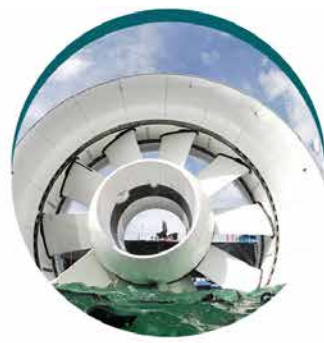


FACTEUR 4 PLU

Pour une métropole plus durable



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Annexe : exposé des évolutions apportées au PLU après son adoption

SOMMAIRE

MODIFICATION N°1 4

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de Communauté du 12 décembre 2014

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 12

Exposé des changements apportés par la modification simplifiée soumise au Conseil de la métropole du 13 octobre 2015

MODIFICATION N°2 14

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole du 11 décembre 2015

MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 : ZAC DE MESCADIOU À GOUESNOU . 28

Arrêté préfectoral du 28 avril 2016 portant déclaration d'utilité publique et de cessibilité les travaux relatifs au projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Mescadiou sur le territoire de la commune de Gouesnou.

MODIFICATION N°3 29

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole du 16 décembre 2016

MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 : PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE KERGARADEC À GOUESNOU 45

Délibération du 16 décembre 2016 déclarant l'intérêt général du projet de restructuration du centre commercial de Kergaradec à Gouesnou, emportant mise en compatibilité du PLU

MISE EN COMPATIBILITÉ N°3 : PROJET DE LOTISSEMENT COMMUNAL EN REQUALIFICATION D'UN ANCIEN TERRAIN DE SPORT AU CRANN À GOUESNOU 46

Délibération du 11 décembre 2017 déclarant l'intérêt général du projet de lotissement communal en requalification d'un ancien terrain de sport à Gouesnou, emportant mise en compatibilité du PLU

MODIFICATION N°4 47

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 30 mars 2018

MODIFICATION N°5 64

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 26 avril 2019

MODIFICATION N°6 79

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 24 janvier 2020

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 104

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 29 juin 2021

MODIFICATION N°7 113

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 25 mars 2022

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 149

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 8 décembre 2022

**MISE EN COMPATIBILITÉ N°4 :
MON RÉSEAU GRANDIT 151**

Développement du réseau de transport en commun de Brest métropole « Mon Réseau grandit ». Arrêté préfectoral du 25 avril 2023 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux de développement du réseau de transport en commun de Brest métropole emportant mise en compatibilité du PLU

MODIFICATION N°8 151

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 6 octobre 2023

SOMMAIRE DÉTAILLÉ..... 212

MODIFICATION N°1

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de Communauté du 12 décembre 2014

Par arrêté du 11 juillet 2014 du Président de Brest métropole, les modifications décrites ci-après ont été soumises à enquête publique du 26 août au 26 septembre 2014 inclus. Elles ont ensuite été soumises à l'approbation du Conseil de Communauté le 12 décembre 2014.

Cette première modification du PLU vise à répondre à trois objectifs principaux :

- Intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire communautaire, ainsi que les contraintes législatives et règlementaires nouvelles intervenues depuis l'approbation du PLU le 20 janvier 2014,
- Intégrer les éléments intervenus trop tardivement pour être pris en compte lors de la révision générale, en particulier la nouvelle cartographie des zones basses du littoral concernées par le risque de submersion marine, porté à la connaissance de la collectivité par l'État le 18 décembre 2013.
- Procéder à des ajustements rédactionnels après un premier retour d'expérience de mise en œuvre du PLU facteur 4.

LES PIÈCES MODIFIÉES

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, du règlement écrit et de ses documents graphiques, et enfin des annexes. Le PADD ne fait l'objet d'aucune modification.

Le rapport de présentation

Le chapitre 2 - Diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, perspectives d'évolution est complété par la mention du dossier départemental d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) dont une version actualisée en 2014 a été éditée par Brest métropole.

Il est également complété par les informations transmises du porter à connaissance « risques » transmis par l'Etat le 18 décembre 2013 concernant les zones basses du littoral soumises au risque de submersion marine.

Le chapitre 4 - exposé des changements apportés et justifications des choix retenus est complété par la description des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation de secteur modifiée ou nouvellement créés : les Quatre Pompes et Kerangall à Brest, le Candy à Guilers et enfin le Mendy au Relecq-Kerhuon.

La description et la justification des règles applicables sont complétées par les dispositions nouvellement introduites : conditions de démolitions/reconstructions de commerces en secteurs de commerces et services assimilés interdits, secteurs soumis à des risques de submersion marine et institution d'un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement sur le secteur de Lavallot, ligne d'implantation du bâti.

Il est également complété par informations concernant le droit de délaissement dont bénéficient les propriétaires de terrains affecté par un emplacement réservé par le PLU.

Il est actualisé pour tenir compte des évolutions apportées : tableau de synthèse des surfaces prévues par le règlement

du plan local d'urbanisme, nombre d'emplacement réservé inscrits au PLU.

Enfin ce chapitre est complété d'un titre 5 exposant les motifs de la première modification du PLU qui explique les choix effectués et les modifications apportées au document dans le cadre de cette procédure.

Le chapitre 5 - analyse des incidences notables du plan sur l'environnement, mesures prises pour les éviter, réduire, compenser est modifié au regard des informations issues du porter à connaissance « risques » de l'Etat du 18 décembre 2013 concernant les zones basses du littoral soumises au risque de submersion marine et de leur traduction dans le PLU facteur 4.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation habitat sont modifiées afin de mettre en cohérence la définition des logements à coûts abordables contenu dans les OAP et dans le volume 1 du règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation de secteur sont complétées pour les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation : les Quatre Pompes et Kerangall à Brest, le Candy à Guilers et enfin le Mendy au Relecq-Kerhuon.

Elles sont également complétées pour prendre en compte des études complémentaires sur différents secteurs ou ponctuellement pour la rectification d'erreur.

Le règlement

Plusieurs éléments du règlement sont modifiés :

Volume 1 :

- Les dispositions générales
- Les dispositions applicables aux zones urbaines (U), aux zones à urbaniser (AU) et aux zones naturelles forestières (N)
- Le lexique
- Les annexes

Volume 2 :

- Le document graphique 1/3 concernant la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), la correction d'erreurs matérielles affectant les zones agricole (A) et naturelle et forestière (N), les emplacements réservés, les éléments d'intérêt patrimonial, les périmètres en attente de projet d'aménagement global
- Le document graphique 2/3 concernant les hauteurs des constructions, les limites de recul par rapport aux voies et les lignes d'implantation du bâti
- Le document graphique 3/3 concernant les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation, les secteurs de commerces et services assimilés interdits (CINT) et les secteurs soumis aux risques de submersion marine. La légende du document est également modifiée pour en améliorer la lisibilité

Volume 3 :

Ce volume est complété par une carte de localisation des immeubles protégés et les fiches de prescriptions sont complétées par un code de référence.

Les annexes

L'inventaire des servitudes d'utilité publique figurant à l'annexe – volume 1 est complétée par les servitudes nouvelles instituées depuis l'adoption du PLU dont les périmètres sont reportés sur l'annexe graphique 3.

L'annexe graphique 4 est actualisée pour retirer la mention des lotissements dont les règles sont maintenues.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Intégration du porter à connaissance de l'Etat du 18 décembre 2013 concernant les zones basses du littoral soumises à submersion marine

Le 18 décembre 2013, le Préfet du Finistère a porté à connaissance de Brest métropole et des communes concernées de Brest métropole, une nouvelle version de la cartographie des zones basses du littoral concernées par un risque de submersion marine.

Une nouvelle définition du niveau marin de référence servant de base aux services de l'Etat pour la délimitation des zones d'aléa a eu pour effet de modifier l'emprise de ces zones. En outre, l'Etat a précisé les prescriptions réglementaires et les mesures de maîtrise de l'urbanisation associées à ces zones.

Transmis trop tardivement pour être pris en compte dans le cadre de sa révision générale, le PLU a été approuvé en prenant en compte les zones d'aléas portées à la connaissance de la collectivité en 2011 par l'Etat.

La prise en compte du Porter à connaissance de l'Etat se traduit dans le PLU par la modification des zones d'aléa soumises aux risques submersion marine figurant sur le document graphique 3/3, dont les emprises sont étendues et complétées par une zone d'aléa future liée au changement climatique. Les mesures de maîtrise de l'urbanisation à l'intérieur de ces zones sont modifiées pour intégrer les prescriptions et préconisations formulées par l'Etat. Enfin le rapport de présentation est complété par les informations relatives à ces nouveaux périmètres et les conditions dans lesquelles elles ont été élaborées.

Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs

La modification du PLU opère l'ouverture à l'urbanisation de cinq zones d'urbanisation future :

- Zone 2AUh des 4 Pompes à Brest
- Zone 2AUh de Kerangall à Brest
- Zone 2AUh du Mendy au Relecq-Kerhuon
- Zone 2AUh du Candy à Guilers
- Zone 2AUE de Lavallot à Guipavas

Trois de ces ouvertures à l'urbanisation sont limitées et situées dans le tissu urbain déjà constitué, dans des secteurs bénéficiant de la proximité des réseaux nécessaires à la réalisation des opérations projetées. La quatrième ouverture de la zone du Candy à Guilers va permettre à la commune d'assurer la satisfaction des besoins en logements : 70 par an avec une répartition 50–50 en renouvellement urbain et en extension urbaine sur les 3 ans à venir correspondant au premier bilan du PLU en matière de logements. Cette zone permettra ainsi de répondre en quasi-totalité aux objectifs prévus, en absorbant le retard pris par l'urbanisation de Pen ar Ch'oat.

Ces ouvertures à l'urbanisation sont toutes accompagnées d'orientations d'aménagement et de programmation traduisant les moyens pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives sur l'environnement des projets prévus.

Enfin, la modification du PLU ouvre à l'urbanisation plusieurs parcelles en zone économique à Guipavas afin de permettre l'extension d'une entreprise sur place considérant que le reste des zones économiques (UE) à proximité sont toutes déjà occupées. Cela permet ainsi de limiter la consommation d'espaces en assurant un développement rationnel tenant compte de la disponibilité foncière à très court terme : ces parcelles ayant été acquises par la société qui souhaite réaliser l'extension de ses locaux.

Zone 2AUh des 4 pompes à Brest

La zone des Quatre Pompes se situe sur la rive droite de la Penfeld. Actuellement classée 2AUH, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit permettre de poursuivre l'urbanisation du secteur en complétant l'offre de logements dans le cadre des objectifs du Programme local de l'habitat (PLH). L'opérateur public va diversifier l'offre déjà proposée au sud (26 logements) avec la réalisation d'un programme d'environ 30 logements mixant le petit collectif, le lot individuel en construction libre et l'accession sociale en maison individuelle.

Cette ouverture permettra l'utilisation rationnelle d'une dent creuse dans l'espace déjà urbanisé, considérant par ailleurs qu'il n'existe pas de zone inexploitée à proximité qui pourrait permettre de réaliser ce type de programme visant à terminer ce qui a été engagé au sud de la zone.

Zone 2AUh de Kerangall à Brest

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh dans le quartier de Kerangall doit notamment permettre la réalisation d'équipements, de services et de projets en lien avec l'ensemble des équipements, commerces et services du Moulin Blanc (hôtel).

L'ouverture de cette zone située en bordure des équipements métropolitains du Moulin Blanc et d'Océanopolis permet d'utiliser une dent creuse présentant en partie une façade sur l'espace métropolitain assurant une bonne lisibilité par rapport au site, nécessaire aux projets à venir. L'ensemble de la zone en 2AUh sera ouverte, puisque l'ensemble est une dent creuse qui sera urbanisée en plusieurs étapes. Ces éléments de programmation sont indiqués dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

Pour tenir compte de la topographie particulière du site, les règles d'implantation et de hauteur sont adaptées pour permettre la réalisation 4 niveaux au lieu des 3 niveaux autorisés dans la zone Uh limitrophe.

Zone 2AUh du Mendy au Relecq-Kerhuon

Afin de répondre au besoin important sur l'agglomération de BREST MÉTROPOLE en matière d'accueil des personnes handicapées mentales, la communauté de l'Arche a décidé de répondre à l'appel à projet lancé par le Conseil Général du Finistère dans le cadre du 4ème Schéma départemental. Cette structure projette la création de deux structures supplémentaires avec foyer de vie PMR dont l'un pour accueillir 8 à 10 personnes et d'une troisième adaptée aux personnes handicapées plus autonomes.

La structure actuelle faisant déjà l'objet d'un projet d'extension, elle ne peut accueillir pas ces nouvelles structures. En revanche la zone 2AUh du Mendy située un peu plus au nord, permet en la réalisation du projet à proximité. Cette zone constitue une dent creuse encadrée par de l'habitat au nord et à l'est et par d'importantes serres au sud. L'ensemble de la zone globalement desservie par les réseaux et les voies publiques.

Zone 2AUh du Candy à Guilers

Cette petite zone est située à l'entrée de la commune de Guilers en continuité de l'espace urbanisé et son ouverture à l'urbanisation vise à permettre la réalisation des objectifs de production logements par de la commune de Guilers.

L'objectif de production par an sur la commune de Guilers de 70 logements comprenant 35 logements en renouvellement urbain et 35 logements en extension urbaine a pris du retard avec une production en extension qui ne devrait démarrer sur la deuxième tranche de Pen ar C'hoat qu'en 2015 avec 15 lots puis en 2016 avec 50 logements, l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Candy vise compenser ce retard.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des projets et du paysage en limite avec l'espace agricole. L'aménagement respectera la topographie et les vues, avec un traitement particulier des eaux pluviales puisqu'un captage se trouve au sud à moins de 100 m de la limite de la zone. Les projets seront conçus de manière à minimiser les impacts

sur le relief dans le respect de l'urbanisation existante à l'ouest. Les accès se feront depuis la route de Bohars.

Zone 2AUE de Lavallot à Guipavas

La zone 2AUE de la ZAC de Lavallot nord est partiellement ouverte à l'urbanisation. Les parcelles cadastrées G 2217, 2219, 2222, 2227 et 2464 sont classées en zone 1AUE pour permettre l'extension sur place d'une entreprise et lui permettre de poursuivre le développement de son activité.

Modification de zonage

Prise en compte des projets et de l'avancement des études en cours

Le site de l'ancienne gendarmerie de l'Harteloire sera le support d'une future opération de renouvellement urbain qui doit permettre une redynamisation du secteur au service de la qualité résidentielle du quartier en lien avec l'attractivité du centre-ville de Brest.

Le projet urbain est conçu sous la forme d'un ensemble mixte (logements, résidence seniors, résidence affaires) créant un îlot urbain à part entière sur une parcelle insérée dans un environnement résidentiel et en juxtaposition, à la fois avec des voies de circulation importantes (rue Lamotte-Picquet et rue de l'Harteloire) et des voies plus étroites (rue Latouche-Tréville et rue Lannouron).

Des règles spécifiques sont formulées sur ce secteur afin de permettre la production d'un projet présentant une qualité résidentielle, urbaine et architecturale, respectant l'identité forte du lieu et préservant également son environnement. Ces règles sont transcrites dans le PLU par la création d'un secteur de projet UCHarteloire comprenant des règles spécifiques relatives à l'implantation des bâtiments le long de la rue Latouche Tréville (Article UCHarteloire 6) afin de limiter l'impact du nouveau front bâti sur l'exposition des logements se situant de l'autre côté de la rue et modifiant et à l'article 10 modifiant les hauteurs maximales pour la bande

principale de constructibilité (Article UCharteloire 10) pour atteindre les objectifs concernant la surface de plancher projetée en cohérence avec la situation stratégique du projet.

Institution d'un périmètre d'attente de projet sur la zone UC de Lavallot : Ce secteur est compris dans la zone d'activités de Lavallot, le long du boulevard Michel Briand sur un site stratégique pour le développement de l'agglomération. Constitué essentiellement de bâtiments artisanaux et industriels, avec quelques poches d'habitat ancien, il est repéré comme un site mutable.

La collectivité souhaite que les évolutions de ce secteur répondent à des enjeux nouveaux de structuration urbaine autour de projets de déplacements importants : prolongement du réseau armature de transports collectifs avec un point d'échange à Lavallot, requalification du boulevard Michel Briand autour d'une nouvelle centralité. Une étude sera menée pour déterminer les conditions de ces mutations.

Dans l'attente et afin de ne pas obérer une telle évolution, il est institué une servitude d'attente de projet limitant l'urbanisation aux constructions inférieures à 30m², surface qui permet le cas échéant d'ajouter une pièce aux maisons existantes, portée à 100m² pour les bâtiments d'activités.

Avec l'arrivée de la première ligne du tramway, le secteur Iroise Valy-Hir a subi des modifications importantes permettant de libérer un grand nombre d'espaces. Dans ce contexte de site en requalification, les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur de renouvellement Iroise Valy-Hir visent à révéler le potentiel stratégique et structurant du site, constitué autour de l'Arena et du parc d'Eole.

Au regard des premiers projets qui émergent sur ce secteur, il est proposé de rehausser le niveau maximal des constructions admises sur une partie du secteur bordant le boulevard de Plymouth en passant de 6 à 11 niveaux possibles.

Il s'agit d'accompagner la constitution de cet espace métropolitain structurant par des constructions cohérentes avec le gabarit et l'échelle des constructions et équipements pré-

existants (tours du Valy Hir, Arena, Centre commercial Carrefour).

Actualisation des documents graphiques

La portion nord de la zone 1AUh de la Rue des Mysostis à Plouzané est bâtie. Ce classement n'est plus justifié. Elle est reclassée en zone urbaine.

Rectification d'erreur

- Au nord de la zone 1AUh de la Fontaine Margot à Brest, plusieurs parcelles bâties ont été classées en zone 2AUh lors de la révision du PLU. Ce classement n'est pas cohérent avec la situation actuelle de ces parcelles, bâties et équipées. Elles sont reclassées en zone 1AUh Fontaine Margot en cohérence avec le secteur d'urbanisation future limitrophe.
- Les parcelles cadastrées EX 100 et 101 à Brest sont classées en zone 1AUC englobant le parc d'activité de Cambergot. Toutefois ces parcelles sont déjà bâties et accueillent deux maisons d'habitation sans relation avec le parc d'activité. Ces deux parcelles sont reclassées en zone UC, en cohérence avec la zone limitrophe.
- Les parcelles BS 44, 45, 46 et 48 en totalité à Guilers sont classées en zone US, destinés aux services et équipements qui concourent au fonctionnement ou au rayonnement des métropolitain de l'agglomération. Ces parcelles accueillant des maisons d'habitation, elles ont reclassées en zone UH, en cohérence avec leur occupation réelle.
- La parcelle DR 52 à Brest en bordure de la rue des Acaïas correspond à un espace arboré dont la préservation est souhaitée, elle est reclassée en Up et les boisements présents identifiés au titre d'élément intérêt naturel patrimonial.
- En zones A et N, le code de l'urbanisme interdit les constructions et extensions de constructions qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricoles ou à des services publics ou d'intérêt d'intérêt collectif. Conformément

au code de l'urbanisme qui permet de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité dans lesquels des extensions limitées peuvent être admise, la révision du PLU facteur a été l'occasion d'un inventaire aussi exhaustif que possible de l'ensemble des habitations et constructions tiers situées dans cet espace agricole. Il s'avère cependant que certaines constructions d'habitation, répondant à ces critères ont été omises lors de cet inventaire. Il s'agit d'erreurs matérielles qu'il convient de rectifier.

Ainsi, sur la commune de Guipavas, la parcelle BH 37, classée N, est reclassée Nh et la commune de Plouzané, la parcelle I 102, classée A, est reclassée Ah.

- Conformément à l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, le règlement institue sur le secteur de Keruchen une servitude interdisant les constructions d'une surface de plancher de plus 15 m² dans l'attente d'un projet global d'aménagement.

Le document graphique comme le règlement écrit indiquent que cette servitude est instituée pour une durée de 5 ans. Pour des raisons de clarté, le libellé de la servitude est modifié en indiquant sa date d'échéance (janvier 2019) plutôt que sa durée.

- En application de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme, le PLU comporte 4 emplacements réservés à la réalisation de programmes de logement.

Ces emplacements réservés sont matérialisés sur le document graphique n°1 selon la même représentation graphique que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics institués au titre de l'article L.123-1-5 8°. Or ces emplacements réservés ne relèvent pas exactement du même régime juridique. Afin d'éviter les confusions, la représentation graphique des emplacements réservés à la réalisation de programmes de logement est modifiée.

- La parcelle AI 42 située à l'entrée nord de l'agglomération de Gouesnou est grevée partiellement par une limite d'implantation des constructions de 35m par rapport à la RD 13. Or cette limite d'implantation souhaitée par le Conseil Général du Finistère s'entend hors partie agglo-

mérée. Le tracé de cette limite doit s'arrêter au niveau de la limite cadastrale de la parcelle AI 42 comprise dans la zone UH. Le document graphique 2/3 est modifié en conséquence.

- Le tracé de la limite d'implantation des constructions par rapport à la RN 12 au niveau de l'échangeur de Kergardec est rectifié. Le recul de 50 mètres doit se prolonger le long de la RN jusqu'à l'échangeur au lieu de suivre la rue d'accès à l'hypermarché E.Leclerc.
- Correction d'une erreur graphique concernant la ligne d'implantation du bâti qui a été tracée sur la voie existante sans prendre en compte les évolutions liées au tramway.
- Retrait de la limite d'implantation du bâti sur la zone UC Froutven (et la zone 1AUC limitrophe en bordure de la RD 205 afin de préserver un espace libre de 5 mètres minimum entre le tramway et les futurs projets le long de cet axe.
- La délimitation sur le document graphique 3/3 du périmètre couvert par l'OAP de secteur Echangeur/Route de Gouesnou est rectifiée pour le faire correspondre au secteur réellement couvert par l'OAP.
- Les périmètres des secteurs de commerces et services assimilés interdits délimités sur le document graphique 3/3 sont étendus ponctuellement sur les secteurs de Kervao, de l'entrée de l'agglomération de Guipavas sur le boulevard Michel Briand, ainsi que sur la rue de Tourbian. Il s'agit de la rectification d'erreurs ponctuelles destinée à assurer la cohérence globale des périmètres délimités par le PLU.
- Reclassement en zone naturelle et forestière de parcelles comprises dans des périmètres de protection rapproché de captage d'eau destiné à la consommation humaine :
 - La parcelle cadastrée section A1133, au lieu dit Bohars Ar C'hoat à Bohars était classée NcF au POS. elle a été classée en zone urbaine lors de la révision du PLU facteur 4. Cette parcelle est comprise dans le périmètre rapproché P1 du captage de Kerleger, déclaré d'utilité

publique par arrêté préfectoral du 28 novembre 2011, dont l'article 18-2-1 interdit toute nouvelle construction à vocation d'habitat en dehors des zones classées « U » dans le document d'urbanisme approuvé au jour de l'ouverture de l'enquête publique relative à la protection du captage. Le classement de cette parcelle encore non bâtie en zone urbaine n'est donc pas compatible avec les servitudes imposées par l'arrêté préfectoral protégeant le captage. Elle est donc reclassée en zone naturelle et forestière (N)

- Les parcelles cadastrées I1173 et 870 au lieu dit Kérivin à Guipavas étaient classées NcF au POS. Elles ont été partiellement classées en zone 1AUH lors de la révision du PLU facteur 4. Ces parcelles se situent dans le périmètre de protection rapproché du captage du Moulin blanc approuvé par arrêté préfectoral du 19 mars 2014 dont les servitudes de protection interdisent toute construction nouvelle à vocation d'habitat dans les zones non classées U au moment de l'ouverture de l'enquête publique relative au captage. Le classement de ces parcelles encore non bâties en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat n'est donc pas compatible avec les servitudes imposées par l'arrêté préfectoral protégeant le captage. Elles sont donc reclassées en zone naturelle (N).

Autres modifications graphiques

Création / Modification d'élément d'intérêt patrimonial

Éléments naturels

Le secteur de Lossulien au Relecq-Kerhuon comprend des éléments d'intérêt paysager méritant une protection renforcée : une double rangée plantée en alignement il y a une quinzaine d'année en bordure de l'allée Fréville, constituant désormais un élément structurant du vallon. Il en va de même pour les talus plantés bordant des chemins piétonniers et contribuant à la qualité paysagère.

Une partie du talus bordant la rue de Kervitous au Relecq-Kerhuon, figurant en tant qu'élément naturel d'intérêt patrimonial, a été mal identifié.

Au niveau de la zone 2AUC de Saint Barbe, les éléments protégés se situent en rive Est et non en rive Ouest. La modification est une rectification d'une erreur matérielle.

Les talus bordant le lotissement du « domaine du Restic » à Brest sont identifiés en tant qu'élément paysager d'intérêt patrimonial afin de garantir la préservation l'ambiance végétale entourant ce lotissement.

Éléments bâtis

Le document graphique 1/3 identifie les immeubles présentant un intérêt patrimonial et faisant l'objet de prescriptions particulières décrites dans le volume 3 du règlement.

Afin d'améliorer la lisibilité du document et de faciliter la consultation des fiches de prescriptions correspondantes, il est proposé de compléter le document graphique par la référence de chaque immeuble (code alphanumérique figurant dans le sommaire du volume 3 du règlement).

Création/Modification/suppression d'emplacements réservés

L'article L.123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme permet à la collectivité de fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ils figurent sur le document graphique n°1.

Certaines parcelles concernées par ces emplacements réservés ont été acquises par le bénéficiaire de la réserve, les opérations prévues ont été réalisées ou ne sont plus envisagées. Le maintien de ses réservations au PLU n'est alors plus justifié.

- L'emplacement réservé n° 109 à Brest, a été institué au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement de voirie. Les parcelles cadastrées CP 635, 709, 756, 758 sont propriété de Brest métropole depuis 2009.

- L'emplacement réservé n°168 à Brest a été institué au profit de Brest métropole pour la création d'une voirie. Le report de l'emplacement réservé sur le document graphique 1/3 du règlement du règlement est erroné. En outre, les parcelles réellement concernées, destinées au prolongement de la rue Théophile Gautier jusqu'à la rue Henri Salaün, sont devenues propriété de Brest métropole et la voirie a été réalisée. L'emplacement réservé est devenu sans objet
- L'emplacement réservé n° 45 à Plougastel-Daoulas, a été institué au bénéfice de la commune de Plougastel-Daoulas pour la réalisation d'un cheminement piéton. La parcelle concernée (BB126) est propriété de Brest métropole depuis 2009.
- L'emplacement réservé n° 76 à Guipavas a été institué au bénéfice de Brest métropole pour aménagement de voirie. Le schéma d'aménagement de l'OAP de secteur prévoit un accès direct depuis la rue de Kerivin. Le maintien de l'emplacement réservé prévu initialement n'est plus nécessaire.

Modifications des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation Habitat

La définition de la notion de logements à couts abordable figurant dans l'orientation 2 relatif à la constitution d'une offre complète et attractive de logements neufs est modifiée pour être mise en cohérence avec la définition figurant dans le lexique du règlement – volume 1.

Les orientations d'aménagement et de programmation de secteurs

Outre les orientations d'aménagement de secteurs des 4 Pompes, de Kerangall, du Mendy, et du Candy, créées ou modifiées pour accompagner les ouvertures à l'urbanisation

des zone 2AUh correspondantes, plusieurs OAP sont modifiées.

Afin de prendre en compte l'avancement des études sur le secteur de la ZAC de Kerlinou, les orientations d'aménagement de l'entrée Ouest relative aux chemins piétons et aux voiries sont ajustée.

En cohérence avec la modification du règlement autorisant, sous certaines conditions, la démolition/reconstruction de locaux de commerces et services assimilés interdits, les OAP suivantes sont complétée pour préciser qu'en cas de démolition reconstruction, les projets devront apporter une plus grande qualité urbaine et proposer un nouveau bâtiment plus qualitatif que l'ancien :

- BREST-PLOUZANE - Entrée Ouest
- BREST - Lambézellec Ouest (Cambergot/Spernot/Messioal)
- BREST - Petit Kervern
- BREST-GOUESNOU - Rue de l'échangeur/rue de Gouesnou
- GOUESNOU - Mescadiou
- GUIPAVAS - Forestic/Vizac
- GOUESNOU-GUIPAVAS
- GUIPAVAS - Maner Coz
- GUIPAVAS - Keradrien/Kerlaurent
- GUIPAVAS - Boulevard de Coataudon

Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Kerivin à Guipavas sont modifiées pour tenir compte de la suppression de l'emplacement réservé n°76, et du déclassement partiel des parcelles I 1173 et 870 compte tenu de leur appartenance au périmètre de protection du captage.

Enfin les orientations d'aménagements et de programmation des secteurs Kerezoun/Kerstrat à Plouzané et Cléger/Salaun à Plougastel-Daoulas sont modifiées pour rectifier des erreurs graphiques.

Sur le secteur Kerezoun/Kerstrat, le tracé de la connexion écologique figurant dans l'OAP environnement est reporté dans l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur.

Sur le secteur Cléger/Salaun, la légende est corrigée pour indiquer la présence d'un secteur de gestion des eaux pluviales et non d'un espace destiné à la gestion des eaux usées.

Modification du règlement

Ajustements, compléments et précisions apportées aux règles existantes

- En cohérence avec l'ordonnance 2013-889 relative au développement de la construction de logement et son décret d'application 2013-891, l'exonération de réalisation de places de stationnement supplémentaires est étendue en cas de modification d'un immeuble existant créant de nouveaux logements.

Les normes de stationnement pour l'habitat imposent une 1 place par logement en zone UC. Ces places dont la réalisation pèse sur le coup de l'opération, rendant difficile dans certains cas la réalisation de programme de logement sociaux.

Afin de favoriser la réalisation de ces opérations, nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH, le règlement est donc modifié pour mettre en œuvre l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, qui permet d'exonérer la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat des obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Toutefois, s'agissant d'une mesure dérogatoire elle restera limitée aux logements financés en PLAI, compte tenu des difficultés particulière liées à la réalisation de type d'opération de logement, et uniquement en zone UC correspondant à la zone de centralité dans laquelle les conditions de dessert par les transports en communs permet de limiter les obligations en matière de stationnement.

- En zone UC, les normes de stationnement pour les commerces de 1500 m² impose un maximum de 2,9 places pour 100 m² de surface de plancher, ce qui apparaît insuffisant au regard des besoins en stationnement des commerces de grande taille se situant dans les pôles commerciaux métropolitain de périphérie.

Le plafond du nombre d'aires de stationnement pour les commerces d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1500m² est modifié de 4,1 places pour 100m² au lieu de 2,9 pour les commerces compris dans un pôle métropolitain de périphérie, en cohérence avec les normes de stationnement fixées en zone UE.

En outre, afin de limiter la tentation constatée de certains porteurs de projets de qualifier d'entrepôt certaines parties de bâtiments commerciaux (réserves...) leur permettant ainsi la réalisation de places de stationnement supplémentaires, il est proposé d'appliquer le même plafond aux constructions d'entrepôts.

- Le secteur de projet UC Capucin comprend des règles spécifiques en secteur pour la réalisation des aires de stationnement. Toutefois ces règles sont très proches de celles établies en zone UC. Dans un souci de simplification et de cohérence globale les règles de la zone UC sont étendues au secteur de projet UC Capucins.
- Suite à la mise à jour des premiers projets sur la Fontaine Margot, la règle d'implantation des constructions, qui impose des constructions à l'alignement ou en recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, apparaît trop contraignante. Afin de permettre la mise en œuvre d'une certaine densité sur les projets de maisons individuelles en présence de petites parcelles, cette distance est ramenée à 2 mètres.
- Afin respecter les ambitions de la ZAC du parc d'activité de l'Hermitage en terme de densité et de formes urbaines et en cohérence avec le règlement général de la zone UC qui impose une hauteur minimale de deux niveaux pour les constructions nouvelles, l'article 2 du secteur de projet 1AUC Parc d'activité de l'Hermitage est modifié pour imposer, dans la bande de constructibilité principale de 17

mètres, une hauteur minimale de construction de deux niveaux dans la partie centrale de la ZAC (secteur m).

- Dans les pôles commerciaux de périphérie la surface de vente minimale des commerces est fixée à 500 m². Cette surface minimale s'applique également lors de la division d'un local commercial existant. La rédaction actuelle de l'article 1 des règles communes à l'ensemble des zones est modifiée afin d'éviter toute ambiguïté sur l'application de cette règle.

- L'implantation de commerces est interdite dans les secteurs de commerces et services assimilés. Il en va de même en cas de démolition/reconstruction d'un commerce existant hors les cas prévu par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

Toutefois, afin permettre la réalisation d'opération de renouvellement urbain tout en respectant les droits commerciaux acquis, il peut s'avérer nécessaire d'autoriser à titre exceptionnel la reconstruction de ces commerces.

- A cette fin, l'article 2 des dispositions communes à l'ensemble des zones est complété par un alinéa autorisant la démolition/reconstruction de locaux de commerces et services assimilés interdits, sous réserve de se situer sur la même unité foncière et de respecter la nature de l'activité et les surfaces de vente autorisées. Afin d'encadrer ce type d'opération, elles ne seront possibles que sous couvert d'orientations d'aménagement de programmation de secteur comprenant des objectifs de renforcement de la qualité urbaine.

- L'article UH 11 est apparu inutilement contraignant en ce qui concerne les conditions d'édification des clôtures. Les modalités d'édification des clôtures faisant l'objet d'un cahier de recommandation spécifique, l'article UH11 est modifié afin que les dispositions qu'il contient n'aient plus un caractère impératif, mais incitatif à l'instar de ce qui est prévu en zone UC

- En zone UC en cas de voie nouvelle à créer, ou de parcelle comprise entre deux voies avec division et dans des tissus proche de ceux de la zone UH, l'obligation de construire à l'alignement sur des voies ne comportant aucune

construction de référence soulève des difficultés d'application et nécessite de prévoir alternative supplémentaire.

L'article UC6 est complété de manière à permettre en l'absence de constructions de référence, que les nouvelles constructions puissent s'implanter entre 0 et 5m de l'alignement.

- L'article UC 7 impose, dans la bande de constructibilité principale, une implantation des constructions, soit en limite séparative, soit à une distance comprise entre 2 et 5 m de la limite séparative.

Cette rédaction pose des difficultés d'application, car cette obligation s'impose sur toutes les limites séparatives. Cet article est modifié de manière à ne plus limiter la distance maximale admise par rapport aux limites séparative. Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 2 mètres.

- Le lexique est complété par plusieurs définitions :
 - Le règlement fait à plusieurs reprises référence à la notion de surface de vente, sans que celle-ci soit définie explicitement. Le lexique est donc complété par la définition de la surface de vente telle que proposée par l'INSEE.
 - Les prescriptions introduites dans les zones de submersion marine font appel à la notion « d'établissement recevant du public sensible ». Cependant, cette notion ne relève pas d'une catégorie juridique précise. Elle nécessite donc d'être définie par le règlement
 - Enfin la définition de la notion de coûts abordable figurant dans le lexique est précisée pour indiquer que les prêts locatifs sociaux (PLS) investisseur entrent dans cette catégorie, et qu'en matière d'accession, ne sont pas seuls concernés les logements en primo accession.

Les secteurs Nh correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées qui tiennent compte de l'existence, au sein de l'espace naturel, de bâtiments d'habitation ou, plus exceptionnellement d'activité économique. Dans ces secteurs, seule une extension limitée de 20 % des constructions ou installations existantes est autorisée.

Toutefois, il est apparu nécessaire de préciser les conditions d'extensions des constructions et installations qui s'y trouvent, en distinguant clairement les conditions dans lesquelles les plafonds s'appliquent, selon qu'il s'agisse de constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), de surface de plancher de construction, ou d'autres types d'installations.

Rectification d'erreur

- Dans le chapitre relatif aux règles communes à l'ensemble des zones, en haut de la page 11 le paragraphe relatif au commerce protégé vient en doublon avec le paragraphe précédent situé en page 10. Ce paragraphe inutile est supprimé.
- Les règles relatives aux hauteurs du secteur de projet UC Proud'hon à Brest sont corrigées pour lever une incohérence.

L'article 10 relatif aux hauteurs dispose que le nombre maximal de niveaux des constructions est défini sur le document graphique n°2 « plan des formes urbaines ». Or le document graphique ne comprend pas de règles de hauteur sur ce secteur. En outre la trame figurant sur le plan des formes urbaine est incorrecte. L'article UC Proud'hon 10 est modifié pour préciser les hauteurs maximales des constructions.

- Le tableau A figurant à l'annexe 1 du règlement récapitule les commerces et services assimilés autorisés ou interdits selon les pôles commerciaux ou secteurs dans lesquels ils se situent. L'activité « commerce de détail d'ordinateur, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé » y figure à tort comme étant interdite au sein du pôle commercial du Froutven. Cette erreur est corrigée.
- En accord avec l'architecte des bâtiments de France, les dispositions applicables dans ZAC du Port de commerce à Brest ont été modifiées en 2012. Ainsi le recul existant sur la rue du Portzic avait été supprimé en vue de permettre la réalisation d'un projet de restructuration à usage mixte de commerces, bureaux et logements et de définir un alignement du bâti en s'appuyant sur le Quai de la Douane

afin d'affirmer une continuité visuelle avec le quai de l'Amirauté. A cette fin, un schéma détaillé du secteur 1, concernant le quai Malbert, avait été inséré dans le règlement.

Lors de la révision du PLU facteur 4, ce schéma détaillé n'a pas été inséré avec les autres documents graphiques du règlement pour le secteur UC Port de Commerce. Cette lacune est corrigée. A cette occasion, une correction est également apportée au plan de repérage général afin de la mettre en cohérence avec le plan de détail portant sur le quai Commandant Malbert.

- Le document graphique du règlement du secteur UC Prats Pip – Guipavas, prévoit au nord-ouest de la zone une bande d'implantation des façades. Or cette bande d'implantation se situe dans une zone humide identifiée par le PLU, ne permettant pas la réalisation des constructions. Cette incohérence est levée en reculant la bande d'implantation en dehors de la zone humide, et en l'appuyant sur les deux constructions existantes.
- Le volume 3 du règlement comporte les prescriptions architecturales applicables aux immeubles identifiés sur le document graphique 1/3 au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Afin de faciliter la consultation du document et son articulation avec le document graphique, le volume 3 du règlement est complété par un plan de situation de l'ensemble des immeubles faisant l'objet d'une fiche de prescription. En outre chaque fiche fera apparaître de manière distincte la référence de l'immeuble figurant sur le document graphique 1/3.

- Le tableau récapitulatif des surfaces n'a pas pris en compte les changements suite à l'enquête publique de la révision, il est donc corrigé en ce sens. Pour tenir compte des évolutions de la modification, un second tableau est intégré au rapport de présentation.

Modification des annexes

Servitudes d'utilité publique

- Lors de la révision du PLU facteur, la mention des communes concernées par l'application de la servitude de passage piéton le long du littoral (SPPL) a été omise dans le tableau récapitulatif concernant les servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel figurant en annexe.

Depuis l'adoption du PLU facteur 4 le 20 janvier 2014, deux nouvelles servitudes d'utilité publique affectant le territoire de Brest métropole ont été instituées :

- Institution par arrêté préfectoral du 19/03/2014 du périmètre de protection des prises d'eau de Kerhuon, de Goarem Vors et de l'usine d'eau potable du Moulin-Blanc située sur la commune du Relecq-Kerhuon,
- Arrêté ministériel du 21/01/2014 portant classement au titre des monuments historiques du fort du Mengant et des ouvrages associés, à Plouzané.

Conformément aux articles L.126-1 et R.123-14 1° du code de l'urbanisme, ces servitudes nouvelles sont reportées en annexe du PLU.

- La mention des lotissements de plus de 10 ans figurant en annexe graphique 4 du PLU en application de l'article R.123-14 2° du code de l'urbanisme est supprimée.

En application la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, les règlements propres à ces lotissements sont rendu systématiquement caduc au terme d'un délai de 10 ans et ne peuvent plus être prolongés au-delà dès lors que le territoire concerné est ouvert par PLU. Ces dispositions s'appliquent également aux lotissements dont le maintien du règlement avait été demandé avant l'entrée en vigueur de la loi.

La mention de ces lotissements dans le PLU a donc plus d'objet.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Exposé des changements apportés par la modification simplifiée soumise au Conseil de métropole du 13 octobre 2015

EXPOSÉS DES MOTIFS

L'hypermarché de Kergaradec, situé au 50 rue de l'Amiral Romain Desfossés à Gouesnou, fait l'objet d'un projet global de restructuration. Le bâtiment actuel, constitué de plusieurs extensions successives depuis les années 70 nécessite d'importantes mesures de rénovation.

Le projet consiste notamment à relocaliser l'hypermarché et les boutiques existantes sur l'emprise du parking actuel, créer un parking intégré couvert sur deux niveaux et développer un accès piéton depuis la station de tramway, avec la création d'un parvis sur la route de l'Echangeur.

Ce projet est une proposition d'envergure pour le porteur du projet, mais aussi pour la métropole. Il répond à l'ambition affichée sur ce secteur de constituer un quartier d'entrée de ville intense et attractif, conformément au PLU Facteur 4. Il apparaît comme un signal fort, participant à l'effort de renouvellement urbain du secteur de Kergaradec, à la création d'une vitrine de la métropole et à la valorisation de la station de tramway, tout en garantissant une offre commerciale durable.

Le secteur de Kergaradec où se situe le centre commercial est classé en zone UC au PLU facteur 4. La zone UC désigne la zone urbaine centrale, couvrant des secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, bureaux, équipements publics...) existe ou est souhaitée. Caractérisée notamment par sa proximité aux réseaux structurants de voirie, de transport en commun, de chaleur (réseaux actuels ou futurs), cette zone englobe l'essentiel des zones fortement agglomérées accueillant de l'habitat, mais aussi les zones à vocation économique lors-

qu'elles accueillent préférentiellement des commerces et activités tertiaires comme c'est le cas à Kergaradec.

Dans cette zone urbaine centrale, les règles d'implantation des constructions visent à favoriser les formes urbaines denses et le renouvellement urbain. Toutefois le projet de restructuration de l'hypermarché présente ponctuellement des incompatibilités avec ces règles, résultant notamment du gabarit particulier de ce type de bâtiment et de son imbrication dans le tissu urbain existant.

Deux contraintes particulières pèsent sur le projet :

- La hauteur maximale des constructions : la hauteur des constructions sur le secteur est limitée à 4 niveaux et un attique, soit environ 17 mètres. Toutefois en bande de constructibilité secondaire, c'est-à-dire au-delà d'une bande de 17 m par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur des bâtiments est limitée 3 niveaux, soit environ 11 mètres.

Or le projet prévoit que le bâtiment s'élève jusqu'à un peu plus de 13m, y compris en bande de constructibilité secondaire

- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques : le plan des formes urbaines du PLU prévoit une ligne d'implantation du bâti sur la rue de l'Echangeur. Ces lignes d'implantation, sur lesquelles les constructions doivent être implantées en tout ou partie, sont destinées à assurer la création ou la préservation de fronts urbains en bordure de certains axes.

Or le projet, qui consiste à réorienter l'entrée principale du bâtiment sur cette rue, prévoit l'aménagement d'un vaste parvis en avant de cette façade. La ligne d'implan-

tation du bâti ne permet pas une telle implantation en retrait.

Il est donc apparu nécessaire d'adapter ponctuellement les dispositions du PLU facteur 4 sur ce secteur.

A cet effet, il est introduit dans le PLU un nouveau secteur de projet UC Keruchen. Les secteurs de projet sont des secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser reprenant l'essentiel des règles de la zone dans laquelle ils se situent, mais pour lesquels des règles spécifiques sont définies pour permettre et favoriser la réalisation de projets d'aménagements particuliers ou atypiques.

LES PIÈCES MODIFIÉES

Les pièces du PLU modifiées sont le rapport de présentation, le règlement écrit et les documents graphiques du règlement. Les autres pièces demeurent inchangées.

Rapport de présentation

Seul le chapitre 4 du rapport de présentation, relatif à l'exposé des motifs des changements apportés à la justification des choix, est modifié.

Le titre IV, relatif à la délimitation des zones et la formulation des règles qui y sont applicables, est complété par la présentation du secteur UC Keruchen introduit par la présente modification simplifiée du PLU.

Le titre VI exposant les évolutions apportées au PLU après son adoption est complété par l'exposé des modifications apportées par la modification simplifiée du PLU.

Règlement - volume 1

Le volume 1 du règlement est complété par les dispositions applicables au secteur de projet UC Keruchen. Le règlement de ce secteur reprend les règles des 15 articles de la zone UC, à l'exception des articles 2, 6, 7 et 10 qui sont modifiés sur les points suivants :

- Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. L'obligation de réaliser deux niveaux minimum en bande de constructibilité principale est supprimée. Par ailleurs, seules les dispositions de la zone UC concernant territorialement le secteur de Keragadec sont conservées.
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il n'est plus fait référence aux bandes de constructibilité et les règles prévues à l'origine dans la bande de constructibilité principale sont étendues à l'ensemble de la parcelle.
- Article 10 : hauteur maximale des constructions. Les distinctions entre bande de constructibilité principale et bande de constructibilité secondaire sont supprimées et la hauteur maximale des constructions est unifiée sur l'ensemble du secteur à 13,20 m par rapport au terrain naturel, soit une majoration de 20% par rapport aux hauteurs maximales admises en zone UC.

Le document graphique 2 est également modifié pour supprimer la portion de la ligne d'implantation du bâti sur la route de Gouesnou comprise dans le secteur de projet

Enfin sur le document graphique 3, en bordure de la rue de l'Echangeur, la portion de zone de commerce et service assimilé (CINT) comprise dans le secteur de projet est supprimée.

Règlement - volume 2, Documents graphiques 1, 2 et 3

Les trois volumes du document graphique sont modifiés.

Les documents graphiques 1 et 2 délimitent le secteur de projet UC Keruchen à l'intérieur duquel les règles particulières sont applicables. Le périmètre correspond à l'emprise du terrain d'assiette du projet de restructuration du centre commercial.

MODIFICATION N°2

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole du 11 décembre 2015

Par arrêté du 7 juillet 2015 du Président de Brest métropole, les modifications décrites ci-après ont été soumises à enquête publique du 24 août 2015 au 24 septembre 2015. Elles ont ensuite été soumises à l'approbation du Conseil de métropole du 11 décembre 2015.

LES PIÈCES MODIFIÉES

Les différentes modifications 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 relatives aux servitudes d'utilité publique (annexe écrite et document graphique 3).

Des corrections formelles ont été apportées au document pour prendre en compte la transformation de la communauté urbaine en métropole, sous le nom de Brest métropole. De même, les termes « Conseil départemental » ont remplacés ceux de « Conseil général ».

Les autres pièces du document demeurent inchangées.

Le rapport de présentation

Le chapitre 4 relatif à l'exposé des changements apportés et des justifications des choix retenus est le seul chapitre du rapport de présentation modifié.

- 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 secteur modifiées ou créées, notam-

ment 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 déplacements sont complétées par la cartographie des espaces à l'intérieur desquels il ne peut être exigé plus d'une demi place de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les orientations d'aménagement et de programmation 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, documents graphiques 1, 2 et 3) sont modifiés.

Règlement - Volume 1

- Dispositions communes à l'ensemble des zones

- Dispositions applicables aux zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N)
- Lexique
- Annexes

Règlement - Volume 2 (documents graphiques)

- Le document graphique 1/3 concernant la délimitation de zones urbaines ou à urbaniser, l'ajout et la suppression d'emplacements réservés
- Le document graphique 2/3 concernant les hauteurs des constructions, et les lignes d'implantation du bâti
- Le document graphique 3/3 concernant les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, les zones de danger aux abords des installations industrielles à risque et la délimitation de secteurs de commerces et services assimilés interdits (CINT)

Les annexes

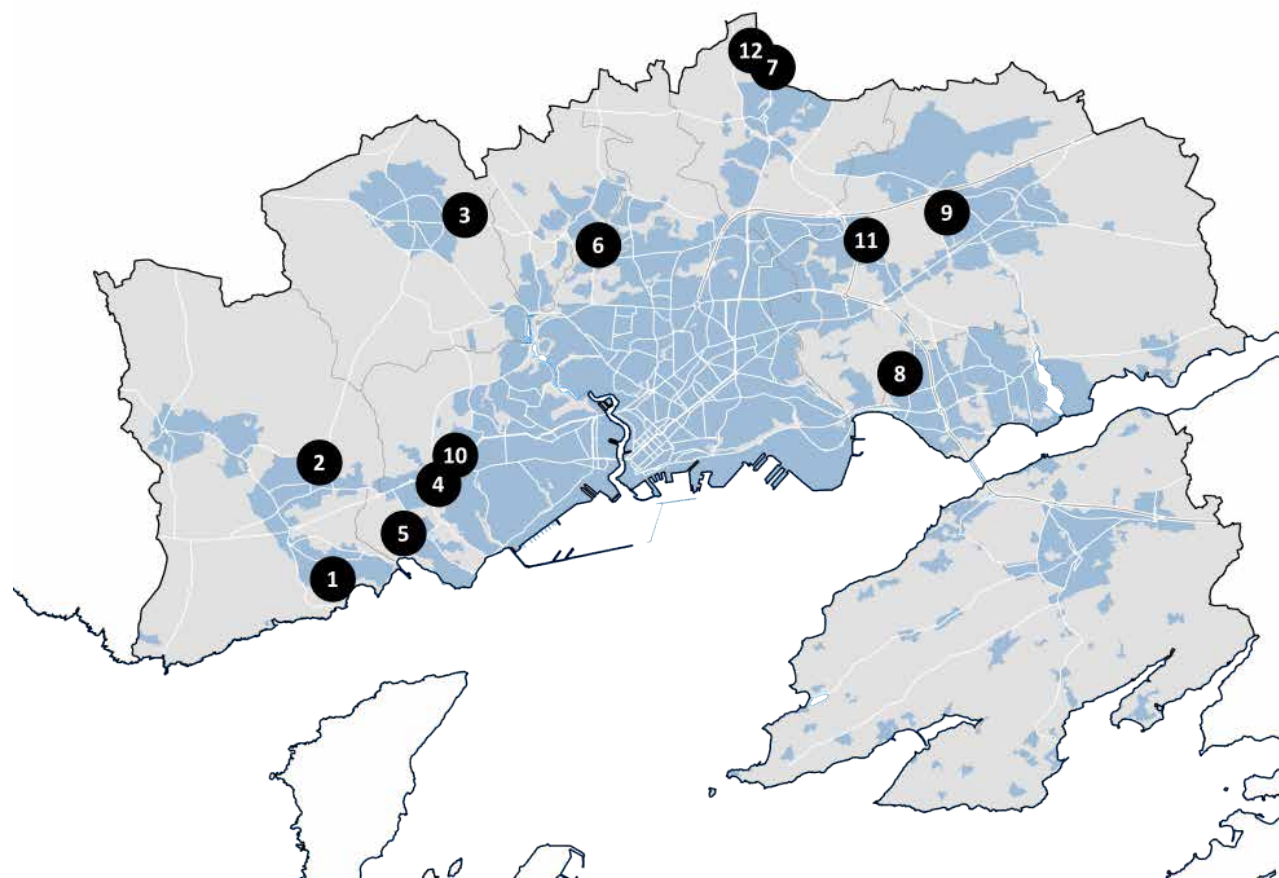
L'inventaire des servitudes d'utilité publique figurant à l'annexe – Volume 1 est complété par les servitudes nouvellement instituées, dont les périmètres sont reportés sur l'annexe graphique 3.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs

La modification du PLU prévoit l'ouverture totale ou partielle de 12 nouveaux secteurs, répartis sur le territoire de Brest

Localisation des modifications : ouverture de zones à l'urbanisation



métropole. Il s'agit de 8 secteurs à vocation d'habitat, 3 secteurs destinés aux activités économiques et un secteur lié aux équipements publics sportifs et de loisir.

Conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, le Conseil de la métropole a délibéré le 26 juin 2015 sur l'utilité de ces ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. La délibération du Conseil est annexée au dossier.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont accompagnées d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur (OAP), traduisant les moyens destinés à éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives sur l'environnement des projets prévus.

1. Zone 2AUH de Mescleuziou à Plouzané

La zone 2AUH de Mescleuziou se situe au sud de la commune de Plouzané, sur la route de Mescleuziou qui descend sur l'anse du Dellec et le fort du même nom.

La zone s'inscrit dans le prolongement d'une zone pavillonnaire récemment construite.

Situé à la jonction d'espaces naturels, de terres agricoles et du parc d'activités du Technopôle Brest-Iroise, le terrain couvre une superficie de 6600 m². Il marque à cet endroit la limite de l'extension de l'urbanisation destinée à un usage résidentiel.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone permettra la réalisation d'une dizaine de lots, finalisant l'urbanisation à travers une petite opération d'habitat individuel.

2. Zone 2AUH de Trenen à Plouzané

La zone de Trenen se situe à l'extrémité et en lisière est de la zone urbanisée de la Trinité à Plouzané, en bordure sud de la route de Trenen. La zone se situe à 800m du centre de la Trinité et à près de 2 km du pôle administratif de la commune de Plouzané.

La zone 2AUH couvre une superficie de 2,6 hectares et constitue le prolongement du lotissement du Trenen réalisé entre 2007 et 2010. Les terrains concernés se présentent sous la forme d'un champ montrant une légère pente orientée vers le nord. Le réseau d'assainissement est présent route de Trenen au niveau du lotissement existant. Le réseau d'alimentation électrique est également présent aux abords de la zone tandis que le réseau d'eau potable est en attente dans les antennes de la rue du Muguet.

Dans le respect des objectifs de densité fixés par le ScoT et le PLU facteur 4 le programme de l'opération porté par un aménageur privé prévoit la réalisation d'environ 65 logements sous forme de logements individuels, de maisons groupées et de petits immeubles collectifs.

Une orientation d'aménagement et de programmation de la zone est définie pour préciser les modalités d'aménagement du secteur et assurer la greffe de l'opération avec le tissu urbain existant.

3. Zone 2AUH de Kerloquin à Guilers

La zone 2AUH de Kerloquin se situe à l'entrée est de l'agglomération de Guilers, au nord de la route de Bohars. D'une superficie de 9 ha, la zone est destinée à accueillir le développement urbain futur de la ville de Guilers.

La modification concerne une ouverture partielle à l'urbanisation à hauteur de 1,5 ha de cette vaste zone. Il s'agit de permettre dès à présent la réalisation d'une opération d'habitat d'initiative privée d'une quarantaine de logements, de manière à soutenir la production de logement sur la commune, dans le respect des objectifs du PLH.

L'opération permettra en outre d'amorcer le développement de ce secteur résidentiel, préfigurant les orientations générales d'aménagement du secteur.

Compte tenu de la proximité de la zone du Candy, et des enjeux communs de part et d'autre de la route de Bohars, l'OAP de secteur du Candy est élargie à l'ensemble de la frange est de la commune en incluant le secteur de Kerloquin..

4. Zone 2AUH de Kernabat/Kerarbleiz à Brest

La zone 2AUH de Kernabat est située en lisière est de l'agglomération brestoise. C'est une zone de taille relativement modeste de 7200 m² venant compléter et achever le quartier d'habitation de Kernabat-Kerarbleiz.

Le programme de l'opération d'aménagement porté par un aménageur privé, doit permettre la réalisation d'une vingtaine de lots à bâtir.

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.

5. Zone 2AUH de Kerlinou à Brest

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Kerlinou à Brest, il est prévu la réalisation d'un nouveau quartier de logements, sur une superficie de 41 hectares, aux abords du technopole Brest-Iroise et en extension du quartier de Saint-Pierre. Le programme global de la ZAC porte sur la création à terme d'environ 800 à 1000 logements, collectifs et individuels, pouvant s'accompagner de locaux d'activités.

Le projet d'aménagement de la ZAC a été soumis à enquête publique du 8 novembre au 9 décembre 2013 et déclaré d'utilité publique par le Préfet du Finistère le 28 mars 2014.

Les études opérationnelles poursuivies en 2014 ont permis d'aboutir à la définition d'une première tranche de travaux, conduisant à l'ouverture partielle à l'urbanisation de 5,1 hectares au sud de la ZAC.

Cette ouverture partielle de la zone 2AUH permettra la réalisation de 110 à 130 logements, en renforcement de l'offre de logements neufs à l'ouest de l'agglomération brestoise dans le respect des objectifs de production de logement fixés par le ScoT et le programme local de l'habitat.

Cette première phase permettra par ailleurs d'amorcer la réalisation des aménagements publics nécessaires à la poursuite de l'opération.

L'aménagement du secteur de Kerlinou est encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur de l'Entrée ouest. Elle n'est pas modifiée. En revanche, afin d'assurer la cohérence du projet avec les principes d'aménagement définis dans le cadre de la ZAC, l'ouverture à l'urbanisation de la zone s'accompagne de la création d'un secteur de projet 1AUHKerlinou. Les ajustements envisagés portent sur les articles 6 et 7 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

6. Zone 2AUH de Messioual à Brest

La zone 2AUH de Messioual est comprise dans le périmètre de la ZAC du même nom, créée le 30 juin 2006, avec pour objectif la création de 560 logements sur 30 hectares au nord ouest du quartier de Lambezellec à Brest.

La ZAC de Messioual est destinée à répondre aux besoins en logements de la partie nord de la ville de Brest. La réalisation de la première tranche de la ZAC a permis la commercialisation de 360 logements, dont 95 terrains à bâtir et 265 logements collectifs. Les logements collectifs sont en cours de construction ou commercialisation, tandis que l'offre en terrains à bâtir est épuisée, puisqu'il ne reste plus que 2 terrains non commercialisés à la fin du mois de mars 2015.

L'ouverture de la zone 2AUH de Messioual porte sur 10,8 hectares. Elle s'inscrit dans la poursuite de l'opération et permettra la réalisation de 110 terrains à bâtir et de 50 logements sociaux répartis en maisons individuelles groupées et logements intermédiaires. Elle permettra ainsi de renouveler l'offre en terrains à bâtir sur le secteur nord de l'agglomération brestoise.

Par ailleurs la zone ouverte à l'urbanisation comprend une partie de la rue de Kerléguer qui constitue une voie d'accès majeure du nouveau quartier au centre-bourg de Lambézellec. Ce tronçon de voirie sera requalifié dans le cadre des travaux d'aménagement de la nouvelle zone ouverte à l'urbanisation afin d'offrir une voie d'accès adaptée aux usages générés par l'arrivée des nouveaux habitants de la tranche

1. La zone comprend également une partie du tronçon de la voie Nord-Lambézellec.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est accompagnée d'ajustements du règlement (secteur de projet 1AUH Messioual) pour prendre en compte les retours d'expérience lors de la réalisation de la première tranche, en cohérence avec le plan de composition de la ZAC :

A l'article 6 des règles alternatives sont introduites pour certains cas particuliers, à l'instar de ce qui est prévu en zone UH. Le document graphique est complété par un sous-secteur 4 dans lequel le recul par rapport aux voies et emprises publiques est porté à 10 mètres (au lieu de 5) pour tenir compte de la topographie particulière de la zone.

A l'article 7 la règle imposant une implantation des constructions respectant un recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction est supprimée en cohérence avec le plan de composition de la ZAC prévoit des emprises constructibles.

L'article 11 prévoit la possibilité d'édifier des murs de soutènement pour mieux prendre en compte la topographie du site.

Par ailleurs l'ouverture à l'urbanisation de la zone est accompagnée de l'extension du secteur de commerce et service assimilé interdit (CINT) limitrophe, afin d'empêcher les tentatives d'installation de commerces isolés guidés par une logique de captage des flux routiers sur la future voie Nord Lambézellec.

Le secteur est déjà couvert par une OAP (Secteur de Lambézellec Ouest couvrant Cambergot/ Messioual et le Spernot). L'OAP n'est pas modifiée, sauf pour ce qui concerne le phasage de l'espace ouvert à l'urbanisation.

7. Zone 2AUH du Crann à Gouesnou

La zone 2AUH du Crann se situe au nord de l'agglomération de Gouesnou en bordure de la RD52 menant à Plouvien.

Il s'agit d'une petite zone de 0,6 ha environ, située dans le prolongement du lotissement existant de la rue du Stade et en continuité avec les extensions programmées du complexe sportif du Crann. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra la réalisation d'une opération de moins de dizaine de lots à bâtir, finalisant l'extension du secteur résidentiel existant au nord de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de cet espace est couplé à l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du Crann destinée à la réalisation d'une aire de stationnement pour le complexe sportif de la commune. (voir ci-après)

8. Zone 2AUH de Goarem Vors à Guipavas

La zone 2AUH de Goarem Vors se situe au sud de la commune de Guipavas et en limite ouest de la commune du Relecq-Kerhuon.

La zone couvre une superficie de 2,5 ha et s'inscrit dans un contexte urbain pluri-fonctionnel combinant des zones pavillonnaires, un vaste secteur tertiaire et une frange rurale et paysagère de qualité à proximité immédiate de la vallée du Costour.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone permettra la réalisation d'une opération de lotissement à usage d'habitation d'une soixantaine de logements dans le respect du PLH et des objectifs de densité du PLU facteur 4, finalisant ainsi l'urbanisation du secteur à travers une opération résidentielle de densité moyenne.

9. Zone 2AUC du Forestig à Guipavas

Dans le prolongement de la zone artisanale de Prat-Pip sud, le PLU prévoit un secteur à vocation d'activité d'environ 10 ha. Ce secteur doit permettre la création d'un parc d'activités artisanales et commerciales pouvant également accueillir des projets à vocation de services et assimilés.

Le secteur est classé 1AUE et 1AUC au PLU. En partie nord du site, le parc d'activité accueillera sur 7 ha des constructions

à vocation artisanale et de service, tandis que les bâtiments commerciaux seront implantés au sud, de part et d'autre de l'avenue de Barbüttel, sur une superficie de 3,5 ha.

Lors de la révision du PLU, une partie des parcelles situées en continuité du supermarché au sud de l'avenue Barsbüttel avaient cependant été maintenues en zone 2AUC dans l'hypothèse de la réalisation d'un équipement public (parcelles n° AR 27, 30 et 59).

Le projet n'est plus envisagé. Les parcelles AR 30 et 59 étant déjà partiellement comprises dans le périmètre du projet. Le PLU est modifié pour les inclure, ainsi que la parcelle 27 qui se situe derrière, en totalité. L'ouverture à l'urbanisation de cet espace de 6000m² permettra d'envisager un projet d'aménagement global cohérent.

L'OAP de secteur est également actualisée pour prendre en compte l'extension de l'espace concerné par la réalisation du parc d'activité, notamment en ce qui concerne la partie destinée à l'accueil des activités commerciales.

10. Zone 2AUC de Kerarbleiz à Brest

La zone 2AUC de Kerarbleiz se situe à l'entrée ouest de l'agglomération brestoise, au droit du carrefour Général Koenig à Brest. Les zones AUC sont des zones d'urbanisation future dans lesquelles une mixité des fonctions urbaines est souhaitée (habitat, commerce, équipements publics, bureaux), caractérisée par leur proximité aux réseaux structurants de voirie, transports en commun, chaleur.

Deux bâtiments accueillant des garages automobiles sont présents sur le site. Toutefois, malgré cette présence, le secteur compris entre la rue de la maison Blanche, l'avenue de la 1ere DFL et la rue Alfred Nakache, a été globalement classé en zone 2AUC lors de la révision du PLU facteur 4, compte tenu de la surface de la zone (2,7 ha) et de l'absence de projet d'aménagement défini.

Dans le cadre de la modification du PLU, il est prévu une ouverture partielle à l'urbanisation de la portion nord de la zone sur les parcelles cadastrées DI768 et 633, ainsi que des

anciens délaissés de voiries limitrophes qui les séparent de l'avenue de la 1ère DFL et qui accueillent aujourd'hui les cheminements piétons et pistes cyclables.

Cette ouverture à l'urbanisation vise à permettre la réalisation d'un projet développement d'activité porté par le concessionnaire automobile présent au nord du site.

L'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone (8000 m² environ) est justifiée par la nécessité pour cette entreprise de disposer d'emprises constructibles en continuité immédiate de son site actuel lui permettant ainsi d'assurer le développement nécessaire à la pérennité de son activité. En outre pour permettre la réalisation du projet, le secteur ouvert à l'urbanisation est exclu de la zone de commerce et service assimilé interdit (CINT).

Les réseaux existants autour de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans le cadre de ce projet, permettant d'envisager un classement en zone urbaine.

Le secteur étant reclassé en zone urbaine et couvrant un espace limité, il n'y est pas prévu d'orientation d'aménagement et de programmation de secteur.

11. Zone 2AUE de Lavallot nord à Guipavas

Situé en limite du principal pôle d'activité économique au nord est de l'agglomération, le secteur de Lavallot nord constitue l'espace d'extension naturel des zones d'activité de Kergardec/Kergonan/Hermitage qui arrivent aujourd'hui à saturation.

La zone à vocation économique est actuellement classée en zone 1AUE et 2AUE.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone porte sur les espaces compris dans la ZAC de Lavallot nord, créée en décembre 2006 en vue de la réalisation sur 60 hectares d'une opération d'aménagement à vocation économique. Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact présentée dans le cadre l'en-

quête préalable à la déclaration d'utilité publique adoptée par le Préfet du Finistère en avril 2014.

La modification permettra l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone 2AUE comprise dans la ZAC afin de renouveler l'offre en foncier économique.

Le projet de parc d'activité de Lavallot nord s'inscrit dans une perspective de développement durable et se positionne dans l'action sur les quartiers durables définie dans l'agenda 21 de Brest métropole. Le règlement du secteur est défini sur le même modèle que la zone 1AUE de Saint-Thudon et reprenant les principes généraux de la zone UE avec quelques adaptations ponctuelles concernant le traitement des clôtures et le traitement paysager aux abords des RN 12 et 265. Ce vaste secteur fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation globale, visant à assurer un équilibre entre le développement économique métropolitain et le développement résidentiel de Guipavas. L'OAP n'est pas modifiée, sauf en ce qui concerne les passages, pour tenir compte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

12. 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 5,11 hectares, elle est destinée à accueillir l'extension du pôle d'équipement sportif existant, conformément au schéma de référence de la commune réalisé en 2012.

Le complexe sportif du Crann est un espace multisport de 3500 m² comprenant 2 gymnases, une salle de gymnastique, un boulodrome et un stade comprenant 3 terrains de football. Il est utilisé de manière optimale et de nombreuses manifestations sportives s'y déroulent simultanément et régulièrement drainant un nombre important de personnes et donc de véhicules (cars, voitures, deux roues...). Cette affluence pose un problème aigu de stationnement. La commune est régulièrement interpellée par les riverains gênés par de nombreux véhicules stationnant souvent des deux côtés des rues des lotissements, parfois sur les trottoirs. Il

a également été constaté le stationnement des voitures le long de la RD 52 ce qui pose un problème de sécurité. Il s'avère nécessaire de répondre à ce problème en améliorant l'offre de stationnement sur le site par la création d'un nouvel espace comportant environ 120 places.

A cet effet il est envisagé une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUL, sur une surface 6000m², afin de permettre la réalisation d'une aire de stationnement. Les terrains concernés sont situés en continuité immédiate de la salle polyvalente actuelle.

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUL est couplée avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH limitrophe évoquée plus haut.

Modifications de zonage

Prise en compte des projets et de l'avancement des études en cours

Création de nouveaux secteurs de projet

Les secteurs de projet sont des secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser reprenant l'essentiel des règles de la zone dans laquelle ils se situent, mais pour lesquels des règles spécifiques sont définies pour permettre et favoriser la réalisation de projets d'aménagements particuliers ou atypiques.

Le projet de modification prévoit la création des secteurs de projet suivants :

Zone UE Mescouezel sur la commune de Plouzané

La zone UE couvre les secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison d'une part de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier et d'infrastructures de transport, et d'autres part des nuisances qu'elles génèrent. Ce classement interdit en principe tout commerce, sauf lorsque la zone est elle-même comprise dans un pôle commercial identifié par le PLU.

Respectant l'objectif de préservation de foncier à caractère artisanal ou industriel, la zone d'activité artisanale de Mescouezel à Plouzané a été classée en zone UE au PLU facteur 4.

Cependant, depuis sa création en 1979, la zone d'activité artisanale de Mescouezel a évolué avec l'arrivée d'activités telles que la réparation et la vente de véhicules automobiles. La ZA de Mescouezel accueille aujourd'hui des « agents automobile » ainsi que des garages de réparation automobile toutes marques, activités désormais interdites par le règlement d'urbanisme.

Or lors des dernières transactions sur cette zone, la commune a été confrontée à des difficultés liées à l'activité de vente de véhicules automobiles d'occasion qu'elle souhaite pouvoir continuer d'accueillir sur son territoire.

En l'absence d'autres espaces adaptés à l'accueil de type d'activité sur son territoire, et en cohérence avec l'occupation actuelle de la zone de Mescouezel, qui accueille déjà des agents automobiles, la commune souhaite pouvoir ajuster la vocation de la zone de Mescouezel, afin de continuer d'y accueillir les activités de commerce de véhicule et équipements auto/moto.

A cet effet, il est créé un secteur de projet UE Mescouezel dont le règlement est identique à la zone UE à l'exception de l'article 1 qui exclura « les commerces des véhicules automobiles, d'équipement automobiles et les commerces de réparation de motocycles » des natures d'activités interdites dans la zone.

Zone UC La Cantine sur la commune du Relecq-Kerhuon

L'aménagement du site en bordure de la plage du Moulin-Blanc vise à terminer l'urbanisation du secteur de la Cantine en complétant le front de mer jusqu'à la piscine en donnant la priorité aux loisirs au sens large. L'opération doit à la fois répondre de manière pertinente au contexte urbain et paysager exceptionnel du site et proposer une architecture de qualité, visible depuis la mer et depuis les grandes infrastructures routières qui mènent au centre de Brest.

A cet effet, il est prévu la création d'un secteur de projet UC La Cantine. En cohérence avec les objectifs d'aménagement et les contraintes particulières du site, les dispositions des articles 2, 6 et 10 du règlement sont adaptées.

Cela permet d'exclure le secteur de l'obligation de réalisation de logements à coûts abordables en cohérence avec la vocation dominante loisir/tourisme privilégiée sur cet espace (art 2) ; de proposer une implantation des constructions en retrait par rapport au boulevard Leopold Maissin et permettre ainsi l'aménagement de terrasses et autres dispositifs de nature à favoriser l'animation du site (art 6) ; et de fixer une hauteur maximale des constructions cohérente avec les bâtiments voisins (art 10).

Par ailleurs la délimitation de la zone est ajustée pour coïncider avec le parcellaire.

Zone UC Haut de Jaurès à Brest

Le secteur du haut de la rue Jean Jaurès, situé à proximité de la place de Strasbourg, fait l'objet d'un processus de redynamisation au service de la qualité résidentielle du secteur, notamment par le biais d'opérations de renouvellement urbain. Celles-ci ont pour conséquence de faire évoluer le tissu urbain ancien.

Afin d'assurer la cohérence dans le temps de cet ensemble urbain et à la demande de l'ABF, il est prévu la création d'un secteur de projet UC Les hauts de Jaurès.

Zone UC Ilot Eglise à Gouesnou

Le centre-ville de Gouesnou offre des opportunités foncières importantes qui constituent des espaces mutables stratégiques par leur localisation centrale, en particulier au niveau des îlots « Maison de l'enfance » et « Enclos/Eglise » situés au sud de la rue de la Fontaine.

Ces deux îlots constituent des grands ensembles fonciers en plein centre-ville, permettant d'envisager des opérations de renouvellement urbain de qualité que la commune souhaite accompagner par la définition de règles d'urbanisme tenant à la fois compte de la proximité de l'Eglise et de l'enclos de

Gouesnou, classés monuments historiques, et donc emblématiques de la commune, mais aussi de la localisation en centre-ville de Gouesnou.

A cet effet, il est prévu la création d'un secteur de projet UC Ilot Eglise « multi sites » couvrant ces deux îlots. Les règles d'implantation du bâti (articles 6 et 7) de hauteur (article 10) et d'espaces libres (article 13) sont concernées par la définition de règles spécifiques :

- Articles 6 et 7 : suppression des bandes de constructibilité principale et secondaire et suppression de la ligne d'implantation du bâti sur la rue Sœur Paul
- Article 10 : limitation de la hauteur des constructions à 3 niveaux (au lieu de 4 niveaux + attique) en cohérence avec les préconisations de l'ABF pour ce secteur situé aux abords de l'église, classée au titre de la protection des monuments historiques
- Article 13 : Suppression des obligations en matière de réalisation d'espaces libres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs compte tenu de la présence d'un parc (zone Up) à proximité immédiate.

Par ailleurs, les limites de la zone Up contiguë sont ajustées de part et d'autre de la rue Enclos, en cohérence avec le projet.

Zone UC Point du Jour à Brest

Un programme mixte (logements, bureaux, commerces et restaurants) est envisagé à l'angle du boulevard de Plymouth et de la rue du point du jour en vis-à-vis de la salle Arena et du centre commercial Iroise.

Le projet architectural ambitieux, notamment en termes de hauteurs afin de faire écho aux gabarits architecturaux de la zone, et la spécificité du site, en limite de plusieurs voies avec une topographie marquée, l'articulation, voire l'imbrication, du projet avec le centre commercial et la mixité du programme nécessitent la mise en place d'un secteur de projet Point du Jour au règlement adapté. Les règles de niveau (article 2), d'implantation du bâti (article 6) et de hau-

teur (article 10) sont concernées par la définition de règles spécifiques au projet :

- l'obligation de réaliser deux niveaux de plancher en bande de constructibilité principale et supprimée de l'article 2,
- à l'article 6, les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont modifiées pour permettre un recul plus important qu'en zone UC, afin de favoriser l'animation du site devant les façades commerciales,
- Enfin, à l'article 10, les hauteurs sont ajustées en cohérence avec le projet soit 37 m en secteur 2 (secteur destiné à accueillir l'immeuble d'habitation). Dans le secteur 1 (hypermarché Carrefour) les hauteurs maximales restent équivalentes à celles autorisées par le PLU, mais sont simplement exprimées en mètres au lieu de niveaux.

Correction des lignes d'implantation du bâti

Le document graphique 2 du règlement du PLU définit des lignes d'implantation du bâti, sur lesquelles les constructions doivent obligatoirement être implantées en tout ou partie. Cette disposition est destinée à assurer la création ou la préservation de fronts urbains en bordure de certains axes.

Les retours d'expérience ont mis en évidence la nécessité d'ajuster et de corriger certaines de ces lignes d'implantation. Il a notamment été observé des incohérences ponctuelles avec d'autres règles du PLU (ligne d'implantation positionnées dans des bandes de reculs inconstructibles par exemple), ou des incohérences avec le tissu urbain. Enfin, dans certains cas de figure les lignes d'implantation du bâti matérialisées sur le plan apparaissent superflues au regard d'autres règles d'implantation (notamment au regard des règles d'implantation des constructions en fonction des constructions de référence prévues par les articles 7 des zones UC et UH) et ont pu conduire à refuser des demandes d'urbanisme, alors qu'une implantation satisfaisante était possible dans le respect des autres règles d'implantation.

Il est donc prévu de modifier les lignes d'implantation du bâti figurant sur le document graphique 2 du règlement d'une

part pour lever les incohérences constatées et d'autre part pour ajuster et limiter les lignes d'implantation marquant les fronts urbains en entrée d'agglomération, dans les cœurs de bourg et dans les secteurs présentant des enjeux de renouvellement urbain.

Actualisations et ajustements du zonage

Modification des limites de la zone d'activité économique du port de Brest

La zone urbaine économique dédiée aux activités portuaires est classée UEp sur le document graphique 1. Elle correspond aux secteurs dédiés aux activités industrialo-portuaires et englobe l'ensemble du domaine public portuaire dès lors qu'une activité économique y a cours. Dans ces espaces, seules sont admises les constructions et installations liées aux activités industrielles portuaires.

Cependant, cet espace accueille aujourd'hui un certain nombre d'autres activités économiques non nécessairement liées à l'activité industrialo portuaire. Ces constructions et installations ne peuvent donc faire l'objet d'aucune extension. La pérennité de ces activités est alors mise en cause, d'autant qu'une partie de cet espace est situé dans les zones de danger d'Imporgal dans lesquelles des mises aux normes des constructions devront être opérées.

Pour tenir compte de la réalité de l'occupation des sols sur cet espace il est prévu de repasser partiellement la zone UEp en zone UE et de conserver strictement la vocation industrialo portuaire aux seuls espaces situés dans l'emprise du domaine public portuaire.

Modification du secteur de commerce protégé du quartier de Recouvrance à Brest

Le classement en secteur de commerce protégé renforcé interdit tout changement de destination et toute transformation de commerces et services assimilés ou de toute autre activité de vente ou service à destination des particuliers, en logements, banques, assurance, mutuelles et agences im-

mobilières. Cette disposition vise à éviter la disparition progressive des commerces de proximité qui sont les vecteurs de la vie de quartier.

Le diagnostic du commerce de proximité sur le Recouvrance-Queliverzan réalisé en partenariat avec la CCI, la CMA et l'Adeupa a mis en évidence quelques espaces frappés par cette servitude qui n'ont plus une vocation strictement commerçante, notamment aux abords de la place de la Recouvrance. A l'inverse il est apparu opportun de renforcer la centralité commerciale constituée par les abords des halles de Recouvrance et de la place René le Saec.

Le secteur de commerce protégé à Recouvrance est modifié de la manière suivante :

- Transformation du secteur de commerce protégé renforcé sur la place de la Recouvrance en secteur de commerce protégé « simple » au-delà de la rue Bouillon. L'interdiction de transformation de locaux commerciaux et conservée pour les transformations en logements.
- Instauration d'un secteur de commerce protégé renforcé sur la place René Le Saec.

Zone 1AUC de Lossulien au Relecq-Kerhuon

La zone 1AUC de Lossulien, bordant le boulevard Charles De Gaulle au Relecq-Kerhuon, a été aménagée. La zone peut être reclassée en zone urbaine.

Réduction de la zone UP à proximité de l'Arena à Brest

La parcelle cadastrée CX 807 limitrophe de l'Arena à Brest, est partiellement classée en zone UP. La zone UP a vocation à accueillir des aménagements permettant la pratique d'activités de plein air. Elle comprend notamment les parcs, jardins, espaces verts, cimetières et forme le socle de l'armature verte urbaine en complément de la fonction écologique de la trame verte et bleue en visant la mise en réseau d'espaces présentant le plus souvent une fonction sociale prédominante paysagère ou récréative.

Au regard de la vocation de cette zone, le classement en zone UP de cette parcelle n'est pas justifié. En outre les der-

niers aménagements aux abords de l'Arena permettront à terme de reconstituer l'écran végétal, formant l'espace tampon entre la salle de spectacle et le secteur résidentiel situé au nord.

Prise en compte de la nouvelle dénomination du Conseil général

Avec la loi n° 2013-403 du 17 mai 2013 relative à l'élection des conseillers départementaux, des conseillers municipaux et des conseillers communautaires, le conseil général a pris le nom de conseil départemental.

Le PLU mis à jour pour prendre en compte ce changement de dénomination, notamment en ce qui concerne le libellé des emplacements réservés institués au bénéfice du département.

Mesures de maîtrise de l'urbanisation autour du terminal multi-vrac exploité par la CCI au port de commerce

La Chambre de commerce et d'industrie de Brest exploite deux établissements spécialisés dans le transit et le stockage de céréales sur le site de Poullic-al-lor et à l'angle des rues de Kiel et de Yokozuca sur le Port de Brest, à proximité immédiate des établissements Cargill.

L'actualisation de l'étude de dangers du site, instruite par l'inspection des installations classées, a conduit à actualiser les zones de maîtrise de l'urbanisation autour de ces établissements. En effet, des risques d'explosions liés aux installations de stockage de céréales peuvent occasionner des effets thermiques et de surpression pouvant dépasser les limites de l'établissement.

Par courrier du 17 décembre 2014, M. le Préfet du Finistère a donc adressé à Brest métropole un porter à connaissance risques technologiques, ainsi que ses préconisations en matière d'urbanisme. Il s'agit de délimiter autour de ces établissements, des zones interdisant, selon l'importance de l'exposition au risque, l'installation de certaines catégories de constructions.

Les périmètres Z1, Z2 et Z3 sont reportés sur le document graphique 3/3 conformément aux plans fournis dans le Porter à connaissance. Les règles applicables dans ces secteurs figurent déjà dans le PLU en raison de la présence d'autres établissements à risques (et notamment Cargill situé à proximité immédiate), le règlement écrit ne nécessite pas de compléments.

Création/modification/suppression d'emplacements réservés

Le code de l'urbanisme permet à la collectivité de fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, ou en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ils figurent sur le document graphique n°1.

Certaines parcelles concernées par ces emplacements réservés ont été acquises par le bénéficiaire de la réserve, les opérations prévues ont été réalisées ou ne sont plus envisagées. Le maintien de ses réservations au PLU n'est plus justifiée :

- Suppression partielle de l'emplacement réservé n°15 institué au bénéfice de Brest métropole pour l'élargissement de la rue des 4 vents à Plouzané : Le projet d'élargissement de la rue des quatre vents remonte au début des années 2000 et prévoyait un alignement de la rue à 10 mètres. Le gabarit de la rue est aujourd'hui de 9 mètres et les conditions de circulation sur la rue ont été modifiées en instaurant un sens unique de circulation. La sur largeur disponible a été utilisée pour aménager une bande piétonne. L'élargissement d'une partie de la voirie ne paraît plus nécessaire. La portion de l'emplacement grevant la parcelle cadastrée section CB, n°83 à Plouzané est donc supprimée.
- Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Bohars : cet emplacement réservé a été institué au bénéfice de la commune de Bohars pour l'extension du Bois de Bohars Ar C'Hoat sur les parcelles cadastrées section A, n°36, 37,

38 et 39. Le projet est abandonné et le maintien de l'emplacement réservé n'est plus justifié.

- Suppression de l'emplacement réservé n°66, rue Cuvier à Brest. Cet emplacement réservé a été institué au bénéfice de Brest métropole sur les parcelles BT 434 et 435 à Brest pour créer une aire de retournement pour les camions de collecte de déchet. La direction déchets-propreté prévoit désormais de collecter la rue par mini benne. La création d'une aire de retournement n'est plus donc plus nécessaire et la réservation devient sans objet.
- Suppression partielle de l'emplacement réservé n°109 à Brest (rue Anatole France) : cet emplacement réservé est institué au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement de voirie sur les parcelles cadastrées CP 758 et 107 à Brest. Brest métropole est devenu propriétaire de la parcelle CP 758. L'emplacement réservé sur cette parcelle n'est plus justifié.
- Suppression partielle de l'emplacement réservé n°171, rue Crassin à Brest : cet emplacement réservé a été institué au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement de voirie. Brest métropole est devenu propriétaire de la parcelle CT 239 La portion d'emplacement réservé concernant cette parcelle ainsi que la portion de l'emplacement réservé situé en arrière sur la parcelle CT 238 ne sont donc plus nécessaires.
- Suppression de l'emplacement réservé n°83 à Kervillerm à Guipavas : cet emplacement réservé a été institué au bénéfice de la commune de Guipavas pour la réalisation d'un équipement sportif sur les parcelles cadastrées BA 11, 12, 14, 15, 16, 17 et 295. Le site était destiné à accueillir le transfert des équipements sportifs de Kerlaurent. Le projet n'étant plus envisagé, l'emplacement réservé est devenu sans objet.
- Suppression de l'emplacement réservé n°49, place Saint Eloy sur la commune de Guipavas : cet emplacement réservé a été institué au bénéfice de la commune de Guipavas pour l'aménagement d'une liaison entre équipe-

ments publics sur les parcelles cadastrées CB 31 et 32. Le projet n'est plus envisagé.

- Suppression de l'emplacement réservé n°2 au Relecq-Kerhuon : cet emplacement réservé a été institué au bénéfice de Brest métropole en vue de la réalisation d'un élargissement de voirie sur les parcelles cadastrées section AE n°539, 911, 912 et 913 sur la commune du Relecq-Kerhuon. Le projet n'est plus envisagé.
- Suppression de l'emplacement réservé n°79, rue de Brest, sur la commune de Guipavas : cet emplacement réservé a été institué pour la réalisation d'un programme de logement sur la commune de Guipavas (parcelle CE1), en application de l'article L.123-2 b du CU. Le projet est abandonné.
- Suppression de l'emplacement réservé « logement » n°81, rue de Paris à Guipavas : cet emplacement a été institué pour la réalisation d'un programme de logement sur la commune de Guipavas sur la parcelle cadastrées CD203, en application de l'article L.123-2 b CU. Un projet de construction, porté par Brest métropole habitat, est en cours de réalisation. L'emplacement réservé n'a plus d'objet.

De nouveaux emplacements réservés sont institués dans le PLU

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts

- Instauration d'un emplacement réservé au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement de voirie sur les parcelles AS 56 et 57 à Kervezennec sur la commune de Guipavas.
- Institution d'un emplacement réservé pour extension future de l'EPHAD Jacques Brel, rue Saint-Thudon : Les parcelles AO 54 et 53 constituent les ultimes espaces disponibles en continuité de l'EHPAD. Afin de préserver les possibilités d'extension de cet établissement, un empla-

cement réservé est institué au bénéfice du SIVU sur ces parcelles.

Création d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale

Afin de favoriser la production de logements aidés en cœur d'agglomération, la commune de Guipavas souhaite l'instauration de plusieurs nouveaux emplacements réservés pour la réalisation de programme de logement

- sur les parcelles cadastrées AK 5, 6, 7, 8, 9 et 10 (rue de Paris). L'emplacement réservé prévoit la réalisation de 2100 m² de surface de plancher minimum en logements aidés.
- sur les parcelles cadastrées CE 101 (Rue Laennec). L'emplacement réservé prévoit la réalisation de 1400 m² de surface de plancher minimum en logements aidés.

Rectifications d'erreurs

Zone UE de Loscoat

Brest Métropole Habitat prévoit d'engager prochainement la construction, sur un terrain situé dans la zone de Loscoat à Brest, entre les rues Nicéphore Niepce et Emile Baudot, la construction de 75 logements (51 appartements répartis en 6 immeubles collectifs et 24 maisons individuelles).

L'emprise de l'opération comprend, à sa périphérie, une parcelle (HO 232) classée à tort en zone UE (activités économiques industrielles ou artisanales) lors de la révision du PLU facteur 4. Il est prévu de reclasser la parcelle en zone UH.

Reculs d'implantation des constructions par rapport à la rocade ouest de Brest.

La RD 205 est une route classée à grande circulation. En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites dans une bande 75 m par rapport à l'axe de la voie, en dehors des espaces urbanisés

Sur la portion comprise entre le carrefour du Général Koenig et le Rond point de Keresseis, le recul d'implantation matérialisé sur le document graphique est bien de 75 m conformément à l'article L.111-1-4. En revanche, la symbolologie est erronée car elle correspond aux reculs préconisés par le Conseil départemental du Finistère (fixés à 25 ou 35 m selon la catégorie de la voie).

