en ouvrage, l'emprise de l'emplacement réservé a pu être ajustée selon les besoins de l'opération, permettant de favoriser la capacité de réalisation d'une opération immobilière en densification de l'espace résiduel.

L'emprise de l'emplacement réservé est ainsi réduite de 5000 m²

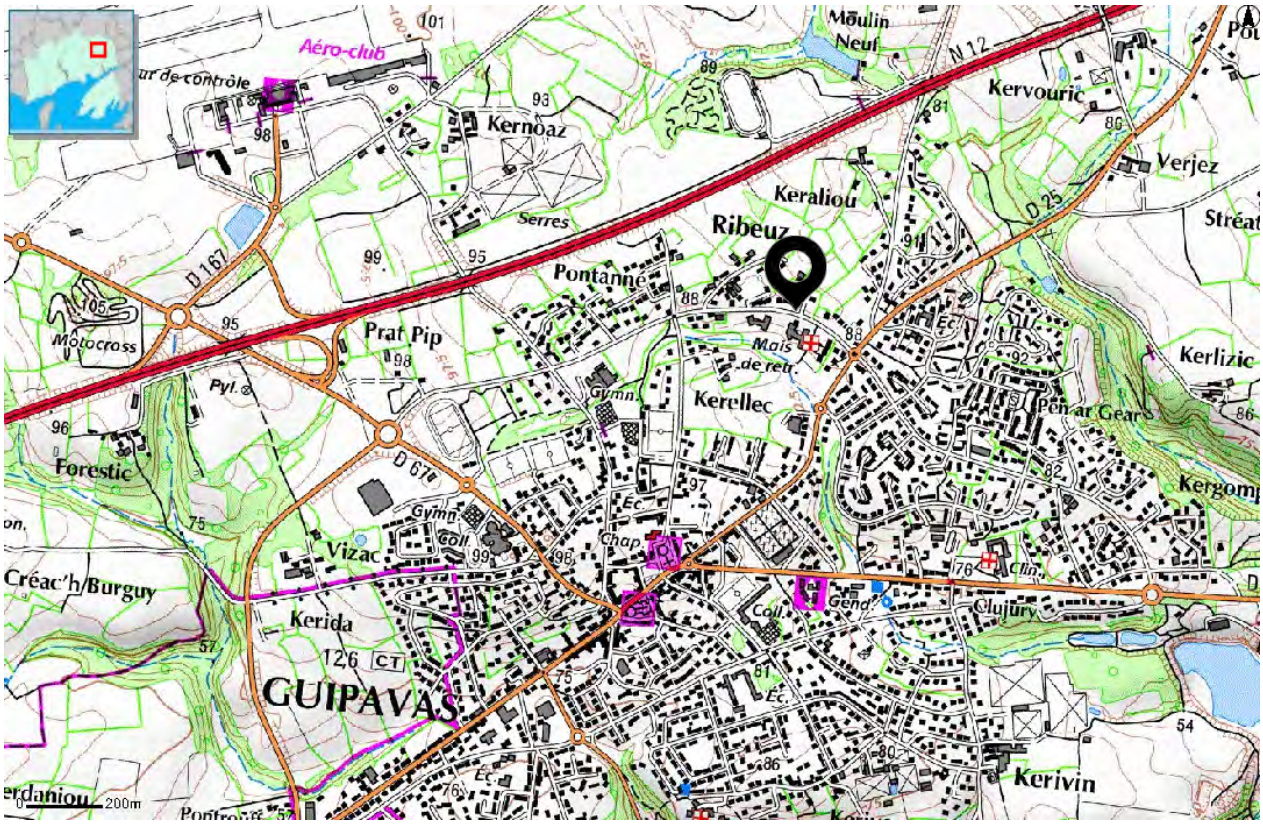
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





48. LEVÉE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°9 À GUIPAVAS

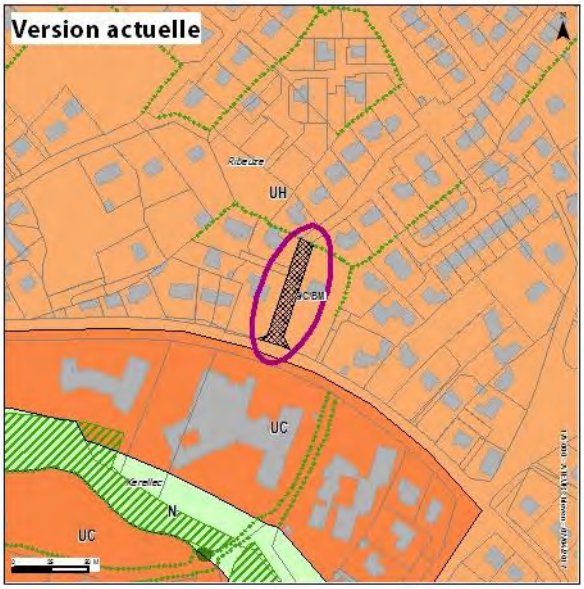


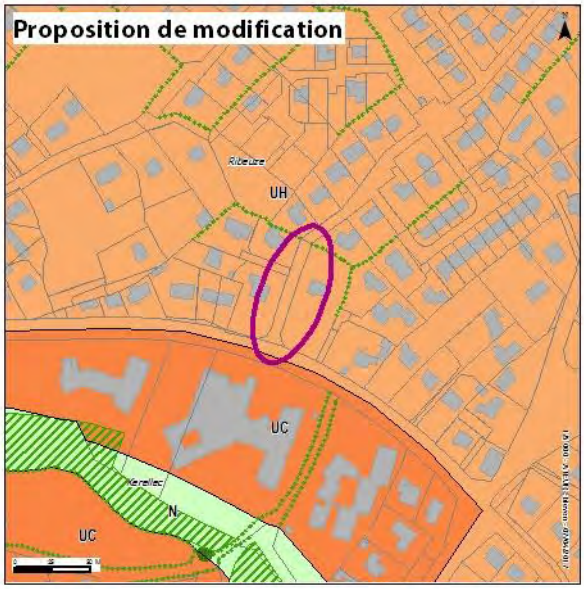
L'emplacement réservé n°9 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour l'aménagement d'une voirie rue Tanguy Prigent à Guipavas.

La voie a été réalisée, l'emplacement réservé peut être supprimé.

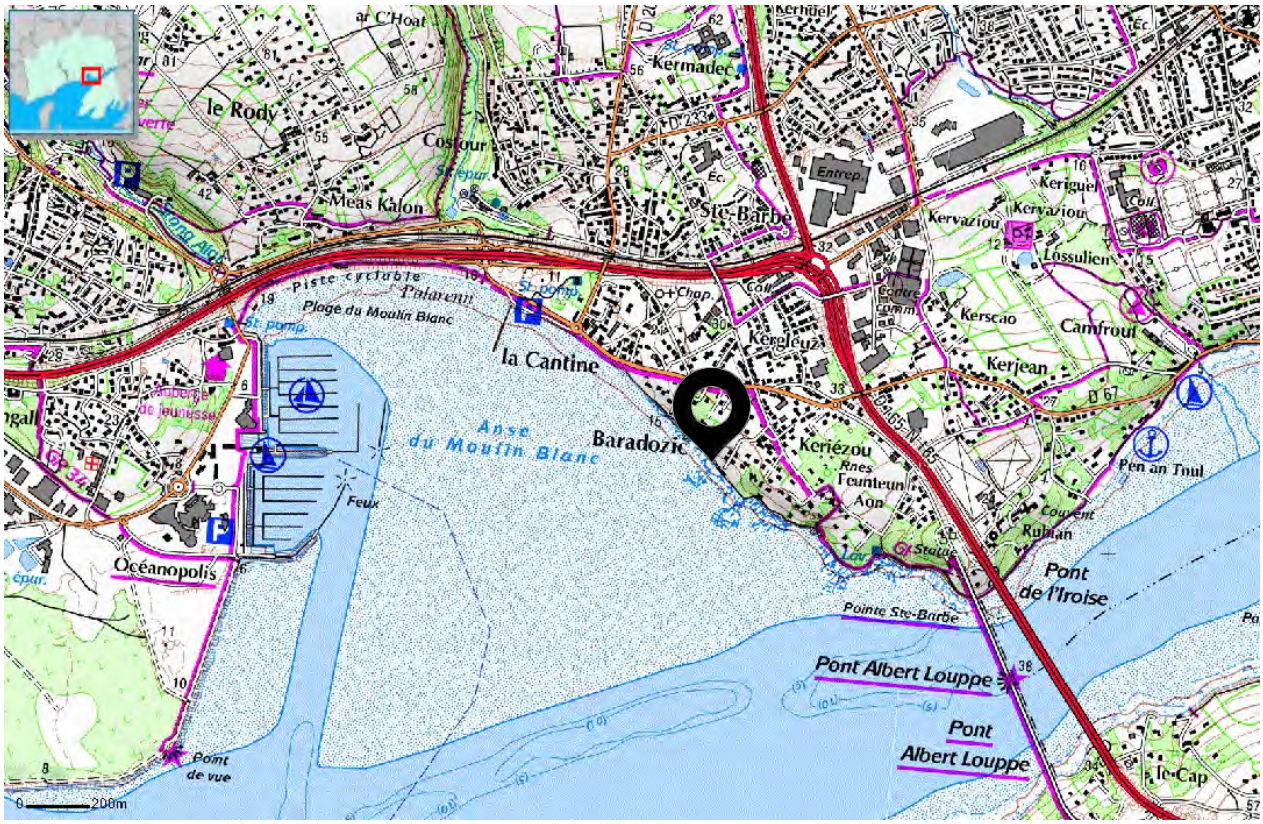
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





49. LEVÉE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°38 À LE RELECQ-KERHUON



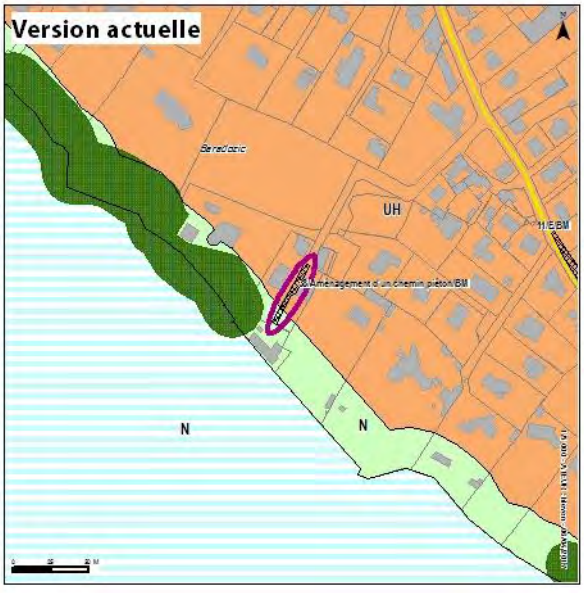
L'emplacement réservé n°38 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour l'aménagement d'un chemin piétonnier sur les parcelles cadastrées AS 127, 265 et 283 rue de l'Armorique sur la commune de le Relecq-Kerhuon.

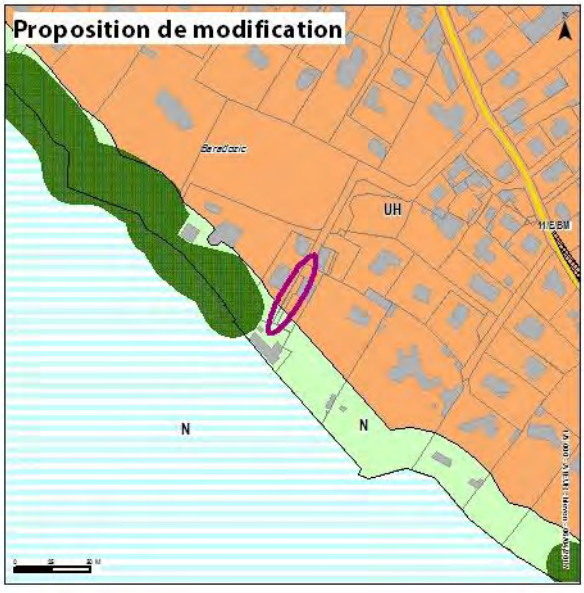
Le Tribunal administratif de Rennes a annulé cet emplacement réservé par une décision du 31 mars 2017.

L'emplacement réservé est donc supprimé conformément à la décision du tribunal administratif.

