



Construisons ensemble

dans les quartiers brestois

CHARTRE D'ENGAGEMENTS



Pour que chacune et chacun puisse se loger quels que soient ses revenus, sa condition, nous devons soutenir la construction de nouveaux logements, notamment sociaux. La tension sur le marché de l'habitat qui s'accroît depuis plusieurs années nous conforte dans ce choix. Dans le même temps, nous devons, de plus en plus, limiter la consommation des terres agricoles et des espaces naturels pour préserver notre qualité de vie et garantir demain notre souveraineté alimentaire.

Ainsi, les projets de logements se réalisent désormais très largement dans les quartiers déjà constitués en renouvellement urbain et «en densification». Mais l'arrivée de ces projets peut susciter des inquiétudes pour les riveraines et riverains et les habitantes et habitants concernés qui voient leur quartier évoluer. Le rôle de la collectivité est alors de veiller à créer les conditions d'un dialogue constructif et d'une écoute pour identifier les attentes et les contraintes des uns et des autres.

C'est pourquoi nous avons souhaité renforcer, poursuivre et affiner le principe d'accompagnement de ces projets, en initiant, sur la ville de Brest cette charte. Sous l'impulsion des élus de la ville de Brest et de la métropole, habitantes et habitants initiés ou non, et des professionnels de l'immobilier, ont durant sept mois appris à se connaître, ont débattu, pour construire ensemble un consensus.

Cette charte, dénommée «Construisons ensemble dans les quartiers brestois» est le fruit de ce travail collectif et regroupe l'ensemble des engagements signés par les acteurs et actrices de la construction et la métropole. Elle garantit la mise en œuvre de pratiques qualitatives et partagées en matière de conduite des projets. À ce titre, elle ambitionne d'associer fortement les habitantes et habitants avant, pendant et après les opérations immobilières et implique réellement chacune des parties.

Notre équipe porte l'ambition d'une ville accueillante, solidaire et durable. Ces principes, qui sont autant de valeurs, se traduisent au sein de notre politique d'urbanisme.

Au nom de l'équipe municipale de Brest et métropolitaine, je tiens à remercier chaleureusement l'implication de Tifenn Quiguer et Gwendal Quiguer ainsi que toutes celles et ceux, élus en responsabilité, habitantes et habitants, architectes, promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux, notaires, universitaires, qui ont permis d'aboutir à cette charte d'engagements.

Abalamour da bep hini da c'hellout kavout lojeiz petra bennak e vefe e c'hoer pe e stad, eo ret deomp sikour sevel lojeiz nevez, re sokial dreist-holl. Stennoc'h-stenn eo an traoù war marc'had al lojeiz, ar pezh zo un abeg ouzhpenn da vont war an tu-se. War ar memes tro e rankomp klask muioc'h-mui chom hep lemel kement a zouaroù digant al labour-douar evit delc'her gant kalite hor buhez ha delc'her da broduñ hor boued en amzer-da-zont.

Diwar neuze e vez savet an darn vrasañ eus al lojeiz er c'harterioù a zo anezho dija, koulz diwar reneveziñ ha diwar stankaat. Met kement-se a c'hell degas nec'hamant e-touez an dud a zo o chom en tiez pe en takadoù-se o welet o c'harter o cheñch. D'ar gumun neuze da deuler evezh ma vo kendivizet war vat etre an dud, ma vo selaouet an eil egile, evit gouzout petra eo ar c'hoantoù hag ar redioù a zo gant hemañ-henn.

Kement-se zo kaoz ez eus fellet deomp kreñvaat, spisaat ha delc'her da sikour ar raktresoù-se gant ar garta lañset ganeomp e kêr Vrest. Diwar atiz an dilennidi eus Brest hag eus ar veurgêr ez eus bet tud eus Brest, ha pa ne vefent ket mailh war an danvez-se, ha tud a vicher war dachenn ar sevel hag ar gwerzhañ pe feurmiñ tiez o kejañ an eil re gant ar re all, o kendivizout, evit sevel un emglev holl asambles.