Par ailleurs, sur la partie non urbanisée situé en rive nord du Bd Tanguy Prigent, le règlement indique un recul de 35 mètres, alors qu'il s'agit d'un recul d'implantation de 75m en application de l'article L.111-1-4 susmentionné.

Suppression d'une bande de recul de 35m pour l'implantation des constructions le long de la RD 788 sur la commune de Gouesnou.

Un recul d'implantation des constructions de 25m ou 35m est appliqué à la demande du Conseil départemental du Finistère aux abords des voies départementales hors partie urbanisée.

Lors de la dernière révision du PLU un recul a été maintenu par erreur en bordure de la RD 788 à Gouesnou sur les parcelles AP 18,19, 21 à 25 et 34 à 37 alors que celles-ci sont déjà bâties.

Hauteur des constructions en secteur 1AUE Saint-Thudon à Guipavas.

Les hauteurs maximales des constructions sont fixées par le document graphique 2 (plan des formes urbaines), à l'exception des secteurs de projet où les hauteurs sont précisées le cas échéant par le règlement écrit. Pour ces secteurs le plan des formes urbaines n'indique pas les hauteurs maximales autorisées, mais renvoi à la lecture du règlement de la zone correspondante.

Sur le secteur 1AUE Saint-Thudon, le plan des formes urbaines ne comprend aucune indication alors que le secteur fait bien l'objet de règles de hauteurs. Il est proposé de rectifier cette incohérence.

Modifications des orientations d'aménagement et de programmation

Orientations d'aménagement et de programmation Déplacements

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme issu de l'article 7 de la loi du 20 décembre 2014 de simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, l'action n°7 de l'OAP Déplacement est complétée par une carte matérialisant les périmètres de 500 mètres autour des gares et des stations de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dans lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Orientations d'aménagement et de programmation de secteurs

En lien avec les ouvertures de zones à l'urbanisation évoquées précédemment, des OAP de secteur ont été créées ou modifiées :

OAP nouvelles :

- BREST – Kernabat-Kerarbleiz
- GOUESNOU – Le Crann
- GUIPAVAS – Forestig / Vizac
- GUIPAVAS – Goarem Vors
- PLOUZANE – Mescleuziou
- PLOUZANE – Trenen

OAP modifiées:

- BREST – Lambézellec Ouest (Cambergot/Spernot/Messioual)

- GOUESNOU – Gouesnou/Guipavas
- GUILERS – Kerloquin / Le Candy

Par ailleurs, d'autres OAP de secteurs ont été créées ou modifiées en lien avec des projets en cours ou pour tenir compte de l'avancement d'études :

Guilers - Renouveau urbain du centre-ville

Dans le cadre du pilotage du projet de renouvellement urbain sur le centre-ville de Guilers engagé depuis 2 ans, il est apparu utile de formaliser au travers d'une OAP de secteur les différents volets d'intervention sur l'espace public, les transports et le maintien de l'activité commerciale de proximité, qui permettront, avec la construction de nouveaux logements, de renforcer l'attractivité résidentielle et conforter le centre-ville de la commune.

L'OAP permettra de guider les réflexions les différentes actions et/ou projets dans le périmètre du centre-ville.

Brest - Ilots Volney et d'Alembert

Les ilots Volney et d'Alembert dans le quartier de Kerigonan à Brest sont des espaces très dégradés qui devront à terme faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Brest métropole habitat est déjà propriétaire de plusieurs parcelles et Brest métropole vient d'y acquérir un ensemble immobilier.

Afin de donner corps et poursuivre les réflexions sur ce projet de renouvellement urbain, il est proposé d'en définir les axes principaux au travers d'une orientation d'aménagement.

Brest- Lambézellec-ouest (Cambergot/Spernot/Messioual)

L'OAP Lambézellec-ouest prévoit sur le secteur de Cambergot la réalisation d'un lotissement d'activité sur une thématique tournée vers les professionnels du bâtiment et des travaux publics, en lien avec l'évolution à venir autour du Spernot.

Après la construction des établissements Caugant et de l'arrivée programmée du magasin Brico dépôt sur le site, il subsiste encore quelques parcelles à la pointe est de la zone accueillant des maisons d'habitation.

Afin de prévenir la mutation de ces terrains et préserver la qualité urbaine le long du boulevard de l'Europe, les dispositions de l'OAP du secteur sont renforcées en insistant sur la qualité du traitement paysager. A cet effet l'OAP est complété par un principe de front végétal à préserver en limite du boulevard. Parallèlement, le règlement du PLU est renforcé par l'interdiction de nouveaux accès sur le boulevard de l'Europe.

Le Relecq-Kerhuon - Lossulien

La zone est aménagée. L'OAP de secteur, devenue sans objet est supprimée.

Modifications du règlement

Ajustements, compléments et précisions apportées aux règles existantes

Modalités relatives aux systèmes d'assainissement non collectifs

Pour les projets situés d'assainissement autonome, le PLU prévoit que les eaux usées traitées soient infiltrées de manière permanente sur le terrain. Le PLU prévoit toutefois qu'en cas d'impossibilité technique liée à la perméabilité des sols, d'autres modes d'évacuation puissent être autorisés.

Le champ d'application de cette dérogation apparaît à l'usage trop imprécis, notamment en ce qu'il conduit, dès lors que les études de sol montrent une faible capacité des sols à infiltrer, à autoriser des dérogations sur des terrains dont les superficies ne permettent pas de mettre en œuvre un système d'assainissement et conduit Brest métropole à autoriser des rejets vers le milieu hydraulique superficiel chargés en bactéries.

Afin de préserver la qualité des milieux récepteurs, l'article 4 des dispositions communes à l'ensemble des zones est modifié afin d'empêcher la création de rejet d'eaux traitées chargées en bactéries pour les projets relatifs à la création de nouveaux logements. Il s'agit de mieux maîtriser les possibilités de rénovation de bâtiments anciens en logement dans les cas où il n'est pas possible d'associer au projet une surface suffisante à la mise en œuvre d'un système d'assainissement assurant l'infiltration des eaux usées traitées

Plafonnement des surfaces des emprises des aires de stationnement annexes de locaux commerciaux

Conformément à l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme, les dispositions communes à l'ensemble des zones du règlement du PLU rappellent que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié ce plafond. Pour les bâtiments dont le permis de construire sera déposé à compter du 1er janvier 2016, l'emprise affectée au stationnement ne pourra pas excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce, à moins que le PLU n'en dispose autrement.

Le PLU est mis en conformité avec ces nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Ainsi, le plafond d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce est limité à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce, en cohérence avec le nombre maximal d'aires de stationnement autorisé par ailleurs par le PLU

Obligation de réalisation de places de stationnement en cas de réhabilitation ou de transformation de locaux en logements

Les transformations, réhabilitations et changements de locaux existants ne sont pas soumis à la réalisation de places

de stationnement, sauf lorsqu'elles ont pour effet la création de logements.

C'est une disposition destinée à maîtriser le développement du stationnement résidentiel sur voirie. Toutefois, cette mesure ne paraît pas pleinement justifiée sur certaines catégories de locaux et s'avère pénalisante dans la reconquête de certains appartements du centre-ville (rue de Siam, rue Jean Jaurès) libérés par des professions libérales.

Les articles 12 des dispositions communes à l'ensemble des zones, mais aussi des zones UC et UH sont donc ajustés en exonérant de cette obligation les transformations de bureaux et de commerces en logements.

Plafonnement des stationnements exigibles pour certaines catégories de logement

En application de l'article 20 de la loi du 20 décembre 2014 de simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, le PLU ne peut plus imposer la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat situé à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet

Les articles UC 12 et UH12 sont mis en cohérence avec cette disposition nouvelle

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UH

L'article UH6 prévoit une implantation des constructions en fonction des constructions existantes, et à défaut de constructions de référence, une implantation en recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, pour accorder un peu plus de souplesse aux extensions en façade (sas d'entrée, véranda...), les dispositions générales relatives aux articles 6 sont assouplies en portant à 2m (au lieu de 1,5m) les sas d'entrée non pris en compte dans les marges de recul et en élargissant la définition aux «

dispositifs vitrés ». Pour la cohérence globale du règlement, la même correction serait alors apportée à l'article 7.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles UC7 et UH7 prévoient, dans certains cas de figure, que les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur.

Cette règle est destinée à limiter l'impact des constructions sur les propriétés voisines (ensoleillement, effets de masse) en préservant une aération suffisante du tissu urbain.

Toutefois, l'impact des constructions n'étant pas le même selon les types de toitures ou l'orientation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est apparu nécessaire de distinguer, selon les cas de figure, les éléments de la construction déterminant la hauteur prise en compte pour l'application de cette règle. Il s'agit ici d'éviter d'imposer des reculs trop importants non justifiés.

A cet effet, les articles UC7 et UH7 sont complétés par des schémas.

Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en secteur UHt

Les secteurs UHt font l'objet de règles d'implantations différentes de la zone UH, afin de tenir compte des caractéristiques et de la configuration des hameaux auxquels ce zonage s'applique.

Toutefois le retour d'expérience montre que le tissu urbanisé des hameaux rend difficile l'insertion des nouvelles constructions, compte tenu des contraintes existantes par ailleurs (forme des parcelles, réalisation de systèmes d'assainissement non collectif).

Il est proposé d'assouplir les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour permettre, comme en zone UH, une implantation en fonction des constructions de référence et d'intégrer la même règle alternative lorsque la

configuration d'accès à la parcelle ne permet pas une implantation des constructions conforme à la règle générale.

Précisions des lignes électriques concernées par les interdictions de construire édictées par le PLU

L'édification de nouvelles constructions à usage d'habitation sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre des couloirs des lignes électriques haute tension (HT) et très haute tension (THT) est interdite par le règlement du PLU. Cette disposition avait été introduite pour éviter d'exposer des populations à des risques électromagnétiques.

Dans les faits, toutes les lignes HT ne sont pas concernées par de tels risques. Il s'agit uniquement des lignes aériennes de transport électrique d'une puissance supérieure à 65 Kv et faisant l'objet par ailleurs de servitudes d'utilité publique. A l'inverse les lignes de distribution locale, qualifiées antérieurement de lignes « moyenne tension » ne sont pas visées, alors qu'elles entrent dans la catégorie des lignes HT.

Le règlement est précisé pour que les dispositions de l'article 1AU1 ne s'appliquent qu'aux lignes aériennes HT et THT faisant l'objet de servitudes d'utilité publique.

Ajustement des règles relatives au stationnement en zone 1AUH Fontaine Margot

La ZAC de la Fontaine Margot est située en zone 1AUH pour laquelle les normes de stationnement applicables sont identiques à celles de la zone UH, à savoir pour les habitations 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Suite à l'évolution du projet de la ZAC de la Fontaine Margot, une analyse concernant le besoin en stationnement en application des normes de stationnement du PLU actuel aboutit à sur dimensionner l'offre de plus de 10%, sans compter l'offre proposée sur l'espace public (2115 places à créer selon le PLU, pour un besoin estimé de 1887 places).

Le besoin en stationnement sur la ZAC étant en partie lié à la qualité de l'offre en déplacement alternative à la voiture et les modes alternatifs proposés sur le site, il est proposé d'ap-

pliquer sur ce secteur de projet les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de la zone UC (1 place par logement).

Actualisation du règlement du secteur de projet 1AUC Parc d'activité de l'Hermitage à Brest

Le secteur 1AUC Parc d'activité de l'Hermitage prévoit un sous-secteur « l » créé à l'origine de la ZAC pour permettre les activités en lien avec les loisirs. Or le règlement de la zone UC admet de manière générale ce type d'activité. Il n'y a donc pas lieu de distinguer un tel sous-secteur, ce qui permet de surcroît d'envisager des programmes plus mixtes.

En matière d'organisation paysagère les schémas proposés sont très contraignants et dans la pratique, ils amèneraient à produire nettement plus de 20% d'espaces libres selon les lots. En cohérence avec les objectifs de densité visés en zone AUC (zone urbaine centrale) de nouveaux schémas sont proposés pour encadrer les relations espaces publics/privés. En revanche l'obligation de réaliser deux niveaux de construction est étendue à l'ensemble de la parcelle et plus uniquement en bande de constructibilité principale, afin de favoriser et renforcer la mixité des opérations

A cet effet les articles 1, 2 6, 11 et 13 ainsi que le document graphique correspondant sont modifiés.

Constructions et installations admises en secteur Ah et Nh

Les secteurs Ah et Nh sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités qui tiennent compte, au sein de l'espace naturel ou agricole, de la présence de bâtiments à usage d'habitation ou plus exceptionnellement d'activités économiques.

Le règlement du PLU autorise uniquement dans ces secteurs des extensions limitées des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, plafonné à 200m² lorsqu'il s'agit d'habitation.

La réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination y est également autorisée. Toutefois,

cela ne figurant pas explicitement dans le règlement, cela soulève régulièrement des interrogations de la part des pétitionnaires.

Le règlement est modifié pour que cette possibilité figure explicitement et la rédaction de ces deux articles est homogénéisée. En outre la définition du terme « réhabilitation » figurant dans le lexique du règlement est précisée.

Constructions et installations admises en secteur NI

La zone NI correspond aux grands parcs urbains et aux secteurs permettant la pratique des loisirs, dans laquelle il subsiste ponctuellement des constructions non liées à cette vocation générale. Toute extension, même limitée, de ces constructions est interdite.

Dans certain cas de figure, cette contrainte est apparue excessive. A l'instar de ce qu'il est possible en zone Ah ou Nh, le règlement de la zone NI est modifié pour permettre les extensions limitées des constructions existantes non autorisées dans la zone. Les possibilités d'extensions sont limitées à 20% de la surface de plancher existante et devront présenter une bonne insertion dans le site

Application des dispositions d'urbanisme commercial aux « drives »

Une liste des commerces et services assimilés autorisés ou interdits selon les pôles commerciaux figure en annexe du règlement du PLU. Les « drives » y figurent comme une catégorie à part entière, sans distinguer la nature de l'activité commerciale. Les drives sont désignés sous la catégorie « Entreposage et stockage frigorifique et non frigorifique » et leur installation est interdite uniquement sur le pôle commercial de métropolitain du Frotven. Cette rédaction au moment de la révision du PLU facteur 4, tenait compte des incertitudes concernant la définition juridique des « drives » au regard de la législation de l'urbanisme commercial.

Depuis la révision du PLU, la loi ALUR a précisé et clarifié cette situation en introduisant aux articles L.752-3 et L.752-16 du code du commerce une définition des « drives » et

des surfaces prises en compte pour délivrer les autorisations d'exploitation commerciale les concernant. Cette nouvelle définition fait entrer les « drives » dans le champ d'application de l'urbanisme commercial et conduit à leur appliquer les mêmes règles que les commerces traditionnels.

Afin de tenir compte de cette évolution de la législation et clarifier la situation des drives au regard des règles PLU, la catégorie « entreposage et stockage frigorifique et non frigorifique de type drive » est supprimée de la liste des natures d'activités à l'annexe 1 du règlement du PLU. Toutefois, afin d'éviter toute ambiguïté, le préambule de l'annexe rappellera que la liste des commerces et services assimilés s'applique aussi aux drives.

Précision dans la définition des nomenclatures d'activités commerciales des activités relatives aux loisirs créatifs

Les activités de loisirs créatifs, ainsi que les activités de commerce de détail de loisirs culturels, artistiques et créatifs sont interdites en pôle de périphérie. Ces activités relèvent de la catégorie « autres activités récréatives et de loisirs ». Toutefois il a été constaté que ces activités parviennent à se développer sur des secteurs interdits, sous couverts d'une autre nature d'activité ou d'un code Naf différent

Pour éviter cet écueil, la définition de certaines natures d'activité est précisée dans la liste des commerces et services assimilés figurant à l'annexe 1 du règlement qui précise les natures d'activités (commerces et services assimilés) interdites selon les secteurs commerciaux défini par le PLU.

Rectification d'erreurs

Construction installations admises en zone Nce

Le secteur Nce est un secteur de la zone N destiné aux activités extractives ou de stockage de déchets inertes.

A l'occasion de l'examen d'un projet, il est apparu une incohérence entre le libellé de la zone figurant sur le document graphique 1 et le règlement écrit.

Le libellé du secteur sur le document graphique 1 admet « Les activités extractives ou de remblaiement par déchets inertes et d'équipements et constructions liées à ces activités », tandis que le règlement littéral de la zone Nce n'admet que « les constructions et installations nécessaires » à ces activités.

Pour l'instruction des autorisations d'occuper le sol, ces deux notions ne s'apprécient pas de la même manière, la notion de « nécessité » étant plus restrictive que le « lien ».

L'article Nce est donc modifié pour lever cette ambiguïté et admettre clairement les constructions et installations liées aux activités extractives ou de remblaiement.

Référence à la ZPPAUP sur le document graphique n°2

Le paragraphe 2.2 des dispositions générales du règlement du PLU récapitule l'ensemble des informations figurant sur les documents graphiques du règlement.

En ce qui concerne le document graphique N°2, il est précisé que ce document comporte le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager du centre-ville de Brest.

Cette indication est erronée. Le périmètre de la ZPPAUP ne figure pas sur le document graphique n° 2 du règlement, mais en annexe du PLU (annexe graphique 3). Cette mention est retirée.

Article UC11 : Dispositions applicables aux toitures

L'article UC 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords comprend deux paragraphes distincts relatifs aux toitures. Ces prescriptions sont réunies au sein d'un même paragraphe.

Commerces et services assimilés : renvoi au lexique

Dans le règlement écrit la mention « commerce et service assimilé » est accompagnée d'un astérisque renvoyant au lexique du règlement.

Cependant ce type d'activité n'est pas défini dans le lexique du règlement, mais dans son annexe 1 qui dresse la liste des natures d'activités constitutives des commerces et services assimilés. L'astérisque est remplacé par un autre symbole pour que le lecteur soit renvoyé vers la bonne partie du règlement.

Zone UC/1AUC Pen Ar C'hoat à Guilers

A l'occasion de l'instruction d'autorisations d'urbanisme sur le secteur de Pen Ar C'hoat, des omissions ont été constatées sur le document graphique du règlement et dans les règlements des secteurs de projet UC Pen Ar C'hoat et 1AUC Pen Ar C'hoat.

Sur les documents graphiques le libellé de certains sous-secteurs n'a pas été reporté, tandis que les dispositions écrites relatives à la zone centrale ne précisent pas qu'il s'agit de la zone C.

Ces lacunes sont levées et pour clarifier la lecture du règlement. Les documents graphiques sont également modifiés pour distinguer clairement le secteur UC du secteur 1AUC.

Modifications des annexes

Mise à jour des servitudes d'utilité publique

En application des articles L.126-1 et L.123-14 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique nouvellement instituées doivent être annexées au PLU.

Les annexes sont complétées par deux nouvelles servitudes d'utilité publique :

- Servitude de passage piéton sur le littoral (SPPL) de la commune du Relecq-Kerhuon (secteur de Baradozic), modifiée par arrêté préfectoral du 26 mars 2015.
- Servitudes d'utilité publique de restrictions d'usages instituées en application de l'article L.515-8 du code de l'environnement : ajout de la servitude d'utilité publique sur le site de la station-service qu'exploitait la société AS24 au 5 rue de la Villeneuve à Brest et des parcelles voisines (Sec-

tion AV,n°17, 18 et 88 sur la commune de Brest), instituée arrêté préfectoral du 6 mars 2015.

Par ailleurs deux corrections sont apportées dans l'inventaire des servitudes d'utilité publique (Annexe – volume 1) :

- Site classé de la chapelle et de l'ancien cimetière du vieux Saint-Marc : Le tableau figurant en annexe du PLU et récapitulant les servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine culturel indique à tort que le site classé de la Chapelle et de l'ancien cimetière du Vieux Saint-Marc est inclus dans le périmètre de la ZPPAUP. Cette mention est corrigée.
- Codification des servitudes de restriction d'usage : La codification et le libellé de la servitude relative à l'ancien dépôt pétrolier de la route de vieux Saint-Marc, est erronée. Cette servitude est identifiée sous le code INT1 (Servitudes de voisinage frappant les terrains non bâtis, relatives aux cimetières) alors qu'il s'agit d'une servitude de code PM2 (Installations classées et site constituant une menace).

MISE EN COMPATIBILITÉ N°1

Zone d'aménagement concerté de Mescadiou à Gouesnou – Arrêté préfectoral du 28 avril 2016 portant déclaration d'utilité publique et de cessibilité les travaux relatifs au projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Mescadiou sur le territoire de la commune de Gouesnou.

Le projet d'aménagement de la ZAC de Mescadiou à Gouesnou, créée par délibération du Conseil de Brest métropole du 22 octobre 2010, consiste en l'aménagement sur une zone de 10ha d'un parc d'activités à vocation principalement artisanale et de service.

Les terrains destinés à la réalisation de la ZAC ont été classés en zone 2AUE au PLU facteur 4, à l'exception d'une frange de 200m² en partie sud, sur les parcelles cadastrées AR4 et AR29. Il s'agit d'une erreur ponctuelle dans la délimitation de la zone 2AUE.

Dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux de la ZAC, il a donc été procédé à la mise en compatibilité du PLU afin de faire correspondre exactement le périmètre de la zone 2AUE au périmètre de la ZAC.

La mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 29 septembre 2015, et le dossier a été soumis à enquête publique du 2 novembre au 2 décembre 2015.

Par arrêté du 28 avril 2016, le Préfet du Finistère a déclaré d'utilité publique les travaux relatifs au projet de réalisation de la ZAC de Mescadiou sur le territoire de la commune de Gouesnou. L'arrêté emporte mise en compatibilité du PLU en ce qui concerne le classement en zone 2AUE d'une portion de 200m² des parcelles AR4 et AR29 en partie sud de la zone.

MODIFICATION N°3

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole du 16 décembre 2016

Par arrêté du 7 juillet 2016 du président de Brest métropole, les modifications décrites ci-après ont été soumises à enquête publique du 22 août 2016 au 23 septembre 2016. Elles ont ensuite été soumises à l'approbation du Conseil de la métropole du 16 décembre 2016.

Les pièces modifiées du PLU facteur 4 sont le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et ses documents graphiques et enfin des annexes.

LES PIÈCES MODIFIÉES

Le rapport de présentation

Le chapitre 4 relatif à l'exposé des changements apportés et des justifications des choix retenus est le seul chapitre du rapport de présentation modifié.

- 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 secteur 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 est complété par l'exposé des motifs de la modification et l'explication des choix et des modifications apportées au PLU.

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation 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, documents graphiques 1, 2 et 3) sont modifiés.

Règlement - Volume 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones, dispositions applicables aux zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), lexicque et annexes

Règlement - Volume 2 (documents graphiques) :

- 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 la hauteur 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, et la délimitation de secteurs de commerces.

Les annexes

Le volume 2 des annexes est modifié en ce qui concerne les informations relatives à la gestion des déchets ménagers et assimilés.

L'annexe graphique 4 est également actualisée pour tenir compte de la suppression de la ZAC Octroi Pilier-Rouge à Brest.

EXPOSÉ DES MOTIFS

A - Ouvertures de zones à l'urbanisation

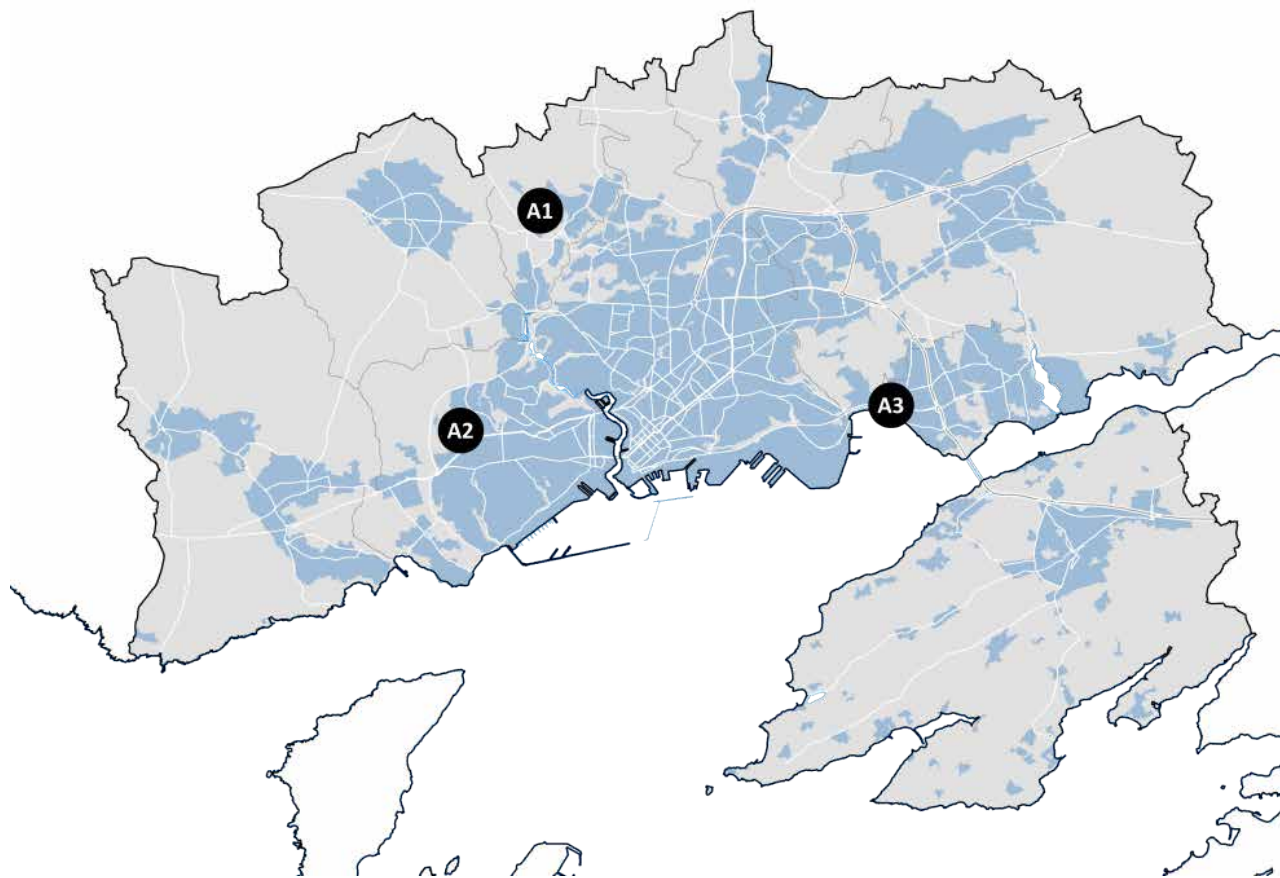
La modification du PLU comprend l'ouverture à l'urbanisation de 4 zones. Il s'agit de 3 zones destinées à accueillir principalement de l'habitat (Fontaine Margot à Brest, Kerampir à Bohars, et rue du Rody au Relecq-Kerhuon) et une zone destinée aux activités économiques industrielles ou artisanales (Fontaine Margot).

Conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil de la métropole a délibéré le 24 juin 2016 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.

A1. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kerampir à Bohars

L'aménagement du site de Kérampir, sur la commune de Bohars, concerne une superficie totale d'environ 16 hectares

Localisation des modifications : ouverture de zones à l'urbanisation



à l'ouest et au contact direct du bourg. L'opération d'aménagement conduite dans le cadre d'une concession d'aménagement, concerne des terrains à vocation principalement résidentielle. Le programme de l'opération prévoit ainsi la réalisation d'environ 330 logements sur les 13 hectares urbanisables (soit 25 logements à l'hectare), le reste des terrains étant destiné principalement au maintien et à la préservation des espaces et espèces naturels ainsi qu'à la réalisation d'équipements techniques concernant la gestion des eaux pluviales notamment.

Le projet d'aménagement du secteur a été conçu dans le cadre d'une démarche d'aménagement respectant le principe du moindre impact sur l'environnement pour tenir compte de la qualité paysagère du site, de ses caractéristiques topographiques et hydrauliques, et son accessibilité contrainte.

La zone de Kerampir est destinée à prendre le relai de la zone 1AUH Kerognan, située un peu plus au sud, qui devrait être achevée en 2018. Au regard de l'importance du site, un rythme d'urbanisation lissé sur plusieurs années est envisagé. Il s'agit à l'échelle de la commune de Bohars de veiller à ne pas compromettre l'équilibre de ses équipements et permettre une production régulière de logement sur la commune, conformément à l'OAP habitat qui prévoit la réalisation de 30 logements par an en moyenne.

La modification du PLU concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une première tranche opérationnelle de 6,5 ha en partie sud du site. Cette première tranche porte sur un programme de 121 logements, dans le respect des objectifs de densité du PLU facteur 4 et la part de 30 % de logements conventionnés prévue par l'OAP relative à l'habitat.

La zone est classée en zone 1AUH et l'ouverture à l'urbanisation de la zone est accompagnée par des orientations d'amé-

nagement de secteur précisant les objectifs d'aménagement et les principes de composition urbaine du secteur.

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des objectifs d'aménagement du secteur.

A2. Ouverture partielle à l'urbanisation de la ZAC Fontaine Margot à Brest Saint-Pierre

Le secteur de la Fontaine Margot à Brest est localisé en extension de l'ouest du quartier de Saint-Pierre, à proximité du parc de l'Arc'Hantel, des vallons du Vern et de la zone humide de Poul Ar Hored.

L'aménagement du secteur s'inscrit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) créée en 2007 et dont le dossier de réalisation a été approuvé en décembre 2013.

La ZAC Fontaine Margot est une opération d'aménagement à vocation mixte, incluant logements, activités et commerces, s'inscrivant dans la démarche d'équilibrage à l'ouest de l'agglomération. Elle permettra sur une superficie de 65 hectares, la réalisation de 1500 à 1800 logements (collectifs, intermédiaires et individuels), dont 25 % en locatif social, 25 % en accession aidée et 50 % en accession ou locatif libre.

Il s'agit de créer une offre diversifiée et qualitative de logements neufs pour répondre aux besoins, en proposant des produits fonctionnels et de qualité (architecturale, énergétique) dans une démarche de développement durable dans un quartier connecté aux réseaux de bus et de tramway. Le projet doit également permettre l'aménagement de 5 ha d'activités artisanales et tertiaires et de 3000 m² de commerces et services de proximité. L'ensemble est accompagné d'équipements publics.

Les principes de composition urbaine guidant l'aménagement de ce vaste secteur font l'objet d'une orientation d'aménagement de secteur globale. La réalisation de ce nouveau quartier intègre une approche de développement durable et a été retenu en 2016 au titre de l'appel à projets « Ville de demain », pour son approche participative innovante.

Majoritairement destinée à accueillir de l'habitat, la ZAC Fontaine Margot est classée en zone 2AUH au PLU facteur 4. Elle comprend toutefois une petite zone 2AUE de 3,9 ha au nord, en continuité de la zone du Vern.

A3. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue du Rody au Relecq-Kerhuon

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH, située rue du Rody, pour une superficie de 1,4 ha, vise à permettre la construction d'un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) destiné à remplacer celui de Ker Laouena.

Ce projet était initialement prévu en cœur de bourg. Un emplacement réservé a été inscrit à cet effet au PLU et une procédure d'expropriation a été conduite en 2015. Toutefois des difficultés rencontrées dans le cadre de la procédure d'expropriation génèrent d'importants retards, non compatibles avec les délais de réalisation du projet.

Le programme de l'opération nécessite 11000m² d'un seul tenant. En l'absence de capacités résiduelles suffisantes dans le tissu urbanisé de la commune pour permettre sa réalisation, la zone 2AUH de la route du Rody constitue une alternative pertinente au projet initial de la rue Cdt Charcot. D'une part la surface de la zone permet la réalisation du projet, et d'autre part les terrains sont propriété de Brest métropole, ce qui permettra la réalisation de l'équipement dans des délais compatibles avec les besoins de la commune.

Compte tenu de la présence des réseaux et considérant que la zone sera entièrement aménagée pour la réalisation du projet, la zone 2AUH est classée en zone UH.

La zone est classée 1AUH. Une orientation d'aménagement et de programmation du secteur est définie afin de préciser les modalités et objectifs d'aménagement du secteur.

B - Modifications liées à la prise en compte de projet

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

B1. Projet de restructuration des groupes scolaires sur le secteur de Fontaine Blanche à Plougastel-Daoulas

Les établissements scolaires publics de Plougastel-Daoulas ont fait l'objet d'un diagnostic de leurs capacités d'accueil, dans la perspective de leur adaptation aux évolutions de la population scolarisable à l'horizon 2025 ainsi qu'à celle des besoins éducatifs (réforme des programmes scolaires, développement des services périscolaires,...).

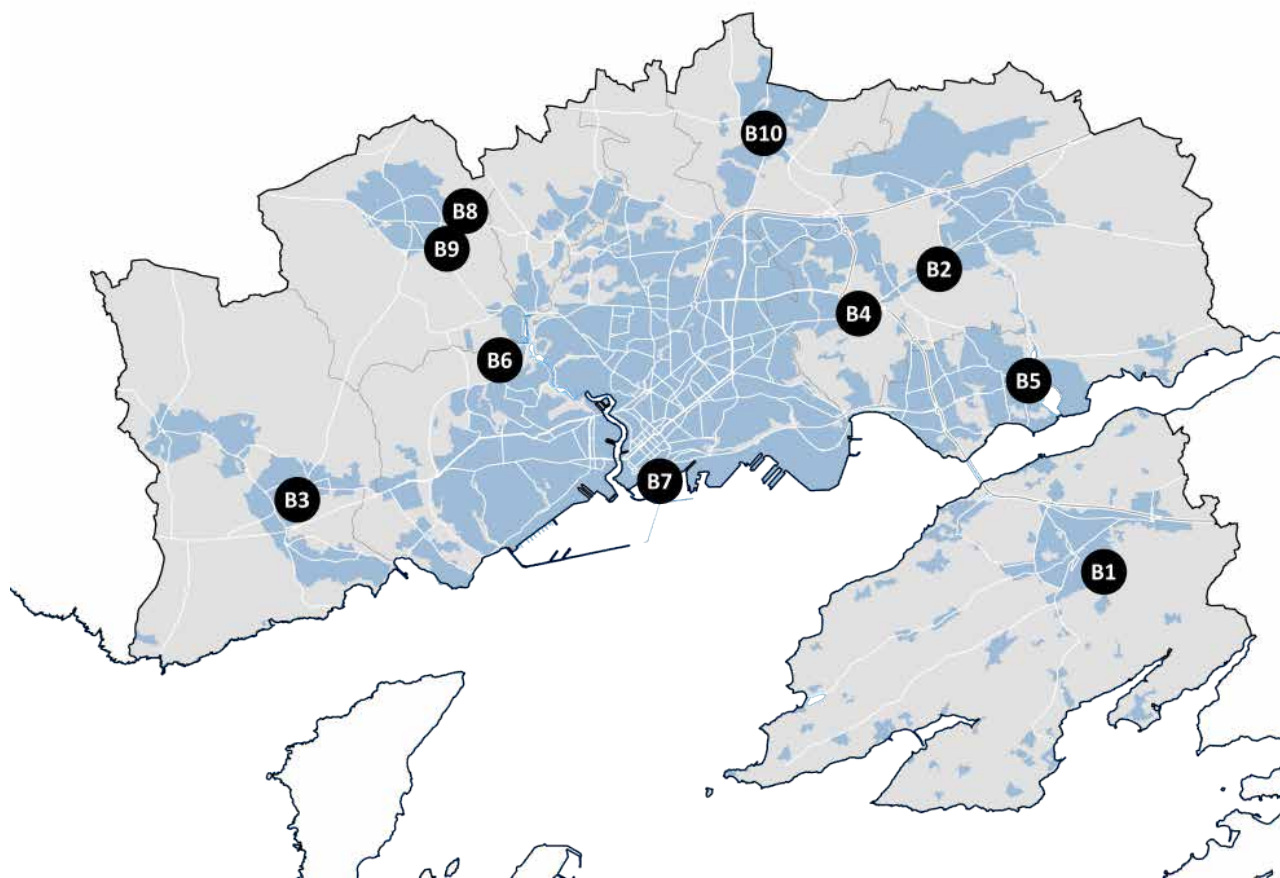
La réalisation d'une étude de prospective des effectifs scolarisables confiée à un cabinet d'études a conduit à plusieurs scénarios d'adaptation des équipements scolaires et périscolaires sur la commune en croisant plusieurs paramètres liés à la sectorisation, aux structures pédagogiques et au nombre de sites.

Le comité de pilotage composé d'élus municipaux, de représentants de l'éducation nationale ainsi que de représentants de parents d'élèves des trois écoles publiques, s'est prononcé en faveur d'un scénario comportant deux groupes scolaires au lieu de trois actuellement, et avec pour chacun, une école maternelle de six classes et une école élémentaire de dix classes.

Ce scénario prévoit la création d'un nouveau groupe scolaire composé d'une école maternelle de 6 classes, d'une école élémentaire de 10 classes, de locaux périscolaires et d'un espace de restauration, dans le secteur de la Fontaine Blanche, en continuité du collège.

Les emprises destinées à la réalisation du projet (parcelles BC183 et 189) se situent en zone UL, actuellement occupées

Localisation des modifications : modifications liées à la prise en compte de projets



par un terrain de football et une aire de stationnement. La zone UL, destinée à l'accueil des équipements sportifs ou de loisir, ne permet pas la réalisation du projet.

Afin de permettre la réalisation du projet de restructuration du collège, les parcelles BC183 et 189, sont reclassées en zone UC, comme l'ensemble des équipements existants dans le secteur (collège, espace Avel Vor).

B2. Institution d'un périmètre d'attente de projet sur le secteur de Coat Jestin à Guipavas

Le secteur de Coat Jestin se situe le long du boulevard Michel Briant, à l'entrée Est de l'agglomération de Guipavas. Majoritairement constitué de bâtiments artisanaux et industriels, le secteur a été globalement classé en zone UH lors de la dernière révision du PLU. Repéré comme un site mutable, la commune souhaite que les évolutions de ce secteur lui permettent de répondre aux enjeux de structuration et de requalification du boulevard Michel Briant, et contribue à l'aménagement d'une entrée de ville qualitative.

L'étude d'un schéma de référence engagé par la commune doit permettre de mieux appréhender l'évolution urbaine du secteur en lien avec le centre-ville mais aussi la nouvelle centralité de Lavallot. L'étude qui sera menée permettra donc de déterminer les évolutions et les conditions de mutation du secteur.

Dans l'attente des orientations du schéma de secteur et de la définition d'un projet, la commune souhaite contenir la constructibilité du secteur au moyen d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA). Cette servitude instaurée en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme permet de restreindre, pour une durée de 5 ans, les possibilités de constructions ou installations dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Les possibilités de construction sont similaires à celles admises dans le PAPA de Lavallot, à l'autre extrémité du bd Michel Briant.

Par ailleurs, la formulation des règles relatives aux « PAPA » figurant à l'article 2 du règlement écrit sont modifiées, dans un souci de cohérence rédactionnelle.

B3. Levée de la ligne d'implantation du bâti sur la rue de Brest à Plouzané

Le document graphique 2 du règlement délimite des lignes d'implantation du bâti sur lesquelles les constructions doivent obligatoirement être implantées en tout ou partie. Cette disposition est destinée à assurer la création ou la préservation de fronts urbains le long de certains axes.

A l'occasion de l'étude d'un projet de restructuration immobilière de la pharmacie et de la boulangerie/pâtisserie au croisement des rues de Brest et de l'avenue du général de Gaulle à Plouzané, la présence de la ligne d'implantation du bâti le long de la rue de Brest est apparue inutilement contraignante, en particulier en tant qu'elle impose, au droit du carrefour une implantation en limite d'emprise publique, alors que d'autres configurations plus cohérentes avec cet espace sont possibles.

La rue de Brest présente un front urbain déjà bien marqué, à l'exception d'une petite portion au nord de la voie, après le croisement avec la rue de Kerallan. La préservation et la cohérence de ce front bâti est suffisamment assurée par les dispositions de l'article UC6 qui prévoient une implantation des constructions en fonction des constructions de référence existantes du même côté de la voie, tout en laissant la possibilité aux constructions de s'implanter à l'alignement. Il n'est donc pas nécessaire d'imposer une implantation à l'alignement.

La ligne d'implantation du bâti sur la rue de Brest est donc supprimée, à l'exception toutefois de la portion située sur les parcelles BZ107, 109, 110 et 111, encore non bâties.

B4. Levée partielle du secteur de commerce interdit sur le boulevard de Coataudon à Guipavas

Les parcelles AY 28, 29, 173, 174 et 175, situées en bordure du boulevard de Coataudon à Guipavas, accueillent deux commerces d'équipement de la personne.

Ces parcelles sont cependant classées en secteur de commerce interdit (CINT) au document graphique 3 du règlement du PLU. Ce classement a pour effet d'interdire toute réutilisation à fin commerciale, excepté pour une nature d'activité équivalente. Or le maintien d'une activité commerciale d'équipement de la personne en secteur périphérique ne correspond pas à l'objectif du PLU.

Pour permettre une réutilisation des commerces existants, en cohérence avec la vocation du secteur du Froutven, il est proposé de lever le secteur de commerce interdit et d'étendre le périmètre du pôle métropolitain de périphérie du Froutven sur ces parcelles.

B5. Modification du zonage sur le secteur de la place de la gare au Relecq-Kerhuon

La commune du Relecq-Kerhuon projette de transférer ces locaux techniques municipaux, actuellement situés place de la Gare, vers le secteur de Kerscao. La libération de cet espace permet à la commune d'envisager une opération de renouvellement urbain par un programme d'une cinquantaine de logements.

Le terrain d'assiette du projet se situe en zone UH au PLU. Or, compte tenu de la configuration de la parcelle et des contraintes particulières du site, et notamment la proximité de la voie ferrée, le règlement du secteur apporte de fortes contraintes, en particulier en termes de hauteur et d'implantation par rapport aux limites séparatives, ce qui compromet la réalisation du projet.

La commune souhaite pouvoir accompagner la réalisation de ce projet de renouvellement urbain. Dans le respect des formes urbaines existantes en continuité de cet espace, il

est donc proposé de modifier le zonage des parcelles AE730 et 869 pour passer d'une zone UH à UC, dont le règlement permet d'admettre des formes urbaines plus denses et donc de proposer un projet d'adapté aux contraintes du secteur.

En cohérence avec la modification de limites de la zone UC, le document graphique 2 relatif aux hauteurs maximales des constructions est modifié sur le même périmètre. Cette modification permet d'admettre un niveau supplémentaire de construction.

B6. Modification de l'OAP de secteur du Questel à Brest

La fenêtre visuelle doit permettre le maintien des vues lointaines sur le fort du Questel. Ce point de vue gagne en intérêt s'il prend origine dans l'axe de la voie plutôt que du rond-point.

L'OAP identifie également un principe de liaisons douces à créer qui n'a pas d'intérêt étant donné que les liaisons existent déjà.

L'OAP de secteur intègre donc ces deux modifications.

B7. Actualisation du règlement du secteur UC Port de commerce

L'aménagement du port de commerce à Brest s'est inscrit dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du port de commerce. Afin de maintenir la cohérence globale de l'aménagement, un secteur de projet UC Port de commerce a été délimité lors de la révision du PLU facteur 4, de manière à conserver les principes définis pour cette zone.

Le règlement de la zone UC Port de commerce du PLU facteur 4 reproduit ainsi de manière assez détaillée les dispositions issues du règlement de la ZAC. Toutefois, cela rend le règlement du secteur complexe et parfois difficilement lisible pour des porteurs de projet.

L'aménagement du secteur étant aujourd'hui largement engagé, il est apparu utile d'actualiser ce règlement de zone, notamment en harmonisant ou en simplifiant certaines dispositions concernant les emprises constructibles et la hauteur maximale des constructions.

A cet effet plusieurs articles ainsi que les documents graphiques correspondants sont modifiés, notamment :

- les articles 6 et 9 sont actualisés et harmonisés en lien avec les documents graphiques concernant les règles d'implantation et les emprises constructibles,
- les règles de hauteur sont harmonisées au sein des sous-secteurs,
- les règles détaillées relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les secteurs 3, 4 et 5 sont supprimées,
- les emprises constructibles en secteur 1, les zones d'appui obligatoire et les plans gabarits en secteur 4 et 5 sont supprimés

B8. Actualisation de l'OAP de secteur de Kerloquin à Guilers

L'OAP du secteur de Kerloquin/Le Candy à Gouesnou a été introduite au PLU lors de la dernière modification en accompagnement de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kerloquin, destinée à la réalisation d'une opération d'habitat.

Les réflexions complémentaires menées pour la réalisation du projet ont conduit à réinterroger l'aménagement global du secteur, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

L'armature verte initialement prévue sur une transversale est/ouest au droit d'une zone humide existante à l'est, est incompatible avec l'implantation de la future ISDI. La réflexion privilégie une gestion séparée des eaux pluviales entre la partie sud et la partie nord des futurs aménagements. Ces deux dispositifs sont ainsi répartis sur la frange est : le premier au droit de la route de Bohars, le second à mi-hauteur au débouché de l'armature verte prenant ainsi appui sur un talus existant.

Le schéma de desserte a également été réinterrogé sur la zone de Kerloquin. Il se traduit par une voirie axiale sur la partie sud pour se diviser en deux voiries parallèles en partie nord.

La voirie desservant la partie nord/est sera prévue de manière à longer la frange est, évitant ainsi toute construction au droit de la ligne haute tension.

L'OAP est modifiée en conséquence.

B9. Implantation des boxes de stockage, secteur de Mezantellou à Guilers

La parcelle BR 102 située en bordure de la RD5 en direction de Saint-Renan à Guilers, est classée en zone UH au PLU.

Toutefois, la situation de cette parcelle en bordure d'une RD très fréquentée et la présence d'une ligne haute tension la rend peu propice à un projet d'habitat.

Un projet de box de stockage est envisagé sur cet espace. Mais la réalisation du projet, bien que compatible avec la proximité des zones d'habitat, n'est pas possible en zone UH dans laquelle la construction d'entrepôt est interdite sauf s'ils sont liés à une activité préexistante.

Compte tenu des caractéristiques de cette parcelle peu favorable à une opération d'habitat, et permettre la réalisation du projet de box de stockage, la parcelle BR102 est classée en UE à vocation économique, dans laquelle les entrepôts sont autorisés.

B10. Instauration d'un secteur de commerce interdit sur le secteur du Carpont à Gouesnou

Situé à l'entrée sud-ouest de la ville Gouesnou, en limite de la trame verte et bleue sur le cours de la Penfeld, et positionné sur un nœud routier important, le secteur du Carpont est identifié comme un secteur à enjeux fort pour la commune Gouesnou. Actuellement classé en zone UE à vocation éco-

nomique le site présente d'importantes possibilités de renouvellement urbain et de mixité des espaces bâtis.

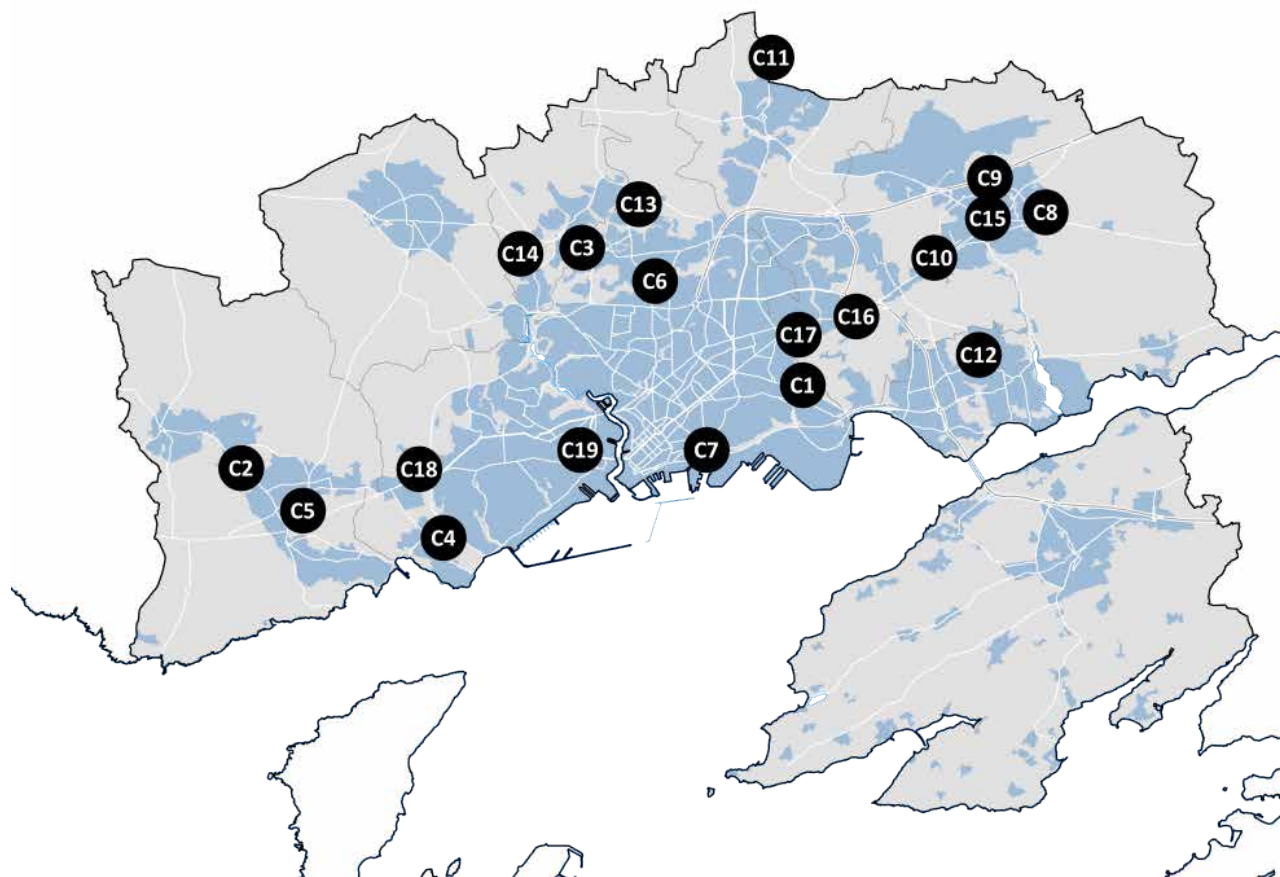
Une étude urbaine est engagée afin de définir les scénarii d'aménagement du secteur. L'enjeu est de réaliser un aménagement qualitatif permettant l'accueil d'activités d'artisanat et de service, à l'exclusion des commerces de proximité, afin de ne pas concurrencer le commerce de centre-ville.

Sans attendre les conclusions définitives de l'étude, il est apparu nécessaire d'instaurer dès à présent un secteur commerce interdit à l'instar des autres espaces bordant le nœud routier constitué par les RD 788 et RD 67. Il s'agit de ne pas compromettre les orientations générales d'aménagement du secteur par l'implantation d'activités commerciales, guidées par une logique de captages de flux.

Le document graphique 3 est complété en ce sens, par la délimitation d'un secteur de commerce interdit (CINT) sur le secteur du Carpont à Gouesnou.

C - Ajout, modification, suppression d'emplacements réservés

Localisation des modifications : emplacements réservés



Le code de l'urbanisme permet à la collectivité de fixer des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, ou en vue de la réalisation de programme de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés figurent au document graphique n°1.

La modification du PLU comprend :

- l'instauration de 4 nouveaux emplacements réservés notamment pour la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- la modification des emprises de 3 emplacements réservés existants, afin de les faire correspondre plus précisément aux projets auxquels ils sont destinés,
- la suppression en tout ou partie de 17 emplacements réservés, soit parce que les emprises ont été acquises et/ou que les opérations réalisées, soit parce que les projets ne sont plus envisagés.

C1. Instauration d'un emplacement réservé pour aménagement de voirie rue du Bot à Brest

Située à proximité du Stangalar, l'allée du Bot dessert de nombreuses habitations. Elle est, par ailleurs, utilisée par les véhicules de collecte des déchets de la collectivité et elle permet le passage de différents réseaux.

Suite à de forte précipitations et aux travaux de démolition du bâtiment situé sur la parcelle AZ 759, le mur de soutènement de la voie, d'une hauteur variant de 3 à 4 mètres, s'est affaissé brutalement au droit de cette même parcelle, fragilisant fortement la chaussée et les réseaux.

Afin d'assurer la sécurité des usagers et des riverains de l'allée du Bot à Brest, il nécessaire de restaurer le soutènement de la voie au droit de la parcelle n° AZ 759, puis au droit de la parcelle n° AZ 758. La restauration est envisagée en mettant en œuvre des enrochements sur une hauteur de 3 à 4

mètres. Ce type d'ouvrage nécessite des emprises dans les parcelles riveraines, sur lesquelles il est proposé d'instituer un emplacement réservé au bénéfice de Brest métropole.

C2. Instauration d'un emplacement l'aménagement d'un bassin de retenue à Plouzané

Cet emplacement réservé a vocation à être aménagé pour créer une zone d'expansion du cours d'eau (ruisseau de Mescouezel) en cas d'évènement pluvieux. Ce ruisseau reprend un vaste bassin versant urbanisé de la commune de Plouzané (Castel Nevez / Mescouezel et une partie Est du Bourg) qui fonctionne actuellement sans gestion du ruissellement. Il s'agit donc de minimiser les à-coups hydrauliques et la dégradation des berges du cours d'eau, de préserver la qualité des eaux en tête de bassin versant des Abers.

L'emplacement réservé est situé dans l'axe du thalweg (parcelles AY 102 et 103 et 166) en aval de la zone d'activité de Mescouezel. Les travaux consisteront à endiguer la prairie et à aménager une surverse au cours d'eau.

C3. Instauration d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un bassin de retenue à Brest

Un emplacement réservé est institué au bénéfice de Brest métropole sur la parcelle HK23 route de Kervao à Brest.

Cet emplacement est réservé à l'aménagement d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales en cas d'évènement pluvieux. Il permet de pérenniser le fonctionnement actuel du réseau d'eaux pluviales de la voie qui se rejette vers ce terrain. En complément il permettrait de dégager la vue au niveau du carrefour.

L'emplacement réservé est situé dans la pointe Ouest de la parcelle HK 23 sur une surface de 900 m².

C4. Instauration d'un emplacement réservé pour une zone d'expansion d'un cours d'eau à Plouzané

Cet emplacement réservé a vocation à être aménagé pour créer une zone d'expansion du cours d'eau (ruisseau de Ste Anne) en cas d'évènement pluvieux. Ce ruisseau reprend un vaste bassin versant urbanisé de la commune de Plouzané (Trinité) qui fonctionne actuellement sans gestion du ruissellement. Il s'agit donc de minimiser les à-coups hydrauliques et la dégradation des berges du cours d'eau, de préserver la capacité d'écoulement du système pluvial, de préserver la qualité des eaux qui rejoignent la plage de Ste Anne du Portzic.

L'emplacement réservé, qui porte sur les parcelles BX97, 98 et 99, est situé dans l'axe du thalweg en aval de la confluence avec un second cours d'eau et concerne pour partie des emprises de la Marine. Les travaux consisteront à endiguer la prairie et à aménager une surverse au cours d'eau.

C5. Modification de l'emplacement réservé n°18 pour un bassin de retenue à Brest

Il s'agit d'une modification d'emplacement réservé. Cet emplacement a vocation à être aménagé de manière à permettre l'expansion du cours d'eau de la Maison Blanche en cas d'évènement pluvieux. Cette expansion se fait naturellement mais de manière non maîtrisée. La zone d'expansion de crue a pour objectif de préserver la capacité hydraulique du système pluvial, limiter le ravinement des fossés de la route de la Maison Blanche et la détérioration de l'axe routier.

L'emplacement réservé existant (parcelles DT 82 et 174) est supprimé (trop pentu, et en hauteur) et remplacé par ce nouvel emplacement situé sur la parcelle DT 293.

C6. Modification de l'emplacement réservé n°22, Prairie Lanroze à Brest

Emplacement réservé institué sur les parcelles AM 226, 227,231, 284, 388, 469, 470, 471 au bénéfice de Brest métropole pour une zone d'expansion du cours d'eau à Brest.

Cet emplacement a vocation à être aménagé de manière à permettre l'expansion du cours d'eau du Spernot en cas d'évènement pluvieux. La zone d'expansion de crue a pour objectif de préserver la capacité hydraulique du système pluvial.

L'emplacement réservé n° 22 est modifié pour s'adapter à la topographie des lieux. Le nouvel emplacement sera situé entre la rue St Vincent de Paul et la rue F Plessis de part et d'autre de l'axe du cours d'eau (la portion en aval de la rue Plessis est supprimée et l'emplacement est élargi en rive droite). Les travaux envisagés consisteraient à endiguer la prairie et à aménager une surverse sur le cours d'eau en traversée de la rue F Plessis.

C7. Modification de l'emplacement réservé n°30 à Brest

L'emplacement réservé 30 a été institué sur les parcelles BP 212 et 213, rue Pierre Sépard à Brest, au profit de Brest métropole pour la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux.

A la demande de Brest métropole, Eau du Ponant SPL a réalisé une étude afin de définir avec précision les besoins pour l'ouvrage. Les conclusions de cette étude mettent en évidence que l'emplacement réservé a été trop largement dimensionné par rapport au besoin.

Il est donc proposé de réduire cet emplacement à une portion de 2000m² au nord de la parcelle BP212, correspondant à l'emprise des acquisitions envisagées, nécessaires à la réalisation de l'ouvrage de gestion des eaux.

C8. Levée de l'emplacement réservé 82 à Guipavas

L'emplacement réservé 82 a été institué sur les parcelles AL 149, 150, 152, 155 et 325, impasse du Conte à Guipavas, au bénéfice de la ville de Guipavas, pour la réalisation d'un programme de logements.

Compte tenu des contraintes particulières du site (présence d'un blockhaus) et de la réalisation à proximité de programmes de logements sociaux, cette servitude n'a plus de justification opérationnelle.

Il est donc proposé de lever cet emplacement réservé.

C9. Levée de l'emplacement réservé 89 à Guipavas

L'emplacement réservé 89 a été institué sur les parcelles cadastrées AO2, 72, 69 et 105, avenue Georges Pompidou à Guipavas, au bénéfice de la commune de Guipavas pour la réalisation d'un équipement public scolaire et/ou social.

Le projet est abandonné par la commune. Le maintien de l'emplacement réservé n'est plus justifié.

C10. Levée de l'emplacement réservé 87 à Guipavas

L'emplacement réservé 87 a été institué sur les parcelles cadastrées AA 63 et 67, avenue de Barsbittel à Guipavas, au bénéfice de la commune de Guipavas pour la réalisation d'un équipement technique.

Le projet n'est plus envisagé par la commune. Le maintien de l'emplacement réservé n'est plus justifié.

C11. Levée partielle de l'emplacement réservé 28 à Gouesnou

L'emplacement réservé 28 est institué sur les parcelles cadastrées AK187 et AK 20 à Gouesnou, au bénéfice de la commune de Gouesnou, pour l'extension du complexe sportif du Crann.

La parcelle 187 est propriété de la commune depuis décembre 2015. Le maintien de l'emplacement réservé sur cette parcelle n'est plus nécessaire.

C12. Levée de l'emplacement réservé n°40 au Relecq-Kerhuon

L'emplacement réservé n°40 est institué au bénéfice de la commune du Relecq-Kerhuon pour la réalisation de l'EPHAD Ker Louaena. L'emplacement réservé concerne les parcelles cadastrées AC 5, 44, 158 et 159.

La réalisation de l'EPHAD sur ce secteur est abandonné au profit de la zone 2AUh de la rue du Rody située à l'ouest du Relecq-Kerhuon, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue dans la cadre de la modification du PLU. Le maintien de l'emplacement réservé sur ces parcelles n'est plus justifié.

(26) Levée des emplacements réservés pour aménagement de voirie sur les rues Messilio et Marregues à Brest

Les emplacements réservés n° 17, 21, 27 et 183 sont institué au bénéfice de de Brest métropole pour aménagement voirie sur les rues Messilio et Marrègues à Brest.

Les travaux d'aménagement de voirie ayant été réalisés, le maintien des emplacements réservés n'est plus justifié.

C13. Levée de l'emplacement réservé n°3 au bénéfice de Brest métropole

L'emplacement réservé n°3 est institué au profit de Brest métropole pour un aménagement de carrefour au croisement des VC 1 et VC 3 à Kerognan à Bohars. L'aménagement du carrefour étant réalisé, le maintien de l'emplacement réservé n'est plus justifié.

C14. Levée partielle de l'emplacement réservé n°4 au bénéfice de Brest métropole

L'emplacement réservé n°4 est institué au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement voirie sur la VC1 à Kerogan à Bohars,

Une partie des aménagements de la VC 1 étant réalisés, le maintien de l'emplacement réservé n'est plus justifié en bordure de la zone 2AUH de Kerognan.

C15. Levée de l'emplacement réservé 48, rue Saint Thudon, Guipavas

L'emplacement réservé n°48 a été institué sur la parcelle CB 152, rue Saint Thudon à Guipavas, au bénéfice de la ville de Guipavas pour la réalisation d'une aire de stationnement liée à l'école St Thudon.

Le projet n'est plus envisagé par la commune. L'emplacement réservé n'est donc plus justifié.

C16. Levée de l'emplacement réservé n°88, bd de Coataudon, Guipavas

L'emplacement réservé n°88 a été institué sur les parcelles AW 372, 373 et 448 au bénéfice la commune de Guipavas pour la réalisation d'un programme de logement.

Le propriétaire des terrains grevés par la servitude a exercé son droit de délaissement et mis en demeure la commune d'acquiescer cette propriété.

La collectivité ayant renoncé à l'acquisition de ces parcelles, l'emplacement réservé doit être levé.

C17. Levée des emplacements réservés 42 à 45 à Guipavas

Dans le cadre du projet de redéploiement du conservatoire botanique, plusieurs emplacements réservés ont été inscrits

au PLU facteur 4, dans la partie « parc public » au nord du vallon et au sud du conservatoire botanique.

L'étude menée actuellement sur la restructuration du conservatoire botanique, ne prévoit pas une extension de celui-ci sur le secteur parc public. Le maintien des emplacements réservés correspondants n'est donc plus justifié.

Il est donc proposé de lever les emplacements réservés n°42 à 45 institué au bénéfice de Brest métropole sur les parcelles cadastrées n° AT 155, BA 166, 167, 168, 169, 170, 171, 175, 177, 179, 180 et 187.

C18. Levée partielle emplacement réservé n° 9, route du Fort Montbarrey à Brest

L'emplacement réservé n°9 a été institué sur les parcelles cadastrées DT 30, 31 et 32 route du Fort Montbarrey à Brest au bénéfice de la ville Brest, pour la réalisation d'une aire de repos et d'un parking paysager.

Brest métropole a fait l'acquisition des parcelles DT 31 et 32 en août 2015. L'emplacement réservé sur ces parcelles est devenu sans objet.

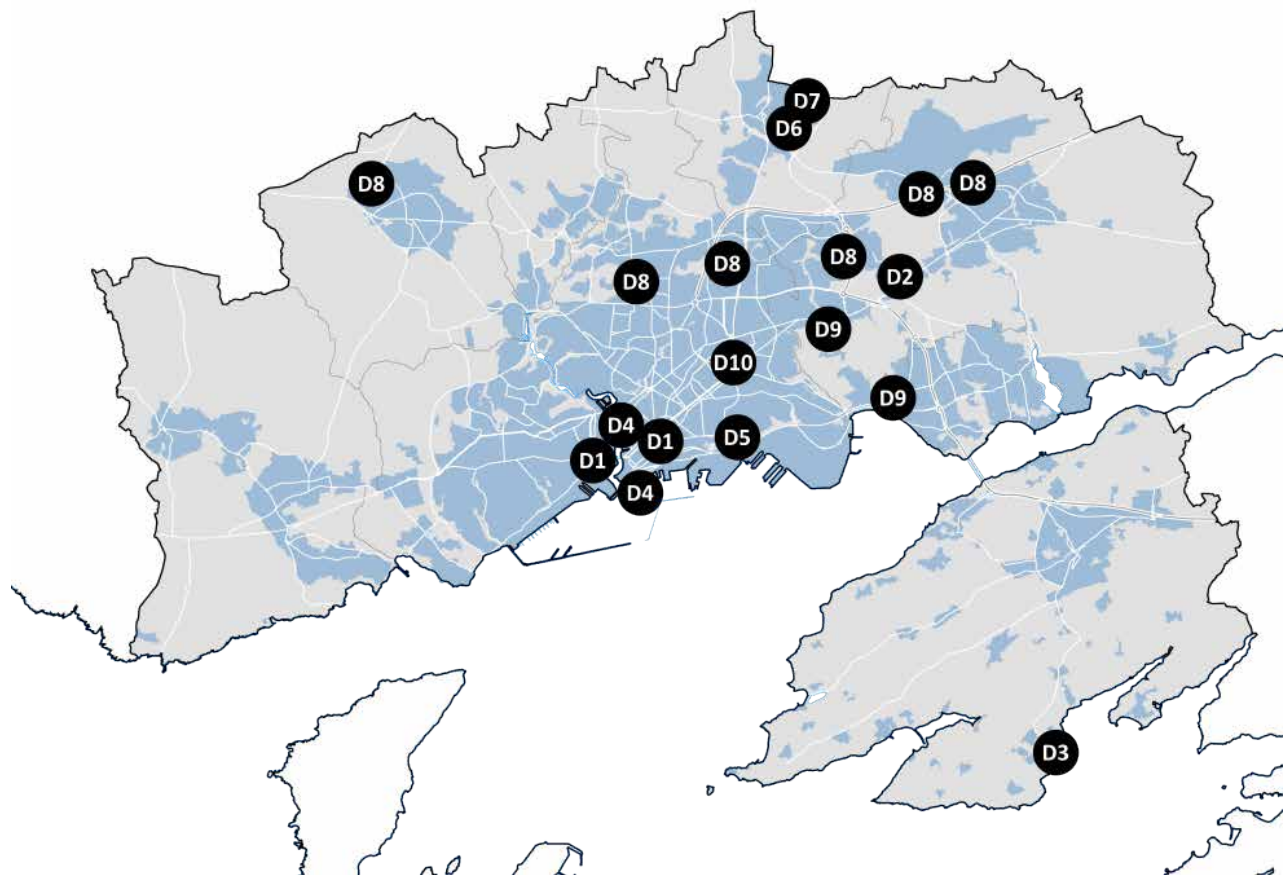
C19. Levée partielle emplacement réservé n°149, Venelle Prat Lédan à Brest

L'emplacement réservé n°149 sur les parcelles CO1008 et CO852, Venelle Prat Lédan à Brest, a été institué au bénéfice de Brest métropole pour l'élargissement de la voirie.

La parcelle CO 1008 a été acquise par Brest métropole en septembre 2013. L'emplacement réservé sur cette parcelle est sans objet.

D - Actualisations, ajustements et corrections techniques

Localisation des modifications : actualisations, ajustements et corrections techniques



Les modifications qui suivent constituent des corrections techniques du PLU. Il s'agit ici d'ajuster ou corriger certaines dispositions du PLU, graphiques ou écrites, tenant compte des retours d'expérience de sa mise en œuvre, ou de rectifier des erreurs matérielles constatées dans le document.

Ces modifications concernent des secteurs spécifiques localisés sur la carte ci-contre, ou portent sur des dispositions écrites du règlement.

D1. Modification du périmètre de secteur de commerce protégé renforcé du centre-ville de Brest

Le secteur de commerce protégé renforcé interdit les transformations des commerces existants ou fermés depuis moins de 5 ans en logement, en banque, assurance, ou mutuelle. Sur le centre-ville de Brest, cette servitude vise à préserver les commerces existants sur l'axe majeur constitué par les rues Jean-Jaurès, Siam et de la place de Recouvrance. Sont ainsi strictement protégées les parcelles disposant d'une façade sur ces rues.

Toutefois, suite à une demande de changement d'affectation d'un local commercial sur une rue perpendiculaire à la rue de Siam, l'expression de la règle est apparue imparfaite au regard de l'objectif de protection du linéaire commercial. La protection vise avant tout la protection des façades commerciales sur les rues Jaurès/Siam/Recouvrance, et les premiers pas de porte des rues perpendiculaires.

Or adosser la règle au parcellaire a conduit à étendre la protection au-delà de ce qui était visé au départ.

Il est donc proposé de remplacer la « zone » de commerce protégé renforcé du centre-ville de Brest par une servitude linéaire le long des façades commerciales situées le long des rues de Siam, Jaurès et de la place de Recouvrance, en ajustant au cas par cas la « profondeur » de la protection dans les rues perpendiculaires à ces voies.

Il est également proposé de compléter la protection sur certaines rues compte tenu des logiques commerciales : rue Etienne Dolet, rue de Lyon et rue Pasteur en vis-à-vis des Halles Saint Louis.

D2. PAPA Lavallot (boulevard Michel Briant) : rectification d'une erreur de rédaction dans le libellé de la servitude

Conformément à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs de périmètre d'attente de projet (PAPA) en précisant à partir de quelle surface les constructions sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée (au plus tard 5 ans après son institution).

Concernant le PAPA de Lavallot, les indications portées sur le document graphique 1 sont incomplètes. Le libellé ne mentionne que le plafond de 100m² pour les extensions de bâtiments d'activité, alors que le règlement prévoit également un plafond de 30m² pour les habitations.

Le libellé du PAPA de Lavallot est donc complété par le plafond d'extension des maisons d'habitation de la manière suivante « Bd Michel Briant (100m² bâtiments d'activité et 30 m² habitations - Jan 2019) ».

D3. Rectification d'une erreur matérielle (maison d'habitation en frange de hameau classée en zone A au lieu de Uht)

La parcelle cadastrée DV110, situé au 106 chemin de Prad Tréguer au Tinduff à Plougastel a été classée en zone agricole (A) lors de la dernière révision du PLU approuvée le 20 janvier 2014.

Toutefois, cette parcelle, incluse dans la partie urbanisée du hameau, était classée en zone UA3 au précédent document d'urbanisme et a fait l'objet d'un permis de construire en 2010.

Au moment de la révision du PLU cette parcelle était bâtie et comprise dans la partie urbanisée du hameau. Elle devait donc être classée en zone Uht au même titre que les constructions voisines.

Il s'agit donc d'une erreur matérielle manifeste qu'il est proposé de rectifier en reclassant la parcelle DV110 en zone UHT.

D4. Zonage en mer : rectification d'erreurs ponctuelles

Quel que soit le zonage, les documents graphiques du PLU distinguent les espaces maritimes et les espaces terrestres.

Au niveau de la Penfeld et du Port du Château, des espaces maritimes ont été représentés à tort comme des espaces terrestres.

Ces erreurs graphiques sont corrigées.

D5. Rectification d'une erreur matérielle, chemin de Ker Stears à Brest

La modification porte sur la rectification d'une erreur matérielle dans le zonage appliqué au lycée Fenelon, chemin de Ker Stears à Brest lors de la révision du PLU facteur 4.

Aux précédents documents d'urbanisme, le secteur de Ker Stears était classé en zone Ndf (au POS) puis Npf (au PLU). Les zones Ndf et Npf concernaient les zones naturelles constituées par des parcs privés et jardins, généralement déjà bâtis.

Lors de la révision du PLU facteur 4, la vocation de cet espace n'a pas été modifiée et le secteur a été classé en zone UP (zone urbaine paysagère) affectée aux secteurs aménagés bâtis ou partiellement bâtis, comprenant notamment les parcs et jardins. Une partie de la zone a cependant été classée en zone naturelle stricte, afin de conforter le versant arboré du secteur le long de la rue Pierre Sémard.

A l'occasion de l'étude d'un projet, il est apparu qu'une petite partie du parking existant à l'entrée du lycée avait été classée par erreur en zone N au lieu de UP. Lors de la délimitation des zones la parcelle IP 3 a été intégralement classée en zone N, alors que la petite portion supportant le parking devait être classée UP comme le reste des espaces aménagés et bâtis du lycée.

Le classement en zone N du parking est une erreur matérielle manifeste ayant pour origine la saisie automatisée de l'unité parcellaire. Il est proposé de rectifier cette erreur en reclassant les emprises concernées en zone UP.

D6. Reclassement en zone UH de la zone 1AUH de la rue du bois à Gouesnou

La zone 1AUH de la rue du Bois constitue une petite dent creuse dans le tissu urbain de Gouesnou. Elle était destinée à la réalisation d'un programme résidentiel.

L'opération d'aménagement a été réalisée et cette zone est désormais urbanisée. Son classement en zone à urbaniser (1AUH) n'est plus justifié.

La zone 1AUH est reclassée en zone UH, l'OAP de secteur et la mention correspondante figurant au rapport de présentation sont supprimés.

D7. Reclassement en zone UH de la zone 1AUH du Bois à Gouesnou

L'opération d'aménagement sur la zone 1AUH du Bois à Gouesnou est réalisée. La zone étant urbanisée, son classement en zone à urbaniser (1AUH) n'est plus justifié.

La zone 1AUH est reclassée en zone UH et les indications correspondantes dans l'OAP de secteur de Gouesnou – Penhoat - Le Bois sont supprimées.

(40) Suppression de la représentation des sous-secteurs de ZAC du document graphique 1

Le PLU délimite des secteurs de projets faisant l'objet d'une réglementation adaptée. Ces zones reprennent les règles de la zone (UC, UH ...) dans laquelle ils se situent, à l'exception de certains articles faisant l'objet de dispositions spécialement adaptées.

Les secteurs de projet comportent parfois des sous-secteurs délimités :

- sur le document graphique 1 du volume 2 du règlement sous la dénomination « sous-secteurs de ZAC »
- dans le document graphique inséré dans le volume 1 règlement (règlement écrit) du secteur de projet.

Cette double représentation graphique est inutile. Elle peut en outre être source d'erreur.

Dans un souci de simplicité et de clarté des documents, l'indication des « sous-secteurs de ZAC » est retirée du document graphique 1 du volume 2 du règlement. Les règles applicables dans ces sous-secteurs ne sont pas modifiées, mais seront désormais uniquement définies dans le règlement particulier du secteur de projet figurant dans le volume 1 du règlement.

D8. Le Rody à Guipavas. Classement en zone UH de parcelles déjà bâties

Lors de la révision du PLU le secteur du Rody et de Kermeur Coataudon a été classé en zone 2AUH.

Les études pré opérationnelles de la ZAC en cours sur le secteur excluent un certain nombre de terrains déjà bâtis. Ces terrains sont situés en continuité immédiate de la zone urbaine, bénéficient de la présence des réseaux. Le maintien de ces terrains en zone 2AUH n'est pas justifié.

Les parcelles suivantes AW 119, BB 200 et 201, BC 159, 168 et 169, sont reclassées en zone UH, en cohérence avec les secteurs urbains voisins.

Le reclassement de ces parcelles de zone 2AU en zone U a été soumis au conseil de la métropole le 24 juin 2016, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme

qui prévoit que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, doit être justifiée par une délibération motivée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

D9. Suppression de la mention de la ZAC Octroi Pilier Rouge des annexes du PLU

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Octroi Pilier-Rouge à Brest a été créée par délibération du Conseil le 20 décembre 1990.

Cette opération étant achevée, en application de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme, le Conseil de la métropole du 24 juin 2016 a supprimé cette ZAC.

L'annexe graphique 4 sur laquelle figure les périmètres des ZAC est mise à jour.

Les modifications exposées ci-après concernent uniquement les pièces écrites et ne sont donc pas localisées géographiquement.

D10. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives : harmonisation de la rédaction des règles alternatives

Les articles 6 et 7 du règlement fixent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Dans ces articles, le règlement prévoit des dispositions générales d'implantation, assorties de règles alternatives permettant de prendre en compte la présence d'éléments ponctuels (haies ou talus protégés, espaces boisés classés) ou permettre une implantation différente pour optimiser les apports solaires sur la construction.

Ces règles alternatives sont reprises en tout ou partie dans la plupart des zones (US, UC, UH, UE, UP, A, N), mais avec parfois variations de rédaction.

Afin d'améliorer la cohérence et la lisibilité du règlement, la rédaction de ces règles alternatives est harmonisée.

D11. Autorisation des plaques de béton préfabriquées en soubassement des clôtures

L'article 11 des dispositions communes à l'ensemble des zones admet l'utilisation de plaques préfabriquées de béton pour la réalisation des clôtures sous réserve qu'il s'agisse d'une seule rangée en soubassement, avec une hauteur maximale de 0,50m.

Cette possibilité est cependant réservée aux clôtures implantées en limites séparatives.

Le règlement est modifié pour étendre cette possibilité, sous les mêmes conditions, aux clôtures sur voie.

D12. Hauteur des constructions en bordure des axes structurants

Les hauteurs maximales des constructions sont exprimées en niveaux, selon des zones définies sur le document graphique 2.

En zone UH, la hauteur est généralement de 3 niveaux. Toutefois, le long des principaux axes structurants, le règlement autorise un niveau supplémentaire afin de conforter la lisibilité de ces axes dans le paysage urbain. A cet effet, le document graphique 2 identifie graphiquement des « axes structurants » au bord desquels il est précisé en légende du document que les constructions peuvent atteindre 4 niveaux.

Cependant, certains axes identifiés sur le document graphique se situent en limite de secteurs dans lesquels sont autorisées des hauteurs supérieures à 4 niveaux. Or le règlement ne précise pas que les 4 niveaux autorisés en bordure

des axes structurant ne concernent que les constructions situées en secteur 3 niveaux. Cette rédaction est ambiguë, car elle peut conduire à considérer qu'en bordure des axes structurants identifiés sur le plan des formes urbaines, toutes les constructions sont limitées à 4 niveaux.

Afin de lever cette ambiguïté, la légende du document graphique 2 est modifiée et précise que les règles de hauteur au bord des axes structurants ne concernent que les secteurs limités à 3 niveaux ou 3 niveaux + attique ou comble.

D13. Limitation du champ d'application des « droits acquis » pour les commerces existants en zone UE

Le PLU interdit l'implantation de certaines catégories de commerces et services assimilés en fonction de leur localisation. Les locaux commerciaux existants dans un secteur ou leur installation est interdite peuvent toutefois être réutilisés pour une même nature d'activité.

Il est proposé d'exclure du champ d'application de cette disposition les commerces rattachés aux activités de production autorisés en zone UE.

Afin de préserver la vocation de zone d'activité industrielle, artisanale ou logistique des zones UE, le PLU y interdit tous les commerces et services assimilés, à moins d'avoir un lien direct avec une activité exercée dans la zone (lien fonctionnel). Si l'activité industrielle ou artisanale cesse, l'activité commerciale cesse également et ne peut pas servir de prétexte à l'implantation d'un nouveau commerce, y compris pour la même nature d'activité.

L'article 2 des dispositions communes à l'ensemble des zones est donc précisé pour exclure du champ d'application de cette règle les magasins et commerces rattachés à une activité de production industrielle, artisanale, de stockage ou de logistique en zone UE.

D14. Définition des commerces et services assimilés

Les dispositions particulières applicables aux commerces et services assimilés s'appuient sur une liste de natures d'activités annexée au règlement du PLU.

La liste des commerces et services assimilés règlementés par le PLU est précédée d'un paragraphe introductif qui en précise les conditions générales d'application.

A l'usage il est apparu utile d'une part de préciser que ces dispositions s'appliquaient à toutes les formes de commerces (sédentaire ou ambulante, éphémère ou permanente, drive...) et d'autre part de reformuler les modalités de détermination de natures d'activités, notamment au regard de la prise en compte de la nomenclature française d'activité (codes NAF).

D15. Encadrement de la surface des constructions annexes en zone Ah et Nh

En application des articles R123-7 et R123-8 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles (zone A), naturelles ou forestières (zones N) ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, et à des équipements collectifs ou à des services publics. En dehors de ces catégories de constructions, toute nouvelle construction ou extension de construction est strictement interdite.

Les secteurs Ah et Nh sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées tenant compte au sein des zones A et N de la présence de bâtiments à usage d'habitation ou plus exceptionnellement d'activités, non liées à la vocation générale de la zone. L'édification de nouvelles constructions y est interdite, mais des extensions mesurées des constructions existantes peuvent être autorisées, en fonction de la surface de plancher (20% de la surface de plancher dans la limite de 200m²).

Toutefois, les constructions annexes, telles que les garages qui ne constituent pas de la surface de plancher, ne sont pas explicitement encadrés par le règlement, ce qui soulève des difficultés d'interprétation sur les surfaces autorisées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les annexes, y compris lorsqu'il s'agit de garage, ne doivent pouvoir être admises que dans le cadre des extensions limitées prévues par le PLU. Pour lever cette ambiguïté, il est proposé de compléter le règlement des zones Ah et Nh en précisant que les annexes ne pourront excéder 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

D16. Interdiction de transformation des commerces en secteur protégé

En secteur de commerce protégé le PLU facteur 4 interdit les changements de destination des commerces en logement, ainsi qu'en banques, assurances et mutuelles en secteur de commerces protégés renforcé.

En l'état actuel de la rédaction du PLU, l'interdiction vise les changements de destination au sens de l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Or, dans les faits il s'agit de couvrir plus largement les changements d'activités et pas uniquement les changements de destination entre l'une ou l'autre des catégories prévues par le code de l'urbanisme.

Il est donc proposé de modifier l'article 1 des dispositions communes à l'ensemble des zones et de remplacer aux alinéas relatifs au commerce protégé les termes « changement de destination », dont le champ d'application est trop restreint, par « transformation » qui couvre un champ plus étendu, et conforme à l'objectif visé par cette servitude.

D17. Obligation de reconstitution des places de stationnement supprimées

L'article 12 des dispositions communes à l'ensemble des zones prévoit que toute construction neuve supprimant un

stationnement entraîne l'obligation de recréer un nombre de places équivalent.

Cette disposition est notamment destinée à préserver le stationnement résidentiel existant et éviter qu'il ne se reporte sur l'espace public.

En cas de transformation d'un garage en pièce de vie, la reconstitution de la place de stationnement supprimée est donc imposée. Toutefois, dans le cas de figure où la taille du garage ne permet plus de stationner un véhicule, et en particulier dans les secteurs urbains denses où il n'est plus possible d'étendre les constructions, cette disposition apparaît excessivement contraignante et injustifiée et fait obstacle à des projets de transformation et d'aménagement des constructions existantes.

Afin de permettre la transformation des garages de faibles dimensions qui ne permettent déjà plus le stationnement de véhicules automobiles, l'article 12 des dispositions communes à l'ensemble des zones est modifié pour les exonérer de l'obligation de reconstitution de la place de stationnement. Cette possibilité est limitée aux garages d'une surface inférieure ou égale à 15m².

D18. Définition des notions de toitures, terrasses et espaces végétalisés par le lexique du règlement

En zone urbaine, l'article 13 du règlement relatif aux espaces libres, aires de jeux, de loisir et de plantations prévoit que les terrasses végétalisées, toitures végétalisées et espaces végétalisés au-dessus d'une construction enterrée puissent être assimilés à des espaces libres non imperméabilisés.

Pour l'application de cette disposition, la notion de toiture végétalisée est définie par le lexique du règlement. Ce n'est pas le cas en revanche pour ce qui concerne les terrasses et espaces végétalisés. Cette lacune peut être source d'ambiguïté lors de l'instruction d'autorisation d'urbanisme.

Le lexique du règlement est donc complété par la définition des notions de terrasses et d'espaces végétalisés en plus de celle de toiture végétalisée.

D19. Hauteur minimale des constructions en bande de constructibilité principale en zone UC

Afin de favoriser des formes urbaines denses, l'article UC2 prévoit que les constructions édifiées en bande de constructibilité principale dans cette zone doivent présenter deux niveaux minimum.

Le règlement prévoit des règles alternatives pour les extensions de constructions existantes ou en cas de dispositions contraires liées à une servitude d'utilité publique. Toutefois, il est apparu nécessaire d'élargir le champ d'application de cette disposition aux ouvrages ou équipement publics, compte tenu de la nature ou de leur format particulier.

L'article UC 2 est donc complété pour exonérer les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de l'obligation de présenter 2 niveaux en bande de constructibilité principale.

D20. Définition de la notion « d'attique » dans le lexique du règlement

La hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction d'un nombre de niveau, selon des secteurs définis dans le document graphique n°2/3.

Dans plusieurs secteurs, le PLU autorise la réalisation d'un niveau supplémentaire, à condition que celui-ci soit réalisé en attique, l'édification en retrait du dernier niveau permettant de limiter l'impact et la perception de la construction depuis l'espace public.

Pour l'application de cette règle, le lexique du règlement du PLU définit l'attique comme étant le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 mètre des façades. Or cette définition impose que le dernier niveau soit édifié en retrait sur l'ensemble des façades, alors que l'objectif est uniquement de préserver la perception des façades donnant sur les voies et emprises publiques.

La définition est donc précisée en ce sens.

D21. Places de stationnement requises pour les projets comprenant plusieurs cellules commerciales

L'article 12 du règlement du PLU prévoit, selon les zones, les obligations en matière de création de places de stationnement pour les véhicules automobiles pour les constructions et installations nouvelles.

En ce qui concerne le commerce, le nombre de places de stationnement requis se calcule selon la surface de plancher construite par commerce, avec une exonération pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300m².

Les dispositions communes à l'ensemble des zones prévoient cependant que dans le cas d'opérations intégrant plusieurs « cellules » commerciales, le calcul du nombre de places de stationnement requis s'effectue sur la surface de plancher globale du projet hors espaces de circulation. Or la notion d'opération intégrant plusieurs cellules commerciales n'est pas explicitement définie, ce qui peut soulever des difficultés d'interprétation.

L'article 12 des dispositions communes à l'ensemble des zones est donc complété pour préciser que cette disposition concerne les opérations comprenant des cellules commerciales présentant un lien fonctionnel (entrée commune, mail).

D22. Dispositions relatives au stationnement des cycles

L'article 12 des dispositions communes à l'ensemble des zones, relatif aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, indique, en ce qui concerne le stationnement des cycles, que des dispositifs et des équipements associés pour le stationnement des deux roues doivent être créés si le local pour cycles a une surface totale égale ou supérieure à 20 m².

Cette obligation relève du code de la construction et de l'habitation. Il n'y a pas lieu de la faire figurer dans le règlement du PLU.

Cette mention est supprimée.

D23. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale pour les opérations de plus de 2000 m²

Le PLU facteur 4 a introduit des obligations minimales en matière de performance énergétique pour les opérations de plus de 2000 m² à l'article 15 des zones US, UC, UH, UE et UL.

Toutefois, les projets concernés par cette disposition ont proposé des réponses minimalistes, permises par la rédaction actuelle de l'article 15 du règlement qui impose simplement la réalisation d'un seul dispositif. Pour éviter cet écueil et favoriser, en cohérence avec les objectifs du plan climat énergie, la réalisation dans les plus grosses opérations de dispositif de production d'énergie renouvelable, il est proposé de compléter le règlement en précisant que la part du dispositif de production d'énergie renouvelable prévu dans le bilan énergétique devra représenter au minimum 15% pour les constructions à dominante habitat et/ou bureaux, et 5% pour toutes autres destinations.