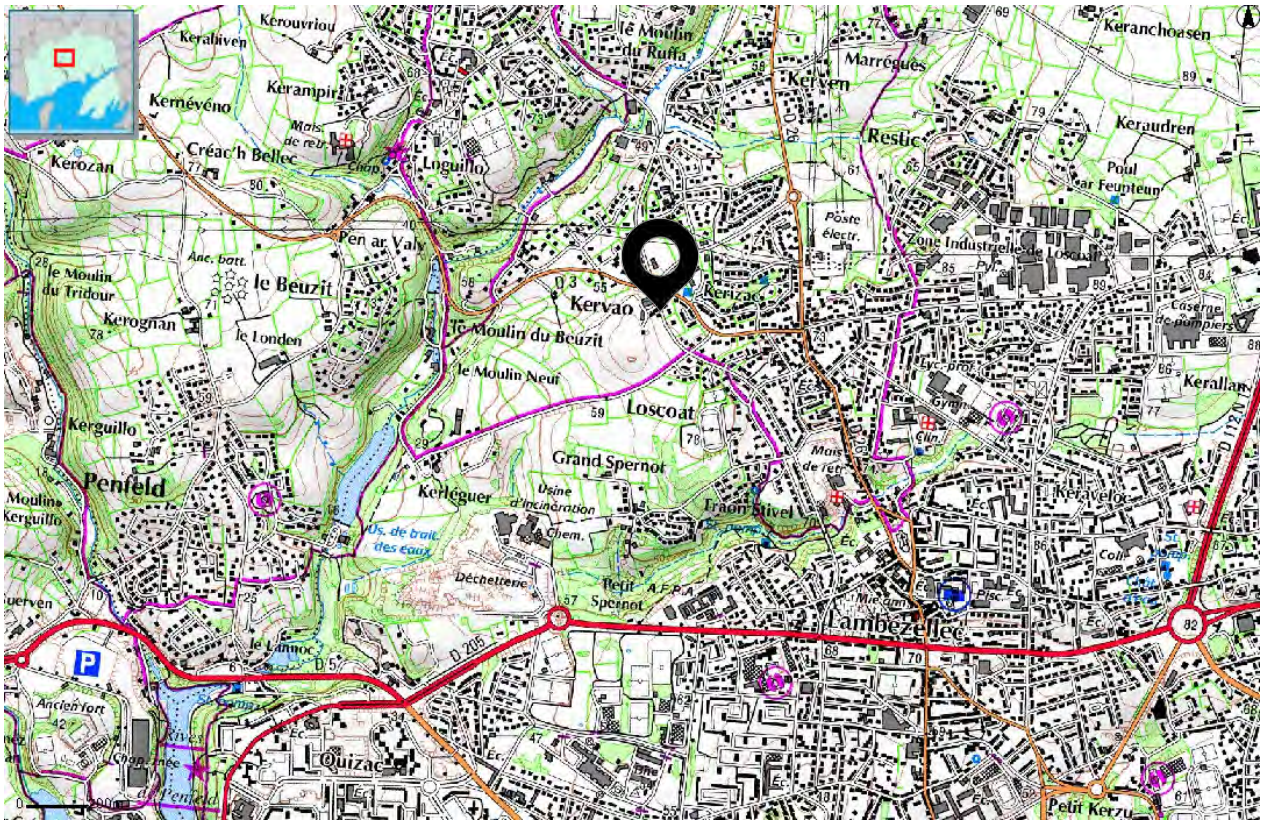
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





50. LEVÉE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°12 À BREST

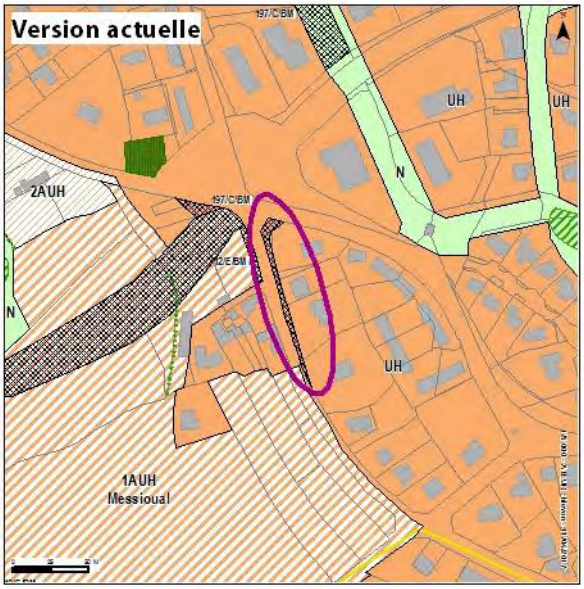


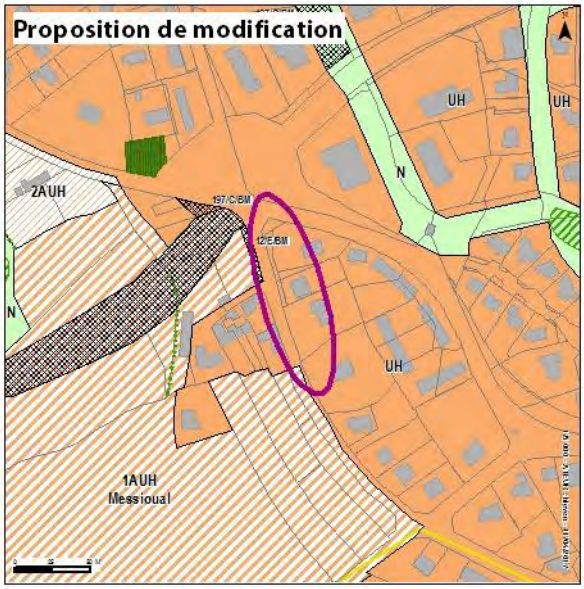
L'emplacement réservé n°12 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement de voirie sur les parcelles cadastrées AL 515, 623, 394, 520 et 657 rue François Coppée à Brest.

Le projet d'élargissement de cette voie n'est plus envisagé. L'emplacement réservé n'est plus justifié et peut être levé.

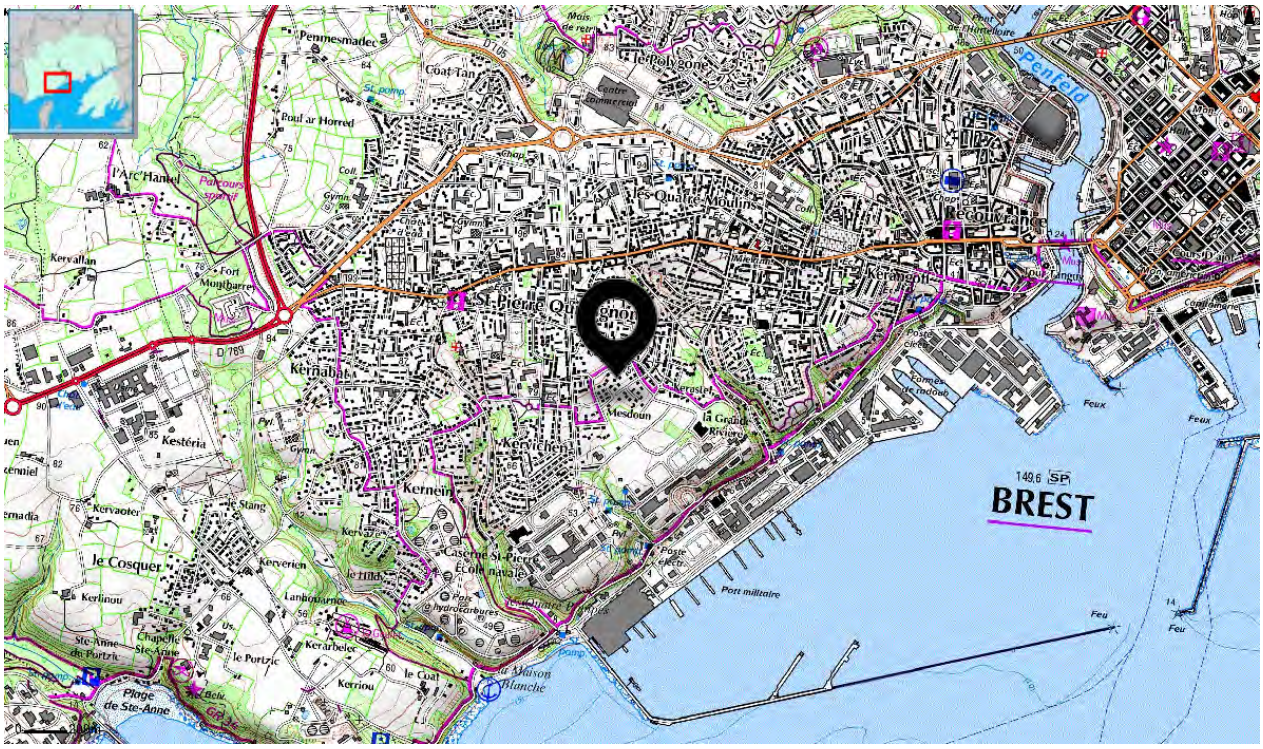
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





51. LEVÉE PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°171 À BREST

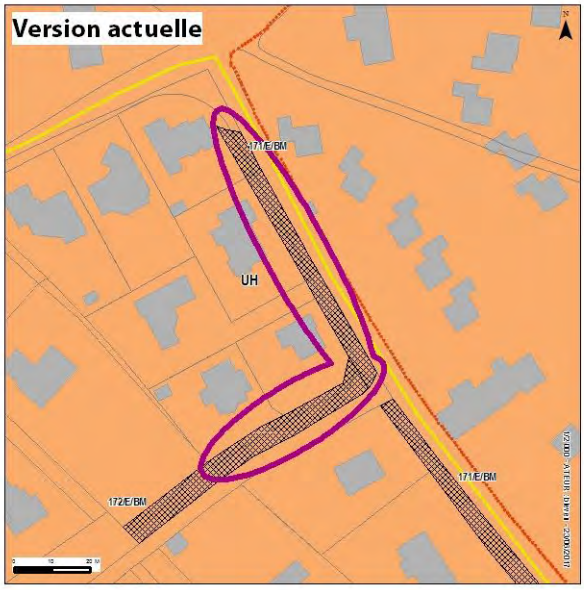


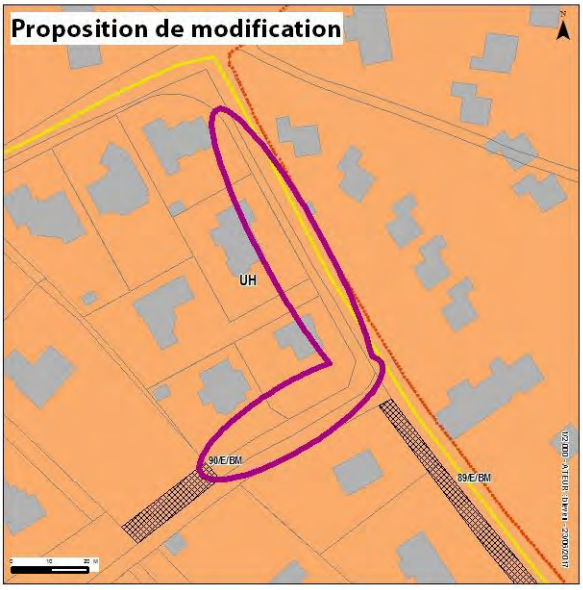
L'emplacement n° 171 a été institué au profit de Brest métropole pour un élargissement de voirie rue René Cassin et rue du Phénix à Brest.

L'élargissement de voirie ayant été réalisé, l'emplacement réservé peut être levé sur les parcelles cadastrées CT 172, 173, 174, 175 et 179.

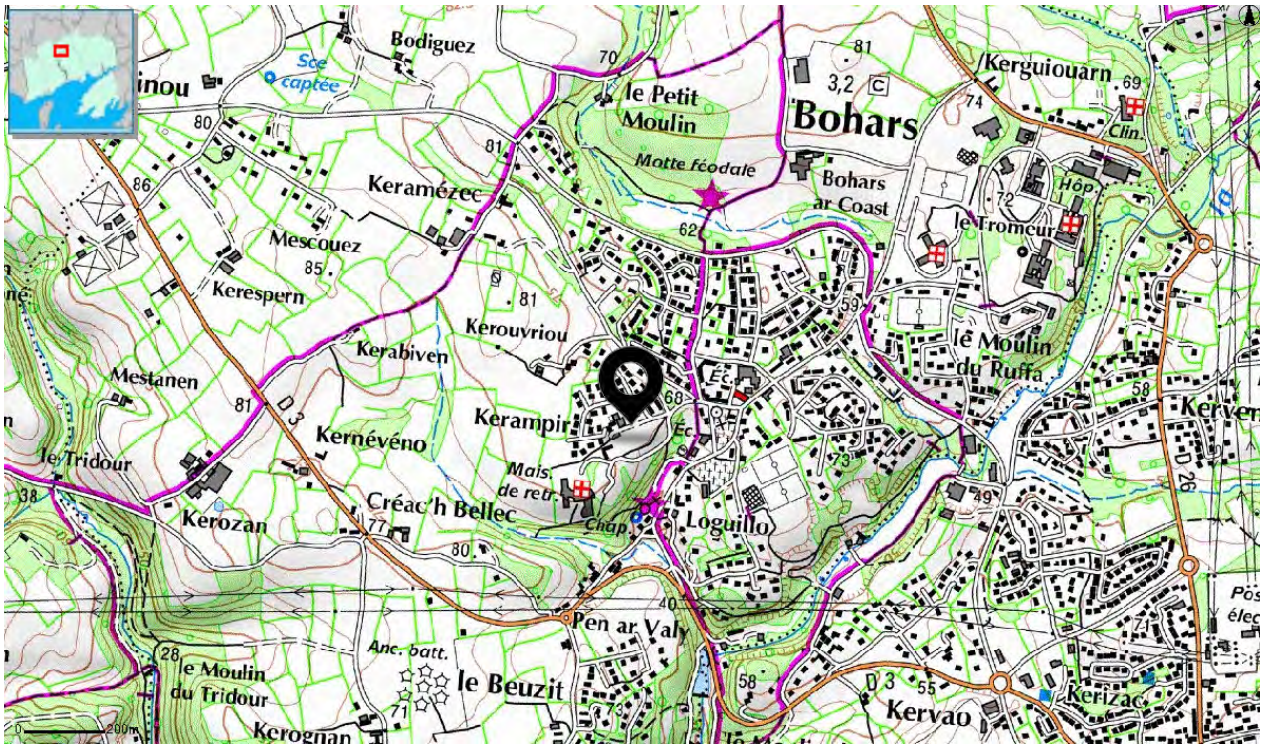
Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





52. LEVÉE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°9 À BOHARS

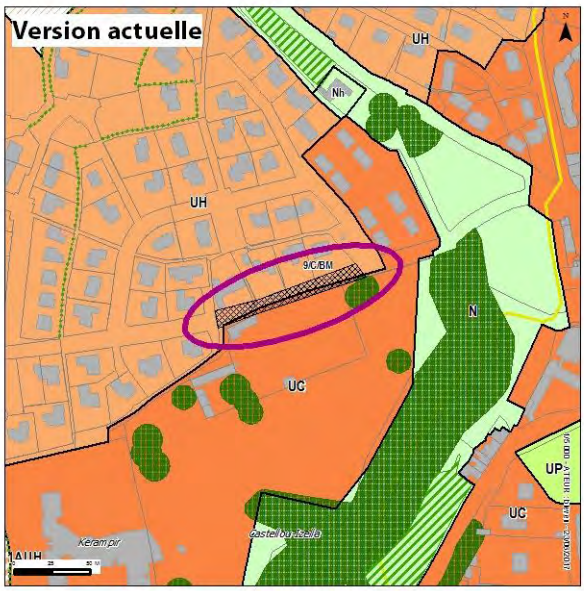


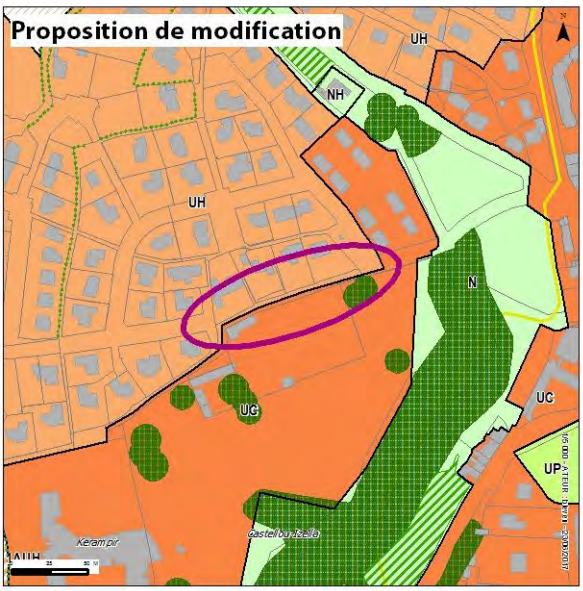
L'emplacement réservé n°9 a été institué au bénéfice de Brest métropole rue Park Ar Roz à Bohars, pour une création de voirie. La commune de Bohars a acheté les parcelles nécessaires à la future voie, et une transaction est en cours avec Brest métropole.