Ar garta-mañ, anvet «Savomp asambles e karterioù Brest» eo frouezh al labour a-stroll-se hag enni e kaver an holl engouestloù sinet gant an dud hag ar stalioù a labour war dachenn ar sevel tiez er veurgêr. Gwarantiñ a ra e vo kaset al labourioù da benn diouzh doareoù a galite ha boutin d'an holl. Rak-se e fell deomp ganti lakaat tud Brest da vezañ lod en oberoù da vat en a-raok, e-kerzh al labourioù ha goude ivez, ha kemeret e vo perzh evit gwir gant an holl obererien.

Fellout a ra d'hor skipailh ma vo Brest ur gêr degemerus, padus ha pouezus ar genskoazell enni. Merket eo hor politikerezh kêraozañ gant ar soñjoù diazez ha talvoudus-se.

En anv skipailh an ti-kêr e Brest hag hini ar veurgêr e lavaran trugarez vras da Tifenn Quiguer ha Gwendal Quiguer o deus roet bec'h, ha d'an holl dud, Brestadezed ha Brestiz, tisavourien, penngaserien, kempennerien, feurmerien sokial, noterien, skolveuridi, o deus sikouret sevel ar garta engouestloù-mañ.



François CUILLANDRE
Maire de Brest et
Président de Brest
métropole
Maer Brest ha Prezidant
Brest meur gêr

Ce projet de charte n'est pas un règlement qui vient s'ajouter aux règles applicables (notamment du PLU). C'est une démarche volontaire et partenariale entre les acteurs et actrices du territoire qui prennent des engagements réciproques sur des bonnes pratiques.

Préambule

Dans un contexte général de besoins de logements, de nombreuses opérations d'habitat (portées par des promoteurs privés ou des bailleurs sociaux) se réalisent dans les quartiers brestois déjà constitués, en complément des opérations conduites par la collectivité ou ses opérateurs, qui font l'objet de concertations citoyennes spécifiques.

Dans une logique d'urbanisme de projet, le Plan local d'urbanisme (PLU) de la métropole encadre cette transformation de la ville sur elle-même. Le PLU comprend un certain nombre de règles quantitatives et qualitatives permettant d'adapter chaque projet à son contexte particulier.

Afin de rendre plus compréhensible pour toutes et tous l'émergence de ces projets de logements dans nos quartiers, la métropole a impulsé ce travail d'élaboration d'une charte d'engagements.

Construite en concertation entre des habitantes et habitants, des professionnels de l'immobilier et de la construction, des élus de la ville de Brest et de la métropole, cette charte vise à favoriser le dialogue entre les différents acteurs et actrices impliqués dans les processus de construction.

Ce préambule restitue les grands principes mis en avant par les personnes ayant pris part à cette co-construction et qui ont guidé l'élaboration de la charte. Elle est ainsi un **recueil d'engagements réciproques** entre ses différents signataires, en matière de méthodes et bonnes pratiques pour conduire des projets de construction.

Elle propose ainsi un cadre fédérateur pour les acteurs et actrices impliqués dans la transformation de la ville : ville de Brest, métropole, professionnels de l'immobilier et de la construction, offices HLM, Brestoises et Brestois.

La charte se veut **accessible et concrète, engageant chacune des parties prenantes**. Elle favorise le partage d'information et la coopération nécessaire à la réalisation des constructions de logements, dans un but de **dialogue** et de recherche de **l'intérêt général**.

La charte se veut **ambitieuse** : l'ensemble de ses engagements vise à améliorer les façons de produire du logement à Brest, en intégrant plus d'écoute et de dialogue entre les parties prenantes de la « fabrique de la ville ». Elle donne les méthodes et les outils pour atteindre la qualité fixée par les documents d'urbanisme. Plus globalement, elle contribue à améliorer le cadre de vie brestois.