Le plancher de 15% ou 5% permettra de favoriser la réalisation de dispositifs pertinents de production d'énergie renouvelable afin de contribuer à l'objectif du PCET d'atteindre 20% dans le mix énergétique local en 2020, sans pour autant avoir d'impact significatif sur le coût de la construction. Par ailleurs cela n'impose pas d'études complémentaires à fournir et pourra être vérifié lors de l'instruction des demandes d'autorisations, car la part d'énergie renouvelable est intégrée dans l'étude thermique réglementaire qui accompagne la demande de permis de construire.

Cette nouvelle rédaction est reprise dans l'ensemble des articles 15 des zones U concernées. Pour accompagner cette

disposition, la définition par le lexique du règlement des énergies issues d'une ressource renouvelable est complétée.

Par ailleurs l'article 15 du secteur 1AUEPolder est modifié en cohérence avec les autres articles de zone AU qui renvoient aux dispositions de la zone U de référence.

D24. Constructions, installations et aménagements autorisés en zone 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture de l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de ces zones, toutes les occupations et utilisation du sol y sont interdites par le règlement du PLU. Seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Toutefois en interdisant strictement tous les types d'aménagements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol, le règlement de la zone 2AU s'avère trop restrictif, en particulier en tant qu'il ne permet pas les ouvrages d'intérêt public ou la réalisation d'équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement.

En outre, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation il est proposé d'admettre des annexes de taille limitée, afin de permettre l'installation de cabanon de jardin.

D25. Modification des règles relatives à l'édification des clôtures en secteur de projet 1AUH Messioual à Brest

Les règles relatives au secteur 1AUH Messioual ont été élaborées en cohérence avec le cahier de prescription de la ZAC. Toutefois, suite à l'instruction de déclarations préalables, il est apparu nécessaire d'ajuster certaines disposi-

tions concernant les règles de hauteur des clôtures en limite séparative.

Le règlement actuel limite la hauteur des clôtures à 1,50 m. Or dans un contexte urbain dense, cette hauteur s'avère insuffisante pour préserver l'intimité des jardins.

En conservant une vigilance sur l'aspect qualitatif des clôtures, la hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est relevée à 2 m, en cohérence avec les règles de hauteur existantes en zone UH.

D26. Implantation des centrales photovoltaïques au sol

Le programme d'action du plan climat énergie territorial de Brest métropole ambitionne de développer massivement les énergies renouvelables.

Pour contribuer à la réalisation de cet objectif, le PLU facteur 4 doit notamment prendre les dispositions nécessaires pour faciliter et promouvoir l'installation de système de production d'énergie renouvelable sur le territoire de la métropole.

A cet égard les anciennes carrières en fin d'exploitation apparaissent comme des espaces propices au développement de centrales photovoltaïques au sol. Toutefois, le règlement du PLU afférent aux zones NCE n'admet pas explicitement ce type d'installation. En effet, seuls la remise en culture, les aménagements paysagers ou aménagements pour des loisirs à dominante plein air sont identifiés pour la réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation.

En cohérence avec les orientations du plan climat en faveur du développement des énergies renouvelable sur le territoire métropolitain, le règlement de la zone NCE est donc complété pour permettre l'implantation de centrales photovoltaïques au sol dans le cadre de réaménagement de carrières de fin d'exploitation.

D27. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement en zone de submersion marine

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la réalisation de parkings souterrains est interdite par le règlement du PLU

Dans les secteurs urbains denses, tel que le port de commerce à Brest, cela constitue une contrainte forte sur les projets de constructions qui, faute de pouvoir réaliser des parkings souterrains, ne peuvent pas réaliser les places de stationnement auxquelles ils sont tenus par le règlement du PLU.

Pour tenir compte de cette contrainte particulière, il est proposé d'indiquer à l'article 12 des dispositions communes à l'ensemble des zones que le nombre de places de stationnement minima exigé peut être réduit en zone de submersion marine, à l'instar de ce qui est déjà prévu en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale.

D28. Règles relatives à l'aménagement des abords des locaux de stockage de déchets

L'article 11 des dispositions communes à l'ensemble des zones, relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, prévoit que les locaux techniques ou de stockage des déchets doivent être réalisés de façon à réduire leur impact visuel, en imposant la réalisation d'un dispositif de type murets, panneaux à claire-voie ou par un élément végétal.

Cette obligation conduit cependant les pétitionnaires à aménager des espaces plus ou moins clos, rendant difficile la collecte des ordures ménagères, parfois dans de mauvaises conditions sanitaires.

Il est donc proposé de modifier l'article 11, afin de lever cette obligation. Les pétitionnaires restent en revanche tenus de mettre en œuvre des dispositifs adaptés, permettant de réduire l'impact visuel des espaces de stockage de déchets.

D29. Mise à jour des annexes relatives aux déchets ménagers et assimilés

Conformément au code de l'urbanisme, les annexes du PLU facteur 4 comprennent des informations concernant les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

Ces informations figurent au volume 2 des annexes écrites du PLU.

Le chapitre relatif à la collecte des déchets ménagers et assimilés est modifié pour prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, et apporter quelques précisions ponctuelles.

MISE EN COMPATIBILITÉ N°2

Projet de restructuration du centre commercial de Kergaradec à Gouesnou. Délibération du 16 décembre 2016 déclarant l'intérêt général du projet de restructuration du centre commercial de Kergaradec à Gouesnou, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Objet de la procédure

L'hypermarché de Kergaradec, situé au 50 rue de l'Amiral Desfossés, fait l'objet d'un projet global de restructuration. Le bâtiment, constitué de plusieurs extensions successives depuis les années 1970, nécessite en effet d'importantes mesures de rénovation. En outre, le centre commercial, essentiellement organisé pour l'automobile, s'avère peu connecté à son environnement. Son enclavement est renforcé par une topographie qui le rend très peu visible depuis la rue de l'échangeur. Le projet prévoit donc la restructuration du centre commercial existant, accompagnée par un programme commercial complémentaire pour étoffer l'offre et un programme mixte pour les activités tertiaires et les services, conçus dans un programme global d'aménagement.

Il s'agit d'un projet d'envergure pour le porteur de projet, mais aussi pour la commune et la métropole. Le projet répond aux ambitions affichées sur ce secteur de constituer un quartier d'entrée de ville intense et attractif, et participe à l'effort de renouvellement urbain avec la création d'une vitrine de la métropole et valorisant la station de tramway, tout en développant la dynamique commerciale.

Il est apparu que le projet, tel qu'il est envisagé pour répondre aux enjeux urbains et économiques visés, n'était pas compatible avec le plan local d'urbanisme. En effet, il nécessite de modifier les reculs d'implantation par rapport à la RD112, de relever la hauteur maximale autorisée pour les constructions et d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUC de Kerinaouen.

Dans ce contexte, compte tenu de l'importance du projet, qui dépasse le cadre de la seule opération de restructuration du magasin et participe pleinement à la requalification du secteur de Kergaradec l'Hermitage, Brest métropole a décidé d'en faire valoir l'intérêt général par une déclaration de projet conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme et de procéder à la mise en compatibilité du PLU prévue aux articles L.153-54 et suivants et R.153-13 et suivants du code de l'urbanisme.

Déroulement la procédure

Les mesures prises pour mettre le PLU en compatibilité avec le projet ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 1er mars 2016, et ont été présentées en réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées le 25 mai 2016.

Par arrêté du 7 juillet 2016 le président de Brest métropole a prescrit l'ouverture d'une enquête publique qui s'est tenue du 22 août 2016 au 23 septembre 2016. Le dossier a ensuite été soumis au Conseil de la métropole qui a déclaré l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU.

La mise en compatibilité du PLU

Le projet emporte l'évolution du PLU sur quatre points:

- Hauteur : le programme nécessite l'augmentation de la hauteur maximale des constructions de 13,20 m à 21,50 m à compter du sol naturel, pour des raisons techniques et architecturales. Les 21,50 m seraient atteints uniquement pour le programme mixte, afin de répondre à l'OAP

de secteur qui localise un « élément architectural fort » à cet endroit, tout en s'adaptant à la topographie du site. Cet immeuble reste en retrait de 50 m par rapport à la RD 112.

- Recul par rapport à la RD 112 : la réduction à 35 m de la bande de recul de 50 m permet d'optimiser l'espace en tissu déjà urbanisé et de traiter de manière cohérente la façade globale du projet sur la RD 112. Conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, une étude concernant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages a été réalisée et transcrite au chapitre 4 du rapport de présentation du PLU, dans le titre relatif à la délimitation des zones et la formulation des règles qui y sont applicables.
- Zonage 2AU : l'ouverture à l'urbanisation des terrains classés en 2AU vise à assurer le traitement paysager et urbain du front de la RD 112, de manière qualitative et homogène depuis l'échangeur. Cette zone 2AU, desservie dans le cadre du projet par des réseaux suffisants, est classée en secteur de projet UC Keruchen à l'instar des autres emprises du projet.
- L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Rue de l'Echangeur/Rue de Gouesnou », auquel appartient le secteur de Keruchen, est complété par des dispositions concernant le traitement de l'entrée de ville au droit de la RD112 afin de guider les opérations futures, et garantir un traitement qualitatif de cet espace.

MISE EN COMPATIBILITÉ N°3

Projet de lotissement communal en requalification d'un ancien terrain de sport au crann à Gouesnou – Délibération du 11 décembre 2017 déclarant l'intérêt général du projet de lotissement communal en requalification d'un ancien terrain de sport à Gouesnou, emportant mise en compatibilité du PLU

Objet de la procédure

La commune de Gouesnou a engagé une démarche de restructuration et de renforcement du complexe sportif et de loisir du Crann situé au nord du bourg. Ce projet d'aménagement et d'équipement structurant est identifié comme projet majeur au schéma de référence de la commune « Gouesnou à l'horizon 2030 ».

Les premières tranches d'aménagement opérées en 2014-2015 ont conduit à libérer un terrain de football stabilisé et un espace banalisé de stationnement, constitué par les parcelles cadastrées AK 95 et 96, inscrits en limite d'urbanisation de l'agglomération. La libération de ces espaces est l'occasion de retravailler la connexion entre la zone pavillonnaire et le complexe qui rassemble différents équipements publics.

La commune a souhaité requalifier cet espace en y réalisant une opération d'habitat résidentiel. Par cette opération, il s'agissait de retraiter un espace désaffecté et de compléter l'offre de terrains et opérations déjà en cours en proposant une opération mixte sous maîtrise d'œuvre publique, répondant aux objectifs de production de logements neufs déterminés par le plan local d'urbanisme.

Le terrain d'assiette du projet était classé en zone NI correspondant aux secteurs de grands parcs urbains et aux secteurs permettant la pratique des loisirs. Ce classement, cohérent avec l'usage antérieur de terrain de football du complexe sportif, ne permettait pas la réalisation d'une opé-

ration d'aménagement à vocation résidentielle. La poursuite du projet nécessitait donc de faire évoluer le zonage du PLU.

La commune de Gouesnou a donc sollicité Brest métropole afin d'engager une procédure permettant d'adapter le PLU. Considérant que le projet présentait un caractère d'intérêt général en permettant la réhabilitation d'un espace désaffecté, par la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation résidentielle, Brest métropole a engagé la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L.300-6 et suivants du code de l'urbanisme. Cette procédure permet de procéder à la mise en compatibilité du PLU conformément aux articles L.153-54 et suivants et R.153-13 et suivants du même code.

Déroulement la procédure

Le dossier présentant le projet d'aménagement et les mesures prises pour mettre le PLU en compatibilité a été transmis à la mission régionale pour l'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne le 20 février 2017. L'autorité environnementale n'a formulé aucune observation.

Une réunion d'examen conjoint associant Brest métropole, la commune de Gouesnou et les personnes publiques associées prévues aux articles L.132 7 et L.132 9 du code de l'urbanisme a été organisée le 21 juin 2017.

Enfin par arrêté du 7 juillet 2017 le président de Brest métropole a prescrit l'ouverture d'une enquête publique qui s'est tenue du 21 août 2017 au 21 septembre 2017. Le dossier a

ensuite été soumis au Conseil de la métropole qui a déclaré l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU.

La mise en compatibilité du PLU

Le projet entraîne la mise en compatibilité du PLU sur le zonage (documents graphiques 1 et 2) et les orientations d'aménagement et de programmation de secteur. Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

- Règlement - document graphique 1 : les parcelles cadastrées AK 95 et 96 sont classées en zone UH ;
- Règlement – document graphique 2 : les parcelles cadastrées AK 95 et 96 sont classées en secteur 3 niveaux
- Orientations d'aménagement et de programmation de secteur : dans l'OAP de secteur du Crann, l'emprise correspondante au projet est identifiée comme espace à vocation résidentielle, et les principes de maillage (accès, cheminement doux) sont définis en cohérence avec le projet d'aménagement du secteur.

MODIFICATION N°4

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 30 mars 2018

Par arrêtés des 12 et 19 décembre 2017 du président de Brest métropole, les modifications décrites ci-après ont été soumises à enquête publique du 8 au 24 janvier 2018. Elles ont ensuite été soumises à l'approbation du Conseil de la métropole le 30 mars 2018.

Les pièces modifiées par cette procédure sont : le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et ses documents graphiques.

LES PIÈCES MODIFIÉES

Le rapport de présentation

Deux chapitres du rapport de présentation sont modifiés : 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 modifiés ou créés, 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 est 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 modification.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations thématiques relatives à l'habitat, aux transports et aux déplacements, ainsi que les orientations d'aménagement de secteurs sont modifiées :

- 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. Plusieurs OAP sont également supprimées compte tenu du reclassement des zones concernées en zone urbaine et de l'aboutissement des opérations d'aménagement qu'elles encadrent.

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 suivante :

- 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.

EXPOSÉ DES MOTIFS

A - Ouvertures de zones à l'urbanisation

La modification du PLU comprend l'ouverture à l'urbanisation de 9 secteurs : 7 secteurs à vocation d'habitat (AUH), ou à vocation mixte (AUC) commerces, services, équipements, 1 secteur à vocation économique, et enfin 1 secteur destiné aux équipements de loisirs.

Ces zones couvrent une surface cumulée de 40 hectares. 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.

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.

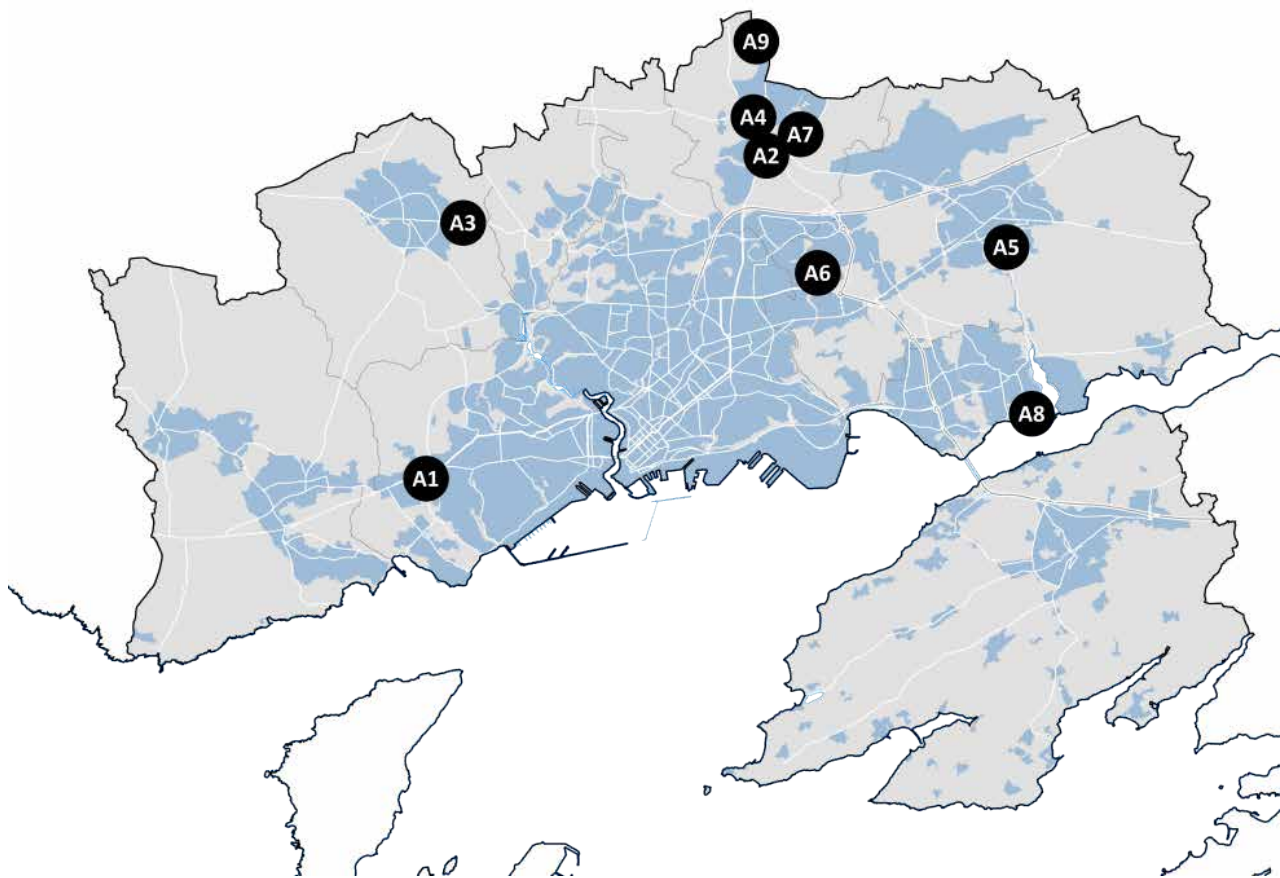
A1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUC de Kernabat à Brest

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.

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

Localisation des modifications : ouverture de zones à l'urbanisation



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 bâti et desservi par les réseaux ne peut 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 prévu 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 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.

A2. 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.

La zone d'activités de Mescadiou se situe au centre de la commune de Gouesnou et à l'entrée sud du bourg, au lieu-dit 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.

L'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.

A3. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kerloquin/Kerborone à Guilers

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

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 Kerzezequel), 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 Tridou, 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 outre 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 Kerboroné 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.

A4. Renouveau 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

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 ouvert 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 :

- L'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.
- Le 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.
- Le 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.
- Le document graphique 3 : ajustement du secteur de commerce interdit (CINT).

A5. 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

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. L'ensemble est complété par la réalisation d'une trame de cheminements doux en connexion à celle des quartiers environnants

A6. Ouverture à l'urbanisation de la zone du Froustven/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.

Le quartier du Froustven 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 actuelle 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 Bretagne 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.

A7. 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.

La zone de Penhoat est une grande zone d'extension urbaine de plus de 20 hectares, 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 concerté 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 pour la commune de Gouesnou.

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.

A8. 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

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 Camfrou. 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.

A9. 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

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.

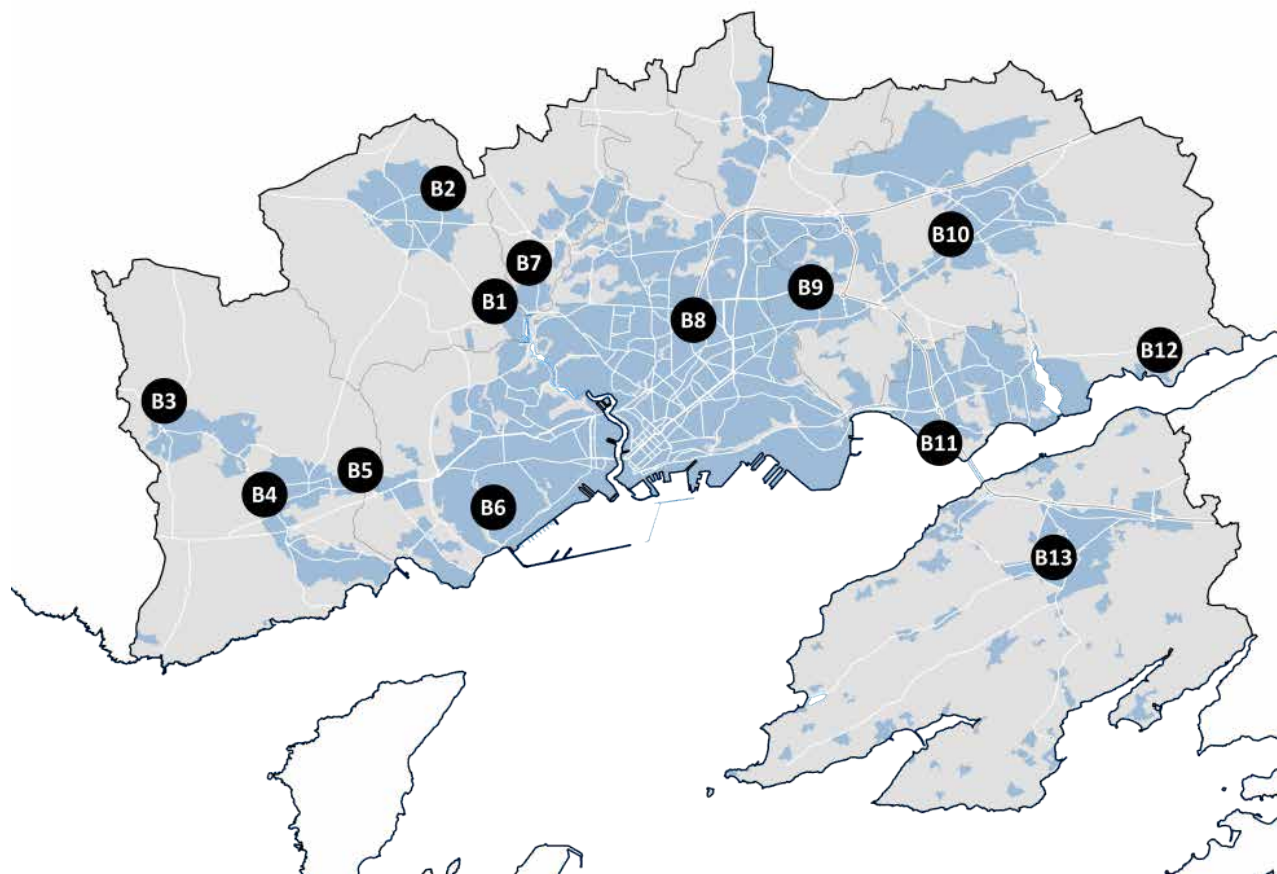
L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur est actualisée en conséquence.

B - Classement de zones à urbaniser en zone urbaine

Le projet de modification prévoit le classement en zone urbaine de treize secteurs couvrant près de 40 ha. Sur l'ensemble de ces zones les opérations d'aménagement ont été réalisées et les parcelles sont bâties ou en cours de construction. Ces zones sont donc reclassées en zone urbaine, le cas échéant en supprimant les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

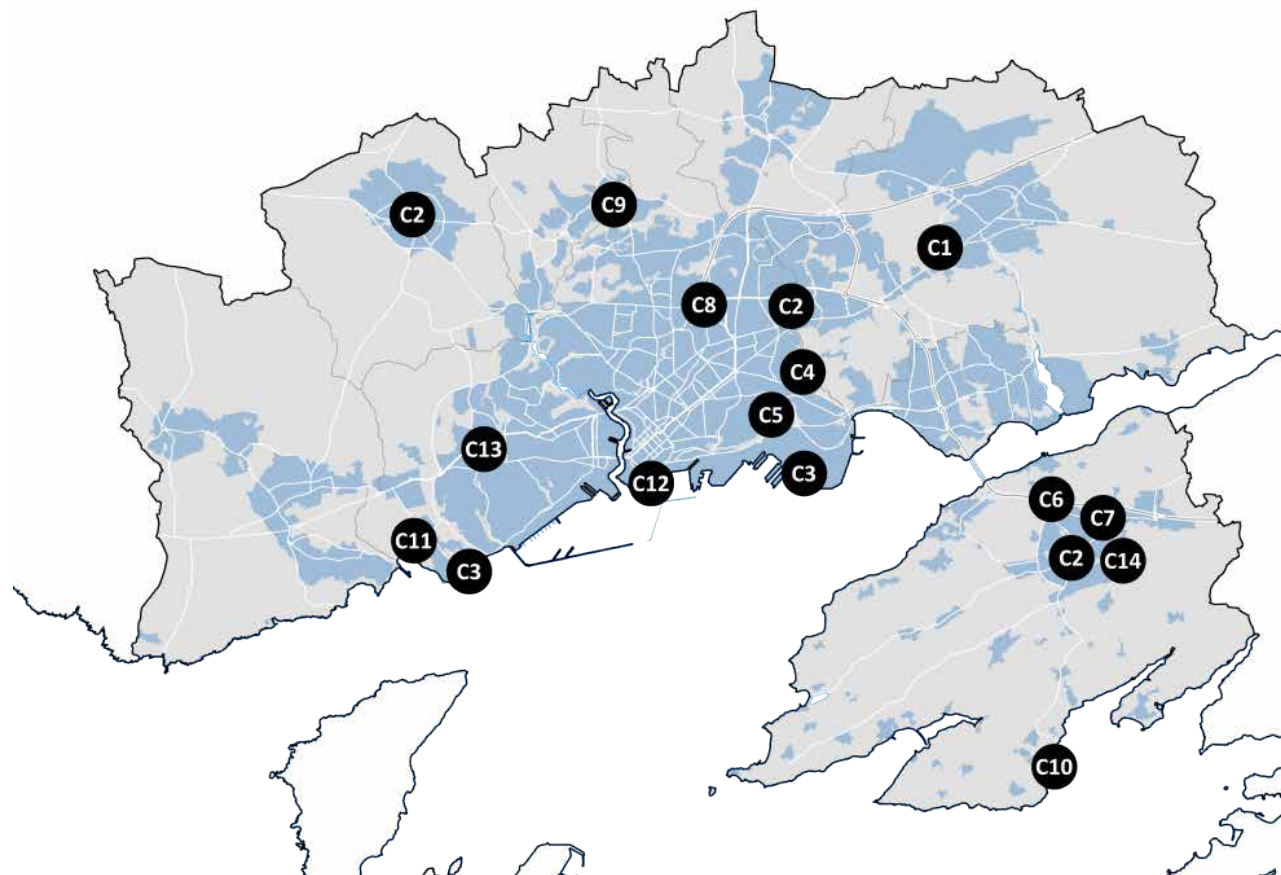
- B1. zone 1AUE de Guerven à Guilers
- B2. zone 1AUH de Kerouriat à Guilers
- B3. Zone 1AUH de la route de Saint-Renan à Plouzané
- B4. zone 1AUH de la route de Kerrarouz à Plouzané
- B5. zone 1AUH de la route de Coatuelen à Plouzané
- B6. zone 1AUH des 4 Pompes à Brest
- B7. zone 1AUH de Kerognant à Bohars
- B8. zone 2AUH de Kertatupage à Brest
- B9. zone 1AUC de Keradrien – Kerlaurent à Guipavas
- B10. zone 1AUC de Kerida à Guipavas
- B11. zone 1AUH de Feuteun Aon au Relecq-Kerhuon
- B12. zone 1AUH du Douvez à Guipavas
- B13. zone 1AUH du Cléguer à Plougastel-Daoulas.

Localisation des modifications : Classement de zones à urbaniser en zone urbaine



C - Modifications liées à la prise en compte de projets

Localisation des modifications : 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...

C1. 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 la 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. Cet espace est donc reclassé en zone agricole.

C2. 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 trois secteurs, dans les communes de Guilers, de Plougastel-Daoulas et Guipavas.

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-Kérioc 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.

Enfin en ce qui concerne Guipavas, l'étude d'un projet immobilier sur la rue du Pont Neuf a mis en évidence que la

ligne d'implantation envisagée n'était pertinente au regard de la configuration urbaine du secteur.

C3. Prise en compte des plans de prévention des risques technologiques de la Maison Blanche à Brest et de Imporgal / Stockbrest 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 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.

Les zones de maîtrise de l'urbanisation délimitées sur le document n°3 du règlement autour de ces installations sont donc supprimées.

C4. 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.

Le zonage NH des locaux administratifs et scientifiques du CBNB est supprimé et l'espace est reclassé en zone NL.

C5. 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 est définie sur le périmètre, pour répondre plus largement aux nécessités de desserte, de stationnement et d'entrée du centre bourg de Saint-Marc.

C6. 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, la zone de commerces et services assimilés interdits le long de la rue père Gwénaél est étendue 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.

C7. 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 d'abord 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.

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, la parcelle cadastrée BN 121 rue Quartier Maître Bondon à Plougastel

Daoulas est reclassée 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.

C8. Zone UC Pontanezen : rectification d'une erreur matérielle

Dans le cadre de la ZAC Europe, l'opération de rénovation urbaine du site de Pontanezen 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'apparaissent 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.

Cette erreur matérielle manifeste est rectifiée 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.

C9. 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 inoccupés. 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, le foncier associé aux logements de fonction jouxtant l'hôpital psychiatrique de Bohars est reclassé de zone US en UH à vocation d'habitat. L'ensemble de la zone reclassée couvre une surface de 3 ha.

C10. 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.

Le zonage est corrigé en élargissant le zonage 2AUH aux parcelles cadastrées DW 34 et 35.

C11. 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 Technopôle 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.

C12. 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 réglementaires 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 UCPort 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.

C13. Suppression de l'OAP 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 est retirée du PLU.

C14. 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.

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.

Or cette correction apportée en juillet 2013 n'a pas été repercutée 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.

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) 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'une 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

Les modifications apportées : le document graphique 3/3 du règlement du PLU 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.

C15. 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, le PLU est modifié 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 en 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 réalisés 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 coûts 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.

C16. 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. Celle-ci est modifiée 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.

C17. 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 com-

plétées 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 mis 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 soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

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'habita-

tion 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.

C18. 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

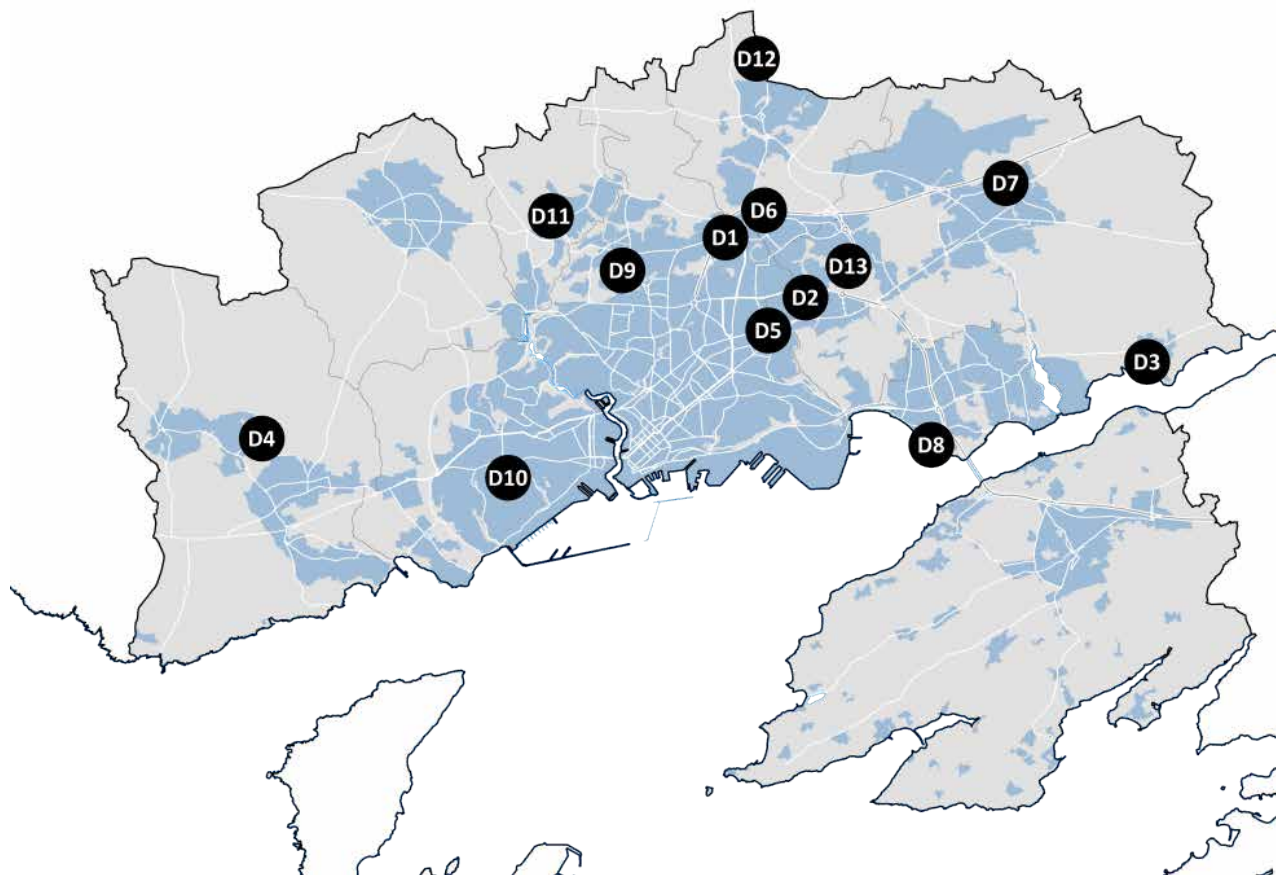
de soutènement, la hauteur indiquée peut être majorée de manière à respecter les hauteurs réglementaires de sécurité.

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 ».

le lexique du règlement du PLU est rectifié pour rappeler que la hauteur des murs de soutènement n'est pas prise en compte pour déterminer la hauteur maximale de clôture autorisée.

D - Ajout, modification, suppression d'emplacements réservés

Localisation des modifications : emplacements réservés



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.

- D1. l'emplacement réservé n°118 institué au bénéfice de Brest métropole pour la réalisation d'un rond-point sur la parcelle cadastrée HT 308, rue de Grâce à Brest. L'opération est réalisée.
- D2 l'emplacement réservé n°199 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.
- D3. l'emplacement réservé n°72 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.
- D4. l'emplacement réservé n°5 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.
- D5. l'emplacement réservé n°74 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.
- D6. l'emplacement réservé n°29 institué au bénéfice de Brest métropole pour l'extension du parking relai de Kergaradec sur la parcelle AX 166 à Gouesnou. L'emprise de l'emplacement réservé, ajustée selon les besoins de l'opération, est réduite de 5000 m².

- D7. l'emplacement réservé n°9 institué au bénéfice de Brest métropole pour l'aménagement d'une voirie rue Tanguy Prigent à Guipavas. La voie a été réalisée .
- D8. l'emplacement réservé n°38 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.
- D9. l'emplacement réservé n°12 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.
- D10. l'emplacement n°171 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.
- D11. l'emplacement réservé n°9 institué au bénéfice de Brest métropole rue Park Ar Roz à Bohars, pour une création de voirie. La commune de Bohars a acquis les parcelles nécessaires à la future voie, et une transaction est en cours avec Brest métropole. L'emplacement réservé peut donc être supprimé.
- D12. L'emplacement réservé n°29 institué au bénéfice de la commune de Gouesnou pour l'extension du complexe sportif du Crann est supprimé. Les parcelles ont été acquises par la commune.
- D13. Un nouvel emplacement réservé est créé sur la parcelle G1023 à Guipavas pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif au Froustven (emplacement réservé n°162) .

Enfin, le rapport de présentation du PLU est complété par la liste exhaustive des emplacements réservés par le PLU. En outre, la numérotation des emplacements réservés, jusqu'alors incrémentée par communes, est établie à l'échelle de la métropole pour éviter les doublons.

E - Ajustements et corrections techniques

Le projet de modification comporte un certain de corrections ou d'ajustements de forme, sans incidences sur le contenu réglementaire du PLU. Ces modifications sont destinées à assurer la cohérence, et lisibilité du document, et n'emporteront aucune incidence nouvelle sur l'environnement.

E1. 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 »).

Cette incohérence est rectifiée 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.

E2. 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, NI).

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 (NI), 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.

E3. 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.

E4. 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.

E5. 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. L'entête du tableau est rectifié afin de lever toute ambiguïté.

E6. 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, qui rectifie en ne conservant que la délimitation de l'enveloppe de la zone humide.

E7. 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. Cette mention est supprimée du règlement.

MODIFICATION N°5

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 26 avril 2019

Par arrêté du 20 novembre 2018 du président de Brest métropole, les modifications décrites ci-après ont été soumises à enquête publique du 10 décembre 2018 au 10 janvier 2019. Elles ont ensuite été soumises à l'approbation du Conseil de la métropole le 26 avril 2019.

Les pièces modifiées par cette procédure sont : le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et ses documents graphiques.

LES PIÈCES MODIFIÉES

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.

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

Le rapport de présentation

Un seul chapitre du rapport de présentation est modifié dans le cadre de la présente modification du PLU : le chapitre 4, relatif à l'exposé des changements apportés et des justifications des choix retenus. Les modifications portent sur :

- d'une part, le titre II relatif aux choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation est complété notamment 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.
- 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, seules les orientations thématiques relatives à l'habitat et les orientations d'aménagement de secteurs sont modifiées :

- l'orientation relative à habitat est modifiée en lien avec l'exemption des communes de Brest métropole de leurs obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux,
- 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 (règlement graphique) sont modifiés de la manière suivante :

- 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 zonages 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.

EXPOSÉ DES MOTIFS

A- Ouverture de zones à l'urbanisation

A1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Bodonn à Plougastel-Daoulas

La modification concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Bodonn (3,2 ha) sur la commune de Plougastel-Daoulas, constituée des parcelles cadastrées BS 50 à 52, 54, 57, 64, 68, 150 et 151.

Le secteur de Bodonn est situé le long du boulevard Filiger qui ceinture à l'ouest le bourg de Plougastel-Daoulas. La zone qu'il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation constitue une « dent creuse » entre le bourg et le secteur de Bodonn.

Situés à moins de 800 m du centre du bourg, le terrain est accessible depuis le boulevard Filiger à l'Est, la route de Bodonn au sud et la rue Surcouf au nord. Il est desservi par deux arrêts de bus (au nord et au sud de la zone) de ligne 8 du réseau de bus reliant Plougastel-Daoulas au centre-ville de Brest.

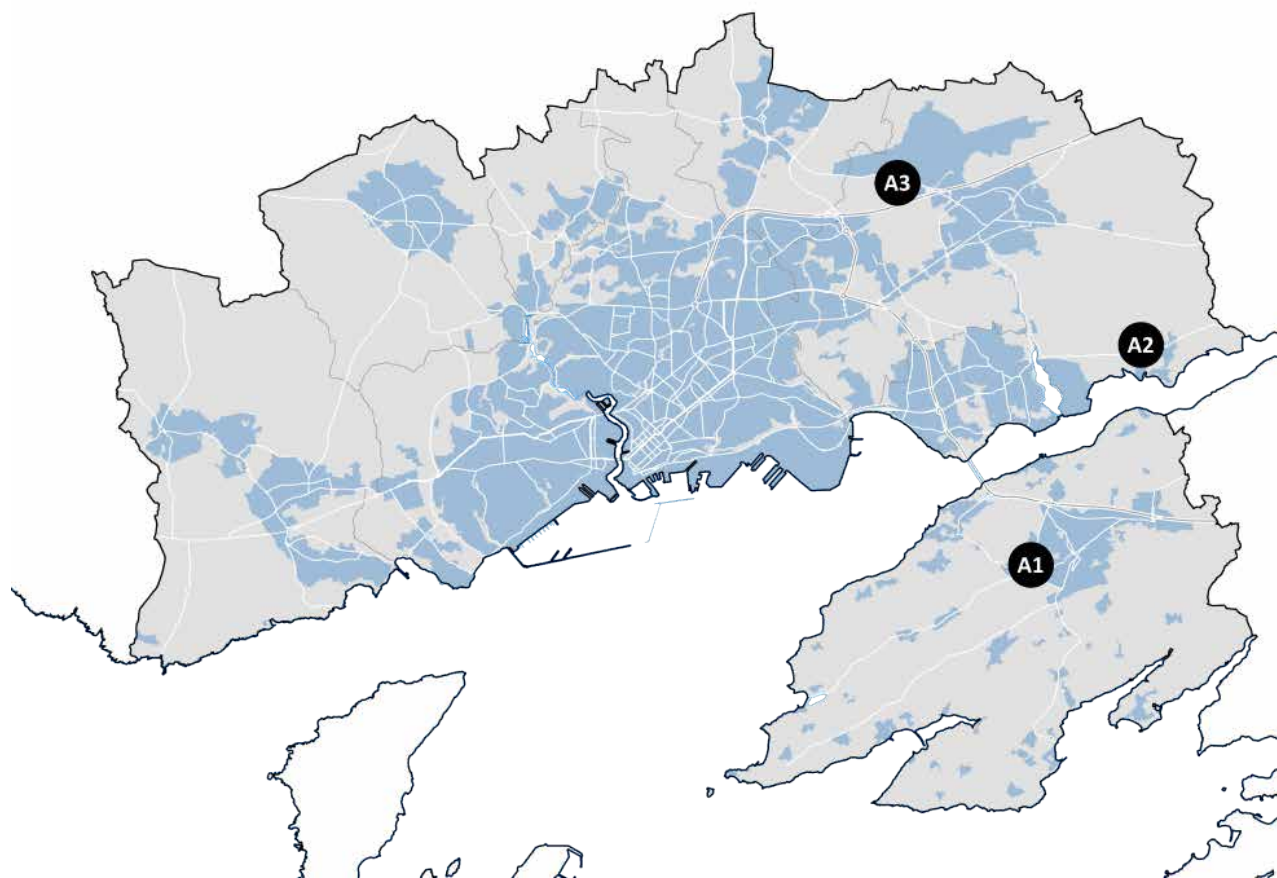
Le terrain s'inscrit en lisière d'urbanisation, mais présente encore un cadre relativement champêtre avec la présence de haies arborées, petits boisements et de talus végétal plantés. Certains de ces éléments sont d'ailleurs déjà identifiés et protégés par le PLU (EBC au nord, le long de la rue Surcouf, talus boisés à l'ouest de la zone). Les terrains adjacents sont constitués par le l'habitat individuel, de densité moyenne présentant des volumétries de type R1 ou R+1+C

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation, y compris le réseau d'assainissement collectif, la station d'épuration de Toull Ar Rannig devant être mise en service au second semestre 2018.

Orientations d'aménagement de la zone

Le projet répondra aux objectifs fixés par le PLU en termes de densité en extension urbaine (25 logements à l'hectare

Localisation des modifications : ouverture de zones à l'urbanisation



minimum) et s'agissant d'une opération de plus de 2500 m² de surface de plancher, devra répondre aux objectifs de mixité, par la réalisation de 50 % de logements à coût abordable dont la moitié de logements locatifs sociaux.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur contribuera à la création d'un front bâti homogène, dense et continu le long du boulevard Filiger au nord/Est, afin de marquer l'entrée d'agglomération et valoriser l'entrée principale du secteur.

Cet accès constituera l'accès principal de la zone avec une entrée et une sortie (exclusivement vers le sud) en direction du giratoire situé à l'intersection des boulevards des Myosotis et Filiger. La traversée du boulevard ne sera autorisée que par un accès « tourne à droite ». L'ensemble sera desservi par deux autres accès au nord (rue Surcouf) et au sud (rte de Bodonn), afin de boucler le secteur.

Le schéma général s'appuiera ensuite sur un axe primaire Nord/sud complété par un maillage de voiries secondaires en bouclage ou en impasse. Une liaison douce Est /Ouest sera aménagée pour la desserte inter-quartier depuis Bodonn avec le centre-bourg.

Enfin les éléments principaux du maillage bocager (talus boisés ceinturant la zone), seront préservés.

Incidences du projet sur l'environnement

La zone ne concerne aucun milieu naturel ou sensible. L'étude initiale des enjeux faune, flore des terrains n'a révélé la présence d'aucune plante protégée ou patrimonial, ni d'espèce protégée.

En termes d'artificialisation, l'impact des ouvertures de zones à l'urbanisation a été évalué à l'échelle de la métropole au moment de la révision du PLU, qui s'est inscrite dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et limitation de l'étalement urbain (réduction de 100 ha des espaces consommés sur la décennie précédente, avec une réduction de 30 % de consommation par l'habitat et une part importante de la production en renouvellement urbain). S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone programmée dès

l'origine dans le PLU, le projet n'emporte pas d'incidence nouvelle par rapport à la situation initiale.

En termes de paysage et d'insertion urbaine, l'aménagement de cet espace en dent creuse entre le secteur de Bodonn et l'agglomération à l'Est du bd Filiger, permettra de marquer l'entrée d'agglomération et de faire rentrer cet espace dans le secteur urbain.

A2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Keriegu à Guipavas

La modification porte sur la petite zone à urbaniser de Keriegu (0,83ha) située au nord du village du Douvez sur la commune de Guipavas.

Le village du Douvez constitue un pôle secondaire de centralité de la commune de Guipavas. Il compte près de 200 logements, auxquels s'ajoute la centaine de logements sur les secteurs limitrophe de Pen An Traon et de Poull Ar Vilin. Situé en bordure de l'Elorn, au Sud-Est de la commune, ce pôle résidentiel, représente pour la commune de Guipavas une alternative en termes de développement. Il offre des possibilités de développement autour du bâti existant permettant de conforter ce pôle secondaire à la fois dans une volonté d'occupation équilibrée du territoire communal et permettant l'utilisation d'équipements publics comme l'école de Kerafloch et la salle polyvalente de Douvez.

L'espace est caractérisé par un faible relief, en pente douce vers le rivage. Le secteur présente une vocation agricole peu affirmée, mais il est en revanche marqué par un paysage présentant un maillage bocager important. Situé à moins de 800 mètres des rives de l'Elorn, le village du Douvez est entièrement inclus dans les espaces proches du rivage délimité par le PLU. Il est toutefois physiquement séparé du rivage par la voie ferrée reliant Brest à Rennes.

Les espaces situés en cœur de village ont été aménagés (opération « les jardins de Kerbasquiou »). Le raccordement au réseau d'assainissement collectif du secteur permet de poursuivre progressivement un développement urbain me-

suré dans le respect du tissu existant. Les zones à urbaniser existantes (Keriegu et Kerafloc'h) viennent refermer la partie urbanisée et établir une enveloppe urbaine plus cohérente en appuyant, à l'ouest, sur la zone naturelle aux abords du ruisseau de Kerabivin et, à l'est, sur la rue de la Chapelle.

Le terrain de Keriegu, qu'il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation, est constitué par la parcelle BL 90. Ce terrain est composé d'une pâture plus ou moins arborée sur ses façades Est, Ouest et Sud. Il s'insère dans le prolongement de la trame bâtie, les terrains adjacents étant constitués par de l'habitat individuel existant, au sud, ou programmé, à l'Est. Il s'agit d'habitat pavillonnaire de faible densité présentant des volumétries type R+1 ou R+1+C. En lisière ouest et sud, le terrain borde des fonds de jardin.

Le terrain bénéficie de plusieurs accès possibles : au Sud-Ouest, où la parcelle jouxte directement le domaine public sur la rue de Keriegu et à l'ouest, traversant les terrains privés adjacents pour rejoindre le chemin de Kerafloc'h. Toutefois, compte tenu de la topographie, de la configuration de la zone, la desserte par l'accès Est sera privilégiée, en raccordant la voirie sur celle de l'opération d'aménagement en cours.

La morphologie du secteur définit un point haut en limite Nord-Est de la zone. Les pentes rayonnent uniformément vers le sud-Ouest à une valeur avoisinant 9%. La situation des terrains en partie haute du quartier permet des vues lointaines et dégagées sur la crête de la presqu'île de Plougastel-Daoulas, en vis à vis de l'autre côté de la ria de l'Elorn.

Enfin, le secteur bénéficie de l'ensemble des réseaux nécessaires à la réalisation de l'opération. En ce qui concerne les eaux usées, le réseau vient d'être mis en place sur le secteur. Le terrain pourra être raccordé gravitairement au réseau d'eaux usées existant dans la rue de Keriegu. En ce qui concerne l'adduction en eau potable, l'électricité basse tension et les réseaux de télécommunications, le terrain pourra être raccordé au réseau existant dans la rue de Keriegu, avec un bouclage possible sur le futur lotissement de Kerafloc'h. Par ailleurs, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales,

les tests réalisés sur site révèlent des aptitudes favorables à l'infiltration.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra la réalisation d'une opération d'habitat sous maîtrise d'ouvrage privée. Compte tenu des délais d'aménagement, les capacités d'urbanisation restantes, tant dans les zones urbaines, que dans les zones à urbaniser, ne sont pas suffisantes pour atteindre les objectifs de production quantitatifs et qualitatifs. L'ouverture à l'urbanisation de la zone s'inscrit dans le rythme de développement de la commune de Guipavas, en cohérence avec le tableau de bord prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation de Brest métropole, partagé avec les acteurs locaux dans le cadre de la cellule foncière agricole et de la conférence intercommunale de l'habitat.

Enfin, conformément à la loi littoral, l'ouverture à l'urbanisation de cette petite zone ne constituera qu'une extension limitée du village du Douvez. Il s'agit en effet d'une zone de taille limitée de 8000 m², située en arrière de l'urbanisation par rapport au rivage, et dont l'intégration paysagère sera assurée par la préservation des haies bocagères existantes et le respect des typologies de constructions du village.

Programme

Le projet répondra aux objectifs fixés par le PLU en termes de densité en extension urbaine (25 logements à l'hectare minimum) et s'agissant d'une opération de plus de 2500 m² de surface de plancher, elle devra répondre aux objectifs de mixité (25 % de logements locatifs sociaux). L'avant-projet vise la réalisation de 23 logements en lots libres de constructeur d'environ 400 m² de surface moyenne et 6 logements individuels groupés à cout abordable.

Principes d'aménagement retenus

En matière d'accessibilité et de déplacements, l'accès se fera depuis le chemin de Kerafloch en prolongement du projet en cours sur les terrains limitrophes situés en zone U. Cela permettra d'assurer une desserte cohérente et sécurisée, dans un principe de maillage vers la rue de Kerafloc'h et, à moyen terme, la rue de la chapelle à l'Est. Par ailleurs une liaison

piétonne sera aménagée vers la rue de Keriegu pour assurer la desserte interquartier.

En matière de cadre de vie et d'intégration urbaine, un habitat sous forme de maisons individuelles sera privilégié pour rester en adéquation avec le tissu urbain existant. Les éléments principaux du maillage bocager (talus boisés ceinturant la zone) sont préservés.

Incidences du projet sur l'environnement

En termes d'artificialisation, l'impact des ouvertures de zones à l'urbanisation a été évalué à l'échelle de la métropole au moment de la révision du PLU, qui s'est inscrite dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et limitation de l'étalement urbain (réduction de 100 ha des espaces consommés sur la décennie précédente, avec une réduction de 30 % de consommation par l'habitat et une part importante de la production en renouvellement urbain). S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone programmée dès l'origine dans le PLU, le projet n'emporte pas d'incidence nouvelle par rapport à la situation initiale.

En ce qui concerne l'environnement naturel et les paysages, l'ouverture à l'urbanisation de la zone aura également un impact limité.

En ce qui concerne les paysages, le projet porte sur un espace limité (8000 m²) s'inscrivant en continuité d'un environnement bâti. Compte tenu de sa dimension modeste, le projet constitue une extension limitée de l'urbanisation du village du Douvez. Son urbanisation s'inscrira dans le respect des typologies bâties du village, afin d'assurer la greffe urbaine et préserver la cohérence globale. Les éléments principaux du maillage bocager (talus boisés ceinturant la zone) sont identifiés dans l'OAP et le règlement du PLU afin de les préserver, et de favoriser l'intégration paysagère.

En ce qui concerne les milieux naturels, aucun milieu sensible n'est concerné directement par l'ouverture à l'urbanisation de la zone. On note la présence d'une zone humide et un cours d'eau à l'ouest. Le village du Douvez se situe également à proximité du site Natura 2000 de la rivière Elorn

(ZSC n°FR5300024). Toutefois aucun de ces milieux ne se situe dans l'emprise de la zone aménagée. Les impacts sur ces milieux seront limités. Le rejet des eaux de ruissellement des zones imperméabilisées est limité par le règlement à 3l/s/ha conformément au préconisation du SDAGE Loire Bretagne, ce qui impose la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales suffisamment dimensionnés pour assurer une infiltration et décantation des eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu naturel. En ce qui concerne les eaux usées, le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif. L'impact sur les milieux naturels sera donc limité.

A3. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Saint-Thudon à Guipavas

La modification concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'un peu plus de 3 ha classée en zone 2AUE (zone à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales et de logistique) en continuité de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du parc d'activité de Saint-Thudon à Guipavas.

La ZAC de Saint-Thudon s'étend sur près de 34 hectares. Située en vis-à-vis de l'aéroport au nord, la zone est bordée au sud par la RN12 reliant Brest à Rennes, axe routier majeur d'entrée de la métropole brestoise. La ZAC est accessible depuis la RD 67. A l'ouest, elle jouxte le hameau de Kervao.

Située dans le prolongement de la zone de Prat-Pip nord, dont la vocation est orientée vers les activités tertiaires, la zone de Saint-Thudon joue un rôle complémentaire en accueillant les activités économiques à vocation industrielle et de service aux entreprises en ouvrant des entités foncières permettant l'implantation d'entreprises nécessitant de grandes plate-formes pour des constructions et des aires d'évolution (pour la logistique ou l'industrie).

La ZAC a été créée en 2006. Après réalisation d'un diagnostic archéologique durant l'été 2010, les travaux de viabilisation ont pu démarrer par tranche (3 tranches) pour se terminer (hors finition) courant 2012. Les travaux VRD et paysagers de la ZAC sont achevés, permettant l'installation des entre-

prises. La majorité des lots a été commercialisée ou réservée. Ainsi, sur les 34 hectares de la ZAC, il ne subsiste que 7 hectares encore disponibles.

Dans ce contexte, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une zone de 3 hectares, actuellement classée en zone 2AUE au PLU, dont une façade borde la voirie interne de la ZAC de Saint-Thudon. Dans un contexte général de reprise économique et compte tenu de la forte demande sur le secteur nord-Est de l'agglomération brestoise, l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone, permettra d'alimenter et de diversifier l'offre sur le secteur, notamment avec des lots compris entre 8000 m² et 1 hectare.

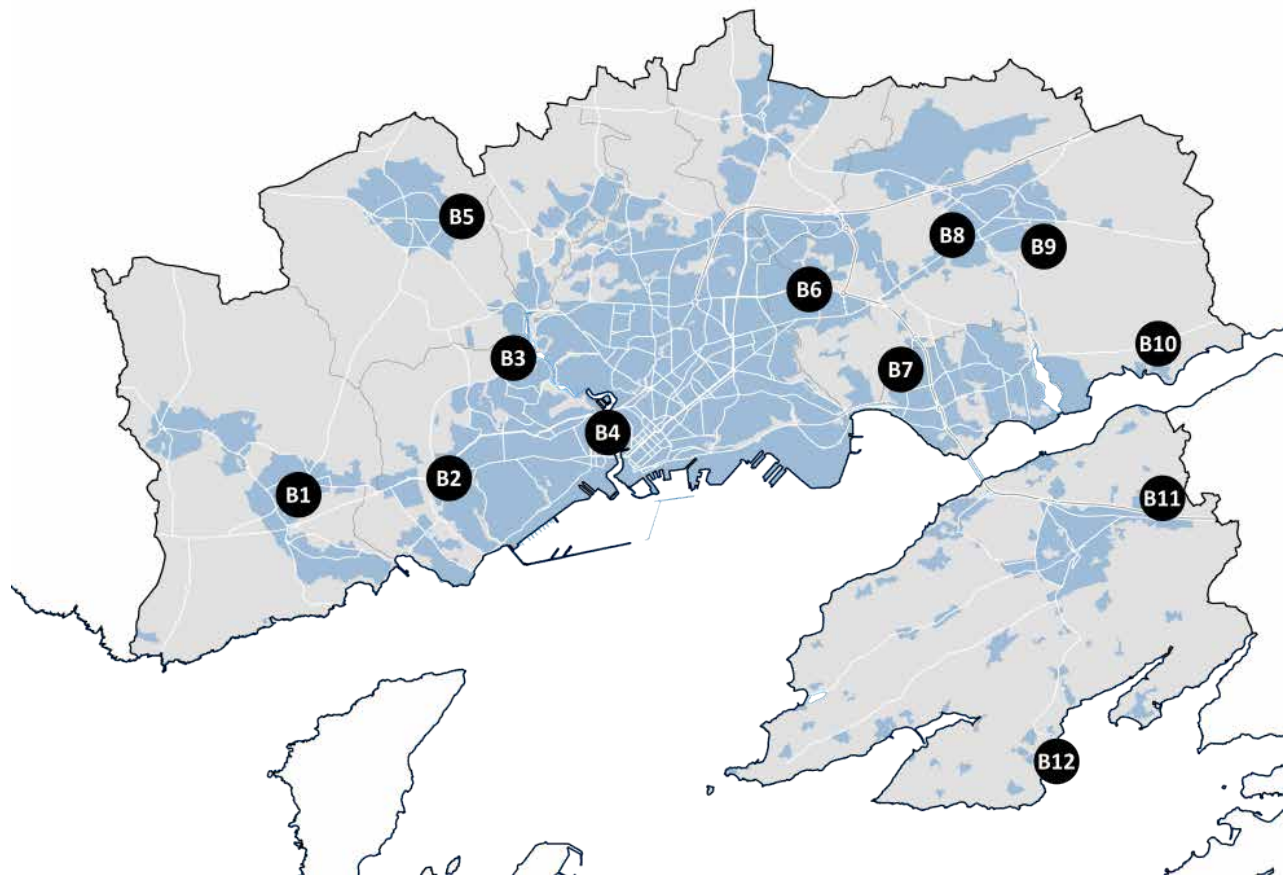
La partie sud de la zone, va accueillir une association, pour une activité de maraîchage. Le classement en zone 1AUE permettra cette installation et les éventuelles constructions ou aménagements associés. Par ailleurs, les bâtiments existants étant concernés par deux zonages différents il est proposé d'ajuster le zonage actuel, en incluant les bâtiments dans la zone dans la zone UHT.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces n'emportera pas d'incidences notables sur l'environnement. Les deux zones ne sont pas concernées par milieux naturels sensibles ou remarquables. Sur le plan paysager, l'impact de l'urbanisation sera limité, compte tenu de la taille modeste des zones concernées et de l'environnement urbain auquel ils se rattachent, d'autant plus qu'ils bénéficieront des aménagements paysagers réalisés dans le cadre de la ZAC.

Enfin, l'urbanisation de la zone est conforme à la loi littoral, puisque la zone 2AUE s'inscrit en continuité immédiate de la zone d'activité de Saint-Thudon, en prolongement de l'agglomération de Guipavas, et notamment les secteurs de Prat Pip et de l'aéroport de Brest-Bretagne. L'urbanisation de cette zone permettra par ailleurs de conforter la continuité urbaine jusqu'au hameau de Kervao.

B - Classement en zone urbaine des zones à urbaniser

Localisation des modifications : classement de zones à urbaniser en zone urbaine



Depuis l'adoption le 20 janvier 2014 du PLU facteur 4, 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 correspondantes.

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

B1. Classement partielle de la zone 1AUC de la rue de Myosotis à Plouzané en zone UC

La zone 1AUC de la Rue des Myosotis est une zone d'un peu plus de 3 hectares, située de part et d'autre de la rue des Myosotis, au centre de la Trinité à Plouzané.

La partie située au sud de la rue des Myosotis est aujourd'hui entièrement bâtie. Il est donc proposé de classer cette partie en zone UC.

L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur, ne comportant pas de dispositions particulières sur cet espace, n'est pas modifiée. La surface de la zone mentionnée dans le rapport de présentation est actualisée.

B2. Classement en zone UH de la zone 1AUH de Kernabat à Brest

La zone de Kernabat/Kerarbleis est une petite zone de 1,9 ha en extension du quartier d'habitat de Kernabat à l'ouest de Brest.

La partie située au sud de la rue Alfred Nakash, a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2016, et les permis de construire ont été délivrés à partir de 2017.

L'opération d'aménagement est réalisée et l'espace est aujourd'hui en cours d'urbanisation. Il est donc proposé de classer la partie située au sud de la rue Alfred Nakash en zone UH.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur correspondant et le rapport de présentation du PLU sont modifiés en conséquence.

B3. Classement en zone urbaine de la zone à urbaniser (1AUS) du Questel à Brest

La zone 1AUS du Questel est zone de 9000 m² située en continuité immédiate du CHRU de la Cavale Blanche à Brest.

Cette zone a été aménagée en début d'année 2018 pour accueillir une aire de stationnement complémentaire pour l'hôpital. Il est donc proposé de classer cette zone 1AUS en zone US.

L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur correspondante est supprimée, et le rapport de présentation du PLU est modifié en conséquence.

B4. Classement en zone urbaine de la zone à urbaniser du secteur de Pontaniou à Brest

La zone 2AUC du secteur de Pontaniou est une petite zone de moins de 1 hectare enserrée dans le tissu urbain au centre-ville de Brest, en rive droite de la Penfeld. Cette zone comprend l'ancienne prison de Pontaniou, les terrains militaires de la Madeleine, et les constructions situées le long de la rue Saint-Malo.

Lors de l'élaboration du PLU facteur 4, le classement en zone 2AUC de cette zone a été motivé par l'absence de projet défini. Cependant ce secteur est déjà partiellement bâti, se situe dans le tissu urbain, et bénéficie de l'ensemble des réseaux. Au regard du code de l'urbanisme, il relève donc 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.

B5. Classement en zone UH de la zone 1AUH du Candy à Guilers

La zone du Candy se situe à l'entrée est du bourg du Guilers, en rive sud de la route de Bohars.

Cette zone a été ouverte à l'urbanisation en décembre 2014, et le permis d'aménager a été délivré en 2015. L'aménagement de cet espace a été réalisé et les permis délivrés à partir de 2016.

L'opération est en voie d'achèvement. La zone est urbanisée et peut donc être reclassée en zone UH. L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur correspondante, ainsi que le rapport de présentation du PLU sont modifiés en conséquence.

B6. Classement en zone UC de la zone 1AUC de Kerlaurent à Guipavas

La zone 1AUC de Kerlaurent se situe à l'entrée Est de l'agglomération brestoise sur le secteur du Frountven.

L'opération d'aménagement du secteur « Les Hauts de Kerdanné » a été autorisée en 2015, et les permis de construire délivrés à partir de 2017.

L'opération d'aménagement est réalisée, et le secteur est en cours d'urbanisation. Il est donc proposé de reclasser la zone 1AUC de 4 ha située au sud du bd François Mitterrand en zone UC. L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur correspondante est modifiée en conséquence.

B7. Classement en zone UH de la zone 1AUH de Goarem Vors à Guipavas

La zone 1AUH de Goarem Vors se situe au sud-ouest de la commune de Guipavas, en continuité de l'agglomération du Relecq-Kerhuon. Ouverte à l'urbanisation en 2015, cette zone de 2,5 ha environ était destinée à finaliser l'urbanisation du secteur en bordure de la rue Paul Jaffrès par une opération résidentielle.

Le permis d'aménager « Goarem Vors II » a été délivré en 2016 et les permis de construire délivrés à partir de 2017.

L'aménagement du secteur est réalisé et son urbanisation est en cours. Il est donc proposé de classer la zone 1AUH en zone UH. L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur est supprimée, et le rapport de présentation du PLU est modifié en conséquence.

B8. Classement en zone UC de la zone 1AUC de Kerida à Guipavas

La zone de Kerida est une vaste zone de 15 ha destinée à accueillir un nouveau quartier d'habitat à l'ouest du bourg de Guipavas, en bordure de l'avenue de Barsbüttel.

L'aménagement du secteur est réalisé et son urbanisation en voie d'achèvement. Il est donc proposé de classer l'ensemble du secteur en zone urbaine. L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur correspondante est supprimée, et le rapport de présentation du PLU est modifié en conséquence.

B9. Classement en zone UH de la zone 1AUH de Kerivin à Guipavas

La zone de Kerivin se situe au sud-est du bourg de Guipavas. Cette zone de 8000 m² était destinée à la réalisation d'une petite opération d'habitat en rive de la trame verte et bleue.

Le permis d'aménager pour l'opération du « Clos de Kerivin » a été délivré en 2016 et les autorisations de constructions ont été délivrées à partir de 2017.

L'opération d'aménagement est réalisée et le secteur urbanisé. Il est donc proposé de classer cette zone 1AUH en zone UH. L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur correspondante est supprimée, et le rapport de présentation du PLU est modifié en conséquence.

B10. Classement en zone UH de la zone 1AUH du Douvez à Guipavas

Le village du Douvez se situe au sud-est de la commune de Guipavas, en bordure de l'Elorn. Au cœur de ce village, le PLU facteur 4 approuvé le 20 janvier 2014 avait prévu une zone à urbaniser de 2,4 ha, destinée à conforter l'urbanisation autour du bâti existant.

Le permis d'aménager pour l'opération « Les jardins de Kerbasquiou » a été délivré en juillet 2016, et les premières constructions autorisées en 2017.

L'opération d'aménagement est réalisée, et le secteur est désormais urbanisé. Il est donc proposé de classer le secteur en zone urbaine (UH). L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur correspondante est supprimée, et le rapport de présentation est modifié en conséquence.

B11. Classement en zone urbaine de la zone 1AUE de Ty Ar Menez à Plougastel-Daoulas

La zone de Ty Ar Menez est une zone à vocation économique, située de part et d'autre de la RN 165, au nord de l'agglomération de Plougastel-Daoulas.

La modification concerne la petite zone de 1,8 ha, marquant l'achèvement de la zone d'activité en bordure de la route de Landerneau. L'opération d'aménagement est réalisée, et la zone est à présent urbanisée. Il est donc proposé de la classer en zone urbaine.

L'orientation d'aménagement et de de programmation de secteur correspondante est supprimée, et le rapport de présentation du PLU est modifié en conséquence.

B12. Classement en zone urbaine de la zone 1AUH au Tinduff à Plougastel-Daoulas

Le village du Tinduff se situe au sud-est de la commune de Plougastel-Daoulas. En continuité de l'urbanisation, une

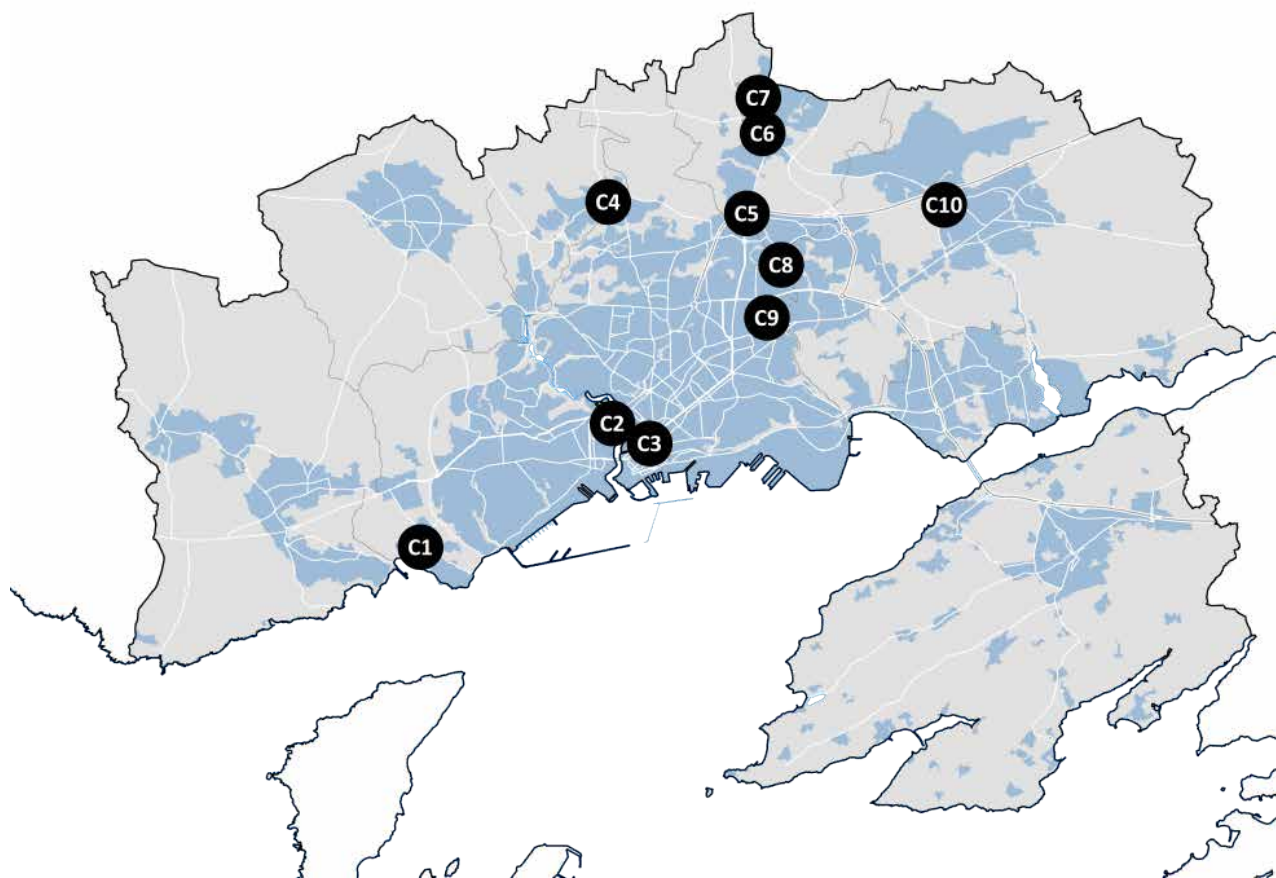
zone de 6000 m² a été classée en zone 1AUH au sud du port, pour permettre une petite opération habitat.

Le permis d'aménager « Les terrasses du Tinduff » a été délivré en 2016 et les premiers permis de construire délivrés en 2017.

L'opération d'aménagement est réalisée, et l'urbanisation du secteur est en cours. Il est donc proposé de classer la zone 1AUH en zone UH. L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur correspondante est modifiée en conséquence.

C - Actualisations et modifications liées à la prise en compte de projets

Localisation des modifications : actualisations et 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...

C1. Modification des limites de la zone US du Technopôle Brest Iroise (Vernis) à Brest

La modification concerne la parcelle DR53, sur le site du Vernis du Technopôle à Brest. Cette parcelle est actuellement classée en zone US, couvrant les 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.

Dans le cadre de la restructuration des pépinières d'entreprise de Brest métropole, il est envisagé une relocalisation des entreprises accueillies dans le bâtiment situé sur la parcelle DR 53. Cet espace n'aura ensuite plus vocation à accueillir des activités d'intérêt métropolitain comme le prévoit la zone US.

En conséquence, il est proposé de modifier le zonage US en zone UH (zone à vocation d'habitat et construction et installation compatible avec l'habitat), en cohérence avec le tissu urbain avoisinant situé au nord de la rue Jim Sévellec.

C2. Modification des limites de la zone US aux abords de l'hôpital des Armées à Brest

La modification concerne la parcelle IT 142, en centre-ville de Brest. Cette parcelle est actuellement classée en zone US, couvrant les 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.

Cette parcelle qui accueillait l'école maternelle de la rue Lyon, était initialement classée en zone US pour préserver un potentiel d'extension de l'Hôpital des Armées.

L'Hôpital des armées ayant signifié que cet espace ne présente pas d'intérêt pour son développement, il est proposé de modifier le zonage US en zone UC (zone urbaine centrale mixte), en cohérence avec le tissu urbain avoisinant, pour permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.

C3. Zone US des Glacis – Centre-ville de Brest

Identifiés par les plans Milineau et Mathon, les glacis sont des espaces ouverts ou semi ouverts qui occupent l'emplacement des anciennes fortifications et de leurs abords. Ces espaces sont identifiés dans le projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) du centre-ville de Brest comme présentant un intérêt patrimonial.

Ils occupent en effet une place importante dans la composition urbaine du centre-ville de Brest, et sont caractérisés par des lieux majeurs : les squares Kennedy et Alphonse Juin, la place de la Liberté et ses abords (le Quartz, le square Mathon, le Multiplexe Liberté), la faculté Victor Segalen, l'espace Foch et son prolongement.

Aujourd'hui ces espaces sont classés soit en zone UP pour les squares (zone urbaine parcs et jardins), soit en zone US (constructions, équipements, services et activités à rayonnement métropolitain) pour les espaces bâtis. Ce zonage

spécifique traduit la place et la vocation particulière de ces espaces dans le tissu urbain du centre-ville.

Cependant, malgré un positionnement sur les glacis, le parking situé à l'angle des rues Duquesne et Harteloire et le Multiplexe Liberté ont été classés en zone UC (zone urbaine mixte), lors de la révision du PLU facteur 4. Ce zonage n'apparaît pas cohérent.

En lien avec le projet d'AVAP en cours d'élaboration, et afin de matérialiser dans le PLU la continuité des glacis par un zonage adapté, il est donc proposé de reclasser ces espaces en zone US, comme l'ensemble des espaces bâtis situés dans les glacis.

Le changement de zonage sur le document graphique n°1 emporte une évolution de la règle applicable au plafond de hauteur correspondant sur le document graphique n°2, puisque qu'il n'y a pas de plafond de hauteur en zone US.

C4. Modification des limites de la zone US du CHRU à Bohars

L'hôpital de Bohars (CHRU de Brest) est en cours de réorganisation de son site et s'appête à rendre disponible une partie de ses terrains aujourd'hui réservés aux logements de fonction. Une étude est en cours pour le réaménagement et la densification de ce secteur.

Dans le cadre de cette étude, il est apparu qu'au nord du quartier, un espace végétalisé peu qualitatif, lourd d'entretien et constituant la nouvelle limite avec l'hôpital pouvait être optimisé pour accueillir de nouveaux lots à bâtir. Mais pour offrir la largeur nécessaire à la construction de maisons, il est nécessaire de décaler la limite du zonage UH d'une dizaine de mètres, en s'appuyant sur l'alignement d'arbres au Nord et le chemin qui le longe. En effet, le zonage US, réservé aux constructions et installations d'intérêt métropolitain ne permet pas la réalisation du projet. Cette modification

permettra également de gérer plus qualitativement la nouvelle limite entre l'hôpital et le futur quartier.

Il est donc proposé d'ajuster la limite entre la zone UH et la zone US sur le document graphique 1 (zonage) et sur le document graphique (hauteur des constructions)

C5. Levée du périmètre d'attente de projet d'aménagement de Keruchen à Gouesnou

En application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, le PLU a institué pour une durée de cinq ans un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA) sur le secteur de Keruchen à Gouesnou, afin de maîtriser l'urbanisation dans un secteur portant des enjeux importants en matière de renouvellement urbain.

Principalement constitué d'un tissu peu structuré d'habitat de type pavillonnaire, la zone fait face au terminus de la ligne de tramway qui dessert le secteur depuis 2012. Ce contexte nouveau a induit un potentiel de mutation élevé, renforcé par le mouvement de redynamisation plus global du quartier autour de la route de Gouesnou. La collectivité souhaite donc que les évolutions sur ce secteur s'inscrivent dans un schéma de renouvellement urbain cohérent et répondant aux enjeux de structuration d'un nouveau quartier d'entrée de ville.

Dans l'attente d'une réflexion permettant de préciser les évolutions possibles, en tenant compte à la fois des occupants et riverains actuels et des opportunités de mutations foncières, l'urbanisation du secteur était donc limitée à des constructions et/ou extensions de 15 m² maximum, en application du PAPA.

L'ambition de valorisation de l'entrée de métropole sur le secteur de Keruchen, exprimée dans l'OAP de secteur a été amorcée par le projet de réhabilitation du centre commercial, qui a notamment intégré la création d'un mail piéton assurant à la fois l'accessibilité depuis le tramway et une accroche structurante sur la route de Gouesnou.

L'aménagement de cette entrée de ville doit se poursuivre en faisant écho aux projets engagés. Les formes urbaines et architecturales devront répondre à l'ambition de qualité pour le secteur et former un ensemble cohérent : qualité architecturale, traitement du front urbain et accroches sur les axes (route de Gouesnou, rues attenantes..), mixité des fonctions....

Afin de répondre à ces objectifs, l'OAP de secteur Gouesnou/Brest – Route de l'Echangeur-rue de Gouesnou, est modifiée de la manière suivante :

- remplacement de l'orientation de « rythme sur le boulevard » sur la route de l'Echangeur par « un front urbain » qui se prolongera sur la rue de Keruchen,
- suppression des principes de maillage à créer sur la route de l'Echangeur et sur la rue de Keruchen.

Par ailleurs, la servitude interdisant les installations, constructions et extensions de construction d'une superficie supérieure à 15 m² de surface de plancher est levée. La mention de cette servitude est retirée du rapport de présentation, du règlement écrit et du document graphique.

C6. Renouveau urbain du secteur du Carpont à Gouesnou

La modification concerne l'OAP de secteur du Carpont, situé à l'entrée du centre-ville de Gouesnou, au croisement des RD 13 et 67.

Les objectifs d'aménagement du secteur 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.

En complément de ces objectifs, il est précisé qu'il y a lieu également de préserver dans ce secteur d'entrée de ville les conditions d'intégration d'une ligne structurante de transport collectif et de son pôle d'échanges (principe de création d'un pôle d'échanges). Des éléments de contexte existants sont aussi ajoutés au document graphique afin de faciliter sa compréhension (aire de covoiturage et voie de desserte attenante).

C7. Modification des limites du secteur de projet UC Ilot Eglise à Gouesnou

La modification porte sur le secteur de l'îlot Eglise au centre-ville de Gouesnou. Afin d'accompagner la réalisation d'une opération de renouvellement urbain de qualité, tenant compte de la proximité de l'église et de l'enclos de Gouesnou, et de la situation de cet espace en centre-ville, un secteur de projet UC ilot Eglise multi-sites a été défini en 2015, lors d'une précédente modification du PLU.

Afin de préserver le mur d'enceinte en pierre autour de l'église ainsi qu'une zone humide, il est apparu nécessaire de procéder à une adaptation mineure du terrain d'assiette de l'opération, conduisant à la réduction, sur une emprise de 39 m², de la zone UP attenante.

C8. Extension des terrains d'entraînement du Stade Brestois à Kerlaurent sur la commune de Guipavas

Les parcelles cadastrées BP 43 et 44 à Guipavas sont actuellement classées en zone UE (zone à vocation d'activité artisanale, industrielle ou de logistique).

Les terrains sont aujourd'hui libres et le Stade Brestois souhaite pouvoir en bénéficier pour étendre le centre d'entraînement de Kerlaurent et y aménager un nouveau terrain d'entraînement de football.

Ces terrains, d'une superficie totale de 1,1 ha ne présentent pas d'intérêt particulier pour l'activité économique. Aussi, afin de permettre une petite extension du centre d'entraînement et l'aménagement d'un nouveau terrain, il est proposé de classer ces deux parcelles en zonage UL destiné à accueillir les équipements sportifs.

C9. Suppression de l'indication d'une liaison piétonne dans l'OAP de secteur « boulevard de Coataudon » à Guipavas

La modification concerne l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur « boulevard de Coataudon » à Guipavas.

L'orientation d'aménagement porte sur un espace de 9000 m² et vise à favoriser une urbanisation dense le long du boulevard de Coataudon en lien avec des opérations d'aménagement existantes ou à venir.

Le principe d'aménagement prévoit la possibilité d'une liaison piétonne vers la rue Lamartine qu'il est proposé de supprimer. En effet, compte tenu des cheminements piétonniers existant sur le boulevard de Coataudon, la création d'un cheminement doux supplémentaire vers la rue Lamartine ne paraît pas nécessaire.

C10. Extension de la zone de commerce interdit sur le secteur Forestig à Guipavas

Situé à l'entrée nord de Guipavas, le secteur du Forestig est destiné à accueillir sur près de 10 ha un parc d'activité en réponse aux besoins de surfaces constructibles pour l'artisanat, la petite industrie, bureaux, services et commerces. Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur.

Toutefois, la proximité de la zone avec le centre-ville de Guipavas et son positionnement sur une ligne de flux automobile présente un risque important de concurrence avec le centre-ville. C'est pourquoi, il est proposé d'exclure le com-

merce de l'ensemble de la zone. A cet effet, le secteur de commerce interdit (CINT) existant est étendu.

S'appuyant sur un cadre de qualité, avec notamment la proximité de la vallée du Forestig, le projet est orienté vers la réalisation d'un nouveau quartier mixte associant habitat, services et bureaux.

C11. Suppression des lignes 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 a été introduite au PLU facteur 4 en 2014 afin de créer ou de préserver des fronts urbains le long de certains axes, dans les centres-villes des communes et dans les anciens faubourgs de Brest.

Ces lignes d'implantation du bâti portent essentiellement sur des zones UC (zone urbaine centrale mixte), déjà bâties, dans lesquelles l'implantation des nouvelles constructions est possible soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en fonction des constructions existantes. Dans les secteurs de renouvellement urbain, ces règles sont complétées ponctuellement par des orientations d'aménagement et de programmation comportant des dispositions relatives aux fronts urbains.

Il apparaît que ces règles d'implantation sont suffisantes pour garantir la préservation ou le confortement de fronts urbain et que les servitudes d'implantation figurant au document graphique 2 apportent une plus-value limitée. Dans certains cas, elles sont mêmes apparues contre productives. Il a ainsi été nécessaire, dans les précédentes modifications du PLU de supprimer ponctuellement certaines de ces lignes d'implantation.

C'est pourquoi, compte tenu de la portée limitée de cette disposition au regard des autres règles contenues dans le PLU facteur 4, et dans un esprit de simplification de la règle en faveur d'un urbanisme de projet, il est proposé de suppri-

mer l'ensemble des lignes d'implantation du bâti figurant au document graphique 2. Le rapport de présentation du PLU et le règlement écrit sont également modifiés en conséquence.

C12. Implantation des activités de loisirs urbains

Depuis deux ans, il est constaté une forte demande de porteurs de projet pour des activités récréatives de loisirs. Toutefois cette demande semble ne pas toujours trouver d'implantation correspondant aux besoins et aux contraintes sur le territoire de la métropole.

Afin d'améliorer les conditions d'accueil de ces activités qui doivent pouvoir trouver leur place sur le territoire métropolitain, il est proposé de lever certaines contraintes règlementaires du PLU, liées notamment aux règles relatives à l'urbanisme commercial, tout en préservant un maillage territorial cohérent pour ce type d'activité (mise en réseau des activités de loisir récréatives, sportives et culturelles, desserte par les transports en commun...)

Ainsi, il est proposé de lever l'interdiction d'implantation de ces activités dans les secteurs de commerces interdits, considérant que ces activités ne répondent pas aux logiques de captage de flux s'opérant au détriment des activités commerciales de centralité que les secteurs de commerces et services assimilés interdits (CINT) visent à empêcher. Dans les secteurs d'entrée de ville, les orientations d'aménagement et de programmation de secteurs permettront de garantir la qualité architecturale et l'insertion urbaine de ces projets. L'OAP du Frouven-Botspenn est en revanche complétée pour rappeler la vocation non commerciale de l'espace situé entre le boulevard François Mitterrand, la rue de Kerlaurent et la VC 14.

Il est également proposé d'autoriser les activités de loisir dans la partie urbaine mixte du pôle métropolitain de périphérie de Kergaradec. A cet effet, le périmètre du pôle commercial est divisé en deux parties : la partie nord-ouest, pourra accueillir des activités de loisirs, tandis que les parties Est du pôle (à dominante plus artisanale) et Sud (incluant une

partie du parc d'activité tertiaire de l'hermitage) conservent uniquement les fonctions actuelles.

Ces modifications s'accompagnent de corrections et ajustements ponctuels des dispositions relatives aux commerces et aux services assimilés figurant dans les deux tableaux annexes du règlement du PLU.

Dans le tableau A :

- le tableau comporte deux lignes concernant les commerces de détail de bricolage, quincaillerie, peinture et verres selon surface de vente (<400 m² et >400 m²). Cette distinction est inutile car elle est redondante avec les surfaces minimums fixées au tableau B,
- la mention des équipements cinématographique est supprimée de la liste. Les dispositions relatives aux cinémas sont déjà prévues dans les dispositions générales du règlement : l'article dispose que « Les équipements cinématographiques sont interdits sauf dans les secteurs visés à l'article 2 », et l'article 2, précise que « La création d'équipements cinématographiques est autorisée à condition que l'équipement soit situé en zone UC pour les communes hors Brest, et sur Brest, dans le pôle métropolitain du centre-ville »,
- les codes 90 et 47 sont supprimés de la ligne « Autres activités récréatives de loisirs et de création culturelle ou artistique ».

Au tableau B :

- le préambule est complété pour rappeler que les règles de surfaces ne s'appliquent qu'aux surfaces de vente au sens de la définition de l'INSEE, figurant au lexique du règlement,
- dans les surfaces vente maximales, la ligne « tous types de commerces », non cohérente avec la ligne « Surfaces spécialisées règle générale », est supprimée.

C13. Objectifs de production de logements à coûts abordables

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté entend recentrer l'application du dispositif SRU sur les territoires à enjeux dans lesquels les besoins sont avérés et quantifiés. Le dispositif d'exemption applicable en territoire SRU a donc été remodelé en supprimant l'exemption automatique des communes appartenant à un EPCI ou à une agglomération SRU en décroissance démographique et couverte par un PLH. Ce mécanisme d'exemption automatique est remplacé par un mécanisme d'exemption à la commune, remplissant certains critères, prononcé par décret, sur proposition des EPCI, après avis de la commission nationale SRU.

Les 7 communes de la métropole brestoise assujetties aux obligations de la loi SRU (Bohars, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas et Plouzané) respectant les critères d'exemption de la loi et ayant collectivement et de façon volontariste décidé de s'engager dans un système intercommunal pérenne et contractualisé de production et de financement des logements locatifs sociaux adaptés aux besoins du territoire, Brest métropole a donc sollicité auprès de l'Etat l'exemption des obligations de la loi SRU. Suite aux avis favorables du Préfet de Département, du Préfet de Région et de la Commission nationale, le décret n°2017-1810 du 28 Décembre 2017 a entériné l'exemption des obligations de la loi SRU pour les 7 communes de la métropole initialement assujetties.

L'ensemble des communes de la métropole partage néanmoins la volonté de poursuivre la diversification de l'offre d'habitat, dans l'esprit de la loi SRU, tout en s'adaptant aux réalités de la demande et aux contraintes spécifiques locales. En amont des objectifs quantitatifs de production, les communes de la métropole partagent les objectifs suivants :

- produire des logements sociaux publics et contribuer financièrement à leur réalisation, mais avec des objectifs plus modérés que les objectifs SRU initiaux, pour tenir compte de la demande Hlm et des difficultés réelles à produire dans plusieurs communes,

- concilier développement et diversification de l'offre sociale avec des spécificités locales (taille de la commune, poids du diffus, stratégie de renouvellement urbain, ...),
- introduire une souplesse plus importante dans le choix de la localisation des programmes de logements sociaux publics, à travers notamment une appréhension globale de la production de logements sociaux à l'échelle de la commune, éventuellement différenciée entre le renouvellement urbain et l'extérieur des centres villes,
- partager la connaissance de la demande HLM, mais aussi de l'occupation du parc HLM existant, afin d'envisager, le cas échéant, une meilleure adéquation entre les caractéristiques du parc et son occupation.