L'emplacement réservé peut donc être supprimé.

Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





53. LISTING DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages figurent sur les planches graphiques du document graphique n°1 du PLU. Celui-ci précise l'objet de la réserve et le nom du bénéficiaire.

Le PLU comporte ainsi près de 250 emplacements réservés répartis sur l'ensemble du territoire de la métropole. En revanche, ils ne sont pas recensés de manière synthétique dans le PLU, ce qui empêche d'en avoir une vision d'ensemble.

Pour lever cette lacune, il est proposé de compléter le rapport de présentation par la liste des emplacements réservés.

En outre il a été observé des incohérences dans la numérotation des emplacements réservés, liés notamment au fait que la numérotation reprend à 1 pour chaque commune : un même numéro, pour un même objet et un même bénéficiaire a été attribué plusieurs fois.

Il est donc proposé de reprendre la numérotation sans la distinction entre les communes, qui n'apportera aucune valeur ajoutée.

Enfin, une erreur matérielle est rectifiée concernant l'emplacement réservé n°12 à Bohars (re-numéroté 7) instauré pour un élargissement de voirie au bénéfice de Brest métropole et de la commune de Bohars. Il n'y a qu'un seul bénéficiaire de la réserve, à savoir Brest métropole.

En conséquence, le rapport de présentation est complété par un tableau récapitulant l'ensemble des emplacements réservé, en précisant le bénéficiaire et l'objet de la réserve.

Le document graphique 1 est également rectifié par la nouvelle numérotation des emplacements réservés.

Modifications apportées au rapport de présentation

Version actuelle

TITRE III : LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LA FORMULATION DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

(…)

Règles communes à l'ensemble des zones

(…)

Les emplacements réservés

L'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le plan local d'urbanisme peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

Sur cette base, le PLU comporte 259 emplacements réservés au bénéfice de :

- Brest métropole,
- des communes de Brest métropole,
- de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- du Syndicat Mixte Brest Iroise,
- de Réseau ferré de France,
- du département du Finistère,
- de la région Bretagne,
- de l'Etat.

L'utilisation de ces outils est un des moyens pour maintenir les emprises foncières nécessaires pour atteindre les objectifs qui résultent :

- du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation thématiques (habitat, déplacements et transport, environnement) et des orientations programmation de secteurs, …
- des besoins fonciers pour réaliser des équipements publics et développer les réseaux de gestion des eaux usées, des eaux pluviales en lien avec le zonage d'assainissement et le zonage de gestion des eaux pluviales.

S'agissant des emplacements réservés liés aux aménagements de voirie, ils visent plus particulièrement à permettre l'élargissement de voiries, l'aménagement de carrefours et la création de nouvelles voies afin de fluidifier le trafic, sécuriser la circulation routière, apaiser la cohabitation entre les différents modes de déplacements (création de piste cyclable, élargissement de trottoir, …), répondre aux nouvelles normes et préparer l'accessibilité des futurs aménagements.

Les emplacements réservés liés à la gestion des eaux pluviales ont pour objectif de réduire l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis du risque d'inondation par ruissellement, d'assurer la protection du milieu naturel contre les pollutions, mais également d'éviter les phénomènes d'érosion et la détérioration des routes et des bâtiments du fait du ruissellement.

Les emplacements réservés liés à la gestion des eaux usées doivent permettre d'étendre le réseau de collecte des eaux usées et de mettre à niveau ou créer de nouvelles installations de traitement d'améliorer la performance des systèmes d'assainissement, en particulier dans des secteurs où l'assainissement non collectif présente des dysfonctionnements.

Les emplacements réservés liés à la création d'équipement doivent permettre de répondre à la fois aux besoins d'équipements de proximité issus de la création de nouveaux quartiers et aux besoins d'équipements plus structurants, notamment à rayonnement métropolitain.

Les emplacements réservés liés au réseau ferré répondent à l'objectif d'amélioration de l'accessibilité de l'agglomération brestoise à l'échelle régionale et nationale.

Proposition de modification

TITRE III : LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LA FORMULATION DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

(…)

Règles communes à l'ensemble des zones

(…)

Les emplacements réservés

L'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le plan local d'urbanisme peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

Sur cette base, le PLU comporte ~~259~~ 233 emplacements récapitulés dans le tableau ci-après ~~réservés au bénéfice de~~ :

~~Brest métropole,~~
~~des communes de Brest métropole,~~
~~de la Chambre de Commerce et d'Industrie,~~
~~du Syndicat Mixte Brest Iroise,~~
~~de Réseau ferré de France,~~
~~du département du Finistère,~~
~~de la région Bretagne,~~
~~de l'Etat.~~

L'utilisation de ces outils est un des moyens ~~pour maintenir les~~ de maintien des emprises foncières nécessaires pour atteindre les objectifs qui résultent :

- du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation thématiques (habitat, déplacements et transport, environnement) et des orientations programmation de secteurs, …
- des besoins fonciers pour réaliser des équipements publics et développer les réseaux de gestion des eaux usées, des eaux pluviales en lien avec le zonage d'assainissement et le zonage de gestion des eaux pluviales.

S'agissant des emplacements réservés liés aux aménagements de voirie, ils visent plus particulièrement à permettre l'élargissement de voiries, l'aménagement de carrefours et la création de nouvelles voies afin de fluidifier le trafic, sécuriser la circulation routière, apaiser la cohabitation entre les différents modes de déplacements (création de piste cyclable, élargissement de trottoir, …), répondre aux nouvelles normes et préparer l'accessibilité des futurs aménagements.

Les emplacements réservés liés à la gestion des eaux pluviales ont pour objectif de réduire l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis du risque d'inondation par ruissellement, d'assurer la protection du milieu naturel contre les pollutions, mais également d'éviter les phénomènes d'érosion et la détérioration des routes et des bâtiments du fait du ruissellement.

Les emplacements réservés liés à la gestion des eaux usées doivent permettre d'étendre le réseau de collecte des eaux usées et de mettre à niveau ou créer de nouvelles installations de traitement d'améliorer la performance des systèmes d'assainissement, en particulier dans des secteurs où l'assainissement non collectif présente des dysfonctionnements.

Les emplacements réservés liés à la création d'équipement doivent permettre de répondre à la fois aux besoins d'équipements de proximité issus de la création de nouveaux quartiers et aux besoins d'équipements plus structurants, notamment à rayonnement métropolitain.

Les emplacements réservés liés au réseau ferré répondent à l'objectif d'amélioration de l'accessibilité de l'agglomération brestoise à l'échelle régionale et nationale.

Liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publiques et équipements affectant le territoire de Brest métropole

N°	Objet	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
1	élargissement de voirie	Brest métropole	5015,8
2	élargissement de voirie	Brest métropole	98,3
3	élargissement de voirie	Brest métropole	321,9
5	élargissement de voirie	Brest métropole	5340,3
6	aménagement de carrefour	Conseil départemental	1575,9
7	élargissement de voirie	Brest métropole	1109,4
8	élargissement de voirie	Brest métropole	1420,2
9	création d'une aire de repos et d'un parking paysager	Ville de Brest	4549,3
10	extension du Conservatoire Botanique National	Brest métropole	10260,0
11	élargissement de voirie	Brest métropole	127,2
12	extension du CCAS	Ville de Brest	307,2
13	création d'un bassin de retenue des eaux pluviales	Brest métropole	6325,6
14	élargissement de voirie	Brest métropole	33,1
15	création d'une zone d'expansion du cours d'eau	Brest métropole	12302,7
16	aménagement de carrefour	Brest métropole	160,4
17	élargissement de voirie	Brest métropole	1783,4
18	élargissement de voirie	Brest métropole	2163,1
19	stockage de sécurité sur poste de relevage	Brest métropole	4205,8
20	la gestion des réseaux unitaires	Brest métropole	2302,9
21	la gestion des réseaux unitaires	Brest métropole	2064,9
22	élargissement de voirie	Brest métropole	575,7
23	élargissement de voirie	Brest métropole	3289,6
24	création de voirie	Brest métropole	105,3
25	élargissement de voirie	Brest métropole	64,4
26	stockage de sécurité sur poste de relevage et/ou stockage de gestion des réseaux unitaires	Brest métropole	3403,7

N°	Objet	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
27	élargissement de voirie	Brest métropole	103,5
28	création d'un bassin de retenue des eaux pluviales	Brest métropole	2188,6
29	stockage de sécurité sur poste de relevage	Brest métropole	2899,7
30	stockage de sécurité sur poste de relevage et/ou stockage de gestion des réseaux unitaires	Brest métropole	3522,6
31	élargissement de voirie	Brest métropole	115,6
32	élargissement de voirie	Brest métropole	43,4
33	élargissement de voirie	Brest métropole	252,7
34	élargissement de voirie	Brest métropole	723,4
35	élargissement de voirie	Brest métropole	635,8
36	élargissement de voirie	Brest métropole	35,7
37	élargissement de voirie	Brest métropole	334,5
38	élargissement de voirie	Brest métropole	3154,7
39	élargissement de voirie	Brest métropole	186,5
40	élargissement de voirie	Brest métropole	753,6
41	élargissement de voirie	Brest métropole	2196,5
42	élargissement de voirie	Brest métropole	32,2
43	élargissement de voirie	Brest métropole	866,9
44	élargissement de voirie	Brest métropole	97,4
45	élargissement de voirie	Brest métropole	628,5
46	élargissement de voirie	Brest métropole	181,4
47	élargissement de voirie	Brest métropole	25,7
48	création de voirie	Brest métropole	5138,6
49	élargissement de voirie	Brest métropole	2269,5
50	élargissement de voirie	Brest métropole	157,4
51	élargissement de voirie	Brest métropole	90,7
52	élargissement de voirie	Brest métropole	366,3
53	élargissement de voirie	Brest métropole	898,5

N°	Objet	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
54	élargissement de voirie	Brest métropole	2968,3
55	élargissement de voirie	Brest métropole	60,0
56	élargissement de voirie	Brest métropole	1725,3
57	création de voirie	Brest métropole	2894,6
58	élargissement de voirie	Brest métropole	211,4
59	élargissement de voirie	Brest métropole	122,0
60	élargissement de voirie	Brest métropole	433,0
61	élargissement de voirie	Brest métropole	204,1
62	élargissement de voirie	Conseil départemental	15607,7
63	élargissement de voirie	Brest métropole	302,3
64	élargissement de voirie	Conseil départemental	5560,5
65	élargissement de voirie	Conseil départemental	3135,7
66	élargissement de voirie	Conseil départemental	2185,6
67	aménagement de carrefour	Brest métropole	293,6
68	aménagement de carrefour	Brest métropole	1189,9
69	élargissement de voirie	Brest métropole	777,4
70	élargissement de voirie	Brest métropole	55,8
71	élargissement de voirie	Brest métropole	104,0
72	élargissement de voirie	Brest métropole	27,6
73	élargissement de voirie	Brest métropole	145,0
74	élargissement de voirie	Brest métropole	147,0
75	élargissement de voirie	Brest métropole	161,4
76	élargissement de voirie	Brest métropole	259,4
77	élargissement de voirie	Brest métropole	359,9
78	élargissement de voirie	Brest métropole	590,1
79	aménagement de carrefour	Brest métropole	15,5
80	aménagement de carrefour	Brest métropole	20,7
81	élargissement de voirie	Brest métropole	16,8
82	élargissement de voirie	Brest métropole	129,4
83	élargissement de voirie	Brest métropole	110,8
84	aménagement de carrefour	Brest métropole	12,4
85	élargissement de voirie	Brest métropole	417,4