Sa visée **sociale et écologique** est essentielle et fait écho aux préoccupations de notre temps : la charte prône le vivre-ensemble et le respect de l'environnement dans lequel s'insèrent les projets d'habitat. Elle affirme la nécessité de répondre aux besoins en logements de toutes et tous, dans un contexte de sobriété foncière et donc de densification de la ville.

Tout comme la ville est vivante et changeante, la charte doit **pouvoir évoluer dans le temps** pour accompagner et témoigner des nouvelles dynamiques qui s'y déploient, pour intégrer toutes les nouvelles pratiques qui iront dans le sens d'une ville où il fait bon vivre, pour toutes les personnes qui la pratiquent et la façonnent par leur présence.



© Mathieu Le Gall / Brest métropole

Comment a été élaborée la charte ?

RETOUR SUR LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

« Regards croisés sur la construction dans nos quartiers »

La démarche de concertation « Regards croisés sur la construction dans nos quartiers » a été impulsée à la demande du Maire-Président et de ses élus en charge de l'urbanisme, de l'habitat de Brest métropole, de la proximité et de la participation citoyenne de la ville de Brest. Son objectif était d'aboutir à la formulation d'engagements mutuels sur le territoire de la ville de Brest.

Dans un souhait de réel dialogue et de construction collective, toutes les parties prenantes de la fabrique de la ville ont été représentées, parmi lesquelles :



Un groupe de 30 habitantes et habitants composé de trois catégories différentes de Brestoises et Brestois :

- issus des instances participatives (assemblées de quartier et conseils citoyens) ;
- ou ayant été concernés par des opérations immobilières dans leur voisinage ;
- ou recrutés par panel.



Une trentaine de professionnels de l'immobilier et de la construction :

- notaires ;
- promoteurs et aménageurs ;
- organismes HLM ;
- architectes œuvrant sur la ville de Brest.

Durant 7 mois, à travers un cycle de 6 rencontres (balades, ateliers, tables rondes), les participantes et participants se sont réunis pour travailler collectivement à la formulation des engagements de cette charte.

Ils ont produit un diagnostic puis des propositions d'engagements sur lesquelles les élus ayant impulsé la démarche ont pu formuler leurs observations pour nourrir le travail tout au long du processus.

La présente charte est le fruit de cette démarche participative.