Une convention relative à la production de logements sociaux publics et à leur financement a été approuvée en Conseil de la métropole le 26 janvier 2018 entre Brest métropole et les communes de Bohars, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas et Plouzané. Cette convention prévoit le maintien d'objectifs de production des logements locatifs sociaux dans la métropole dans l'ensemble des communes antérieurement assujetties aux obligations de la loi SRU.

Objectifs de logements sociaux annuels (nombre)

- Bohars : 9 à 12
- Gouesnou: 18 à 21
- Guilers : 18 à 21
- Guipavas : 40 à 50
- Le Relecq Kerhuon : 10 à 20
- Plougastel-Daoulas : 30 à 55
- Plouzané : 15 à 25
- Total : 140 à 204

Il convient donc d'actualiser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relative à l'habitat, afin de tenir compte de l'exemption des obligations de la loi SRU pour les communes anciennement assujetties de Brest métropole et de reporter les nouveaux objectifs fixés par la convention.

Par ailleurs, en lien avec ces évolutions, il est proposé d'ajuster les dispositions règlementaires figurant au PLU de Brest métropole destinées à accompagner et soutenir les objectifs de production des logements locatifs sociaux.

Le PLU comporte un mécanisme imposant une part minimale de logements à coûts abordables, dont une part de logements locatifs sociaux, dans toutes les opérations de plus de 2000 m² de surface de plancher. Afin de tenir compte des difficultés ponctuelles de mise en œuvre de la règle des coûts abordables dans de petites zones en extension urbaine et en cohérence avec la priorité de la métropole faite au renouvellement urbain et inscrite au PLU, il est proposé d'ajuster le dispositif :

- d'une part, en relevant le seuil d'application de la règle du coût abordable à 2500 m² de surface de plancher,
- d'inscrire un minimum de 25% de logements sociaux au sein des 50% de coûts abordables imposés, au lieu des 30% minimum actuels. Compte tenu de la spécificité du territoire de Le Relecq-Kerhuon en termes de rareté du foncier disponible, le taux minimal de logements locatifs sociaux est porté à 30% de la production neuve, au lieu de 40% inscrit aujourd'hui au PLU.

En conséquence, l'orientation d'aménagement de programmation (OAP) relative à l'Habitat est modifiée pour intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux, tels que définis dans la convention conclue entre Brest métropole et les communes de Bohars, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas et Plouzané.

Par ailleurs, le seuil de déclenchement imposant la réalisation de logements à coûts abordable, ainsi que le pourcentage minimal de logement locatif conventionné sont modifiés dans l'OAP habitat, les OAP de secteur concernées et le règlement écrit du PLU.

Enfin, une erreur est rectifiée dans le tableau de répartition des objectifs de production de logements locatifs conventionnés figurant page 13 de l'OAP. Dans le document actuel, la colonne des communes ne correspond pas avec la

D. Emplacements réservés

Le plan local d'urbanisme fixe 234 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 4 emplacements réservés et la modification de l'emprise d'un emplacement. Par ailleurs, il est prévu la création de deux nouvelles réserves pour aménagement de voirie.

D1. Suppression de l'emplacement réservé n°30 à Brest (Base navale, Porte de la grande rivière)

L'emplacement réservé n°30 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour la pour la gestion du réseau unitaire de eaux sur la parcelle DN 53 à Brest.

La réalisation de cet équipement n'est plus envisagée. L'emplacement réservé n'est donc plus justifié.

Il est donc proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé du document graphique n°1 et de retirer sa mention du rapport de présentation.

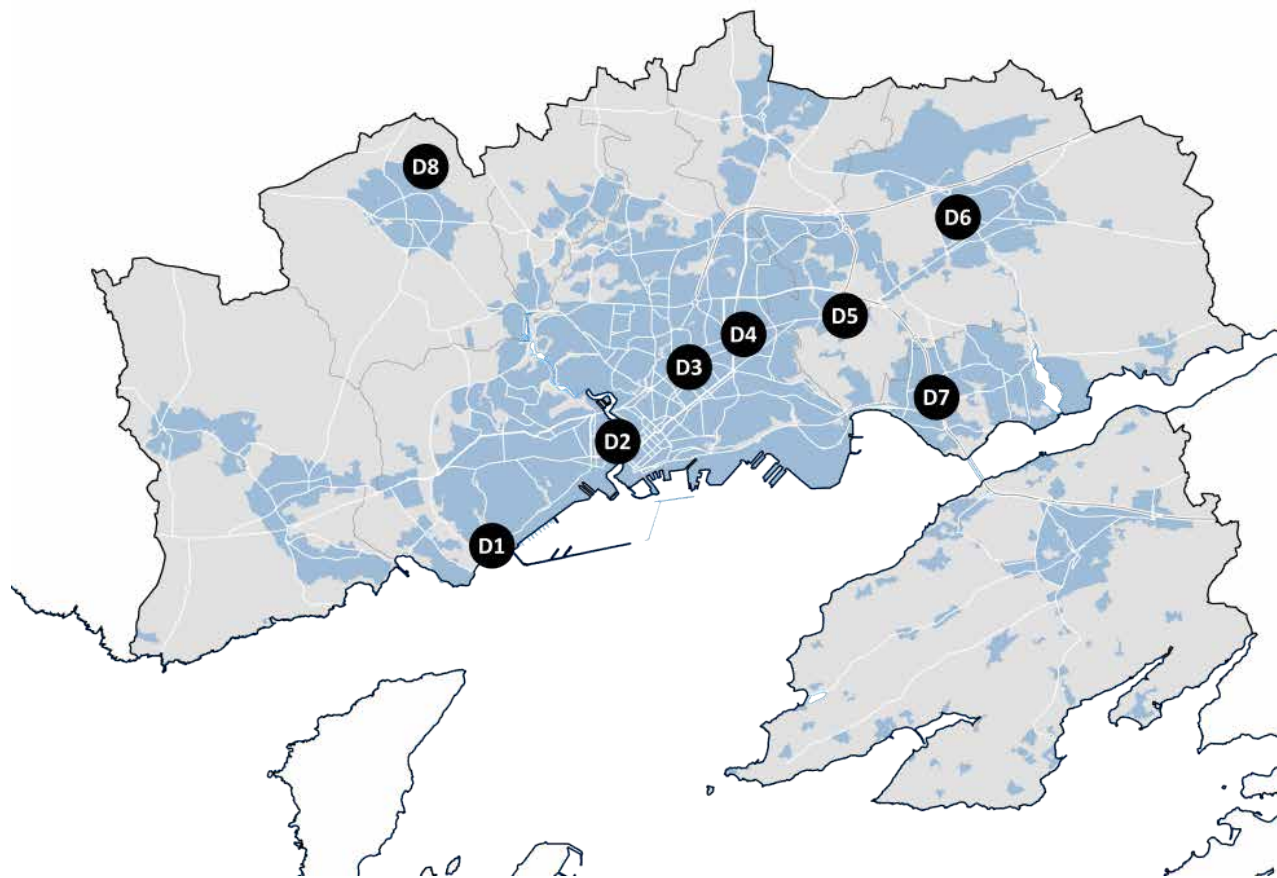
D2. Suppression de l'emplacement réservé n°26 sur les terrains de la Madeleine à Brest

L'emplacement réservé n°26 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour la réalisation d'un stockage de sécurité sur un poste de relevage sur la parcelle cadastrée CN 134 à Brest.

La réalisation de cet équipement n'est plus envisagée à cet endroit. L'emplacement réservé n'est donc plus justifié.

Il est donc proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé du document graphique n°1 et de retirer sa mention du rapport de présentation.

Localisation des modifications : emplacements réservés



Par ailleurs, il est signalé que la zone 2AUC est reclassée en zone UC, celle-ci étant enserrée dans le tissu urbain et bénéficiant déjà de l'ensemble des réseaux (voir amendement n°12

D3. Levée de l'emplacement réservé n°97, rue Arago à Brest

L'emplacement réservé n°97 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour un aménagement de voirie sur la parcelle cadastrée CD 716, rue Arago à Brest.

L'aménagement n'étant plus envisagé, l'emplacement réservé n'est plus justifié.

Il est donc proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé du document graphique n°1 et de retirer sa mention du rapport de présentation.

D4. Levée partielle de l'emplacement réservé n°92, à Brest

Un emplacement réservé n° 92 est institué au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement de voirie sur la parcelle AX 59, rue de Paris, à Brest.

Compte tenu des aménagements à réaliser sur cette voie, cette bande peut être réduite à 1 mètre d'épaisseur depuis la limite parcellaire de la parcelle AX 59.

Il est donc proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé en conséquence.

D5. -Levée de l'emplacement réservé n°133 sur le secteur de Kerhouant à Guipavas

L'emplacement réservé n°133 a été institué au bénéfice de Brest métropole sur les parcelles cadastrées AY14, 15, 20, 21 et 178 à Guipavas, pour la création d'une voirie assurant la

jonction des deux sections de la Rue Edmond de Rostand à Guipavas.

Cet aménagement de voirie n'étant plus envisagé, l'emplacement réservé n'est plus justifié.

Il est donc proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé du document graphique n°1 et de retirer sa mention du rapport de présentation.

D6. Création d'un emplacement réservé rue Laënnec à Guipavas pour des aménagements de sécurisation d'une cour d'école

La commune de Guipavas souhaite l'instauration d'un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, sur la parcelle cadastrée CE 56, rue Laënnec, afin d'y réaliser un aménagement permettant de sécuriser la cour de l'école maternelle Prévert.

L'emprise de l'emplacement réservé sera reportée sur le document graphique 1, et sera mentionné dans le tableau récapitulatif figurant au rapport de présentation du PLU. L'emplacement réservé sera référencé sous le n°235, et institué au bénéfice de la ville de Guipavas pour un aménagement de sécurisation de la cour d'école.

D7. Création d'un emplacement réservé pour un aménagement de carrefour, boulevard Charles de Gaulle à Le Relecq-Kerhuon

Le Bd Charles de Gaulle constitue l'entrée de ville principale du Relecq Kerhuon à partir de la Route Nationale et du giratoire de Kergleuz. A ce titre, il supporte un trafic conséquent de l'ordre de 10 000 véhicules/jour en interaction avec les échanges importants de la zone commerciale située au sud, et des lots d'activités qui bordent le boulevard au nord.

Les insertions sur le Boulevard sont difficiles de par les vitesses pratiquées et l'importance du trafic, notamment en ce qui concerne les mouvements de tourne à gauche. Un réaménagement du Boulevard dans sa section comprise

entre le giratoire de Kergleuz et la parcelle au nord de la route de Kerleuz, permet de mieux organiser, de fluidifier et de sécuriser ces échanges, par l'aménagement de giratoires urbains et l'interdiction de tournes à gauche, accompagnés d'un retraitement qualitatif des emprises importantes de voirie, dans le prolongement des aménagements d'entrée de ville existants au-delà du carrefour avec la route de Kersao. Dans ce cadre, un premier giratoire a été projeté au droit de l'entrée du centre commercial. La réalisation de ce giratoire urbain, réduit à 15 m de rayon dans l'axe du boulevard, nécessite des emprises importantes et justifie l'instauration d'un emplacement réservé.

Il est donc créé sur les parcelles AT 237, 238 et 241 à Le Relecq-Kerhuon, un emplacement réservé au bénéfice de Brest métropole, pour un aménagement de carrefour. L'emplacement réservé, d'une surface de 361,5 m² est référencé sous le n°237.

D8. Création d'un emplacement réservé pour voirie sur la route du Roudous à Guilers

La route du Roudous à Guilers, se situe à la limite nord de la zone d'urbanisation future de Kermabiven. Cette route sera le point d'entrée principal par le nord de ce futur quartier de Guilers, destiné à accueillir à terme près de 900 logements. Des aménagements spécifiques seront donc nécessaires sur cette voie pour répondre aux besoins en matière de déplacements (trottoirs, voies piétonnes, cycles...).

Afin de préserver les emprises nécessaires à ces aménagements (environ 20 mètres de largeur), il est proposé d'instaurer un emplacement réservé.

L'emplacement réservé, référencé sous le n°236, est instauré au bénéfice de Brest métropole, pour un élargissement de voirie. L'emplacement réservé à une superficie totale de 2823 m².

E - Ajustements et actualisations du règlement écrit

Le projet de modification prévoit quelques corrections ou d'ajustements tirés du retour d'expérience de la mise en œuvre du PLU facteur 4 depuis 4 ans. Ces modifications sont destinées à clarifier et préciser les dispositions en vigueur, de manière à renforcer leur efficacité au service de la mise en œuvre des objectifs et orientations du PADD.

E1. Plafonnement du nombre d'aires de stationnement exigées par habitation en zone UH

Dans les dispositions générales du règlement, l'article 12 relatif aux obligations imposées en matière de réalisation de stationnement dispose que toute construction neuve, toute création de surface de plancher, extensions, démolitions/reconstructions supprimant un stationnement entraîne l'obligation de recréer, un nombre de place équivalent.

En zone UH (zone urbaine à vocation dominante d'habitat), l'article 12 du règlement impose la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place de stationnement par logement, pour les constructions à usage d'habitation.

Certains projets de logement peuvent présenter des surfaces de plancher importantes, ce qui impose un nombre de place de stationnement excessif au regard des besoins réels, au détriment de l'aménagement qualitatif et de la perméabilité des abords.

Il est donc proposé de compléter l'article UH12, en indiquant il n'est pas exigé plus de trois places de stationnement par logement.

E2. Assujettissement de l'urbanisation des zones à urbaniser (1AU) à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble

L'article R151-20 du code de l'urbanisme dispose que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

L'article 1AU2 du règlement du PLU facteur 4 encadre strictement l'urbanisation des zone 1AU, en n'autorisant les constructions nouvelles qu'à la 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 ». L'obligation de s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble est destinée à garantir une réflexion globale de l'aménagement de l'espace concerné et éviter la réalisation de constructions isolées ou une urbanisation au coup par coup, susceptible de compromettre l'aménagement de l'espace.

La notion d'aménagement « d'ensemble » ne fait pas référence à une procédure particulière, mais signifie en revanche que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains de la zone concernée, ce qui peut poser des difficultés dans certains cas, et en particulier en présence de grandes zones 1AU, où les opérations ne portent pas nécessairement sur la totalité de la zone, ou peuvent être réalisées en plusieurs tranches.

Il est donc proposé de modifier l'article 1AU2, afin de permettre des opérations ne couvrant pas obligatoirement l'intégralité de la zone, considérant par ailleurs que la cohérence globale de l'aménagement est assurée par l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur concernée.

MODIFICATION N°6

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 24 janvier 2020

Une modification du PLU a été engagée en 2019. En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le projet de modification visait à accompagner le développement et l'aménagement du territoire métropolitain par l'ouverture de zones à l'urbanisation et par des modifications ponctuelles du zonage ou d'orientations d'aménagement et de programmation. Cette modification a également été mise à profit pour procéder aux différentes corrections ou actualisations du document, notamment pour tenir compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre ou pour intégrer des évolutions législatives ou réglementaires.

Après consultation de la Mission régionale pour l'autorité environnementale de Bretagne, des personnes publiques associées prévues par le code de l'urbanisme et des communes de Brest métropole, le projet de modification a été soumis à enquête publique du 9 septembre au 10 octobre 2019. Le projet a ensuite été présenté pour approbation au Conseil de la métropole le 24 janvier 2020.

Les pièces modifiées par cette procédure sont le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et ses documents graphiques.

LES PIÈCES MODIFIÉES

Le rapport de présentation

Un seul chapitre du rapport de présentation est modifié dans le cadre de la présente modification du PLU : le chapitre

4, relatif à l'exposé des changements apportés et des justifications des choix retenus. Les modifications portent sur :

- d'une part, le titre II relatif aux choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation, complété notamment 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 ;

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU facteur 4 sont composées en quatre 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 et de programmation 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, seules les orientations d'aménagement et programmation de secteurs sont modifiées pour être complétées par les orientations rela-

tives aux zones ouvertes à l'urbanisation ou pour prendre en compte des études complémentaires sur certains secteurs.

Le règlement

Le règlement est constitué de 3 volumes :

- le volume 1 constitue le règlement écrit comprenant les règles applicables dans chacune des zones définies ;
- le volume 2 se compose de 3 documents graphiques (atlas) délimitant les zones et prescriptions particulières ;
- le volume 3 comprend les prescriptions particulières applicables aux bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés au PLU.

Le règlement écrit (volume 1) et les trois atlas du document graphique (volume 2) sont modifiés. Il est également créé un volume 4 au règlement, comprenant les prescriptions relatives aux constructions repérées en zone agricole ou naturelle susceptibles d'être l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural.

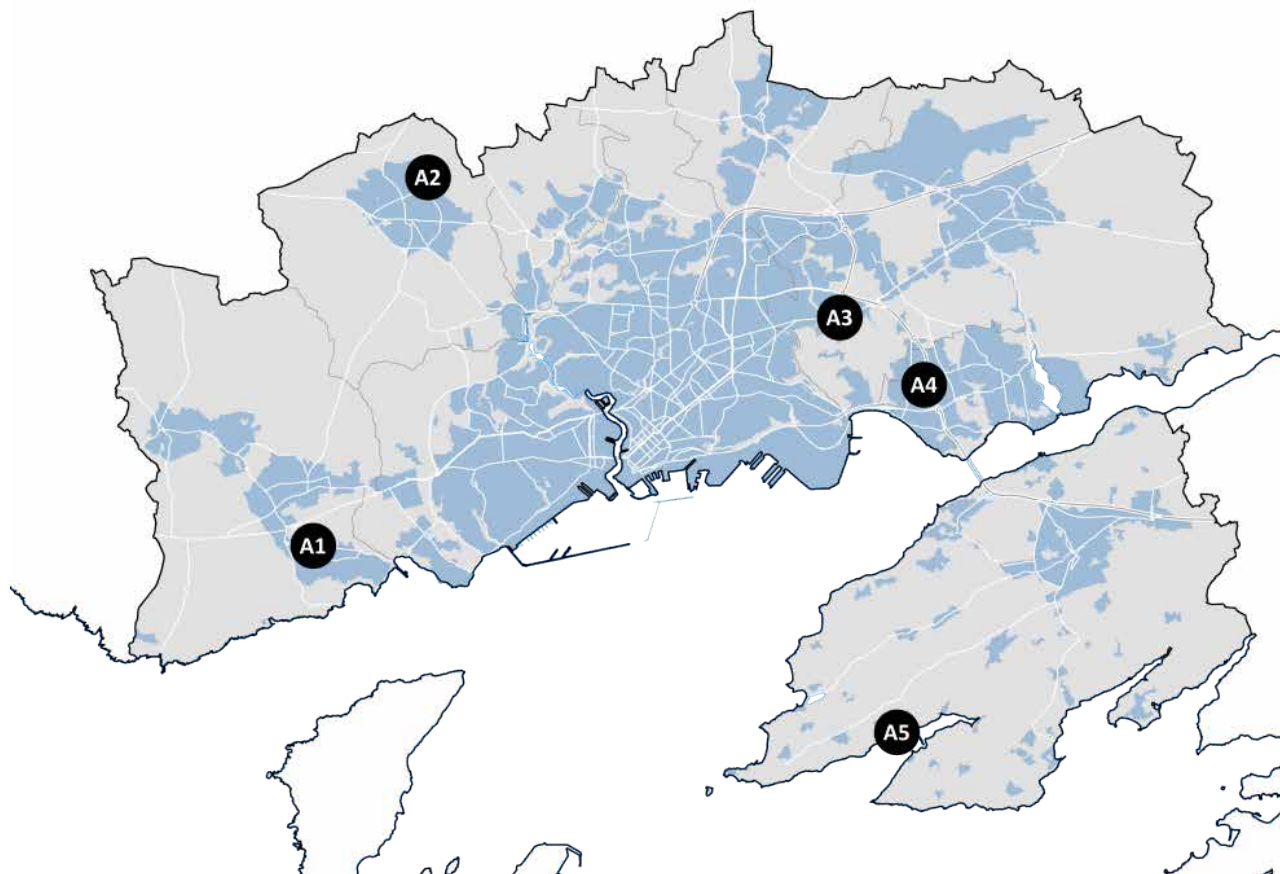
EXPOSÉ DES MOTIFS

Les modifications apportées au PLU sont exposées ci-après. Les modifications sont numérotées de 1 à 27 et regroupées en trois parties :

- les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ;
- les modifications diverses liées à la prise en compte de projets ou d'études en cours sur la métropole ;
- les emplacements réservés.

A - Les zones ouvertes à l'urbanisation

Localisation des modifications : ouverture de zones à l'urbanisation



A1. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Lanrivineg à Plouzané

La modification porte sur l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone à vocation dominante résidentielle sur le secteur de Lanrivineg à Plouzané.

Le lieu-dit Lanrivineg se situe au sud de la commune de Plouzané. Encadrée par la route de Sainte-Anne du Portzic et l'avenue du Technopôle, la zone de Lanrivineg se situe en continuité de l'agglomération, entre le Technopôle Brest-Iroise à l'est et des secteurs résidentiels existants au nord-ouest, et en cours de réalisation au sud-ouest. Au nord, le secteur est bordé par la vallée de Sainte-Anne.

La zone à urbaniser de Lanrivineg couvre 27 ha classés au PLU facteur 4 en zone 2AUH (zone à urbaniser à vocation dominante résidentielle sur 12 ha) et 2AUS (zone à urbaniser destinée aux constructions et installations d'intérêt métropolitain sur 15 ha).

La modification du PLU concerne l'ouverture partielle à l'urbanisation en partie sud de la zone 2AUH sur 6,8 ha afin de permettre la réalisation d'une opération d'habitat réalisée sous maîtrise d'ouvrage privée dans sa moitié ouest, et sous maîtrise d'ouvrage communale pour sa moitié est.

Le projet doit permettre de poursuivre le développement résidentiel du secteur conformément au PLU. Il s'agit de proposer une offre foncière suffisante et régulière dans le respect des objectifs de production de logements fixés par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à l'habitat, à 140 logements neufs par an sur la commune de Plouzané.

L'aménagement du secteur permettra la réalisation de près de 170 logements, à raison de 25 logements à l'hectare. Cette opération s'inscrira à la suite de l'opération en cours sur Poulzeroun et permettra d'anticiper sur la mise en œuvre opérationnelle de la zone d'aménagement concerté de Kerarmerrien.

Le secteur de Lanrivineg bénéficie d'un environnement paysager de qualité. La topographie dégage des vues et des panoramas en direction de la rade de Brest et de la campagne environnante. Le secteur est traversé dans le sens nord-sud par un corridor écologique à fort potentiel qui relie les vallées de Sainte-Anne et du Mengant.

Situé en accroche d'un quartier d'habitat pavillonnaire moyennement dense, le projet s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante conformément à la loi Littoral. Il se situe cependant en dehors des espaces proches du rivage, dont la limite se situe au sud de la zone, le long de l'avenue du Technopôle et de la route de Mescleuziou.

Le secteur, essentiellement résidentiel, est faiblement équipé en termes de services publics. Néanmoins, l'ensemble des commerces et équipements de proximité se situent à moins de 2,5 km et sont aisément accessibles. Le secteur est desservi en transport en commun par la ligne 13 du réseau de bus métropolitain, reliant le centre-ville de Plouzané à Fort Montbarrey, à l'entrée ouest de Brest, en correspondance avec la ligne de tramway.

Le projet d'aménagement

Le secteur est traversé dans le sens nord-sud par un corridor écologique à fort potentiel qui relie les vallées de Sainte-Anne et du Mengant. La composition spatiale de l'aménagement sera conçue en deux secteurs indépendants de part et d'autre du corridor écologique qui devra être préservé dans son intégralité.

Chacun de ces secteurs sera desservi par son propre maillage de voies internes et disposera d'un accès unique depuis l'avenue du Technopôle.

Les deux secteurs seront toutefois reliés par un cheminement piéton permettant la liaison en continu de l'ensemble de la zone avec la desserte en transports collectifs existante.

Le réseau de haies et de talus présent sur le site devra être maintenu dans ses principales caractéristiques, et les es-

paces naturels relais identifiés aux abords du corridor écologique seront à conserver de manière générale.

Enfin, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, une gestion en infiltration sera privilégiée en s'appuyant sur la topographie, la surverse pouvant s'effectuer vers le fossé existant le long de l'avenue du Technopôle et de la route de Mescleuziou.

Conformément à l'OAP thématique relative à l'habitat, le projet devra respecter une densité minimale de 25 logements/ha, et offrir une mixité des typologies d'habitat, avec la réalisation notamment de 50 % de logements à coûts abordables, dont la moitié en logement locatif social.

L'analyse des incidences notables sur l'environnement

L'analyse des incidences notables du PLU facteur 4 sur l'environnement est exposée dans le chapitre 5 du rapport de présentation, selon différents items : les impacts sur l'environnement naturel et les paysages, sur les ressources naturelles, sur la vie quotidienne, les risques, les pollutions et nuisances.

Dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone de Lanrivineg, une analyse spécifique a été réalisée au regard de ces mêmes items. Cette analyse a été complétée par un pré-diagnostic écologique et environnemental, réalisé par le bureau d'études Biotope en 2018, afin d'identifier les risques et opportunités liés à la biodiversité et à l'environnement quant à la faisabilité d'un projet d'aménagement sur le site. Cette analyse complète l'évaluation environnementale initiale du PLU facteur 4.

Ainsi que cela a été évoqué précédemment, le secteur de Lanrivineg est un site sensible en raison de la présence dans le sens nord-sud d'un corridor écologique à fort potentiel reliant les vallées de Sainte-Anne et du Mengant. Cette connexion écologique, identifiée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à l'environnement, a été prise en compte dans l'aménagement du secteur, notamment au travers de l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur. Compte tenu de ces

mesures, les effets de l'ouverture à l'urbanisation de la zone l'environnement seront limités.

Environnement naturel et paysages

Les sols

La modification est destinée à ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur de 6,8 ha. Elle est donc, par nature, constitutive de consommation d'espace et d'artificialisation des sols. Toutefois, son impact doit être apprécié au regard de l'ensemble des zones d'urbanisation future et du projet de développement définies par le PLU facteur 4. A cet égard, il convient de rappeler que, compte tenu des efforts en matière de densité, le PLU permet globalement une réduction globale de 17% de la consommation d'espace par rapport à la décennie 2000-2010. L'urbanisation partielle de la zone de Lanrivineg s'inscrit dans ce cadre et n'emporte pas d'incidence nouvelle par rapport à l'analyse environnementale initiale au regard de objectifs de maîtrise de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est destinée à prendre la suite des opérations en cours sur Poulzerou et d'anticiper sur la mise en œuvre opérationnelle de la zone d'aménagement concerté de Kerarmerrien, en complétant l'offre des projets en renouvellement urbain menés sur la ville de Plouzané. Il s'agit ainsi de permettre la production de logements neufs sur la commune afin de soutenir le dynamisme démographique, dans le respect du rythme de réalisation de 140 logements neufs par an fixé par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à l'habitat.

Les zones humides et les cours d'eau

Aucune zone humide n'est identifiée à moins de 350 mètres de la zone de Lanrivineg, celle-ci étant située sur un point haut de la topographie. Le secteur humide le plus proche se trouve dans le vallon de Sainte-Anne.

Milieux naturels, faune et flore

Brest métropole est concernée par six ZNIEFF, concernant principalement des espaces littoraux. Aucun périmètre ne recouvre la zone de Lanrivineg, la plus proche étant la ZNIEFF de type 1 du Fort du Dellec située à 1,5 km au sud.

L'essentiel des terrains concernés par l'ouverture à l'urbanisation sont aujourd'hui cultivés et font l'objet de fréquentes rotations culturales ; pour la plupart ils ne présentent donc que peu d'intérêt écologique tant pour la faune que pour la flore.

En revanche, deux parcelles sont conduites en prairies permanentes. Or ce type de prairie présente un intérêt accru, compte tenu de la plus forte diversité en espèces végétales, et donc dans les cortèges faunistiques qui l'accompagnent.

Au sein du site, des haies sur talus plus ou moins irrégulières sont présentes. Localement, il existe des vieux arbres têtards qui peuvent convenir pour le gîte des chiroptères. Certaines portions de ces haies sont importantes à conserver car présentant de belles strates arbustives et ourlets favorables aux oiseaux et aux reptiles. Ces haies sur talus constituent un habitat linéaire pour la faune en général et assurent une fonction de corridor écologique au sein des paysages cultivés. Enfin un ancien chemin creux avec deux talus traverse le site et renforce l'effet de corridor.

En ce qui concerne la faune, le repérage de terrain a révélé la présence de verdiers d'Europe sur les haies limitrophes du site d'étude et au niveau des jardins des zones pavillonnaires existantes. Certains talus et haies, en particulier ceux avec des strates buissonnantes et arbustives denses sont susceptibles d'être fréquentés par la vipère péliade. Enfin, le grand rhinolophe est également susceptible de fréquenter les prairies et haies bocagères du secteur pour ses activités de chasse ou de transit. Le bâtiment abandonné au centre de la zone peut également convenir au repos diurne et ponctuel d'individus solitaires en période d'activité, mais n'est pas adapté pour l'installation d'une colonie de mise bas.

Sites Natura 2000

Brest métropole est concernée par la présence de trois sites Natura 2000 : les deux zones spéciales de conservation de l'Elorn et Rade de Brest Brest/Estuaire de l'Elorn, et la zone de protection spéciale Rade de Brest / Baie de Daoulas / Anse du Poulmic.

Parmi ces trois sites Natura 2000, deux sont situés sur le littoral et concernent des milieux marins littoraux et rétro-littoraux. Le troisième (Rivière Elorn) correspond à un secteur de vallée et un complexe de landes humides.

Le secteur de Lanrivineg est très éloigné de ces sites Natura 2000, le plus proche étant situé à plus de 10 km. Il est à noter la présence du site Natura 2000 de la Presqu'île de Crozon (FR5300019). Toutefois, celui-ci est aussi très éloigné du secteur de Lanrivineg (4,3 km) et se situe sur la rive opposée.

Aucune connexion écologique, même indirecte par le réseau hydrographique, n'est identifiée vers un de ces sites. Le projet n'emportera donc aucune incidence notable sur les sites Natura 2000, compte tenu de leur éloignement.

Ressources naturelles

Gestion de l'eau

Eau potable : Le projet se situe en dehors d'un périmètre de protection de captage, les plus proches étant ceux de Keriars et de Lannevel, situés à plus de 1 km au nord.

Il est à noter la présence du captage privé de Kerargouriz, à 350 mètres au nord de la zone, dont l'étude du périmètre de protection est en cours. Cependant, compte tenu de la topographie, seule la partie nord de Lanrivineg, non ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat, semble pouvoir être en relation avec ce captage.

Assainissement : le secteur est destiné à être raccordé au réseau d'assainissement collectif, traité par la station d'épuration de la Maison Blanche à Brest, mise en service en 2005, avec une capacité nominale de 60 000 équivalents-habitants (EH). Cette station traite les eaux usées de Plouzané, et de la rive droite de Brest.

L'utilisation moyenne de la station d'épuration sur les dernières années est inférieure à 50% de sa capacité nominale, garantissant un potentiel de raccordement de plus de 30 000 EH. La charge supplémentaire du projet, qui prévoit la création d'environ 170 logements, pourra être supportée par la station d'épuration, y compris en tenant compte des autres projets d'urbanisation programmés dans le PLU à l'échelle du bassin de collecte de la station d'épuration de la Maison-Blanche. En effet, au regard des projections, lorsque les objectifs de production de logements auront été atteints à l'horizon 2034/2038, la station d'épuration de la Maison Blanche accueillera les effluents de près de 14000 EH supplémentaires et aura une mobilisation hydraulique de 72% environ.

Eaux pluviales : conformément au règlement du PLU, priorité sera donnée à l'infiltration des eaux à la parcelle avec le souci de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et de préserver la qualité des milieux naturels.

Vie quotidienne

Déplacements

Située dans la première couronne de l'agglomération brestoise, Plouzané est proche des différents bassins d'emploi. La ville est bien équipée en commerces et grandes surfaces, les déplacements « ménagers » sont donc internes.

Le secteur est desservi en transport en commun par la ligne 13 du réseau de bus métropolitain, reliant le centre-ville de Plouzané à Fort Montbarrey à l'entrée Ouest de Brest, en correspondance avec la ligne de tramway.

Patrimoine

Le projet ne se situe ni dans un site un classé ou inscrit, ni dans le périmètre des abords d'un monument historique. Le projet ne se situe pas non plus dans une zone de présomption archéologique. Il n'y a donc pas d'enjeu sur ce thème.

Risque, pollutions et nuisances, santé publique

Les risques naturels

Il n'existe pas de risque naturel majeur sur le secteur de Lanrivineg, et le projet ne se situe pas à proximité d'un secteur particulièrement sensible aux événements pluvieux tel qu'identifiés par le PLU.

Les risques technologiques

Brest métropole est concernée par plusieurs plans de prévention des risques technologiques existants ou en cours d'élaboration : Imporgal/Stockbrest à Brest, les dépôts d'hydrocarbures de la Marine de la Maison Blanche à Brest, la Pyrotechnie de Saint-Nicolas à Guipavas. Plusieurs établissements industriels font l'objet de mesures de maîtrise de l'urbanisation.

Le secteur de Lanrivineg ne se situe pas dans une zone exposée aux risques.

Pollutions et nuisances

- Sites pollués : il n'y a aucun site ou sol pollué recensé sur le secteur de Lanrivineg.
- Bruit : Le secteur de Lanrivineg n'est pas compris dans un secteur de bruit au classement sonore des infrastructures de transport terrestre défini par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004. La voie bruyante la plus proche, la RD 789, se situe à plus de 500 mètres.

Le secteur n'est pas davantage affecté par les périmètres de bruit du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Brest-Bretagne.

A2 .Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kermabiven à Guilers

La modification concerne le secteur nord-est de la commune de Guilers, destiné à accueillir, sur la durée, de nouveaux quartiers qualitatifs d'habitats diversifiés.

Ce secteur d'extension urbaine de la commune constitue un vaste espace de plus de 40 hectares 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'habitation. 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 le site en deux plateaux, au nord à une altitude de 93,5 m et au sud de 80,7 m, les points les plus bas se trouvant respectivement à 74 et 61 m. Cette topographie conditionne 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 de Guilers, à une équipe pluridisciplinaire, afin de définir des propositions d'orientations stratégiques, de faisabilités opérationnelles et financières, ainsi que des modalités de conduite du projet. Elle a permis d'établir 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.

Cette réflexion s'est également inscrite dans le cadre d'une concertation publique préalable, destinée à permettre aux habitants, aux associations locales et à toutes les personnes concernées par le projet de prendre connaissance des orientations d'aménagement définies lors des études préalables et à recueillir leur avis. A cet effet un dossier a été mis à la disposition du public, trois ateliers participatifs et deux réu-

nions publiques ont été organisés. Le Conseil de la métropole a approuvé le bilan de la concertation publique en octobre 2018.

Pour répondre au besoin de nouveaux logements de la commune, l'urbanisation a débuté au sud de la vallée sur le secteur du Candy et de Kerloquin. Plusieurs petites zones ont ainsi successivement été ouvertes à l'urbanisation entre 2014 et 2017. Dans ce cadre des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs ont été définies dans le PLU facteur 4 sur le secteur de Kerloquin/Kerboroné.

L'état d'avancement de l'étude permet à présent de définir les orientations d'aménagement du secteur de Kermabiven au nord de la vallée de Mez ar Run, et dans ce cadre d'en ouvrir une première partie à l'urbanisation en vue de la réalisation d'une opération habitat sous maîtrise d'ouvrage privée. L'ouverture à l'urbanisation de la zone, qui porte sur une surface de 10 ha, est destinée à prendre la suite des opérations en cours ou en voie d'achèvement de Pen Ar c'hoat, Kerloquin, et à compléter l'offre des projets en renouvellement urbain menés sur le centre-ville de Guilers. Il s'agit ainsi d'anticiper globalement, et dans le temps, la production de logement neufs sur la commune afin de soutenir le dynamisme démographique, dans le respect du rythme de réalisation de 70 logements neufs par an, fixé par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à l'habitat.

Le projet d'aménagement

Le secteur de Kermabiven s'étend sur les lieux-dits Kerzespes, an Dervez et Kermabiven. Desservi par la route du Roudous au nord et la route de Kermabiven au sud, il est bordé par le quartier pavillonnaire de Kerzespes et à l'est par une zone agricole puis la vallée du Tridour. Le secteur présente des pentes douces orientées vers le sud.

L'aménagement du secteur de Kermabiven vise à assurer le développement urbain de la commune en créant un nouveau quartier en cohérence avec l'urbanisation existante. Rythmée sur la programmation de logements de l'OAP Habitat, qui prévoit la réalisation de 70 nouveaux logements

à Guilers chaque année, l'urbanisation de la vaste zone de Kermabiven s'accomplira de manière progressive, depuis la route du Roudous au nord jusqu'à la vallée de Mez Ar Run, au sud.

Le plan guide prévoit une voirie principale irriguant les 30 ha de la zone de Kermabiven auxquels seront raccordés en bouclage les nouveaux quartiers. Une coulée verte remonte à travers le quartier en continuité de la vallée de Mez Ar Run.

Les voiries de desserte interne seront conçues en bouclage pour éviter les impasses. Des liaisons seront organisées avec la coulée verte à réaliser, afin de la rendre accessible et d'éviter sa privatisation. Des antennes seront également prévues pour anticiper l'urbanisation future.

En accord avec le relief, une coulée verte sera créée dans le prolongement de la vallée de Mez Ar Run et de la vallée du Tridour. Cet espace de respiration permettra l'aménagement de cheminements doux, d'un espace vert commun partagé et d'un parcours sportif. La coulée verte participera à la qualité urbaine et à la gestion des eaux de ruissellement.

Le réseau de haies et de talus existant sur le site sera maintenu dans ses principales caractéristiques, afin de conserver l'ambiance campagnarde.

Enfin, un maillage piétonnier connecté aux cheminements existants permettra de relier le secteur aux quartiers environnants ainsi qu'aux vallées du Tridour et de Mez Ar Run.

L'analyse des incidences notables sur l'environnement

L'analyse des incidences notables du PLU facteur 4 sur l'environnement est exposée dans le chapitre 5 du rapport de présentation, selon différents items : les impacts sur l'environnement naturel et les paysages, sur les ressources naturelles, sur la vie quotidienne, les risques, les pollutions et nuisances.

Dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone de Kermabiven, une analyse spécifique a été réalisée au regard de ces mêmes items. Cette analyse a été complétée par un pré-diagnostic écologique et environnemental,

réalisé par le bureau d'études Biotope en 2018, afin d'identifier les risques et opportunités liés à la biodiversité et à l'environnement quant à la faisabilité d'un projet d'aménagement sur le site.

Cette analyse complète donc l'évaluation environnementale initiale du PLU facteur 4. Elle permet de conclure que l'ouverture à l'urbanisation de la zone n'emportera pas d'incidences notables nouvelles sur l'environnement au regard de l'analyse initiale du PLU.

Environnement naturel et paysages

Les sols

La modification est destinée à ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur de 10 ha. Elle est donc, par nature, constitutive de consommation d'espace et d'artificialisation des sols. Toutefois, son impact doit être apprécié au regard de l'ensemble des zones d'urbanisation future et du projet de développement défini par le PLU facteur 4. A cet égard, il convient de rappeler que, compte tenu des efforts en matière de densité, le PLU permet globalement une réduction globale de 17% de la consommation d'espace par rapport à la décennie 2000-2010. L'urbanisation partielle de la zone de Kermabiven s'inscrit dans ce cadre et n'emporte pas d'incidence nouvelle par rapport à l'analyse environnementale initiale au regard des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est destinée à prendre la suite des opérations en cours ou en voie d'achèvement de Pen Ar c'hoat, Kerloquin, et compléter l'offre des projets en renouvellement urbain menés sur le centre-ville de Guilers. Il s'agit ainsi d'anticiper globalement, et dans le temps, la production de logements neufs sur la commune afin de soutenir le dynamisme démographique, dans le respect du rythme de réalisation de 70 logements neufs par an fixé par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à l'habitat.

Les zones humides et les cours d'eau

Des zones humides sont identifiées par le PLU facteur 4 dans la vallée de Mez Ar Run et la vallée du Tridour qui ceignent le secteur de Kermabiven. Toutefois les parties naturelles de ces vallées se situent en dehors des espaces destinés à l'urbanisation et demeurent classées en zone naturelle et forestière (N) afin de préserver leur intégrité. Les zones humides font en outre l'objet de protections spécifiques.

Milieux naturels, faune et flore

Brest métropole est concernée par six ZNIEFF, concernant principalement des espaces littoraux. Aucun périmètre ne recouvre la zone de Kermabiven, la plus proche étant la ZNIEFF de type de 1 « Tourbières de Kersquivit, Bodonou et sources de l'Aber Ildut » située à 5 km au sud.

L'essentiel des parcelles sont cultivées, et sujettes à de fréquentes rotations culturales. Elles ne présentent donc que peu d'intérêt écologique, tant pour la faune que pour la flore.

Dans le secteur ouvert à l'urbanisation, des haies sur talus plus ou moins irrégulières sont présentes. Certaines portions de ces haies sont denses et intéressantes à conserver car elles sont composées de strates arborées, arbustives et d'ourlets favorables aux oiseaux et aux reptiles, assurant une fonction de connexion écologique au sein des paysages cultivés.

La reconnaissance de terrain a permis de relever des enjeux écologiques, ayant toutefois des conséquences mineures sur la biodiversité. Le Verdier d'Europe a notamment été contacté sur les haies et talus inclus dans la zone. Des enjeux potentiels se localisent également au niveau des haies et talus avec leur cortège d'espèces caractéristiques. Toutefois, il s'agit d'espèces présentes sur tous les sites présentant généralement un minimum de caractère naturel.

Sites Natura 2000

Brest métropole est concernée par la présence de trois sites Natura 2000 : les deux zones spéciales de conservation de

l'Elorn et Rade de Brest Brest/Estuaire de l'Elorn, et la zone de protection spéciale Rade de Brest / Baie de Daoulas / Anse du Poulmic.

Parmi ces trois sites Natura 2000, deux sont situés sur le littoral et concernent des milieux marins littoraux et rétro-littoraux. Le troisième (Rivière Elorn) correspond à un secteur de vallée et un complexe de landes humides.

Le secteur de Kermabiven est très éloigné des sites Natura 2000, le plus proche étant situé à plus de 12 km. Par ailleurs, aucune connexion écologique, indirecte par le réseau hydrographique n'est identifiée vers un de ces sites.

Le projet n'emportera donc aucune incidence notable sur les sites Natura 2000, compte tenu de leur éloignement.

Connexions écologiques

Au regard du schéma régional de cohérence écologique, le secteur de Kermabiven ne figure pas au niveau d'un réservoir de biodiversité. Les principaux réservoirs sont localisés plus au sud. Aucun corridor d'intérêt régional n'est localisé au droit du site d'étude.

Au regard du SCoT du Pays de Brest, le secteur ne se situe pas non plus dans un réservoir de biodiversité ou dans une connexion écologique. Un réservoir de milieux boisés et humides est néanmoins identifié à proximité : la vallée du Tridour, qui ceinture la zone à l'est et à l'ouest. Toutefois les parties naturelles de vallées se situent en dehors des espaces destinés à l'urbanisation et demeurent classées en zone naturelle et forestière afin de préserver leur intégrité. En revanche, le projet d'aménagement prévoit de prolonger la coulée verte dans le prolongement de la vallée de Mez Ar Run et de la vallée du Tridour.

Enfin aucun corridor écologique potentiel n'a été identifié comme pouvant connecter les réservoirs d'intérêt local ou régional, via le réseau de haies et de talus existant. Néanmoins, il existe sur l'ensemble du secteur un réseau de haies et de talus, pris en compte dans le projet d'aménagement et protégé au titre des éléments d'intérêt paysager du PLU.

Ressources naturelles

Gestion de l'eau

Eau potable : Le projet se situe en dehors d'un périmètre de protection de captage, le plus proche étant celui de Keroual, situé à près de 2 km au sud.

Assainissement : Le secteur est destiné à être raccordé au réseau d'assainissement collectif, traité par la station d'épuration de la zone portuaire à Brest. Cette station traite également les eaux usées de Brest, Le Relecq-Kerhuon, Gouesnou et Bohars.

La station d'épuration de la zone portuaire a une capacité de 170 000 équivalents habitants. De conception récente, la station d'épuration dispose d'une marge suffisante pour gérer les effluents liés au développement de l'urbanisation (la charge hydraulique était de 60% en 2016).

Eaux pluviales : Conformément au règlement du PLU, priorité sera donnée à l'infiltration des eaux à la parcelle avec le souci de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et de préserver la qualité des milieux naturels.

Vie quotidienne

Déplacements

Située dans la première couronne de l'agglomération brestoise, Guilers est proche des différents bassins d'emploi. La ville est bien équipée en commerces et grandes surfaces, les déplacements « ménagers » sont donc internes.

En ce qui concerne les transports collectifs, une seule ligne de bus dessert Guilers et permet de rejoindre Brest (ligne 10). Toutefois plusieurs arrêts se situent à moins de 400 mètres de Kermabiven, assurant ainsi la desserte du site.

Au regard des circulations douces, le centre-ville de Guilers se situe à moins de 15 minutes à pied de la zone de Kermabiven. Guilers bénéficie d'un riche maillage piétonnier, et les quartiers environnants de Kermabiven disposent de circulations piétonnes différenciées facilitant l'accessibilité selon des modes doux.

Patrimoine

Le projet ne se situe ni dans un site un classé ou inscrit, ni dans le périmètre des abords d'un monument historique. Le projet ne se situe pas non plus dans une zone de présomption archéologique. Il n'y a donc pas d'enjeu sur ce thème.

Risques, pollutions et nuisances, santé publique

Les risques naturels

Il n'existe pas de risque naturel majeur sur le secteur de Kermabiven, et le projet ne se situe pas à proximité d'un secteur particulièrement sensible aux événements pluvieux tel qu'identifiés par le PLU.

Les risques technologiques

Brest métropole est concernée par plusieurs plans de prévention des risques technologiques existants ou en cours d'élaboration : Imporgal/Stockbrest à Brest, les dépôts d'hydrocarbure de la Marine de la Maison Blanche à Brest, la Pyrotechnie de Saint-Nicolas à Guipavas. Plusieurs établissements industriels font l'objet de mesures de maîtrise de l'urbanisation.

Le secteur de Kermabiven ne se situe pas dans une zone exposée aux risques.

Pollutions et nuisances

- Sites pollués : Il n'y a aucun site ou sol pollué recensé sur le secteur de Kermabiven.
- Bruit : Le secteur de Kermabiven n'est pas compris dans un secteur de bruit au classement sonore des infrastructures de transport terrestre défini par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004. La voie bruyante la plus proche, la RD3, se situe à plus de 1 km.

Le secteur n'est pas davantage affecté par les périmètres de bruit du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Brest-Bretagne.

A3. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kerouhant à Guipavas

La modification porte sur la création d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 7000 m², en accompagnement d'une opération en renouvellement sur le secteur de Kerouhant sur la commune de Guipavas.

La zone de Kerouhant se situe à l'ouest de la commune de Guipavas, en bordure du boulevard de Coataudon qui relie Brest et Guipavas et qui irrigue tout le quartier : Tourbian, Kerdanne, Coataudon, Keravilin et Kerouhant.

Le projet se situe plus précisément au droit du rond-point de Kerouhant, en face du centre commercial du Phare de Guipavas au Froutvén.

Situé entre deux ensembles pavillonnaires, le secteur se compose de quelques constructions d'habitation en bordure du boulevard, et de vieux bâtiments de ferme situés en arrière. Les habitations en bordure du boulevard sont classées en zone urbaine à vocation principale d'habitat (UH, 8000m²), tandis que les vieux bâtiments de ferme sont classés en zone d'urbanisation future (2AUH, 7000 m²) à vocation principale d'habitat. Cet ensemble fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain sous maîtrise d'ouvrage privée, visant la réalisation d'une opération à vocation principale résidentielle avec une mixité d'habitat, pouvant accueillir également des activités tertiaires.

Le projet d'aménagement

Le projet doit permettre une opération de renouvellement urbain en bordure du boulevard de Coataudon, réunissant à la fois de petits collectifs et de l'habitat individuel dense sur de petites parcelles.

L'ensemble sera desservi depuis une voie d'accès aménagée au niveau de la parcelle AY 180, à l'est de la zone. En effet, l'actuel chemin de Kerouhant qui dessert actuellement le secteur est trop proche du rond-point de Kerouhant pour assurer la desserte du projet.

Des liaisons douces vers le chemin pédestre desservant le Rody seront aménagées entre les rues Edmond Rostand de part et d'autre du projet, ainsi qu'à l'entrée du projet, boulevard de Coataudon.

Le projet devra permettre de marquer le front urbain sur le boulevard de Coataudon, et contribuer ainsi à renforcer la qualité urbaine du secteur. Situé à l'Est de la future voie structurante du Rody, une attention particulière sera également portée au traitement des limites du projet avec cette voie.

Une densité plus importante sera recherchée sur ces espaces (habitat individuel dense, petits collectifs) tandis qu'en arrière une transition urbaine cohérente sera recherchée avec les secteurs pavillonnaires limitrophes et le futur secteur résidentiel du Rody.

Afin d'assurer la mixité urbaine, le secteur pourra accueillir de activités tertiaires. En revanche, le secteur, situé en dehors du pôle commercial de périphérie du Froutvén, n'accueillera aucune activité commerciale ou de service assimilé, y compris les activités de banque ou assurance, afin d'éviter des implantations concurrentielles avec les activités du centre-ville de Guipavas.

L'analyse des incidences notables sur l'environnement

L'analyse des incidences notables du PLU facteur 4 sur l'environnement est exposée dans le chapitre 5 du rapport de présentation, selon différents items : les impacts sur l'environnement naturel et les paysages, sur les ressources naturelles, sur la vie quotidienne, les risques, les pollutions et nuisances.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kerouhant, une analyse spécifique a été réalisée au regard de ces mêmes items. Cette analyse a été complétée par un pré-diagnostic écologique et environnemental, réalisé par le bureau d'études Biotope en février 2019, afin d'identifier les risques et opportunités liés à la biodiversité et à l'environnement quant à la faisabilité d'un projet d'aménagement sur le site.

Cette analyse complète donc l'évaluation environnementale initiale du PLU facteur 4. Elle permet de conclure que l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kerouhant n'emportera pas d'incidences notables nouvelles sur l'environnement au regard de l'analyse initiale du PLU. Une attention particulière devra néanmoins être portée, au moment de la mise en œuvre des travaux de démolition, à la présence possible d'hirondelle rustique, puisque d'anciens nids ont été observés.

Environnement naturel et paysages

Les sols

Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain. En effet, il s'agit de réaliser une opération de renouvellement urbain, dans un espace sous-dense constituant une dent creuse, en bordure d'un boulevard urbain reliant Brest et Guipavas. L'opération porte sur des terrains déjà urbanisés (8000 m² actuellement classés en zone urbaine), complétés par l'ouverture à l'urbanisation d'un espace de 7000 m² afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement globale cohérente.

Les zones humides et les cours d'eau

Dans le cadre de l'inventaire des zones humides de la commune de Guipavas, aucune zone humide n'a été identifiée sur le secteur de Kerouhant. Il n'y a pas non plus de cours d'eau traversant le secteur.

Milieux naturels, faune et flore

Brest métropole est concernée par six ZNIEFF, concernant principalement des espaces littoraux. Les ZNIEFF les plus proches sont celles de l'estuaire de l'Elorn et l'Etang de Kerhuon situées respectivement à 2,2 et 3,6 km de la zone de Kerouhant.

Le projet n'emportera donc pas d'incidences notables sur ces espaces naturels sensibles, compte tenu de leur fort éloignement.

Le site du projet ne présente pas un caractère naturel. Il accueille d'anciens bâtiments d'habitation ou à vocation agricole. On observe toutefois quelques haies d'ornement et friches et notamment quelques bouleaux et hêtres à cavités favorables à l'accueil de la faune et répartis sur l'ensemble de la zone.

Au cours du passage de terrain réalisé en février 2019, aucune espèce de mammifère terrestre, de chiroptère, d'amphibien ou de reptile n'a été observée. Toutefois, en ce qui concerne les chiroptères, le bâti et plus particulièrement les structures exposées au sud sont jugées favorables à la présence ponctuelle en estivage d'espèces communes anthropophiles. Les vieux murs en pierre sont susceptibles d'accueillir à l'unité des espèces de chauves-souris qui occupent les fissures en hibernation. En revanche les capacités d'accueil en gîtes arboricoles sont jugées nulles à faibles.

Neuf espèces d'oiseaux ont été contactées au sein de la zone d'étude, toutes étant susceptibles de se reproduire au sein de la zone d'étude, y compris dans le bâti pour la majorité d'entre elles. Il est à noter en particulier que l'hirondelle rustique est susceptible de se reproduire au sein du secteur, un ancien nid ayant été observé.

Excepté pour l'hirondelle rustique, dont le statut de conservation est défavorable et a justifié son placement sur la liste rouge des oiseaux nicheurs en France, les enjeux écologiques pour l'avifaune sont limités. En revanche, une attention particulière devra être portée à l'hirondelle rustique, notamment pour le phasage des travaux de démolition.

Sites Natura 2000

Brest métropole est concernée par la présence de trois sites Natura 2000 : les deux zones spéciales de conservation de l'Elorn et Rade de Brest Brest/Estuaire de l'Elorn, et la zone de protection spéciale Rade de Brest / Baie de Daoulas / Anse du Poulmic.

Parmi ces trois sites Natura 2000, deux sont situés sur le littoral et concernent des milieux marins littoraux et rétro-lit-

toraux. Le troisième (Rivière Elorn) correspond à un secteur de vallée et un complexe de landes humides.

Le secteur de Kerouhant est très éloigné des sites Natura 2000, le plus proche étant situé à plus de 4 km.

Le projet n'emportera donc aucune incidence notable sur les sites Natura 2000, compte tenu de leur éloignement

Connexions écologiques

En ce qui concerne les connexions écologiques, le secteur ne présente pas d'enjeux écologiques. Au regard du schéma régional de cohérence écologique de Bretagne, la zone ouverte à l'urbanisation se situe dans un secteur où les espaces naturels sont faiblement connectés et proches d'un élément fragmentant (le RN 265). Au regard du SCoT du Pays de Brest, la zone appartient à la zone urbaine.

Le projet n'aura pas d'incidence sur les connexions écologiques.

Paysages

Les terrains concernés par le projet se situent le long d'un boulevard urbain, reliant Brest à Guipavas, dans un espace déjà urbanisé. Les terrains accueillent déjà aujourd'hui des constructions à usages d'habitat (actuellement classées en zone urbaine) et d'anciennes constructions agricoles (classées en zone à urbaniser). Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain qui ne vient pas modifier un paysage naturel, mais qui permettra en revanche d'améliorer la qualité urbaine le long de boulevard, d'une part en marquant le front, et d'autres en supprimant d'anciens bâtiments de ferme.

Par ailleurs, ainsi que le prévoit l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur, l'opération veillera à assurer la greffe urbaine et une transition cohérente avec les zones pavillonnaires riveraines du projet et la future zone du Rody.

Ressources naturelles

Gestion de l'eau

Eau potable : le projet se situe en dehors d'un périmètre de protection de captage, le plus proche (Moulin de Goarem Vors) étant situé à plus de 250 mètres à l'ouest.

Assainissement : Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif, traité par la station d'épuration de la zone portuaire à Brest. Cette station traite également les eaux usées de Brest, Le Relecq-Kerhuon, Gouesnou, Bohars et Guilers.

La station d'épuration de la zone portuaire a une capacité de 170 000 équivalents habitants. De conception récente, la station d'épuration dispose d'une marge suffisante pour gérer les effluents liés au développement de l'urbanisation (la charge hydraulique était de 60% en 2016).

Eaux pluviales : Le secteur dispose, à proximité immédiate, du réseau d'eaux pluviales séparatif de Guipavas.

Pour autant, conformément au règlement du PLU, priorité sera donnée à l'infiltration des eaux à la parcelle avec le souci de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et de préserver la qualité des milieux naturels.

Vie quotidienne

Déplacements

Le secteur est desservi par le réseau de transport en commun. Les arrêts de la ligne de bus reliant Brest à Guipavas se situent à moins de 100 mètres du projet. Le terminus du tramway se situe à 800 mètres environ.

Patrimoine

Le projet se situe ni dans un site un classé ou inscrit, ni dans le périmètre des abords d'un monument historique. Le projet ne se situe pas non plus dans une zone de présomption archéologique. Il n'y a donc pas d'enjeu sur ce thème.

Accès à la nature

Le secteur de Kerhouant se situe en espace urbain, mais est relativement proche du vallon du Stangalar à l'Ouest, et du Costour à l'Est. L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur prévoit la préservation et la création de chemins piétonniers permettant de préserver la boucle pédestre d'accès à ces deux vallées et de favoriser un accès aisé à la nature.

Risques, pollutions et nuisances, santé publique

Les risques naturels

Il n'existe pas de risque naturel majeur sur le site du projet. L'aléa de remontée de nappe est très faible à nul et il n'existe pas d'aléa concernant le retrait gonflement des argiles. Comme toutes les communes du Finistère, Guipavas se situe en zone sismicité 2.

Le projet ne se situe pas à proximité d'un secteur particulièrement sensible aux événements pluvieux tel qu'identifié par le PLU, ni dans une zone exposée au risque de submersion marine.

Les risques technologiques

Brest métropole est concernée par plusieurs plans de prévention des risques technologiques existants ou en cours d'élaboration : Imporgal/Stockbrest à Brest, les dépôts d'hydrocarbures de la Marine de la Maison Blanche à Brest, la Pyrotechnie de Saint-Nicolas à Guipavas. Plusieurs établissements industriels font l'objet de mesures de maîtrise de l'urbanisation.

Le secteur de Kerouhant ne se situe pas dans une zone exposée aux risques.

Pollutions et nuisances

- Sites pollués : il n'y a aucun site ou sol pollué recensé dans un périmètre de 600 m autour du projet.
- Bruit : le boulevard de Coataudon est classé en voie ouverte de catégorie 4 à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre établi par l'arrêté

préfectoral du 12 février 2004. A ce titre des prescriptions d'isolation phonique s'appliquent sur 30 mètres au droit du boulevard. Seul le premier rang de constructions sera affecté par ces prescriptions.

- La commune de Guipavas est également concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Brest-Bretagne. Toutefois la zone de Kerouhant se situe à plus de 1500 mètres de la zone de bruit.

La zone de Kerouhant ne sera donc pas affectée de manière significative par le bruit.

A4. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUC de Sainte Barbe au Relecq-Kerhuon

La modification concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 1,4 ha dans le quartier de Sainte-Barbe sur la commune de Le Relecq-Kerhuon.

Le quartier de Sainte-Barbe est positionné à l'angle de dessertes routières et ferroviaires importantes à l'échelle du grand territoire. A l'ouest se trouve la nationale reliant Morlaix, Brest et Quimper tandis qu'au sud on retrouve la départementale reliant Brest et les différentes activités du port, ainsi que la voie de chemin de fer Brest-Paris.

Actuellement classées en zone 2AUC, couvrant les secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements publics, bureaux...) existe ou est souhaitée, les parcelles sont enserrées dans le tissu urbain, qui présente un caractère principalement résidentiel ponctué d'un grand équipement, l'école Jules Ferry. Au sud, on trouve la rue Keraudren où les maisons mitoyennes ou très rapprochées marquent des fronts bâtis linéaires prononcés.

La ville comprend aujourd'hui, au vu de sa faible étendue urbaine, une densité de population forte. Il en résulte une présence faible de terrains urbanisables représentés par les serres et les terres agricoles, à l'image du site en question. La production de logements y est portée à 60% en renouvellement urbain.

Afin de garantir la régularité de la production en assurant une offre diversifiée, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'habitat, qui prévoit notamment la réalisation de 50 logements neufs par an sur la commune de Le Relecq-Kerhuon, il est proposé l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sainte-Barbe, en ouvrant à l'urbanisation une zone de 1,4 hectares.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra la réalisation d'une opération d'habitat sous maîtrise d'ouvrage privée, prenant la suite de l'opération en cours sur le secteur du Cosquer à l'est de la commune, et complétant la production de logements en renouvellement urbain.

Conformément à l'OAP habitat, l'opération offrira une mixité à la fois dans les formes (maisons individuelles, logements intermédiaires et petits collectifs) en cohérence avec le tissu urbain dans lequel il s'insère, et dans les typologies d'habitat (50 % de logements à coûts abordables dont les deux tiers seront constitués de logements locatifs sociaux).

Contexte proche

Les parcelles sont enserrées dans le tissu urbain, qui présente un caractère principalement résidentiel ponctué d'un grand équipement, l'école Jules Ferry. Au sud, on trouve la rue Keraudren où les maisons mitoyennes ou très rapprochées marquent des fronts bâtis linéaires prononcés. Au nord, on identifie d'anciens corps de fermes formant un tissu urbain plus lâche. A l'est, on peut souligner la géométrie variable de la rue de Kervitous, composée de rétrécissements marqués parfois par des maisons en front de rue. Elle est longée par des talus lui conférant une ambiance végétale intéressante.

On peut également noter la présence d'un chemin piéton structuré par de beaux murs en pierre desservant l'école à proximité.

Auparavant terrain à vocation agricole, le site est aujourd'hui composé d'anciennes serres délabrées. Quelques arbres de haute tige jalonnent le terrain, comme notamment des cyprès au milieu de la parcelle. Une végétation composée de haies et d'arbres dessinent pour une bonne partie les limites

du terrain. Son relief lui confère la qualité indéniable d'avoir des vues sur la rade tout en ne créant pas de gêne pour le voisinage.

Le projet d'aménagement

Les orientations préconisées pour l'ouverture à l'urbanisation se basent sur un phasage en deux temps des parcelles en question. La première phase d'urbanisation relie la rue Keraudren à la rue de Kervitous. La seconde prendra part dans l'espace en contact avec l'avenue du Président Allende.

Dans ce schéma transversal, la desserte sera assurée par une voie en sens unique entre la rue de Keraudren et la rue de Kervitous. Un accès complémentaire sera également recherché sur la rue Allende afin de faciliter la circulation. L'axe nord-sud devra être porteur d'une connexion piétonne se raccrochant au chemin piéton existant et permettra de créer une continuité piétonne à l'échelle du quartier vers l'école Jules Ferry.

Une attention toute particulière sera portée sur le traitement paysager de la frange longeant la rue de Kervitous.

La programmation se décomposera en lots libres ainsi qu'en espaces supports de semi-collectifs. Pour préserver les vues vers la rade des lots libres, les volumes des semi-collectifs seront placés au nord, point le plus haut du site.

L'analyse des incidences notables sur l'environnement

L'analyse des incidences notables du PLU facteur 4 sur l'environnement est exposée dans le chapitre 5 du rapport de présentation, selon différents items : les impacts sur l'environnement naturel et les paysages, sur les ressources naturelles, sur la vie quotidienne, les risques, les pollutions et nuisances.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Sainte-Barbe, une analyse spécifique a été réalisée au regard de ces mêmes items, complétée par un pré-diagnostic écologique et environnemental, réalisé par le bureau d'études Biotope en février 2019, afin d'identifier les risques et op-

portunités liés à la biodiversité et à l'environnement quant à la faisabilité d'un projet d'aménagement sur le site.

Cette analyse complète donc l'évaluation environnementale initiale du PLU facteur 4 et permet de conclure que l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Sainte-Barbe n'emportera pas d'incidences notables nouvelles sur l'environnement au regard de l'analyse initiale du PLU.

Environnement naturel et paysages

Les sols

La modification est destinée à ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur de 1,4 ha. Elle est donc, par nature, constitutive de consommation d'espace et d'artificialisation des sols. Toutefois, son impact doit être apprécié au regard de l'ensemble des zones d'urbanisation future et du projet de développement défini par le PLU facteur 4. A cet égard, il convient de rappeler que, compte tenu des efforts en matière de densité, le PLU permet une réduction globale de 17% de la consommation d'espace par rapport à la décennie 2000-2010. L'urbanisation partielle de la zone de Sainte-Barbe s'inscrit dans ce cadre et n'emporte pas d'incidence nouvelle par rapport à l'analyse environnementale initiale au regard des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain. De surcroît, il convient d'observer que la zone de Sainte-Barbe se situe dans le tissu urbain de l'agglomération de Le Relecq-Kerhuon et non en extension urbaine.

Les zones humides et les cours d'eau

Il n'y a pas de zone humide identifiée sur l'emprise de la zone ouverte à l'urbanisation, et les visites de terrain complémentaires n'ont pas révélé la présence de zone humide. Toutefois une attention particulière devra être portée au bosquet situé au centre de la zone du projet, pour lequel une expertise pédologique complémentaire devra être réalisée.

Milieux naturels, faune et flore

Brest métropole est concernée par six ZNIEFF, concernant principalement des espaces littoraux. Les ZNIEFF de type I

de l'étang de Kerhuon, de Roc'h Nivelen et Kerezen et de l'estuaire de l'Elorn, particulièrement intéressantes pour les espèces d'oiseaux inféodées aux zones humides, sont situées à proximité du secteur de Sainte-Barbe (moins de 5 km) et ont été considérées dans l'analyse des enjeux sur le site. Il ressort cependant qu'en l'absence d'habitat favorable, ces espèces ne sont pas susceptibles de fréquenter la zone du projet.

Le site du projet présente aujourd'hui un caractère plutôt naturel, occupé par une mosaïque de milieux naturels et de milieux artificiels.

Au cours du passage de terrain réalisé en février 2019, aucune espèce de mammifère terrestre, de chiroptère, d'amphibien ou de reptile n'a été observée. Une quinzaine d'espèces d'oiseaux ont été contactées au sein de la zone d'étude dont une dizaine sont susceptibles de s'y reproduire. Toutefois, les enjeux écologiques pour ces espèces demeurent limités, les potentialités d'accueil étant limitées.

Continuités écologiques

En ce qui concerne les connexions écologiques, le secteur ne présente pas d'enjeux écologiques. Au regard du SRCE Bretagne, la zone ouverte à l'urbanisation se situe dans un secteur où les espaces naturels sont faiblement connectés et proches d'un élément fragmentant (le RN 265). Au regard du SCoT du Pays de Brest, la zone appartient à la zone urbaine. L'urbanisation du secteur de Sainte-Barbe n'aura pas d'incidence sur les connexions écologiques.

Sites Natura 2000

Brest métropole est concernée par la présence de trois sites Natura 2000 : les deux zones spéciales de conservation de l'Elorn et Rade de Brest Brest/Estuaire de l'Elorn, et la zone de protection spéciale Rade de Brest / Baie de Daoulas / Anse du Poulmic.

Parmi ces trois sites Natura 2000, deux sont situés sur le littoral et concernent des milieux marins littoraux et rétro-littoraux. Le troisième (Rivière Elorn) correspond à un secteur

de vallée et un complexe de landes humides. La présence d'oiseaux d'intérêt emblématique des milieux marins et littoraux est à noter au sein des sites littoraux ; de même celle de poissons migrateurs, de la loutre, etc., est notable au sein du site marqué par les milieux humides.

Toutefois, les espèces inféodées aux milieux littoraux et marins ne sont pas susceptibles de fréquenter la zone de Sainte-Barbe, ouverte à l'urbanisation.

Par ailleurs, la présence ponctuelle en phase de transit de chauves-souris d'intérêt communautaire dont certaines apprécient les zones anthropisées (gîtes) est possible sur le site, puisque la présence de la vallée de l'Elorn constitue un habitat d'intérêt pour ce groupe et notamment le Grand Rhinolophe. Toutefois, l'absence de corridor biologique marqué (très important pour cette espèce) limite fortement la dispersion de cette espèce vers le site de projet.

Le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000 et plus largement au réseau Natura 2000.

Paysages

L'urbanisation du secteur aura une incidence sur le paysage. En effet l'espace encore naturel laissera place à un espace bâti. Toutefois, le secteur étant situé en milieu déjà urbanisé, les incidences seront limitées, sinon neutres. En outre, des mesures sont prises au travers de l'OAP pour assurer l'insertion urbaine et paysagère du projet, et préserver la cohérence avec l'environnement urbain proche.

Ressources naturelles

Gestion de l'eau

Eau potable : le projet se situe en dehors d'un périmètre de protection de captage, le plus proche étant celui du Costour, situé au plus à près de 400 mètres du secteur de Sainte-Barbe.

- Assainissement : le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif, traité par la station d'épuration de la zone portuaire à Brest. Cette station traite également les eaux usées de Brest, Guipavas, Gouesnou, Bohars et Guilers.

La station d'épuration de la zone portuaire a une capacité de 170 000 équivalents habitants. De conception récente, la station d'épuration dispose d'une marge suffisante pour gérer les effluents liés au développement de l'urbanisation (la charge hydraulique était de 60% en 2016).

- Eaux pluviales : conformément au règlement du PLU, priorité sera donnée à l'infiltration des eaux à la parcelle avec le souci de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et de préserver la qualité des milieux naturels.

Vie quotidienne

Déplacements

Cette opération se situe en milieu urbain dense. De par la typologie des rues proches, des circulations en sens unique seront privilégiées. Les rues seront partagées et la priorité sera donnée aux piétons. Des arrêts de transports en commun sont proches du projet permettant de rejoindre Brest. Les deux arrêts à proximité immédiate du projet sont « Sainte Barbe » et « Kermadec » sur la ligne 11. Cette ligne permet de rejoindre le tramway, place de Strasbourg, à Brest.

Patrimoine

Le projet ne se situe ni dans un site un classé ou inscrit, ni dans le périmètre des abords d'un monument historique. Le projet ne se situe pas non plus dans une zone de présomption archéologique. Il n'y a donc pas d'enjeu sur ce thème

Accès à la nature

Le projet est au cœur de la zone urbaine. Il se situe néanmoins à moins de 200 m d'un chemin piétonnier traversant la vallée du Costour et permettant de relier la plage du Moulin-Blanc et le centre-ville. Les lieux de promenade à proxi-

mité sont nombreux et diversifiés et permettront un accès aisé à la nature.

Risque, pollutions et nuisances, santé publique

Les risques naturels

Il n'existe pas de risque naturel majeur sur le site du projet. L'aléa de remontée de nappe est très faible à nul et il n'existe pas d'aléa concernant le retrait de gonflement des argiles. Comme toutes les communes du Finistère, Le Relecq-Kerhuon se situe en zone sismicité 2.

Le projet ne se situe pas à proximité d'un secteur particulièrement sensible aux événements pluvieux tel qu'identifiés par le PLU, ni dans une zone exposée au risque de submersion marine.

Les risques technologiques

Brest métropole est concernée par plusieurs plans de prévention des risques technologiques existant ou en cours d'élaboration : Imporgal/Stockbrest à Brest, les dépôts d'hydrocarbures de la Marine de la Maison Blanche à Brest, la Pyrotechnie de Saint-Nicolas à Guipavas. Plusieurs établissements industriels font l'objet de mesures de maîtrise de l'urbanisation.

Le secteur ne se situe pas dans une zone exposée aux risques.

Pollutions et nuisances

- Sites pollués : Il n'existe aucun site ou sol pollué dans un périmètre de 200 m autour du projet.
- Bruit : Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre établi par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 classe la départementale 165 située au sud en voie ouverte de catégorie 2 et la route D233 (avenue Allende) en catégorie 4. Les secteurs de bruit affectent de manière très marginale le nord et le sud de la zone, sur lesquels des prescriptions d'isolation phonique s'appliqueront.

A5. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Talaouren Vraz à Plougastel-Daoulas

La modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 1,3 ha dans le village de L'Auberlac'h sur la commune de Plougastel-Daoulas.

L'anse de L'Auberlac'h est située à l'Ouest de Plougastel-Daoulas, entre la pointe de l'Armorique et la pointe de Rozergat. Au fond de l'anse se trouve le port de L'Auberlac'h. On y accède depuis le bourg par la route de Menez Bian. La zone ouverte à l'urbanisation est située au nord-est du village en contre-haut du port de L'Auberlac'h, en bordure de la route de Talaouren Vraz. Le village de L'Auberlac'h constitue un pôle secondaire de la commune. Une centaine d'habitations y est recensée. Le village comprend un port de pêche et de plaisance avec différentes infrastructures portuaires (môle, quai et terre-plein).

L'Auberlac'h est l'un des villages de Plougastel-Daoulas, pour lequel le SCoT autorise des extensions d'urbanisation conformément à la loi Littoral. Lors de la révision du PLU approuvé en janvier 2014, une attention particulière a été portée au développement équilibré du centre-ville de Plougastel-Daoulas et de ses villages. Ainsi, deux secteurs de développement ont été définis sur le village de L'Auberlac'h : un premier au sud afin de conforter et structurer le cœur du village ; un second au nord-est, pour le développement du village sur l'espace rétro-littoral. La première zone est aujourd'hui aménagée et bâtie. Le confortement du village peut donc se poursuivre par l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Talaouren Vraz, qui permettra la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage privée, d'une opération d'habitat d'une trentaine de logements.

Le village de L'Auberlac'h se situe intégralement en espace proche du rivage. En effet la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur la route menant du bourg à la pointe de l'Armorique, qui correspond à la rupture de pente. Conformément à l'article L.121-13 du code l'urbanisme, l'urbanisation du secteur de Talaouren Vraz présente le caractère

d'une extension limitée du village de L'Auberlac'h, permise compte tenu de la configuration des lieux.

En effet, le secteur permettra la réalisation de 15 à 20 nouveaux logements sur un village qui en compte plus d'une centaine actuellement. En outre l'urbanisation s'effectuera en arrière du front bâti, dans l'espace rétro-littoral. Bien que visible depuis la mer, le secteur n'offre pas de visibilité directe avec le littoral, dont il est séparé par l'urbanisation. Il est néanmoins visible depuis la rive opposée de l'anse de L'Auberlac'h. L'aménagement de cet espace, dans le cadre d'une opération à vocation d'habitat, aura un impact limité, d'autant que l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur précise les conditions d'aménagement, qui permettront d'assurer l'insertion urbaine et paysagère du projet, en cohérence avec les caractéristiques de composition urbaine et d'architecture du village.

Le projet d'aménagement

Le secteur de Talaouren Vraz se situe dans un environnement littoral sensible, en espace proche du rivage, et appelle à ce titre une attention particulière dans la qualité architecturale. Le projet s'articule sur les trois items de l'aménagement : la circulation et les dessertes, le cadre bâti et le programme, le paysage et l'environnement.

La desserte

Le projet de desserte prévoit, via le carrefour des routes de Talaouren Vraz et L'Auberlac'h, un accès en sens unique et en bouclage permettra de desservir la zone.

La voie principale pourra accueillir quelques stationnements longitudinaux visiteurs.

Enfin, au nord, une sortie piétonne permettant de rejoindre le chemin existant (piétons/cycles/VL) sera aménagée.

Le programme bâti

Ce nouveau secteur d'habitat porté sous maîtrise d'ouvrage privée s'inscrit dans les enjeux de densité et mixité sociale inscrits dans le cadre du PLU Facteur 4 et des souhaits de la

commune de Plougastel-Daoulas, tout en compte des spécificités paysagères du secteur et de sa situation particulière en espace proche du rivage. Ainsi, la densité bâtie devra respecter la densité observée sur le village de L'Auberlac'h, afin d'assurer une composition urbaine cohérente et harmonieuse entre le village historique et son extension.

D'un point de vue urbain et paysager, le projet prévoit outre des orientations solaires (sud et sud/ouest) favorables, de ménager également des vues sur mer valorisantes dans ce futur hameau résidentiel. Le projet préconise le maintien maximal des haies arborées internes et en limite périphérique, et de créer en limite sud (route de Talaouren Vraz) une lisière végétale venant diminuer l'impact des futures maisons positionnées en contre-haut de cette voie publique passante. Enfin, une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. C'est pourquoi, l'OAP limite la hauteur des constructions à deux niveaux.

Paysages/environnement

Inscrit au sein du site maritime remarquable du port de L'Auberlac'h, en lisière d'urbanisation encore également très champêtre, le projet veillera à maintenir à la fois la trame existante (haies arborées, petits boisements, talus plantés) et à en recréer afin de limiter l'impact de l'urbanisation. Le long des constructions situées en rive sud (point bas) du lotissement seront aménagées des lisières paysagères valorisant à la fois la route de Talaouren, mais également permettant de clore d'un point de vue paysager cet ensemble résidentiel.

Cette lisière sud, ainsi que le positionnement de certaines maisons jumelées, permettra aux maisons situées en second plan de bénéficier également de vues sur mer.

L'analyse des incidences notables sur l'environnement

L'analyse des incidences notables du PLU facteur 4 sur l'environnement est exposée dans le chapitre 5 du rapport de présentation, selon différents items : les impacts sur l'environnement naturel et les paysages, sur les ressources na-

turelles, sur la vie quotidienne, les risques, les pollutions et nuisances.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Talaouren Vraz, une analyse complémentaire a été réalisée au regard de ces mêmes items. Cette analyse a été complétée par un pré-diagnostic écologique et environnemental, réalisé par le bureau d'études ECR environnement en février 2019 et un inventaire faune flore réalisé en février et avril 2019 par un écologue. L'objectif est d'identifier les risques et opportunités liés à la biodiversité et à l'environnement quant à la faisabilité d'un projet d'aménagement sur le site.

Cette analyse complète donc l'évaluation environnementale initiale du PLU facteur 4. Elle permet de conclure que l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Talaouren-Vraz n'emportera pas d'incidences notables nouvelles sur l'environnement au regard de l'analyse initiale du PLU.

Environnement naturel et paysages

Les sols

La modification est destinée à ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur de 1,3 ha. Elle est donc, par nature, constitutive de consommation d'espace et d'artificialisation des sols. Toutefois, son impact doit être apprécié au regard de l'ensemble des zones d'urbanisation future et du projet de développement défini par le PLU facteur 4. A cet égard, il convient de rappeler que, compte tenu des efforts en matière de densité, le PLU facteur 4 approuvé le 20 janvier 2014, permet une réduction globale de 17% de la consommation d'espace par rapport à la décennie 2000-2010. L'urbanisation partielle de la zone de Talaouren Vraz s'inscrit dans ce cadre et n'emporte pas d'incidence nouvelle par rapport à l'analyse environnementale initiale au regard de objectifs de maîtrise de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain.

Par ailleurs conformément à l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, l'urbanisation du secteur de Talaouren Vraz constitue une extension limitée du village de L'Auberlac'h et

répond à la volonté d'assurer un développement équilibré entre le bourg et les villages de Plougastel-Daoulas.

Les zones humides et les cours d'eau

Dans le cadre de l'inventaire des zones humides de la commune, deux zones ont été recensées dans le secteur de L'Auberlac'h. Toutefois aucune de ces zones n'est comprise dans le secteur de Talaouren Vraz ouvert à l'urbanisation.

Milieux naturels, sites Natura 2000, faune et flore

La zone de Talaouren Vraz est située à 150 m au nord de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) de type 2 « Baie de Daoulas, Anse du Poulmic » (530030193), à 200 m au nord d'une réserve nationale de chasse maritime « Baie de Daoulas, Anse du Poulmic » et à 150 m de la zone Natura 2000 directive oiseaux « Rade de Brest, Baie de Daoulas, Anse du Poulmic » (FR5310071) et de la zone Natura 2000 directive habitat « Rade de Brest, estuaire de l'Aulne » (FR5300046).

Les principaux habitats du site sont « mer et bras de mer » (51%), ainsi que « rivières et estuaires soumis à la marée, vasières et banc de sable, lagunes » (30%). L'intérêt phytocénologique et paysager du site réside dans l'imbrication d'habitats d'intérêt communautaire extrêmement variés tels que les estuaires, criques, baies peu profondes, flancs de falaises boisés, landes sèches à hygrophiles sommitales, communautés vivaces des cordons de galets, communautés benthiques (bancs de maërl et herbiers de zostères notamment). Parmi les espèces remarquables, on peut citer l'Escargot de Quimper (espèce d'intérêt communautaire) en situation écologique et chorologique marginale (forêt estuarienne, en limite occidentale de son aire disjointe). La rade de Brest dans son ensemble joue par ailleurs un rôle majeur dans l'accueil des populations d'oiseaux marins (Sterne pierregarin nicheuse, un des deux plus importants stationnements de Harle huppé en France, avec le Golfe du Morbihan). A noter qu'une espèce se distingue par ses effectifs et son intérêt : le Harle huppe, dont la rade de Brest, avec 2000 individus, est

un des grands sites d'hivernage en France et constitue une zone d'intérêt international.

Le secteur a fait l'objet d'un inventaire faune flore réalisé par un écologue, en février puis en avril 2019, afin de déterminer les enjeux floristiques, faunistiques et d'habitats du site. Il a ainsi fait l'objet d'un inventaire de toutes les espèces visibles (de jour) : inventaire des plantes vasculaires, inventaire de la faune de vertébrés (ici surtout oiseaux) et prise en compte des macro-invertébrés visibles (insectes et mollusques gastéropodes). Les espèces protégées potentiellement présentes sur ce type de site en Finistère ont été recherchées (en particulier reptiles, batraciens, insectes liés aux vieux arbres et escargot de Quimper). Il n'a pas été trouvé d'espèces protégées nationalement ou régionalement, ni d'espèces d'intérêt patrimonial ou de la liste rouge de Bretagne. La présence d'espèces communes uniquement, rend les enjeux floristiques du site très réduits.

En ce qui concerne les habitats, le secteur de Talaouren Vraz ne contient que des habitats banalisés et fréquents dans les zones agricoles du Finistère. Les enjeux habitats du site sont donc également très réduits.

En ce qui concerne la faune, les espèces protégées nationalement répertoriées sur le site sont uniquement des oiseaux (qui sont probablement nicheurs dans les haies du site pour la plupart). Certains oiseaux protégés, à grands territoires, fréquentent ponctuellement la zone d'étude mais utilisent un domaine vital bien plus grand : c'est le cas des rapaces (Buse variable et Épervier d'Europe) et du Pic vert. Les oiseaux passereaux chanteurs dans les diverses haies du site sont de probables nicheurs sur le site. Les espèces protégées répertoriées sont des espèces communes des bocages cultivés de Bretagne : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Troglodyte mignon, Rougegorge familier, Accenteur mouche, Pinson des arbres.

Les espèces non protégées communes observées sur le site en février sont aussi des nicheurs possibles ou probables dans les haies arborées : Pigeon ramier, Merle noir, Grive musicienne, Étourneau sansonnet et Pie bavarde.

Il n'a pas été observé de mammifères sur le site à l'exception d'empreintes de chevreuils. Les vieux chênes des haies ne semblent pas favorables aux chiroptères (pas de cavité). Les haies sont potentiellement favorables au Hérisson d'Europe (pas d'indice de présence de cette espèce protégée). Il n'a pas davantage été observé de reptiles, mais les haies bien exposées au sud ou à l'ouest et contenant des ronciers denses (haies nord et est de la parcelle 120) sont susceptibles d'être utilisées par des espèces communes (Lézard vert ou des murailles, Orvet, Vipère péliade).

Il a été observé très peu d'insectes sur le site : 3 espèces de papillons diurnes (Vulcain, Paon de jour et Citron), une mouche syrphé éristale et un bourdon de type « terrestres ».

Enfin, le seul mollusque gastéropode trouvé sur le site est l'escargot commun Petit gris (*Cornu aspersum*).

Les enjeux faunes du site sont donc de niveau réduit à moyen compte tenu de la seule présence de certaines ou potentielles d'espèces protégées communes dans le Finistère.

Connexions écologiques

La carte de la trame verte et bleue du SCoT du Pays de Brest, approuvée en décembre 2018, identifie le secteur de L'Auberlac'h en tache urbaine. A noter que la périphérie est de cette tache urbaine, où est localisé le projet, n'est pas identifiée comme secteur de biodiversité. L'urbanisation de la zone de Talaouron Vraz n'aura pas d'incidence sur les connexions écologiques.

Par ailleurs, le secteur de Talaouron Vraz étant situé en arrière d'un front déjà bâti, son urbanisation n'impactera pas la coupure d'urbanisation définie par le SCoT du Pays de Brest et le PLU entre L'Auberlac'h et Saint-Adrien situé à l'ouest.

Paysages

Le site est localisé au sud-ouest de la commune de Plougastel-Daoulas. Les parcelles sont actuellement en prairies.

Situé en bordure de l'anse de L'Auberlac'h, dans un contexte à fort dénivelé topographique ce secteur bénéficie d'une co-

visibilité avec l'autre rive. Quelques habitations, ainsi qu'un petit port et une activité nautique sont présents de l'autre côté de la rive. Du fait de la topographie du site, la visibilité est plus importante de la route du Four-à-Chaux sur les hauteurs que depuis le petit port.

Cependant, la présence et la conservation de nombreuses haies bocagères permettent de camoufler partiellement le projet, favorisant ainsi son intégration paysagère. Les haies périphériques au projet, ainsi que quelques haies internes seront conservées, conformément aux prescriptions du PLU.

Ressources naturelles

Gestion de l'eau

Eau potable : deux captages d'eau souterraine sont présents sur la commune de Plougastel-Daoulas : Bréleis et Kergonnec. La zone de Talaouron Vraz n'est pas incluse dans le périmètre de protection de ces captages d'eau. La zone ouverte à l'urbanisation se situe au plus proche à 300 mètres de la limite du périmètre éloigné du captage de Kergonnec et sur un autre versant.

Assainissement : le réseau d'eaux usées du quartier est présent dans la route de Talaouron Vraz, soit juste au niveau de la future voirie d'accès. Il rejoint ensuite un poste de relevage situé au carrefour de la route de Talaouron Vraz avec la rue de L'Auberlac'h.

Les eaux collectées sont traitées par la station d'épuration de L'Auberlac'h, d'une capacité nominale de 140 équivalents habitants (EH), mise en service en 2012. L'extension de l'unité de traitement est programmée à moyen terme et permettra de desservir l'ensemble du village de L'Auberlac'h et de ses extensions. La zone de Talaouron Vraz est destinée à être desservie par l'assainissement collectif. L'OAP rappelle que l'aménagement de la zone est subordonné au raccordement à la station de traitement.

Eaux pluviales : conformément au règlement du PLU facteur 4, priorité est donnée à l'infiltration des eaux à la parcelle

avec le souci de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et de préserver la qualité des milieux.

Vie quotidienne

Déplacements

Le village de L'Auberlac'h ne dispose pas de desserte par les transports en commun. Néanmoins le secteur est desservi par un service de ramassage scolaire. Un abris-bus est d'ailleurs localisé à proximité du projet.

A cet égard, l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Talaouron Vraz n'est donc pas favorable au regard de la problématique des déplacements alternatifs à l'automobile, mais demeure néanmoins cohérente dans la perspective de développement équilibré du territoire de Plougastel-Daoulas entre son bourg et ses villages.

Patrimoine

Le projet ne se situe ni dans un site classé ou inscrit, ni dans le périmètre des abords d'un monument historique. Le projet ne se situe pas non plus dans une zone de présomption archéologique. Il n'y a donc d'enjeu sur ce thème.