N°	Objet	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
86	élargissement de voirie	Brest métropole	89,5
87	élargissement de voirie	Brest métropole	20,7
88	élargissement de voirie	Brest métropole	28,8
89	élargissement de voirie	Brest métropole	651,0
90	élargissement de voirie	Brest métropole	433,1
91	création de voirie	Brest métropole	317,9
92	élargissement de voirie	Brest métropole	344,7
93	espace vert	Brest métropole	806,7
94	aménagement d'espace public	Brest métropole	240,6
95	création d'une liaison piétonne	Brest métropole	15,2
96	élargissement de voirie	Brest métropole	27,6
97	aménagement de carrefour	Brest métropole	32,3
98	élargissement de voirie	Brest métropole	119,1
99	création de voirie	Conseil départemental	7698,2
100	la gestion des réseaux unitaires	Brest métropole	3403,5
101	la gestion des réseaux unitaires	Brest métropole	3688,4
102	création d'un bassin de retenue des eaux pluviales	Brest métropole	4762,5
103	création d'un accès	Brest métropole	154,8
104	création de la voie de liaison RD112-RD205	Brest métropole	247814,7
105	création d'un bassin de retenue des eaux pluviales	Brest métropole	932,8
106	création de voirie	Brest métropole	8,5
107	élargissement de voirie	Brest métropole	2241,1
108	élargissement de voirie	Brest métropole	806,3
109	élargissement de voirie	Brest métropole	54,4
110	élargissement de voirie	Brest métropole	306,8
111	élargissement de voirie	Brest métropole	106,6
112	stockage de sécurité sur poste de relevage	Brest métropole	1084,0
113	élargissement de voirie	Brest métropole	199,5
114	extension du complexe sportif	Ville de Gouesnou	64745,6

N°	Objet	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
115	extension d'équipement public	Ville de Gouesnou	1214,0
116	liaison piétonne	Ville de Gouesnou	321,1
117	l'extension du parking relais	Brest métropole	2343,8
118	élargissement de voirie	Conseil départemental	30487,9
119	élargissement de voirie	Brest métropole	196,9
120	élargissement de voirie	Brest métropole	3080,9
121	élargissement de voirie	Brest métropole	2012,4
122	aménagement de carrefour	Conseil départemental	3756,5
123	élargissement de voirie	Brest métropole	287,7
124	élargissement de voirie	Conseil départemental	2212,6
125	création de voirie	Brest métropole	0,5
126	création d'un bassin de retenue des eaux pluviales	Brest métropole	2558,5
127	élargissement de voirie	Brest métropole	1156,7
128	élargissement de voirie	Brest métropole	4740,3
129	élargissement de voirie	Brest métropole	7,2
130	élargissement de voirie	Conseil départemental	294,3
131	élargissement de voirie	Brest métropole	4068,1
132	création de voirie	Brest métropole	320,6
133	création de voirie	Brest métropole	1456,4
134	élargissement de voirie	Brest métropole	407,8
135	élargissement de voirie	Brest métropole	20,3
136	création de voirie	Réseau Ferré de France	2440,6
137	création de voirie	Brest métropole	626,8
138	élargissement de voirie	Brest métropole	777,7
139	élargissement de voirie	Brest métropole	67,0
140	aménagement de carrefour	Brest métropole	7,2
141	élargissement de voirie	Brest métropole	168,8
142	élargissement de voirie	Brest métropole	530,2
143	élargissement de voirie	Brest métropole	707,1
144	élargissement de voirie	Brest métropole	68,9

N°	Objet	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
145	création de voie ferrée	Syndicat Mixte Brest Iroise	37719,1
146	extension d'un équipement public scolaire	Ville de Guipavas	927,6
147	restructuration de l'ilot	Brest métropole	4163,7
148	espaces verts et extension du conservatoire botanique national	Brest métropole	17306,9
149	création d'une zone d'expansion du cours d'eau	Brest métropole	8925,6
150	création d'un parking	Ville de Guipavas	2159,0
151	élargissement	Brest métropole	51,2
152	création d'un by-pass	Brest métropole	102,0
153	élargissement de voirie	Brest métropole	200,7
154	opération de voirie	Brest métropole	244,1
155	création d'installations d'intérêt métropolitain	Brest métropole	69478,4
156	création de voirie	Brest métropole	743,0
157	élargissement de voirie	Brest métropole	30,0
158	création de voirie	Brest métropole	4415,6
159	élargissement de voirie	Brest métropole	724,1
160	élargissement de voirie	Brest métropole	173,6
161	extension d'un équipement public	SIVU	2880,6
162	l'extension du Campus des métiers	CCI métropolitaine de Bretagne ouest	6750,9
163	espace vert de quartier	Ville de Plougastel Daoulas	17630,0
164	élargissement de voirie	Brest métropole	4437,0
165	création de voirie	Brest métropole	12,4
166	aménagement de carrefour	Brest métropole	256,3
167	élargissement de voirie	Brest métropole	4773,1
168	création de voirie	Brest métropole	952,9
169	élargissement de voirie	Brest métropole	6543,6
170	élargissement de voirie	Brest métropole	2449,3
171	élargissement de voirie	Brest métropole	11738,1

N°	Objet	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
172	élargissement de voirie	Brest métropole	966,4
173	élargissement de voirie	Brest métropole	1017,1
174	élargissement de voirie	Brest métropole	121,6
175	élargissement de voirie	Brest métropole	3900,1
176	élargissement de voirie	Brest métropole	5310,8
177	élargissement de voirie	Brest métropole	1114,5
178	aménagement de voirie	Brest métropole	7236,4
179	élargissement de voirie	Brest métropole	164,1
180	création de voirie	Brest métropole	214,9
181	extension du complexe sportif	Ville de Plougastel Daoulas	11955,1
182	opération de voirie	Brest métropole	22,5
183	aménagement d'un espace naturel	Ville de Plougastel Daoulas	204190,2
184	élargissement de voirie	Brest métropole	15,7
185	la réalisation d'une unité de traitement des eaux usées	Brest métropole	14286,9
186	la réalisation d'une unité de traitement des eaux usées	Brest métropole	6412,1
187	la réalisation d'une unité de traitement des eaux usées	Brest métropole	11599,5
188	élargissement de voirie	Brest métropole	1243,4
189	élargissement de voirie	Brest métropole	3693,3
190	élargissement de voirie	Brest métropole	393,6
191	élargissement de voirie	Brest métropole	2962,3
192	élargissement de voirie	Brest métropole	212,3
193	aménagement de jardins familiaux	Ville de Plouzané	6516,8
194	élargissement de voirie	Brest métropole	866,9
195	élargissement de voirie	Brest métropole	564,6
196	élargissement de voirie	Brest métropole	383,9
197	élargissement de voirie	Brest métropole	849,5
198	aménagement de carrefour	Brest métropole	23,1
199	élargissement de voirie	Brest métropole	139,4

N°	Objet	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
200	élargissement de voirie	Brest métropole	310,8
201	élargissement de voirie	Brest métropole	1819,4
202	élargissement de voirie	Brest métropole	1362,9
203	élargissement de voirie	Brest métropole	439,4
204	aménagement de carrefour	Brest métropole	1853,3
205	élargissement de voirie	Brest métropole	6096,5
206	élargissement de voirie	Brest métropole	122,0
207	élargissement de voirie	Brest métropole	490,5
208	création d'un équipement de sports, de loisirs et de tourisme	Ville de Plouzané	7096,1
209	création d'un équipement de sports, de loisirs et de tourisme	Ville de Plouzané	21577,2
210	extension du cimetière	Ville de Plouzané	5855,9
211	création d'un équipement de sports, de loisirs et de tourisme	Ville de Plouzané	41168,3
212	création d'un équipement de sports, de loisirs et de tourisme	Ville de Plouzané	14148,4
213	aménagement de piste cyclable	Brest métropole	595,2
214	aménagement de piste cyclable	Brest métropole	1400,9
215	la réalisation d'une aire de stationnement	Ville de Plouzané	5590,8
216	création d'un bassin de retenue des eaux pluviales	Brest métropole	14566,4
217	création d'une zone d'expansion du cours d'eau	Brest métropole	1778,5
218	élargissement de voirie	Brest métropole	497,1
219	élargissement de voirie	Brest métropole	237,1
220	élargissement de voirie	Brest métropole	221,2
221	création de voirie	Brest métropole	406,5
222	élargissement de voirie	Brest métropole	154,3
223	élargissement de voirie	Brest métropole	88,0
224	création de voirie	Brest métropole	1257,2
225	création de voirie	Brest métropole	362,9
226	élargissement de voirie	Brest métropole	410,3

N°	Objet	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
227	élargissement de voirie	Brest métropole	36,3
228	élargissement de voirie	Brest métropole	105,3
229	extension du cimetière	Ville de Le Relecq-Kerhuon	11554,2
230	création d'un équipement de loisirs et de plaisance	Ville de Le Relecq-Kerhuon	2244,5
231	création d'une zone d'expansion du cours d'eau	Brest métropole	4285,4
232	élargissement de voirie	Brest métropole	15,9
233	élargissement de voirie	Brest métropole	58,0
234	aménagement de voirie	Brest métropole	85,6

AJUSTEMENTS ET CORRECTIONS TECHNIQUES

Le projet de modification comporte un certain de corrections ou d'ajustements de forme, sans incidences sur le contenu règlementaire du PLU. Ces modifications sont destinées à assurer la cohérence, et lisibilité du document, et n'emporteront aucune incidence nouvelle sur l'environnement.

54. COHÉRENCE DU LIBELLÉ DES « ZONES DE MOUILLAGES » DANS LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU RÈGLEMENT

Le PLU délimite en mer des zones de mouillages, destinées à l'accueil de la plaisance organisée.

Toutefois, le libellé des zones de mouillages (Np) est différent entre le règlement écrit (« zone de mouillage collectif ») et la légende du document graphique (« zone de mouillage léger »). Il est également différent de celui des zones de mouillage existantes dans les espaces marins remarquables (« mouillages et équipements légers en mer »).

Il est proposé de rectifier cette incohérence en dénommant ces espaces de manière identique dans les différentes pièces du PLU sous le terme « zone de mouillage et d'équipement léger », correspondant au vocable habituellement utilisé pour ce type de zone.

En conséquence le libellé de la zone NP est modifié en pages 8 et 176 du règlement volume 1 du règlement écrit et en légende du document graphique 1.

Modifications apportées au règlement– Volume 1

Version actuelle	**Proposition de modification**
1-1 CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME (…) **La zone N** inclut plusieurs sous-secteurs : – **Ns** : espaces remarquables identifiés en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral, dont une subdivision Nsm pouvant accueillir des aménagements légers liés aux mouillages sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables, – **Nce** : zone d'activités extractives ou de stockage par des déchets inertes, – **Nh** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle dans lesquels les extensions des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, – **Nl** : grands parcs urbains et des secteurs permettant la pratique de loisirs, – **Np** : zone de mouillages collectifs. » --------	**1-1 CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME** (…) **La zone N** inclut plusieurs sous-secteurs : – **Ns** : espaces remarquables identifiés en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral, dont une subdivision Nsm pouvant accueillir des aménagements légers liés aux mouillages sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables, – **Nce** : zone d'activités extractives ou de stockage par des déchets inertes, – **Nh** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle dans lesquels les extensions des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, – **Nl** : grands parcs urbains et des secteurs permettant la pratique de loisirs, – **Np** : zone de mouillages et d'équipement légers. ~~collectifs. »~~ --------

ZONES N, NS, NSM NCE, NH, NL, NP

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« La **zone N** correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone naturelle couvre des secteurs terrestres et maritimes.

La **zone N** inclut plusieurs sous-secteurs :

- **Ns** : espaces remarquables identifiés en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral, dont une subdivision **Nsm** pouvant accueillir des aménagements légers liés aux mouillages sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables,
- **Nce** : zone d'activités extractives ou de stockage par des déchets inertes,
- **Nh** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle dans lesquels les extensions* des constructions* peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- **Nl** : grands parcs urbains et secteurs permettant la pratique de loisirs,
- **Np** : zone de mouillages collectifs. »

ZONES N, NS, NSM NCE, NH, NL, NP

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« La **zone N** correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone naturelle couvre des secteurs terrestres et maritimes.

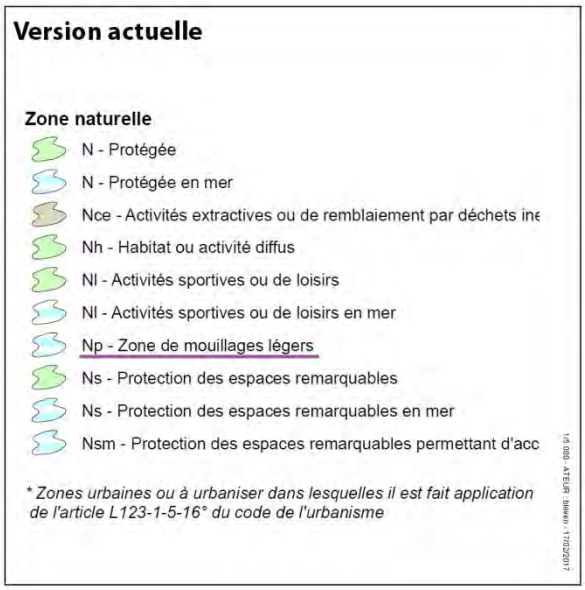
La **zone N** inclut plusieurs sous-secteurs :

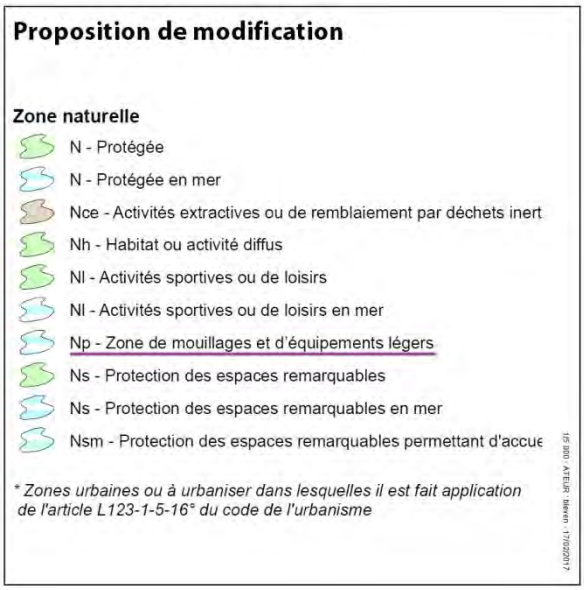
- **Ns** : espaces remarquables identifiés en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral, dont une subdivision **Nsm** pouvant accueillir des aménagements légers liés aux mouillages sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables,
- **Nce** : zone d'activités extractives ou de stockage par des déchets inertes,
- **Nh** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle dans lesquels les extensions* des constructions* peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- **Nl** : grands parcs urbains et secteurs permettant la pratique de loisirs,

- **Np** : zone de mouillages et d'équipements légers ~~collectifs~~. »

Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1





56. UTILISATION DES LETTRES EN CARACTÈRE MINUSCULE POUR LA DÉNOMINATION DES SOUS-SECTEURS DE ZONES

PLU délimite des zones et des secteurs identifiés par une ou plusieurs lettres majuscules (US, UH, A, 1AUH…), parfois complétée par une lettre minuscule (UHt, UEp, Nl).