© Brest métropole



mois de concertation



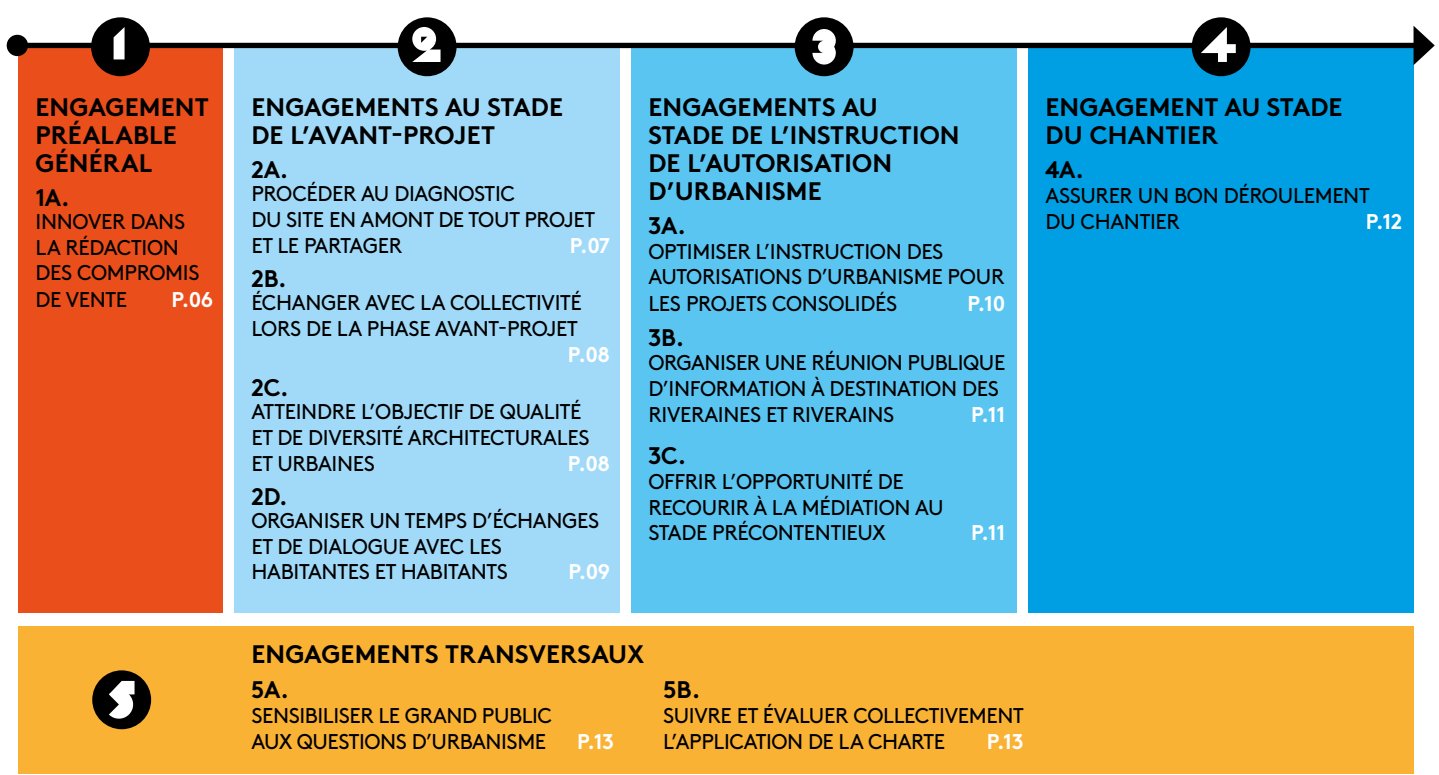
rencontres



participantes et participants

Les engagements en un clin d'œil

Un projet de construction de logements est constitué de 3 étapes : la phase avant-projet, le dépôt de l'autorisation d'urbanisme, son instruction et sa délivrance puis la construction des logements. La charte propose des engagements en matière de dialogue avec les habitantes et habitants concernés, à toutes les étapes du projet.





ENGAGEMENT PRÉALABLE GÉNÉRAL

La construction d'opérations d'habitat dans les quartiers déjà constitués, rend les opérations plus complexes en matière d'intégration dans le tissu urbain existant.

Par ailleurs, le PLU de Brest métropole contient un certain nombre de règles quantitatives et qualitatives qui nécessitent des échanges entre les maîtres d'ouvrage et la collectivité pour une interprétation correcte et partagée.

L'ensemble de ces paramètres nécessite d'adapter les modalités et les délais de conception des projets, avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

1A.

INNOVER DANS LA RÉDACTION DES COMPROMIS DE VENTE

- Les représentants et représentants des notaires, des maîtres d'ouvrages et des architectes s'engagent à travailler sur une nouvelle génération de compromis de vente permettant la conception d'opérations d'habitat dans les quartiers déjà constitués dans de bonnes conditions.
Ce travail portera sur des dispositions permettant une cohérence entre le prix de cession et l'ensemble des règles, quantitatives et qualitatives du PLU, s'appliquant au terrain cédé.
- Cet engagement conditionne la faisabilité des autres engagements puisqu'il influe sur le temps disponible pour élaborer chaque projet. Il nécessitera un travail de pédagogie de la part des notaires auprès de chaque propriétaire envisageant de vendre son terrain à un professionnel.
- Ces formulations intégreront également des clauses sur la temporalité nécessaire à la conception d'un projet de qualité.
Est ainsi pris en compte le temps nécessaire aux échanges avec la collectivité et les riveraines et riverains, en amont d'un dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

QUI S'ENGAGE ?