Risque, pollutions et nuisances, santé publique

Les risques naturels

Selon la carte des risques de remontée de nappe, établie par le BRGM, la zone de Talaouron Vraz se situe dans une zone ne présentant pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave.

La commune de Plougastel-Daoulas est concernée par un risque de submersion marine. Toutefois, le fort encaissement de l'anse de L'Auberlac'h protège les habitations du secteur de ce risque. La zone d'étude n'est donc pas concernée.

Les risques technologiques

Brest métropole est concernée par plusieurs plans de prévention des risques technologiques existants ou en cours d'élaboration : Imporgal/Stockbrest à Brest, les dépôts d'hydrocarbures de la Marine de la Maison Blanche à Brest, la Pyrotechnie de Saint-Nicolas à Guipavas. Plusieurs établissements industriels font l'objet de mesures de maîtrise de l'urbanisation.

Toutefois, aucun de ces établissements ne se situe sur le ter-

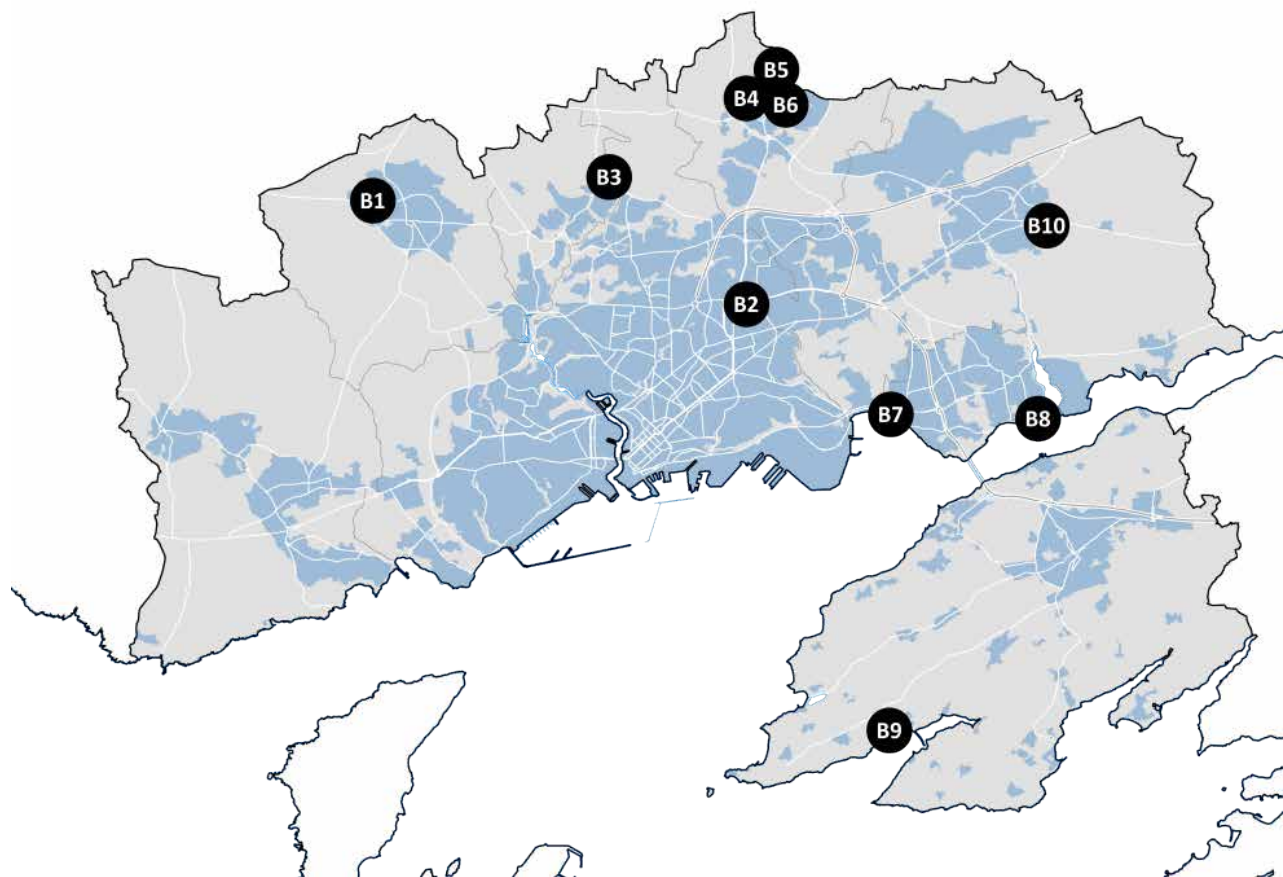
se situe donc pas dans une zone exposée aux risques technologiques.

Pollutions et nuisances

- Sites pollués : il n'existe aucun site ou sol pollué dans un périmètre de 500 m autour du projet.
- Bruit : la commune de Plougastel-Daoulas est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à la lutte contre le bruit dans le département du Finistère : la RN165 située à plus de 5 km du projet est classée en catégorie 1 (bande de 300 m affectée par le bruit). La zone d'étude n'est donc pas concernée.

B - Modifications diverses

Localisation des modifications : modifications diverses



B1. Classement en zone UH au lieu de UE d'un terrain en périphérie de la zone de Kerebars à Guilers

La modification concerne les parcelles cadastrées BE 287 et BE 290, formant un îlot entre la rue du Tumulus, la rue Eugène Freyssinet et la rue Roberval au sud de la zone d'activité de Kerebars à Guilers.

Ces parcelles, qui couvrent une surface 1,4 ha, sont actuellement classées en zone UE, destinée à accueillir préférentiellement les activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique. Cette zone constitue également un pôle commercial de périphérie, et à ce titre accueille des activités commerciales. Cependant, ces parcelles, situées à l'entrée Sud-Est de la zone présentent aujourd'hui un intérêt limité pour l'activité économique, qui tend plutôt à se développer sur la partie nord-ouest.

En revanche, compte tenu sa situation et de sa configuration, cet îlot, sur lequel se situent déjà deux constructions à usage d'habitation, permettrait la réalisation d'une opération à vocation résidentielle. Aménagée en cohérence avec le tissu urbain résidentiel, le secteur pourrait accepter une densité plus élevée en vis-à-vis des activités existantes, profitant en outre de la proximité immédiate du réseau de transport en commun sur la Eugène Freyssinet.

En conséquence, il est proposé de modifier le zonage des parcelles BE 287 et BE 290 et de classer l'ensemble de l'îlot formé par la rue du Tumulus, la rue Eugène Freyssinet et la rue Roberval en zone UH à vocation résidentielle.

L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur de Kerebars/Pen ar C'hoat est également modifiée pour prendre en compte le changement d'affectation de l'espace.

Enfin, afin d'éviter d'éventuelles implantations commerciales à la périphérie du pôle commercial de Kerebars, le secteur est intégré au secteur de commerce et services assimilés interdit limitrophe.

B2. Modification des limites de la zone UCPontanezen à Brest

La modification concerne les parcelles cadastrées HY 331 et 332, situées au croisement du boulevard de l'Europe et de la rue de Gouesnou à Brest.

Ces parcelles sont classées en zone UCPontanezen qui correspond pour une large part à la zone d'aménagement concerté (ZAC) Europe. Le quartier de Pontanezen est un quartier de Brest longtemps dominé par de grands ensembles, qui a fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain et d'un désenclavement par le passage du tramway en son centre. Cette vaste opération a conduit à une recomposition du quartier, définie dans le cadre d'une concertation continue avec les riverains. Ces modalités ont été retranscrites dans la zone UCPontanezen au PLU facteur 4 approuvé le 20 janvier 2014.

Toutefois, il apparaît aujourd'hui que les deux parcelles, situées au Nord-Est de la zone, s'articulent davantage avec le boulevard de l'Europe et le carrefour avec la rue de Gouesnou, qui accueillent aujourd'hui les bâtiments commerciaux de concessionnaires automobiles et s'ouvrent vers la zone d'activité de Kergaradec-l'Hermitage. Le règlement particulier de la zone UCPontanezen ne paraît donc pas adapté pour permettre l'émergence d'un projet cohérent sur cette séquence urbaine.

C'est pourquoi, il est proposé de modifier le zonage, et de classer les parcelles HY 331 et 332 en zone UC, comme le secteur limitrophe. Le document graphique du secteur de projet figurant au règlement écrit est modifié en conséquence.

B3. Modification du recul des constructions en bordure de la rue du Tromeur à Bohars

La modification concerne les conditions d'implantation des constructions sur le secteur de Kerguioarn, au nord de Bohars, en bordure de la rue du Tromeur.

Ce secteur forme un ensemble bâti constitué d'une quinzaine de constructions qui s'étire le long de la route. Il est classé en zone urbaine à dominante résidentielle au PLU (zone UH). Situé en bordure d'une route départementale, le règlement y impose, comme sur l'ensemble des secteurs situés hors agglomération au sens du code de la route, un recul minimal de 35 mètres pour l'édification des nouvelles constructions à usage d'habitation.

Toutefois, l'application de ce recul sur ce secteur ne se justifie pas, considérant que l'ensemble bâti ne constitue pas de l'habitat diffus, mais s'inscrit dans la continuité de l'agglomération de Bohars et que les constructions existantes sur cet espace se situent en deçà du recul de 35 mètres. Par ailleurs, il subsiste aujourd'hui une dent creuse, que cette règle de recul rend inconstructible, alors qu'elle pourrait opportunément accueillir plusieurs constructions sans remettre en cause la configuration urbaine, ni avoir d'incidence sur la circulation sur la route départementale.

C'est pourquoi, il est proposé de lever cette incohérence et de supprimer le recul d'implantation, en accord avec l'occupation actuelle du secteur. Dès lors, la parcelle située en dent creuse pourra recevoir des constructions nouvelles. En application de l'article 6 du règlement, elles devront respecter les alignements des constructions existantes et dans la mesure où le règlement graphique interdit les nouveaux accès sur cette voie, il n'y aura pas d'incidence sur la circulation sur la rue du Tromeur.

B4. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur «Ilot de la source» à Gouesnou

La modification concerne deux îlots bordant la place des Fusillés au cœur du centre-ville de Gouesnou.

Afin d'encadrer leur renouvellement urbain, il est proposé de définir une orientation d'aménagement et de programmation de secteur. Les orientations proposées visent à anticiper la prise en compte d'une cohérence globale à l'échelle

de ces îlots dans les projets futurs, en rapport également avec les autres programmes développés dans le centre-ville de Gouesnou. En particulier, il y aura lieu de favoriser un renouvellement urbain qualitatif, d'assurer des possibilités de desserte des cœurs d'îlot adaptées à la topographie, de préserver des espaces végétalisés en cœur d'îlot, de conforter et développer les liaisons douces aux abords des îlots.

B5. Classement d'un secteur en zone UH au lieu de UC au bourg de Gouesnou

La modification concerne le zonage des terrains situés au nord de la rue Saint-Simon, au Nord-Est du bourg de Gouesnou.

Lors de la révision du PLU facteur 4 approuvé le 20 janvier 2014, ces terrains ont été classés en zone UC, couvrant les secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements publics, bureaux...) existe ou est souhaitée. Bénéficiant de la proximité des réseaux structurants de voirie, de transport en commun, c'est une zone urbaine centrale dans laquelle les formes urbaines denses sont privilégiées.

Ce classement en zone UC, dans lequel sont autorisées des constructions jusqu'à 4 niveaux, éventuellement surmontées d'un cinquième niveau en attique, ne paraît pas adapté. La configuration du secteur, le tissu urbain existant conduisent à considérer que l'ensemble de secteur situé au nord du stade de football Saint-Simon est plus proche de la forme urbaine des zones UH limitrophes (zones urbaines à dominante résidentielle).

C'est pourquoi, il est proposé de classer cet espace en zone UH, et de limiter la hauteur des constructions à 3 niveaux, en cohérence avec le tissu urbain du secteur.

B6. Modification des règles relatives à l'édification de clôture de la zone 1AUHPenhoat à Gouesnou

La modification concerne le règlement de la zone 1AUHPenhoat, située au Nord-Est de Gouesnou, en bordure de la RD 788 en direction de Plabennec.

La zone 1AUHPenhoat correspond à la zone d'aménagement concerté (ZAC) du même nom créée en 2009, destinée à la création d'un nouveau quartier résidentiel à Gouesnou. En cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC dont le parti d'aménagement affirmait la vocation de transition du site, entre ville et campagne, dans le respect de l'environnement paysager et écologique, le PLU facteur 4 approuvé le 20 janvier 2014 a défini, en complément de l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur, un secteur de projet dans lequel certaines règles ont été ajustées.

Toutefois, depuis les premières constructions en 2015/2016 et l'arrivée des premiers habitants, il est apparu que les dispositions règlementaires relatives à l'édification des clôtures étaient trop restrictives et mal adaptées aux contraintes liées à la densité urbaine, aux usages actuels et aux besoins d'intimité des habitants.

Il est donc proposé de modifier les règles relatives à l'édification des clôtures en zone 1AUHPenhoat, en adoptant les règles générales applicables sur les zones UH et 1AUH, qui offrent davantage de latitude pour la réalisation des clôtures.

B7. Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement du secteur UCLaCantine à Le Relecq-Kerhuon

La modification concerne la rectification d'une erreur matérielle dans le règlement du secteur UC La Cantine, situé en bordure de la plage du Moulin Blanc au sud-ouest de la commune de Le Relecq-Kerhuon.

La modification du PLU approuvée le 11 décembre 2015 a créé le secteur de projet UCLaCantine pour accompagner l'aménagement du site en tenant compte des contraintes

particulières qui s'y exercent, notamment au regard du risque de submersion marine. Par ailleurs, ainsi que le précise le rapport de présentation du PLU (page 552), en cohérence avec la vocation dominante loisirs/tourisme souhaitée sur cet espace, le secteur avait été exclu de l'obligation de réalisation de logements à coûts abordables.

Or il s'avère que l'exclusion du secteur de l'obligation de réalisation de logements à coûts abordables n'a pas été répercutée correctement dans le règlement du PLU modifié. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il est proposé de rectifier.

B8. Délimitation d'une zone urbaine à vocation sportive ou de loisir sur le secteur du Stear à Le Relecq-Kerhuon

La modification concerne les anciens bâtiments ostréicoles du Stear, au sud de la commune de Le Relecq-Kerhuon en bordure de l'Elorn.

La parcelle cadastrée AI 73 accueille d'anciens bassins ostréicoles. Située dans l'espace urbanisé de l'agglomération de Le Relecq-Kerhuon, cette parcelle a été classée en zone UH, à vocation dominante résidentielle, lors de la révision du PLU facteur 4 approuvée le 20 janvier 2014. Il s'agissait de permettre une réaffectation de l'espace en cohérence avec le voisinage.

Cette parcelle, localisée en bordure de mer, laisse place à de nombreuses possibilités. La commune de Le Relecq-Kerhuon a étudié différents scénarii et plus particulièrement la constitution d'un pôle de loisirs à dominante sportive, orienté vers les activités nautiques sans voile. Dans le cadre de ses réflexions, la mairie a organisé une consultation citoyenne en juillet 2018. A l'issue de cette consultation, 80 % des suffrages exprimés étaient favorables au projet.

En cohérence avec le projet communal, et afin d'affirmer clairement la vocation de cet espace, il est proposé de classer la parcelle AI 73 en zone UL, destinée à accueillir les équipements sportifs ou de loisir, en lieu et place de l'actuelle zone UH à vocation résidentielle.

B9. Classement de la zone à urbaniser 1AUH de l'Auberlac'h en zone urbaine

La zone 1AUH de l'Auberlac'h à Plougastel-Daoulas est une zone d'un peu plus de 3 ha située au cœur du village du même nom. L'aménagement de cet espace avait pour objectif de réaliser une greffe urbaine harmonieuse avec l'environnement bâti du village.

Ce secteur est aujourd'hui majoritairement bâti. Seules quelques possibilités de constructions résiduelles subsistent encore.

Ce secteur étant aujourd'hui aménagé, il est proposé d'actualiser le PLU et de classer la zone à urbaniser (1AUH) en zone urbaine (UH). L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur correspondante est supprimée et le rapport de présentation modifié en conséquence.

B10. Modification de zonage sur le secteur de Clujury à Guipavas

Situées en périphérie de la carrière Prigent à Guipavas, les parcelles I3309 et I3310 sur le secteur de Clujury ont été classées en zone NCE (zones d'activités extractives ou de stockage de déchets inertes). Toutefois, la carrière ayant vocation à se développer vers l'est plutôt que l'ouest, notamment pour ne pas se rapprocher du centre-bourg de Guipavas, ce classement n'est plus totalement pertinent.

Afin de préserver les potentiels de développement agricole sur le secteur, il est donc proposé de reclassement partiellement ces parcelles en zone naturelle et forestière (N).

B11. Inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial situé en espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Dans les zones agricoles (A), naturelles ou forestières (N) seules sont autorisées, par le code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation

agricole, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Toutefois, sous certaines conditions, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme permet au PLU d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition est notamment destinée à permettre la réaffectation de certains bâtiments qui ont perdu leur intérêt pour l'activité agricole.

Jusqu'en 2019, le SCoT du Pays de Brest faisait échec à cette disposition, en interdisant strictement tous les changements de destination des constructions existantes en espace rural. Toutefois, faisant le constat que les espaces ruraux du Pays de Brest comportaient un important patrimoine architectural, dont il y avait intérêt d'assurer la sauvegarde et d'éviter la détérioration, le SCoT révisé le 19 décembre 2018 a rendu de nouveau possible les changements de destination. Il fixe toutefois des conditions plus précises et plus strictes que la loi, et notamment :

- que les bâtiments identifiés présentent un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural ;
- que le changement de destination n'a pas pour effet de conduire à une réduction de plus de 500 m² les surfaces épanchables ;
- que le changement de destination ne concerne que des bâtiments situés à plus de 200 m d'un bâtiment agricole ou ayant cessé toute activité depuis moins de 5 ans.

Partageant le constat établi par le SCoT du Pays de Brest sur l'intérêt d'assurer la sauvegarde et d'éviter la détérioration du patrimoine bâti rural, il est proposé de mettre en œuvre la disposition de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, permettant d'identifier les bâtiments situés en zone A ou N au PLU.

Critères d'intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural

Un inventaire des bâtiments présentant un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural a été réalisé. Le recen-

sement des bâtiments s'est appuyé sur le guide du CAUE du Finistère annexé au SCoT du Pays de Brest et notamment sur les critères suivants :

- La forme urbaine : composition des corps de bâtiments les uns par rapport aux autres
Il s'agit ici de critères relatifs à l'implantation de dépendances autour du logis principal (bâti disposé en « long-gère », autour d'une cour...). Ainsi des bâtiments participant à un ensemble intéressant ont pu être retenus, malgré un état constructif assez endommagé.
- Une surface bâtie et une hauteur de construction suffisante pour permettre le changement de destination des locaux.

Les bâtiments de petite dimension comme les poulaillers, remises, celliers, fours à pain, ... ont été exclus sauf s'ils pouvaient être liés à un autre bâtiment au potentiel de surface plus important. En effet, ces constructions de petite taille peuvent être annexées lors du changement de destination du bâtiment principal.

- La qualité architecturale et les matériaux employés
A ce titre ont été retenus la présence de matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons ou appareillages en pierre, ardoise, torchis, bois...), la composition et les décors des façades, le traitement de la toiture (volumétrie, charpente, lucarnes éventuelles...), le traitement des percements. Dans quelques cas des édifices partiellement remaniés peuvent toutefois être pris en compte si leur altération est réversible. Par exemple, les bâtiments dont certains murs ont été transformés en maçonnerie moderne mais peuvent être retraités par des matériaux traditionnels.
- L'intégrité du bâti et la qualité technique des constructions

A ce titre ont été exclues les constructions dont ne subsistent que des pans de murs, ou celles dont la toiture (volumes et couverture) était trop altérée, ainsi que les bâtiments présentant des pathologies de construction

rendant impossible leur réhabilitation (fissuration et désolidarisation des murs en maçonnerie hourdée).

Après un premier repérage cartographique, le travail d'inventaire mené durant l'été 2018 a permis d'identifier et de caractériser 357 bâtiments, répondant aux critères d'intérêt architectural ou patrimonial décrits ci-dessus. Chacun de ces bâtiments fait l'objet d'une fiche individuelle d'identification précisant sa situation, et les spécificités architecturales justifiant son identification.

Ainsi que le prévoit le SCoT du Pays de Brest, chaque bâtiment est identifié sur le document graphique 1 du PLU. Tous les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial y sont identifiés, sans tenir compte de la présence ou non d'un bâtiment d'exploitation agricole à moins de 200 m. Pour autant, conformément au SCoT, le règlement écrit du PLU est complété par les critères de distance d'éloignement minimal requis par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole d'une part, et d'incidence sur les surface d'épandage d'autre part. En effet, ce n'est qu'au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, que ces critères peuvent être utilement vérifiés.

Le règlement du PLU est également complété par une nouvelle pièce spécifique à ces bâtiments. Outre les fiches individuelles d'identification des bâtiments, ce quatrième volume du règlement comprend les prescriptions particulières destinées à assurer la préservation des caractéristiques de ces bâtiments.

Si le nombre de bâtiments identifiés peut paraître important, il peut être souligné que sur les 355 bâtiments présentant des qualités architecturales justifiant leur identification au PLU, seule une centaine peut, potentiellement, faire l'objet d'un changement de destination dans l'immédiat, compte tenu de la proximité avec un bâtiment d'exploitation agricole. Par ailleurs, la plupart de ces bâtiments ne sont pas isolés, mais appartiennent à des ensembles comprenant parfois des constructions à usage d'habitation. Par conséquent, le nombre de changements de destination devrait concerner

un nombre réduit de bâtiments, et aura un impact limité sur l'activité agricole et sur l'environnement en général.

B12. Modification de l'article 4 du règlement du PLU en lien avec l'adoption du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de Brest métropole

Le Conseil de la métropole a adopté le 26 juin 2018 un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP). Afin de mettre en œuvre les orientations de ce schéma, il est proposé de modifier les dispositions de l'article 4 du règlement du PLU, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

En premier lieu, le principe de gestion des eaux par infiltration pour les constructions nouvelles, extensions ou réhabilitations d'immeubles et tous projets générant une surface imperméabilisée est réaffirmé comme étant la règle de base. Il est positionné au tout début de l'article comme priorité pour les projets.

La notion de « mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et altérer la qualité des milieux naturels » évolue vers le fait que le « projet doit être conçu avec le souci de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et de préserver la qualité des milieux naturels ». Cette formulation privilégie l'infiltration, la réduction de l'imperméabilisation des sols, le stockage au plus près de là où l'eau tombe, la conception d'espaces multi-usages qui sont les bases de la gestion intégrée de l'eau. C'est la globalité d'un aménagement qui permet de satisfaire la gestion de l'eau et pas seulement les solutions techniques qui accompagnent le projet qu'il faut privilégier.

L'article introduit une nouvelle notion, celle de l'économie d'eau. Facultative, la récupération d'eaux pluviales pour des usages définis est bienvenue mais ne permet pas de constituer un volume tampon pour la gestion des eaux pluviales. La réutilisation des eaux pluviales pour les projets de surfaces commerciales de 1000 m² ou plus est rendue obligatoire dans les secteurs de polarités commerciales de péri-

phérie, conformément au SCoT du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018.

Le niveau de gestion mensuel en secteur unitaire et décennal pour les autres secteurs est maintenu. Cette disposition figure au zonage pluvial et répond aux contraintes de densité, aux objectifs de réduction des déversements des systèmes d'assainissement unitaires au milieu naturel et a vocation à faciliter les projets de renouvellement. Il sera par contre toujours possible d'élever le niveau de gestion des eaux d'un projet si les contraintes hydrauliques aval ou la sensibilité d'un milieu le justifie.

L'expression « doivent gérer sur le terrain support de l'opération le ruissellement produit par une pluie mensuelle/décennale » est remplacée par « doivent infiltrer sur le terrain support de l'opération le volume d'eau produit par une pluie mensuelle/décennale ». Cette formulation indique plus concrètement qu'il convient d'évacuer un volume d'eau sur site, et que ce volume dépend du niveau d'imperméabilisation du projet. La définition d'une « grandeur à infiltrer », facilite la compréhension, et permet de mieux visualiser l'effort à porter par le porteur de projet.

Il est ajouté une notion de temps de vidange des ouvrages/installations hydrauliques limitée à 12 h maximum. Cette disposition vise à concevoir des ouvrages fonctionnels et efficaces sur les pluies successives. Cette contrainte devrait influencer sur la morphologie des ouvrages, mais pas sur leur faisabilité. Le temps de vidange a aussi vocation à faire en sorte que les aménagements hydrauliques permettent un retour rapide à une situation normale après utilisation.

Pour les projets, qui malgré leurs efforts de conception pour gérer l'intégralité des eaux sur la parcelle n'y parviendraient pas, et qui nécessiteraient en complément un rejet au système pluvial, celui-ci s'effectuerait sous conditions. Un débit de fuite sera imposé. Des critères d'accès au système de régulation seront mis en œuvre. Le débit de fuite autorisé est celui du bassin versant considéré sans que celui-ci ne puisse excéder celui du SDAGE en vigueur calé à 3 litres/seconde/hectare pour une pluie décennale. Les parcelles inférieures à

1 ha auront un débit de fuite proportionnel à leur surface, ce qui les incite à utiliser la capacité d'infiltration du sol.

Le règlement prévoit que les ouvrages soient équipés de trop plein, et que les eaux excédentaires qui ne seraient plus absorbées par les ouvrages dimensionnés pour une occurrence donnée, puissent rejoindre de manière gravitaire un exutoire. Cette mesure vise à ce que les projets s'adaptent à leur contexte géographique et puissent anticiper le ruissellement d'un évènement pluvieux exceptionnel en minimisant son impact sur les constructions/aménagements. L'exutoire peut être public s'il ne génère pas d'aggravation du risque de ruissellement en aval. L'exutoire peut être privé ; dans ce cas il sera admis qu'une parcelle s'auto-inonde si les constructions ont intégré ce fonctionnement exceptionnel. L'utilisation d'un exutoire sur une parcelle privée autre que celle de l'opération est soumise à servitude.

Enfin, le règlement est complété par des dispositions concernant la gestion des eaux pluviales en secteur de risque de submersion marine. Dans ces zones, identifiées sur le document graphique 3 du règlement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à une côté supérieur à celle du risque pour tenir compte de l'évolution climatique et de la pérennité des ouvrages en cas de montée des eaux.

B13. Actualisation des dispositions relatives au commerce au regard du SCoT du Pays de Brest

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest a été révisé le 19 décembre 2018. Le SCoT comprend un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) qui localise les centralités urbaines commerciales et les polarités commerciales urbaines et périphériques du Pays de Brest. Le DAAC précise en outre les conditions d'implantations des activités commerciales et définit des plafonds de surface de vente en fonction du niveau de fonction commerciale.

Le PLU de Brest métropole est déjà compatible avec les dispositions contenues dans le DAAC du SCoT. Néanmoins, il appelle quelques ajustement ponctuels qu'il est proposé de prendre en compte dès à présent dans le PLU.

Rapport de présentation

L'exposé des motifs et la justification des choix figurant au rapport de présentation du PLU est actualisé au regard des nouvelles classifications du SCoT : dénomination des pôles, fonctions commerciales,... La description et la justification des règles contenues dans le PLU facteur 4 sont actualisées à l'aune des nouvelles dispositions du SCoT afin de garantir la cohérence entre les deux documents.

Par ailleurs, à l'occasion de cette modification du rapport de présentation, il est ajouté le mot « interdit » qui avait été oublié dans l'avant dernier paragraphe de ce chapitre, à propos des secteurs de commerces et services assimilés.

Règlement écrit

Le règlement écrit fait l'objet des modifications suivantes :

- il est précisé à l'article UE 2 du règlement que dans les zones d'activités économiques non commerciales, l'implantation d'un commerce n'est autorisée que s'il est lié à une activité de production sur le site et que la surface de vente est limitée à 30% de l'activité affiliée, dans la limite de 300 m². Ce plafond de surface fixé par le SCoT n'était pas prévu jusqu'à présent par le PLU ;
- le plafond de surface de vente autorisée dans les pôles structurants (pôles commerciaux de niveau 5) est porté de 1000 m² à 2000 m² pour les surfaces spécialisées, hors bricolage, jardinage et meubles ;
- les tableaux A et B de l'annexe 7 du règlement du PLU relative aux commerces et services assimilés sont complétés par l'indication du niveau de fonction commerciale défini par le SCoT pour chacun des pôles commerciaux de la métropole. En outre, dans un souci de cohérence avec le SCoT, la dénomination du centre commercial « B2 » à Bellevue est modifiée au profit de « Place Napoléon 3 »

Règlement graphique

Le document graphique n°3, sur lequel figurent les pôles et secteurs commerciaux, est complété par les deux nouveaux

pôles de niveau 3 (pôles de semi-proximité) défini par le SCoT :

- le pôle de Prat-Pip à Guipavas, en tant que pôle de semi-proximité de périphérie ;
- le pôle commercial de Roch-Kerezen à Plougastel-Daoulas en tant que pôle de semi proximité de centralité.

B14. Modification du tableau A de l'annexe du règlement (liste de commerce et services assimilés)

Le règlement du PLU précise selon les pôles commerciaux les natures d'activités autorisées. Cette liste figure au tableau A annexé au règlement du PLU. Il est proposé d'apporter plusieurs précisions et corrections à cette annexe.

La rédaction du préambule de l'annexe est modifiée afin de rappeler sans ambiguïté que la réglementation relative aux natures d'activités autorisées ou interdites s'applique quel que soit le statut juridique utilisé (commerce, association...) ou la forme prise par l'activité (vente par internet, drive, commerce éphémère, ambulancier, vente au déballage...).

La liste des natures d'activité fait par ailleurs l'objet des modifications suivantes :

- Afin de lever certaines ambiguïtés, il est proposé de préciser dans quels cas il sera possible de se baser sur l'activité principale, sans qu'il y ait de contradiction ou d'ambiguïté vis-à-vis des activités interdites dans les pôles commerciaux de périphérie : ajout de la mention « en magasin spécialisé ». Ce complément est rendu nécessaire compte tenu de la diversification d'activités de plus en plus courante, et la volonté de ne pas s'y opposer à partir du moment où l'activité principale est autorisée dans le pôle commercial.
- Interdire en périphérie, au sein des pôles de Kerebars, Prat Pip et Ty ar Menez, ainsi qu'à Kergaradec-Hermitage, l'implantation de nouveaux « commerces de détail de boissons en magasin spécialisé » correspondant aux activités de cavistes. Il s'agit de privilégier l'implantation

de cette activité en centralité, en tant que commerce de détail et de proximité, conformément au SCoT du Pays de Brest.

- Interdire en périphérie, au sein des pôles de semi-proximité de Kerebars, Prat Pip et Ty ar Menez, l'implantation de nouveaux « commerces de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé ». Il s'agit de privilégier l'implantation de ces commerces en centralité.
- Interdire sur l'ensemble des pôles commerciaux de périphérie, l'implantation de commerces d'instruments de musique et de partitions (inclus dans le commerce de détail d'autres équipements du foyer, qui comprend également le commerce d'appareils d'éclairage, d'articles et appareils ménagers, d'ouvrages en bois, liège et vannerie, de systèmes de sécurité à alarmes, de coffres-forts). Le commerce d'instruments de musique et de partitions entre dans la catégorie des commerces de biens culturels que la collectivité veut interdire en périphérie. C'est de plus une activité très présente dans le centre-ville de Brest, cœur de la métropole dont il faut maintenir l'attractivité.
- Autoriser en périphérie, au sein des pôles de semi-proximité de Kerebars, Prat Pip et Ty ar Menez, les commerces de papeterie et articles de bureaux. Ces commerces ne constituent pas des commerces de détail et de proximité au sens du SCoT, en raison notamment d'une fréquence d'achat plutôt faible. En revanche, la présence de ce type de commerce en semi-proximité peut être utile aux entreprises et activités de bureaux souvent présentes à proximité de ces pôles commerciaux.
- Limiter, sur les pôles de Kergaradec-Hermitage et du Froustven, la possibilité d'implantation de nouveaux commerces spécialisés en articles de sport à ceux qui proposeront une offre d'habillement non sportif inférieure ou également 30%. L'implantation de nouveaux commerces de vêtements et chaussures est interdite dans les pôles de Kergaradec-Hermitage et du Froustven. Cette mesure vise à éviter les implantations de ce type de commerces

déguisées, sous une enseigne fictive de commerce d'articles de sport.

- Autoriser en périphérie, au sein des pôles de semi-proximité de Kerebars, Prat Pip et Ty ar Menez, les commerces de maroquinerie et d'articles de voyage. Ces commerces ne constituent pas des commerces de détail et de proximité au sens du SCoT, en raison notamment d'une fréquence d'achat plutôt faible. Il relève davantage de la catégorie des commerces de semi-proximité.
- Interdire en périphérie, au sein des pôles de Kerebars, Prat Pip et Ty ar Menez, ainsi qu'à Kergaradec-Hermitage et au Froustven, l'implantation de commerces de détail de fleurs en magasin spécialisé. L'activité de fleuriste constitue un commerce de détail et de proximité, dont la présence doit être privilégiée dans les centres-villes et centralités des quartiers.
- Limiter sur le pôle de Kergaradec-Hermitage la possibilité d'implantation de nouveaux magasins spécialisés en commerce de détail de biens d'occasion à ceux proposant à titre principal des articles dont le commerce est autorisé sur ce pôle. Le commerce de détail de biens d'occasion se développe. Il s'agit donc d'éviter l'implantation dans ce pôle de périphérie de commerces spécialisés dans la vente d'habillement ou de biens culturels.
- Interdire en périphérie, au sein des pôles de semi-proximité de Kerebars, Prat Pip et Ty ar Menez, l'implantation d'activités de « réparation d'ordinateurs, équipement périphériques et de équipements de communication ». Le commerce d'ordinateurs, d'équipements périphériques et d'équipements de communication étant interdit sur ces pôles, il convient d'interdire également les activités de réparation correspondantes pour éviter les implantations de ce type de commerce déguisées, sous couvert d'activités de réparation. Il est constaté en outre que de plus en plus d'activités de réparation de ce type s'implantent dans les centralités.
- Suppression de la liste des commerces et services réglementés des activités suivantes :

- réparation de produits électroniques grand public : radio, TV, matériels audio et vidéo ;
- réparation d'appareils électroménagers et d'équipements pour la maison et le jardin (appareils ménagers, tondeuses à gazon, coupes bordures, souffleurs...);
- réparation de meubles et d'équipements du foyer (meubles, appareils d'éclairage, articles et appareils ménagers, ouvrages en bois, alarmes, coffres-forts ...);
- création, réparation d'autres biens personnels et domestiques (cycles, articles d'habillement, articles de sport et de camping, livres, instruments de musique, jouets...);

En effet, de plus en plus d'entreprises d'insertion pratiquent ce type de réparation, avec des ateliers de récupération, tri, remise en état faisant appel à des emplois d'insertion et des show-room destinés à la revente de matériel d'occasion pour des publics de condition modeste. Il convient de ne pas limiter ce type d'implantation, ni celles d'éventuels porteurs de projets du secteur artisanal. De plus, le commerce de détail de la majorité des produits concernés est autorisé en périphérie.

- Activités de loisirs : étendre l'autorisation d'implantation dans le secteur A de Kergaradec-Hermitage à la nature d'activité « Gestion d'installations sportives ». Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle. En effet, la modification du PLU approuvée le 26 avril 2019, a autorisé l'implantation des activités de loisir dans le secteur A de Kergaradec-Hermitage. Cette modification incluait aussi les activités de loisirs sportifs.

B15. Correction de l'article 2 du règlement concernant les surfaces de vente

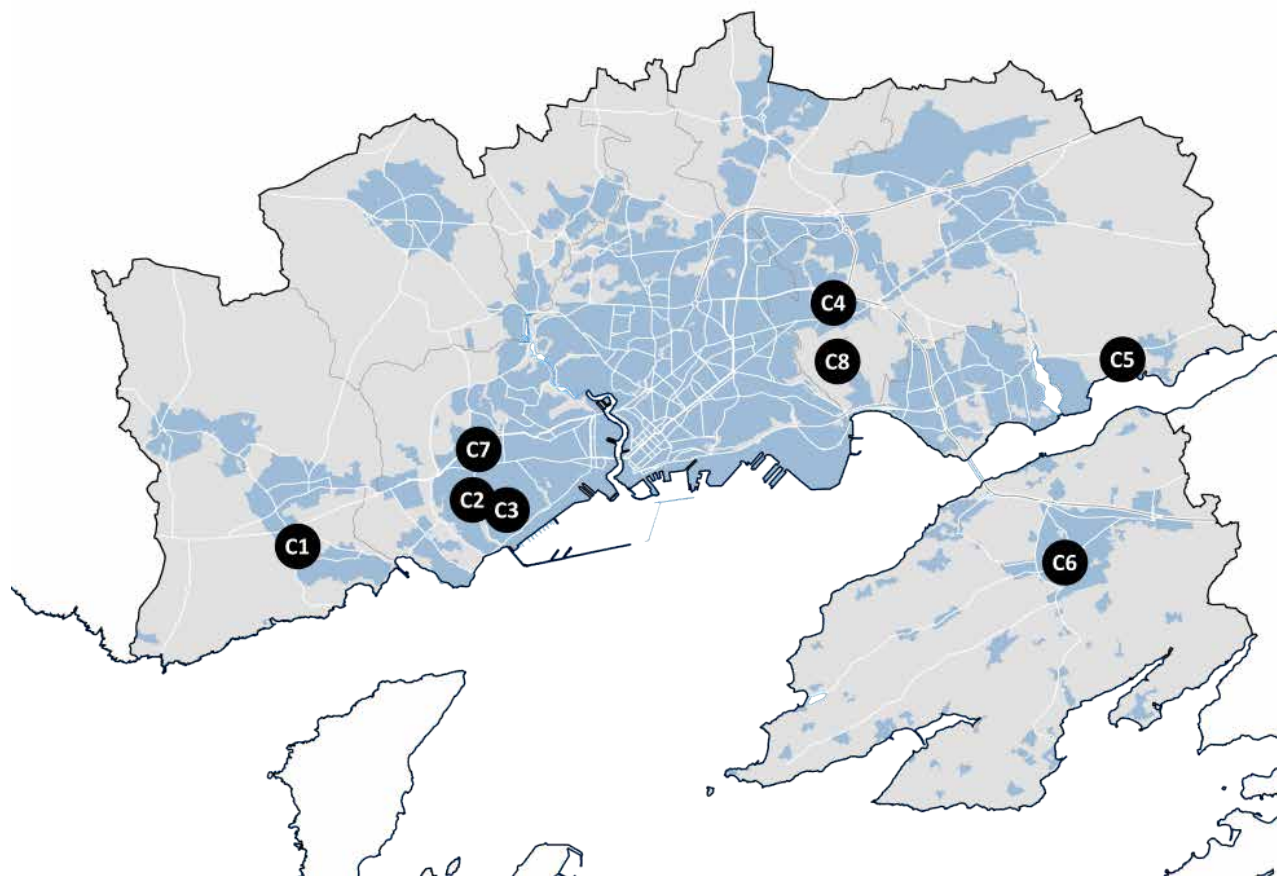
La modification concerne les dispositions relatives aux commerces figurant à l'article 2 des dispositions générales, relatives aux occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.

Le règlement du PLU fixe une surface de vente minimale pour la création de commerce dans les pôles de semi-proximité de périphérie (300 m² de surface de vente), et dans les pôles métropolitain de périphérie (500 m² de surface de vente). Toutefois des exceptions sont prévues en cas de réutilisation de locaux existants ayant une surface de vente inférieure à la surface de vente requise.

Afin de lever certaines ambiguïtés, il est proposé de mieux définir les surfaces concernées par cette exception en précisant à l'avant-dernier paragraphe des dispositions relatives au commerce, que cette exception s'applique uniquement à la réutilisation de surfaces de vente de locaux existants disposant de droits d'exploitation commerciale valides.

C - Ajout, suppression, modification d'emplacements réservés

Localisation des modifications : emplacements réservés



C1. Suppression de l'emplacement réservé n°204/A/BM sur la parcelle BM 65 à Plouzané

L'emplacement réservé n°204 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour un aménagement de voirie sur la parcelle BM 65, à l'angle des routes de Mescleuziou et du Dellec à Plouzané.

Le projet n'est plus envisagé.

En conséquence, il est proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé n°204 du document graphique 1 et de retirer sa mention du rapport de présentation.

C2. Suppression de l'emplacement réservé n°90/E/BM sur la parcelle CT n°98 à Brest

L'emplacement réservé n°90 a été institué au bénéfice de Brest métropole sur la parcelle CT 98 pour l'élargissement de la rue du Phénix à Brest.

Le projet n'est plus envisagé. En conséquence, il est proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé n°90 du document graphique 1 et de retirer sa mention du rapport de présentation.

C3. Suppression de l'emplacement réservé n°89/E/BM sur les parcelles CT 99 et 100, rue René Cassin à Brest

L'emplacement réservé n°90 a été institué au bénéfice de Brest métropole sur la parcelle CT 99 et CT 100 pour l'élargissement de la rue René Cassin à Brest.

Le projet n'est plus envisagé. En conséquence, il est proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé n°89 du document graphique 1 et de retirer sa mention du rapport de présentation.

C4. Suppression de l'emplacement réservé n°131/E/BM sur la rue de Kerlaurent, Guipavas

L'emplacement réservé n°131 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour l'élargissement de la rue de Kerlaurent à Guipavas.

Les aménagements prévus ont été réalisés. L'emplacement réservé n'a plus d'objet.

En conséquence, il est proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé n°131 du document graphique 1 et de retirer sa mention du rapport de présentation.

C5. Suppression de l'emplacement réservé n°136/C/RFF à Kergleuz Vian à Guipavas

L'emplacement réservé n°136 a été institué au bénéfice de SNCF réseau (ex. RFF) pour un aménagement de voirie sur la voie longeant la voie ferrée au lieu-dit Kergleuz Vian à Guipavas.

En janvier 2019, SNCF Réseau a indiqué que cet aménagement n'était plus envisagé et que l'emplacement réservé pouvait être levé.

En conséquence, il est proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé n°136 du document graphique 1 et de retirer sa mention du rapport de présentation.

C6. Suppression de l'emplacement réservé n°166/A/BM sur les parcelles BA184 et 190 à Plougastel-Daoulas

L'emplacement réservé n°166 a été institué au bénéfice de Brest métropole sur les parcelles BA 184 et BA 190, pour des aménagements de voirie sur les rues du Château d'eau et rue du Cléguer à Plougastel-Daoulas.

Ces emprises sont sous la maîtrise foncière de la collectivité. Les emplacements réservés ne sont pas nécessaires.

En conséquence, il est proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé n°166 du document graphique 1 et de retirer sa mention du rapport de présentation.

C7. Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°51/E/BM, sur la parcelle DX 269 rue de Kérourien à Brest

L'emplacement réservé n°51a été institué au bénéfice de Brest métropole pour l'élargissement du trottoir, rue de Kérourien, au droit de la parcelle DX 269.

La réalisation de l'élargissement du trottoir ne nécessitera qu'une emprise d'environ 50 cm de profondeur sur la parcelle concernée. L'emprise de l'emplacement réservé a donc été réduit en conséquence.

C8. Localisation de la voie future voie structurante sur le secteur du Rody-Kermeur-Coataudon à Guipavas

Le secteur du Rody-Kermeur-Coataudon est situé au sud-ouest du centre-ville de Guipavas. Compris globalement entre le boulevard de Coataudon, la rue de la Gare et les vallons du Stang Alar et du Costour, il représente une zone d'environ 150 hectares. Reconnu au SCoT comme un espace en continuité des agglomérations, le secteur est aujourd'hui majoritairement classé en zone à urbaniser (2AUh) au plan local d'urbanisme.

C'est un secteur qui a fait l'objet de différentes phases de réflexion menées par Brest métropole en partenariat avec la ville de Guipavas. La première, réalisée sur la période 2007/2011 a intégré notamment une phase de coproduction avec les habitants et les associations et a permis l'élaboration d'un schéma d'orientations d'aménagement qui a été soumis à concertation. La deuxième, menée sur la période 2012/2015, a vu la réalisation d'études complémentaires pré-opérationnelles qui ont permis d'affiner le projet. Une troisième phase concerne aujourd'hui la réalisation des études préalables aux démarches réglementaires liées aux

codes de l'urbanisme et de l'environnement. Malgré ces évolutions, les objectifs initiaux du projet ont toutefois été conservés, avec la volonté d'inscrire l'opération d'aménagement dans une approche de développement durable et de créer un nouveau quartier optimisant la consommation du foncier, favorisant la mixité sociale, s'inscrivant dans le paysage, respectant les spécificités du site et assurant une bonne gestion, tous modes confondus, des déplacements.

Concernant ce dernier point, le projet intègre la création d'une voirie primaire structurante pour l'ensemble de la zone, sur laquelle se grefferont les voiries secondaires et tertiaires chargées respectivement de la desserte des sous-secteurs et des constructions. Indispensable pour le futur quartier du Rody-Kermeur-Coataudon, cette voirie structurante reliera le rond-point de Kérouhant au nord, au rond-point de Palaren au sud en empruntant dans sa partie centrale la rue du Rody réaménagée. Elle permettra aux futurs habitants du secteur du Rody d'accéder rapidement au boulevard de Coataudon au nord ou à la rue de la Gare au sud

Afin d'anticiper sa réalisation dans le cadre d'une mise en œuvre phasée du projet global, elle-même liée à différentes autorisations préalables qui nécessitent des études complémentaires et en cohérence avec l'OAP thématique relative aux transports et aux déplacements qui identifie cette voie au schéma de principe du réseau structurant de voirie à l'horizon 2020, le tracé indicatif de cette voie, qui reliera le rond-point de Kerouhant au nord au rond-point de Palaren au sud en passant par la VC 4, est reporté sur le document graphique n°1 du PLU.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Exposé des changements apportés par la modification simplifiée du PLU soumise au Conseil de la métropole le 29 juin 2021

Le Conseil de la métropole a approuvé par délibération du 29 juin 2021 la seconde modification simplifiée du PLU.

La modification du PLU est destinée à consolider et sécuriser juridiquement la rédaction de la partie écrite du règlement et y apporter des modifications ponctuelles. La modification du PLU porte avant tout sur le volume 1 du règlement (règlement écrit). Toutefois, en lien avec les corrections apportées au règlement, elle s'accompagne de compléments apportés au rapport de présentation, aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et aux documents graphiques du règlement. En outre, il a été procédé à la rectification de deux erreurs matérielles constatées dans les OAP thématiques relatives à l'habitat, dans la légende du document graphique n°3.

Les modifications détaillées ci-après, poursuivent les objectifs suivants :

- Consolider la rédaction de l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies), de l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), de l'article 10 (hauteur des constructions) et du lexique associé à ces articles. Il s'agit de clarifier la rédaction du règlement pour lever des difficultés d'application ou d'interprétation parfois rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- Apporter toutes les corrections utiles pour assurer la cohérence rédactionnelle du règlement, en veillant notamment à l'homogénéité de l'expression des règles qu'il contient.
- Modifier ponctuellement certaines dispositions du règlement concernant les transformations de devantures

commerciales, l'intégration paysagère des antennes de radiotéléphonie mobile, la surface de plancher maximale des locaux annexes aux bâtiments d'exploitation agricole, l'aménagement des terrains familiaux locatifs pour l'accueil des gens du voyage et enfin les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions.

- Rectifier deux erreurs matérielles constatées dans l'OAP thématique relative à l'habitat (surface de plancher déclenchant les obligations de production de logements à coûts abordables), et dans la légende du document graphique N°3 (absence d'indication relative aux secteurs de commerces protégés renforcés).

EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Consolider la rédaction des articles 6, 7, 10 et du lexique associé

La modification est destinée à clarifier et préciser les règles fixées aux articles 6, 7 et 10 du règlement : l'article 6 fixe les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ; l'article 7 fixe celles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; enfin l'article 10 règle la hauteur des construc-

tions. Ces trois articles, relatifs au prospect des constructions, sont étroitement liés et interdépendants : selon les zones, la hauteur maximale des constructions dépend de la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, elle-même variable selon l'éloignement des emprises publiques et des voies. Cette interdépendance nécessite une parfaite cohérence rédactionnelle pour éviter les difficultés d'application ou d'interprétation. Or, au fil du temps et au regard des difficultés parfois rencontrées lors de l'instruction de certaines autorisations d'urbanisme, il est apparu nécessaire d'apporter plusieurs corrections à ces articles et au lexique associé.

Les modifications apportées concernent essentiellement les dispositions communes à toutes les zones, les règlements des zones UC et UH et le lexique associé. A l'exception de quelques points ponctuels, les règles définies par le PLU ne sont pas modifiées mais uniquement reformulées. Les corrections portent sur les points décrits ci-après.

Définition des voies

Le lexique est modifié pour exprimer sans ambiguïté que les voies, au sens du PLU, désignent aussi bien les voies publiques que les voies privées, dès lors que ces dernières sont ouvertes à la circulation publique.

Séquence urbaine

La notion de « séquence urbaine » est introduite à l'article 6 des zones UC et UH pour encadrer les circonstances dans lesquelles l'implantation des nouvelles constructions peut être appréciée en fonction de l'implantation des constructions existantes. Cette notion vient remplacer celle de « constructions voisines » plus restrictive, et qui n'exprimait

pas complètement les objectifs poursuivis par cette disposition qui vise à favoriser une implantation des constructions en cohérence avec leur environnement urbain. En complément, une définition de la notion de « séquence urbaine » est introduite au lexique.

Bande de constructibilité

La définition figurant au lexique est reformulée. Il s'agit d'énoncer explicitement que les bandes de constructibilité définies par le PLU (en fonction desquelles les règles de prospects – recul, retrait, hauteur – variant) s'appliquent aux emprises publiques et aux voies (au sens du règlement, c'est-à-dire aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), existantes ou créées dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement.

Recul / retrait

Un vocabulaire spécifique est introduit au règlement et dans le lexique afin de désigner spécifiquement les distances d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies (le recul) et par rapport aux limites séparatives (le retrait).

Hauteur maximale de constructions

Les dispositions mentionnées jusqu'à présent dans le lexique du règlement sont déplacées à l'article 10 des dispositions communes à l'ensemble des zones, en raison notamment des règles alternatives applicables aux constructions édifiées sur des terrains ou pente ou le long de voies en pente.

Ces règles ne sont en pas modifiées, excepté en ce qui concerne la mesure de la hauteur des constructions édifiées sur des terrains en pente compris entre plusieurs voies. Tirant les conséquences des difficultés d'application et d'interprétation de la notion de velum, destinée à apprécier la hauteur des constructions en relation avec l'environnement bâti et les silhouettes urbaine, le règlement est modifié de manière à appliquer la même réglementation à tous les terrains en pente (mesure des hauteurs par séquence de 20 mètres par arpport à un point de référence défini par le règlement). Par ailleurs, afin d'éviter des hauteurs excessives en cas de

fortes pentes, le différentiel entre le côté haut et le côté bas est encadré par le règlement.

L'exposé du rapport de présentation sur la justification des règles de hauteur contenues dans le PLU est complété, afin de clarifier les modalités d'application de ces dispositions.

Application des règles du PLU en cas de division de terrain

L'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

L'articulation des règles des articles 6, 7 et 10 prévoyait implicitement que les dispositions du PLU s'appliquaient à chaque parcelle issue de la division et non au regard de l'ensemble du projet. Pour lever toute ambiguïté, il est proposé que cette exception figure de manière explicite.

Modifications complémentaires

La relecture globale de ces trois articles a conduit à plusieurs modifications ponctuelles :

- zone UH : suppression de la règle alternative autorisant des extensions de construction sur un niveau dans les bandes de recul ;
- zone UC : suppression de la règle alternative autorisant les extensions de constructions entre 2 et 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies ;
- lexique : suppression de la définition du terme « alignement » ;
- lexique : suppression du terme « distance », remplacé par les notions de « recul » et de « retrait » ;
- lexique : introduction de la définition de « rang » de construction pour l'application des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Assurer la cohérence rédactionnelle du règlement

En complément des corrections spécifiques apportées aux articles 6, 7 et 10, l'ensemble du règlement a fait l'objet d'une relecture globale afin d'en assurer la cohérence rédactionnelle, et apporter toutes les modifications utiles à sa lisibilité et à sa clarté.

A cet effet, différentes corrections rédactionnelles ont été apportées.

En outre, la structuration du règlement a été modifiée, notamment en divisant le chapitre relatif aux dispositions générales, afin de mettre en évidence les dispositions communes s'appliquant à l'ensemble des zones, auxquelles a été associé le lexique.

Enfin, l'ensemble des références législatives figurant au règlement du PLU ont été actualisées conformément à l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme qui a entièrement recodifié, à droit constant, les dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme. Il est précisé toutefois, qu'il n'est pas tenu compte du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, en application de son article 12, les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au PLU de Brest métropole, approuvé avant l'entrée en vigueur du décret.

Modifier ponctuellement le règlement écrit

La modification apporte des adaptations au règlement sur les points suivants

Transformation des rez-de-chaussée commerciaux

Il arrive ponctuellement que des anciens rez-de-chaussée commerciaux, devenus vacants, soient transformés en logements. Excepté dans les secteurs de commerces protégés qui interdit ces changements de destination pendant 5 ans après que l'activité commerciale a cessé, le PLU ne fait pas

obstacle à ces transformations. Néanmoins, en zone UC, il fixe des règles spécifiques ayant trait à la composition de la façade.

Ces transformations étant généralement destinées à de l'habitation, il est apparu nécessaire de modifier les dispositions du règlement afin de veiller, en plus du traitement de la qualité de la façade, à une qualité des logements ainsi créés, notamment par l'adaptation des percements afin de concilier intimité du logement, apport de lumière et ventilation.

En outre, les mêmes dispositions sont introduites en zone UH.

Terrains locatifs familiaux

Conformément au schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage, et ainsi que l'énonce l'OAP thématique relative à l'habitat, Brest métropole entend répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage, notamment par la mise en œuvre ou le réaménagement de terrains locatifs familiaux.

En complément des aires d'accueil, les terrains familiaux locatifs permettent de répondre à la demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial à travers la jouissance d'un lieu stable et privatif sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année.

Pour répondre à ce besoin, et compte tenu des terrains familiaux déjà existant, notamment sur Brest, il l'article 2 de la zone 2AU est complété, pour y admettre l'aménagement et les constructions associées aux terrains locatifs familiaux.

Radiotéléphonie mobile

Le règlement du PLU ne fixe pas de dispositions particulières concernant l'installation des antennes de radiotéléphonie mobile. Il est en effet délicat de fixer des règles générales, compte tenu de la nature très particulière de ce type d'installation, et le PLU ne peut pas s'appuyer sur des considérations d'ordre sanitaire.

Pour autant, il est indispensable que les opérateurs de téléphonie mobile veillent à la prise en compte de l'environnement dans lequel ces installations sont implantées. Afin de s'en assurer, il l'article 11 des dispositions communes à l'ensemble des zones, relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagements de leurs abords, est complété en insérant une disposition sur l'intégration paysagère des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs supports.

Locaux annexes des exploitations agricoles

L'article A2 du PLU admet les locaux (bureau, sanitaires, vestiaires...) nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient incorporés ou qu'ils viennent en extension d'un des bâtiments de l'exploitation. En outre, leur surface de plancher est limitée à 50 m².

Cependant, à l'occasion de l'instruction d'un projet, il a été constaté que ce plafond pouvait être inadapté pour certaines exploitations de grandes dimensions, la surface de 50 m² ne permettant pas de satisfaire aux besoins de l'exploitation au regard de certaines obligations fixées par le code de la construction.

La modification du PLU supprime ce plafond, en précisant que les surfaces de ces locaux doivent répondre aux besoins de l'exploitation. Il appartiendra au pétitionnaire de justifier ce besoin.

Prise en compte du PCAET

Le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Brest métropole a été révisé le 24 janvier 2020. Le nouveau programme d'action du plan climat, établi pour la période 2019-2025 s'appuie sur les actions déjà initiées par le précédent plan, renforce certains champs et intègre de nouvelles actions.

Conçu dès son origine en étroite relation avec le premier plan climat énergie territorial de la métropole, le PLU facteur 4 ne nécessite pas de modification de fond pour être mis en compatibilité avec le PCAET révisé. Il est simplement procédé à diverses actualisations dans le rapport de présentation, dans le diagnostic territorial, la justification de la compatibilité du PLU avec le PCAET et dans l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement. Néanmoins, en accompagnement de la mise œuvre du nouveau PCAET, et afin de contribuer aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, il est proposé de faire évoluer les dispositions du PLU relatives aux obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions.

Le règlement prévoyait que toute construction neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher comporte un dispositif d'énergie renouvelable dont la part dans le bilan énergétique soit au minimum de 15% pour les constructions à dominante habitat ou bureaux, et 5 % pour toutes les autres destinations. La modification du PLU abaisse le seuil à 1500 m² et ajuste la part des dispositifs d'énergie renouvelable dans le bilan énergétique, en distinguant les obligations selon les destinations de construction et selon les sources d'énergies renouvelable (thermique ou électrique).

Rectification d'erreurs matérielles

Orientation d'aménagement et de programmation relative à l'habitat

La modification du PLU approuvée le 26 avril 2019 comportait une modification de l'obligation de production de logements à coûts abordable. A cette occasion, le seuil de déclenchement de l'obligation est passée de 2000 m² à 2500 m² de surface de plancher, et la ventilation entre logements locatifs conventionnés et accession à coûts abordables a été ajustée.

Cette modification a été correctement répercutée en page 11 de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à l'habitat, mais les valeurs n'ont pas été

corrigées en page 16 du document. Il est donc procédé à la rectification de cette erreur matérielle.

Légende du document graphique N°3

Depuis la dernière modification du PLU approuvée le 24 janvier 2020, il manque en légende du document graphique N°3 l'indication de la légende des secteurs de commerces protégés renforcés.

Cette erreur matérielle rectifiée. En outre, la légende est complétée par un en-tête spécifique aux « Commerces et services assimilés ».

DÉTAIL DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

L'exposé qui suit détaille les modifications apportées aux différentes pièces du PLU : le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, et enfin les volumes et 1 et 2 du règlement.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Rapport de présentation

Chapitre 2 : Diagnostic territorial, état initial de l'environnement, perspectives d'évolutions

Le titre 6 relatif à l'état initial de l'environnement est actualisé en lien avec le nouveau plan climat air énergie territorial approuvé le 24 janvier 2020.

Les actualisations concernent la partie 4 relative à l'énergie (p.297 à 306) et la partie 5 relative aux pollutions et nuisances, et plus particulièrement le point 5.2 relatif à la pollution de l'air (p.333).

Chapitre 3 : Articulation avec les autres documents d'urbanisme et de planification

Les modifications apportées concernent les deux points suivants :

- Actualisation des éléments relatifs au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et plus particulièrement la partie traitant du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV). Cette partie est actualisée en cohérence avec le nouveau SDAHGV 2020-2025 approuvé par le Préfet du Finistère et la présidente du Conseil départemental le 23 mars 2020 (p.414 et 415).
- Actualisation de la justification de la compatibilité du PLU avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Brest métropole révisé le 24 janvier 2020 (p.419 à 424).

Chapitre 4 : exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

La justification des règles contenues dans le PLU est actualisée ou complétée en lien avec les modifications opérées dans le règlement (p.499 à 530).

Chapitre 5 : analyse des incidences notables sur l'environnement et mesures prises pour les éviter, réduire, compenser

L'analyse des incidences sur l'environnement est actualisée en cohérence le nouveau plan climat énergie territorial de Brest métropole approuvé le 24 janvier 2020.

Les actualisations portent sur la partie 2-2 relative aux économies d'énergies et au développement d'énergies renouvelables (p.549 à 552) et sur la partie 4-3 relative aux pollutions et nuisances, et plus particulièrement aux éléments relatifs à la qualité de l'air (p.566 à 568).

Orientations d'aménagement et de programmation

Les modifications apportées concernent exclusivement les orientations d'aménagement et de programmation thématiques relatives à l'habitat. Elles portent sur les points suivants :

- la rectification de la surface de plancher à partir de laquelle les opérations de logement doivent comporter un

pourcentage de logements à coûts abordables, et les proportions de logements locatifs sociaux ou de logements en accession à coûts abordables qui doivent être réalisés dans ce cadre (p.14)

- l'actualisation des éléments relatifs aux besoins des gens du voyage, en cohérence avec le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2025 approuvé par le Préfet du Finistère et la présidente du Conseil départemental le 23 mars 2020 (p.19 et 20)

Règlement – volume 1

Les évolutions apportées au règlement-volume 1 couvrent l'ensemble de cette pièce du PLU. Les modifications apportées sont décrites ci-après, zone par zone.

Structure du règlement

Préambule

Le préambule rappelant les dispositions du code de l'urbanisme décrivant le contenu du règlement est supprimé. Les mentions sont incomplètes et n'ont aucune valeur ajoutée au règlement.

Chapitre 1 : dispositions générales

La modification divise le chapitre 1 présentant les dispositions générales en deux chapitres distincts, permettant de mettre davantage en évidence les dispositions communes à toutes les zones :

- Champ d'application du règlement (qui devient chapitre 1). Ce chapitre énonce les éléments d'information à caractère général
 - champ d'application du règlement ;
 - mesures locales : déclaration préalable pour les clôtures et permis de démolir ;
 - un rappel de l'articulation avec le règlement national d'urbanisme auquel le règlement se substitue et les autres servitudes annexées au PLU ;

- la description des différentes pièces constituant le règlement (atlas graphiques, bâtiments d'intérêt patrimonial faisant l'objet de prescriptions particulières, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt patrimonial) et la structuration du règlement écrit en 15 articles.
- Dispositions communes à toutes les zones (qui devient chapitre 2). Ce chapitre énonce les règles communes applicables à l'ensemble des zones (article 1 à 15), auxquelles il est proposé d'adjoindre le lexique de manière à lui donner plus de visibilité.

Chapitre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines

Le chapitre 2 devient chapitre 3.

Les règlements afférents aux différentes zones sont présentés par ordre alphabétique : UC, UE, UEP, UEM, UH/UHT, UL, UP, US au lieu de US, UC, UH-UHT, UE, UEP, UEM, UL, UP.

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Le chapitre 3 devient chapitre 4.
- Chapitre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles,
- Le chapitre 4 devient chapitre 5.
- Chapitre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
- Le chapitre 5 devient chapitre 6.

Chapitre 6 : lexique

Le lexique est transféré du chapitre 6 au chapitre 2, à la suite des dispositions communes à l'ensemble des zones.

Chapitre 7 : annexes

Le chapitre 7 n'est pas modifié.

Champ d'application du règlement

- les références relatives au code de l'urbanisme sont actualisées;

- les indications relatives à l'articulation du PLU avec d'autres réglementations sont complétées ;
- la description de la composition du règlement est complétée par la mention du volume 3 (bâti d'intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination) et 4 (bâti en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

Dispositions communes à l'ensemble des zones

- Article 1 : les dispositions particulières concernant la performance énergétique des constructions dans la ZPPAUP sont supprimées. La mention est caduque (ZPPAUP remplacée par l'AVAP) et inutile car les dispositions du règlement de l'AVAP s'appliqueront dans tous les cas.
- Article 2 : les dispositions particulières concernant la performance énergétique des constructions sont supprimées :
 - la mention concernant les règles applicables dans la ZPPAUP est supprimée pour les mêmes raisons qu'à l'article 1 ;
 - la mention concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) est supprimée car redondante avec les dispositions fixées à l'article 6.
- Article 3 : le schéma relatif aux voies en impasses est inséré dans cet article au lieu d'une mention dans le lexique.
- Article 4 : les dispositions communes apportent des précisions concernant le débit de fuite autorisé pour les eaux pluviales dans les zones UC Capucins, UC Saint-Louis et pour les ateliers des Capucins en zone US. Ces dispositions sont déplacées dans les règlements des secteurs concernés.
- Article 6
 - ajout de l'exception aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, afin que les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

- reformulation, sans changement sur le fond, excepté pour les ITE afin que leur épaisseur ne soit pas prise en compte dans le calcul du recul des constructions, et ne fasse pas obstacle à la mise en œuvre d'une ITE sur construction existante.

- Article 7

- ajout de l'exception aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, afin que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division ;
- reformulation, sans changement sur le fond, excepté pour les ITE afin que leur épaisseur ne soit pas prise en compte dans le calcul du retrait de construction et ne fasse pas obstacle à la mise en œuvre d'une ITE sur construction existante.

- Article 10 : insertion des dispositions figurant actuellement au lexique, et modification des dispositions applicables aux constructions édifiées sur des terrains en pente bordés par plusieurs voies.

- Article 11 :

- suppression de la mention sur l'écoulement des eaux pluviales qui n'a rien à voir avec l'aspect extérieur des constructions ;
- ajout d'une disposition concernant l'intégration paysagère et urbaine des antennes de radiotéléphonie mobile et de leurs supports ;
- clôture : ajout d'une mention sur le traitement des jonctions de clôtures entre clôtures sur voies et clôtures en limites séparatives.

- Article 13 : ajout de l'exception aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, afin que les règles relatives aux espaces libres s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

- Article 15 : ajout des dispositions relatives aux performances énergétiques des constructions, puisqu'elles s'appliquent dans l'ensemble des zones du PLU, et modification des règles applicables :

- abaissement du seuil de déclenchement de la servitude de 2000 m² à 1500 m² ;
- ventilation des obligations selon la destination des constructions et la source d'énergie renouvelable.

Zone urbaine

Zone UC

- Article UC 2 :
 - Reformulation, sans modification sur le fond, des obligations de production de logements à coûts abordables dans les opérations de logements de plus de 2500 m² de surface de plancher ;
 - Suppression des dispositions relatives à la hauteur minimale des constructions. Ces dispositions, relatives à la hauteur des constructions, sont déplacées à l'article 10.
- Article UC 6 :
 - introduction de la notion de « séquence urbaine » en remplacement des « constructions voisines » pour encadrer les circonstances dans lesquelles l'implantation des nouvelles constructions est définie ou peut être définie en fonction des constructions existantes ;
 - modification de la règle alternative selon laquelle il peut être accordé une marge supplémentaire de 2 mètres pour l'implantation des constructions pour tenir compte de la présence d'un EIP ou d'un EBC. La marge doit être mesurée par rapport à l'emprise de l'EBC ou de l'EIP, et non par rapport à la limite d'emprise publique ou de la voie ;
 - suppression de la règle alternative autorisant une implantation des extensions entre 2 et 5 mètres des emprises publiques et des voies ;
 - ajout du schéma issu du lexique illustrant la matérialisation des limites d'emprises publiques ou de voie en cas d'implantation des constructions en retrait de ces limites ;
 - ajout d'une disposition précisant les modalités d'application des règles d'implantation des constructions par

rapport aux emprises publiques et aux voies lorsque le terrain se situe entre deux voies ou emprises publiques non contiguës ;

- ajout d'une disposition précisant que les règles définies par l'article 6 s'appliquent uniquement aux constructions situées en premier rang par rapport aux emprises publiques et aux voies.

- Article UC 7
 - suppression des schémas illustrant la hauteur de la construction prise en considération pour calculer les distances minimales de retrait par rapport aux limites séparatives ;
 - modification de la règle alternative selon laquelle il peut être accordé une marge supplémentaire de 2 mètres pour l'implantation des constructions pour tenir compte de la présence d'un EIP ou d'un EBC. La marge doit être mesurée par rapport à l'emprise de l'EBC ou de l'EIP, et non par rapport à la limite séparative ;
 - suppression de la disposition autorisant une distance comprise entre 2 et 5 mètres en cas de réhabilitation de construction avec extension en surélévation.
- Article UC 10 : Reformulation de l'article 10, sans modification des règles de hauteur de constructions.
- Article UC 11
 - modification des dispositions particulières applicables en cas de transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logement.
 - clôture : clarification des cas de figure ou la hauteur du muret est limitée à 1 mètre (lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré)
- Article UC 12 : reformulation, sans modification des règles, des cas de figure dans lesquels il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement.
- Article UC 15 : suppression des dispositions particulières relatives à la performance énergétique des construc-

tions, désormais fixées dans les dispositions communes à toutes les zones.

- Secteurs de projet en zone UC :
 - Il est ajouté dans le chapeau de zone une mention rappelant les modalités d'articulation des règles des secteurs de projet avec les règles générales de la zone UC et le cas échéant, l'existence d'un document graphique spécifique.
 - les modifications apportées concernent des ajustements destinés à assurer la cohérence rédactionnelle du règlement. En outre, sont ajoutés en zones UC Capucin et UC Saint Louis les dispositions relatives au débit de fuite des eaux pluviales qui figuraient précédemment en dans les dispositions communes à l'ensemble des zones

Zone UH/UHT

- Article UH/UHT 1 : suppression de l'interdiction des exhaussements et affouillements de sol. Cette mention est inutile à l'article 1 car ces travaux sont soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Article UH/UHT 2 : reformulation, sans modification sur le fond, des obligations de production de logements à coûts abordables dans les opérations de logements de plus de 2500 m² de surface de plancher.
- Article UH/UHT 6 :
 - introduction de la notion de « séquence urbaine » en remplacement des « constructions voisines » pour définir les circonstances dans lesquelles l'implantation des nouvelles constructions s'opère en fonction des constructions existantes ;
 - suppression du schéma illustrant l'implantation possible d'une construction lorsque la configuration de l'accès à la parcelle ne permet pas une implantation dans le respect des règles fixées par le PLU ;
 - modification de la règle alternative accordant une marge supplémentaire de 2 mètres pour l'implantation des constructions pour tenir compte de la présence d'un

- EIP ou d'un EBC. La marge doit être mesurée par rapport à l'emprise de l'EBC ou de l'EIP, et non par rapport à la limite d'emprise publique ou de la voie ;
- ajout d'une disposition précisant que les règles définies par l'article 6 s'appliquent uniquement aux constructions situées en premier rang par rapport aux emprises publiques et aux voies.
- Article UH/UHT 7
 - suppression des schémas illustrant la hauteur de la construction prise en considération pour calculer les distances minimales de retrait par rapport aux limites séparatives ;
 - modification de la règle alternative relative accordant une marge supplémentaire de 2 mètres pour l'implantation des constructions pour tenir compte de la présence d'un EIP ou d'un EBC. La marge doit être mesurée par rapport à l'emprise de l'EBC ou de l'EIP, et non par rapport à la limite séparative.
 - Article UH/UHT 10 : Reformulation de l'article 10 sans modification des règles de hauteur de constructions, excepté sur les deux points suivants :
 - pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur sur 3 niveaux est autorisée uniquement dans une bande de 17 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies, et non sur le linéaire de construction ;
 - suppression de la disposition alternative autorisant l'extension des constructions sur un niveau dans les bandes de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies.
 - Article UH/UHT 11
 - ajout de dispositions particulières applicables en cas de transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logement.
 - clôture : clarification des cas de figure ou la hauteur du muret est limitée à 1 mètre (c'est-à-dire lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré)
 - Article UH/UHT 12 : reformulation, sans modification des règles, des cas de figure dans lesquels il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement.
 - Article UH/UHT 13 : suppression de la disposition appliquant les règles du PLU à chaque parcelle issue de division. Cette exception à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme est désormais prévue dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.
 - Article UH/UHT 15 : Suppression des dispositions particulières relatives à la performance énergétique des constructions, désormais fixées dans les dispositions communes à toutes les zones.
 - Secteur de projet en zone UH : Le règlement du secteur de projet UH Amiral Nicol ne fait pas l'objet de modification particulière excepté la mention rappelant les modalités d'articulation des règles du secteur de projet avec les règles générales de la zone UH et l'existence d'un document graphique spécifique.
- Zone US**
- Article 1, 2, 6 et 7 : Mise en cohérence rédactionnelle
 - Article 3 : ajout de la disposition particulière sur le débit de fuite des eaux pluviales sur les ateliers des Capucins, figurant précédemment dans les dispositions communes à toutes les zones.
 - Article 15 : renvoi aux règles figurant désormais à l'article 15 des dispositions communes à toutes les zones
- Zone UL**
- Articles 1, 2, 6 et 7 : Mise en cohérence rédactionnelle
 - Article 15 : Renvoi aux règles figurant désormais à l'article 15 des dispositions communes à toutes les zones
- Zone UP**
- Articles 6 et 7 : Mise en cohérence rédactionnelle
 - Article 15 : Renvoi aux règles figurant désormais à l'article 15 des dispositions communes à toutes les zones
- Zone UE**
- Articles 1, 2, 6, 7 et 12 : mise en cohérence rédactionnelle
 - Article 11 : suppression des photographies illustratives
 - Article 15 : renvoi aux règles figurant désormais à l'article 15 des dispositions communes à toutes les zones.
 - Secteurs de projet en zone UE : Il est ajouté dans le chapeau de zone une mention rappelant les modalités d'articulation des règles des secteurs de projet avec les règles générales de la zone UE et le cas échéant, l'existence d'un document graphique spécifique. Les autres modifications apportées concernent des ajustements destinés à assurer la cohérence rédactionnelle du règlement.
- Zone UEM**
- Articles 6 et 7 : mise en cohérence rédactionnelle
- Zone UEP**
- Articles 1, 2 et 6 : Mise en cohérence rédactionnelle.
 - Article 15 : renvoi aux règles figurant désormais à l'article 15 des dispositions communes à toutes les zones.
- Zone à urbaniser**
- Zone 1AU*
- Chapeau : ajout d'une mention dans le chapeau concernant l'articulation des règles des zones U et 1AU avec les secteurs de projet en zone 1AU
 - Secteurs de projet en zone 1AU : il est ajouté dans le chapeau de zone une mention rappelant les modalités d'articulation des règles des secteurs de projet avec les règles générales de la zone U à laquelle le règlement se substitue et le cas échéant, l'existence d'un document graphique spécifique. Les autres modifications apportées concernent des ajustements destinés à assurer la cohérence rédactionnelle du règlement.
 - Article 1 et 2 : ajustements rédactionnels
- Zone 2AU**
- Article 2, 6 et 7 : ajustements rédactionnels
- Zone agricole**
- Chapeau : ajustements rédactionnels

- Article 2 :
 - ajustements rédactionnels
 - modification du plafond de surface des locaux accessibles aux bâtiments d'exploitation agricole : suppression du plafond de 50 m² remplacé par les besoins induits par l'exploitation
 - ajout d'un plafond de surface aux extensions consécutives à un changement de destination, afin d'être soumis, explicitement, au même régime que les extensions des constructions autres que celles autorisées dans la zone A.
- Article 6, 7, 9 et 10 : ajustements rédactionnels

Zone naturelle et forestière

- Article 1 : ajustements rédactionnels
- Article 2 : ajustements rédactionnels et ajout d'un plafond de surface aux extensions consécutives à un changement de destination, afin d'être soumis, explicitement, au même régime que les extensions des constructions autres que celles autorisées dans la zone N.
- Article 6,7 et 10 : ajustements rédactionnels

Lexique

- Destination des constructions : déplacement de la liste et de la définition des 9 destinations de construction dans le corps du lexique sous l'entrée « Destination (des constructions) » et ajout d'une entrée spécifique à chacune des destinations de construction avec un renvoi à l'entrée « Destination (des constructions) ».
- Affouillements / Exhaussements : division en deux entrées distinctes : « affouillements » d'une part et « exhaussements » d'autre part.
- Alignement : suppression de la définition et renvoi du schéma illustrant la matérialisation de l'alignement pour les constructions implantées en recul des emprises publiques et des voies en zone UC, déplacé dans le règlement de zone concerné (article UC6).

- Annexe : reformulation de la définition en cohérence avec le lexique national de l'urbanisme et correction concernant l'éloignement par rapport à la construction principale. Une annexe peut être accolée à la construction principale, sous réserve qu'elle ne dispose pas d'accès direct sur cette dernière.
- Bande de constructibilité : reformulation de la définition des bandes de constructibilité afin d'énoncer explicitement que les bandes de constructibilité sont définies par rapport aux emprises publiques ou aux voies, publiques ou privées, existantes au moment de l'autorisation d'urbanisme ou créées dans le cadre de projet de construction ou d'aménagement. Les schémas sont supprimés.
- Construction : Reformulation de la définition en cohérence avec le lexique national de l'urbanisme
- Construction (équipement) d'intérêt collectif : suppression de la définition qui fait doublon avec la définition de la destination « construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » également définie par le lexique.
- Dispositifs, locaux, équipements techniques : division en trois entrées distinctes dans le lexique : « dispositifs techniques », « locaux techniques » et « Equipements techniques », renvoyant toutes à une même définition sous l'entrée « dispositifs techniques ».
- Distance : suppression de la définition, qui est remplacée par les notions de « recul » et de « retrait » désignant spécifiquement les distances par rapport aux emprises publiques et voies (recul) et aux limites séparatives (retrait).
- Élément d'intérêt patrimonial : reformulation en cohérence avec le contenu du règlement, notamment pour inclure les éléments bâtis dans la définition des éléments d'intérêt patrimonial.
- Extension : reformulation de la définition en cohérence avec le lexique national de l'urbanisme.
- Hauteur : déplacement des dispositions relatives à la hauteur des constructions dans les règles applicables à l'en-

semble des zones (article 10). Suppression des schémas illustrant ces règles en zone UC et UH.

- Implantation du bâti : suppression de la définition et des schémas associés, excepté pour la notion de « continuité d'implantation » qui est conservée sous une entrée spécifique.
- Marge de recul : suppression de la définition.
- Rang (de construction) : définition nouvelle, ajoutée en complément de la reformulation des articles 6 qui précisent que leurs dispositions ne concernent que les constructions de premier rang par rapport aux emprises publiques et aux voies.
- Recul : définition nouvelle désignant la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Retrait : définition nouvelle désignant la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Séquence urbaine : définition nouvelle en lien avec la reformulation des dispositions des articles UC6 et UH6 relatives à l'implantation des constructions en fonction des constructions existantes.
- Terrain ou unité foncière : division en deux entrées séparées : « terrain » d'une part et « unité foncière » d'autre part, mais renvoyant à une même définition, sous l'entrée « unité foncière »
- Terrains familiaux locatifs : définition nouvelle en lien avec la nouvelle disposition introduite à l'article 2AU.2 permettant l'édification de constructions liées aux terrains familiaux locatifs pour l'accueil des gens du voyage.
- Toiture – terrasse – espace végétalisé : division en 3 entrées séparées « toiture végétalisée », « terrasse végétalisée » et « espace végétalisé », mais renvoyant à une même définition sous l'entrée « toitures végétalisées ».
- Voie : reformulation pour clarifier la nature des voies au sens du règlement du PLU, et notamment lever toute ambiguïté sur le fait que les voies, pour l'application de

l'article 6, désignent aussi bien les voies privées que les voies publiques, dès lors que celles-ci sont ouvertes à la circulation publique.

- Voie en impasse : définition supprimée, le schéma est déplacé à l'article 3 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

Règlement – volume 2

Règlement – volume 2 / Document graphique n°1

La légende du document graphique n°1 est modifiée pour supprimer les références législatives devenues obsolètes depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Il est proposé de supprimer ces références plutôt que de les actualiser, la mention des articles du code de l'urbanisme n'ayant pas de valeur ajoutée ici.

Règlement – volume 2/ Document graphique n°3

La légende du document graphique est modifiée :

- pour rétablir en légende la mention des secteurs de commerces protégés renforcés ;
- pour ajouter un en-tête à la partie de la légende relative aux commerces et services assimilés.

MODIFICATION N°7

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 25 mars 2022

Une modification du PLU a été engagée en 2020. En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le projet de modification visait à accompagner le développement et l'aménagement du territoire métropolitain par l'ouverture de zones à l'urbanisation et par des modifications ponctuelles du zonage ou d'orientations d'aménagement et de programmation. Cette modification a également été mise à profit pour procéder aux différentes corrections ou actualisations du document, notamment pour tenir compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre ou pour intégrer des évolutions législatives ou réglementaires.

Après une concertation préalable qui s'est déroulée du lundi 1er février au lundi 3 mai 2021 inclus, consultation de la Mission régionale pour l'autorité environnementale de Bretagne, des personnes publiques associées prévues par le code de l'urbanisme et des communes de Brest métropole, le projet de modification a été soumis à enquête publique du 30 septembre au 3 novembre 2021. Le projet a ensuite été présenté pour approbation au Conseil de la métropole le 25 mars 2022.

Les pièces modifiées par cette procédure sont : le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit (volumes 1, 3 et 4) et ses documents graphiques (volume 2).

LES PIÈCES MODIFIÉES

Le rapport de présentation

Plusieurs chapitres du rapport de présentation font l'objet de modification dans le cadre de la présente modification du PLU :

- Au chapitre 2 relatif au diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et les perspectives d'évolution, le titre III traitant de la mobilité et des déplacements est actualisé en référence au schéma directeur vélo adopté par Brest métropole le 6 décembre 2019.
- Au chapitre 3 relatif à l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et de planification, des modifications sont apportées dans la partie relative à l'application des dispositions de la loi Littoral.
- Enfin, au chapitre 4, relatif à l'exposé des changements apportés et des justifications des choix retenus, les modifications portent sur :
 - le titre II relatif aux choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation est complété notamment 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La modification du PLU apporte des modifications aux orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

- les orientations d'aménagement et de programmation thématique relative aux transports et aux déplacements sont complétées en lien avec l'adoption du nouveau schéma directeur vélo de Brest métropole en 2019 ;
- 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

Les quatre volumes du règlement 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 (règlement graphique) sont modifiés de la manière suivante :

- 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 zonages ponctuelles ;
- le document graphique 2/3 concernant les hauteurs des constructions ;
- le document graphique 3/3 concernant les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de

programmation, la délimitation de secteurs de commerce.

Le volume 3 du règlement est modifié en ce qui concerne les prescriptions applicables au manoir de Kergoff à Plougastel-Daoulas.

Enfin l'inventaire du volume 4 est complété par plusieurs bâtiments, et fait l'objet de corrections ponctuelles (référence cadastrales, cartes de localisation...).

EXPOSÉ DES MOTIFS

Les modifications apportées au PLU sont exposées ci-après. Les modifications sont numérotées et regroupées en six thèmes :

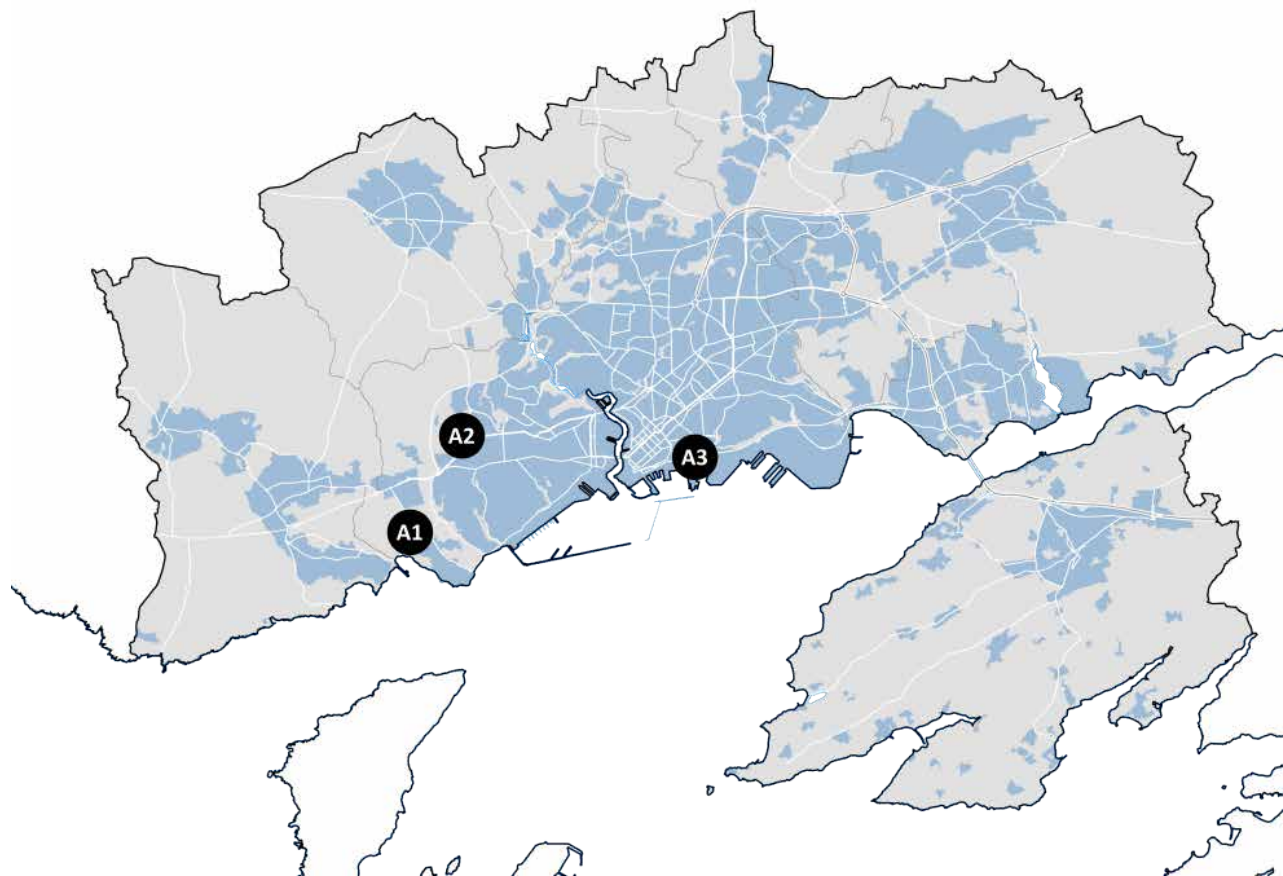
- A. Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU ;
- B. Modifications ponctuelles ou en lien avec des projets ;
- C. Ajout, suppression, modification d'emplacements réservés ;
- D. identification d'éléments d'intérêt patrimonial ;
- E. articulation avec les autres documents d'urbanisme ou de planification ;
- F. rectification d'erreurs matérielles.

A - Ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU

A1. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kerlinou à Brest

Située à l'ouest de l'agglomération brestoise, entre la route de Sainte-Anne du Portzic et la vallée de Sainte-Anne, la zone de Kerlinou fait partie de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du même nom, destinée à l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel de l'agglomération brestoise. En belvédère sur le goulet et la rade de Brest, le quartier de Kerlinou s'étendra à terme sur près de 40 ha aux abords du

Localisation des modifications



Technopole Brest Iroise et en extension du quartier de Saint-Pierre. Le projet urbain défini dans le cadre de la ZAC a été élaboré dans le respect de la qualité paysagère de manière à assurer l'intégration du projet dans son environnement.

Après l'ouverture à l'urbanisation d'une première tranche en 2015 dont la commercialisation est en cours, il est proposé de poursuivre l'opération par une nouvelle ouverture partielle à l'urbanisation de 8 ha, au sud de la ZAC, destinée à la réalisation de 200 à 250 logements.