Dans le cadre de la publication du PLU Facteur 4 sur le portail national de l'urbanisme, il est apparu que l'usage de lettres minuscules pouvait être porteur d'ambiguïté. En l'occurrence, dans les zones de grands parcs urbains et secteurs permettant la pratique de loisirs (Nl), le « l » minuscule se confond avec un « i » majuscule. A ce titre le standard du CNIG préconise l'usage unique de lettres majuscules.

Afin de lever ces ambiguïtés, assurer une bonne cohérence du document avec le standard du CNIG, et considérant que l'utilisation de lettre minuscule n'apporte pas de valeur ajoutée, il est proposé de n'utiliser désormais que des lettres majuscules pour désigner les zones et secteurs du PLU.

Le rapport de présentation du PLU, le règlement écrit (volume 1) et le règlement graphique (volume 2) sont corrigés en conséquence.
Les secteurs concernés par cette modification sont :

- UHt qui devient UHT
- UEp qui devient UEP
- UEm qui devient UEM
- Ao qui devient AO
- Ah qui devient AH
- Ns qui devient NS
- Nsm qui deviant NSM
- Nce qui devient NCE
- Nh qui devient NH
- Nl qui devient NL
- Np qui devient NP

57. PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET DE LAVALLOT À GUIPAVAS

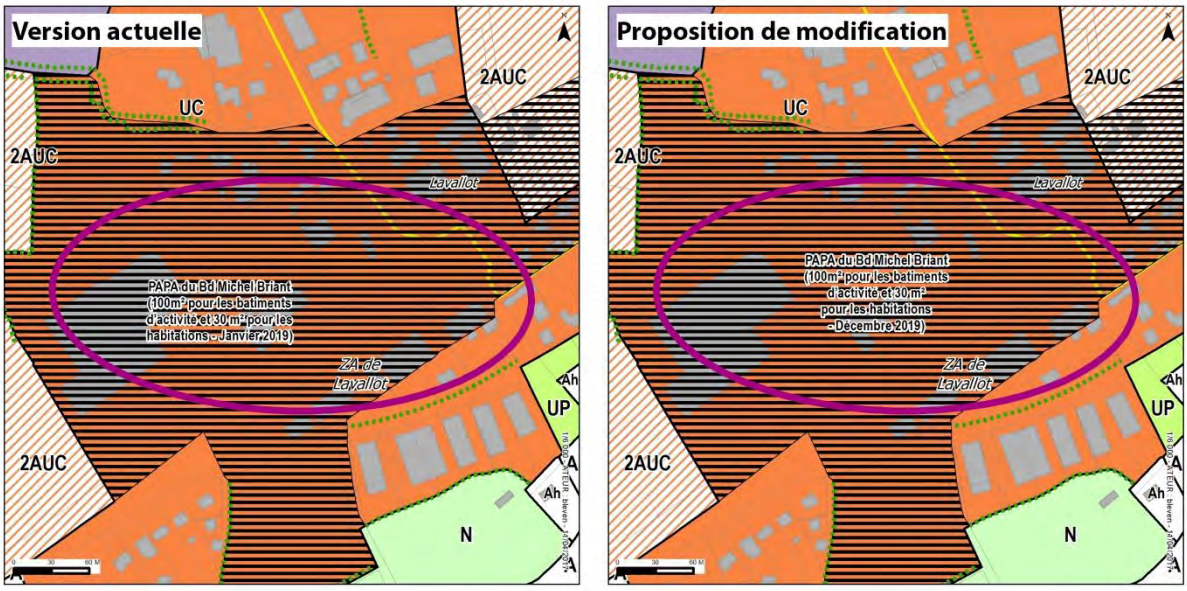
Le document graphique n°1 délimite les périmètres d'attente de projet d'aménagement (PAPA). Conformément à l'article R.151-32 du code de l'urbanisme, le document graphique du règlement comporte la mention du plafond de surface des constructions et installations qui sont aujourd'hui, ainsi que la date d'échéance de la servitude (5 ans à compter de son institution) or la date d'échéance du PAPA de Lavallot figurant dans le document graphique 1 est incorrecte.

Le PAPA a été institué le 12 décembre 2014 pour une durée de 5 ans comme le prévoit l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. Il arrivera donc à échéance le 12 décembre 2019 comme l'indique le règlement écrit et non « fin janvier 2019 » comme cela est mentionné sur le document graphique.

C'est une erreur matérielle qui est rectifiée.

Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1



58. HABILLAGE CARTOGRAPHIQUE DU ZONAGE EN MER

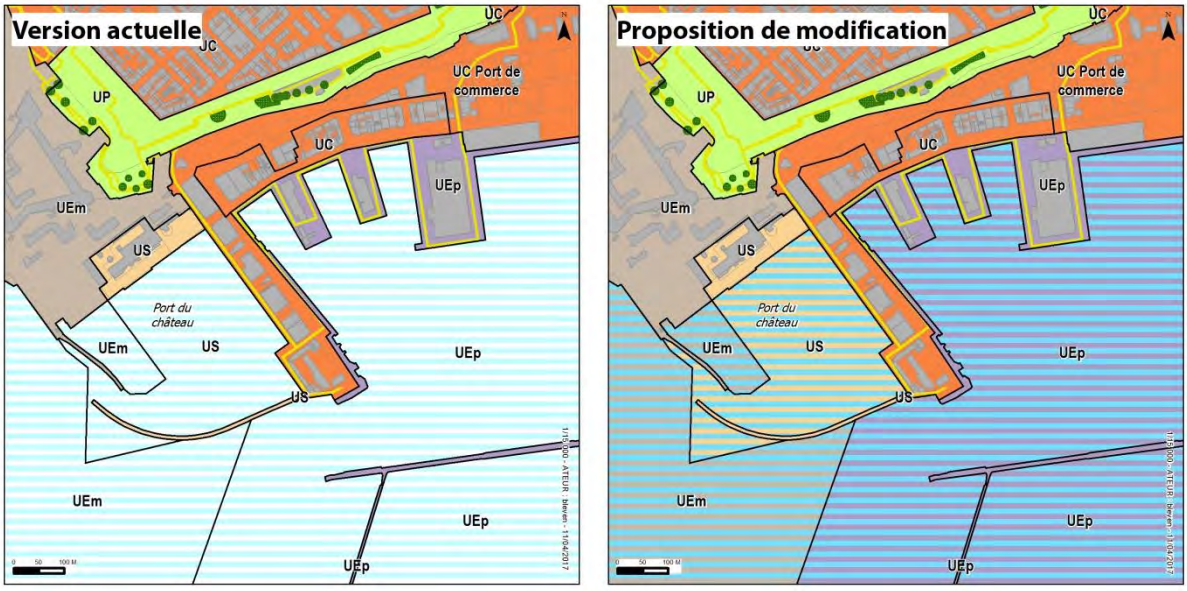
Un certain nombre de zones du PLU couvrent à la fois des espaces terrestres et des espaces marins (US, UEM, UEP, AO, NC).

La symbologie retenue dans le document graphique prévoit des aplats de couleur pour les zones terrestres. En revanche cet aplat n'est pas repris pour les zones maritimes, ce qui soulève certaines difficultés pour la publication au PLU sur le portail national de l'urbanisme. Cette distinction impose un traitement particulier inapproprié au regard du cahier des charges.

Afin d'assurer une meilleure cohérence du PLU avec le standard du CNIG, il est proposé d'appliquer les mêmes aplats de couleur à terre et en mer. Toutefois, pour ne pas perdre l'information relative aux espaces maritimes, il sera superposé une couche « hydrographie » (hachurage bleu) aux espaces maritimes.

Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1



59. DÉNOMINATION DES PÔLES COMMERCIAUX

L'annexe n°1 du règlement écrit du PLU est constituée d'un tableau listant les commerces et services assimilés autorisés ou interdits selon les pôles commerciaux dans lesquels ils se situent. Ce tableau renvoie aux zones délimitées sur le document graphique n°3 du PLU.

Cependant, dans l'entête du tableau figurant au règlement écrit, le libellé des pôles métropolitains ne correspond pas exactement à ceux figurant sur le document graphique.

Il est proposé de le rectifier l'en-tête du tableau afin de lever toute ambigüité.

Modifications apportées au règlement – Volume 1

Version actuelle

Nature d'activité	Groupe ou Code NAF	Pôles de semi-proximité de périphérie Kérébars Ty Ar Ménez	Pôle commercial métropolitain Kergaradec Hermitage	Pôle commercial métropolitain du Froutven
COMMERCE DE DETAIL ET VENTE À DISTANCE				
Commerce de véhicules automobiles – commerce de détail d'équipements automobiles Commerce et réparation de motocycles	45.1, 45.32Z, 45.40Z			interdit
Commerce d'alimentation générale (SV < à 120m²) et supérettes (SV entre 120 et 400m²)	47.1	interdit	interdit	interdit
Commerce de détail de produits surgelés	47.11A		interdit	interdit
Supermarchés (SV entre 400 et 2500m²)	47.11D		interdit	interdit

Proposition de modification

Nature d'activité	Groupe ou Code NAF	Pôles de semi-proximité de périphérie Kérébars Ty Ar Ménez	Pôle ~~commercial~~ métropolitain de périphérie Kergaradec Hermitage	Pôle ~~commercial~~ métropolitain de périphérie du Froutven
COMMERCE DE DETAIL ET VENTE À DISTANCE				
Commerce de véhicules automobiles – commerce de détail d'équipements automobiles Commerce et réparation de motocycles	45.1, 45.32Z, 45.40Z			interdit
Commerce d'alimentation générale (SV < à 120m²) et supérettes (SV entre 120 et 400m²)	47.1	interdit	interdit	interdit
Commerce de détail de produits surgelés	47.11A		interdit	interdit
Supermarchés (SV entre 400 et 2500m²)	47.11D		interdit	interdit

60. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DES ZONES HUMIDES

Le document graphique n°1/3 identifie les zones humides. Elles sont représentées par un hachurage vert, et délimitées par un contour vert également.

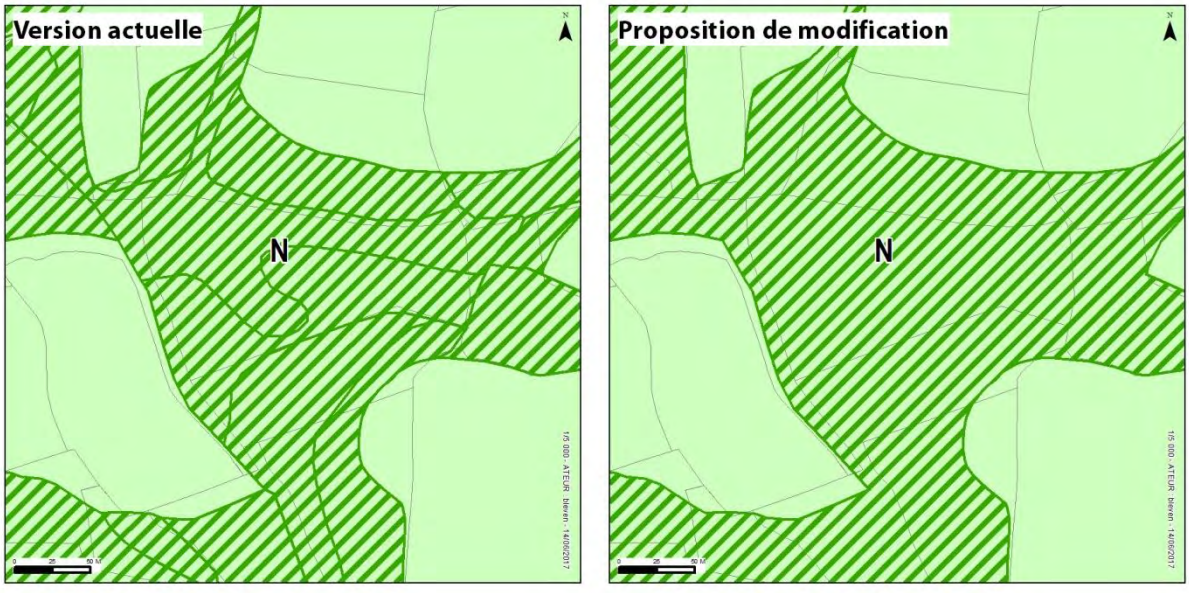
Ponctuellement, à l'intérieur de l'enveloppe de ces zones humides, apparaissent des limites vertes délimitant des sous-ensembles issus des données SIG de l'inventaire des zones humides. Ces sous-ensembles ne devraient pas apparaître dans le PLU, celui-ci distinguant pas les différents types de zones humides.

Il s'agit d'une erreur matérielle dans la représentation graphique, qu'il est proposé de rectifier en ne conservant que la délimitation de l'enveloppe de la zone humide.

Modifications apportées au règlement - Volume 2 (documents graphiques)

Document graphique 1

(exemple)



61. Correction des dispositions générales du règlement concernant le rejet des eaux usées

Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones, l'article 4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, dispose que le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme au Code de la Santé Publique.

Le règlement du PLU ne peut pas ajouter des formalités à celles prévues par le code de l'urbanisme ou par une législation extérieure. Il est donc proposé de supprimer cette mention du règlement.

Modifications apportées au règlement – Volume 1

Version actuelle	Proposition de modification
Article 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement **(…)** **Eaux usées non domestiques** Les constructions* destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif* de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme au Code de la Santé Publique.	**Article 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement** **(…)** **Eaux usées non domestiques** Les constructions* destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif* de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. ~~Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme au Code de la Santé Publique~~.