LES NOTAIRES



Les maîtres d'ouvrage



Les architectes

ENGAGEMENTS AU STADE DE L'AVANT-PROJET

Pour tout projet de construction, une phase préliminaire dite « d'avant-projet » est nécessaire. Elle recouvre toutes les étapes de conception, depuis le temps d'analyse et de compréhension des enjeux du site, en passant par les temps d'échanges avec la collectivité, puis avec les habitantes et habitants, jusqu'au dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

La coopération entre les acteurs et actrices est primordiale à ce stade puisque c'est à ce moment-là que les grands jalons du projet sont posés.

2A. PROCÉDER AU DIAGNOSTIC DU SITE EN AMONT DE TOUT PROJET ET LE PARTAGER

- Le maître d'ouvrage, en lien avec son architecte, réalise un diagnostic des enjeux urbains, architecturaux et paysagers du site étudié, avant toute réflexion sur un éventuel projet.
- Ce diagnostic est partagé avec la métropole lors des premiers échanges en avant-projet.
- Le projet à concevoir tient compte de ce diagnostic : ses caractéristiques (hauteurs, gabarits, implantations, formes urbaines, etc.) viennent répondre aux enjeux soulevés.
- Par la suite, le diagnostic sera présenté lors des temps d'échanges et de dialogue avec les habitantes et habitants (cf. engagements 2D. et 3B.).
- Ce diagnostic alimentera et sécurisera également le dossier de permis de construire (pièce PC4).

QUI S'ENGAGE ?



LE MAÎTRE D'OUVRAGE



L'architecte



© Mathieu Le Gall / Brest métropole

2B. ÉCHANGER AVEC LA COLLECTIVITÉ LORS DE LA PHASE AVANT-PROJET

- Le maître d'ouvrage sollicite l'accompagnement de Brest métropole au démarrage de son intention de projet.
- Brest métropole accompagne toute opération en phase d'avant-projet, quel que soit son dimensionnement. Les modalités de ces échanges sont adaptées par la collectivité selon les niveaux de sensibilité et d'enjeux du site ou du projet.
- Cette démarche induit l'implication de l'ensemble des parties prenantes (maîtres d'ouvrages, architectes, ville de Brest et Brest métropole) dans l'opération au stade d'avant-projet et la régularité de leur travail collectif.

QUI S'ENGAGE ?



LE MAÎTRE D'OUVRAGE



L'architecte



Brest métropole



Ville de Brest

2C. ATTEINDRE L'OBJECTIF DE QUALITÉ ET DE DIVERSITÉ ARCHITECTURALES ET URBAINES

- La qualité et la diversité architecturales et urbaines sont recherchées et maintenues à toutes les étapes du projet, jusqu'à la phase de construction.
- Un travail d'écriture architecturale est réalisé une fois les volumes déterminés pour proposer des projets variés et de qualité, tant pour les futurs occupants que pour les riveraines et riverains et les habitantes et habitants de manière plus générale. Ce travail fait l'objet d'échanges en phase avant-projet.
- En cas de demande d'un permis modificatif, un échange est engagé avec la métropole. Il bénéficie de la même attention que le permis initial pour une qualité architecturale et urbaine maintenue.
- Les modifications demandées ne sont pas mises en œuvre avant la validation du permis modificatif.

QUI S'ENGAGE ?