La ZAC de Kerlinou a été créée par Brest métropole en décembre 2007 suite à concertation préalable. L'utilité publique de ce projet a été prononcée par arrêté préfectoral du 28 mars 2014, après enquête publique unique portant également sur l'autorisation de réalisation des travaux au titre du code de l'environnement. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été validés par délibération de Brest métropole en février 2014.

L'objectif poursuivi par la réalisation de la ZAC est de répondre aux besoins de logements sur le territoire de Brest métropole, tels que définis dans le schéma de cohérence territoriale du Pays de Brest (SCoT) et le PLU, dont notamment ses orientations d'aménagement et de programmation en matière d'habitat.

Ainsi que le rappelle le PADD, les grandes opérations d'urbanisme (Fontaine Margot, Kerlinou, Messioual...) engagées par la collectivité sont essentielles pour assurer la mise sur le marché d'un volume conséquent de logements. Il s'agit là d'un enjeu social, démographique et environnemental majeur à l'échelle de Brest métropole, afin de répondre au besoin des ménages sur son territoire.

Ainsi, ce projet permet d'apporter une offre de logement :

- adaptée au besoin de tous les ménages, par le développement d'une offre diversifiée, tant en termes de typologie (maisons individuelles, logements intermédiaires ou collectifs), que de coût (logement social, à coût abordable ou libre) ;

- située à proximité du lieu de travail, limitant ainsi des déplacements domicile-travail coûteux et préjudiciables à l'environnement.

L'objectif recherché par l'urbanisation de ce secteur de Kerlinou est également de diversifier les fonctions urbaines du site, par l'adjonction d'un quartier à dominante résidentielle aux abords de la zone d'activités du Technopole Brest Iroise et du site du Vernis représentant environ 6_000 personnes.

L'opération permettra également d'assurer une continuité urbaine avec les secteurs d'habitat existant de part et d'autre de la route de Sainte-Anne du Portzic. Elle préservera le valon de Sainte-Anne et assurera sa connexion à la trame verte et bleue.

Le programme de la ZAC porte sur la réalisation d'environ 800 à 1200 logements, collectifs et individuels, accompagnés le cas échéant de quelques activités compatibles avec l'habitat.

Conformément au phasage prévu pour ce projet, une première phase d'aménagement a été engagée suite à une modification du PLU approuvée en décembre 2015 qui a ouvert à l'urbanisation un premier secteur au sud de la ZAC d'environ 5,1 ha pour 130 logements. En décembre 2020, quelques mois après le lancement de la commercialisation, des compromis ont d'ores et déjà été signés ou des réservations actées pour 120 logements sur les 130 de ce secteur, et seuls 10 terrains restent disponibles.

Afin de maintenir le rythme de production de logements conformément aux objectifs fixés par le SCoT du Pays de Brest et le PADD du PLU, il convient de poursuivre le développement de cette opération avec le lancement opérationnel des secteurs suivants tels que prévus au dossier de réalisation de la ZAC. La modification du PLU porte ainsi sur l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle tranche de 8 ha destinée à la réalisation d'environ 200 à 250 logements et permettant de poursuivre la zone d'aménagement concertée de Kerlinou à Brest.

Utilité de l'ouverture à l'urbanisation

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU facteur 4 prévoit un niveau annuel moyen d'urbanisation de 1300 logements neufs sur le territoire de Brest métropole. Ce niveau élevé de production de logements, nécessaire 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 logements entre la métropole brestoise et le reste du Pays, et conforter le rôle de l'agglomération comme cœur du pôle métropolitain.

Afin de constituer une offre de logements diversifiée, complète et attractive, le PLU prévoit 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. Pour soutenir le niveau de production de logements 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 logements en renouvellement urbain.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU facteur 4 en 2014, 1250 nouveaux logements sont autorisés en moyenne annuelle sur le territoire de Brest. Or, ainsi que le rappelle le PADD, les grandes opérations d'urbanisme (Fontaine Margot, Kerlinou, Messioual...) engagées par la collectivité sont essentielles pour assurer la mise sur le marché d'un volume conséquent de logement.

Un premier secteur de la ZAC portant sur la réalisation de 130 logements a été ouvert à l'urbanisation par modification du PLU en date de 11 décembre 2015. Cette décision ayant fait l'objet de recours contentieux, les travaux d'aménagement n'ont débuté qu'en mai 2019, et la commercialisation des terrains lancée début 2020 pour les immeubles collectifs et en septembre 2020 pour les terrains à bâtir. En décembre

2020, quelques mois après le lancement de la commercialisation, des compromis ont d'ores et déjà été signés ou des réservations actées pour 120 logements sur les 130 de ce secteur, et seuls 10 terrains restent disponibles.

Au regard du délai de réalisation des travaux d'aménagement pour un secteur d'aménagement (minimum 1 an), une pénurie d'offre de terrain sur ce quartier sera donc effective dès début 2022 et il apparaît nécessaire d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation afin d'enclencher la phase suivante de l'aménagement afin de s'adapter au plus juste au rythme de l'offre et de la demande dans le respect des objectifs de production fixés par le PLU.

Le projet d'aménagement

Aujourd'hui classé en zone 2AUH, l'espace est composé de terrains agro-naturels situés le long de la route de Sainte-Anne à l'Est et du quartier du Cosquer au sud. Afin de pouvoir engager la prochaine phase opérationnelle et de poursuivre l'aménagement de ce nouveau quartier, la modification du PLU prévoit un classement en zone 1AUH Kerlinou.

Il s'agit de l'aménagement d'un quartier d'habitat, qui vise à répondre à la demande des ménages en permettant la construction de logements, dans le respect de la mixité prévue au PLU, par la réalisation des réseaux (électricité, télécom, eau potable, assainissement, éclairage public), des aménagements de gestion des eaux pluviales, des voiries, des espaces publics, des cheminements doux et des plantations et espaces verts.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone permettra la réalisation d'environ 250 logements, pour une densité d'environ 31 logements/ha, dont environ 60 maisons sous forme de terrains à bâtir, 25 maisons individuelles groupées, 110 logements intermédiaires et 57 logements collectifs. 25% de ces logements seront des logements locatifs sociaux, 25% seront à coûts abordables, et 50% libres (en accession ou investisseurs), conformément au programme de la ZAC.

Les modifications apportées au PLU

L'opération projetée, permise par l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, est conforme au projet soumis à enquête publique unique en novembre-décembre 2013 dans le cadre de la demande de déclaration d'utilité publique et d'autorisation au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Environnement.

Elle s'inscrit également dans l'orientation d'aménagement et programmation (OAP) du secteur de l'entrée Ouest de l'agglomération Brestoise qui a notamment traduit les principes généraux du plan guide de la ZAC. L'ouverture à l'urbanisation de cette tranche de la ZAC n'appelle donc pas de modification de cette pièce du PLU.

En revanche, il est apparu nécessaire d'apporter quelques adaptations dans le règlement écrit actuel, la commercialisation des terrains de la première phase d'aménagement ayant permis à l'aménageur d'en retirer quelques retours d'expérience, conduisant à proposer quelques adaptations légères du règlement du secteur.

En complément de cette réglementation particulière, il est utile de rappeler que le projet d'aménagement du quartier de Kerlinou fait l'objet d'une attention très stricte de la part de l'aménageur et de l'urbaniste du quartier. Outre le règlement d'urbanisme, les acquéreurs de lots doivent contractuellement respecter des fiches de lots ainsi que des prescriptions contenues dans un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, décliné par phase et par typologies (maisons individuelles, logements groupés/intermédiaires/collectifs). Tous les permis de construire doivent être acceptés et visés par l'architecte de la ZAC préalablement à leur dépôt.

Modifications apportées au règlement de zone 1AUH Kerlinou

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

Cet article impose un recul minimal de deux mètres lorsque la construction n'est pas implantée en limite d'emprise pu-

blique ou de voie. Il est proposé de corriger le recul minimal à un mètre.

La volonté de promouvoir une urbanisation plus dense dans ce nouveau quartier a amené à la réalisation de parcelles assez petites, couplées à des largeurs de voirie assez faibles (permettant également de limiter l'imperméabilisation des sols et les vitesses de circulation des voitures). Ainsi, lorsque des garages sont prévus en front de rue, un alignement sur rue peut être souhaitable mais rendre problématique les manœuvres des véhicules. Aussi, afin de faciliter ces manœuvres tout en ne réduisant pas trop les surfaces de terrain « utile », il est proposé d'autoriser des reculs de construction à une distance minimale de 1 mètre.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

L'article 10 est actuellement complété par un document graphique distinguant la hauteur des constructions selon leur localisation.

Il est proposé de simplifier et d'harmoniser ces dispositions en unifiant la hauteur maximale des constructions à 3 niveaux en cohérence avec les secteurs alentours. Le document graphique particulier de la zone 1AUH Kerlinou est supprimé.

Par ailleurs, le document graphique N°2 est complété pour identifier les axes structurants du quartier au bord desquels les constructions peuvent être édifiées sur 4 niveaux.

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

Afin de tenir compte du projet urbain décliné dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC, il est proposé d'étendre les types de clôtures autorisées.

Ainsi, pour les clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics, seront également autorisées les palissades bois ou ganivelles bois, ainsi que les clôtures grillagées en retrait doublées d'une haie.

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

Le nombre de places de stationnement exigées par le PLU en zone UC ou AUC est fonction de la surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m², le nombre de place exigé par le PLU ne pouvant excéder 3 places par logement.

L'aménagement de la ZAC est conçu dans un souci de densité, des formes urbaines plus compactes, des surfaces moyennes de parcelles assez faibles, tout en préservant la possibilité d'espaces extérieurs confortables. L'aménagement des terrains, de leurs abords (position des accès, des murets techniques, des candélabres) ne permet pas de réaliser, dans de bonnes conditions, les trois places de stationnement exigées.

En cohérence avec le projet urbain, et pour tenir compte de la taille des parcelles, des aménagements publics réalisés (réalisation de places de stationnements sur voirie, d'une desserte possible en transports en communs et d'un maillage important en cheminements doux), qui permettent d'adopter un règlement plus ajusté, il est proposé le réduire ce plafond à 2 places par logement au lieu de 3.

Incidences de la modification du PLU sur l'environnement

La modification du PLU s'inscrit sans changement dans la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC, dont les principes ont été transposés dès 2014 dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU relatives à l'entrée ouest de l'agglomération brestoise. Elle n'emporte donc pas d'incidence nouvelle sur l'environnement par rapport à l'évaluation environnementale initiale du PLU qui avait pris en compte dès l'origine l'aménagement de la ZAC.

L'étude d'impact de la ZAC de Kerlinou, dont la dernière version date de 2013, évoque le secteur ouvert à l'urbanisation. Ont été repris ci-dessous les principaux éléments de l'état initial. Plusieurs compléments ont été apportés sur le secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est aujourd'hui proposée, dit « secteur concerné ».

Rappel du projet de la ZAC de Kerlinou

Le projet de la ZAC de Kerlinou s'inscrit dans une logique globale de développement urbain maîtrisé de l'agglomération et traduit les grandes orientations des documents de planification qui concourent au projet urbain :

- développer l'offre de logements par la mise sur le marché de formes d'habitat adaptées aux différents besoins de la population brestoise ;
- rechercher une mixité urbaine avec l'intégration d'activités compatibles avec l'habitat ;
- proposer des formes urbaines diversifiées autorisant une certaine densité (utilisation optimale de l'espace) tout en préservant une bonne qualité de vie au quotidien ;
- maîtriser le trafic et le stationnement automobiles, en développant des alternatives en transports collectifs et circulations douces.

Situation géographique

Le site de Kerlinou se trouve sur le territoire de la commune de Brest, en limite de la commune de Plouzané dans le département du Finistère (29). Situé à proximité du Technopôle Brest-Iroise, de la rade de Brest et d'espaces naturels, le périmètre est délimité par :

- au nord-est, la route de Saint-Anne du Portzic ;
- à l'est, le lotissement existant du Cosquer ;
- au sud, la route de desserte agricole ;
- à l'ouest, le vallon de Kernadia.

Typologies des espaces

Le site de Kerlinou s'inscrit dans une zone à caractère principalement agricole, en limite d'urbanisation (habitat, activités économiques, axes routiers) et à proximité de la vallée boisée et encaissée de Saint-Anne et du vallon de Kernadia. Les différentes formes de végétations sont :

- un réseau de haies à l'interface avec les zones d'habitats et en accompagnement des chemins et notamment

l'Espace Boisé Classé dans l'allée partant de la route de Saint-Anne du Portzic ;

- quelques arbres isolés, reliquats d'anciennes haies pour la plupart, ainsi que l'arboretum le long de la route de Saint-Anne ;
- un boisement de chêne de de châtaignier en accompagnement du talweg marqué au sud du Cosquer ;
- des prairies cultivées et des prairies pâturées qui occupent la quasi-totalité de l'espace.

Patrimoine naturel

Les potentialités d'accueil de la faune sauvage sur la zone d'étude sont liées à la diversité des milieux, qui apparaît moyenne dans le cas présent. D'un côté la proximité des zones urbanisées favorise une faune habituée à la présence de l'homme et de ces activités et de l'autre la présence immédiate de la vallée de Saint-Anne, du vallon de Kernadia et du boisement du Cosquer contribuent à la fréquentation de la zone par divers animaux.

Les espèces dominantes d'oiseaux appartiennent au cortège habituel des espaces (caille des blés, corneille, passereaux) et des milieux arbustifs et boisés (rouge-gorge, troglodyte, mésange...).

Le développement des populations de petits mammifères est favorisé dans ce type de milieux (lapin, campagnol, musaraigne...).

Le secteur de Kerlinou présente un enjeu faible concernant la flore et un enjeu moyen concernant la faune. Les principaux enjeux résident dans :

- la présence de haies et de talus ayant une diversité floristique développée et accueillant des espèces faunistiques venant s'y nourrir ;
- deux petites zones de boisements humides accompagnant la partie amont des ruisseaux de Kernadia et du Cosquer.

Le projet n'aura pas d'incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches (localisés à plus de 5 km du site).

Plus précisément, sur le secteur aujourd'hui ouvert à l'urbanisation :

La Renouée du Japon *Fallopia (=Reynoutria) japonica*, est bien présente sur des remblais au Sud-Est de Kerlinou.

Patrimoine historique

Le secteur d'étude n'est pas concerné par des monuments historiques inscrits ou classés. Le Service Régional de l'Archéologie a été consulté et a émis la prescription d'un diagnostic archéologique sur le site de la ZAC. Des investigations ont ainsi été réalisées en deux phases en 2015. Elles ont mis en évidence les vestiges d'une occupation protohistorique (tertre funéraire) et ceux d'une occupation médiévale (enclos fossoyés) se répartissant en deux zones distinctes. Des investigations ont été réalisées, elles ont permis de compléter la connaissance historique et scientifique de ces vestiges. Le plus ancien indice d'occupation du site est matérialisé par un galet aménagé ou chopping-tool, évoquant les productions habituellement rencontrées sur le littoral armoricain au Paléolithique inférieur. Par ailleurs, il a également été retrouvé des éléments pour les périodes protohistorique, gallo-romaine et du moyen-âge. Enfin, quelques éléments récents figurant sur les plans cadastraux du XIX siècle, plusieurs tranchées anti-chars et une série de fosses de déminage liés à la Seconde Guerre Mondiale, ont été mis à jour ponctuellement.

Une campagne de fouille a été prescrite et à ce jour Bma n'a toujours pas été destinataire du rapport.

Concernant le patrimoine militaire, des blockhaus et tobrouks sont recensés sur le site, toutefois, bien qu'ils constituent des éléments de l'histoire de Brest, leur intérêt patrimonial reste relativement faible.

Ainsi, il a été maintenu un blockhaus sur le lot AC 29 et d'autres ont été utilisés dans le cadre de l'aménagement.

Enjeux hydrologiques

On observe la présence de nappes dans la partie arénisée et la partie fracturée des gneiss. Ces eaux souterraines ali-

mentent les sources à flanc de versant. Par ailleurs, il existe plusieurs forages sur et à proximité de la zone d'étude. Leurs usages sont variés : alimentation en eau potable destinées à la consommation humaine (Captage de Keriars), eau domestique, aspersion, etc.... Le secteur d'étude est situé en aval de ces captages.

Le site de la ZAC s'inscrit sur le bassin versant de Brest-Ouest. Le réseau hydrographique du secteur est constitué du ruisseau de Saint-Anne au sud, d'un de ses affluents, le ruisseau de Kernadia, à l'Ouest et d'un ruisseau en contrebas du Cosquer à l'est.

Le ruisseau de Saint-Anne présente un débit moyen relativement faible et un débit d'étiage très faible. Compte tenu du caractère très encaissé des vallons et vallées dans lesquels s'écoulent les cours d'eau le risque d'inondation sont très faibles.

L'ensemble du réseau hydrographique du secteur de l'étude à pour exutoire la rade de Brest à hauteur de l'anse de Saint-Anne. L'anse, sous l'influence de la marée, est abritée des houles du large.

Le ruisseau de Saint-Anne présente une qualité globale moyenne, mais une bonne qualité hydrobiologique (présence d'espèces sensibles à la pollution). C'est un cours d'eau de 1ère catégorie piscicole dont l'espèce repère est la truite fario.

Le ruisseau de Saint-Anne ainsi que l'Anse font l'objet de plusieurs fonctions et usages que ce soit de tourisme et de loisirs (baignade, pêche, activités nautiques), industriel (aqua-culture, pêche, activités portuaires, etc.), de rejets (eaux pluviales).

Plus précisément, sur le secteur aujourd'hui ouvert à l'urbanisation :

Le type d'assainissement retenu pour ce projet est séparatif (un réseau eaux usées et un réseau pluvial distincts).

Pour limiter les incidences des rejets des eaux pluviales sur l'hydrologie des milieux récepteurs le projet prévoit la mise

en place de dispositif de collecte et de rétention des eaux pluviales. Ainsi pour la ZAC de Kerlinou, il a été créé 4 bassins sur le secteur des Accacias et il en est prévu 3 sur le secteur du Portzic.

Déplacements, infrastructures et transports

Le territoire communal est accessible à partir de la RD 67 et la RD 205, réaménagée, et les boulevards urbains. Les circulations aux abords du site illustrent un panel d'usages différents et une bonne desserte, on trouve :

- la RD 789 axe entre Brest et Plouzané supportant un trafic important et présentant des vitesses moyennes modérées ;
- la route de Saint-Anne de Portzic avec des trafics moyens. Les vitesses pratiquées sur cet axe sont élevées par rapport aux limites autorisées ;
- plusieurs lignes de bus desservant les abords du site ;
- une piste cyclable au nord permettant de rallier Plouzané.

Aspects fonciers

Le PLU Facteur 4 de Brest Métropole, document d'urbanisme en vigueur, a été approuvé le 20 janvier 2014. D'après ce document, la ZAC est concernée par des zones 1AUH, 2AUH, N qui correspondent respectivement à des zones à urbaniser et des zones naturelles. Le secteur d'études, lui, est classé en zonage 2AUH (à urbaniser à long terme – vocation habitat). Les parcelles du secteur concerné sont propriété de Bma.

A2. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH Fontaine Margot à Brest

Situé dans le quartier de Saint-Pierre à Brest, le secteur de la Fontaine Margot est un vaste secteur de 65 ha, qui inscrit son développement dans la démarche d'équilibrage à l'ouest de l'agglomération brestoise, conformément aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. Majoritairement dédié à l'habitat, ce futur quartier prévoit également des équipements et des services.

L'élaboration de ce projet de quartier s'appuie sur une approche de développement durable, dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté. L'avancement du projet permet aujourd'hui d'envisager l'ouverture partielle d'une nouvelle tranche de 5 ha, à l'Est de la ZAC, dans le secteur de Croissant Menguen, et d'une zone de 4 ha au Sud-Ouest pour la réalisation d'équipements sportifs.

Les réflexions autour du quartier Fontaine Margot prennent racine dans les années 1980. Une démarche ADDOU (approche développement durable des opérations d'urbanisme) a été menée dans les années 2000 pour préfigurer la création de la ZAC et définir ses objectifs. La zone d'aménagement concerté (ZAC) Fontaine Margot a été créée par la Communauté urbaine Brest Métropole Océane par délibération en novembre 2007. L'utilité publique de ce projet a été prononcée par arrêté préfectoral le 28 avril 2016, après enquête publique unique. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération de Brest métropole en décembre 2013.

Cette opération d'aménagement vise à répondre à la demande de logements dans le cadre d'un développement durable de l'agglomération brestoise, rééquilibrer l'offre de logements sur la ville, notamment à l'Ouest du territoire, par la mise sur le marché de modes d'habitat adaptés aux différents besoins de la population et rechercher une mixité urbaine dans le futur quartier. Le projet d'aménagement prévoit également d'intégrer des activités compatibles avec l'habitat pour répondre aux besoins des nouveaux habitants. Ces trois objectifs se doublent d'un travail fin sur le développement durable de la zone afin de préserver l'environnement existant, diversifier les usages futurs et créer un cadre de vie agréable. Les 45 hectares opérationnels du quartier ont ainsi vocation à favoriser une programmation diversifiée avec l'objectif de concilier forme urbaine et densité de construction. A terme, le nouveau quartier accueillera près de 1_500 logements, 5 hectares d'activités économiques et une centralité commerciale. Cette programmation permet de pérenniser près de 11 hectares d'espaces paysagers ou naturels constituant le support d'une ambiance urbaine

tournée vers la nature, de cœurs d'îlot paysagers et de plusieurs sentiers de promenade.

La première phase d'aménagement a été réalisée entre 2013 et 2020. Située sur la partie Est du quartier, elle représente environ 70 logements individuels et 50 logements collectifs. Conformément à la stratégie de développement définie par le PLU, cette première tranche a permis d'assurer la production de logements nécessaire à l'accueil de nouveaux ménages sur le quartier de Saint-Pierre. A ce jour, tous les terrains sont réservés et la très grande majorité de logements dévolus à cette phase ont été construits. Depuis 2013, plusieurs dizaines de nouveaux ménages ont donc pu s'installer à proximité des zones d'emplois, en continuité immédiate du tissu urbain et de ses équipements structurants comme le collège Fontaine Margot ou le tramway et dans un souci permanent de mixité sociale et urbaine.

Depuis plusieurs mois, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre travaille sur une actualisation du plan d'aménagement afin de tenir compte de l'évolution des connaissances environnementales, sociétales et urbaines. Ce travail permettra d'ajuster l'offre de logements au contexte local, d'optimiser les aménagements aux points de vue technique et financier et d'intégrer davantage infrastructures et constructions dans l'environnement existant. Néanmoins, afin de maintenir le rythme de production de logements conformément aux objectifs fixés par le SCoT du Pays de Brest et le PADD du PLU, il convient de poursuivre le développement de cette opération avec le lancement opérationnel des secteurs suivants tels que prévus au dossier de réalisation de la ZAC.

Dans le cadre de la modification du PLU, il est donc prévu d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs :

- d'une part un secteur d'environ 5 ha, situé au lieu-dit « Croissant Menguen » ;
- d'autre part un secteur d'environ 4 ha, situé à l'extrémité sud de la ZAC.
- enfin, outre l'ouverture à l'urbanisation des secteurs précédemment cités, il est envisagé un classement en

zonage N des parcelles DY 239 et 44 entièrement et des parcelles DY 41 et DY 241 partiellement.

Utilité de l'ouverture à l'urbanisation

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU facteur 4 prévoit un niveau annuel moyen d'urbanisation de 1300 logements neufs sur le territoire de Brest métropole. Ce niveau élevé de production de logement, nécessaire 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 logements entre la métropole brestoise et le reste du Pays, et conforter le rôle de l'agglomération comme cœur du pôle métropolitain.

Afin de constituer une offre de logement diversifiée, complète et attractive, le PLU prévoit 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. 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.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU facteur 4 en 2014, 1250 nouveaux logements sont autorisés en moyenne annuelle sur le territoire de Brest. Ainsi que le rappelle le PADD, les grandes opérations d'urbanisme (Fontaine Margot, Kerlinou, Messioual...) engagées par la collectivité sont essentielles pour assurer la mise sur le marché d'un volume conséquent de logement.

En février 2021, l'ensemble de la commercialisation est effectif sur la première phase d'aménagement du quartier de

la Fontaine Margot. La commercialisation de la deuxième phase – 18 terrains à bâtir libres de constructeur et dont la commercialisation a débuté à l'automne 2018 – est aujourd'hui achevée puisque tous les terrains ont été cédés ou réservés. La deuxième phase présentait un rythme de commercialisation d'une réservation de terrain tous les 2 mois environ. Au regard de l'avancement de la ZAC et des objectifs fixés par le PLU, l'ouverture à l'urbanisation est nécessaire :

- d'une part, pour garantir une offre suffisante à l'échelle du quartier, et surtout à l'échelle de l'ouest métropolitain, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation les terrains dit « du Croissant Menguen » pour la poursuite de l'aménagement du quartier. Au regard du délai nécessaire à la réalisation des travaux pour l'ensemble d'un secteur d'aménagement (minimum 1 an), le quartier de Fontaine Margot connaîtra nécessairement une pénurie d'offre de terrains mi 2021 ;
- d'autre part, la création des équipements sportifs de la ZAC Fontaine Margot s'inscrit dans la politique sportive de la ville de Brest. La création de la salle événementielle Brest Arena avait imposé la suppression d'un terrain de sport sur la rive droite, qui n'a jamais été compensée. Par ailleurs, la vétusté des équipements sportifs dits « Raymond Chapel » situés rue de Kerarbleiz (Brest) va aujourd'hui dans le sens de l'aménagement de nouveaux équipements sportifs de proximité dans le quartier de Saint-Pierre. Les terrains envisagés sur la ZAC Fontaine Margot permettront enfin l'accueil de compétitions de niveaux supérieurs, inscrivant leur rayonnement au-delà des limites du quartier.

Projet d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation

Aménagement du « croissant Menguen »

Aujourd'hui classé en zone 2AUH, cet espace composé de terrains agricoles et de voiries s'étend entre les rues de Menguen et de Kerléo. Cette ouverture à l'urbanisation suit

un calendrier qui a été partagé et validé par les agriculteurs en place afin de leur donner la plus grande lisibilité sur l'organisation de leur activité. Pour une plus grande cohérence, les phases opérationnelles tiennent également compte des périodes de mise en culture.

En lien avec la nécessité d'engager la prochaine phase opérationnelle et de poursuivre l'aménagement du quartier, la modification du PLU prévoit un classement en zones 1AUH Fontaine Margot et 1AUC Fontaine Margot.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone vise l'aménagement de la prochaine phase opérationnelle du quartier de la Fontaine Margot qui permettra la construction de 30 logements collectifs, 90 logements intermédiaires, 10 lots groupés et enfin 30 lots individuels libres de constructeurs. Par ailleurs, une réserve foncière située au nord-est permettra l'accueil d'un équipement public et une centralité commerciale de proximité s'ouvrira sur le boulevard Tanguy Prigent, à l'est. Il s'agit donc de formaliser au sein du document d'urbanisme un zonage 1AUC qui est plus adapté à la vocation mixte de cette partie de la ZAC de Fontaine Margot. Les activités qui s'implanteront devront donc répondre aux objectifs qui sont définis dans le règlement écrit. Ces terrains étant sous maîtrise foncière, les projets feront l'objet d'un accompagnement pour qu'ils s'intègrent au quartier, tant sur leur dimensionnement que sur leur qualité architecturale et urbaine.

Cette programmation s'inscrit dans le programme des constructions de la ZAC Fontaine Margot, approuvé par Brest métropole océane le 12 décembre 2013. Elle permettra l'accueil de nouveaux habitants, le développement d'un commerce de proximité adapté à leurs besoins alimentaires et l'aménagement de chemins de promenade et d'une aire de jeux pour les loisirs de chacun. Ces aménagements, qui visent à répondre à la demande des ménages en permettant la construction de logements dans le respect de la mixité prévue dans le PLU, s'appuieront sur la réalisation des réseaux (électricité, gaz, télécom, eau potable, assainissement, éclairage public), des aménagements de gestion des eaux pluviales, des voiries, des espaces publics, des chemi-

nements doux et des plantations et espaces verts décrits dans le programme des équipements publics de la ZAC.

Réalisation d'un équipement sportif

Composé aujourd'hui de terrains agricoles et de terrains de sport en zonage 2AUH, la zone ouverte à l'urbanisation s'étend entre les rues de Kerourien et Jeanne-Goasguen-Cariou et le chemin de Poull ar Horred. La modification du PLU vers un zonage 1AUL permettra l'aménagement d'un équipement sportif de quartier. L'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone vise l'aménagement d'un équipement sportif, composé de deux terrains de football synthétique, d'un vestiaire, d'une tribune et d'une piste d'athlétisme.

Cette programmation s'inscrit également dans le programme des constructions de la ZAC Fontaine Margot, approuvé par Brest métropole océane le 12 décembre 2013 et s'inscrit dans la politique d'investissement et développement sportif de la ville. Cette réalisation permettra à la Ville de Brest de doter le quartier de Saint-Pierre d'un nouvel équipement sportif de proximité en remplacement des équipements vétustes et non conformes.

En complément, et considérant que l'espace est entièrement desservi par les réseaux, il est proposé de classer le gymnase actuel en zone 1AUC, en cohérence avec le zonage limitrophe.

Classement de parcelles constructibles en zone naturelle

Il est proposé de classer les parcelles DY 239 et 44 entièrement et les parcelles DY 41 et DY 241 partiellement en zone naturelle et forestière (N). Cette modification vise à mettre en cohérence la destination des sols avec la vocation de l'espace (un espace public dédié à la promenade) et les aménagements paysagers qui y ont été réalisés.

Les modifications apportées au PLU

Les opérations projetées, permises par l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, sont conformes au dossier soumis à enquête publique unique du 28 avril 2016 dans le cadre de la

demande de déclaration d'utilité publique et d'autorisation au titre de l'article L.123-2 du code de l'environnement.

Elles s'inscrivent également dans les orientations d'aménagement et programmation (OAP) du secteur de la Fontaine Margot déjà inscrites dans le PLU. L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces n'appellent donc pas de modification de cette pièce du PLU, excepté un ajustement du phasage.

En revanche, il est apparu nécessaire d'apporter quelques adaptations dans le règlement écrit actuel :

- d'une part, parce que la commercialisation des terrains des deux premières phases d'aménagement a permis à l'aménageur d'en retirer quelques retours d'expérience, conduisant à proposer quelques adaptations légères du règlement du secteur 1AUH Fontaine Margot ;
- d'autre part, en cohérence avec l'aménagement de la centralité commerciale sur le secteur du Croissant Menguen, il est nécessaire d'introduire un règlement de zone spécifique 1AUC Fontaine Margot, permettant notamment l'implantation de surfaces commerciales supérieures à 300 m² de surface de vente. Les règles de la zone 1AUC sont également adaptées de manière à assurer l'intégration au paysage urbain du nouveau quartier, en cohérence avec le règlement actuel sur la ZAC.

En complément de cette réglementation particulière, il est utile de rappeler que le projet d'aménagement du quartier de Fontaine Margot fait l'objet d'une vigilance accrue et d'un suivi constant de la part de l'aménageur et de l'urbaniste du quartier. Outre le règlement d'urbanisme, les acquéreurs de lots doivent respecter un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, décliné par phase et par typologies (maisons individuelles, logements groupés/ intermédiaires/ collectifs, lots d'activités économiques), complété par une « fiche de lot » précisant les modalités de construction sur le lot concerné. Tous les permis de construire doivent être acceptés et visés par l'architecte-urbaniste de la ZAC préalablement à leur dépôt.

Modifications apportées au règlement de zone 1AUH Fontaine Margot

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

Il est proposé de faire application des dispositions communes pour l'ensemble des règles fixées pour l'article 3. En effet, la seule différence tenant à une largeur minimale de voirie de 4,70 mètres en zone 1AUH Fontaine Margot contre 4,50 mètres dans les dispositions communes à l'ensemble des zones ne présente pas de valeur ajoutée.

Article 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Cet article impose un recul minimal de deux mètres si la construction n'est pas implantée en limite d'emprise publique ou de voie. Il est ici proposé de corriger le recul minimal à un mètre pour permettre une plus grande souplesse vis-à-vis de la construction de garages ou de carports légèrement en recul des emprises publiques ou des voies. Cette disposition permettra notamment de corriger le profil des constructions sur certaines voies en pente et de permettre aux riverains des manœuvres plus confortables sans pour autant imposer un recul trop important.

Article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cet article prévoit des règles spécifiques pour l'implantation des constructions à caractère industriel ou artisanales. Ce type de constructions n'étant pas autorisées dans la ZAC, cette mention dans le règlement constitue une erreur matérielle qu'il convient de corriger.

Article 10 – hauteur des constructions.

Cet article n'est pas réglementé. En cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC, il est proposé de le compléter en limitant la hauteur des constructions à 5 niveaux. En outre, comme en zone UC, des hauteurs spécifiques sont appliquées aux constructions implantées en limites séparatives,

afin de maîtriser l'impact des constructions sur les fonds voisins.

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

Il est proposé de ne plus faire référence aux règles générales de la zone UH, mais d'introduire des règles spécifiques encadrant les volumétries, les toitures et les clôtures.

Création d'un règlement spécifique 1AUC Fontaine Margot

Le règlement de la zone 1AUC Fontaine Margot reprend les règles de la zone UC, à l'exception des articles 6 et 10, qu'il est proposé de modifier comme suit :

Article 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

En l'absence de « constructions de référence », le règlement prévoit une implantation des constructions avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies. Cependant, la position de la centralité commerciale, en front de rond-point et en bordure du boulevard Tanguy Prigent, doit permettre un recul des constructions supérieur. En effet, il est souhaitable de maintenir les constructions à distance des flux automobiles du boulevard et du rond-point en permettant la création d'un écran végétal ou d'une zone tampon.

Il est donc proposé d'adapter le règlement en imposant une implantation des constructions soit en limite d'emprise publique ou de voie, soit avec un recul supérieur ou égal à 1 mètre.

Article 10 : hauteur des constructions

En secteur de projet, la hauteur maximale des constructions est fixée par le règlement particulier de la zone et non par le document graphique N°2. Il est donc proposé de fixer la hauteur maximale des constructions à 5 niveaux, à l'instar de ce qui est admis en zone 1AUH Fontaine Margot.

Incidences de la modification du PLU sur l'environnement

La modification du PLU s'inscrit sans changement dans la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC, dont les principes ont été transposés dès 2014 dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU relatives au secteur de la Fontaine Margot. Elle n'emporte donc pas d'incidence nouvelle sur l'environnement par rapport à l'évaluation environnementale initiale du PLU qui avait pris en compte dès l'origine l'aménagement de la ZAC.

L'étude d'impact de la ZAC Fontaine Margot, dont la dernière version date de 2015, évoque le secteur ouvert à l'urbanisation. Ont été repris ci-dessous les principaux éléments de l'état initial pointés dans le texte original, en italique. Plusieurs compléments ont été apportés sur le secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est aujourd'hui proposée, dit « secteur concerné ».

Rappel du projet de la ZAC Fontaine Margot

Le projet de la ZAC Fontaine Margot s'inscrit dans une logique globale de développement urbain maîtrisé de l'agglomération et traduit les grandes orientations des documents de planification qui concourent au projet urbain :

- développer l'offre de logements par la mise sur le marché de formes d'habitat adaptées aux différents besoins de la population brestoise ;
- rechercher une mixité urbaine avec l'intégration d'activités compatibles avec l'habitat ;
- proposer des formes urbaines diversifiées autorisant une certaine densité (utilisation optimale de l'espace) tout en préservant une bonne qualité de vie au quotidien ;
- maîtriser le trafic et le stationnement automobiles, en développant des alternatives en transports collectifs et circulations douces ;
- concevoir le quartier comme une extension urbaine ouverte sur les quartiers voisins.

Situation géographique

Le site de la Fontaine Margot se trouve sur le territoire de la commune de Brest dans le département du Finistère (29). Il est localisé au Nord-Ouest de la commune et s'étend sur environ 65,5 hectares en limite Ouest de l'urbanisation des quartiers de la rive droite de Brest. Le terrain est délimité par la RD205, le boulevard Tanguy Prigent et le boulevard de Plymouth.

Typologies des espaces

Le site, y compris le secteur concerné, est constitué principalement par un paysage agricole bocager, les champs cultivés et les prairies étant encore souvent séparés par un réseau de haies sur talus ou (surtout dans le secteur Sud) de talus sans haie, avec quelques rares bosquets ; un ruisseau, le ruisseau du Vern, le traverse dans sa partie Nord, bordé par des prairies humides.

Le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation s'étend en continuité de la zone humide du Vern (voir carte page 57 de l'étude d'impact). Au Nord Est, on retrouve également la zone d'activité du Vern, avec un centre funéraire, la cuisine centrale de Brest, une déchetterie et quelques bâtiments d'activités.

Une décharge sauvage (de type ordures ménagères) est présente dans les bosquets situés au centre du secteur concerné.

Patrimoine naturel

Le secteur d'étude n'est pas concerné par des zones de protection de patrimoine naturel (Natura 2000, ZNIEFF). Un diagnostic Faune/Flore a été réalisé en mai et juin 2010 sur le secteur d'étude. D'un point de vue floristique, aucune espèce protégée n'a été répertoriée. D'un point de vue faunistique, quelques espèces d'intérêt patrimonial ont été repérées (triton palmé, crapaud commun, salamandres, grenouille verte), elles se situent principalement dans le vallon du Vern. Deux zones humides sont présentes, il s'agit des

prairies humides situées au niveau du vallon du Vern et de la zone humide de Poull Ar Horred.

Plus précisément, sur le secteur aujourd'hui ouvert à l'urbanisation :

Plusieurs plantes ont été observées (cf. cartographie page 40 de l'étude d'impact), dont la Renouée du Japon Fallopia (=Reynoutria) japonica, bien présente sur des remblais au Nord-Ouest de la Fontaine Margot. Des fèces de chiroptère ont été trouvées dans une casemate lors de l'inventaire faune/flore en 2010. Une étude avec enregistrement ultrasonique et interprétation a été réalisée en 2011 sur le secteur d'étude afin d'identifier les espèces présentes et l'importance de cette population. Finalement, aucun gîte n'a pu être localisé et seule la Pipistrelle commune a été repérée, espèce incontournable des milieux urbains.

Les cartes de l'étude d'impact montrent la présence de haies d'intérêt paysager linéaire recensée au PLU à la jonction entre le secteur ouvert à l'urbanisation et la zone humide du Vern, ainsi qu'entre le secteur concerné et la rue de Kerléo (voir carte page 56 de l'étude d'impact). Ces haies seront conservées dans le projet d'aménagement.

Patrimoine historique

Le secteur d'étude n'est pas concerné par des monuments historiques inscrits ou classés. Le Service Régional de l'Archéologie a été consulté et a émis la prescription d'un diagnostic archéologique sur le site de la ZAC. Il a pour objectif de détecter, caractériser, circonscrire et dater d'éventuels vestiges archéologiques. Des investigations ont ainsi été réalisées en 2011 (première tranche). Elles ont mis en évidence les vestiges d'une occupation protohistorique (tertre funéraire) et ceux d'une occupation médiévale (enclos fossoyés) se répartissant en deux zones distinctes. Par suite du diagnostic, des fouilles complémentaires ont été prescrites. De nouvelles investigations ont été réalisées, elles ont permis de compléter la connaissance historique et scientifique de ces vestiges.

Concernant le patrimoine militaire, des blockhaus et tobrouks sont recensés sur le site, toutefois, bien qu'ils constituent des éléments de l'histoire de Brest, leur intérêt patrimonial reste relativement faible. La carte de la page 84 de l'étude d'impact montre que le secteur concerné a été une zone bombardée. Elle comprend au moins 2 blockhaus et 3 tobrouks.

Enjeux hydrologiques

Les terrains de surface semblent être le siège de nappes d'accumulation dont le niveau d'eau a tendance à s'établir suivant la topographie, la nature et la perméabilité des terrains sous-jacents. Ce niveau subit des fluctuations saisonnières dues à la pluviosité. Il peut également s'agir de nappes alluvionnaires.

Le secteur se décompose en sept sous-bassins versants, chacun repris par des ouvrages hydrauliques existants (buses), pour le passage des eaux sous la RD205. L'essentiel des eaux de ruissellement s'écoule vers la zone humide située à l'ouest du site (Arc'hantel), vers le ruisseau du Pont Cabioc'h ou de l'Allegouët, affluent de la Penfeld, ou encore vers le ruisseau du Vern, affluent du ruisseau du Pont Cabioch.

La totalité des eaux de ruissellement de la zone est collectée et drainée via des fossés. Un état des cours d'eau a été réalisé par Brest Métropole Océane. Le diagnostic du ruisseau du Vern mis en avant une très mauvaise continuité du cours d'eau. En effet, actuellement, le rétablissement du ru du Vern au niveau du passage de la rue de Menguen est fait par une buse Ø250 PVC, qui ne permet que le passage des écoulements normaux issus des sources amont. Dès qu'une pluie survient et que le débit du ru augmente, l'écoulement se fait par débordement sur la route. La buse Ø 250 PVC sous-dimensionnée sera remplacée par un dalot. La mise en œuvre de ces ouvrages cadres et le rehaussement de la voirie permettront d'améliorer le fonctionnement hydraulique du cours d'eau du Vern, garantiront la continuité écologique de part et d'autre de la voirie et supprimeront les épisodes actuels d'inondation de la route lors d'évènements pluvieux.

En effet, le dalot a été dimensionné pour garantir le bon écoulement du ru du Vern lors de pluie décennale.

Les bassins de rétention B4 au Nord-Est du ruisseau du Vern ont été implantés de manière à assurer leur rôle de recueil des eaux pluviales sans intervenir sur l'emprise de la zone humide. Ils reprennent les eaux du bassin versant 4 (dont le secteur concerné) excepté les derniers cent mètres du chemin du Vern sont repris reprises par le fossé existant.

Le secteur concerné se compose de deux typologies de zones d'infiltration des eaux de ruissellement :

Zone à infiltration potentielle : dans ces zones, des essais de perméabilité devront confirmer la possibilité d'infiltration. Si cela est possible, l'infiltration sera alors réalisée. Dans ces zones, nous avons considéré que la moitié des parcelles seront infiltrées. Dans le cas contraire, les eaux seront recueillies dans le réseau d'eaux pluviales.

Zone sans infiltration : les secteurs où l'infiltration n'est pas possible, ainsi que l'ensemble des voiries, cheminements piéton et zones publiques.

Des sondages complémentaires seront réalisés à l'automne pour déterminer plus précisément la possibilité d'infiltration dans les zones « à infiltration potentielle ».

Zones humides

Des investigations pédologiques ont eu lieu en janvier et février 2011 par le bureau d'études Reagih. Elles ont été réalisées dans le but de cartographier et caractériser d'éventuelles zones humides dans le périmètre d'étude, en dehors des zones urbanisées et du secteur de Poull Ar horred, déjà identifié par Burgeap. Les études de sols ont été effectuées à la tarière manuelle, non destructrice et se sont concentrées dans les zones susceptibles de se relever humide. Les sondages pédologiques ont permis de délimiter de manière précise le périmètre de la zone humide du Vern. Celle-ci se caractérise par des sols hydromorphes – type redoxisols.

Ce travail a montré que les terrains du secteur concerné s'étendent en bordure de la zone humide du Vern.

Déplacements, infrastructures et transports

Concernant la ZAC Fontaine Margot, aujourd'hui la ligne de tramway passe sur le boulevard Plymouth pour desservir le collège Keranroux, une ligne de bus dessert également le quartier Lanninguer et la rue de Kerléo. La ligne de bus desservira donc les futurs habitants et équipements du secteur concerné. Par ailleurs, la proximité du secteur concerné avec l'arrêt de tramway « Coat Tan » est à souligner.

L'accès routier au secteur concerné sera possible par la rue de Menguen et la rue de Kerléo.

Aspects fonciers

Le PLU Facteur 4 de Brest Métropole Océane, document d'urbanisme en vigueur, a été approuvé le 20 janvier 2014. D'après ce document, la ZAC est concernée par des zones 1AUH, 2AUH, 2AUE, UE, UC, Nh qui correspondent respectivement à des zones à urbaniser, des zones urbaines et des zones naturelles. Le secteur d'études, lui, est classé en zonage 2AUH (à urbaniser à long terme – vocation habitat). Les parcelles du secteur concerné sont propriété de Brest métropole ou de Bma.

A3. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUC rue Pierre Sépard à Brest

L'îlot Pierre Sépard est situé au port de commerce de Brest, au croisement de la route du vieux Saint-Marc, voie d'accès principale au port, et de la rue Pierre Sépard qui remonte le vallon du Forestou jusqu'au quartier de Saint-Marc.

Ancienne propriété de GDF, ce site industriel désaffecté supportait du milieu du XIXème au milieu du XXe des activités industrielles gazières importantes dont l'ensemble des constructions est à ce jour démolí. Il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation cette zone de 2 ha afin d'accompagner sa réhabilitation par la réalisation d'un ensemble immobilier mixte d'habitat et d'activité (bureaux, services), contribuant

à la requalification de cette porte d'entrée de l'agglomération brestoïse.

La modification concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUC de l'îlot Pierre Sémard / Poullic-al-lor sur la commune de Brest. Cet îlot est constitué des parcelles cadastrées BP 213, 277 et 278, situées entre la rue Poullic al Lor au sud, la rue Pierre Sémard à l'Est, et la rue du Merle Blanc au nord, dont 2,2 ha sont classés en zone à urbaniser.

Le terrain d'assiette se développe par paliers successifs reliés par des rampes le long du vallon du Forestou depuis la côte +20ngf jusqu'à la côte +8ngf. Une partie du site occupe, en plateau, le haut de la rue du Merle Blanc (niveau +40.5ngf à +34.5ngf). Le terrain offre des vues privilégiées vers le paysage portuaire et maritime.

Le site est séparé en deux par une falaise classée en zone urbaine paysagère (UP) non constructible, et comprend des emplacements réservés au bénéfice de Brest métropole pour la gestion des réseaux unitaires (n°021) d'une part et pour élargissement de voirie (n°043) d'autre part.

Le site est également traversé dans sa partie basse par le ruisseau du Douric, qui prend sa source au niveau du quartier de Poul ar Bachet et emprunte le tracé du réseau d'assainissement pour dévier au niveau de la rue Pierre Sémard dans un réseau situé à une profondeur comprise entre 1,5 m à 2 m sur lequel étaient raccordées les anciennes constructions.

Ancienne installation classée pour la protection de l'environnement, aujourd'hui désaffectée le sol conserve des traces de pollution résiduelles, objet du plan de gestion établi par le bureau d'études EODD Ingénieurs conseil, faisant suite aux différents diagnostics environnementaux réalisés depuis 2001, et bien transmis à la DREAL. L'étude des risques sanitaires (Analyse des Risques Résiduels) a montré en outre que la qualité des milieux après mise en place des mesures de gestion est compatible d'un point de vue sanitaire avec le futur projet d'aménagement envisagé. Une mise à jour sera réalisée au regard des projets d'aménagement et immobilier définitifs.

L'ensemble s'inscrit également au sein d'un périmètre de protection Z3 (relatif aux nouveaux établissements recevant du public difficilement évacuables - hôpitaux, maisons de retraite...) autour d'une installation industrielle à risques. En revanche, il est situé au-dessus de la côte de submersion marine portée à connaissance de Brest métropole par les services de l'Etat et reportée sur le document graphique 3 du règlement du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est destinée à la réalisation de logements et de locaux d'activités, en participant à la fois à la renaturation du site et sa remise en état écologique. Il s'agit ainsi de créer une extension du quartier du Merle Blanc et d'habiter le vallon du Forestou, en développant entre 160 et 190 logements (soit environ 12 000 m² de surface de plancher) et des locaux d'activités (bureaux, hôtel...) pour environ 3 000 m² de surface de plancher, avec le souci de continuités actives entre la ville haute et la ville basse, au sein d'une armature verte urbaine réhabilitée ou conservée.

Situé au port de commerce au croisement de la route du Vieux Saint-Marc, voie d'accès principale au port et de la rue Pierre Sémard qui remonte le vallon du Forestou jusqu'au quartier de St Marc, cet espace constitue un secteur d'entrée de ville à forts enjeux urbains, paysagers et patrimoniaux. Bien qu'aujourd'hui fortement imperméabilisé, le site présente une sensibilité paysagère forte au regard de sa situation en entrée de ville (au niveau du rond-point Melville) et de sa topographie. Il s'inscrit au sein de falaises formant un amphithéâtre boisé qui encadre la descente de la rue Pierre Sémard, et d'un vallon entaillant le plateau de la ville haute.

Il se situe en outre dans le périmètre protégé de l'AVAP de Brest, sans covisibilité avec des monuments historiques, au croisement de trois vues lointaines protégées depuis le Monument aux Morts Américains du cours Dajot vers le lycée Fénelon, depuis le Cimetière St Martin vers la rade et dans l'axe de la rue Richelieu. Les vues panoramiques lointaines sur le site depuis le Boulevard Gambetta et la voie ferrée seront également à prendre en compte.

Certaines portions des murs de clôture du site en pierre ont également été identifiées le long de la rue Pierre Sémard et le long de la rue du Merle Blanc. Le site touche à la fois le bâti traditionnel constitué de maisons et implanté le long de la rue Poullic-al-Lor, constituant le quartier du Merle Blanc, et le bâti à vocation industrielle et tertiaire de la ZAC du port. Un soin sera apporté à l'insertion des constructions de manière à assurer leur greffe au sein du tissu existant, tant en matière paysagère qu'architecturale, y compris au niveau des façades et des toitures.

Le site est accessible, dans sa partie basse, par la rue Poullic-al-lor au Sud et dans sa partie haute par la rue du Merle Blanc au Nord depuis la rue Pierre Sémard à l'Est. Il est en outre desservi par trois arrêts de bus situés entre 6 et 10 minutes de marche, assurant une desserte globalement satisfaisante du secteur :

- arrêt Gare (lignes 1 et 19) – 750 m : temps de parcours depuis la rue du Merle Blanc estimé à 10 min ;
- arrêt Port de commerce (ligne 5) – 500 m : temps de parcours depuis le giratoire Hermann Melville estimé à 6 minutes ;
- arrêt Sané (lignes 3 et 16) – 400 m : temps de parcours depuis la rue du Merle Blanc estimé à 6 min.

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation, y compris un réseau d'assainissement collectif. En matière de sécurité incendie, un emplacement réservé (n°043) est destiné à l'élargissement de la voirie de manière à permettre l'accessibilité des services de secours. Par ailleurs, un contrôle des poteaux incendie du secteur a été réalisé en septembre 2019 qui a confirmé la conformité des débits permettant d'assurer la couverture de l'ensemble du quartier, y compris le secteur 2AUC Pierre Sémard.

Compte tenu de la configuration particulière du site (présence de falaises dans l'enceinte du projet, dénivelé important du terrain, passif industriel avec une pollution consécutive) et de la nécessaire adaptation du projet à cet environnement atypique, des dispositions particulières dé-

finies dans l'OAP et le règlement du PLU (règlement spécifique au secteur UC Pierre Sémard) seront appliquées.

Orientations d'aménagement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation du secteur contribuera à l'extension, en renouvellement urbain, d'un secteur d'habitation, pouvant également comporter une part d'activités (bureaux, hôtel, locaux d'activité), en entrée de ville, en contact avec le secteur portuaire. Le projet participera à la mise en valeur urbaine et paysagère de cette entrée de ville et à la restauration d'un site industriel désaffecté. L'ouverture à l'urbanisation du site doit s'inscrire également dans la transition du cœur de métropole en cohérence avec le plan-guide « Brest 2040, ville paysage en transition ».

Le schéma général d'aménagement de ce secteur propose ainsi :

- Sur la partie haute du terrain : un secteur de logements en cohérence avec le secteur urbanisé du quartier du Merle Blanc, s'inscrivant dans la trame urbaine de ce dernier ;
- Sur la partie basse du terrain:
 - un front bâti homogène le long de la rue Poullic al lor en cohérence avec le front bâti existant en vis-à-vis ;
 - un ensemble de constructions en cœur de parcelle, à l'épannelage croissant depuis la rue Poullic-Al-Lor et dans la profondeur du vallon, dans un environnement paysager se développant depuis le pied des constructions futures, afin d'assurer une continuité paysagère et écologique avec les falaises boisées situées en vis-à-vis et le vallon du Forestou venant s'ouvrir sur le port ;
 - l'aménagement d'un parc paysager inconstructible à l'ouest de la rue Pierre Sémard venant affirmer la renaturation du site et au-delà une régénération du vallon.

Objectifs urbains et paysagers

- renouveler la ville sur elle-même dans un souci d'économie du foncier : développement d'environ 12 000m² de surface de plancher de logements et 3000 m² d'activités ;

- améliorer la qualité résidentielle en prenant en compte des enjeux environnementaux : dépollution du site, maintien et valorisation de la falaise végétalisée, renaturation et création d'un parc paysager, gestion des eaux pluviales;
- traiter avec soin la composition et la forme urbaine, les relations volumétriques et d'épannelage entre les constructions et les tissus environnants en veillant à une insertion soignée des bâtiments dans la topographie du site
 - En partie basse du site : , bâti étagé croissant depuis la rue Poullic-Al-Lor et dans la profondeur du vallon, et implantation des constructions en peigne par rapport à la falaise pour éviter un effet de barre ; L'écriture architecturale des façades devra s'harmoniser avec l'arrière plan constitué par la falaise végétale, et proposer des espaces généreux (terrasses, balcons,...) permettant de donner aux constructions un caractère naturel et végétalisé en concordance avec le site. Les toitures végétalisées seront privilégiées ;
 - En partie haute du site : respect des gabarits et de la trame urbaine des constructions existantes du quartier du Merle Blanc ; traitement qualitatif des implantations, volumétrie, gabarit, hauteur, traitement des façades et des couvertures, en privilégiant les toitures végétalisées;
- préserver et valoriser les ensembles architecturaux et paysagers de qualité : insertion des constructions, travail sur les gabarits de façon à , préserver et mettre en valeur des vues, en particulier sur la rade et le manoir Ker Stears, préservation et mise en valeur de portion de murs en pierre existants, mise en valeur de la falaise boisée ;
- en partie haute du site, valoriser la position du terrain offrant des vues remarquables sur la mer, en réservant la frange Sud du terrain à l'aménagement d'un espace public en belvédère sur la rade ;
- concevoir le projet d'aménagement en partie haute du site, en s'inspirant des principes de composition urbaine caractéristiques du quartier du Merle Blanc, et en retrouvant l'esprit du quartier structuré notamment par la présence des murs de clôture en pierre ; Préserver une

porosité permettant d'assurer la continuité de l'armature verte urbaine en favorisant un traitement végétal des espaces ouverts.

- améliorer le fonctionnement urbain par la mise en valeur et le développement des déplacements doux et des liaisons entre ville haute/ville basse : bouclages piétonniers et développement de continuités actives avec le centre-ville ;
- souligner l'entrée de ville par un traitement architectural et paysager soigné ;

Objectifs architecturaux :

- Préserver les différents ouvrages de génie civil : portion de murs en pierre existants conservés et mis en valeur, en fonction du projet d'élargissement de voirie, nécessaire pour assurer l'accessibilité des services de secours et de collecte des déchets.
- Assurer la bonne intégration des constructions nouvelles dans le tissu existant et le contexte urbain (implantation, volumétrie, gabarit, hauteur, traitement des façades et des couvertures), en tenant compte de la topographie, et en lien avec les usages.

Les modifications apportées au PLU

L'ouverture à l'urbanisation de l'îlot Pierre Sémard entraîne les modifications du PLU décrites ci-après.

Règlement

Considérant que les deux zones à urbaniser (2AUC) de l'îlot Pierre Sémard sont enserrées dans le tissu urbain et desservies par les réseaux et équipements nécessaires pour desservir les constructions à implanter, il est proposé de les classer en zone urbaine (UC), conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme.

Toutefois, compte tenu des enjeux particuliers qui s'attachent au secteur, il est proposé d'adapter certaines dispositions de la zone UC en créant un nouveau secteur de projet UC Pierre Sémard. Les secteurs de projet sont des secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser reprenant l'essentiel

des règles de la zone dans laquelle ils se situent, mais complétées par des dispositions spécifiques pour permettre la réalisation de projets d'aménagements atypiques, ou pour encadrer plus fortement lorsque le secteur présente des enjeux particuliers. S'agissant de l'îlot Pierre Sépard, il est proposé d'adapter le règlement sur les points suivants :

- compte tenu de l'activité historique sur cette parcelle, de la présence d'une falaise dans le périmètre du projet, de la pollution avérée du sol, les modalités de gestion des eaux pluviales prévues par l'article 4 de la zone UC ne peuvent être appliquées sur ce secteur. L'article 4 de la zone UC Pierre Sépard est adapté pour que les eaux résiduelles de ruissellement soient rejetées vers le réseau séparatif d'eaux pluviales de la métropole au lieu d'une infiltration sur le terrain. Par ailleurs, l'article 13 est modifié pour fixer un objectif de 70 % d'espaces libres non imperméabilisés ;
- en cohérence avec les objectifs de préservation du vallon le long de la rue Pierre Sépard, des emprises constructibles sont délimitées sur la partie basse de la zone ;
- enfin, pour garantir une insertion adaptée des bâtiments dans la topographie du site, préserver les vues fixées par l'AVAP et conserver la lecture de la ligne de crête, la hauteur maximale des constructions de la partie basse est limitée de manière à ce que les constructions n'émergent pas par rapport au vallon.

Orientation d'aménagement et de programmation

Le règlement de la zone UC Pierre Sépard est complété par une orientation d'aménagement et de programmation de secteur, afin d'exprimer les objectifs urbains, architecturaux et paysagers du site auxquels le projet devra répondre.

Rapport de présentation

Enfin, comme pour l'ensemble des secteurs de projet délimité du PLU, le rapport de présentation est complété par la présentation du secteur et des règles particulières qui y sont applicables.

Incidences du projet sur l'environnement

L'analyse des incidences notables du PLU facteur 4 sur l'environnement est exposée dans le chapitre 5 du rapport de présentation, selon différents items : les impacts sur l'environnement naturel et les paysages, sur les ressources naturelles, sur la vie quotidienne, les risques, les pollutions et nuisances. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de l'îlot Pierre Sépard, une analyse a été réalisée au regard de ces mêmes items. Cette analyse, présentée ci-après, complète l'évaluation environnementale initiale du PLU facteur 4.

La zone 2AUC de l'îlot Pierre Sépard / Poullic-al-lor ne concerne aucun milieu naturel ou sensible et la zone urbaine paysagée (UP) existante est conservée et sera valorisée et protégée dans le cadre du projet. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUC de l'îlot Pierre / Poullic-al-lor, n'emporte pas d'incidences nouvelles au regard de l'évaluation environnementale initiale du PLU.

Il est rappelé en revanche que les études seront poursuivies sur le site car le projet immobilier devra faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'arrêté du 5 juin 2020 de la Préfète de la région Bretagne pris après un examen au cas par cas, conformément à l'article R.122-3 du code de l'environnement.

Environnement naturel et paysager

Sols

Le projet d'aménagement respecte l'objectif de constitution d'une ville plus compacte, par densification de la ville sur elle-même, en poursuivant l'urbanisation du Vallon du Forestou et en le rattachant au centre-ville ; cette volonté d'économie d'espace par l'urbanisation s'accompagnera de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels existants (falaise végétalisée) ou créés (parc paysager).

En termes d'artificialisation, l'impact des ouvertures de zones à l'urbanisation a été évalué à l'échelle de la métropole au moment de la révision du PLU, qui s'est inscrite dans

une logique de maîtrise de la consommation d'espace et limitation de l'étalement urbain (réduction de 100 ha des espaces consommés sur la décennie précédente, avec une réduction de 30 % de consommation par l'habitat et une part importante de la production en renouvellement urbain).

S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone programmée dès l'origine dans le PLU, le projet n'emporte pas d'incidence nouvelle par rapport à la situation initiale. La quantité d'espaces libres non imperméabilisés sur l'îlot sera largement supérieure aux minimas indiqués dans le PLU en zonage UC. La quantité d'espace libre devra tendre vers 70 %.

Le projet d'aménagement participera en outre à la dépollution des sols du site industriel existant, en application du plan de gestion adapté à la nature du projet, avec :

- la purge des zones de pollution concentrée,
- la gestion des terres polluées excavées dans le cadre du projet immobilier,
- la garantie de la compatibilité sanitaire de la qualité du sous-sol avec les futurs usages envisagés,

La maîtrise des impacts environnementaux, sera en outre développée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet.

Zones humides et cours d'eau

Une petite saulaie humide, résultant probablement du ruissellement saisonnier de la falaise, est présente au fond de la parcelle basse. Cet élément sera à qualifier plus précisément dans la suite des études, au regard de l'étude d'impact.

Compte tenu de la profondeur du ruisseau du Douvic qui traverse la partie basse du site, une remise à l'air dans le cadre de la requalification du vallon apparaît complexe. L'étude d'impact des projets d'aménagement et immobilier précisera les pressions occasionnées sur la portion « Pierre Sépard » du ruisseau, développer leurs incidences et proposer le cas échéant les mesures et traitements à mettre en œuvre.

Milieux naturels, faunes, flores et continuités écologiques

Le projet d'aménagement s'inscrit dans la logique urbaine de préservation des continuités naturelles jusqu'au cœur du tissu urbain (armature verte urbaine) et de traitement soigné des contacts entre la ville et les espaces naturels (trame verte et bleue) au niveau de la falaise végétalisée ou du parc paysager créé. Il s'agira ainsi, conformément à l'OAP environnement, de préserver et mettre en valeur la biodiversité présente sur site mais également de développer, à partir des espaces à forte intensité végétale identifiés ci-dessus, différentes séquences végétales favorisant les continuités et l'épaisseur de l'armature verte urbaine, au travers du déploiement :

- de toitures végétalisées ;
- de plantations d'arbres et tapis couvre-sols ;
- de zones végétales de contacts entre espaces privés, privatifs et publics ;
- de sols perméables et végétalisés.

La taille du site, l'ampleur des espaces paysagers maintenus, la préservation de la falaise et la recherche de continuités paysagères et écologiques sont des facteurs sécurisants pour la mise en œuvre de mesures écologiques efficaces telles que définies dans l'OAP environnement.

Afin de nourrir la réflexion sur les aménagements à prévoir dans le projet paysager, un pré-diagnostic écologique a été réalisé qui a permis de caractériser les habitats présents sur site :

- le site présente un intérêt écologique négligeable à faible pour les mammifères, les chiroptères, les amphibiens, les reptiles et les insectes ;
- le site présente un intérêt écologique faible à moyen pour les oiseaux qui nichent dans la falaise ;
- des espèces exotiques envahissantes sont présentes en quantité sur les enrobés bitumineux présents sur le site.

Ces éléments sont caractéristiques d'une friche en milieu urbain dense, sans enjeu majeur identifié.

La portée limitée des enjeux écologiques identifiés permet d'envisager l'urbanisation du site.

L'étude d'impact viendra préciser les pressions occasionnées par le projet, développer ses incidences et prononcer les traitements à mettre en œuvre le cas échéant.

Le secteur d'étude n'est pas concerné par une zone d'arrêté de Protection de Biotope, ni par un corridor « Grande Faune »

Sites Natura 2000

Sans objet sur ce secteur

Paysages

En termes de paysage et d'insertion urbaine, l'aménagement de cet espace, permettra de mettre en valeur l'entrée est de la ville et d'intégrer cet espace (initialement industriel) dans le secteur élargi du centre-ville, tout en maintenant la lecture du site et du grand paysage et la préservation des vues remarquables inscrites dans l'AVAP, à savoir :

- vues panoramiques lointaines plus ou moins ouvertes sur le grand paysage : panoramas depuis/vers la rade, panoramas depuis le tour de ville ;
- perspectives sur les points émergents et la mise en scène des monuments, notamment sur le manoir Ker Stears ;
- vues cadrées correspondant aux échappées visuelles depuis l'intérieur du tissu urbain vers le grand paysage ou un point focal ;
- perceptions de la superposition ville/socle ;
- le projet prendra particulièrement en compte les différentes vues sur le site, y compris en plongée et veillera au maintien de la perception de la falaise végétalisée.

Ressources naturelles

Ressources du milieu marin

Sans objet sur ce secteur

Les économies d'énergie et le développement d'énergies renouvelables

La réduction des consommations énergétiques du projet d'aménagement et le développement d'énergies renouvelables seront conformes au Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des qualités architecturales et paysagères.

La gestion de l'eau : eau potable / assainissement / eaux pluviales

Raccordement possible de la parcelle aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif

Compte tenu de la situation des terrains, de leur passif industriel avec une pollution consécutive et de la présence de falaises dans l'enceinte du projet, des prescriptions particulières seront appliquées :

- le projet devra être desservi par un réseau séparatif d'eaux usées et d'eaux pluviales ;
- le taux d'imperméabilisation des sols devra être proche de 30% de la surface foncière ;
- les eaux de ruissellement résiduelles seront rejetées vers le réseau séparatif d'eaux pluviales après régulation du débit de fuite de 3l/s/ha.

Vie quotidienne

Déplacements

- limitation de la consommation des énergies fossiles par les transports et la réduction de gaz à effet de serre (GES)
- proximité des lignes des services publics et privés, ainsi que des transports collectifs avec trois arrêts de bus situés entre 6 et 10 minutes de marche, assurant une desserte globalement satisfaisante du secteur ;
- armature existante de rues permet la desserte du site (parties haute et basse) avec des projets d'apaisement et de réduction des bruits liés aux transports concernant :
- la sécurisation définitive de la desserte du quartier du Merle Blanc depuis la rue Pierre Sépard ;

- la circulation calmée par une desserte riveraine de la rue Poullic Al Lor.
- promotion des modes de déplacements doux : voies cyclables du port et proximité d'une passerelle ferroviaire piétonne menant directement au centre-ville en partie haute du site (quartier du Merle Blanc) ; Le schéma directeur vélo 2020/2025 prévoit en outre une sécurisation du carrefour giratoire Herman Melville. Une réflexion est également en cours sur le tronçon de la rue Pierre Sépard situé entre le giratoire Melville et la rue Louis Le Guen, pour développer le réseau cyclable déjà à l'œuvre sur le port.
- le projet sera relié via sa partie haute, au quartier du Merle Blanc ;
- les aménagements réalisés favoriseront l'usage des modes de déplacement actifs (marche à pied, vélo) à l'intérieur du site et en relation avec les armatures publiques de déplacements doux ;
- les espaces extérieurs du projet seront orientés vers la création d'un parc paysager ;
- outre la réalisation des places de stationnement exigées dans le cadre du projet immobilier par le règlement du PLU, les places de stationnement existantes, utilisées par les riverains, tant en partie basse qu'en partie haute, seront a minima reconstituées, avec le souci de leur intégration en entrée de ville et dans un espace paysager de qualité, de manière à ne pas dégrader les conditions de stationnement du quartier.

Santé publique

La proximité du site avec le centre-ville favorise l'exercice d'activité physique sous réserve de protection ou création de dispositifs de cheminements internes réservés aux piétons et aux cycles

Patrimoines bâti, culturel et environnemental Brestoises

Le projet d'aménagement participe à la mise en valeur du front de mer et de l'entrée de ville en remplacement d'un site industriel pollué.

Accès à la nature

Le projet participera à la mise en valeur du débouché du Valon du Forestou, à la reconquête d'un site industriel pollué et à la valorisation des vues vers le port et la rade.

Risques - pollutions et nuisances - santé publique

Risques naturels

Aucun risque naturel n'est identifié sur le site d'étude.

Concernant la falaise, les études géotechniques préalables confirment que les risques potentiels seront gérables, sous réserve de mettre en œuvre les mesures appropriées qui devront être définies par des études complémentaires en fonction des caractéristiques des constructions.

Le site est concerné par un risque sismique de niveau 2 (faible).

Outre la pollution des sols, le site est concerné par une exposition au radon de niveau 3 (élevé). A ce titre, l'étanchéité des constructions vis-à-vis du sol sera garantie et des précautions spécifiques seront étudiées pour protéger l'air intérieur vis-à-vis du radon potentiellement présent et au regard de l'étude « sols pollués ».

Le site n'est pas concerné par l'aléa de remontées de nappes.

Le site se situe au-dessus de la côte de submersion marine.

Risques technologiques

Le site d'étude se situe à proximité du port de commerce de Brest, au sein du périmètre de protection autour d'une installation industrielle à risques Z3. Le règlement du PLU y interdit l'intégration de nouveaux établissements recevant du public (ERP) difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, ...).

Aucune canalisation de matières dangereuses n'est présente à proximité.

Pollution et nuisances

Le redéveloppement du site offre la possibilité de traiter la pollution engendrée par son passif industriel.

Au regard du projet de reconversion de cette friche polluée, des diagnostics ont permis de délimiter les sources de pollution, de définir les mesures de gestion à mettre en œuvre tout en assurant la compatibilité sanitaire du site avec le projet envisagé.

Ce Plan de Gestion a permis de mettre en évidence 12 sources de pollution notamment en HAP, HCT, cyanures et BTEX qui sont les traceurs caractéristiques de l'ancienne activité de production de gaz. Ces sources de pollution représentent un volume de terre d'environ 2350 m³ qui seront traités par excavation et seront soit réutilisés sur site après traitement ou éliminés hors site dans des filières autorisées.

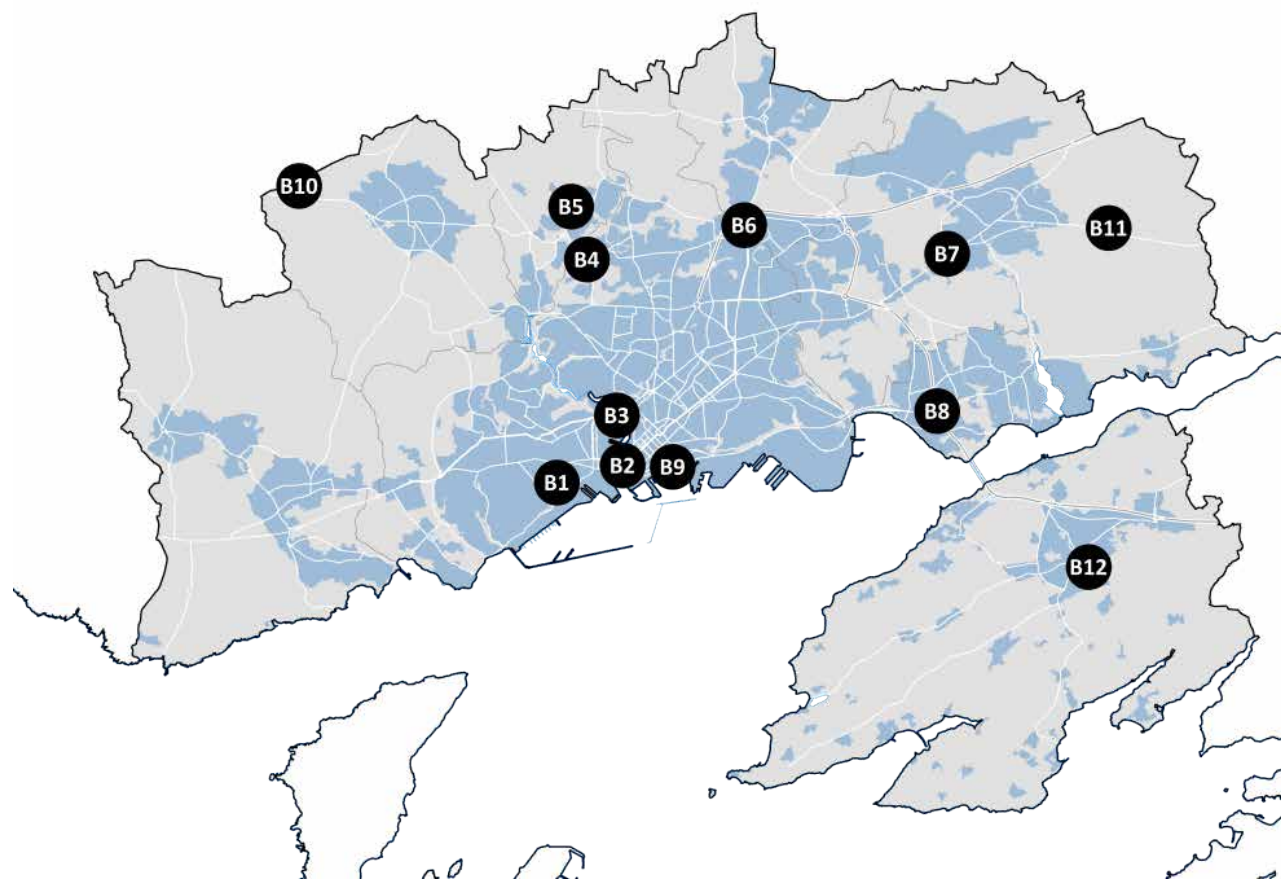
Les travaux de dépollution pourront être réalisés lorsque le plan de gestion aura été approuvé par les services de la Préfecture.

Qualité de l'air et de l'environnement sonore

Compte tenu de la situation des terrains, l'étude d'impact viendra préciser les éléments de diagnostic de l'état initial et de projection des situations futures tenant compte des règles de construction à respecter vis-à-vis des protections sanitaires des habitants.

B - Modifications ponctuelles en lien avec des projets

Localisation des modifications : modifications ponctuelles en lien avec des projets



B1. Classement en zone UP du parc Frégate la Boussole, rue de Guilers à Brest

Situé en bordure de la rue de Guilers à Brest, le jardin Frégate la Boussole constitue une zone de respiration au cœur du quartier urbain des Quatre Moulins. Cet espace est aménagé pour le public, dans le but de maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants.

Aujourd'hui ce jardin est en zone UC (zone urbaine mixte), ce qui ne correspond pas à sa vocation.

Il est donc proposé de modifier le zonage et de classer ce jardin public en zone UP (parcs et jardins), en cohérence avec le classement utilisé pour les parcs et jardins de la métropole.

A cet effet les documents graphiques 1 et 2 sont modifiés.

B2. Modification du zonage du plateau de Pontaniou à Brest

Le plateau de Pontaniou à Recouvrance se situe au croisement des orientations de la démarche Cœur de métropole et du programme d'actions du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Recouvrance – Rive droite.

Ce terrain qui est encore propriété de l'Etat possède un potentiel important en termes de respiration verte dans la ville et de contribution à l'attractivité tant de la métropole que de la ville des proximités. Afin d'affirmer la volonté de mutation paysagère du site, il est proposé d'étendre la zone UP (parcs et jardins) à l'ensemble du plateau actuellement classé en zone UEM (zone urbaine affectée au domaine militaire).

B3. Extension de la zone UC Capucins à Brest

Site emblématique du renouvellement de la métropole brestoïse et de l'élargissement de son centre-ville aux deux rives de la Penfeld, l'aménagement du plateau des Capucins en belvédère sur la ville de Brest doit lui permettre de renouer

avec son histoire et son patrimoine et créer les conditions favorables au développement d'un véritable tourisme urbain.

Le nord de Recouvrance-Quéliverzan-Capucins va poursuivre sa mue ces prochaines années, dans le cadre du projet urbain, avec notamment la convention NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain), signé avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine le 16 mars 2020, mais aussi la poursuite du projet des Capucins.

Pour accompagner ces projets, il apparaît nécessaire d'ajuster ponctuellement le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation de secteur du PLU portant sur ce secteur.

Retenant les principes définis pour l'aménagement de la ZAC, le PLU a délimité sur le plateau des Capucins un secteur de projet UC Capucins faisant l'objet de règles spécifiques. Les secteurs de projet sont des secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser reprenant l'essentiel des règles de la zone dans laquelle ils se situent, mais pour lesquels des dispositions spécifiques sont définies pour permettre la réalisation de projets d'aménagements atypiques, ou pour encadrer plus fortement lorsque le secteur présente des enjeux particuliers. Les dispositions particulières de la zone UC Capucins sont complétées par une orientation d'aménagement et de programmation de secteur (OAP).

L'actuelle OAP de secteur des Capucins intègre le secteur dit de l'îlot Nungesser, qui s'inscrit dans un triangle délimité par les rues Saint-Exupéry, de Maissin et du Carpon, au contact du giratoire de sortie du pont de l'Harteloire. En revanche, cet îlot n'a pas été inclus dans le secteur de projet du règlement.

Afin d'assurer la cohérence urbaine et architecturale de l'ensemble formé par les Capucins et le secteur de Quéliverzan, dont l'îlot Nungesser constitue la charnière, et permettre dans cet îlot la réalisation de projets mixtes entre habitat et activités, tel que d'ores et déjà prévu par le règlement de la

zone UC Capucins, il est proposé d'étendre le secteur de projet UC Capucins sur l'ensemble de l'îlot Nungesser.

A cette occasion, quelques ajustements ponctuels sont apportés dans le règlement de zone lui-même, pour tenir compte du retour d'expérience de la mise en œuvre de ce règlement de secteur particulier sur le plateau des Capucins (implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies).

En outre l'OAP de secteur Les Capucins est recentrée et actualisée pour préciser les principes d'aménagement retenus sur l'îlot Nungesser. A cet effet, il est précisé dans l'OAP :

- la hauteur des constructions dans l'îlot Nungesser devra rester cohérente avec celle des tours de Quéliverzan et celle des immeubles de la ZAC des Capucins. Des hauteurs maximales pouvant aller ponctuellement jusqu'à R+10 et R+18 selon les secteurs de l'îlot Nungesser pourront être envisagées ;
- le principe de porosités visuelles et/ou fonctionnelles au sein de l'îlot Nungesser, dans son inscription entre Quéliverzan et les Capucins ;
- un dégagement à ménager au sud de l'îlot pour permettre une bonne lecture de la continuité des espaces publics et une accroche entre les Capucins, Nungesser et Quéliverzan ;
- l'inscription du principe de promenade urbaine depuis le cœur de Recouvrance vers les boucles de la Penfeld, dont la dimension paysagère et végétale est réaffirmée en cohérence avec le PADD du PLU.

La modification du PLU permet une évolution significative des hauteurs maximales autorisées sur l'îlot Nungesser, avec des possibilités d'émergences jusqu'à R+10 ou R+12, en cohérence avec la morphologie urbaine du quartier de Quéliverzan.

Ces gabarits s'inscrivent pleinement dans les principes généraux du projet urbain du secteur Quéliverzan – Nungesser qui vise à renforcer les liens entre le quartier de Quéliverzan et les quartiers limitrophes. Ce projet envisage notamment

d'améliorer le fonctionnement général du secteur par la création d'une grande place d'entrée sur la rive droite, articulée à l'îlot Nungesser et traversée par une promenade urbaine.

A cet effet, l'étude confiée en 2020 au Cabinet ABC, Architectes Building for Capacity, propose de remettre en scène les tours de Quéliverzan afin de créer un espace public emblématique, capable de renforcer l'identité du quartier.

La modification du PLU vise donc à permettre la mise en œuvre d'un projet urbain sur l'îlot Nungesser, en articulation avec les secteurs de Quéliverzan et des Capucins, en rendant possible la construction de bâtiments qui, par leur volumétrie, contribueront à dessiner la future place publique formant le parvis au pied des 4 tours existantes de Quéliverzan. Les nouvelles constructions de l'îlot Nungesser participeront également à la transformation du quartier en revalorisant la perspective depuis la rue de Maissin.

B4. Délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, chemin du Rufa à Brest

La SARL Granit Breton est une entreprise spécialisée notamment dans le secteur du gros-œuvre, de la menuiserie intérieure et des revêtements de sols, installée depuis 1974 au 510 chemin du Rufa à Brest. Le site accueille les bureaux et l'entrepôt où travaillent une cinquantaine de personnes.

L'entreprise souhaite pouvoir agrandir ces installations et notamment le bâtiment administratif. Ce bâtiment, composé de 6 bureaux, d'une zone de réception et d'un bloc sanitaire accueillait 9 salariés jusqu'en 2018. Le développement économique de l'entreprise a conduit à un renforcement des effectifs auxquels les locaux administratifs ne sont plus adaptés.

L'entreprise souhaite donc étendre ses bureaux par la réalisation d'une extension en surélévation. Le projet s'accompagne d'une sécurisation du site, l'aménagement de boxes

présents au nord du site et enfin le déplacement de la station d'essence située à l'ouest du site.

Cependant, le classement actuel du terrain en zone naturelle et forestière (N) au PLU ne permet pas de réaliser le projet. En effet, seules les constructions ou extensions de constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées en zone N.

Historiquement implantée sur ce site, l'entreprise souhaite conserver sa situation géographique, stratégique au regard de son activité, plutôt que d'envisager une relocalisation. C'est pourquoi l'entreprise a sollicité Brest métropole en vue d'une modification du PLU afin que l'ensemble formé par les parcelles cadastrées HK65, 122 et 123 puisse bénéficier d'un classement en zone NH (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Dans le PLU de Brest métropole, le zonage NH identifie des secteurs en zone N tenant compte de l'existence de bâtiments à usage d'habitation ou d'activité économique permettant des extensions limitées des constructions, afin de permettre des extensions limitées des constructions existantes (20 % de la surface de plancher existante). Ce classement, équivalent à celui appliqué à d'autres bâtiments d'activité situés en zone naturelle, permettrait à l'entreprise de réaliser l'extension projetée.

Le classement du secteur en zone N au PLU approuvé en janvier 2014 découle de sa situation dans la vallée de la Penfeld et dans la trame verte et bleue définie dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques relatives à l'environnement.

Compte tenu de la sensibilité potentielle du secteur, un pré-diagnostic écologique et environnemental a été réalisé en 2021 par le bureau d'études Biotope, spécialisé dans l'ingénierie environnementale, afin d'identifier les enjeux et les risques d'impacts éventuels sur l'environnement.

Le repérage de terrain a révélé la présence potentielle d'espèces, mais n'a pas mis en évidence de risques majeurs s'opposant au projet, compte tenu notamment du fait que le secteur, malgré son classement en zone naturelle et forestière au PLU, est bâti de longue date et que le projet vise

essentiellement en l'extension par surélévation du bâtiment administratif devenu trop exigü.

Le projet d'extension consiste à surélever les locaux administratifs existants situés le long du chemin du Rufa. Cette solution permet de limiter la création de nouvelles emprises et de maintenir les places de stationnement existantes pour l'accueil des salariés, préservant ainsi les espaces présentant des enjeux environnementaux potentiels. Le projet n'aura pas d'incidence sur les boisements situés en périphérie de la zone, et ne sont pas concernés par la modification du PLU. Il est précisé par ailleurs que le hêtre classé en EBC au droit du bâtiment administratif a été abattu en 2020 suite à une expertise phytosanitaire et mécanique qui a conclu à sa dangerosité (en raison d'une infestation trop avancée de champignons saprophytes).

Néanmoins, le diagnostic comporte en outre un certain nombre de recommandations et notamment des investigations complémentaires à mener par le porteur de projet pour la conception du projet puis sa mise en œuvre opérationnelle, y compris pour mener la phase travaux.

Considérant que le projet d'extension des locaux administratifs ne paraît pas de nature à dégrader les continuités écologiques de la vallée de la Penfeld, et que sa réalisation constitue une action nécessaire à la pérennisation de l'activité économique de la Société Le Granit Breton, il est proposé de délimiter un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant aux terrains de l'entreprise. Cette modification permettra d'autoriser une extension limitée des constructions existantes, à l'instar de ce qui est déjà autorisé pour les autres constructions de même nature en espace agricole ou naturel.

B5. Projet de restructuration de l'hôpital psychiatrique à Bohars

Situé route du Tromeur, au nord de Bohars, l'hôpital de Bohars est un établissement hospitalier de santé mentale du centre hospitalier régional universitaire (CHRU) de Brest regroupant les prises en charges adulte et enfant. Il regroupe

un ensemble de structures sanitaires et médico-sociales de consultations, de soins et d'hébergement.

Conçu dans les années 70, le patrimoine bâti de l'Hôpital de Bohars est ancien et présente aujourd'hui des qualités de construction médiocres, avec des performances thermiques insuffisantes engendrant des déperditions importantes conduisant à des consommations énergétiques conséquentes et des coûts d'entretien et de maintenance. Par ailleurs, l'omniprésence d'amiante rend difficile toute intervention dans l'existant. Ce patrimoine bâti constitue aujourd'hui un véritable obstacle au déploiement d'une prise en charge de qualité devant faire face aux enjeux de la psychiatrie moderne et le CHRU a décidé d'engager une opération de restructuration de l'hôpital psychiatrique.

Les terrains accueillant l'hôpital sont classés en zone US (services ou équipements concourant au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain). Le site comprend également 4 zones UP (parcs et jardins) correspondant à trois ensembles naturels arborés et à un terrain de football.

Au regard des premières études de faisabilité, le règlement du PLU permet la réalisation du projet, à l'exception toutefois d'une partie de la zone UP du terrain de football, qui est susceptible d'accueillir des constructions.

Considérant que ce terrain de football ne présente pas véritablement de caractère naturel ou paysager correspondant à la vocation de la zone UP, tel que définie par le PLU, et afin de favoriser la réalisation du projet de restructuration de l'hôpital, il est donc proposé d'adapter le zonage et de supprimer le zonage UP situé à l'ouest du site de l'hôpital au bénéfice d'un zonage US.

B6. Modification du règlement du secteur de projet UC Keruchen à Gouesnou

Dans le cadre du renouvellement urbain du secteur de la Route de Gouesnou- Keruchen, Brest métropole souhaite créer un quartier d'entrée de métropole dense, attractif et qualitatif.

Énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur de Rue de l'Échangeur – rue de Gouesnou, les objectifs d'aménagement du secteur sont :

- développer un quartier mixte ;
- assurer le renouvellement urbain, en lien avec le tramway ;
- améliorer la qualité globale du site_ : traitement architectural et urbain, lisibilité et signalétique ;
- améliorer la circulation piétonne et privilégier la mutualisation du stationnement.

Un projet immobilier mixte d'environ 13000 m² de surface de plancher est envisagé sur le foncier mutable à l'angle de la rue de Keruchen et de la route de Gouesnou, en continuité avec le parvis créé dans le cadre du projet de restructuration de centre commercial attenant.

Ce projet mixte répond aux ambitions de la collectivité à différents titres :

- mixité des fonctions : habitat, tertiaire et restauration ;
- intégration urbaine et architecturale.

Le projet permet de structurer l'entrée de métropole et de créer un front urbain le long de la route de Gouesnou à travers un jeu des façades et la création d'espaces en front de rue permettant les usages urbains et les liaisons douces vers la station de tramway. Les hauteurs de l'opération (entre 6 et 11 niveaux) permettent de proposer un ensemble architectural cohérent et dimensionné au regard de son environnement (centre commercial et boulevard).

Si le projet s'inscrit pleinement dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, sa réalisation nécessite toutefois des évolutions dans le règlement du PLU, en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions et leurs distances d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques afin de pouvoir :

- dimensionner l'opération par rapport à l'ensemble commercial attenant, de grande envergure et de hauteur conséquente ;
- améliorer les conditions d'occupation des logements et bureaux en ouvrant notamment les perspectives en

termes de vues pour les futurs occupants de l'opération qui pourront bénéficier d'une vue lointaine et dégagée ;

- créer un front urbain et paysager structuré et dimensionné au regard du gabarit de la route de l'Échangeur.