TABLEAU DES SURFACES

Synthèse des surfaces prévues par le règlement du plan local d'urbanisme

Zone urbaine	Surfaces actuelles	Projet de modification
US	739,90	736,03
UC	2 225,17	2 251,65
UH	2 370,45	2 394,24
Uht	262,73	262,73
UE	443,91	445,71
UEm	648,70	648,70
UEp	599,90	599,77
UL	50,06	50,06
UP	302,41	302,07
Total	**7 643,23**	**7 690,96**

Zone à urbaniser	Surfaces actuelles	Projet de modification
1AUS	12,40	12,40
2AUS	58,08	58,08
1AUC	100,44	94,67
2AUC	105,89	88,47
1AUH	135,46	127,27
2AUH	415,83	403,12
2AU	28,67	28,67
1AUE	155,44	161,84
2AUE	185,25	174,84
1AUL	7,47	8,45
2AUL	13,28	12,30
2AUP	4,23	4,23
Total	**1 222,44**	**1 174,34**

Zone agricole		
A	7 838,89	7 839,76
Ah	344,76	344,76
Ao	72,65	72,68
Total	**8 256,30**	**8 257,30**

Zone naturelle et forestière		
N	7 255,77	7 255,71
Nce	378,46	378,46
Nh	79,11	78,67
Nl	520,96	521,39
Np	123,03	123,03
Ns	3 967,01	3 967,01
Nsm	58,48	58,48
Total	**12 382,82**	**12 382,75**

3

ANNEXES

ACTE RENDU EXÉCUTOIRE
compte tenu de :
la publication le : *05/07/2017*
la transmission au contrôle de légalité le *05/07/2017*

Acte original consultable au Service des Assemblées, Hôtel de la Métropole 24, rue Coat Ar Guéven 29238 Brest Cedex 2

Conseil de la métropole du 30 juin 2017

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

Date de convocation
9 juin 2017

Conseillers en exercice
69

Président : M. François CUILLANDRE

Secrétaire de séance : M Michel QUERE

Le Conseil de Brest métropole s'est réuni le vendredi 30 juin 2017 à 16 heures, sous la Présidence de M. François CUILLANDRE, Président.

ETAIENT PRESENTS :

M. F. CUILLANDRE , Président, M. A. MASSON, M. Y. NEDELEC, Mme B. ABIVEN, M. M. GOURTAY, M. T. FAYRET, M. J-L. POLARD, M. F. GROSJEAN, M. E. GUELLEC, M D. CAP, M. M. COATANEA, Mme R. FILIPE, M. A. GOURVIL, M. F. JACOB, M. P. KARLESKIND, Mme I. MELSCOET, M. R. PICHON, Mme T. QUIGUER, M. S. ROUDAUT , Vice-Présidents.

Mme G. ABILY, M. P. APPERE, Mme A. ARZUR, Mme S. BASTARD, Mme C. BELLEC, Mme K. BERNOLLIN-APPERE, Mme N. BERROU-GALLAUD, Mme C. BRUBAN, Mme N. CHALINE, Mme N. COLLOVATI, M. Y. DU BUIT, Mme R. FAGOT OUKKACHE, M. D. FERELLOC, Mme I. GUERIN, Mme P. HENAFF, M. R. HERVE, M. R. JESTIN, Mme S. JESTIN, M P. KERBERENES, M. C. KERMAREC, M. Y-F. KERNEIS, M. R-J. LAURET, Mme D. LE CALVEZ , Mme G. LE GUENNEC, Mme M. LE LEZ, Mme B. MALGORN, Mme C. MARGOGNE, M. F. PELLICANO, M. L. PERON, M C. PETITFRERE, M M. QUERE, Mme M-A. RIOT, M. G. ROUE, M. R. SALAMI, Mme P. SALAUN-KERHORNOU, M. R. SARRABEZOLLES, M. B. SIFANTUS, Conseillers.

ABSENT(S) EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. P. OGOR, Mme F. BONNARD-LE FLOC'H, Vice-Présidents.

Mme N. BATHANY, M. M. BERTHELOT, Mme C. BOTHUAN, Mme M-L. GARNIER, Mme B. HU, Mme I. MAZELIN, M. G. MOAL, Mme I. MONTANARI, M. B. NICOLAS, M. B. RIOUAL, Conseillers.

ABSENT(S) N'AYANT PAS DONNE PROCURATION :

Mme J. LE GOIC, Conseillère.

C 2017-06-117 PLAN LOCAL D'URBANISME
Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones prévues par le projet de modification du plan local d'urbanisme de Brest métropole.

CONSEIL DE LA METROPOLE DU 30 JUIN 2017
Délibération n° C 2017-06-117

Le rapporteur, M. Thierry FAYRET
donne lecture du rapport suivant

PLAN LOCAL D'URBANISME – Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones prévues par le projet de modification du plan local d'urbanisme de Brest métropole.

EXPOSE DES MOTIFS

Le plan local d'urbanisme (PLU) facteur 4 de Brest métropole a été approuvé le 20 janvier 2014. Il a été modifié à quatre reprises les 12 décembre 2014, 13 octobre 2015, 11 décembre 2015 et 12 décembre 2016, il a fait l'objet de deux mises en compatibilité les 28 avril 2016 et 16 décembre 2016, et enfin six mises à jour les 19 décembre 2014, 19 mai 2016, 27 septembre 2016, 28 octobre 2016, 5 janvier 2017 et 17 mars 2017.

En 2017, le PLU facteur 4 fait l'objet d'une nouvelle procédure de modification. Il s'agit, comme chaque année, de prendre en compte dans le document d'urbanisme l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire de la métropole (ouvertures de zones à l'urbanisation, ajustements de secteurs de projet, ajouts/levées d'emplacements réservés) et de procéder à des ajustements tenant compte du retour d'expérience de la mise en œuvre du document.

Le projet de modification sera soumis à enquête publique en septembre 2017 en vue d'être proposé à l'approbation du conseil de la métropole le 1er décembre 2017.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil de la métropole justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le projet de modification du PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation totale ou partielle de cinq secteurs destinés à l'habitat (Kernabat à Brest, Kerloquin/Kerboroné à Guilers, Penhoat à Gouesnou, Le Manoir à Guipavas, Le Cosquer au Relecq-Kerhuon), deux secteurs mixtes (Le Carpont à Gouesnou et Froutven/Botspern à Guipavas), un secteur à vocation économique (Mescadiou à Gouesnou) et enfin un secteur destiné aux équipements de loisir (Le Crann à Gouesnou).

Le projet prévoit par ailleurs le reclassement en zone urbaine de la zone 2AUC de Kertatupage à Brest. Il s'agit d'un secteur de taille limitée, enserré dans le tissu urbanisé, bénéficiant de l'ensemble des réseaux nécessaires pour desservir les constructions sur la zone. Le classement en zone 2AUC était motivé par l'absence de projet défini. Cependant, au regard du code de l'urbanisme, la zone relève de la définition des zones urbaines et non des zones à urbaniser.

Le projet de modification 2017 du PLU prévoit ainsi l'ouverture à l'urbanisation de près de 40 hectares (ha) au total.

1) SECTEURS DESTINES A L'HABITAT

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU facteur 4 prévoit la production annuelle moyenne de 1300 logements neufs sur le territoire de Brest métropole.

Ce niveau élevé de production de logement, indispensable pour soutenir le dynamisme démographique, est fixé conformément aux orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest de manière à rééquilibrer la production de logement entre la métropole brestoise et le reste du Pays, afin de conforter le rôle de l'agglomération comme cœur du pôle métropolitain.

Cet objectif a été atteint en 2016 pour la première fois depuis l'approbation du PLU, avec 1545 logements autorisés.

Des objectifs de renouvellement urbain inscrits dans le PLU

Le PLU, qui vise à diminuer de 10% la consommation foncière par rapport à la précédente décennie, s'inscrit dans les orientations du SCoT en matière de limitation de l'étalement urbain et de maîtrise de la consommation d'espace à l'échelle du Pays de Brest, tout en visant à retrouver des dynamiques démographiques favorables.

Afin de constituer une offre de logement diversifiée, complète et attractive, le PLU prévoit donc une répartition équilibrée entre renouvellement urbain et opérations en extension urbaine. Sur le fondement d'une analyse de la capacité de production du territoire, le PLU pose un objectif de réalisation de nouveaux logements de 40 % minimum en zone urbaine (avec une ambition de 50%), le complément de la production étant réalisé en zone à urbaniser.

Ce faisant, le PLU facteur 4 affiche clairement la volonté de mobiliser le foncier encore disponible ou mutable dans le tissu déjà urbanisé. D'ailleurs, depuis l'adoption du PLU facteur 4, 70% des logements autorisés sont situés en zone urbaine (U), démontrant le dynamisme de ce tissu diffus. Ce renouvellement de la ville se réalise de manière spontanée au travers d'opérations majoritairement privées dans le cadre du fonctionnement du marché immobilier local. La mobilisation des autres sites ou opportunités foncières mutables nécessite des interventions publiques ou des actions plus complexes.

Des ouvertures progressives de zones à l'urbanisation

Pour soutenir le niveau de production de logement et proposer une offre diversifiée conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'habitat (OAP Habitat), il est nécessaire de réaliser aussi des opérations en extension urbaine, complétant l'offre de logement en renouvellement urbain.

Renouveler la dynamique démographique de l'agglomération brestoise nécessite une capacité de répondre à l'ensemble des attentes diversifiées des ménages. Le maintien et l'accueil de nouveaux habitants, notamment des familles de jeunes actifs avec enfants, dépend pour une grande part, d'une production soutenue et accrue en logements familiaux diversifiés. Cette diversification doit être complète pour correspondre aux attentes des différents types de ménages.

Ainsi que le rappelle l'OAP Habitat du PLU, il s'agit de rendre accessible l'habitat collectif et intermédiaire neuf aux familles. Pour cela, la qualité et la diversité de l'offre est déterminante pour favoriser l'accession à la propriété dans l'agglomération. La collectivité entend renforcer et diversifier l'offre nouvelle de logements familiaux et plus particulièrement les plus grands d'entre eux, au-delà du T3. A cet effet, il convient de mettre en place les conditions d'une offre diversifiée en termes de surfaces de lots et de produits (maisons mitoyennes sur lots libres de constructeurs de taille variable, maisons mitoyennes par 2, maisons groupées…).

A ce propos, le bilan triennal des objectifs en matière d'habitat, sur lequel le conseil de la métropole a délibéré le 16 décembre 2016, a mis en évidence qu'en termes de typologie de l'offre produite, il y avait des marges de progression dans la production de logements individuels et la diversité des tailles de terrains proposés aux ménages afin d'atteindre pleinement les objectifs.

L'ouverture à l'urbanisation des zones prévues par le PLU fait l'objet d'un tableau de bord prévisionnel, partagé avec les acteurs locaux dans le cadre de la cellule foncière agricole et de la conférence intercommunale de l'habitat. Ce tableau de bord permet de présenter un calendrier de phasage actualisé chaque année de l'ouverture prévisible à l'urbanisation des zones situées en extension urbaine. Il donne de la lisibilité et permet de programmer dans le temps les ouvertures de zones, en cohérence avec les objectifs de production et les besoins identifiés, en anticipant sur les délais d'aménagement.

Le PLU comprend actuellement 660 hectares de zones à urbaniser permettant d'accueillir de l'habitat, dont 178 hectares déjà ouverts à l'urbanisation (zones 1AUH et 1AUC). Parmi celles-ci, une quinzaine de zones représentant une quarantaine d'hectares sont aujourd'hui urbanisées. Le projet de modification prévoit de les

classer en zone urbaine. La plupart des 138 hectares restant sont en cours d'urbanisation ou des opérations y sont déjà programmées.

La carte en annexe présente l'état de l'urbanisation de ces zones et localise les nouvelles zones proposées à l'ouverture à l'urbanisation pour de l'habitat.

Justification des ouvertures à l'urbanisation

Conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme, il convient de justifier les ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones.

L'analyse des capacités d'urbanisation inexploitées en zone urbaine pouvant accueillir de l'habitat (UH et UC) a été réalisée par un recensement par photo-interprétation en identifiant l'ensemble des parcelles publiques ou privées constructibles, sans discrimination du caractère opérationnel de leur mutabilité, permettant d'identifier une enveloppe globale.

Si la zone UH est une zone dont la vocation dominante est l'habitat, en revanche le stock en zone UC doit être pondéré considérant qu'il s'agit d'une zone mixte destinée à accueillir des services, bureaux, commerces et équipements.

- **BREST**

L'OAP Habitat du PLU fixe un objectif de production de 650 logements en moyenne par an pour la commune de Brest, répartis de façon équilibrée sur le territoire. En outre, le PLU souligne la nécessité de développer une stratégie de production d'habitat destinée aux familles. Afin d'atteindre cet objectif, la collectivité entend renforcer et diversifier l'offre nouvelle de logements familiaux et en particulier de maisons individuelles.

Sur Brest, ont été autorisés 663 logements en 2014, 453 logements en 2015 et 1034 en 2016, soit une production annuelle moyenne de 716 logements, légèrement supérieure aux objectifs du PLU. A noter qu'en 2016, la production de logement autorisée est majoritairement constituée par des logements collectifs, avec 80% de réalisation en renouvellement urbain.

Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U

Les capacités d'urbanisation de la commune de Brest se situent en zones UC et UH, disséminés sur l'ensemble de l'agglomération. Les disponibilités restantes dans ces zones sont évaluées à une trentaine d'hectares. Toutefois, la superficie des terrains est à 50% inférieure à 2500 m² et ne permet d'accueillir que des petites opérations. Le foncier n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opérations publiques. Si la totalité des parcelles étaient urbanisées, elles permettraient la réalisation, à raison d'une trentaine de logement par hectares, d'un millier de logements.