LE MAÎTRE D'OUVRAGE



L'architecte



2D. ORGANISER UN TEMPS D'ÉCHANGES ET DE DIALOGUE AVEC LES HABITANTES ET LES HABITANTS



- Le maître d'ouvrage assure le dialogue avec des habitantes et habitants au stade de la conception du projet, dans la période comprise après la phase de diagnostic et la confirmation d'une opportunité de projet, et avant une version finalisée du projet.
- Brest métropole et la ville de Brest peuvent accompagner le porteur de projet pour la mise en place de ces échanges (modalités de la rencontre, contact des habitantes et habitants, mise à disposition de salle, matériel, etc.).
- Les modalités de dialogue sont définies selon le dimensionnement de l'opération :
 - à partir de 15 logements : le maître d'ouvrage met en place un processus d'échanges avec les habitantes et habitants en amont du dépôt de permis de construire ;
 - en-dessous de 15 logements : le maître d'ouvrage est invité, si la sensibilité du site d'implantation le justifie, à engager un processus d'échanges en amont du dépôt de permis de construire. Dans tous les cas, une information individuelle des riveraines et riverains ayant intérêt à agir est réalisée a minima, en amont de ce dépôt.
- Sont conviés à l'échange les riveraines et riverains immédiats (ceux ayant un intérêt à agir) ainsi que des membres du groupe chargé du suivi de la présente charte (cf. engagement 5B.). Afin de faciliter les discussions, un nombre limité de personnes (idéalement une dizaine) et le format « atelier de travail » sont préconisés.
- Ce temps de dialogue vise à leur présenter les enjeux urbains du site d'implantation du projet ainsi que les principales caractéristiques du projet (hauteurs, gabarits, implantations, formes urbaines, etc.). Il permet de récolter leur regard sur les incidences du projet sur leur cadre de vie : vues, ombres portées, intimité, préservation d'éléments naturels...
- L'ensemble des parties prenantes s'engage à respecter les règles de bienséance dans les échanges ainsi que le niveau de confidentialité nécessaire selon l'état d'avancement du projet.
- Le maître d'ouvrage revient par la suite auprès de la collectivité et des personnes ayant participé au dialogue pour consigner sous forme écrite les sujets qui ont fait l'objet de discussions et la façon dont ces observations ont pu être intégrées ou non au projet. Au besoin, il peut décider d'organiser un ou des temps d'échanges supplémentaires par la suite.

QUI S'ENGAGE ?



LE MAÎTRE D'OUVRAGE



L'architecte



Les habitantes et habitants



Brest métropole



Ville de Brest



ENGAGEMENTS AU STADE DE L'INSTRUCTION DE L'AUTORISATION D'URBANISME

Une fois que le maître d'ouvrage a défini le projet, il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme (généralement un permis de construire) auprès de la collectivité. Au regard du respect de l'ensemble des règles applicables (notamment du PLU), cette dernière lui accorde ou non l'autorisation de réaliser le projet. En cas d'accord, s'ensuit une période d'affichage légal du permis sur le site.

3A. OPTIMISER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME POUR LES PROJETS CONSOLIDÉS

- De manière générale, Brest métropole cherche à optimiser les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme qui lui sont soumises.
- Ayant déjà fait l'objet d'échanges avec les élus concernés et services de la collectivité en amont, lors de la phase avant-projet, les projets accompagnés peuvent être instruits de manière plus efficace, les points de blocage ayant été normalement solutionnés.
- Cependant, cette optimisation des délais d'instruction n'est possible que si les dossiers déposés sont complets et dépend par ailleurs des délais liés aux consultations obligatoires.

QUI S'ENGAGE ?



BREST MÉTROPOLE



Le maître d'ouvrage



L'architecte







3B. ORGANISER UNE RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION À DESTINATION DES RIVERAINES ET RIVERAINS

- Durant la période d'instruction du permis, le maître d'ouvrage assure, avec l'appui des services des collectivités, une réunion d'information à l'échelle du voisinage. Cet engagement conforte une pratique mise en place par la ville de Brest et Brest métropole depuis de nombreuses années.
- Dans la continuité des engagements appliqués au stade de l'avant-projet, la réunion d'information permet au maître d'ouvrage de présenter la version définitive de son projet à l'ensemble des riveraines et riverains. Il valorise le travail de diagnostic ainsi que le temps de dialogue réalisé. Il lui est aussi possible de montrer la manière dont son projet s'est enrichi au fil du temps.
- Dans un souci d'optimisation des délais d'instruction, une fois le permis déposé, la réunion publique d'information avec les riveraines et riverains est programmée dès que possible.