Le secteur de Keruchen fait déjà l'objet d'un règlement de zone particulier (UC Keruchen), défini pour accompagner l'opération de restructuration de l'hypermarché de Kergaradec à Gouesnou. Ce dernier a fait l'objet d'un projet global de restructuration consistant notamment à rénover l'hypermarché et les boutiques existantes, à créer un parking intégré couvert sur deux niveaux et à développer un accès piéton depuis la station de tramway, avec la création d'un parvis sur la rue de l'échangeur. L'opération se poursuit par une densification du secteur par la création de programmes, marquant l'entrée de ville à la fois depuis la RD 112 et la rue de l'Échangeur.

Le nouveau projet immobilier à l'angle de la rue de Keruchen et de la rue Gouesnou s'inscrivant dans la continuité du renouvellement urbain du secteur, il est donc proposé d'étendre le secteur de projet UC Keruchen et d'en adapter simplement les dispositions relatives à la hauteur des constructions

Cette modification s'inscrit de manière cohérente dans les orientations de programmation et d'aménagement du secteur, tout en prenant en compte les évolutions urbaines récentes sur le secteur avec des opérations d'envergure densifiant les formes urbaines (requalification du centre commercial, parking en silo...).

Analyse de l'impact paysager du projet

La modification du PLU prévoit une évolution significative des hauteurs maximales autorisées, passant de 4 niveaux à 11, transformant ainsi les possibilités d'aménagement de la zone sur le plan paysager. L'augmentation des hauteurs vise à permettre un projet architectural contemporain, en cohérence avec son environnement urbain.

Le terrain d'assiette de l'opération offre un peu plus de 10000 m². Il est aujourd'hui constitué d'un ensemble de

parcelles support de maisons individuelles, coincée entre la route de l'échangeur (vers Gouesnou) et le centre Leclerc de Kergaradec. Le terrain d'assiette de l'opération est en fait un reste de quartier résidentiel ou de lotissement.

La zone commerciale de Kergaradec s'est développée depuis les années 70. Les centres commerciaux ont fait le vide autour d'eux, cerclés d'immenses surfaces de parking, offrant parfois à la rue leur zones de livraisons ou de stockages, annihilant toute trace d'urbanité.

Aujourd'hui les villes se transforment et profitent du réseau de transport en commun pour accompagner également les mutations des modes de consommation, de la grande distribution au e-commerce.

La zone commerciale monofonctionnelle a vécu, elle doit se réinventer et accompagner ce changement.

Revalorisée par la ligne de tramway, la route de Gouesnou a véritablement changé de statut en devenant une artère principale d'entrée de ville avec à proximité le parking relais. Le centre Leclerc a compris et anticipé ce changement de statut en se reconstruisant sur lui-même et en créant côté tramway une nouvelle entrée qui s'ouvre à l'espace public par un très beau parvis face à la station de tramway.

Le projet est l'occasion de retrouver densité, intensité et urbanité en offrant la possibilité d'habiter, de travailler, d'acheter et se divertir à proximité tout en participant à l'attractivité renouvelée du centre commercial.

Le programme du projet comprend 4 bâtiments sur un socle commun de parking avec :

- 1 bâtiment de bureaux avec des restaurants en rez-de-rue et en lien avec le parvis du centre commercial ;
- 1 bâtiment Résidence Etudiante ;
- 2 bâtiments de logements locatifs et en accession.

Compte tenu de cette programmation, la parcelle devient un véritable morceau de ville qui supporte une réelle mixité de fonction propre à requalifier une véritable entrée de ville tout en rendant le quartier attractif et vivant.

L'objectif du projet, qui justifie de modifier la hauteur des constructions admises par le PLU, est de résorber la rupture d'échelle entre le gigantisme du centre Leclerc, la banalité des petits bâtiments commerciaux environnants, et les petits immeubles et maisons à l'Est de la route de Gouesnou en vis-à-vis de notre parcelle, en travaillant sur les volumes bâtis et la hauteur des constructions.

Le projet est dans ce sens un système volumétrique permettant de résoudre un tissu urbain distendu, à l'échelle de la rue, à l'échelle du quartier et de la ville pour générer de l'urbanité et mettre fin à la vacuité inhérente à ce type de zone monofonctionnelle.

Afin d'introduire dans le bâti différent niveau de lecture, et donc d'échelle, le porteur de projet propose de morceler chaque bâtiment au travers un jeu de « coulisse », ce qui a pour effet à chaque fois de générer un bâtiment de 4 niveaux posé sur son socle. Ce R+4 constitue un premier plan, un premier niveau de lecture à l'échelle de la rue pour permettre de raccrocher au projet le volume du centre commercial de sa galerie avec son entrée sur le parvis ; celle-ci paraît aujourd'hui gigantesque et hors d'échelle. Ce n'est plus le cas dès lors qu'on lui adosse des bâtiments de hauteur similaire avec une lecture des étages bien marquée, alors qu'il est aujourd'hui impossible de donner une hauteur à cette entrée. Il s'ensuit également que l'immeuble de bureaux génère un coté supplémentaire à l'espace du parvis qui prend ainsi une autre dimension avec un statut qui s'apparente davantage à celui d'une place urbaine.

Les bâtiments les plus hauts en R+10 constituent des émergences dont l'échelle est amoindrie depuis la rue de Gouesnou et ses abords car en second plan par rapport à l'alignement du bâti sur l'espace public.

Ces hauteurs importantes ont également pour effet d'inverser le rapport d'échelle avec le gigantisme du centre LECLERC qui apparaît dès lors comme beaucoup plus bas.

B7. Prolongement du secteur de commerce interdit sur la rue de Brest à Guipavas

Afin d'éviter la dispersion des commerces guidée par une logique de captage de flux automobiles méconnaissant les objectifs de proximité ou d'implantation hiérarchisée des commerces au sein de pôles commerciaux, le PLU délimite sur le document graphique N°3 les espaces où l'installation de commerces ou services assimilés est interdite.

C'est le cas notamment le long du boulevard Michel Briant en entrée d'agglomération de Guipavas. Toutefois, le secteur de commerce interdit s'arrête au niveau du rond-point du Pontrouf, ce qui ne paraît pas suffisant au regard de la centralité commerciale du centre-ville de Guipavas.

Il est donc proposé d'étendre le secteur de commerce interdit en le prolongeant sur la rue du Brest.

B8. Ajustement des limites de la zone UC, rue A. de Musset à Le Relecq-Kerhuon

Située à l'ouest de l'agglomération de Le Relecq-Kerhuon, la rue Alfred de Musset est partiellement classée en zone UC (zone urbaine mixte de centralité) et en zone UH (zone urbaine à dominante résidentielle).

La limite entre la zone UC et la zone UH est marquée en rive ouest de la rue Alfred de Musset par l'intersection avec la rue Alfred de Vigny. Au-delà de cette intersection, le tissu pavillonnaire présente en effet un caractère homogène, avec notamment un ordonnancement régulier des constructions.

Toutefois, au niveau de la rue Alfred de Vigny, la commune de Le Relecq-Kerhuon souhaite ajuster le zonage. En effet, il apparaît que les parcelles cadastrées AW36 et 37, situées au sud de l'intersection entre la rue Alfred de Vigny et la rue Alfred de Musset appartiennent davantage au compartiment urbain classé en zone UC formé par le triangle entre la rue Alfred de Musset et la rue du Costour.

C'est pourquoi, afin d'assurer la cohérence du zonage, il est proposé de classer les parcelles cadastrées AW 36 et 37 en

zone UC au lieu de UH. A cet effet, sont modifiés les documents graphiques 1 (zonage) et 2 (hauteur des constructions).

B9. Suppression d'une interdiction d'accès sur voie dans la ZAC du port de commerce à Brest

L'aménagement du port de commerce, à Brest s'inscrit dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du port de commerce.

Afin de maintenir la cohérence globale de l'aménagement sur ce secteur, le règlement du PLU délimite un secteur spécifique UC Port de commerce adaptant le règlement général de la zone UC et intégrant les principes définis spécifiquement pour cette zone.

A l'occasion de l'étude d'un projet de construction bordant la rue Henry de Monfreid, il est apparu que la servitude d'interdiction d'accès sur voie n'était pas pertinente. La création de nouveaux accès sur cette voie ne pose pas de difficulté sur le plan de la circulation routière ou sur l'organisation urbaine.

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement du secteur de projet UC Port de commerce et de supprimer l'interdiction d'accès sur la rue Henry de Monfreid figurant sur les documents graphiques des secteurs 4 et 5 de la zone.

B10. Classement d'une zone AH en NCE en cohérence avec l'occupation de l'espace à Guilers

L'entreprise les Recycleurs Bretons exploite une installation de stockage de déchets inertes sur le secteur de An Oalejou au nord de la commune de Guilers.

Le secteur est classé en zone NCE (activités extractives ou de stockage par des déchets inertes), à l'exception d'une petite enclave en plein centre du site. Ces terrains ont été classés en zone AH (habitat diffus en espace rural) lors de la dernière révision du PLU pour tenir compte de la présence d'une maison d'habitation et d'un ancien corps de ferme étrangers à l'activité de l'entreprise.

L'ancien corps de ferme (parcelle cadastrées section A, n°3202, 2988 et 14) a été racheté par l'entreprise qui souhaite y réaliser du stockage de bois et des aménagements (zone de stockage matériel, parking pour les engins...). Il est nécessaire d'adapter le règlement du PLU pour permettre le changement de destination des constructions existantes, et notamment l'ancienne partie destinée à l'habitation.

Les impacts de la modification du PLU sur le voisinage seront limités et similaires à ceux actuellement répertoriés et contrôlés, à savoir les poussières et le bruit. Par ailleurs, ainsi que le précise le dossier demande d'autorisation environnementale soumis par les Recycleurs Bretons à l'autorité environnementale, l'augmentation du tonnage journalier de broyage de déchets bois concerne des emprises déjà situées en zone NCE au PLU, et font l'objet d'une demande de régularisation et, à ce titre d'ores et déjà appliqué sur l'installation. La modification de PLU ne conduit donc pas à une extension de l'activité et n'aura pas d'incidence nouvelle sur l'habitation du hameau de An Oalejou.

Considérant que les terrains sont totalement enclavés dans une vaste zone déjà exploitée pour des activités de stockage de déchets et divers matériaux, et que l'ancien corps de ferme a perdu toute vocation agricole, il est proposé de modifier le zonage du secteur et de classer les parcelles susmentionnées en zone NCE au lieu de AH.

La maison d'habitation située à l'ouest de l'enclave, est néanmoins maintenue en zone AH, celle-ci n'ayant aucun lien avec l'activité économique.

B11. Classement en zone NL au lieu de NCE de plusieurs parcelles au lieu-dit Le Relais à Guipavas

La modification concerne la rectification du zonage des parcelles I 536, 1918 et 1919 au lieu-dit Le Relais à Guipavas.

Lors de la dernière révision du PLU approuvée en janvier 2014, ces parcelles ont été classées en zone NCE, destinée aux activités extractives ou de stockage de déchets inertes, dans le prolongement de la carrière du Moulin du Roz.

Ces terrains appartiennent à la discothèque le Hype Club, et accueillent notamment ses aires de stationnement. Ils ne sont pas destinés à accueillir une éventuelle extension la carrière. Le classement actuel, en zone NCE, n'est donc pas cohérent avec l'occupation et l'utilisation actuelle et future de ces terrains.

Afin de rétablir la cohérence entre le zonage du PLU et l'utilisation de ces terrains par la discothèque, il est donc proposé de remplacer la zone NCE par une zone NL destinée aux activités de loisirs.

B12 Modification de zonage : ancienne maison du gardien du Stade de Kerbrat à Plougastel-Daoulas

La commune de Plougastel-Daoulas, en tant que propriétaire et porteur de projet, à un programme de réorganisation de l'espace mis à disposition du secours populaire, 11 rue de Kerbrat, sur les parcelles cadastrées section BD n°215 et 216.

A l'origine, ce local est la maison de gardien du stade de Kerbrat d'où son zonage actuel en secteur UL à l'instar des équipements sportif et de loisir avoisinants. La commune souhaite réaménager les espaces bureaux des bénévoles, hangar de stockage et de distribution de l'antenne locale du secours populaire. Une enveloppe budgétaire allouée pour des travaux en 2022.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, la commune de Plougastel-Daoulas a souhaité que le zonage des parcelles BD n°215 et 216 soient modifiée en zone UC d'avantage en accord avec le caractère mixte des fonctionnalités dédiées à cet équipement.

B13. Performance énergétique des constructions : complément de définition concernant les énergies renouvelables

Afin de favoriser la réalisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (ENR), le PLU prévoit à l'article 15 des

obligations minimales en matières de performances énergétiques pour certaines opérations de constructions.

Faisant suite à l'adoption du nouveau plan climat air énergie territorial (PCAET) de la métropole, la modification simplifiée du PLU approuvée le 29 juin 2021 a modifié les dispositions de cet article pour abaisser le seuil de déclenchement de la servitude à 1500 m² au lieu de 2000 m² de surface de plancher d'une part, et pour différencier les exigences selon la nature de l'énergie renouvelable dite thermique ou électrique, et selon la destination des constructions, d'autre part.

Pour accompagner ces évolutions réglementaires du PLU, il apparaît aujourd'hui utile d'apporter des compléments à la définition de la notion d'énergie renouvelable figurant dans le lexique du règlement, notamment pour préciser la distinction entre énergies renouvelables thermique et électrique.

A cette occasion, il est également proposé de compléter la partie du rapport de présentation exposant les règles contenues à l'article 15 du règlement du PLU.

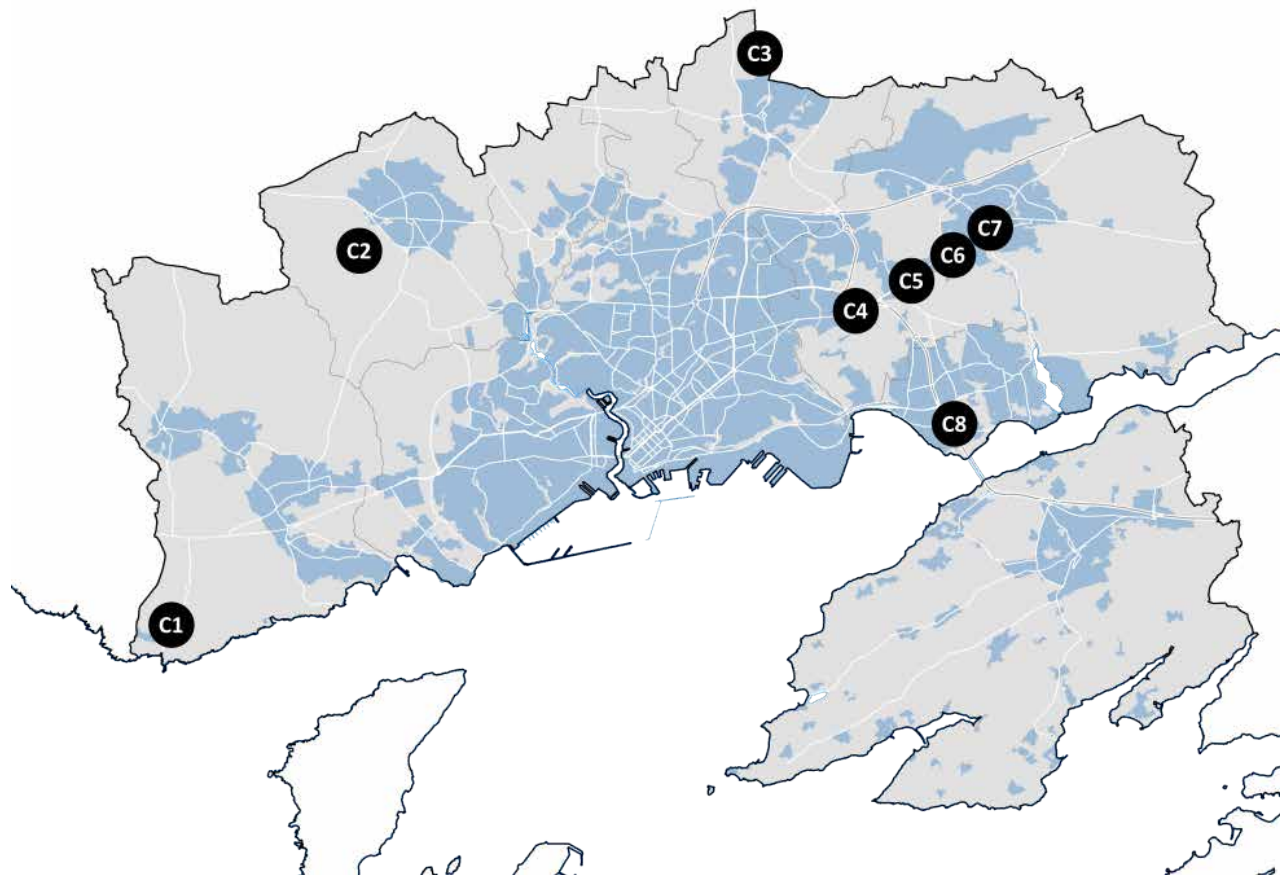
B14. Ajout de la définition des termes « faitage » et « comble » dans le lexique du règlement

Le chapitre 2 du règlement du PLU relatif aux dispositions communes à l'ensemble des zones comprend un lexique définissant certains termes contenus dans le règlement.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il est apparu opportun de compléter ce lexique par la définition des termes « comble » et « faitage » afin de lever toute ambiguïté sur leur signification dans le cadre du PLU de Brest métropole.

C - Ajout, modification, suppression d'emplacements réservés

Localisation des modifications : emplacements réservés



C1. Suppression d'un emplacement réservé pour un élargissement de voirie, route de la haute Corniche à Plouzané

L'emplacement réservé n°201 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour un aménagement de voirie, route de la haute Corniche à Plouzané.

Cet emplacement réservé n'est plus nécessaire. Les emprises réservées au PLU peuvent être supprimées.

A cet effet, la mention de l'emplacement réservé est supprimée du tableau figurant au rapport de présentation et son emprise est supprimée du document graphique N°1.

C2. Rectification du tracé d'un cheminement piétonnier sur le secteur de Kermerrien à Guilers

En application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le document graphique n°1 du PLU identifie des cheminements piétonniers à conserver.

Le tracé du chemin piétonnier reporté sur le PLU du lieu-dit Kermerrien à Guilers est erroné au niveau des parcelles B2174 et 2171. Un échange de parcelles, authentifié par acte de notarié a eu lieu en 2015 entre la commune de Guilers et le particulier concerné.

Il est donc proposé de corriger le tracé figurant au document graphique n°1 du PLU, afin de le rendre conforme au cheminement actuel.

C3. Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voirie de desserte pour le complexe sportif du Crann à Gouesnou

Situé au nord de l'agglomération du Gouesnou, le secteur du Crann, qui accueille le complexe sportif et de loisir de la commune est en pleine mutation. Il accueille aujourd'hui divers équipements : deux grands terrains de sport, une tribune, plusieurs salles sportives intérieures, une salle de gymnastique et un boulodrome.

Dans le cadre du développement et de l'aménagement du complexe sportif, la commune souhaite améliorer et sécuriser la desserte, en réalisant une voie d'accès par le nord du complexe depuis la RD 52.

La seule desserte actuelle se fait par la rue du stade. Or les terrains bordant cette rue ont beaucoup muté ces dernières années pour accueillir des logements individuels, ce qui entraîne une augmentation du trafic et un phénomène de saturation les jours de manifestations sportives. Dans un avenir proche la parcelle AK96 est amenée à muter vers du logement, la salle Pierrot Menez entrera en fonction près de la tribune existante dans le courant de l'année 2021 ce qui va accentuer le phénomène d'engorgement et de nuisances.

Afin d'anticiper l'avenir, la ville de Gouesnou a déjà construit un parc de stationnement à l'Est du Boulodrome, mais celui-ci est encore sous-utilisé car peu visible et peu accessible depuis la rue du stade. Pour fluidifier le trafic automobile et séparer les flux lors des jours de manifestations la ville de Gouesnou souhaite ouvrir l'accès à son stationnement principal directement depuis la RD52.

En conséquence, il est proposé de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Crann, afin d'y faire figurer ce principe d'accès. Les parcelles AK 16 et 17 étant classées en zone 1AU, il est proposé de préserver les emprises nécessaires pour la réalisation de cette voirie, en instaurant un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Enfin, l'interdiction d'accès est partiellement supprimée sur la RD 52.

C4. Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour entre le boulevard de Coataudon et la rue de la Fraternité à Guipavas

La commune de Guipavas a engagé des réflexions sur l'implantation d'un boulodrome et la réalisation d'une opération d'habitat au croisement du boulevard de Coataudon et de la rue de Kéradrien.

En accompagnement du projet, il est apparu nécessaire de prévoir un élargissement de voirie pour l'aménagement du carrefour entre le boulevard de Coataudon et la rue de la Fraternité.

A cet effet, il est proposé d'inscrire sur les parcelles AX 52 et 95 à Guipavas un nouvel emplacement réservé n°239 au bénéfice de Brest métropole pour l'aménagement du carrefour.

C5. Levée du périmètre d'attente de projet (PAPA) de Lavallot à Guipavas

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU délimite sur le secteur de Lavallot un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA) dans lequel les possibilités de constructions ou installations sont restreintes dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Instituée pour 5 ans, sans possibilité de renouvellement, cette servitude est arrivée à échéance le 12 décembre 2019. Sa mention doit donc être supprimée du PLU.

En conséquence la modification prévoit de supprimer :

- l'emprise figurant au document graphique n°1 ;
- les dispositions afférentes au PAPA figurant dans le règlement écrit ;
- la mention du PAPA figurant dans l'exposé des motifs des règles fixées par le PLU du rapport de présentation.

C6. Levée du périmètre d'attente de projet (PAPA) de Coat Jestin à Guipavas

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU délimite sur le secteur de Coat Jestin un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA) dans lequel les possibilités de constructions ou installations sont restreintes dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Instituée pour 5 ans, sans possibilité de renouvellement, cette servitude arrivera à échéance le 16 décembre 2021. Sa mention doit donc être supprimée du PLU.

En conséquence la modification prévoit de supprimer :

- l'emprise figurant au document graphique n°1 ;
- les dispositions afférentes au PAPA figurant dans le règlement écrit ;
- la mention du PAPA figurant dans l'exposé des motifs des règles fixées par le PLU du rapport de présentation.

C7. Suppression d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux, rue Laënnec à Guipavas

La parcelle CE 101 à Guipavas fait l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux.

Compte tenu des différents programmes de logements sociaux déjà réalisés ou programmés sur le centre-ville de Guipavas, le maintien de cet emplacement réservé, instauré lors de la révision du PLU en 2014, ne paraît plus nécessaire.

Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé du document graphique N°1.

C8. Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour et d'une voie Bd Charles De Gaulle à Le Relecq-Kerhuon

Le Passage à niveau n°306 est situé sur un tronçon de voie fortement contraint. Il est traversé par un nombre de poids lourds important et emprunté par de nombreux piétons dont une part non négligeable de collégiens. Sa situation, à proximité immédiate d'un carrefour à feux au croisement avec le Bd De Gaulle et au sein d'une zone d'activité contribue à la dangerosité du site.

Des études cherchant à définir le tracé le plus adapté pour permettre le rétablissement des accès en cas de suppression

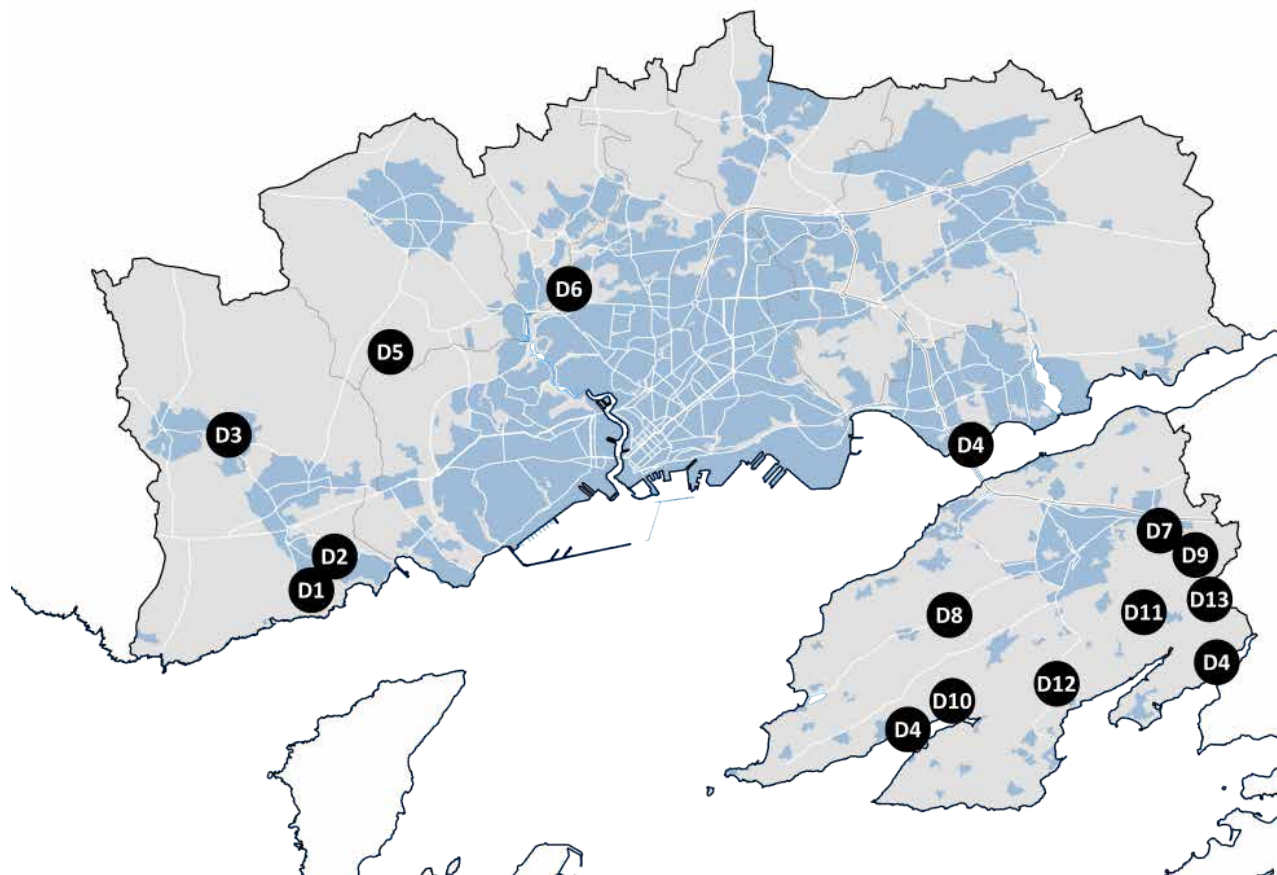
du passage à niveau sont engagées. Plusieurs tracés sont envisagés, dont notamment un ouvrage de franchissement sous la voie ferrée au niveau du 9 bd Charles De Gaulle à Le Relecq-Kerhuon, qui fait partie des tracés à privilégier. Par conséquent, afin de préserver les emprises nécessaires à la réalisation du projet, il convient de prévoir un nouvel emplacement réservé pour aménagement de voirie au bénéfice de Brest métropole.

La modification du PLU, approuvée 26 avril 2019, a créé un emplacement réservé (n°237) au bénéfice de Brest métropole pour l'aménagement de carrefour sur les parcelles AT 237, 238 et 241 boulevard Charles de Gaulle à Le Relecq-Kerhuon. Il est donc proposé d'étendre l'emprise de cet emplacement réservé sur l'intégralité des parcelles AT 238 et 241, ainsi qu'une partie de la parcelle AT 414 (pour l'aménagement d'un carrefour giratoire), et au nord de la voie ferrée sur la parcelle AX 373, 390, 392, 419 et 631, afin de permettre l'aménagement de la voie rejoignant la rue Alfred Sauvy.

L'emplacement réservé permettrait la réalisation d'un giratoire sur le Bd De Gaulle ainsi qu'une voie au nord rétablissant les circulations vers la route de Kerscao par un ouvrage de franchissement sous la voie ferrée.

D - Identification d'éléments d'intérêt patrimonial

Localisation des modifications : Identification d'éléments d'intérêt patrimonial



D1. Identification d'une haie en tant qu'élément naturel d'intérêt patrimonial, rue Florence Arthaud à Plouzané

Le PLU identifie divers éléments boisés, haies, talus, notamment en vue de préserver la fonctionnalité écologique du réseau bocager et de surfaces boisées qui ne bénéficient d'aucune autre protection. Ces éléments sont identifiés en tant qu'éléments naturels d'intérêt patrimonial (EIP) et protégés par le règlement du PLU.

Il est proposé de compléter ces EIP par une haie située au pourtour d'un nouveau lotissement, rue Florence Arthaud à Plouzané.

D2. Identification d'un élément naturel d'intérêt paysager, route de Mescleuziou à Plouzané

Le PLU identifie un certain nombre d'éléments boisés, haies, talus, notamment en vue de préserver la fonctionnalité écologique du réseau bocager et de surfaces boisées qui ne bénéficient d'aucune autre protection. Ces éléments sont identifiés en tant qu'éléments naturels d'intérêt patrimonial (EIP) et protégés par le règlement du PLU.

Il est proposé de compléter ces EIP en y ajoutant un cyprès de Lambert situé sur la parcelle BP 121, route de Mescleuziou à Plouzané.

D3. Identification d'une haie en tant qu'élément naturel d'intérêt paysager, rue Tanguy Malmanche à Plouzané

Le PLU identifie divers éléments boisés, haies, talus, notamment en vue de préserver la fonctionnalité écologique du réseau bocager et de surfaces boisées qui ne bénéficient d'aucune autre protection. Ces éléments sont identifiés en tant qu'éléments naturels d'intérêt patrimonial (EIP) et protégés par le règlement du PLU.

Il est proposé de compléter ces EIP par une haie située le long de la rue Tanguy Malmanche à Plouzané.

D4. Suppression de bâtiments figurant dans l'inventaire du patrimoine bâti en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le PLU comprend un inventaire des bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Conformément au code de l'urbanisme et au SCoT du Pays de Brest, les bâtiments concernés sont identifiés au document graphique 1 (volume 2 du règlement), complété par un inventaire détaillé (volume 4 du règlement) qui précise les dispositions applicables en cas de changement de destination (identification des bâtiments, valeur architecturale, et prescriptions applicables).

Il s'avère que quatre bâtiments identifiés sur le document graphique n°1 se situent dans la bande littorale des 100 mètres prévue à l'article 121-16 du code de l'urbanisme. Or, en application de la loi littoral, les changements de destination des constructions existantes sont strictement interdits dans cet espace. Le PLU, ne peut donc pas y autoriser les changements de destination.

Il est proposé de retirer ces bâtiments de l'inventaire. La modification entraîne la suppression de l'identification des bâtiments n°401 (Le Relecq-Kerhuon), 198, 303 et 304 (Plougastel-Daoulas) sur le document graphique n°1, ainsi que les fiches 198, 303 et 304 dans le règlement – volume 4. La fiche 401 était déjà manquante.

D5. Identification sur la commune de Guilers d'un bâtiment en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural ou patrimonial

Le PLU comprend un inventaire des bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) pouvant faire l'ob-

jet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Conformément au code de l'urbanisme et au SCoT du Pays de Brest, les bâtiments concernés sont identifiés au document graphique 1 (volume 2 du règlement), complété par un inventaire détaillé (volume 4 du règlement) qui précise les dispositions applicables en cas de changement de destination (identification des bâtiments, valeur architecturale, et prescriptions applicables).

Il est proposé de compléter cet inventaire par un nouveau bâtiment situé sur les parcelles B1142 et 1387 au lieu-dit Le Styvel sur la commune de Guilers.

Il s'agit d'une ancienne maison noble constituée de trois corps de bâtiments, situés dans un parc arboré. Ces bâtiments ont connu divers usages à travers le temps : relai de poste, auberge et servent aujourd'hui de salle de location.

La maison principale est déjà identifiée dans le volume 3 du règlement du PLU en raison de son intérêt architectural et patrimonial. Elle fait l'objet de ce titre d'une fiche descriptive et de prescriptions particulières. Composé de diverses constructions de qualités différentes, la protection de l'ensemble bâti du Styvel présente un intérêt dans la mise en valeur de l'ensemble du corps de ferme.

Toutefois, compte tenu de sa localisation en zone naturelle et forestière (zone AH), le règlement ne permet pas d'autoriser d'éventuels changements de destination. Pour assurer dans le temps la conservation et l'entretien du bâtiment, et considérant que son intérêt architectural et patrimonial le justifie, il est donc proposé de l'identifier de manière à permettre, sous les conditions fixées par le règlement, un éventuel changement de destination.

A cet effet le bâtiment sera identifié sur le document graphique N°1 au titre des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et le volume 4 du règlement sera complété par la fiche d'identification.

D6. Identification sur la commune de Brest d'un bâtiment en zone N pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural ou patrimonial

Le PLU comprend un inventaire des bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Conformément au code de l'urbanisme et au SCoT du Pays de Brest, les bâtiments concernés sont identifiés au document graphique 1 (volume 2 du règlement), complété par un inventaire détaillé (volume 4 du règlement) qui précise les dispositions applicables en cas de changement de destination (identification des bâtiments, valeur architecturale, et prescriptions applicables).

Il est proposé de compléter cet inventaire par un manoir situé sur la parcelle HI 12 rue de Kerleguer sur la commune de Brest.

Situé à proximité immédiate du tissu urbain, le manoir se situe au milieu d'un secteur naturel qui forme un coteau arboré en fond de Penfeld. Compte tenu de sa localisation en zone naturelle et forestière (zone NH), le règlement ne permet pas d'autoriser d'éventuels changements de destination. Pour assurer dans le temps la conservation et l'entretien du bâtiment en permettant des usages adaptés à un bâtiment de cette dimension (700 m² de surface de plancher), et considérant que son intérêt architectural et patrimonial le justifie, il est donc proposé de l'identifier de manière à permettre, sous les conditions fixées par le règlement, un éventuel changement de destination.

A cet effet le bâtiment sera identifié sur le document graphique N°1 au titre des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et le volume 4 du règlement sera complété par la fiche d'identification.

D7. Identification sur la commune de Plougastel-Daoulas d'un bâtiment en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural ou patrimonial

Le PLU comprend un inventaire des bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Conformément au code de l'urbanisme et au SCoT du Pays de Brest, les bâtiments concernés sont identifiés au document graphique 1 (volume 2 du règlement), complété par un inventaire détaillé (volume 4 du règlement) qui précise les dispositions applicables en cas de changement de destination (identification des bâtiments, valeur architecturale, et prescriptions applicables).

Il est proposé de compléter cet inventaire par un nouveau bâtiment situé sur la parcelle CZ 123 au lieu-dit Lizourzinig sur la commune de Plougastel-Daoulas.

Malgré quelques modifications mineures, non irrémédiables, la construction présente un intérêt patrimonial par son volume, ses appareillages pierres et la dimension et les formes de ses percements.

En conséquence, il est proposé de l'ajouter sous le n°409 dans l'inventaire des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. A cet effet le bâtiment sera identifié sur le document graphique N°1, et le volume 4 du règlement sera complété par la fiche d'identification correspondante.

D8. Identification sur la commune de Plougastel-Daoulas d'un bâtiment en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural

Le PLU comprend un inventaire des bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt

architectural ou patrimonial. Conformément au code de l'urbanisme et au SCoT du Pays de Brest, les bâtiments concernés sont identifiés au document graphique 1 (volume 2 du règlement), complété par un inventaire détaillé (volume 4 du règlement) qui précise les dispositions applicables en cas de changement de destination (identification des bâtiments, valeur architecturale, et prescriptions applicables).

Il est proposé de compléter cet inventaire par un nouveau bâtiment situé sur la parcelle L1300 au lieu-dit Kernevez Izel-la sur la commune de Plougastel-Daoulas.

Malgré d'importantes modifications apportées au bâtiment en pierre l'implantation de la crèche est cohérente avec l'habitation et crée une cour de ferme intéressante.

En conséquence, il est proposé de l'ajouter sous le n°410 dans l'inventaire des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. A cet effet le bâtiment sera identifié sur le document graphique N°1, et le volume 4 du règlement est complété par la fiche d'identification correspondante.

D9. Identification sur la commune de Plougastel-Daoulas d'un bâtiment en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural

Le PLU comprend un inventaire des bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Conformément au code de l'urbanisme et au SCoT du Pays de Brest, les bâtiments concernés sont identifiés au document graphique 1 (volume 2 du règlement), complété par un inventaire détaillé (volume 4 du règlement) qui précise les dispositions applicables en cas de changement de destination (identification des bâtiments, valeur architecturale, et prescriptions applicables).

Il est proposé de compléter cet inventaire par un nouveau bâtiment situé sur la parcelle CZ 126 au lieu-dit Lizourzining sur la commune de Plougastel-Daoulas.

Bien que rehaussée, la construction est, par son volume et son appareillage pierre, représentative de la longère et crée une continuité cohérente avec l'habitation attenante. Une réhabilitation respectueuse de la construction permettra sa mise en valeur.

En conséquence, il est proposé de l'ajouter sous le n° 411 dans l'inventaire des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. A cet effet le bâtiment est identifié sur le document graphique N°1, et le volume 4 du règlement est complété par la fiche d'identification correspondante.

D10. Identification sur la commune de Plougastel-Daoulas d'un bâtiment en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural

Le PLU comprend un inventaire des bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Conformément au code de l'urbanisme et au SCoT du Pays de Brest, les bâtiments concernés sont identifiés au document graphique 1 (volume 2 du règlement), complété par un inventaire détaillé (volume 4 du règlement) qui précise les dispositions applicables en cas de changement de destination (identification des bâtiments, valeur architecturale, et prescriptions applicables).

Il est proposé de compléter cet inventaire par un nouveau bâtiment situé dans le lieu-dit Godibin Vras à Plougastel-Daoulas. Le bâtiment témoigne d'une architecture à caractère agricole traditionnelle avec murs en pierres de pays et ouvertures avec des encadrements en pierre taille, caractéristique de l'architecture vernaculaire de Plougastel-Daoulas.

En conséquence, il est proposé de l'ajouter sous le n° 412 dans l'inventaire des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. A cet effet le bâtiment sera identifié sur le document graphique N°1, et le volume 4 du règlement est complété par la fiche d'identification correspondante.

D11. Modification des prescriptions applicables au Manoir de Kergoff à Plougastel-Daoulas

Le manoir de Kergoff est un ensemble bâti composé de plusieurs bâtiments situés dans un vaste parc à l'est de l'agglomération de Plougastel-Daoulas.

Cet ensemble bâti du XVIII^{ème} siècle comprend un manoir auquel est adossé un pavillon de musique, une chapelle, une maison de garde et des dépendances.

Les bâtiments sont entourés d'une haute futaie dominant du côté Sud un étang. Cet ensemble de caractère présente un intérêt architectural et patrimonial fort. A ce titre, il est identifié par le règlement du PLU comme élément bâti d'intérêt patrimonial et fait l'objet d'une fiche de prescription dans le volume 3 du règlement, interdisant notamment les démolitions, même partielles.

Inhabité et non entretenu depuis plusieurs années, les bâtiments sont aujourd'hui fortement dégradés, en particulier le manoir qui se trouve dans un état de délabrement avancé : les étages la toiture sont fortement endommagés et certaines parties des murs et la partie centrale de la toiture sont écroulées. Des effondrements partiels menacent encore.

L'état de dégradation avancé des bâtiments nécessite des interventions lourdes et ne permettra pas de réhabiliter dans leur état d'origine l'ensemble des constructions. Il apparaît nécessaire d'adapter la fiche de prescription relative à cet ensemble bâti, établie il y a plus de 15 ans, afin de la mettre en cohérence avec les enjeux de protection et de préservation de ce patrimoine bâti remarquable.

A cet effet, l'interdiction de principe des démolitions est remplacée par des objectifs de protection déclinés pour chaque bâtiment selon leur état actuel de conservation. Des compléments sont également apportés en ce qui concerne le parc et son enceinte, qui participent très fortement à la qualité paysagère de ce site.

D12. Suppression d'un bâtiment de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial

Le PLU comprend un inventaire des bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Conformément au code de l'urbanisme et au SCoT du Pays de Brest, les bâtiments concernés sont identifiés au document graphique 1 (volume 2 du règlement), complété par un inventaire détaillé (volume 4 du règlement) qui précise les dispositions applicables en cas de changement de destination (identification des bâtiments, valeur architecturale, et prescriptions applicables).

Il est proposé de supprimer de l'inventaire le bâtiment identifié sous le n°235. Le bâtiment présente des caractéristiques architecturales intéressantes, mais compte tenu de sa nature (chapelle), la commune ne souhaite pas permettre un éventuel changement de destination vers de l'habitation.

En conséquence, il est proposé de supprimer le bâtiment 235 dans l'inventaire des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. A cet effet le bâtiment n'est plus identifié sur le document graphique N°1, et la fiche d'identification correspondante est supprimée du volume 4 du règlement.

D13. Suppression d'un bâtiment de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un

changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial

Le PLU comprend un inventaire des bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Conformément au code de l'urbanisme et au SCoT du Pays de Brest, les bâtiments concernés sont identifiés au document graphique 1 (volume 2 du règlement), complété par un inventaire détaillé (volume 4 du règlement) qui précise les dispositions applicables en cas de changement de destination (identification des bâtiments, valeur architecturale, et prescriptions applicables).

Il est proposé de supprimer de l'inventaire le bâtiment identifié sous le n°300. Le bâtiment présente des caractéristiques architecturales intéressantes, mais compte tenu de sa nature (ancien presbytère), la commune ne souhaite pas permettre un éventuel changement de destination vers de l'habitation.

En conséquence, il est proposé de supprimer le bâtiment 300 dans l'inventaire des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. A cet effet le bâtiment n'est plus identifié sur le document graphique N°1, et la fiche d'identification correspondante est supprimée du volume 4 du règlement.

E. Articulation avec d'autres documents de planification ou d'urbanisme

E1. Mise en compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi littoral relatives aux agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés issus de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et du SCoT du Pays de Brest modifié le 22 octobre 2019

Dans les communes littorales, l'article L.121-8 du code de l'urbanisme prévoit que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Depuis la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent également être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest a été modifié le 22 octobre 2019 pour prendre en compte les nouvelles dispositions de la loi ELAN. Cette modification du SCoT a notamment permis de compléter les critères d'iden-

tification des agglomérations et villages, de localiser les villages n'ayant pas vocation à s'étendre et enfin de définir et localiser les autres secteurs urbanisés, qui, hors espaces proches du rivage, peuvent se densifier par des opérations de logements ou de services publics.

Le PLU de Brest métropole délimite un certain nombre de secteurs en zone UHT, définis par le rapport de présentation comme étant des hameaux, dans lesquels il peut être admis de nouvelles constructions. Conforme à la jurisprudence et à la doctrine administrative qui avait cours en 2014, au moment de l'approbation du PLU, ces dispositions ne correspondent plus à l'application actuelle de la loi littoral et les nouvelles dispositions issues de la loi ELAN. Il convient donc à présent de modifier le PLU pour l'adapter à ces nouvelles dispositions.

Ainsi, l'ensemble des zones UHT figurant au PLU ont été reconsidérées de manière à les caractériser conformément aux critères du SCoT du Pays de Brest et à la loi littoral :

- classement en zone UH des zones identifiées par le SCoT comme étant des villages, ou pouvant être rattachés à une agglomération ;
- classement en zone UHT des autres secteurs urbanisés, en distinguant les secteurs urbanisés identifiés par le SCoT comme pouvant recevoir des nouvelles constructions (UHTA) et ceux de taille plus modeste, ou situés dans les espaces proches du rivage, dans lesquels il ne peut être admis que des extensions des constructions existantes, des changements de destination ou, sous certaines conditions, l'édification d'annexes (UHTB) ;
- classement en zone A, N ou 2AU, selon le cas, des secteurs ne présentant pas un caractère urbanisé et constituant de l'habitat dispersé.

La mise en compatibilité du PLU entraîne les modifications du rapport de présentation, du règlement écrit et du règlement graphique, décrites ci-après.

Rapport de présentation

Chapitre 3 : articulation avec les autres documents d'urbanisme et de planification

La partie relative à la compatibilité du PLU avec la loi littoral est actualisée, notamment en ce qui concerne la caractérisation et l'identification des agglomérations, villages et autres secteurs urbanisés :

- actualisation de la carte synthétisant l'application de la loi littoral sur le territoire de Brest métropole ;
- actualisation des critères de qualification des villages et autres secteurs urbanisés conformément au SCoT du Pays de Brest ;
- précision concernant les dispositions applicables dans la bande littorale des 100 mètres.

Chapitre 4 : exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

La description et la justification des dispositions applicables aux zones UHT sont actualisées, conformément à leur nouvelle qualification juridique.

Règlement écrit

Les zones UH et UHT font l'objet actuellement d'un règlement unique.

Il est proposé de scinder ce règlement de zone en deux, afin de distinguer clairement les dispositions applicables aux agglomérations et villages de celles applicables autres secteurs urbanisés :

- la zone UH, dont le règlement sera applicable aux villages;
- la UHT relative aux autres secteurs urbanisés.

La zone UHT est elle-même subdivisée en deux secteurs : le secteur UHTA correspond aux secteurs urbanisés identifiés par le SCoT du Pays de Brest et dans lesquels sont admis de nouvelles constructions conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ; le secteur UHTB correspond aux autres secteurs urbanisés, de taille plus réduite ou situés dans les espaces proches du rivage, non identifiés dans le SCoT, et

dans lesquels la loi littoral interdit les nouvelles constructions. Dans ces secteurs seront uniquement autorisés les extensions et changements de destination des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes.

Par ailleurs, des compléments sont apportés aux règlements des zones A et N en ce qui concerne l'application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme relatif aux constructions et installations admises ou interdites dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage. Il sera précisé explicitement dans le corps du règlement concerné (au lieu d'une mention aux dispositions communes à l'ensemble des zones) que, dans cet espace, l'extension de construction, le changement de destination et l'édification d'annexes est interdite.

Documents graphiques

Dans le respect de l'identification figurant au SCoT du Pays de Brest, il est proposé de reclasser les actuelles zones UHT du PLU de la manière suivante :

- Agglomération (zone UH)
 - Brest : L'Arc'Hantel et Saint-Anne du Portzic ;
 - Guipavas : Coat Jestin, Kervao.
- Village extensible (Zone UH/AUH)
 - Plougastel-Daoulas : L'Auberlac'h, Sainte-Christine, Le Passage, Porz Tinduff et Kéraliou-Traouidan.
- Village densifiable (zone UH)
 - Plougastel-Daoulas : Toul ar Rohou, Kerouezec, Kernisi, Kervezingar, Kereuneud, Kerziou, Larmor, Traon Liors, Kermitil, Tinduff, Lanrivoas et Porz Gwen.
- Secteur urbanisé constructible (Zone UHTA)
 - Guipavas : Goarem Vors et Ruquelen ;
 - Plougastel-Daoulas : Kerhalvez, Lanvrizan et Kerbrad-Le Rosier.
- Secteur urbanisé non constructible (Zone UHTB) :

- Guipavas : Kermeur-Coataudon, Pen An Traon et Poul Ar Vilin ;

- Plougastel-Daoulas : Breleiz, Ilien Serpil, Keralc'un, Kera-menez, Kerdraon Vraz, Kererault, Kernié, Keroullé, Kervern, Lanourzel, Le Caro, Le Dreff, Le Fresk, Lestraouen, Leur Ar March, Roc'Hannou, Saint-Adrien, Saint-Jean, Squiffiec et Talaouren ;

- Plouzané : Toulbroc'h.

- Habitat dispersé (A, N ou AU) :

- Guipavas : Kermeur ;

- Plougastel-Daoulas : Kergueven, Kerougar, Le Cosquer-Passage et Saint-Guérolé.

Il n'est apporté aucune modification aux limites de zones actuelles. En revanche la bande des 100 mètres par rapport à la limite du haut du rivage sera matérialisée (de manière indicative) sur les secteurs urbanisés autres que les agglomérations et villages. En effet, en application des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme, le PLU ne peut y autoriser aucune construction, extension de construction, changement de destination ou même édification d'annexe, excepté pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Sont concernés les secteurs suivants :

- Guipavas : Pen An Traon, Poul Ar Vilin ;

- Plougastel-Daoulas : Ilien Serpil, Le Caro, Talouren, Saint-Adrien et Saint-Tremeur.

APPLICATION DE LOI LITTORAL : VILLAGES ET AUTRES SECTEURS DEJA URBANISES

Village

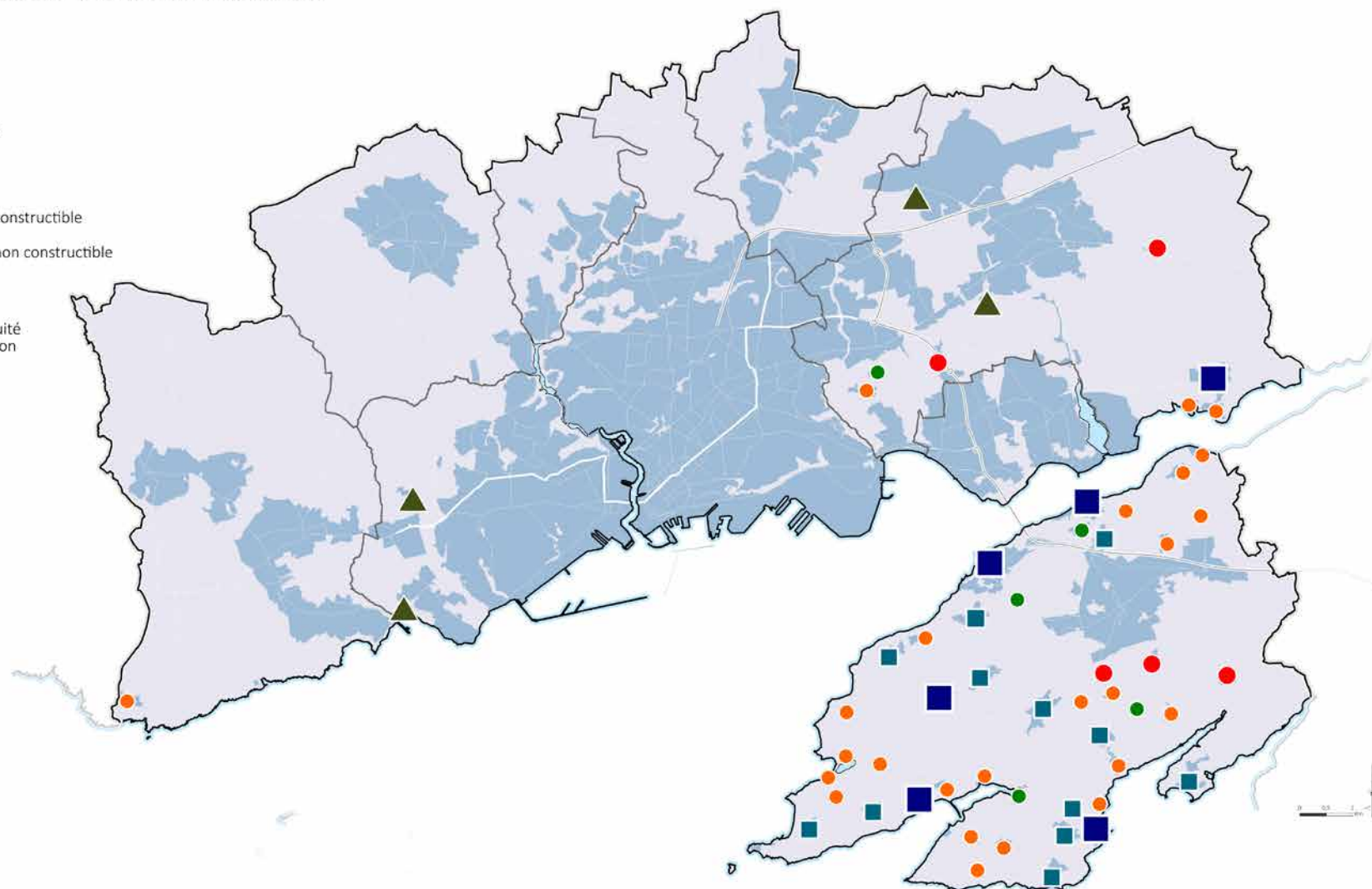
- Village extensible
- Village densifiable

Secteur urbanisé

- Secteur urbanisé constructible
- Secteur urbanisé non constructible

Autre

- ▲ Secteur en continuité d'une agglomération
- Habitat dispersé



Incidences environnementales de la modification

Ainsi que cela est précisé en introduction de la présente fiche d'amendement, la modification du PLU est une déclinaison locale des nouvelles dispositions introduites par la modification simplifiée SCoT en 2019 suite à l'adoption de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018.

Cette modification simplifiée du SCoT entraînait des évolutions des droits à construire et par conséquent était susceptible d'avoir un impact sur l'environnement. Pour en mesurer les incidences et préciser les mesures nécessaires pour éviter, réduire ou compenser les points négatifs, une évaluation environnementale a donc été réalisée par le cabinet d'études SCE - AteliersUP+.

A cet effet, une analyse fine a été menée sur l'ensemble des communes littorales du SCoT afin de déterminer les villages et secteurs urbanisés selon les critères présentés dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Celle-ci a permis d'identifier 43 villages pouvant se densifier sans extension (dont 4 à caractère économique) et 23 secteurs déjà urbanisés répondant aux critères de la loi Littoral complétée par la loi ELAN. Sur le territoire de Brest métropole, les sites étudiés concernent 12 villages (densifiables, mais non extensibles) et 5 secteurs déjà urbanisés répondant aux critères de la loi ELAN.

Les principaux éléments de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du SCoT sont rappelées ci-après.

Méthodologie de l'évaluation

Les sites étudiés étaient les villages ou secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT dans le cadre de la modification simplifiée, pouvant connaître de nouvelles constructions par comblement de leurs dents creuses, changement de destination ou opération de démolition-reconstruction au sein de la zone urbanisée. Les villages économiques n'auront pas vocation à accueillir des habitations, et les secteurs déjà urbanisés ne pourront accueillir que de nouveaux logements, hébergements ou services publics.

Conformément aux articles L.121-3 et L.121-8 du code de l'urbanisme, le SCoT n'a fait que localiser ces villages et secteurs urbanisés. Ce sont les documents locaux d'urbanisme qui en fixe les limites précises. L'évaluation environnementale et l'analyse des incidences ne portaient donc que sur des emprises potentielles.

L'état initial de l'environnement du SCoT approuvé le 19 décembre 2018 a apporté toute la connaissance sur les enjeux relatifs à sept dimensions qui sont apparues, au regard du projet, comme majeures à l'échelle du Pays de Brest. Il s'agit de :

- la consommation d'espace ;
- les paysages, le patrimoine et le cadre de vie ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- la ressource en eau ;
- le climat, l'air et la gestion de l'énergie ;
- la limitation de l'exposition aux risques, aux nuisances et aux pollutions ;
- la gestion des déchets.

Chaque site identifié (villages et secteurs déjà urbanisés) a été passé au crible de critères pour ces sept dimensions afin de définir, pour chaque zone et pour chaque dimension, si le fait d'y autoriser de nouvelles constructions présente un impact potentiel nul ou non significatif, faible, moyen ou fort. L'analyse des incidences a été réalisée sur la base des enjeux et des données établies par l'état initial de l'environnement. Les critères d'application de la loi Littoral relevant principalement de la qualité des paysages et des milieux naturels, ce sont ces thématiques qui ont été analysées le plus finement dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du SCoT

Synthèse de l'évaluation des incidences

Consommation d'espace

Étant donné que pour les secteurs retenus, le SCoT limite les seules possibilités de construire à des opérations de renouvellement ou de comblement de dents creuses, il ne s'agit

pas à proprement parler de consommation foncière. L'enjeu de la consommation d'espace est donc logiquement largement non significatif. Il est précisé par ailleurs que dans le cadre de la modification du PLU, aucune zone constructible n'a été étendue sur des zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N). La modification n'emporte donc aucune consommation foncière nouvelle.

L'évaluation des incidences du SCoT à néanmoins relever des incidences potentielles sur Kerhalvez à Plougastel-Daoulas, compte tenu de la taille ensemble présentant un potentiel de densification important, ou sur Kerzevingar, Larmor, Kerziou, Porz Gwen, Kerbrad - Le Rosier à Plougastel-Daoulas, compte tenu de la présence de bâtiments agricoles à proximité. Toutefois, ces bâtiments s'inscrivant dans des espaces déjà occupés par des tiers, l'impact potentiel de nouvelles constructions en densification paraît peu significatif.

Paysages, patrimoine et cadre de vie

La moitié des secteurs étudiés par le SCoT présentent des enjeux non significatifs ou faibles. L'autre moitié des secteurs présente des enjeux jugés moyens, essentiellement attachés à l'appartenance aux espaces proches du rivage, ou à la proximité de coupures d'urbanisation. Un seul site présente des enjeux forts, mais il se situe en dehors du territoire de Brest métropole.

Les porteurs de projet devront être vigilants l'environnement bâti pour assurer l'intégration de leur projet. Le règlement comprend un règlement spécifique pour ces secteurs, complété par un cahier de recommandation relatif aux hameaux traditionnels, permettant d'accompagner les porteurs de projets.

Biodiversité et milieux naturels

L'enjeu biodiversité est non significatif ou faible pour 65 des 66 sites étudiés par le SCoT. L'évaluation des incidences révèle que certains secteurs sont toutefois concernés par la proximité de zone humide. Pour Brest métropole, c'est le cas notamment de Lanvrihan, Kermutil, Kerzevingar et Kerrouezec à Plougastel-Daoulas. Il est néanmoins rappelé que

l'ensemble des zones humides sont identifiées par le PLU et font l'objet d'un règlement d'inconstructible stricte, de manière à en assurer la préservation.

Un seul site présente des enjeux fort, mais il se situe en dehors du territoire de Brest métropole.

Risques et nuisances

La quasi-totalité des sites ne présente pas d'enjeux relatifs aux risques et aux nuisances (65 sites sur 66 en impact potentiel non significatif ou faible).

Ressource en eau

Les secteurs de Lanvrihan à Plougastel-Daoulas, et de Ruquelen à Plougastel-Daoulas sont concernés par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux arrêtés et règlements associés à ces périmètres.

Climat, air, gestion de l'énergie et bruit

Les enjeux relatifs à l'évolution du climat, de la qualité de l'air, de la gestion de l'énergie et du bruit ne sont pas bouleversés. La densification des villages ou secteurs déjà urbanisés restant limitée en termes de production de logements et donc d'apport de population sur les sites identifiés, l'augmentation du trafic généré et donc de l'émission des gaz à effet de serre, est sans impact significatif.

En revanche, l'analyse a relevé que les secteurs de Goarem Vors et Ruquelen à Guipavas étaient localisées à proximité d'infrastructures de transports terrestres identifiés par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004. En cas de construction de nouveaux bâtiments à proximité de ces voies, les prescriptions d'isolement acoustique devront être respectées par les constructeurs (maîtres d'œuvre, entreprises de construction, etc.) conformément à la législation en vigueur.

Gestion des déchets

Concernant les enjeux relatifs à la gestion des déchets, la densification de l'urbanisation au sein des villages ou sec-

teurs identifiés ne va pas impacter de façon notable les volumes d'ordures ménagères, ni le fonctionnement de la collecte. En effet, ce sont des espaces pour lesquels la collecte est déjà organisée. Les incidences de la densification de ces secteurs sont donc jugées nulles à faibles sur cet enjeu.

Conclusion

Il ressort globalement de l'évaluation, un impact environnemental limité sur l'environnement, d'autant que les modifications portent sur des villages ou des secteurs déjà urbanisés, présentent par définition des caractéristiques urbaines (présence d'un nombre significatif de logements et d'habitants). La densification de ces sites, bien qu'elle engendrera l'installation de nouveaux habitants, ne pourrait être jugée comme impactante étant donné que le potentiel de densification est faible. Les espaces naturels du territoire et les continuités écologiques demeurent globalement préservés, puisque qu'aucune zone constructible n'a été étendue.

La modification du PLU emporte même des effets qui peuvent être jugés positifs sur l'environnement, en raison d'une maîtrise accrue de l'urbanisation, puisque 24 secteurs jusqu'alors susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, ne pourront plus accueillir que des extensions des constructions existantes.

E2. Actualisation du PLU en lien avec le schéma directeur vélo de Brest métropole approuvé le 6 décembre 2019

Adopté par le Conseil de métropole le 6 décembre 2019, le nouveau schéma directeur vélo succède à celui de 2010. Ce document cadre, fixant à long terme la politique vélo sur le territoire de la métropole, a pour ambition de faire passer la part modale du vélo de 1,5% à 4% en 2025, en accord avec les objectifs du plan climat de la métropole.

Fruit de l'évaluation du schéma de 2010 et d'une large consultation avec les usagères et usagers du vélo en 2018-2019, le schéma directeur vélo 2020-2025 a été l'occasion d'ajuster les liaisons inscrites au précédent schéma mais

également de proposer de nouveaux aménagements de sécurité et de nouveaux services aux habitantes et habitants afin de rendre l'usage du vélo plus aisé et donc plus habituel.

Il s'appuie sur un plan d'actions pragmatique, réaliste, opérationnel et hiérarchisé, avec une échéance 2025, volontairement courte pour favoriser le dynamisme des actions. A travers ce schéma, il s'agit également d'intégrer les grands projets à venir, en particulier dans le domaine des Transports Publics (2ème ligne de tramway, Bus à Haut Niveau de Service, liaisons rapides vers les communes...) et les possibilités offertes par la nouvelle délégation du service public de mobilité durable du réseau Bibus. Enfin, ce nouveau schéma directeur permettra de nourrir les réflexions qui accompagneront le terme de l'actuelle délégation de service public Stationnement en 2023 et, le moment venu, de la révision du PLU.

Le schéma directeur vélo s'appuie sur trois grandes familles de propositions :

- un réseau cyclable hiérarchisé, sécurisé, continu et confortable ;
- des services permettant de faciliter l'accès au vélo et de favoriser son usage ;
- une gouvernance spécifique pour faire vivre et évaluer régulièrement les avancées du schéma.

Outil autonome de programmation et de planification, le schéma directeur vélo permet de définir la politique d'aménagement et de programmer les investissements. Mais il a également vocation à compléter et enrichir le plan de mobilité (ex plan de déplacement urbain) dont l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique transport - déplacement du PLU facteur 4 tient lieu.

Afin de tenir compte de ce nouveau document de planification, il est proposé de modifier le PLU et notamment l'OAP transport – déplacement afin d'y intégrer la cartographie des itinéraires existants et des projets à l'horizon 2025 inscrits au schéma directeur vélo approuvé le 6 décembre 2019. Le rap-

port de présentation du PLU est également actualisé pour faire référence à ce nouveau schéma directeur.

Au-delà de l'outil programmation et de planification, la transcription de ces itinéraires dans l'OAP permet de les asseoir juridiquement et de leur conférer un caractère normatif dans un rapport de compatibilité pour toutes les opérations de construction et d'aménagement.

En tant que de besoin, ces orientations pourront également faire l'objet d'emplacements réservés ou de servitudes de localisation de voie, en fonction de l'état d'avancement des études ou de la programmation de ces itinéraires. Les réflexions se poursuivent pour ajuster, en cohérence avec les besoins, les obligations imposées par le règlement du PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement pour cycles.

Il est proposé également d'ajuster les normes imposées pour la réalisation de places de stationnement pour cycles, ainsi que le schéma directeur vélo le proposait. En effet, le schéma directeur vélo a identifié le stationnement des cycles comme l'un des points bloquant au développement de l'usage du vélo sur la métropole.

L'ajustement de ces normes doit permettre d'appuyer les objectifs du schéma directeur vélo et notamment celui de favoriser le développement de l'usage du vélo pour les trajets du quotidien et notamment les trajets domicile/travail.

Les modifications proposées portent sur l'article 12 du règlement relatif aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement figurant aux dispositions communes à l'ensemble des zones, à la zone UC (zone urbaine mixte de centralité), à la zone UH (zone urbaine à dominante résidentielle) et enfin à la zone UE (zone urbaine à vocation économique).

Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones, il est proposé d'adapter la surface de référence d'une place de stationnement cycle standard en la portant à 1,8 m² par place au lieu de 1,5 m² aujourd'hui. Il s'agit ici de prendre en compte la taille réelle des vélos qui sont de plus en plus gros (vélos cargos, VAE, etc..).

Il est également proposé de compléter les modalités de réalisation de ces places de stationnements afin de favoriser la réalisation d'aménagement de stationnement cycles adaptés aux usages et facilement utilisables : accessible facilement, en rez-de-chaussée ou avec entrée à niveau, système de recharge électrique, systèmes d'accroches sécurisés...

En ce qui concerne les règlements de zones, selon la destination des constructions, il est proposé d'apporter les modifications suivantes :

Habitation

Le nombre minimal de place de stationnement de cycles par logement est porté à deux places pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 60 m². Il s'agit d'imposer, notamment dans les opérations de logements collectifs neufs, une superficie des locaux vélos plus adaptée aux usages réels et de la corrélérer à la taille du logement. Le seuil est fixé à 60 m² à l'instar de ce qui est prévu pour les véhicules motorisés.

Par ailleurs afin de prendre en compte l'enjeu du stationnement des vélos dans les opérations conduisant à la transformation de bâtiments existants en logements collectifs (actuellement exonérés de l'obligation de réalisation de place de stationnement pour cycles), il est proposé d'imposer la prise en compte des mêmes normes, lors des opérations de rénovation ou de changement de destination aboutissant à la création de plus de 5 logements.

Bureaux

Il est proposé d'augmenter le nombre de stationnements cycles sur les lieux d'emplois pour favoriser les trajets domicile/travail, en réduisant la surface de plancher par place de stationnement cycle (60 m² de surface de plancher au lieu de 100 m² actuellement)

Activités (hébergement hôtelier, artisanat, commerces, industrie, entrepôt)

Il s'agit ainsi de favoriser les trajets quotidiens à vélo, et d'estimer les besoins en stationnements cycles en fonction

de l'usage global et notamment du nombre de visiteurs attendus et non plus au regard de l'usage constaté des modes actifs, souvent sous-estimé. Néanmoins, afin de garantir un nombre minimal de places de stationnement cycles, les projets devront prévoir à minima l'équivalent de 15% des places de stationnement de véhicules motorisés prévues (qu'il s'agisse des obligations imposées par le PLU ou des besoins estimés) pour les stationnements « cycle ». Ce minimum est porté à 25% Pour les services publics et constructions d'intérêt collectif.

E3. Actualisation du PLU au regard du schéma de référence de la commune de Guipavas adopté en mars 2020

La commune de Guipavas adoptée en 2020 un schéma de référence. En cohérence avec les axes stratégiques de ce schéma, il apparaît nécessaire de modifier le PLU sur le secteur Sud de Lavallot. Les espaces bordant le boulevard Michel Briant sont classés en zone urbaine mixte (UC). Or, les réflexions menées avec la commune dans le schéma de référence conduisent à privilégier le développement d'un secteur dédié aux activités économiques et à l'accueil d'équipement public.

Située à l'Est de la métropole, la commune de Guipavas est une commune attractive. Au carrefour des grands axes de desserte, c'est un secteur clé du développement économique de la métropole ces dernières années et des projets de développement à plus ou moins long terme vont également renforcer cette attractivité (Le Rody, le Frouven, le Forestig...).

Brest métropole et la commune de Guipavas ont engagé une réflexion prospective pour Guipavas, au travers d'un schéma de référence. Un schéma de référence est un document prospectif d'aménagement et de développement à moyen et long termes, à visée principalement stratégique, résultant d'une réflexion établie à partir d'un ou plusieurs scénarios. L'élaboration d'un schéma de référence permet de guider et hiérarchiser les projets communaux.

L'étude du schéma de référence, confiée à l'agence d'urbanisme de Brest-Bretagne (ADEUPa), a été menée en 2018-2019 et le schéma a été adopté en mars 2020. Résultat d'un travail partenarial entre Brest métropole et Guipavas, associant un groupe de travail représentatif des forces vives du territoire, le schéma de référence de Guipavas porte sur la commune dans son ensemble, en mettant l'accent sur l'évolution urbaine du centre-ville et de Lavallot.

Le document est consultable sur le site internet de l'ADEUPa (www.adeupa-brest.fr)

Le schéma fait ressortir 3 axes stratégiques :

- dynamiser la commune en consolidant la centralité, en articulant les enjeux métropolitains de développement, en mutualisant, en déplaçant ou en reconfigurant certains équipements ;
- valoriser le cadre de vie en préservant et en valorisant les vallons et rendant plus lisibles les chemins de randonnées et les belvédères ;
- améliorer la mobilité, en transport en commun avec le développement du réseau structurant et la desserte du secteur aéroportuaire ; en automobile, pas la fluidification et la maîtrise du trafic.

Le schéma de référence s'inscrit pleinement dans les orientations générales du PLU de Brest métropole, tel qu'il a été approuvé en janvier 2014. Toutefois, les réflexions spécifiques menées au cours de l'étude sur la vocation des espaces autour du boulevard Michel Briant appellent des adaptations de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et du zonage dans le secteur de Lavallot.

Le PLU approuvé le 20 janvier 2014 y a défini une vaste OAP de secteur « Guipavas Gouesnou », retenant les objectifs d'aménagement suivants :

- assurer un équilibre entre le développement économique métropolitain et le développement résidentiel de Guipavas ;
- poursuivre le développement de l'habitat à l'ouest du centre-ville ;

- répondre aux besoins d'espaces économiques dans un secteur très attractif : développer la ZAC de Lavallot nord en tenant compte de son extension à l'est, et dans le cadre de la charte de développement durable réalisée ;
- préserver à plus long terme la possibilité de développer des projets « vitrine » du pays de Brest au niveau de Quelarnou, dans la logique des espaces d'entrée d'agglomération, face au Froutven ;
- requalifier le boulevard Michel Briant à travers le renouvellement urbain de la zone de Lavallot et la constitution d'une nouvelle centralité sur le boulevard en lien avec le développement de la troisième phase du réseau de transports en commun : 20 ha à requalifier ;
- assurer la place de l'agriculture en préservant une continuité nord sud des espaces cultivés.

L'étude du schéma de référence a conduit à questionner l'OAP sur le secteur de Lavallot, notamment au regard du principe de « centralité » à Lavallot et de la programmation (tertiaire/habitat) qui avaient justifié un classement en zone UC (zone urbaine mixte) au lieu de la vocation économique du document de planification précédent. Au terme de l'étude, le schéma de référence conclut que le secteur de Lavallot devra être dédié à de l'activité, de l'artisanat et des équipements publics. Il précise en outre, qu'en fonction des hypothèses retenues pour l'implantation de la nouvelle gendarmerie, un règlement ou un zonage spécifique pourra être adopté.

En cohérence avec cette réorientation de la vocation du secteur sud de Lavallot, en bordure du boulevard Michel Briant, il est donc proposé de modifier le règlement du PLU en classant les zones UC et 2AUC du secteur de Lavallot en zone UE et 2AUE (zone urbaine à vocation économique), ce qui correspond à l'occupation majoritaire actuelle du secteur et s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activité de Lavallot Nord.

Par ailleurs, compte tenu du projet de regroupement des Gendarmeries de Guipavas et de Relecq-Kerhuon et de leur relocalisation sur le secteur de Lavallot, il est proposé

d'étendre la zone urbaine à l'ouest vers Quelarnou, sur la parcelle cadastrée BD 327. Cette parcelle d'environ 15000 m² permettra d'accueillir dans de bonnes conditions d'accessibilité la Gendarmerie et les logements de fonction associés. La parcelle bénéficiant de l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte des constructions, il est proposé de la classer en zone urbaine.

Par ailleurs, l'OAP de secteur « Gouesnou –Guipavas » est également adaptée en cohérence avec ce nouveau zonage. L'identification du secteur mixte et de la centralité à développer sont supprimés au profit d'une vocation économique. L'OAP est complétée par la localisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

F. Rectification d'erreurs matérielles

F1. Rectification des limites territoriales entre les communes de Bohars et de Milizac-Guipronvel

Les documents graphiques du PLU (règlement-volume 2) comportent une erreur en ce qui concerne les limites territoriales entre les communes de Bohars et de Milizac-Guipronvel au niveau du lieu-dit Guillermit.

En effet, aux documents graphiques du règlement les parcelles cadastrées WM 8 et WM 21 sont incluses dans le territoire de la commune de Bohars, alors qu'elles appartiennent à la commune limitrophe de Milizac-Guipronvel.

C'est une erreur matérielle qu'il est proposé de corriger. A cet effet les documents graphiques 1, 2 et 3 du règlement sont modifiés. La rectification des limites territoriales entraîne par ailleurs la suppression d'un EBC, et de deux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Les fiches correspondantes figurant au volume 4 du règlement sont également retirées.

F2. Rectification d'erreurs matérielles dans le recueil d'identification des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle et forestière pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (règlement – Volume 4)

Le PLU comprend un inventaire des bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

Conformément au code de l'urbanisme et au SCoT du Pays de Brest, les bâtiments concernés sont identifiés au document graphique 1 (volume 2 du règlement), complété par un inventaire détaillé (volume 4 du règlement) qui précise

les dispositions applicables en cas de changement de destination (identification des bâtiments, valeur architecturale, et prescriptions applicables).

Quelques erreurs (références cadastrales, inversion d'image...) ont été relevées. Il est donc proposé de les rectifier.

Règlement - volume 4 :

- fiche n°006 : correction des références cadastrales ;
- fiche n°007 : correction du plan de situation du bâtiment ;
- fiche n°062 : correction des références cadastrales ;
- fiche n°143 : correction des références cadastrales
- fiche n°295 : correction des références cadastrales et de l'adresse ;
- ajout des fiches n°399 et 400, absentes du recueil alors que les bâtiments sont bien identifiés au document graphique n°1.

Règlement volume 2, document graphique N°1,

Il est proposé de corriger :

- le bâtiment n° 295 ne se situe pas au lieu-dit Le Pedel à Plougastel-Daoulas, comme indiqué sur le document graphique, mais sur le secteur de Gorrecquer (également sur Plougastel-Daoulas). Le document graphique est rectifié en conséquence.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

Exposé des changements apportés par la modification simplifiée soumise au Conseil de la métropole le 8 décembre 2022

Le Conseil de la métropole a approuvé par délibération du 8 décembre 2022 la troisième modification simplifiée du PLU.

La modification du PLU est destinée à rectifier des erreurs matérielles issues de l'approbation de la modification n°7. La modification du PLU porte sur les volumes 1 (règlement écrit), 2 (règlement graphique) et 4 (inventaire et prescriptions applicables aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial) du règlement.

EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES

Hauteur des constructions en centre-ville de Brest

Le document graphique 2 du règlement du PLU fixe la hauteur maximale des constructions.

Dans la modification du PLU n°7 approuvée par le Conseil de la métropole le 25 mars 2022, la zone définissant la hauteur maximale de construction en centre-ville de Brest a été supprimée par erreur. Une telle modification n'a jamais été envisagée. La suppression de cette zone résulte d'une simple erreur dans la mise à jour de la base de données, qui est corrigée.

Zonage du CHRU à Bohars

La modification du PLU n°7 approuvée le 25 mars 2022 a supprimé la zone UP couvrant le terrain de football situé dans l'enceinte de l'hôpital psychiatrique. Cette modification était exposée dans l'amendement B5 de la notice de présentation du dossier soumis à enquête publique du 30 septembre au 3 novembre 2021.

Toutefois, le zonage reporté aux documents graphiques 1 et 2 du règlement approuvé le 25 mars 2022 ne reflète pas cette décision :

- d'une part la zone UP figure toujours au document graphique 1 ;
- d'autre part le zonage couvrant le centre René Fortin a été modifié de zone US en zone UH, alors que cette modification n'était pas prévue.

Il est donc procédé à la rectification de ces erreurs matérielles.

Zonage des villages et autres secteurs déjà urbanisés

La modification du PLU n°7 approuvée le 25 mars 2022 a modifié les règles applicables aux zones UHT afin de rendre le PLU compatible avec les dispositions de loi littoral issues de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et de la modification simplifiée du SCoT du Pays de Brest approuvée le 22 octobre 2019.

Exposée dans l'amendement E1 de la notice de présentation du dossier soumis à enquête publique du 30 septembre au 3

novembre 2021, cette modification a conduit au classement des zones UHT de la manière suivante :

- classement en zone UH lorsqu'il s'agissait de secteurs en continuité d'agglomérations ou de villages ;
- classement en zone UHTA ou UHTB selon qu'il s'agissait de secteurs déjà urbanisés constructibles ou non, au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et du SCoT du Pays de Brest ;
- classement en zone A ou N lorsqu'il s'agissait de secteurs présentant les caractéristiques d'un habitat dispersé.

Plusieurs erreurs graphiques et omissions ont été constatées postérieurement à l'approbation de la modification du PLU :

- La légende du document graphique 1 décrit les zones UHT sous le terme de « hameaux », alors qu'elles désignent désormais des « secteurs déjà urbanisés » ;
- Kervao à Guipavas : l'ensemble de la zone a été classée en zone UH. Or il reste une petite zone UHT au sud du village qui a été omise ;
- Kerdonval à Bohars : la zone a conservé un zonage UHT. Il manque l'indice « A » désignant les secteurs déjà urbanisés constructibles.

Ces erreurs matérielles ont donc été rectifiées.

Inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial

La modification du PLU n°7 approuvée le 25 mars 2022 a complété l'inventaire des bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) pouvant faire l'objet d'un

changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

Ainsi, 5 nouveaux bâtiments situés sur les communes de Guipavas, Brest et Plougastel-Daoulas ont complété l'inventaire.

Il s'avère que le numéro de référence des bâtiments n°410 et 411 identifiés sur les secteurs de Lizourzinig et de Kernevez Izella sur la commune de Plougastel-Daoulas ont été inversés sur le document graphique n°1.

Par ailleurs, la référence cadastrale de la parcelle sur laquelle s'inscrit bâtiment n°410 est erronée ; le document indique la parcelle cadastrée à la section L au numéro 1300, alors que le bâtiment se trouve sur la parcelle L 13101.

Il est procédé à la rectification de ces erreurs matérielles.

Secteur de projet en zone UE

Le document graphique 2 du règlement du PLU fixe la hauteur maximale des constructions, excepté dans les secteurs de projet dans lesquels la hauteur de construction est précisée par le règlement particulier de secteur. Les secteurs de projet sont identifiés par un aplat bleu sur le document graphique.

Or, il s'avère que le document graphique 2 du règlement n'indique pas les secteurs de projets en zone UE de Kergaradec III à Guipavas, Mescouezel à Plouzané et Ty Ar Menez à Plougastel-Daoulas.

Cette erreur matérielle est donc rectifiée.

Règlement de la zone US

Les dispositions des articles 3 et 4 du règlement de la zone US sont inversées.

L'article 3 relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées indique les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, et inversement à l'article 4.

Le texte de ces deux articles a été rétabli.

Règlement de la zone 1AUE Saint-Thudon à Guipavas

Le règlement graphique accompagnant le règlement de secteur de projet 1AUE Saint-Thudon à Guipavas est erroné. En effet c'est le plan relatif au secteur de projet 1AUC Parc d'activité de l'Hermitage qui est reporté dans le règlement.

Le plan applicable au secteur de 1AUE Saint-Thudon a été rétabli.

DÉTAIL DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

L'exposé qui suit détaille les modifications apportées aux différentes pièces du PLU : les volumes 1, 2 et 4 du règlement.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Règlement – volume 1

Le volume 1 du règlement du PLU est modifié comme suit :

- Page 138 du règlement, les textes des articles 3 et 4 du règlement de la zone US sont inversés ;
- Page 168 du règlement, le document graphique du règlement pour le secteur 1AUE Saint-Thudon – Guipavas est rétabli.

Règlement – volume 2

Les documents graphiques 1 et 2 du volume 2 du règlement du PLU sont modifiées comme suit :

- Page 3 du document graphique 1 : rectification du libellé de légende des zones UHT. Remplacement de « Hameaux » par « Secteurs déjà urbanisés » ;

- Pages 26 et 27 du document graphique 1 : confirmation de l'emprise du terrain de football en zone US, tel que prévu par la modification n°7 et rétablissement du centre René Fortin en zone US, tel qu'il figure au PLU ;
- Page 30 du document graphique 1 : classement de l'ensemble du village de Kervao à Guipavas en zone UH ;
- Page 115 du document graphique 1 : Lizourzinig à Plougastel-Daoulas, rectification du numéro de référence du bâtiment (411 au lieu de 410) ;
- Page 123 du document graphique 1: Kernevez Izella à Plougastel-Daoulas, rectification du numéro de référence du bâtiment (410 au lieu de 411) ;
- Pages 9 et 10 du document graphique 2 : suppression de la hauteur maximale de construction sur le centre René Fortin, afin de rétablir le règlement dans sa forme initiale ;
- Page 18 du document graphique 2 : report de la zone UE Kergaradec III à Guipavas ;
- Pages 21 et 28 du document graphique 2 : report de la zone UE Mescouezel à Plouzané ;
- Pages 24 et 25 du document graphique 2 : restauration de la zone « 6A – 6 niveaux + attique ou comble » sur le centre-ville de Brest ;
- Pages 34 du document graphique 2 : report de la zone UE Ty ar Menez à Plougastel-Daoulas.

MISE EN COMPATIBILITE N° 4

■ Développement du réseau de transport en commun de Brest métropole « Mon Réseau grandit » – Arrêté préfectoral du 25 avril 2023 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux de développement du réseau de transport en commun de Brest métropole emportant mise en compatibilité du PLU.

« Mon Réseau Grandit » est un projet structurant pour la métropole de Brest qui vise la création de nouvelles lignes de transport en commun capacitaires et des pôles d'échange multimodaux, afin d'améliorer l'offre de transport sur la métropole brestoïse. Ce projet s'articule autour de trois composantes complémentaires principales :

- la réalisation d'une deuxième ligne de tramway (ligne B) de 5,1 km sur l'axe desservant, depuis la gare de Brest au sud, les sites universitaires, le quartier de Bellevue et le CHU de la Cavale Blanche au nord-ouest. 11 stations seront desservies ;
- la réalisation d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) (ligne D) de 3,7 km environ en site propre jusqu'à la Place des FFI, sur l'axe desservant, depuis la gare de Brest au sud, les cités scolaires de Kerichen et la Croix Rouge et le quartier de Lambézellec au nord. Ce linéaire est porté à 4,3 km du fait de l'intégration des BHNS dans la circulation automobile jusqu'au rond-point Koat Bihan pour assurer leur retournement. 13 stations (dont deux existantes hors site propre) seront desservies ;
- le renforcement de l'intermodalité à l'échelle globale du réseau de transports et du territoire métropolitain par la création de nouveaux pôles d'échanges, le réaménagement des pôles d'échanges existants et l'aménagement d'un couloir de bus au niveau de la Rue de Paris.

En complément, le projet prévoit l'extension de l'atelier de maintenance des tramways existant et l'aménagement de pistes cyclables sur la rue Paul Doumer.

L'étude du projet « Mon Réseau Grandit » a mis en évidence la nécessité d'apporter des ajustements ponctuels au PLU pour permettre la réalisation du projet.

La mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une concertation préalable avec le public du 11 janvier au 8 février 2022, dont le bilan a été présenté en Conseil de la métropole le 25 mars 2022. La mission régionale d'autorité environnementale a été consultée dans le cadre de la procédure commune sur le projet « Mon Réseau Grandit » et la mise en compatibilité du PLU le 5 juillet 2022. Les personnes publiques associées ont ensuite été consulté au cours de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 20 septembre 2022, puis l'enquête publique du 28 novembre 2022 au 6 janvier 2023.

A l'issue de cette procédure, par arrêté du 25 avril 2023, le Préfet du Finistère a déclaré d'utilité publique et urgents les travaux de développement du réseau de transport en commun de Brest métropole. L'arrêté emporte mise en compatibilité du PLU concernant les points suivants :

- la suppression de l'emplacement réservé n°92/E/BM rue de Paris à Brest et la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°65/E/CD, boulevard de l'Europe à Brest ;
- la création dans la zone UP d'un sous-secteur UPa, dans lequel sont autorisés les constructions, aménagements et installations liés aux infrastructures publiques de transport terrestre ;
- la correction marginale de l'emprise de l'espace boisé classé (EBC) situé l'angle des avenues Amiral Réveillère et Salaun Penquer à Brest ;

- la transformation en élément naturel d'intérêt paysager (EIP) de la portion d'EBC situé au nord de la rue de Kerichen à Brest.

MODIFICATION N°8

Exposé des changements apportés par la modification du PLU approuvée au Conseil de la métropole le 6 octobre 2023

Une modification du PLU a été engagée en 2022. En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le projet de modification visait à accompagner le développement et l'aménagement du territoire métropolitain par l'ouverture de zones à l'urbanisation et par des modifications ponctuelles du zonage ou d'orientations d'aménagement et de programmation. Cette modification a également été mise à profit pour procéder aux différentes corrections ou actualisations du document, notamment pour tenir compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre ou pour intégrer des évolutions législatives ou réglementaires.

Après une concertation préalable qui s'est déroulée du 5 avril au 5 mai 2022 inclus, la consultation de la Mission régionale pour l'autorité environnementale de Bretagne, des personnes publiques associées prévues par le code de l'urbanisme et des communes de Brest métropole, le projet de modification a été soumis à enquête publique du 31 mai au 30 juin 2023. Le projet a ensuite été présenté pour approbation au Conseil de la métropole le 6 octobre 2023.

Les pièces modifiées par cette procédure sont : le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit (volumes 1) et ses documents graphiques (volume 2).

LES PIÈCES MODIFIÉES

Les différentes pièces du PLU modifiées 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. Les autres pièces du document demeurent inchangées.

Rapport de présentation

Chapitre 2 : diagnostic territorial, état initial de l'environnement, perspectives d'évolution

Le titre 5, relatif à la qualité du cadre de vie est actualisé par la présentation des périmètres de Cités castor, substituées aux secteurs construits à l'identique.

Chapitre 4 : exposé des motifs des changements apportés et justification des choix retenus

Le titre 2 relatifs aux choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation est actualisé au regard des évolutions apportées aux servitudes de mixité sociale, et aux OAP de secteurs ajoutés, modifiés ou supprimés par la modification n°8.

Le titre 3 relatif à la délimitation des zones et la formulation des règles qui y sont applicables sont complétées par les règles applicables aux secteurs de projet ajoutés, modifiés ou supprimés, le tableau des surfaces après modification du PLU, et l'actualisation du tableau récapitulatif des emplacements réservés.

Chapitre 5 : analyse des incidences notables sur l'environnement et mesures pour les éviter, réduire, compenser

Le titre 1 relatif à l'environnement naturel et aux paysages est actualisé en ce qui concerne les cités castor.