Capacités d'urbanisation en zone AU

Sur la commune de Brest, le PLU prévoit une surface de 200 ha de zones à urbaniser permettant l'accueil d'habitat (déduction faite des zones 1AUC Hermitage et Cambergot à vocation principale d'activités économiques), dont une quarantaine d'hectares sont déjà ouverts à l'urbanisation. Ces zones sont situées au nord et à l'ouest de l'agglomération.

Au nord, elles sont constituées principalement par les zones suivantes :

- 1AUH de Messioual (20 ha) : La première tranche de la ZAC est achevée. Les travaux de viabilisation de la seconde tranche, ouverte à l'urbanisation en 2015, sont en cours, et le démarrage des travaux de construction devrait intervenir à partir de septembre 2017.
- 1AUH du Petit Kervern et de Marregues, d'une surface de 9 ha, sur lesquelles trois permis d'aménager ont été autorisés (3,5 ha) mais dont la poursuite de l'aménagement rencontre des difficultés opérationnelles liées à la présence d'une ligne très haute tension qui traverse la zone.

En frange ouest de Brest, il s'agit des zones suivantes:

- 1AUH Fontaine Margot (7,9 ha) : la totalité de la première tranche (5,4 ha) de ce nouveau quartier est déjà précommercialisée par l'aménageur. La construction de logements a débuté en 2016. Une zone complémentaire de 2,5 ha a été ouverte à l'urbanisation en 2016 afin de permettre la réalisation

d'une vingtaine de lots libres et de maintenir l'offre sur une typologie qui sera en pénurie d'ici la fin de l'année.

- 1AUH terrasses du parc Eole (5,2 ha) : les contraintes pour l'aménagement du secteur sont importantes compte tenu de la pollution des sols et ne permettent pas la réalisation d'un projet à brève échéance.
- 1AUH Kernabat (0,72 ha) : cette petite zone a été ouverte à l'urbanisation en 2015. Les lots sont en cours de commercialisation.
- 1AUH Kerlinou (5,1 ha) : cette zone a été ouverte à l'urbanisation en 2015 afin d'anticiper sur la poursuite de la ZAC. Toutefois, l'opération faisant l'objet d'un recours contentieux, les travaux opérationnels liés à cette ouverture partielle de la ZAC à l'urbanisation n'ont pas été enclenchés dans l'attente que les jugements de première instance soient rendus.

Projets d'ouverture à l'urbanisation

Sur la ville de Brest les zones ouvertes à l'urbanisation concernent d'une part le secteur de Kernabat (1,5 ha), et d'autre part le reclassement en zone urbaine (U) du secteur 2AUC de Kertatupage (1,5 ha)

- Kernabat : Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUC au lieu-dit Kernabat, pour une surface de 1,5 ha. Il s'agit de permettre la réalisation d'une opération d'habitat d'une quarantaine de logements. La zone ouverte à l'urbanisation inclut le garage automobile situé à l'ouest. Située en contrebas, cette parcelle n'est pas concernée par le projet d'aménagement. En revanche, celle-ci étant bâtie et desservie par les réseaux, elle ne peut être maintenue en zone 2AU.

  L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est prévue sur la période 2016-2018 au tableau de bord prévisionnel. Cette opération permettra de prendre le relais de la zone limitrophe ouverte à l'urbanisation en 2015 actuellement en cours de commercialisation, et d'achever l'urbanisation du secteur.

- Kertatupage : il s'agit également d'une parcelle classée en zone 2AUC, mais dont le classement actuel en zone 2AUC n'est pas justifié, compte tenu du tissu urbain dans lequel la zone est insérée, de sa taille limitée, et de la présence des réseaux nécessaires pour desservir les constructions qui pourront être édifiées sur cette zone.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUC de Kernabat au regard des capacités d'urbanisation existantes :

Les disponibilités restantes en zones U et 1AU à vocation d'habitat ne permettent pas d'atteindre de manière équilibrée les objectifs de production de logement quantitatifs et qualitatifs fixés à l'OAP Habitat du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kernabat contribuera à garantir la régularité de la production en assurant une offre diversifiée.

- **GUILERS (Zone 2AUH de Kerloquin/Kerboroné - 3,1 ha)**

L'OAP Habitat du PLU fixe un objectif de production de 70 logements en moyenne par an pour la commune de Guilers. 9 logements ont été autorisés en 2014, 20 logements en 2015 et 83 en 2016, soit une moyenne annuelle de 37 logements, avec une production de logement majoritairement située en renouvellement urbain (60 %).

La commune de Guilers a retrouvé en 2016 un rythme de construction conforme à l'OAP. Toutefois, sur les dernières années, elle présente encore un solde de production de logement négatif par rapport à ses objectifs avec seulement 112 logements autorisés pour un objectif de 210 logements sur la période.

Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U

Les capacités d'urbanisation de la commune de Guilers se situent en zones UC et UH disséminées dans le tissu urbanisé du bourg. Les disponibilités restantes dans ces zones sont évaluées à 5 hectares. Toutefois les terrains sont à plus de 40% inférieurs à 2500 m² et ne peuvent accueillir que des petites opérations diffuses.

Par ailleurs le foncier n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opérations publiques (ZAC, concession…).

Capacités d'urbanisation en zone AU

La commune de Guilers dispose de deux zones à urbaniser pouvant accueillir de l'habitat, d'une surface totale d'une quinzaine d'hectares.

- Pen Ar C'Hoat (zone 1AUC, 10 ha) : la première tranche de la ZAC est achevée, la seconde tranche est en cours d'aménagement et les travaux d'aménagement démarrent sur la 3ème tranche, pour une commercialisation courant 2017.
- Kerloquin/Kermabiven/Kerboroné (zone 1AUH, 2,9 ha) : les zones ouvertes à l'urbanisation font l'objet d'opérations en cours. La zone du Candy ouverte à l'urbanisation en décembre 2014, située au sud de la route de Bohars est en cours de viabilisation, tandis que la zone de Kerloquin ouverte à l'urbanisation en 2015, située au nord de la route, a fait l'objet d'une démarche de permis d'aménager en début d'année 2017.
- Kerouriat (zone 1AUH, 1,6 ha) : la zone est bâtie et n'offre de plus de disponibilité foncière.

Projet d'ouverture à l'urbanisation

Afin de garantir la régularité de la production en assurant une offre diversifiée, et en particulier pour respecter les objectifs de production de logement, il est proposé de poursuivre l'ouverture à l'urbanisation progressive du secteur de Kerloquin/Kerboroné, en ouvrant à l'urbanisation une nouvelle zone de 3,1 hectares, pour la réalisation de deux opérations à vocation d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation est programmée au tableau de bord prévisionnel sur la période 2016-2018, et permettra d'anticiper sur la fin des opérations en cours sur les zones de Pen Ar C'hoat et de Kerloquin.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Kerloquin/Kerborone, au regard des capacités d'urbanisation existantes

Les disponibilités restantes dans les zones déjà urbanisées ne suffisent pas pour atteindre les objectifs de production quantitatifs et qualitatifs de logement fixés à l'OAP Habitat du PLU et ne sont pas de nature à répondre aux contraintes du projet compte tenu de la taille et du morcellement des gisements fonciers disponibles en zones U.

- **LE RELECQ-KERHUON (zone 2AUH du Cosquer, 3,3 ha)**

L'OAP Habitat fixe un objectif de production de 50 logements par an pour la commune de Le Relecq-Kerhuon. 75 logements ont été autorisés 2014, 54 logements en 2015 et 34 logements en 2016, soit une moyenne annuelle de 54 logements, conforme aux objectifs de l'OAP. La production de logement est portée à 60% en renouvellement urbain.

Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U

Les capacités d'urbanisation de la commune de Le Relecq-Kerhuon se situent en zones UC et surtout UH, principalement dans la partie sud-ouest de l'agglomération. Les disponibilités restantes dans ces zones sont évaluées à environ 5 ha. Toutefois les terrains sont à plus de 50% inférieurs à 2500 m² et ne peuvent accueillir que des petites opérations. En outre ce foncier n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opérations publiques (ZAC, concession…).

Capacités d'urbanisation en zone AU

La commune de Le Relecq-Kerhuon, comporte 25 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat, dont seulement 8 ha actuellement ouvert à l'urbanisation.

- la zone 1AUH Feuteun Aon (4,8 ha) est aujourd'hui bâtie, et n'offre plus de disponibilités. Cette zone sera reclassée en zone urbaine dans le cadre du projet de modification du PLU.
- la zone 1AUH du Mendy (1,8 ha) a été ouverte en 2014 pour accueillir un foyer pour personnes handicapées. Une petite opération d'aménagement à vocation d'habitat est en cours d'étude,
- la zone 1AUC du la rue du Rody (1,4 ha) ouverte à l'urbanisation en 2016.

Projet d'ouverture à l'urbanisation

Afin de garantir la régularité de la production en assurant une offre diversifiée, et en particulier pour respecter les objectifs de production de logement, il est proposé l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Cosquer, en ouvrant à l'urbanisation une zone de 3,3 hectares, destinée à la réalisation d'une opération à vocation d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation est programmée au tableau de bord prévisionnel sur la période 2016-2018,

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone du 2AUH du Cosquer au regard des capacités d'urbanisation existantes :

Les disponibilités restantes dans les zones déjà urbanisées ne suffisent pas pour atteindre les objectifs de production quantitatifs et qualitatifs de logement fixés à l'OAP Habitat du PLU et ne sont pas de nature à répondre aux contraintes du projet compte tenu de la taille et du morcellement des gisements fonciers disponibles en zones U.

- <u>GOUESNOU</u>

L'OAP Habitat du PLU fixe un objectif de production de 70 logements en moyenne par an pour la commune de Gouesnou. 39 logements ont été autorisés 2014, 39 logements en 2015 et 43 en 2016, soit une production annuelle moyenne de 40 logements, inférieure aux objectifs du PLU.

Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U

Les capacités d'urbanisation de la commune de Gouesnou se situent en zones UC et UH disséminées dans le tissu urbanisé du bourg. Les disponibilités restantes dans ces zones sont évaluées à 5 hectares. Toutefois les terrains sont à plus de 70 % inférieurs à 2500 m² et ne peuvent accueillir que des petites opérations diffuses.

Par ailleurs le foncier est n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opérations publiques (ZAC, concession…).

Capacités d'urbanisation en zone AU

La commune de Gouesnou dispose de deux zones à urbaniser pouvant accueillir de l'habitat, d'une surface totale d'un peu plus d'une vingtaine d'hectares.

- Penhoat (zone 1AUH, 21 ha) : la première tranche au sud est en cours de réalisation, tandis que la partie nord de la ZAC est sous convention avec la SAFER et réservée à l'exploitation agricole jusqu'en 2022.
- Le Crann (zone 1AUH, 0,7 ha): petite zone ouverte à l'urbanisation en 2015 destinée à permettre la réalisation d'un projet familial de lotissement, permettant d'achever l'urbanisation du secteur en bordure de RD52.

Projet d'ouverture à l'urbanisation

Le projet de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs : Penhoat (2,6 ha) et le Carpont (0,9 ha)

- Penhoat : le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 2,6 ha pour poursuivre la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC et engager la viabilisation de la 2ème tranche. Il s'agit d'anticiper afin de préserver les capacités à maintenir un bon rythme de commercialisation et la régularité de la production, afin d'atteindre les objectifs de production de logement définis par le PLU.
- Le Carpont : l'ouverture à l'urbanisation porte sur une petite zone de 9000 m² dans le cadre de la requalification de l'entrée du centre-ville de Gouesnou en accompagnant le renouvellement urbain de la zone artisanale par l'aménagement d'un secteur mixte. La zone UE existante est reclassée en zone UC et le reliquat de zone 2AU de 9000 m² est ouvert à l'urbanisation pour favoriser la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs est programmée sur la période 2016-2018 au tableau de bord prévisionnel.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Penhoat, au regard des capacités d'urbanisation existantes

Les disponibilités restantes dans les zones déjà urbanisées ne suffisent pas pour atteindre les objectifs de production quantitatifs et qualitatifs de logement fixés à l'OAP Habitat du PLU et ne sont pas de nature à répondre aux contraintes du projet compte tenu de la taille et du morcellement des gisements fonciers disponibles en zones U.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Carpont, au regard des capacités d'urbanisation existantes

L'ouverture à l'urbanisation de la zone s'inscrit dans le cadre d'une opération de requalification de l'entrée de ville par un projet mixte habitat/service.

- GUIPAVAS

L'OAP Habitat du PLU fixe un objectif de production de 200 logements en moyenne par an pour la commune de Guipavas. 123 logements ont été autorisés 2014, 168 logements en 2015 et 66 en 2016, soit une production annuelle moyenne de 119 logements, inférieure aux objectifs définis par le PLU, en particulier en 2016.

Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U

Les capacités d'urbanisation de la commune de Guipavas se situent en zones UC et UH disséminées dans le tissu urbanisé du bourg, du secteur de Coataudon, du Rody et du village du Douvez. Les disponibilités restantes dans ces zones sont évaluées à moins 20 hectares. Toutefois les terrains sont à plus de 50 % inférieurs à 2500 m² et ne peuvent accueillir que des petites opérations diffuses.

Par ailleurs le foncier est n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opérations publiques (ZAC, concession…).

Capacités d'urbanisation en zone AU

La commune de Guipavas dispose de plusieurs zones de réserves foncières à urbaniser mixte ou destinées à l'habitat, d'une surface totale d'environ 45 ha. Toutefois, une part significative de ces espaces sont déjà consommés par des opérations en cours :

- Kerida (zone 1AUC, 15ha) : opération en cours de réalisation. Une partie de la zone sera d'ailleurs reclassée en zone urbaine dans le projet de modification du PLU.
- Goarem Vors (zone 1AUh, 2,4 ha) : l'aménagement de la zone, ouverte à l'urbanisation en 2015, est en cours et les premiers permis de construire pourront être délivrés en fin d'année.
- Kerivin (zone 1AUH, 2,4) : l'aménagement de la zone est achevé et les premiers permis de construire vont être prochainement déposés.
- Le Douvez (zone 1AUH, 4 ha) : deux zones actuellement ouvertes à l'urbanisation, dont l'une (1,5 ha) est aujourd'hui entièrement bâtie et sera reclassée en zone urbaine dans le cadre de la modification.
- Coat-Jestin (zone 1AUH, 1,6 ha) : petit secteur situé à l'entrée de l'agglomération de Guipavas sur lequel la définition d'un projet est subordonnée aux réflexions en cours sur l'entrée d'agglomération de Guipavas et le traitement du boulevard Michel Briant.