© Ivan Breton/Brest métropole




QUI S'ENGAGE ?

-  **LE MAÎTRE D'OUVRAGE**
-  L'architecte
-  Brest métropole
-  Ville de Brest

3C. OFFRIR L'OPPORTUNITÉ DE RECOURIR À LA MÉDIATION AU STADE PRÉ-CONTENTIEUX

- Dans un souci de dialogue entre le maître d'ouvrage et les habitantes et habitants, Brest métropole peut proposer de mettre en place et d'animer une médiation en cas de recours.
- Lorsqu'un recours gracieux est déposé, le recours à la médiation a lieu avant l'éventuel dépôt d'un recours contentieux au tribunal administratif.

QUI S'ENGAGE ?

-  **BREST MÉTROPOLE**
-  Le maître d'ouvrage
-  L'architecte



© Brest métropole

ENGAGEMENTS AU STADE DU CHANTIER

Une fois le permis accordé et purgé de tout recours, le projet entre en « phase chantier ». Son déroulement peut avoir un impact sur les personnes qui vivent à proximité.



4A. ASSURER UN BON DÉROULEMENT DU CHANTIER

- Il revient au maître d'ouvrage et aux professionnels du bâtiment d'assumer la responsabilité du bon déroulement du chantier (information du voisinage, propreté, maîtrise des nuisances, dispositifs de protection des arbres repérés, circulations piétonnes dont personnes à mobilité réduite, etc.).
- Une information à destination du voisinage est prévue au démarrage du chantier (calendrier, horaires de travail, occupation / fermeture temporaire de l'espace public, etc.).
- Un référent est désigné au sein de l'équipe de maîtrise d'ouvrage et un contact est communiqué à la mairie de quartier et au voisinage.
- Par ailleurs, le panneau de chantier identifie clairement la société à contacter en cas de difficulté.
- La ville de Brest est tenue informée du déroulé du chantier par le maître d'ouvrage.
- Il est attendu une mobilisation forte du maître d'ouvrage pour atteindre cet objectif.

QUI S'ENGAGE ?



LE MAÎTRE D'OUVRAGE



L'architecte



Les professionnels du bâtiment

ENGAGEMENTS TRANSVERSAUX

Au-delà de chaque opération de construction, il existe un enjeu de sensibilisation des Brestoises et Brestois aux questions d'urbanisme, dans un contexte de transformation de la ville. Une meilleure compréhension des enjeux et des contraintes de chaque partie prenante permettra de créer les conditions pour des échanges plus sereins, notamment autour des opérations réalisées dans les quartiers existants.

5A. SENSIBILISER LE GRAND PUBLIC AUX QUESTIONS D'URBANISME

- Brest métropole entend développer des actions de sensibilisation et de pédagogie à destination des habitantes et habitants sur les enjeux de la fabrique de la ville.
- Ces actions pour sensibiliser le grand public pourront être déclinées sous plusieurs formes, notamment l'élaboration d'un « guide de compréhension des règles pour la qualité urbaine des opérations immobilières », des temps de sensibilisation en assemblées de quartier, etc.





QUI S'ENGAGE ?

-  BREST MÉTROPOLE
-  Ville de Brest

5B. SUIVRE ET ÉVALUER COLLECTIVEMENT L'APPLICATION DE LA CHARTE

- À l'échelle de la ville de Brest, un groupe de suivi composé d'habitantes et d'habitants ainsi que de représentants des organismes professionnels est créé pour suivre et évaluer l'application de la présente charte.
- La composition et le fonctionnement de ce comité seront définis par les instances compétentes de la ville de Brest et de Brest métropole.

QUI S'ENGAGE ?

-  BREST MÉTROPOLE
-  VILLE DE BREST
-  Les organismes représentant les professionnels de l'immobilier et de la construction
-  Les habitantes et habitants membres du groupe de suivi



LES SIGNATAIRES

Ils sont signataires de la charte et s'engagent respectivement à mettre en œuvre les engagements de leur ressort :

François CUIILLANDRE, Maire-Président,
Ville de Brest et Brest Métropole

Représentant de la FÉDÉRATION DES
PROMOTEURS IMMOBILIERS de Bretagne

Représentante de l'ORDRE DES ARCHITECTES
de Bretagne

Représentant de la CHAMBRE DES NOTAIRES
du Finistère

Représentant de la FÉDÉRATION FRANÇAISE
DU BÂTIMENT du Finistère

Représentant de l'ASSOCIATION
DÉPARTEMENTALE DES ORGANISMES HLM 29

GLOSSAIRE

Architecte : Personne dont le métier est de concevoir le plan d'un édifice et d'en diriger la construction.

Autorisation d'urbanisme : Document délivré au niveau communal ou intercommunal pour autoriser la réalisation d'un projet en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur. Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme. Un permis modificatif est une demande de modification apportée à un permis déjà autorisé.

Compromis de vente : Contrat préliminaire établi entre un vendeur et un acheteur lors d'une cession de terrain. Il engage les deux parties à conclure la vente définitive à une date ultérieure, fixe les conditions générales de la transaction, tels que le prix, les modalités de paiement et les délais, et peut inclure des clauses suspensives, notamment liées à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

Habitante, habitant : Personne habitant la ville de Brest. L'engagement 2D vise à impliquer les riveraines et les riverains ayant intérêt à agir et des habitantes et habitants de la Ville de Brest membres du groupe en charge de l'engagement 5B.

Maître d'ouvrage : Personne morale qui est à l'initiative et qui porte le projet. Le maître d'ouvrage supervise le projet dans son ensemble, depuis sa conception jusqu'à sa réalisation, en veillant à ce que les délais, les coûts et les exigences de qualité soient respectés. Le maître d'ouvrage peut être un promoteur privé ou un organisme HLM.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Document d'urbanisme élaboré au niveau communal ou intercommunal. Il fixe les règles et les orientations en matière d'aménagement, d'utilisation des sols, de construction et de préservation de l'environnement dans une zone donnée au regard du projet urbain porté par la collectivité. La constructibilité d'un terrain est la possibilité de construire au regard de l'ensemble des règles du PLU (quantitatives et qualitatives) à l'échelle du terrain.

Programmation : Fait référence à la phase initiale où les besoins, objectifs et contraintes d'un projet sont définis de manière détaillée. Dans un projet immobilier, la programmation détermine notamment les fonctions du projet (logements, commerce, bureaux, etc.) et le type de logements à créer (pour des familles, étudiantes et étudiants..., taille et type de logements, etc.).

Promoteur : Personne ou entreprise qui initie, finance et supervise des projets de construction immobilière. Il identifie les opportunités de développement, acquiert des terrains, conçoit les projets, coordonne leur réalisation et leur commercialisation.

Recours : Action juridique qui permet de contester une décision. Pour un projet de construction, le recours s'effectue auprès de la collectivité ayant délivré l'autorisation d'urbanisme (recours gracieux) et/ou auprès du tribunal administratif (recours contentieux). Les recours sont à déposer dans un délai de 2 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme et l'affichage sur le terrain.

Riveraine, riverain : Personne habitant à proximité d'un projet.

Riverains ayant intérêt à agir : Propriétaire d'un terrain à proximité immédiate d'un projet immobilier et qui de ce fait, bénéficie d'un droit de porter recours contre le permis.



Contact et informations

Brest métropole - Conseil architectural et urbain
24 rue Coat ar Gueven
29200 BREST
02 98 33 50 50
cau@brest-metropole.fr
Brest.fr

Direction de la publication : Brest métropole • Conception-rédaction : stratéact'
© Photographies de première et dernière de couverture : Mathieu Le Gall, Ivan Breton/Brest métropole • Juin 2023
• Ne pas jeter sur la voie publique



LE TRI
+ FACILE