Projet d'ouverture à l'urbanisation

Le projet de modification du PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs : la zone 2AUC du Froutven/Botspern (12 ha) et la zone 2AUh du Manoir (2,3 ha). L'ouverture à l'urbanisation est programmée au tableau de bord prévisionnel sur la période 2016-2018

- zone 2AUC du Froutven/Botspern (12,1 ha) : le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 12 ha pour la réalisation de plusieurs opérations mixtes regroupant habitat, services, activités s'inscrivant dans une réflexion globale d'aménagement au travers d'une OAP de secteur.
- zone 2AUH du Manoir (2,3 ha) : l'ouverture à l'urbanisation porte sur une zone de 2,3 ha, pour la réalisation d'une opération d'habitat sous maitrise d'ouvrage privée.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUC du Froutven/Botspern et du Manoir, au regard des capacités d'urbanisation existantes

Les disponibilités restantes dans les zones déjà urbanisées ne suffisent pas pour atteindre les objectifs de production quantitatifs et qualitatifs de logement fixés à l'OAP Habitat du PLU et ne sont pas de nature à répondre aux contraintes du projet compte tenu de la taille et du morcellement des gisements fonciers disponibles en zones U.

2) Secteurs destinés aux activités économiques

En matière de foncier à vocation économique, le PADD rappelle que le document d'urbanisme doit veiller à disposer en permanence d'espace disponible pour l'implantation d'activités artisanales sur l'ensemble du territoire métropolitain. Pour le tissu artisanal, il souligne notamment l'importance de disposer de zones de petites tailles situées à proximité des centralités et bien connectées au réseau routier départemental.

L'étude sur le foncier économique réalisée lors de la révision du PLU a mis en évidence le déficit de foncier disponible pour les locaux d'activités. Elle rappelle également le besoin d'une visibilité foncière, qui nécessite de disposer de 2 à 3 ans de stock pour offrir une réponse immédiate à la demande. Il importe également de disposer d'un stock en projet suffisant à moyen terme.

L'essentiel de la production de locaux d'activité, de stockage et de logistique, est réalisé en extension urbaine afin de répondre de manière adaptée à la diversité des besoins des entreprises. Néanmoins pour répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace et limitation de l'étalement urbain, le PLU s'est fixé pour objectif de réaliser 10 % des locaux d'activités en zone urbaine.

En extension urbaine, afin de limiter la consommation foncière, le PLU vise une augmentation de 25% du taux d'occupation des parcelles. Par ailleurs, les zones à urbaniser à vocation économique font l'objet d'un tableau de bord prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation partagé avec les acteurs locaux permettant de disposer d'un calendrier de phasage actualisé chaque année. Il donne de la lisibilité et permet de programmer dans le temps les ouvertures de zones, en cohérence avec les besoins identifiés et en anticipant sur les délais d'aménagement.

Le bilan de commercialisation et de disponibilité des zones d'activités au 31 décembre 2016 montre que sur les 450 hectares de parcs d'activités économiques, il reste moins de 70 ha de surfaces cessibles, correspondant au foncier immédiatement disponible, en cours d'aménagement ou de précommercialisation. Hors réservations et compromis, le stock réel immédiatement cessible est ramené à 30 ha environ, répartis sur différentes zones du territoire métropolitain, dont il faut déduire une dizaine d'hectares situés sur le site du Technopole Brest Iroise, dont la vocation, très spécialisée, ne permet pas de répondre à la demande traditionnelle.

Une part des 20 ha restant étant morcelée entre les différentes zones d'activités (Mescouezel à Plouzané, Kerebars à Guilers…), il subsiste finalement un solde d'une dizaine d'hectares, essentiellement concentré sur le secteur nord-est. Cela représente moins de 2 ans de stock, ce qui est insuffisant au regard des besoins estimés par l'étude sur le foncier économique réalisée dans le cadre du PLU facteur 4.

La consommation de foncier économique pour les locaux d'activité se situe aux alentours de 6 ha par an en moyenne sur les 5 dernières années. Compte tenu de l'insuffisance de l'offre tant en zone U qu'en zone AU pour assurer une offre continue pour pouvoir répondre aux besoins exprimés par les acteurs économiques, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones.

- **GOUESNOU (zone 2AUE de Mescadiou, 10ha)**

Projet d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement de la zone d'activités de Mescadiou s'inscrit dans le cadre d'une ZAC dont la réalisation a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 28 avril 2016.

L'ouverture à l'urbanisation de zone d'une superficie de 10 ha est prévue sur la période 2016-2018 au tableau de bord prévisionnel. Elle doit permettre l'aménagement d'un parc d'activités à vocation principalement artisanale devant contribuer à l'offre de foncier pour des locaux d'activité en dehors du tissu

urbain mixte (fabrication, process industriel, entreposage, établissement de grandes dimensions, circulation des poids lourds).

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Mescadiou au regard des capacités d'urbanisation inexploitées

Les disponibilités restantes en zones U et 1AU à vocation économique ne permettent pas de proposer une offre suffisante et diversifiée de manière continue.

3) Secteurs destinés aux équipements de loisirs

Zone 2AUL du Crann à Gouesnou

La zone 2AUL du Crann se situe au nord de l'agglomération de Gouesnou. D'une surface globale de 5,9 hectares, elle est destinée à accueillir l'extension du pôle d'équipement sportif existant.

Le complexe sportif du Crann est un espace multisport de 3500 m² comprenant deux gymnases, une salle de gymnastique, un boulodrome et trois terrains de football.

En 2015 une première zone de 6000 m² a été ouverte à l'urbanisation et a permis la réalisation d'un espace mixte de stationnement / boulodrome.

L'acquisition par la commune en 2017, des parcelles situées au nord, permet à la commune de poursuivre l'aménagement du site et de compléter l'offre de stationnement nécessaire au fonctionnement du complexe sportif.

L'ouverture à l'urbanisation des terrains est justifiée par la localisation et la capacité limitée en stationnement à proximité immédiate du pôle sportif.

DELIBERATION

En conséquence,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-38,

Vu le plan local d'urbanisme de Brest métropole approuvé le 20 janvier 2014, modifié les 12 décembre 2014, 13 octobre 2015, 11 décembre 2015 et 12 décembre 2016, mis en compatibilité les 28 avril 2016 et 16 décembre 2016, mis à jour le 19 décembre 2014, 19 mai 2016, 27 septembre 2016, 28 octobre 2016, 5 janvier 2017 et 17 mars 2017,

Vu le projet de la modification du plan local d'urbanisme,

Il est proposé au conseil de la métropole, après avis des commissions compétentes, d'approuver, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, la justification et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes dans le cadre la modification du PLU :

- zones 2AUC de Kernabat et Kertatupage à Brest,
- zones 2AUH de Penhoat, 2AUE de Mescadiou et du Carpont et 2AUL du Crann à Gouesnou,
- zone 2AUH de Kerloquin/Kerboroné à Guilers,
- zones 2AUH du Manoir et 2AUC du Froutven/Botspern à Guipavas,
- zone 2AUH du Cosquer à Le Relecq-Kerhuon.

Avis commissions :

Avis de la Commission Aménagement Durable du Territoire et Solidarités : FAVORABLE A LA MAJORITE
Avis de la Commission Attractivité, Développement Economique et Emploi : FAVORABLE A L'UNANIMITE

Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE après examen au cas par cas sur la modification du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Brest métropole (29)

n° MRAe 2017-005306

Décision n° 2017-005306 en date du 24 novembre 2017
Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE

Décision du 24 novembre 2017

après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La présidente de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne ;

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-6, R. 104-28 à R. 104-33 ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du CGEDD ;

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai et 19 décembre 2016 et du 16 octobre 2017 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 9 novembre 2017 portant délégation pour la mise en œuvre de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, relative **au projet de modification du plan local d'urbanisme intercommunal de Brest métropole** reçue le 25 septembre 2017 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé, délégation territoriale du Finistère, en date du 17 octobre 2017 ;

Vu l'avis du préfet du Finistère, Autorité environnementale, en date du 25 juillet 2013 sur le PLUi actuel ;

Considérant que :

– la métropole de Brest s'est dotée, par approbation en date du 20 janvier 2014 suivie de plusieurs évolutions[1], d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) intégrant le programme local de l'habitat (PLH), le plan de déplacement urbain (PDU) ainsi que le plan climat énergie territorial (PCET) ;

– les mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux auxquels les dispositions du PLUi doivent répondre et s'adapter nécessitent que celui-ci évolue et soit ajusté périodiquement ;

– en 2017, Brest métropole a engagé, comme chaque année, une nouvelle procédure de modification de son document d'urbanisme ;

Considérant que :

– cette modification consiste à prendre en compte l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire de la métropole et à procéder à des ajustements tenant compte du retour d'expérience de la mise en œuvre du document d'urbanisme ;

– cette modification porte en tout sur soixante points qui concernent :

- l'ouverture à l'urbanisation (passage d'un zonage 2AU à un zonage 1AU) de neuf secteurs à vocation d'habitat, mixte, économique ou d'équipements de loisir ;
- l'actualisation du zonage (passage de 1AU à U) de treize secteurs qui ont été aménagés

1 Modifications des 12/12/2014, 13/10/2015, 11/12/2015 et 16/12/2016 ; mises en compatibilité des 28/04/2016 et 16/12/2016 ; mises à jour des 19/12/2014, 19/05/2016, 27/09/2016, 28/10/2016, 05/01/2017 et 17/03/2017).

voire bâtis depuis l'approbation du PLUi ;

- la prise en compte de projets pour l'évolution de quatorze secteurs ;
- la levée totale ou partielle d'emplacements réservés sur onze secteurs ;
- cinq évolutions touchant l'ensemble du territoire métropolitain et portant sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'habitat et de transports-déplacements ainsi que sur certaines dispositions concernant les règles de construction ;
- sept ajustements et corrections techniques ;

Considérant que le territoire de la métropole de Brest, composante du Pays de Brest, s'étendant sur 220 km² répartis sur huit communes et comprenant près de 212 000 habitants :

– constitue le deuxième pôle urbain à l'échelle de la Bretagne ;

– présente une façade littorale importante sur la rade ;

– est marqué par des milieux naturels et des paysages d'une grande qualité qui nécessitent une attention toute particulière ;

Considérant que la métropole de Brest :

– entend renforcer son attractivité en construisant la ville des proximités grâce à la densification du tissu urbain ainsi qu'à la mixité des fonctions urbaines ;

– ambitionne une production accrue de logements et de locaux économiques tout en limitant la consommation d'espace en privilégiant le renouvellement urbain comme outil stratégique ;

– porte la volonté d'organiser un partage de l'espace public permettant une meilleure cohabitation et une meilleure articulation des différents modes de déplacements ;

– souhaite préserver les zones agricoles et naturelles et assurer un bon état de fonctionnement des continuités écologiques entre les principaux espaces naturels de l'agglomération ;

Considérant que les évolutions proposées actualisent, clarifient et précisent les dispositions en vigueur ce qui tend à renforcer leur efficacité à mettre en œuvre les objectifs et orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Considérant que l'ensemble des ouvertures à l'urbanisation étaient d'ores et déjà prévues au PLUi en vigueur qui avait été soumis à évaluation environnementale et a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale ;

Considérant que, à l'échelle du PLUi, les principaux enjeux environnementaux tels que la préservation et le renforcement de la trame verte et bleue, la maîtrise de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, la prise en compte de la mixité d'habitat et de fonctions, l'incitation au recours aux modes de déplacements alternatifs (maillage de liaisons douces, desserte en transports en commun) sont correctement pris en compte ;

Considérant que les dispositions des OAP thématiques, telles que celles portant sur l'habitat par exemple en termes de densité et de mixité, seront applicables sur l'ensemble des opérations programmées quel que soit le secteur et le zonage ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des informations fournies par la métropole et des éléments d'analyse évoqués supra, le projet de modification PLUi de Brest métropole ne semble pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Décide :

Article 1

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, **le projet de modification du plan local d'urbanisme intercommunal de Brest métropole est dispensé d'évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Cette décision, exonérant le pétitionnaire de la production d'une évaluation environnementale, est délivrée au regard des informations produites par celui-ci. Cette exonération peut être remise en cause si les résultats d'études ultérieures mettent en évidence des impacts ou une sensibilité particulière du milieu ou si le document qui sera finalement arrêté aura évolué de façon significative par rapport aux éléments présentés lors de la procédure d'examen au cas par cas.

Par ailleurs, l'absence de réalisation d'une évaluation environnementale ne dispense pas la collectivité de mettre en œuvre les principes généraux énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, ainsi que de répondre aux exigences de contenu du rapport de présentation énoncées dans l'article R. 151-1 du même code. A ce titre, le rapport de présentation devra notamment analyser l'état initial de l'environnement, exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et les incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

La collectivité s'attachera, en particulier, à approfondir sa réflexion afin de garantir l'insertion urbaine et paysagère des projets d'aménagement, y compris en renouvellement urbain, notamment en ce qui concerne le traitement des entrées de villes et de hameaux, le maintien des vues sur la rade de Brest ainsi que la préservation des espaces agro-naturels.

Article 4

La présente décision sera transmise à la personne publique responsable ainsi qu'au Préfet du département concerné. Par ailleurs, elle sera publiée sur le site Internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 24 novembre 2017

La Présidente de la MRAe de la région Bretagne

Françoise GADBIN

Décision n° 2017-005306 en date du 24 novembre 2017
Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE

Hôtel de la métropole / 24, rue Coat-ar-Guéuen / CS 73826 / 29238 Brest Cedex 2

https://plu.brest.fr