Le titre 2 relatif aux ressources naturelles est actualisé au regard des évolutions apportées au PLU en matière de gestion des eaux pluviales.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques relatives à l'habitat sont modifiées en cohérence avec les évolutions apportées à la servitude de mixité sociale.

Les orientations d'aménagement et de programmation de secteur sont complétées par les schémas relatifs aux secteurs ouverts à l'urbanisation, et par la suppression des schémas portant sur les secteurs où les opérations d'aménagement sont achevées et les secteurs classés en zone urbaine.

Règlement

Différents éléments sont modifiés dans le règlement écrit (volume 1) et dans les trois documents graphiques (volume 2)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Les modifications apportées au PLU sont regroupés en 5 thèmes :

A - Adapter le PLU en lien avec des en cours sur le territoire de la métropole

B - Accompagner le développement de la métropole par l'ouverture à l'urbanisation de zones pour l'accueil de nouveaux habitants et de locaux d'activité

C - Actualiser le règlement par le classement en zone urbaine des zones aménagées, bâties ou en voie d'achèvement

D - Ajouter, modifier, supprimer des emplacements réservés

E - Corriger le règlement en tenant compte du retour d'expérience de sa mise en oeuvre

Les adaptations apportées au règlement et aux OAP en lien avec des projets en cours sur le territoire de la métropole

La révision du PLU a fixé le cadre stratégique et les orientations générales d'aménagement traduites notamment au travers du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation. Pour autant, ce cadre n'est pas figé et doit pouvoir évoluer pour tenir compte des projets et des évolutions du territoire.

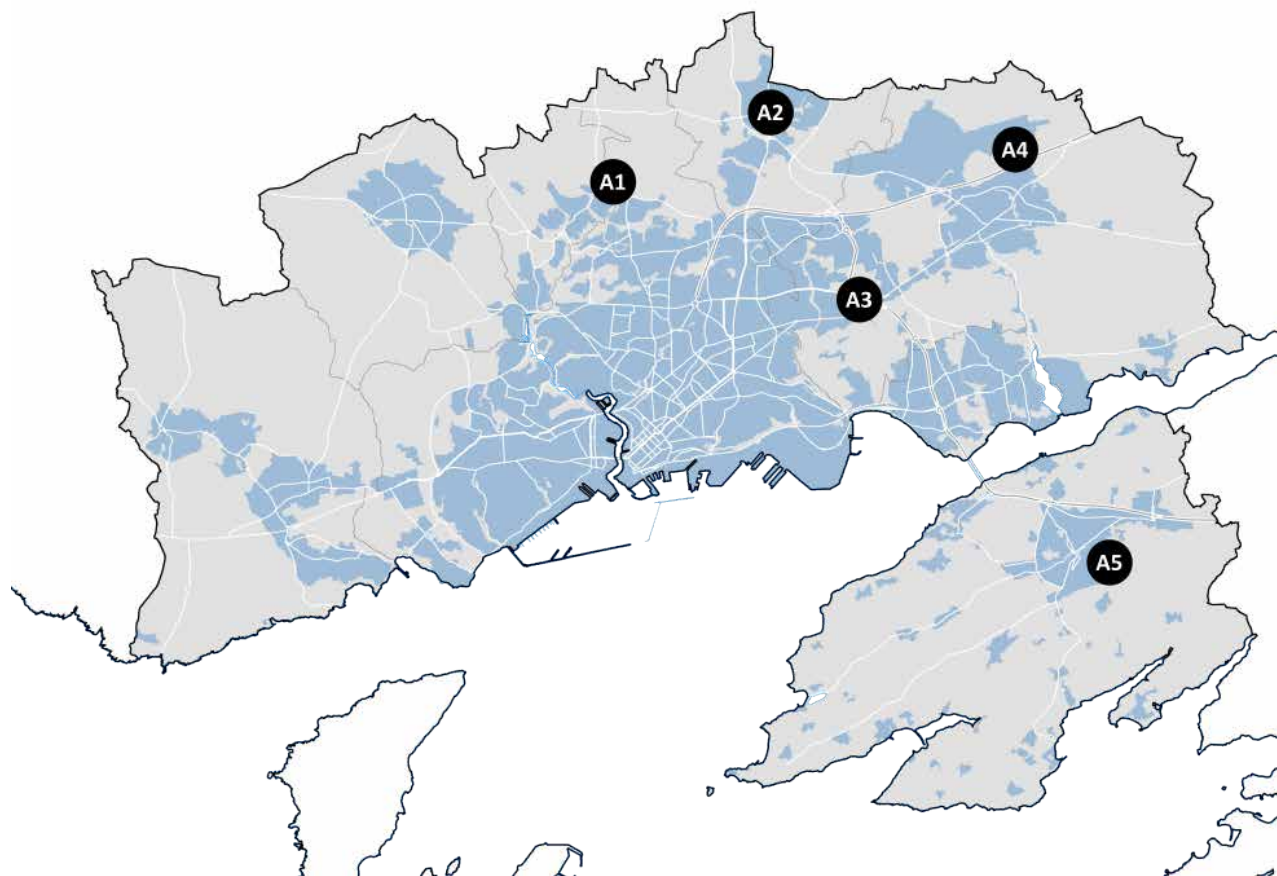
Les évolutions énoncées ci-après visent ainsi à prendre en compte les nouveaux projets, dans le cadre du processus itératif et continu entre le PLU et les projets opérationnels.

- A1. Projet de restructuration de l'hôpital psychiatrique à Bohars
- A2. Ilot Mairie à Gouesnou : création d'un règlement de secteur de projet
- A3. Cclassement en zone 2AUE de la zone 2AUC de Lavallot sud à Guipavas
- A4. Cclassement en zone UE de la zone US de Kernoas à Guipavas
- A5. Modification de zonage pour accompagner un projet privé d'équipement lié au sport à Plougastel-Daoulas

Amendements non cartographiés

- A6. Secteurs de construction à l'identique
- A7. Modification des règles relatives aux logements à coût abordable

Localisation des modifications : adaptation en lien avec des projets en cours



A1 - Projet de restructuration de l'hôpital psychiatrique à Bohars

La modification s'inscrit dans le cadre du projet de restructuration de l'hôpital psychiatrique de Bohars. Elle porte sur la transformation d'une zone UP (zone à vocation de parcs et jardins) en zone US (zone accueillant les constructions et installations à rayonnement métropolitain) et à l'identification d'éléments naturels d'intérêt paysager à préserver.

L'hôpital de Bohars est un établissement hospitalier de santé mentale du centre hospitalier régional universitaire (CHRU) de Brest. Situé en limite Nord-Est de Bohars, il regroupe les unités de prise en charge adultes et enfants ainsi qu'un ensemble de structures sanitaires et médico-sociales de consultations, de soins et d'hébergement.

Implanté sur un terrain de 18 hectares, le site est accessible au Nord depuis la rue du Tromeur. Il se compose aujourd'hui d'une quinzaine de bâtiments, 10 zones de stationnement en enrobés regroupant un peu plus de 350 places de parking, des voiries et des espaces verts. Il est bordé par des quartiers pavillonnaires au sud et à l'ouest, par des parcelles agricoles au nord-ouest et au nord (au-delà d'une bande bâtie le long de la route du Tromeur), et par la vallée de la Penfeld à l'Est.

Construit dans les années 70, le patrimoine bâti de l'hôpital de Bohars est ancien et présente aujourd'hui des qualités de construction médiocres, avec des performances thermiques insuffisantes engendrant des déperditions importantes conduisant à des consommations énergétiques conséquentes et des coûts d'entretien et de maintenance. Par ailleurs, l'omniprésence d'amiante rend difficile toute intervention dans l'existant. Face à une activité importante d'hospitalisation répondant à des situations différentes, le patrimoine bâti de l'hôpital de Bohars constitue aujourd'hui un véritable obstacle au déploiement d'une prise en charge de qualité devant faire face aux enjeux de la psychiatrie moderne. Le CHRU a donc décidé d'engager une opération de restructuration conséquente de l'hôpital psychiatrique. Le projet prévoit la reconstruction de 14000 m² et la réhabilita-

tion de 1200 m² de surfaces de bâtiment sur le site. Le CHRU envisage de déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme dans le courant de l'année 2023. A cette occasion, la MRAe sera consultée sur l'étude d'impact du projet.

Les terrains accueillant l'hôpital ont été classés en zone US (services ou équipements concourant au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain) lors de la révision du PLU facteur 4 en 2014. Dans l'enceinte de l'hôpital, le PLU avait également délimité plusieurs zones UP (parcs et jardins) correspondant à trois ensembles naturels arborés et à un terrain de football.

Suite au diagnostic environnemental préalable à l'étude d'impact du projet initié en 2020 par le CHRU, le zonage du PLU avait été modifié pour reclasser le terrain de football, susceptible d'accueillir des constructions, en zone US. En effet, ce terrain ne présente pas véritablement de caractère naturel ou paysager correspondant à la vocation de la zone UP.

Après finalisation du programme de reconstruction, un concours d'architectes a été lancé en 2021. Au regard des différents projets et phasages envisagés, le CHRU a identifié un besoin d'évolution de zonages actuels sur le terrain. En effet, la zone UP située au nord du site en bordure de la rue du Tromeur, partiellement boisée, vient en saillie de la zone US et impacte les possibilités d'aménagement du Nord-Ouest du site.

Le diagnostic environnemental met en évidence une sensibilité modérée des milieux naturels de cet espace, mais souligne en revanche un intérêt sur le plan paysager pour la partie boisée située en bordure de la rue du Tromeur.

Par ailleurs, le programme de construction, dans sa conception finale, prévoit l'aménagement de voies de circulation, dont une portion s'implante sur la pointe nord-ouest de l'espace UP à l'est du site. Il est donc proposé de redéfinir ponctuellement la limite nord-ouest de cet espace. Ce programme prévoit également la construction en limite sud-ouest, nécessitant de redessiner la limite marginalement la frontière entre les zones UP et US à cet endroit.



Localisation de la zone UP dans l'enceinte de l'hôpital psychiatrique



Vue du boisement depuis la route du Tromeur © google streetview 2022)

En conséquence, afin d'accompagner le projet de restructuration de l'hôpital, il est proposé de

classer la zone UP située au Nord-Ouest du site du CHRU, en zone US. Toutefois, compte tenu de l'intérêt paysager des boisements situés dans la portion nord de la zone située le long de la rue du Tromeur, cet ensemble est identifié en tant qu'élément naturel d'intérêt paysager (EIP), de manière à garantir la préservation des boisements ;

redéfinir la zone UP à l'est du site, en en modifiant le classement de la pointe nord-ouest au profit de la zone US et en redessinant marginalement la frontière entre la zone UP et la zone US au droit de la limite sud-ouest du secteur. Les limites de cette zone n'étant boisées que de façon fragmentaire la modification d'induit de fait pas de modification significative du boisement présent. Par ailleurs, celle-ci est proposée sans incidence sur le boisement présent sur le reste du secteur, qui sera par ailleurs maintenu.

Le zonage figurant au document graphique n°1 du règlement est donc modifié en ce sens.

Incidences de la modification du PLU sur l'environnement

La modification du PLU aura une incidence modérée sur l'environnement puisqu'elle a pour effet de réduire une zone UP relative aux parcs et jardin au profit de la zone US qui permettra d'aménager et construire l'espace concerné. Toutefois, cette incidence sera limitée compte tenu la surface de la zone concernée (4000 m²), dont la moitié restera protégée par un outil de protection règlementaire visant à préserver les principaux boisements existants.

A2 - Ilot Mairie à Gouesnou : création d'un règlement de secteur de projet

La modification a pour objet de créer un règlement de secteur de projet sur l'ilot Mairie à Gouesnou afin d'adapter ponctuellement les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, pour accompagner la réalisation d'un projet de renouvellement urbain.

Dans le cadre des réflexions sur des opérations de renouvellement urbain en centre-ville de Gouesnou, un ilot, dit « ilot Mairie », a été identifié comme étant prioritaire. Cet ilot, délimité par la Place des Fusillés, et les rues de la Gare, du Gymnase et du Château d'eau, représente une surface totale de 3,5 hectares en centre-ville de Gouesnou. Il est classé en zone UC (zone urbaine de centralité).

Cet ilot se caractérise par un tissu peu dense et hétérogène occupé par des équipements publics de la commune (Hôtel de ville, médiathèque, salle de tennis, école), des constructions de nature et de qualités variables, comportant des logements, des commerces et des activités dont certaines sont désaffectées, et des terrains non bâtis. La ville de Gouesnou a restructuré et étendu son Hôtel de Ville au sud-ouest de l'ilot et Brest métropole habitat a réalisé un programme de logements conventionnés neufs au sud-est. L'école et la salle de tennis municipales, situées au nord de l'ilot, ne sont plus adaptées à leurs usages actuels.

En lien avec la ville de Gouesnou, Brest métropole a réalisé en 2015 une étude en vue d'engager une opération de renouvellement urbain de logements et de services en cohérence avec le projet communal de construction d'une nouvelle école. Dans le prolongement des études préalables et de la concertation, les études de maîtrise d'œuvre ont été menées et ont conduit à la définition d'un projet urbain. L'opération d'aménagement aura pour vocation la construction d'un quartier d'habitat d'environ 150 logements pouvant accueillir des services en rez-de-chaussée sur certains bâtis. Cette programmation est répartie au sein de trois îlots constitués de plusieurs immeubles collectifs.

La réalisation de ce projet nécessite aujourd'hui d'adapter ponctuellement le règlement de la zone UC.

En effet, la topographie du site est très marquée au Nord du site. Afin de limiter l'impact visuel des futures constructions dans le paysage (hauteur de construction trop importante) depuis le sud de la rue du Gymnase et permettre une ouverture visuelle plus large de la voie nouvelle de desserte du quartier sur la rue du Gymnase, un recul plus important du bâtiment que celui permis par le règlement général de la zone UC est nécessaire à l'angle Nord de l'ilot. Le projet qui prévoit sur cette rue des reculs supérieurs à 5 mètres, n'est pas compatible avec le règlement de la zone UC qui dispose qu'en dehors d'une séquence urbaine homogène, les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 5 mètres des emprises publiques et des voies.



Topographie marquée du site (vue depuis la rue du Gymnase)

Afin de permettre la réalisation de ce projet de renouvellement urbain et favoriser une bonne intégration paysagère des futurs bâtiments, il est donc nécessaire de modifier le règlement pour permettre aux constructions de s'implanter au-delà de l'alignement demandé dans le PLU. En conséquence, il est proposé de définir un secteur spécifique UC ilot Mairie correspondant aux îlots B et C du projet, bénéficiant de règles spécialement adaptées pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante :

Le chapitre 4 du rapport de présentation relatif à l'exposé des changements apportés et à la justification des choix re-

tenus est complété par la présentation et la justification du secteur de projet UC Ilot Maire ;

Le règlement écrit est complété par le secteur de projet UC Ilot Mairie, à l'intérieur duquel les règles de la zone UC continuent de s'appliquer, à l'exception de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Le document graphique 1 est modifié avec la délimitation de la zone UC Ilot Mairie correspondant aux îlots B et C du projet.

Incidences de la modification du PLU sur l'environnement

La modification du règlement du PLU n'emporte pas d'incidences négatives sur l'environnement. L'îlot mairie, situé en centre-ville de Gouesnou est déjà construit, et les modifications du règlement adaptent de manière marginale les possibilités de construire sur cet espace de manière à améliorer l'intégration urbaine du projet.

Il peut en revanche être observé des incidences positives puisque la modification du recul proposé entre la limite d'espace public et le futur bâti sur espace privé permettra d'ouvrir la vue depuis la rue du Gymnase sur le nouveau quartier. De plus, les plantations réalisées permettront d'offrir en entrée du nouveau quartier un environnement paysager de qualité. Enfin, tel qu'il sera autorisé après modification du PLU, le projet apporte différents bénéfices sur le plan environnemental :

la reconstitution de murs en pierre et l'aménagement de plantations sur les terrasses favorisera le développement de la faune et de la flore ;

l'aménagement de jardins en terrasse favorisera la gestion aérienne des eaux pluviales sur ces surfaces non imperméabilisées (par infiltration des eaux pluviales) ;

la végétalisation des terrasses sera directement visible depuis l'espace public et participera à l'apport de « nature en ville » pour les usagers.

A3 - Classement en zone 2AUE de la zone 2AUC de Lavallot sud à Guipavas

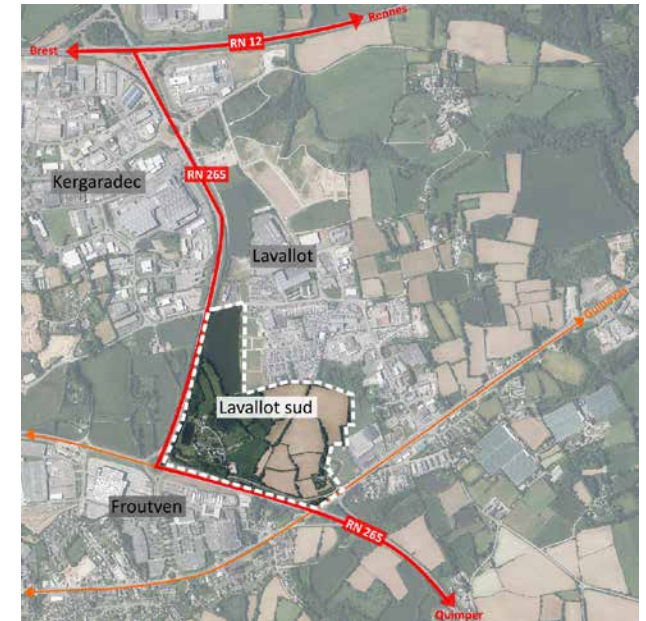
La modification a pour objet de préciser la vocation de la zone à urbaniser à vocation mixte 2AUC de Lavallot sud à Guipavas. La zone est reclassée en zone 2AUE afin de conforter sa vocation dominante d'accueil d'activités économiques.

La zone de Lavallot sud est une vaste zone à urbaniser (2AU) située à l'ouest de la commune de Guipavas, dans la continuité des quartiers et zones d'activité de l'agglomération brestoise.

Bordée par la RN265 à l'ouest et au sud, et par le boulevard Michel Briand à l'est, il s'agit d'une zone d'une trentaine d'hectares, bénéficiant d'une forte visibilité depuis les infrastructures de transport. En porte d'entrée de l'agglomération dans le prolongement du quartier du Froutven, elle constitue, comme l'ensemble du secteur Nord-Est de l'agglomération brestoise, un site stratégique pour le développement de la métropole brestoise, au carrefour de grands axes routiers nationaux et régionaux et à proximité de l'aéroport Brest-Bretagne.

Orienté au sud avec des pentes faibles ou moyennes, le secteur se compose de grandes parcelles au nord et plus morcelées au sud. Le secteur, encore exploité par l'agriculture, est constitué de prairies, de boisements ponctuels et de haies bocagères, notamment au sud-ouest. Le cours d'eau et le vallon du Costour, ainsi que les milieux naturels adjacents constituent un maillon de la trame verte et bleue de la métropole. Enfin, le site est marqué par la présence ponctuelle d'habitat résidentiel au sud-ouest (hameau de Quélarnou) et de quelques habitations à l'est (Penarun).

Lors de la révision du PLU en 2014, le secteur a été classé en zone 2AUC, c'est-à-dire une zone d'extension d'urbanisation à vocation mixte permettant d'accueillir des activités économiques, du commerce, des équipements, du bureau et de l'habitat. Le secteur était également couvert par une



Le site de Lavallot sud

orientation d'aménagement et de programmation globale couvrant l'ensemble du secteur Nord-Est (OAP de secteur Gouesnou-Guipavas) exprimant l'ambition de répondre aux besoins économiques dans un secteur attractif en développant la zone d'aménagement concerté de Lavallot (au nord et à l'est) et en préservant à plus long terme la possibilité de développer, face au Froutven, des projets « vitrines » du Pays de Brest dans la logique des espaces d'entrée d'agglomération.

Dans le cadre de l'étude du schéma de référence de la commune de Guipavas, adopté en 2020, l'hypothèse d'implanter des bureaux ou de l'habitat sur ce secteur a été clairement écartée, car le site se situe trop loin des services et commerces. En revanche, la vocation dominante d'activité économique de ce site, qui bénéficie d'une forte visibilité et d'une bonne accessibilité, a été réaffirmée, pour s'inscrire dans le prolongement des opérations déjà en cours sur Lavallot.

Afin de conforter cette vocation et donner aux acteurs locaux plus de visibilité et de lisibilité sur le devenir de cet espace, il est donc proposé aujourd'hui d'adapter le zonage et de transformer la zone 2AUC en zone 2AUE, à l'exception des deux secteurs d'habitat résidentiel (Quelarnou et Penanrun).

Cette modification, qui vient conforter et préciser les orientations initiales du PLU, s'inscrit par ailleurs dans la réflexion stratégique sur les besoins fonciers pour soutenir le développement économique de la métropole. Définie dans un plan d'action détaillé par une délibération du Conseil de la métropole du 29 juin 2022, Brest métropole se fixe le double objectif de travailler sur la densification et la réhabilitation du bâti économique au cœur des anciennes zones d'activités économiques et d'initier un nouveau cycle de production foncière afin de pouvoir répondre à l'ensemble des besoins des activités industrielles, de logistique ou artisanales. Dans ce contexte, la modification de zonage permet d'affirmer la vocation économique du secteur et contribue à la visibilité à plus long terme sur les futurs espaces de développement.

La modification porte sur le zonage du PLU (document graphique 1). L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur, ainsi que le rapport de présentation sont également actualisés en cohérence avec l'évolution du zonage.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification n'entraînera pas directement d'incidence nouvelle sur l'environnement, au regard de l'évaluation environnementale initiale du PLU. En effet, le secteur reste classé en zone 2AU et son urbanisation ne pourra être enclenchée qu'à l'issue d'une prochaine modification ou révision du PLU.

Préalablement à cette ouverture formelle de la zone à l'urbanisation, des études préalables seront menées afin d'analyser en détail les enjeux environnementaux du site et concevoir le projet d'aménagement selon la logique Eviter/Réduire/Compenser.

A4 - Classement en zone UE de la zone US de Kernoas à Guipavas

La modification a pour objet de changer la destination de la zone US Kernoas à Guipavas, au Sud-Est de l'aéroport de Brest-Guipavas. La zone est reclassée en zone à vocation économique (UE).

La Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest (CCIMBO), gestionnaire des équipements de l'aéroport Brest-Bretagne, est propriétaire des parcelles cadastrées ZI 2 et 133 immédiatement situées à proximité des pistes de l'aéroport. Ces parcelles actuellement classées en US permettent d'accueillir des services ou équipements qui concourent au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain, en lien avec l'activité aéroportuaire.

Lors de l'élaboration du PLU facteur 4 en 2014, l'objectif était de permettre de tirer profit de cet équipement majeur du territoire pour développer toute forme d'activité nécessitant la proximité immédiate de l'aéroport (sièges de compagnie aérienne, entreprises de fret aérien, réparation aviation, etc.).



Kernoas, au sud-est des pistes de l'aéroport Brest-Bretagne

En concertation avec la CCIMBO, Brest métropole souhaite élargir la vocation de ces espaces afin de ne pas restreindre le panel des activités autorisées. En effet, le contexte économique actuel et l'évolution des technologies permet d'envisager une diversité d'activité pouvant trouver un intérêt d'implantation dans ce type d'espace, notamment en production ou industrie, sans qu'elle soit nécessairement liée à l'activité aéroportuaire.

Par ailleurs, cet ajustement de la vocation générale de la zone s'inscrit dans la stratégie globale de développement de l'activité économique au Nord-Est de la métropole, afin d'apporter une réponse à la tension existante sur la disponibilité en surface immédiatement commercialisable, mise en évidence lors du bilan d'application du PLU facteur 4 débattu en Conseil de la métropole le 24 janvier 2020.

Il s'agit en effet d'un foncier maîtrisé, bien desservi et situé à proximité immédiate des grands axes de circulation à l'entrée de la métropole.

Il est donc proposé de classer les parcelles cadastrées ZI2 et 133 à Guipavas en zone UE (zone urbaine à vocation économique) au lieu de US (zone urbaine destinée aux services et équipements qui concourent au rayonnement ou au fonctionnement métropolitain). Le document graphique n°1 du règlement est modifié en ce sens. En outre, la modification est mise à profit pour rectifier la limite sud de la zone urbaine qui empiète sur la zone humide délimitée par le PLU.

Incidence de la modification sur l'environnement

La modification n'emporte pas d'incidence nouvelle au regard de l'évaluation environnementale initiale du PLU. En effet, les parcelles concernées sont déjà destinées à l'urbanisation dans le PLU actuel. Seule la vocation est ajustée pour permettre l'accueil de locaux d'activité diversifiés, et non plus uniquement des activités en lien avec l'activité aéroportuaire.

A5 - Accompagnement d'un projet de clinique du sport à Plougastel-Daoulas

La modification a pour objet de transformer partiellement la zone UL (zone urbaine à vocation de sport et loisir) en zone UH (zone urbaine à dominante résidentielle), au sud du complexe sportif, le long du boulevard Louison Bobet, afin d'accompagner la réalisation d'une structure privée d'accueil et de soins des sportifs.

La commune de Plougastel-Daoulas souhaite accompagner un projet privé de transformation d'un cabinet d'ostéopathe installé sur la commune, en structure d'accueil et d'accompagnement de sportifs de haut niveau. Le porteur de projet est actuellement installé dans une maison de ville. Or le projet de structure nécessite différents équipements (bains chauds, froids, spas, cuisine...) qui ne peuvent être aménagés dans les locaux actuels.

Afin d'accompagner ce projet, la commune a identifié un terrain à proximité immédiate du stade de Kerbrat au sud du bourg. Le projet étant directement lié et complémentaire aux activités sportives, une implantation de cette nouvelle structure à proximité immédiate des complexes sportifs de la commune était privilégiée. Le terrain, propriété de la commune de Plougastel-Daoulas, est situé en bordure du boulevard Louison Bobet, en lisière d'agglomération et apparaît comme un espace propice à l'accueil des sportifs.

Le terrain est actuellement classé au PLU en zone UL, correspondant aux secteurs destinés à accueillir les équipements sportifs ou de loisir, les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisir. Accessible directement depuis le boulevard Louison Bobet, cet espace se situe dans le prolongement direct du stade de Kerbrat qui accueille des terrains de foot et d'athlétisme et de l'espace Roz Avel. Les parcelles avaient été fléchées au moment de la révision du PLU pour accueillir une extension du complexe sportif de la commune. Inséré dans le tissu urbain, le terrain est bordé à l'Ouest et à l'Est (au-delà de l'espace Roz Avel) par des quartiers pavillonnaires.



Localisation du projet

Le projet de création d'une structure d'accueil et de soin des sportifs s'articule bien avec le projet d'équipement sportif de la commune. Toutefois, le classement en zone UL et la présence d'un emplacement réservé au bénéfice de la ville de Plougastel-Daoulas pour l'extension du complexe sportif (emplacement réservé n°18) ne permettent pas la réalisation du projet.

La commune de Plougastel-Daoulas, souhaite donc adapter le zonage du PLU en conséquence.

Il est donc proposé de modifier les documents graphiques 1 et 2 du règlement du PLU de la manière suivante :

Classement des emprises destinées à la structure d'accueil en zone UH (zone urbaine à vocation d'habitat), dans le prolongement du quartier résidentiel qui borde le terrain à l'ouest ;

Suppression partielle d'une surface de 1583,4m² de l'emplacement réservé n°181 au bénéfice de la ville de Plougastel-Daoulas pour l'extension du complexe sportif. D'une surface initiale de 11 955,1m², celle-ci est portée à 10 371,7m² ;

Levée partielle de la servitude d'interdiction d'accès nouveau depuis la rue Louison Bobet. Après analyse en lien avec les services de voirie de Brest métropole, un nouvel accès

peut être aménagé sans compromettre la sécurité du trafic sur le boulevard Louison Bobet.

Incidences de la modification sur l'environnement

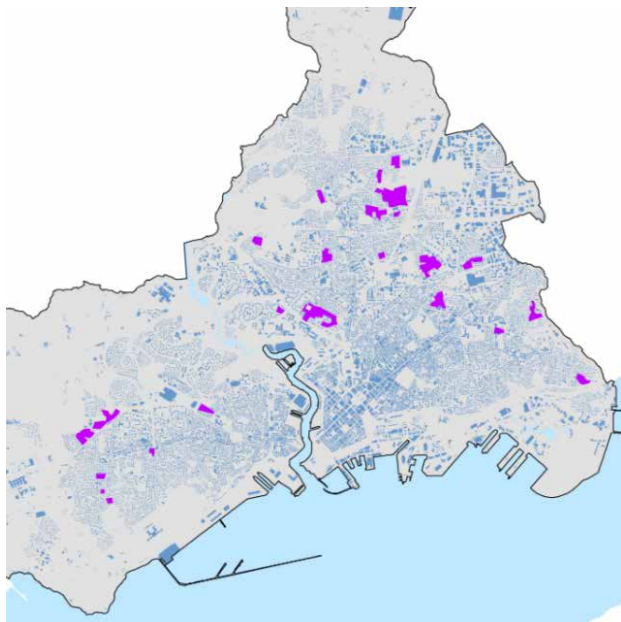
La modification consiste à adapter le zonage d'une parcelle ensermée dans le tissu et déjà destinée à l'urbanisation. Elle n'emporte donc pas d'incidences nouvelles sur l'environnement.

A6 - Secteurs de constructions à l'identique

La modification a pour objet d'adapter les règles applicables dans les secteurs dits de « construction à l'identique » identifiés sur le document graphique 2 du règlement du PLU afin de permettre l'adaptation de ce bâti aux besoins actuels, dans le respect des qualités architecturales, urbaines et historiques de ces ensembles bâti d'intérêt patrimonial.

Les secteurs dits de « construction à l'identique » sont des secteurs constitués par des ilots ou quartiers identifiés sur le document graphique 2 du PLU et faisant l'objet de servitudes d'aspect extérieur, destinées à préserver les qualités architecturales et urbaines de ces ensembles présentant un intérêt patrimonial.





PLU facteur 4 : secteur construits à l'identique sur la ville de Brest

Le PLU identifie ainsi 24 secteurs, tous situés sur la ville de Brest, dont 23 concernent des quartiers de maison castor, mouvement d'auto-construction sous forme de coopérative, né au sortir de la guerre et qui a marqué le paysage urbain brestois.

Issues des documents d'urbanisme successifs depuis le plan d'occupation des sols (POS) de 1985, les règles fixées par le PLU facteur 4 méritent aujourd'hui d'être rénovées. D'une part l'écriture réglementaire, ancienne, est régulièrement source d'interprétations divergentes et nécessite d'être clarifiée ; d'autre part, des adaptations doivent y être apportées afin de permettre les évolutions nécessaires de ce bâti pour répondre aux standards et aux besoins actuels des habitants. Il s'agit notamment de pouvoir accompagner des besoins d'extension de ces maisons de ville pour y accueillir des familles ou pour des projets d'isolation thermique par l'extérieur de ces constructions des années 1950-1960.

Il est donc proposé de modifier les dispositions relatives aux secteurs dits de construction à l'identique, L'objectif est de permettre l'évolution de ce bâti, tout en continuant de concilier la conservation de ce patrimoine, en s'attachant plus particulièrement aux quartiers de maisons castor qui sont véritablement au cœur de la protection des secteurs construits à l'identique identifiés par le PLU.

A cet effet, les secteurs dits de constructions à l'identique sont remplacés par des secteurs de Cités Castor, le règlement écrit propre à ces secteurs est actualisé et enfin le zonage est modifié en retirant le secteur de Lanrédec à Bellevue, qui n'est pas issu du mouvement des castors. Les modifications apportées au PLU portent sur le rapport de présentation, le règlement écrit et le règlement graphique.

Rapport de présentation

La description de l'état initial de l'environnement est modifiée et complétée afin de décrire de manière plus spécifique le mouvement des maisons castor et leur empreinte dans le paysage urbain Brestois ;

La justification des zones et des règles qui y sont applicables est également modifiée afin d'expliquer les règles instituées dans ces secteurs ;

Enfin, le chapitre relatif à l'évaluation environnementale est modifié de manière à remplacer la référence aux « secteurs construits à l'identique » par les cités castor.

Règlement écrit

L'alinéa relatif aux secteurs construits à l'identique figurant à l'article 1 des dispositions communes à l'ensemble des zones est supprimé au profit de nouvelles dispositions relatives aux cités castor, figurant également aux dispositions communes à l'ensemble des zones (article 1 : occupations et utilisation du sol interdites, article 2: occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières et article 11 : aspect extérieur des constructions).

Par ailleurs, pour tenir compte de la suppression de la servitude sur le secteur de Lanrédec, il est proposé d'étendre aux

zones UH, les dispositions de la zone UC relatives aux travaux de restauration, de réhabilitation et de transformations des constructions existantes d'une manière permettant de veiller à la prise en compte par les projets des ensembles urbains dans lesquels ils s'insèrent.

Règlement graphique

La légende du document graphique N°2 est modifiée pour remplacer « secteur de construction à l'identique » par « Cité castor » et la servitude est supprimée sur le quartier de Lanrédec à Bellevue, car il n'est pas constitué de constructions issues du mouvement castor.

Incidences de la modification sur l'environnement

Les modifications concernent la réglementation des constructions dans des secteurs déjà urbanisés et s'inscrivent dans la continuité des dispositions antérieures visant à la protection des ensembles urbains et donc à la protection des paysages et du patrimoine. La modification n'emporte pas d'incidences négatives sur l'environnement.

A l'inverse, les modifications apportées au règlement favorisent le renouvellement urbain en clarifiant les conditions d'extension des constructions pour les adapter aux besoins des familles et pour la réalisation d'isolation thermique permettant la maîtrise des consommations d'énergie.

A7 - Modification des règles relatives aux logements à coût abordable

La modification a pour objet de modifier et renforcer les obligations fixées par le PLU en matière de réalisation de logements à coût abordable et de logements locatifs sociaux : les seuils de déclenchement de la servitude fixés par l'OAP thématique relative à l'habitat et le règlement sont modifiés. En complément des actualisations ponctuelles sont apportées dans l'OAP.

Le PLU facteur 4 tient lieu de programme local de l'habitat (PLH). À ce titre les orientations d'aménagement et de programmation thématiques relatives à l'habitat (OAP Habitat) traduisent de manière concrète les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, ainsi que des actions d'information, de sensibilisation et d'accompagnement en matière d'habitat.

L'OAP Habitat s'inscrit dans la continuité du PLH de Brest métropole pour 2008-2013, dont la préoccupation majeure était le développement d'une offre de logements diversifiée pour tous, en s'attachant notamment à renforcer la qualité résidentielle du parc immobilier existant. Le PLU facteur 4 approuvé le 20 janvier 2014 s'est inscrit dans la poursuite de cet objectif en insistant plus particulièrement sur l'offre en direction des familles et sur les problématiques du renouvellement urbain et de la réhabilitation. Cette approche fait directement le lien avec les orientations du Plan Climat Air Energie Territorial.

- L'OAP habitat s'articule autour de 4 orientations et 18 actions visant à :
- Maintenir un niveau élevé de production de logements dans l'agglomération
- Constituer une offre complète et attractive de logements neufs
- Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant
- Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

La mise en œuvre de l'OAP habitat tenant lieu de PLH a fait l'objet de deux bilans triennaux présentés en Conseil de la métropole les 16 décembre 2016 et 24 janvier 2020.

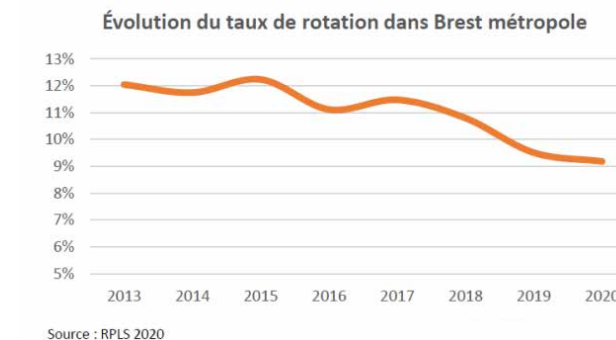
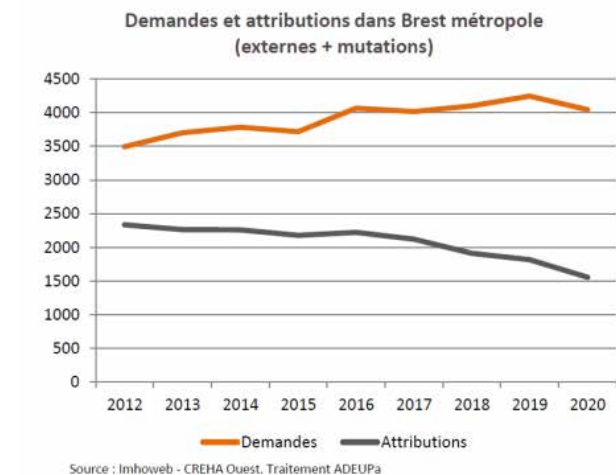
Il en ressort que les objectifs fixés ont été globalement atteints sur la période 2014-2019 : maintien d'un niveau élevé de production de logements dans l'agglomération, contribuant pleinement à l'attractivité du territoire qui a permis de retrouver une dynamique démographique positive (800 ménages supplémentaires par an entre 2011 et 2016), un solde migratoire désormais positif (+ 1500 ménages par an) et un solde presque à l'équilibre pour les familles avec enfants. Une forte proportion de ces nouveaux logements a été réalisée en renouvellement urbain. A cet égard, une politique active de développement et de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs conventionnés a été menée, ce qui permet à la métropole de disposer d'un parc social globalement fluide. L'objectif visant à proposer une diversité de logements à l'ensemble des ménages est à maintenir, l'effort devant être porté notamment sur la production de logements à coût abordable.

Toutefois, la situation sur le marché locatif brestois a évolué depuis 2019. Ce dernier, comme plus largement la situation du logement dans toute la Bretagne, a accéléré sa mise en tension dans le contexte de la crise sanitaire du Covid. A titre d'exemple, d'après les éléments présentés en Conférence Intercommunale du Logement, co-présidée par l'Etat et la Métropole, le ratio pour les demandes de logement sociaux est passé de 1,6 demande pour une attribution en 2017, à 3,2 demandes pour une attribution en 2020, soit un doublement sur 4 années. Cela traduit une hausse continue des demandes non-satisfaites de logements sociaux, du fait simultané d'une hausse des demandes, d'une baisse du taux de rotation (les ménages n'arrivant plus à quitter leur logement pour rejoindre le parc privé) et d'une tendance à la baisse des mises en service.

Le même constat de mise en tension du marché se retrouve dans la hausse du nombre des recours au titre du droit au logement opposable (DALO), généralement exercé pour « délai d'attente d'attribution de logement social anormalement

long », qui reste particulièrement bas mais en croissance sur le territoire de la métropole : de 18 recours en 2019 et 23 en 2020 à 50 en 2021 (soit là aussi un doublement des situations sur la dernière période). Cette évolution traduit la pression qui s'exerce sur le parc locatif social, et plus globalement sur le marché immobilier brestois.

L'ensemble de ces signaux conduit à conclure à un besoin structurel d'augmentation de la production de logement sociaux, dans un contexte où l'exemption métropolitaine d'application de l'article 55 de la loi SRU, relatif aux obligations de part de logements sociaux dans le parc des résidences principales, arrivera à échéance fin 2022.



C'est pourquoi il est proposé d'ajuster les dispositions du PLU relatives aux obligations de réalisation de logements à coût abordable, qui imposent, selon les communes, la réalisation d'un pourcentage minimal de logements à coût abordable (dont une part de logements locatifs sociaux) dans toutes les opérations de constructions de logements d'une surface de plancher de plus de 2500 m². Cette modification doit permettre de conforter les objectifs de production de logements à coût abordable, qui demeurent inchangés.

Les évolutions engagées sur la servitude de mixité sociale sont de trois ordres.

En premier lieu, il est proposé de modifier l'assiette d'application en passant d'une surface de plancher à un nombre de logements, via une clef de calcul correspondant à une surface moyenne de plancher par logement constatée dans les opérations de plus de 15 logements de 2018 à 2021. Les obligations de l'article 55 de la loi SRU étant relatives à des nombres de logements, cela permet de garder une certaine cohérence vis-à-vis de l'application de la règle (comme d'ailleurs dans plusieurs autres agglomérations de la région). Cela transforme le seuil d'obligation de 2500m² de surface de plancher à un seuil de 35 logements, sans changer la nature des obligations.

En second lieu, il est proposé une extension du domaine d'application de la servitude de mixité sociale, avec des obligations allégées portant sur une gamme d'opérations plus petites (celles de 20 à 35 logements, bornes comprises) afin de toucher un plus grand nombre d'opérations et donc augmenter la production de logements sociaux. Le seuil de 20 logements est un ordre de grandeur couramment utilisé dans d'autres territoires bretons, ce qui en démontre empiriquement la faisabilité. Le taux de logements à coût abordable est plus faible sur ces opérations par rapport aux opérations de plus de 35 logements, pour permettre l'émergence d'équilibres économiques de projets. Par ailleurs, l'obligation de réaliser au moins 50% de logements à coût abordable est étendue à l'ensemble des zones urbaines de Brest pour les opérations de plus de 35 logements, excepté

dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui bénéficient de dispositions spécifiques.

Dans les opérations de plus de 35 logements, le règlement prévoit toujours un minimum de logements à réaliser sous forme de logements locatifs sociaux (30% à Le Relecq-Kerhuon et 25% sur les autres communes), complété par des logements en accession à coûts abordables et/ou relevant du régime de bail réel solidaire, excepté, ici aussi, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, dont les périmètres sont délimités sur le document graphique N°1 du règlement, afin de conserver l'équilibre territorial et la diversification de l'offre de logements, le règlement prévoit uniquement l'obligation de réaliser au moins 25% de logements à coûts abordable pour toute opération de 20 logements ou plus.

Enfin, en troisième lieu, des clarifications d'ordre plus technique sont également proposées :

- Un assouplissement formel des parts respectives de logements locatifs sociaux et d'accession à coût abordable dans les obligations auxquelles sont assujettis les logements privés, permettant d'envisager un taux relatif plus important de logements sociaux dans certaines opérations (la rédaction antérieure pouvait générer des fragilités si elle était prise au pied de la lettre), allant dans le sens présenté précédemment.
- L'introduction explicite du bail réel solidaire (BRS) dans la notion de coût abordable, une typologie de logement social à l'accession comptabilisé au titre de l'article 55 de la loi SRU mais dont la création dans le droit français est postérieure au PLU actuel.

Enfin, la modification des dispositions relatives aux servitudes de mixité sociale est mise à profit pour actualiser ou corriger ponctuellement l'OAP Habitat et le rapport de présentation.

Conformément à ces nouvelles dispositions, l'ensemble des diagrammes de programmation de l'habitat figurant dans les OAP de secteurs sont actualisés.

Incidences de la modification du PLU sur l'environnement

Les modifications apportées aux servitudes de mixité sociale fixées par le PLU n'emporte pas d'incidence notable sur l'environnement. Il s'agit uniquement de modifications des paramètres d'application de la servitude.

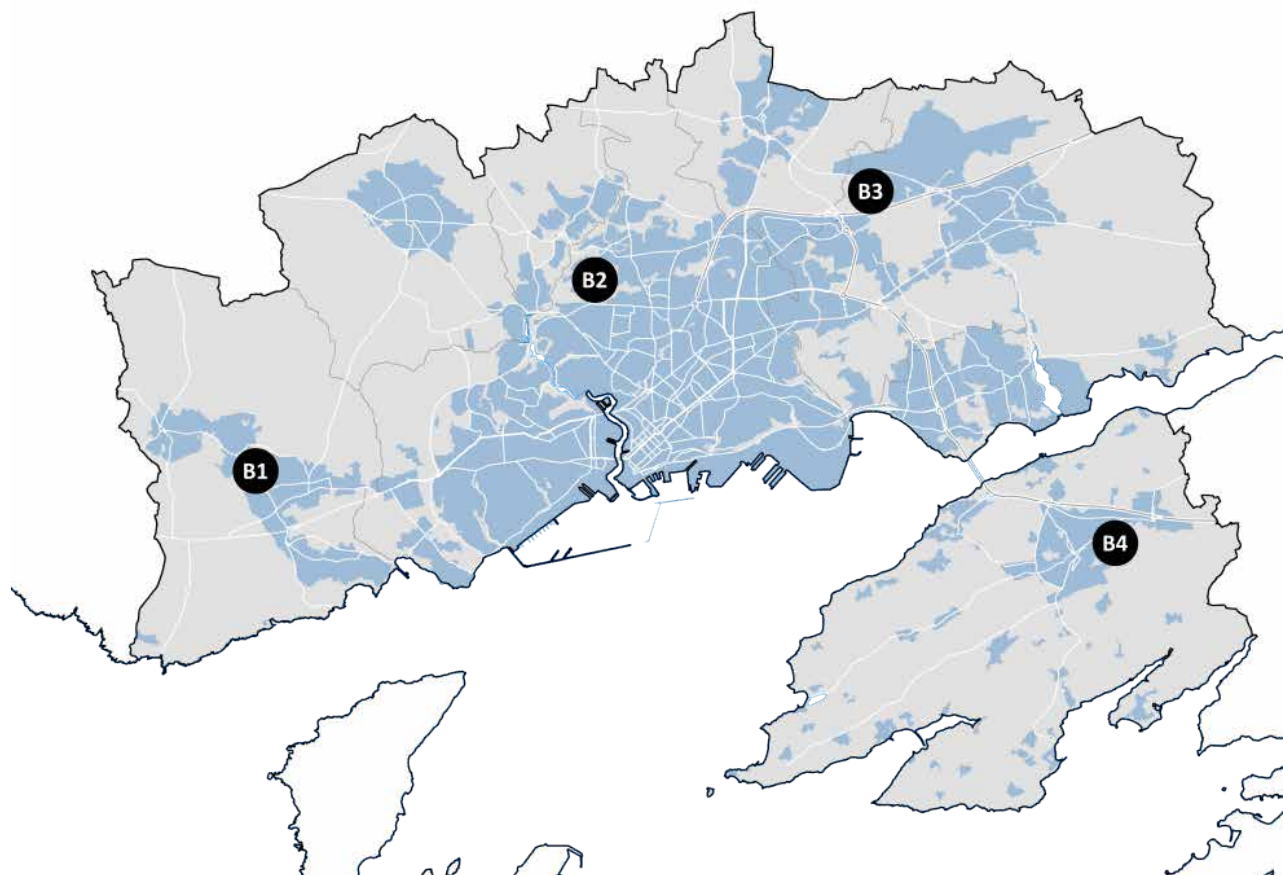
B - Les ouvertures de zones à l'urbanisation pour accompagner le développement de la métropole par l'accueil de nouveaux habitants et de locaux d'activité

Brest métropole est un territoire attractif, accueillant de nouveaux habitants et le développement d'activités économiques et d'emplois. Afin de garantir les conditions d'accueil favorables, il est essentiel de continuer à proposer une offre de logements diversifiée répondant aux attentes et aux aspirations des ménages et de répondre aux besoins des entreprises cherchant à s'implanter et à développer leurs activités dans la métropole brestoise.

Dans un souci d'équilibre avec les opérations en renouvellement urbain, qui ne peuvent encore à elles seules satisfaire l'ensemble des besoins du territoire, et répondre aux tensions actuelles sur le marché immobilier et sur l'offre foncière pour les locaux d'activités, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation 5 nouveaux secteurs.

- B1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kerarmerrien
- B2. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUH, 2AUE du Spernot à Brest
- B3. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Saint-Thudon à Guipavas
- B4. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH du Vergoz à Plougastel-Daoulas
- B5. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Lesquivit à Plougastel-Daoulas

Localisation des modifications : ouverture de zones à l'urbanisation



Justification de l'utilité de l'ouverture de zones à l'urbanisation

Le projet de territoire de Brest métropole a été défini dans le cadre de la révision du PLU approuvé le 20 janvier 2014. Résultat d'une démarche innovante d'approche intégratrice et transversale, le PLU a permis de faire converger au sein d'un même document le plan local d'urbanisme (PLU), le programme local de l'habitat (PLH) et le plan de déplacements urbains SPDU°, qui faisaient jusqu'alors l'objet de documents séparés. En outre, le projet a mis en cohérence ces politiques publiques avec le plan climat de la métropole. Le PLU a été dénommé « facteur 4 » pour traduire la convergence de ces politiques au sein d'un même document de planification, ainsi que l'objectif de division par 4 des émissions de gaz à effets de serre à l'horizon 2050.

Fort de cette approche intégratrice, le PLU Facteur 4 s'est attaché, dès son approbation en 2014, à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent structurellement les impacts sur l'environnement liés au développement urbain, en tenant compte des enjeux multiples, et parfois contradictoires, qu'ils soient environnementaux, sociaux ou économiques.

Conformément au SCoT du Pays de Brest, le PLU facteur 4 vise à conforter la vocation de l'agglomération brestoise comme cœur du pôle métropolitain et à prendre une part rééquilibrée dans le développement démographique et économique du pays de Brest. Pour autant, Brest métropole a aussi inscrit son développement dans les orientations du SCoT visant à diminuer significativement la consommation foncière nécessaire à l'urbanisation à l'échelle du Pays de Brest. A cet effet, le PLU affirmait dès l'origine la volonté de mobiliser le foncier encore disponible ou mutable dans le tissu urbanisé avec l'objectif de produire en renouvellement urbain 50% des logements, 40% des bureaux et 10% des locaux d'activités, tout en augmentant pour ces derniers de 25% le taux d'occupation des terrains. Brest métropole prend ainsi une part majeure dans la maîtrise des consommations foncières à l'échelle du pays à la fois par une produc-

tion accrue en renouvellement urbain et par la promotion de modes de production économes en extension urbaine.

Le développement est donc assuré en priorité par le renouvellement urbain, inscrivant clairement Brest métropole dans la trajectoire de maîtrise et de réduction progressive de consommation d'espace renforcée par la loi du 22 août 2021, dite loi « climat et résilience » portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dans la perspective de l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

Néanmoins, pour accompagner le développement économique et soutenir le dynamisme démographique de la métropole, le PLU facteur 4 a aussi prévu des secteurs d'extension urbaine (zones AU) mesurée, nécessaires pour assurer l'équilibre de l'offre. Brest métropole est un territoire attractif, accueillant de nouveaux habitants et le développement d'activités économiques et d'emplois. Afin de garantir les conditions d'accueil favorables, il convient de continuer à proposer une offre de logements diversifiée répondant aux attentes et aux aspirations des ménages et de répondre aux besoins des entreprises cherchant à s'implanter et à développer leurs activités dans la métropole brestoise. Dans un souci d'équilibre avec les opérations en renouvellement urbain, qui, à ce jour, ne peuvent à elles seules satisfaire l'ensemble des besoins du territoire, et répondre aux tensions actuelles sur le marché immobilier et sur l'offre foncière pour les locaux d'activités, il est nécessaire de poursuivre l'aménagement du territoire en ouvrant progressivement à l'urbanisation les secteurs prévus par le PLU facteur 4, en lien notamment avec l'arrivée à maturité de certains projets, notamment sous la forme de zones d'aménagement concerté.

Ces secteurs de développement 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'observation de la consommation foncière passée. La répartition s'est faite de façon équilibrée sur le territoire de Brest métropole afin de répondre aux objectifs de production de logements à

l'échelle communale, et en tenant compte des potentiels de desserte par les différents réseaux structurants (transports collectifs, eau et assainissement, numérique). Le choix des sites a également pris en compte l'impact potentiel sur l'environnement au travers du travail mené pendant l'évaluation environnementale du PLU facteur 4. Ainsi, conformément au SCoT alors en vigueur qui prévoyait que le PLU soit établi dans une perspective à 20 ans, le PLU approuvé le 20 janvier 2014 a programmé 1229 ha de zones à urbaniser (326 ha de zones 1AU et 903 ha de zones 2AU) pour accueillir progressivement jusqu'à l'horizon 2035 de nouveaux quartiers d'habitation, des zones d'activités économiques industrielles ou artisanales et des équipements.

Sur la période 2014-2022, un volume relativement limité de zones 2AU a été ouvert à l'urbanisation lors de précédentes modifications du PLU (186 ha), en raison des délais nécessaires à l'approfondissement des études des grandes opérations publiques d'aménagement prévues par le PLU. Aujourd'hui, plusieurs de ces opérations (Kerarmerien, Spennot, Saint-Thudon) arrivent à maturité et peuvent entrer dans leur phase opérationnelle. L'état d'avancement de ces projets explique la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation ces nouveaux secteurs stratégiques pour le développement de la métropole, tel que prévu en 2014.

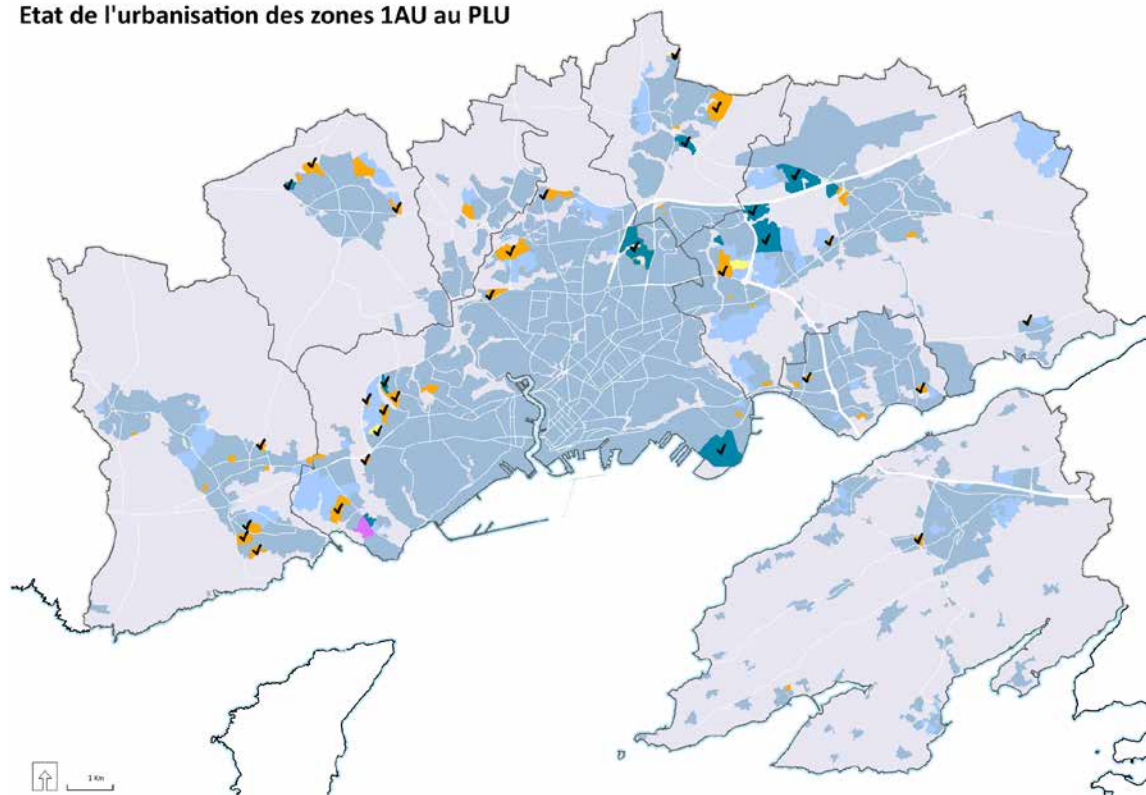
Aujourd'hui, 425 ha sont classés en zone 1AU, permettant l'accueil d'opérations d'habitat ou mixte (zones 1AUC et 1AUH, 239 ha), de locaux d'activités économiques (1AUE, 162 ha), d'activités à rayonnement métropolitain (1AUS, 11 ha) ou encore pour les activités de sports et loisir (zones 1AUL, 12 ha). Une partie de ces zones est déjà occupée (certains secteurs seront classés en zone urbaine dans le cadre de la modification du PLU), d'autres secteurs sont en cours d'aménagement ou font l'objet d'opérations programmées (cf. carte de l'état de l'urbanisation des zones 1AU, page 164).

Le projet de modification propose donc de rendre constructible (passage de 2AU en 1AU) plusieurs zones pour accueillir de l'habitat et des activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation formelle de ces zones dans le PLU vient s'inscrire dans le processus long des opérations d'aménagement entre les phases préalables d'études et de conception des projets et leur mise en œuvre opérationnelle. Réalisées progressivement à l'occasion des procédures de modification du PLU, ces opérations s'inscrivent en outre dans le cadre du 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 donner de la lisibilité et de programmer dans le temps les ouvertures de zones, en cohérence avec les objectifs de production de logements et les besoins identifiés et en anticipant les délais d'aménagement.

La modification n°8 du PLU ne remet pas en cause le projet de territoire ni le cadre défini par le PLU facteur 4 adopté en 2014. Elle a pour objet de mettre en œuvre de manière progressive les choix et les orientations définis par le document de planification de la métropole, établis à l'horizon 2035, conformément au SCoT du Pays de Brest. L'ouverture formelle à l'urbanisation des zones prévues par la modification n°8 du PLU s'inscrit ainsi dans le processus long des opérations d'aménagement, entre les phases préalables d'études et de conception des projets et leur mise en œuvre opérationnelle, en cohérence avec les besoins identifiés sur les communes de la métropole.

Etat de l'urbanisation des zones 1AU au PLU



Zones à urbaniser (1AU) au PLU modifié le 25 mars 2022

- Zones à vocation dominante d'habitat
- Zones à vocation d'activité économique
- Zones destinées aux activités à rayonnement métropolitain
- Zones destinées aux sports et loisirs

✓ Zones ayant fait l'objet de permis de construire ou d'aménager, ou dont la délivrance est projetée à court terme

Ouverture de zones à l'urbanisation destinées à l'habitat

Le PADD du PLU prévoit un niveau annuel moyen d'urbanisation de 1300 logements neufs sur le territoire de Brest métropole. Ce niveau élevé de production de logements, nécessaire pour soutenir le dynamisme démographique, est fixé conformément aux orientations du SCoT du Pays de Brest de manière à rééquilibrer la production de logements entre la métropole brestoise et le reste du Pays, et conforter le rôle de l'agglomération comme cœur du pôle métropolitain.

Pour soutenir le niveau de production de logements et proposer une offre diversifiée, complète et attractive, le PLU a prévu 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, à l'échelle de la métropole, 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.

À l'échelle de la métropole, ces objectifs sont atteints avec une moyenne annuelle de 1299 logements autorisés entre 2014 et 2021. Ce rythme de construction, principalement soutenu par la ville de Brest, se traduit aujourd'hui par des dynamiques démographiques positives conformes aux objectifs du SCoT. 80 % des nouveaux logements autorisés sont situés en zone urbaine, et le bilan de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période de 2015-2018 présenté dans le bilan d'application du PLU débattu par le Conseil de la métropole le 24 janvier 2020, fait état d'une consommation annuelle moyenne d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 20 hectares, inférieur aux objectifs plafonds du PLU.

Afin de continuer à soutenir la production de logements, compte tenu des disponibilités foncières et de l'état d'avancement opérationnel des opérations, la modification du PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs à vocation d'habitat : l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'aménagement concerté de Kerarmerrien à Plouzané (B1), le secteur

de Lesquivit à Plougastel-Daoulas (B4) et enfin le secteur de Kerléguer à Brest, articulé avec le projet de zone d'activité économique du Sprenot (B2).

La ZAC de Kerarmerrien à Plouzané

L'OAP thématique Habitat du PLU, qui tient lieu de programme local de l'habitat, fixe un objectif de production de 140 logements en moyenne par an pour la commune de Plouzané. Sur la période 2014/2021, la moyenne annuelle est de 62 logements autorisés. La production de logements sur la commune de Plouzané depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2014, est donc fortement en deçà des objectifs fixés. Ce déficit s'est tout particulièrement creusé depuis 2019 et s'explique essentiellement par le manque de foncier aménagé disponible en extension urbaine sur la commune, compte tenu notamment des délais pris par la ZAC de Kerarmerrien et par des recours contentieux qui ont retardé des projets d'aménagement au sud de la commune. En revanche, la réalisation de nouveaux logements en renouvellement urbain sur la même période représente près de 25% des objectifs de construction de logements sur la commune, conformément aux capacités estimées pour la commune lors de la révision du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de Kerarmerrien porte sur l'aménagement d'une zone de 30 ha, dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée créée en 2012. L'opération est à présent prête à entrer dans sa phase opérationnelle, dont la réalisation s'étendra sur une quinzaine d'années. Le projet permettra de retrouver des dynamiques de production de logements conforme aux objectifs de l'OAP Habitat sur la commune de Plouzané et plus globalement de mettre en œuvre les objectifs de rééquilibrage à l'ouest de l'agglomération brestoise.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 700 logements, soit une densité brute moyenne de 27 logements par hectare, dans le respect des typologies de constructions existantes sur La Trinité et sur Castel-Nevez. un travail a été mené dans la composition du plan d'aménagement et la taille des lots cessibles afin de maîtriser l'emprise de l'urbanisation, de ma-

nière à répondre à la forte demande en maison individuelle, en la conciliant avec les objectifs de limitation de l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espace.

Les capacités résiduelles dans les zones à urbaniser déjà ouvertes (zones 1AU) sur la commune de Plouzané ne permettront pas de répondre à ces besoins. En effet, sur les 23 ha actuellement classés en zone 1AU, une partie est déjà urbanisée (Trenen, Mescleuziou – 3,5 ha), et la plupart des autres est partiellement bâtie ou fait l'objet d'opérations en cours ou programmées (Kerezoun, Kerstrat, Poulzeroun, Lanrivineg – 15 ha).

En zone urbaine à vocation d'habitat (UC et UH), la commune dispose de capacités d'urbanisation disséminées dans le tissu urbanisé du bourg. Mais les disponibilités restantes demeurent limitées avec un foncier morcelé ne permettant d'accueillir au final que des petites opérations diffuses, insuffisantes pour atteindre les objectifs de production quantitatifs et qualitatifs de logements fixés à l'OAP Habitat. De plus, ces disponibilités foncières ponctuelles correspondent à un foncier privé, non maîtrisé par la collectivité. L'échéance à laquelle ce foncier pourrait être mobilisé n'est donc pas prévisible ou nécessite une stratégie foncière de moyen/long termes.

A noter par ailleurs que le taux de vacance de la commune de 4,3% est inférieur au taux permettant d'assurer la fluidité de l'offre de la demande de logements et que les disponibilités résiduelles dans le tissu urbain sont insuffisantes pour soutenir le niveau de construction attendu et proposer une offre diversifiée, complète et attractive de logements à l'ouest de la métropole.

Lesquivit à Plougastel-Daoulas

Sur la commune de Plougastel-Daoulas, l'OAP thématique Habitat fixe un objectif de 90 nouveaux logements par an.

Avec une moyenne de 66 logements par an autorisés depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2014, la production de logements sur la commune de Plougastel-Daoulas reste inférieure aux objectifs du PLU. La production de logements

s'appuie sur une très forte mobilisation des espaces disponibles dans le tissu urbain, puisque 90 % des logements autorisés sont situés en zone urbaine. Les disponibilités résiduelles dans le tissu urbain sont essentiellement constituées d'un foncier morcelé ne permettant pas au final de soutenir le niveau de construction attendu et la diversité de l'offre.

Pour compléter cette offre en renouvellement urbain, atteindre ses objectifs de production de logements et répondre à la demande, la commune de Plougastel-Daoulas ne dispose pas de foncier aménagé disponible en extension urbaine. La zone en 1AU de Bodonn en continuité du bourg (3 ha) est aménagée et partiellement bâtie, tandis que la zone 1AUH du village de l'Auberlac'h (1,2 ha) fait déjà l'objet d'une opération programmée pour une quinzaine de logements. Il n'y a pas d'autres zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation.

Dans un contexte de tension du marché de l'immobilier, l'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur de Lesquivit (1 ha) permettra donc de soutenir à court terme l'offre de logements, au bourg de la commune de Plougastel-Daoulas.

Située dans le prolongement des opérations d'aménagement de Kerdrevel, le projet vient s'insérer dans un espace déjà urbanisé au nord et à l'ouest, et s'inscrit dans le vaste secteur de Lesquivit, identifié dans le PLU comme le principal secteur de développement de la commune. L'ouverture à l'urbanisation d'une fraction de zone le long de la rue du dispensaire, permettra la réalisation d'une opération d'habitat sous maîtrise d'ouvrage communale. L'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone été privilégiée par rapport aux deux autres secteurs 2AU du centre-ville, dont les études préalables ne sont pas suffisamment abouties pour envisager leur urbanisation à brève échéance.

Kerléguer à Brest

Avec un peu plus de 700 nouveaux logements autorisés en moyenne chaque année, réalisé à près de 90 % en renouvellement urbain, la ville de Brest dépasse l'objectif de 650 logements fixé par l'OAP thématique Habitat du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 2,3 ha rue de Kerléguer dans le quartier de Lambézellec n'est pas donc pas directement justifiée par la nécessité d'ouvrir une zone supplémentaire à l'urbanisation, compte tenu des opérations déjà en cours sur la ville de Brest (Fontaine Margot, Kerlinou notamment), mais prend place dans l'opération globale d'aménagement du secteur du Spernot à l'ouest du quartier de Lambézellec. Le parti d'aménagement retenu pour le secteur du Spernot conduit à ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de cette zone 2AU, dans un souci de cohérence d'ensemble et d'optimisation des approches opérationnelles (réseaux, voiries...)

L'opération d'habitat, vient s'inscrire au nord-est du site entre le tissu résidentiel du bourg de Lambézellec et la zone d'activité du Spernot. Ce faisant, l'opération permettra la réalisation d'une opération d'habitat mixte dans le respect des objectifs des typologies de logements et des densités prévues par le PLU, dans le prolongement de la ZAC de Mescioual, quasiment achevée.

Ouvertures à l'urbanisation de zones destinées à l'accueil d'activités économiques

Un déficit de foncier aménagé pour accueillir les activités économiques

Véritable pôle d'équilibre territorial, Brest métropole constitue un espace économique dynamique, diversifié et porté par des entreprises et des secteurs d'activité de pointe reconnus sur les marchés nationaux et internationaux. Brest métropole accueille ainsi plus de 60% des emplois du bassin d'emploi.

La stratégie métropolitaine de développement économique, adoptée en Conseil de métropole du 24 juin 2016 rappelle dans son défi n°2 « Encourager l'initiative et l'innovation et développer les compétences », la nécessité de proposer des solutions d'implantation adaptées aux besoins des entreprises. Il s'agit notamment de mettre au service des activités économiques les espaces fonciers suffisants et adaptés aux besoins industriels, artisanaux et tertiaires, d'anticiper

sur les besoins à long terme par la constitution de réserves foncières appropriées et d'accorder une priorité au réemploi des parcelles rendues vacantes dans le champ économique, le cas échéant.

En 2019, un rapport de l'ADEUPa sur la consommation d'espace après 6 ans de mise en œuvre du PLU facteur 4 soulignait la nécessité pour Brest métropole d'engager une réflexion stratégique sur ses besoins en foncier pour soutenir le développement économique de son territoire. En effet, l'étude constate que le stock de foncier économique commercialisable est en constante diminution tandis que les nouvelles zones d'activités économiques inscrites dans le PLU facteur 4 n'avaient pas encore atteint le stade de mise en œuvre opérationnelle.

Après la réalisation des zones d'activité économique (ZAE) de Lavallot Nord, de Saint-Thudon I et de Mescadiou, Brest métropole souhaite poursuivre son développement maîtrisé tel que prévu dans le PLU, afin de répondre aux besoins en foncier économique et apporter une réponse appropriée à la tension existante en ce qui concerne les surfaces disponibles et immédiatement commercialisables. Brest métropole s'est par ailleurs engagée dans une démarche de réindustrialisation de son tissu économique, notamment avec le programme Territoires d'industrie lancé par l'Etat. Elle doit ainsi mobiliser les ressources foncières nécessaires à la mise en œuvre de ce programme.

Le PLUj comporte aujourd'hui 342 ha de zones à urbaniser à vocation économique (AUE), parmi lesquelles 163 ha sont classés en zone 1AUE. Or, la majeure partie de ces zones 1AUE est déjà urbanisée ou en cours d'urbanisation (145 ha) avec la réalisation des zones de Lavallot Nord, Mescadiou et Saint-Thudon I notamment.

La réserve de foncier disponible sur le territoire de Brest métropole est aujourd'hui inférieure à 20 ha. Le phénomène de tension sur la ressource foncière s'est accentué depuis 2020 pour aboutir aujourd'hui à une disponibilité foncière en surface immédiatement commercialisable inférieure à deux ans au sein des zones d'activités économiques en cours

de commercialisation (hors offre tertiaire), ce qui ne permet plus à Brest métropole de satisfaire les demandes d'implantation des entreprises. Par ailleurs, il est à noter que Brest métropole ne dispose pas de friche industrielle importante à réhabiliter sur son territoire.

Une stratégie globale pour conforter et accompagner le développement des activités économiques sur le territoire métropolitain

Faisant le constat de l'insuffisance des capacités foncières pour accueillir des activités industrielles ou logistiques, Brest métropole a défini un plan d'action par une délibération cadre du 29 juin 2022, avec un double objectif : d'une part inciter et accompagner la densification et la réhabilitation du bâti économique au cœur des anciennes ZAE, et d'autre part initier un nouveau cycle de production foncière en repensant le processus d'urbanisation des futures ZAE. C'est pourquoi le périmètre de réflexion a été élargi à une échelle métropolitaine dans un objectif affirmé de conciliation entre développement économique, environnement et agriculture. Cette ambition se traduira, dès 2022, par le lancement d'une étude globale à vocation opérationnelle, sous la forme d'un accord-cadre, permettant l'élaboration d'une stratégie collective et partagée avec l'Etat, les communes de la métropole, les Chambres Consulaires et tout partenaire institutionnel pouvant intervenir en la matière.

Pour autant, Brest métropole doit être en mesure de répondre, à court terme, aux besoins de développement économique de son territoire et doit maintenir une offre suffisante de solutions d'implantation à destination des entreprises. Les surfaces foncières proposées doivent être de deux natures : d'une part, des parcelles de grandes tailles permettant d'accueillir des projets industriels de grande envergure, et d'autre part, des espaces d'activités plus limités permettant le développement d'activités artisanales et d'ingénierie de second rang, nécessaires au bon développement des fonctions productives de grande envergure.

Afin de renouveler l'offre de foncier aménagé pour les activités économiques, il est nécessaire aujourd'hui d'ouvrir de

nouvelles zones à urbaniser, parmi celles prévues par le PLU révisé en 2014, en fonction de la maturité opérationnelle des projets d'aménagement, et afin de conserver l'équilibre territorial de ces développements. C'est pour ces raisons que les zones 2AUE de Saint-Thudon à Guipavas et du Spernot à Brest ont été retenues pour la modification n°8. La zone du Spernot accueillera des activités artisanales et celle du Saint-Thudon des activités productives nécessitant de grands espaces.

Saint-Thudon II à Guipavas

Parmi les différentes zones 2AUE susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation, il est prévu d'ouvrir la zone de Saint-Thudon en raison de sa position au nord-est de l'agglomération, qui est le secteur le plus attractif à l'échelle de la métropole et plus largement du Pays de Brest, et sur lequel le déficit de l'offre est le plus pénalisant. Cette zone, connectée aux grands axes de circulation et à proximité de l'aéroport s'inscrit dans la continuité de la ZAC à vocation économique de Saint-Thudon I qui arrive à son terme, et permettra l'accueil d'activités productives nécessitant de grands espaces. C'est enfin le secteur dont les études pré-opérationnelles et environnementales sont les plus avancées, par rapport aux autres zones à vocation économique de Lavallot notamment.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Saint-Thudon II à Guipavas porte sur une zone de 26 ha. L'aménagement de cette zone s'inscrit dans le prolongement de la ZAC à vocation économique de Saint-Thudon I dont 95% des surfaces cessibles sont aujourd'hui commercialisées.

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques à dominante logistique et industrielle qui ne peuvent trouver leur place dans un tissu urbain dense du fait de leur besoin en surface ou des nuisances qu'elles peuvent générer. L'aménagement du secteur contribuera à renforcer cette polarité économique forte, ce qui favorisera l'émergence de services aux entreprises et pourra permettre d'envisager le renforcement de l'offre de transport.

Le Spernot à Brest

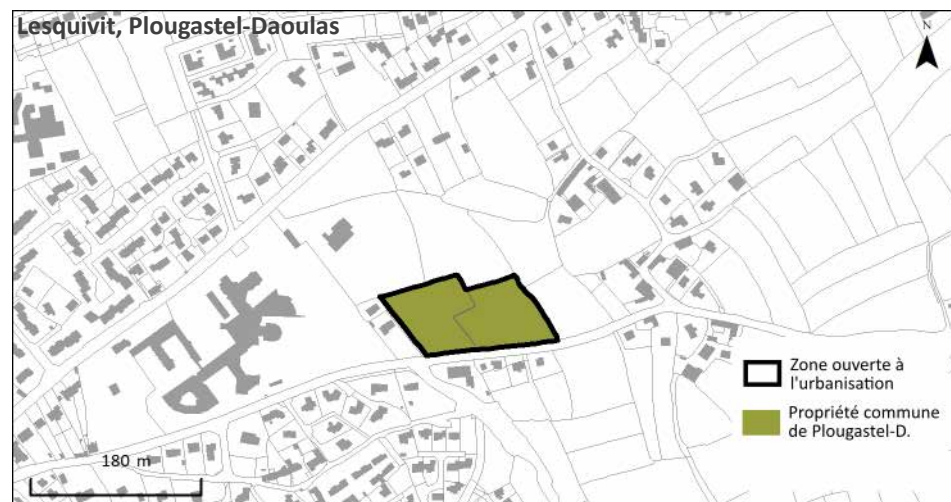
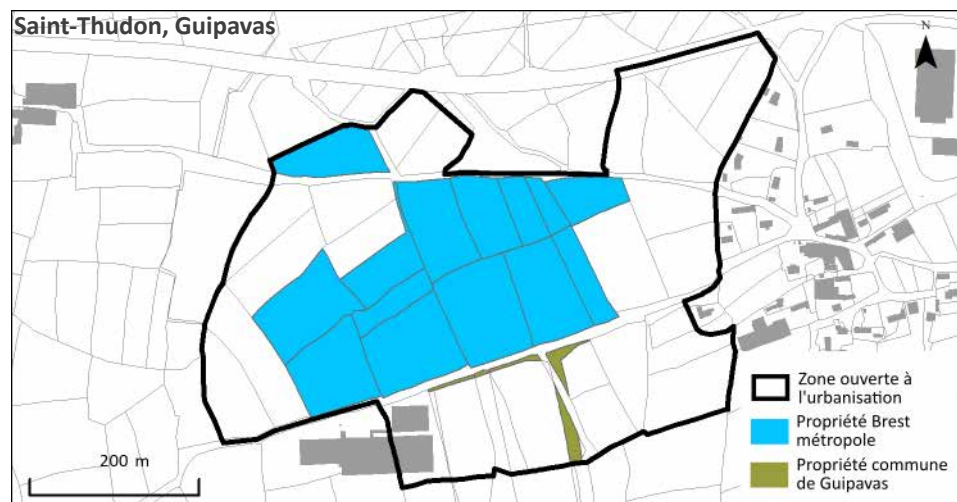
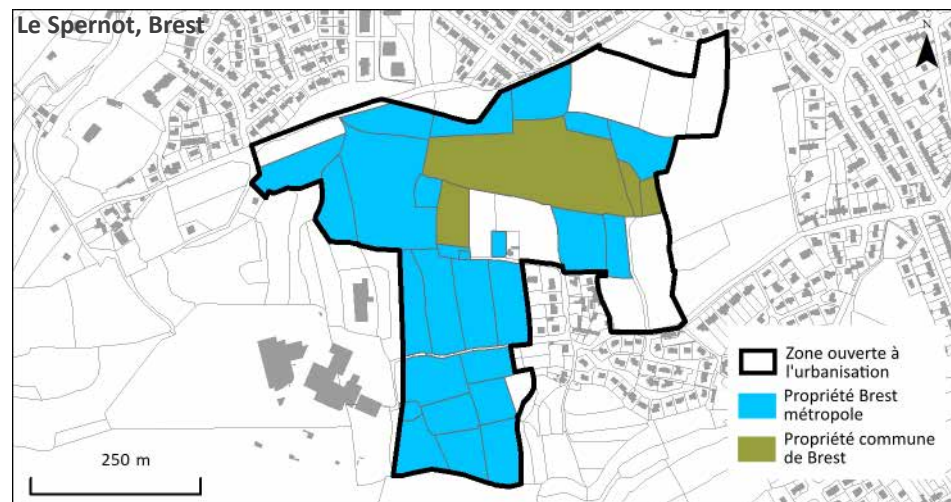
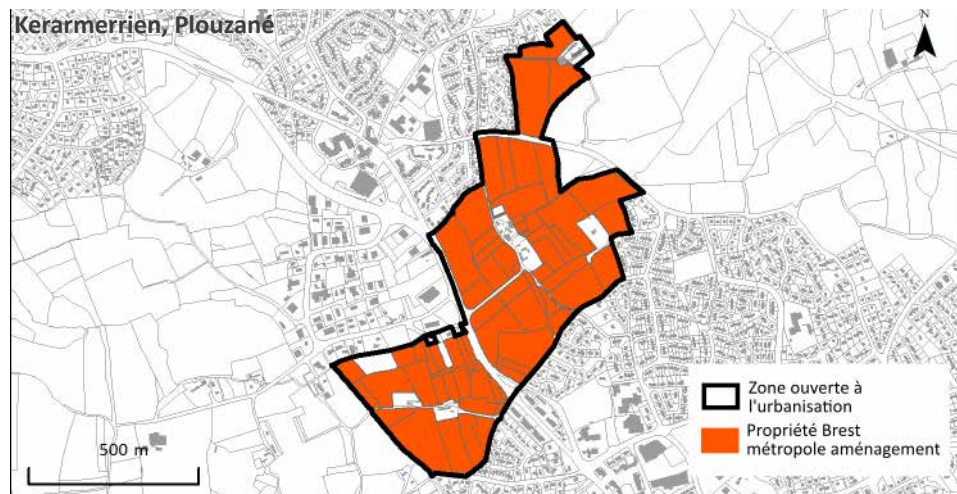
En ce qui concerne la zone du Spernot, son ouverture à l'urbanisation est destinée à assurer l'équilibre territorial de l'offre. Située plus proche du centre-ville de Brest, dans un environnement urbain entre le quartier de Lambézellec, la ZAC à vocation d'habitat de Messioual, et l'unité de valorisation des déchets (UVED) du Spernot, cette zone de 15 ha est destinée à l'accueil d'activités artisanales. Après la réalisation de l'axe structurant de desserte du quartier, l'aménagement du secteur du Spernot est envisagé, compte tenu de la maturité opérationnelle du projet suite à une phase de concertation préalable et l'avancement des études environnementales qui ont permis de définir les orientations générales d'aménagement du site.

Le renforcement de la desserte du site par l'aménagement d'une liaison routière nord-sud, et dans la continuité de la réalisation du quartier résidentiel de Messioual, l'aménagement du secteur de Lambézellec ouest peut se poursuivre dans la partie sud avec le secteur du Spernot. Le projet s'inscrit dans le cadre de la stratégie métropolitaine de développement économique (SMDE) de Brest métropole qui entend notamment positionner les entreprises en fonction de leur domaine d'activité avec l'ambition de créer un écosystème dynamique du tissu économique en favorisant les échanges et les interactions entre les entreprises implantées sur un même site. Le projet permettra donc d'offrir des petites parcelles de type village d'entreprise, actuellement trop peu présentes sur le marché foncier à vocation économique, avec une position géographique attractive.

Acquisition foncières significatives dans les zones à urbaniser

Pour l'application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, il est précisé que l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation ont fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de Brest métropole ou des communes concernées, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les cartes ci-après présentent l'état de la propriété institutionnelle sur les zones de Kerarmerrien à Plouzané, Le Spernot à Brest, Saint-Thudon à Guipavas et de Lesquivit à Plougastel-Daoulas, ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°8.



A1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kerarmerrien à Plouzané

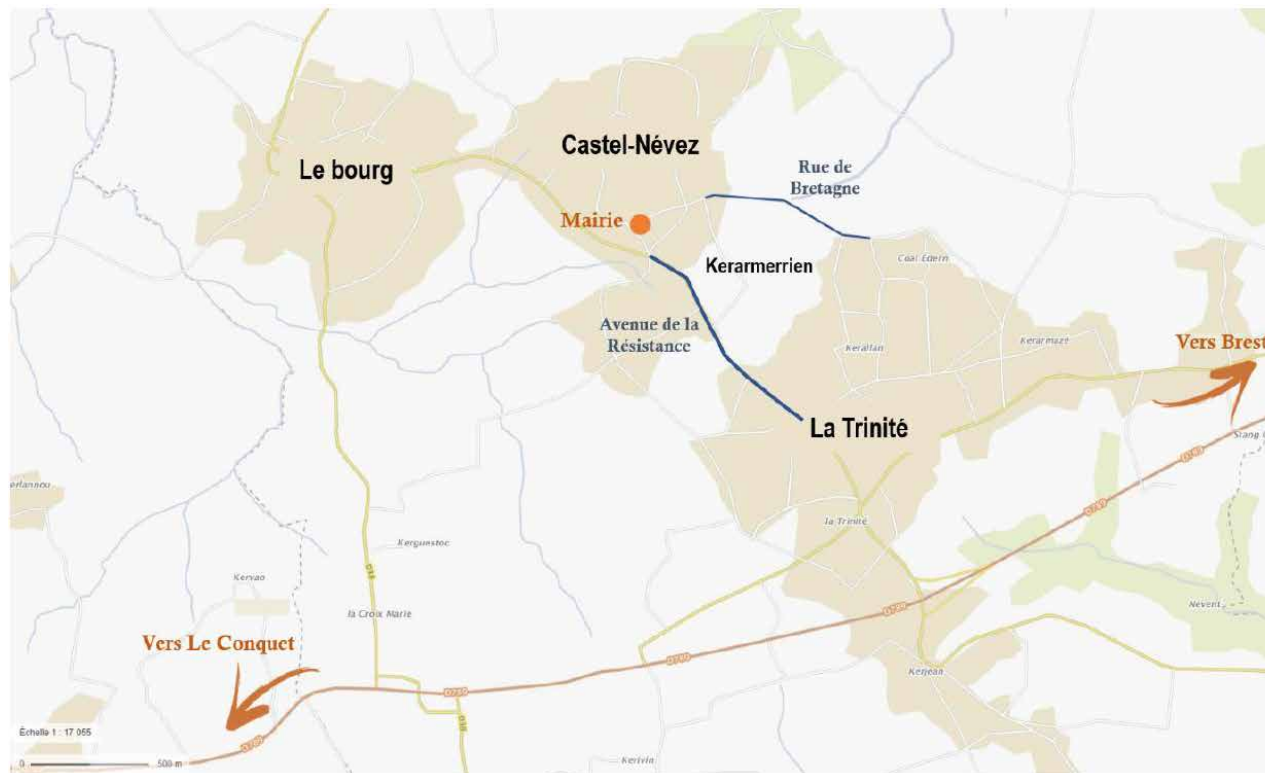
La modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AUH de Kerarmerrien située entre les pôles urbains de Castel Névez et de la Trinité sur la commune de Plouzané. L'aménagement de cette zone de 40 ha est destiné à la mise en œuvre opérationnelle d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation dominante d'habitat permettant d'assurer une offre diversifiée de logements sur la commune de Plouzané pendant les quinze prochaines années.

La commune de Plouzané est située à l'ouest de Brest. Elle est composée de trois pôles :

- le bourg, avec un tissu pavillonnaire de constructions individuelles de moyenne densité ;
- Castel-Névez, le secteur le plus récent de la commune avec des ménages plus modestes, qui accueille une partie du parc locatif social, des services (Mairie, poste...), des commerces intégrés au centre commercial et des équipements (écoles, médiathèque...);
- la Trinité, avec une dominante de propriétés individuelles, des équipements sportifs, des écoles, des commerces regroupés autour de la place centrale (qui accueille également le marché hebdomadaire) et une grande surface commerciale.

La commune, qui compte aujourd'hui 12 775 habitants, a connu un très fort dynamisme démographique, lié notamment à l'implantation du Technopôle Brest Iroise et d'établissements d'enseignement supérieur (en particulier pour les activités de recherche afférentes à la mer), mais aussi à la proximité immédiate du littoral et à la qualité du cadre de vie.

Situé entre les pôles urbains de Castel-Névez (au nord-ouest) et la Trinité (au sud-est), la ZAC de Kerarmerrien est un vaste secteur de 40 hectares. Il est desservi par deux axes routiers, l'avenue de la Résistance qui relie les deux pôles urbains de la commune et la rue de Bretagne. Ce secteur d'extension



urbaine a été défini en prolongement de deux sites déjà urbanisés, Castel-Névez et La Trinité, afin d'éviter l'étalement urbain et le grignotage du bocage plouzanéen. La zone de Kerarmerrien est en effet la seule emprise foncière qui fait la couture entre les zones déjà urbanisées en empiétant le moins possible sur le territoire naturel et agricole au nord et au sud. La création d'une continuité entre Castel-Névez et La Trinité traduit le souhait de constituer un tissu urbain homogène à l'échelle de la commune, affectant le moins possible les activités agricoles.

Le choix de ce secteur permettra de doter la commune d'une unicité d'identité et d'une géographie urbaine cohérente. En effet, l'éclatement de l'urbanisation sur trois pôles

entrave la lisibilité des fonctions urbaines, contraint les déplacements et la gestion des équipements par les services communaux. La réunification des deux pôles permettra ainsi d'optimiser les déplacements en confortant les alternatives à la voiture, en resserrant l'urbanisation là où il existe déjà des commerces et des services et surtout en évitant l'urbanisation de poches isolées qui fragmentent les exploitations agricoles.

Aujourd'hui classés en zone 2AUH, les terrains concernés par le projet sont en majeure partie cultivés. Il existe trois hameaux isolés sur le site, lieux-dits Kerarrouz, Kerarmerrien et Penhoat. Les habitations présentes dans ces hameaux sont toutes des résidences principales qui accueillent 6 familles. Il

s'agit d'anciens corps de ferme aujourd'hui rénovés. Aucun siège d'exploitation agricole n'est présent sur le site.

Le site est riche en éléments paysagers : talus et chemins creux... Une ligne de crête nord-ouest/sud-est partage le site en deux versants. Elle dessine un cheminement pratiquement plat pour relier les deux centralités, Castel Névez et La Trinité et offre des vues lointaines sur le paysage de vallées. Quatre arbres isolés, situés à proximité des hameaux de Kerarrouz et de Kerarmerrien ont été répertoriés au titre des espaces boisés classés (EBC).

Ces terrains jouxtent deux pôles urbanisés : Castel-Névez regroupant services (Mairie, Poste...), équipements (écoles, centre socio-culturel...), commerces de type grandes surfaces et La Trinité (équipements sportifs, écoles, commerces : notamment la place du commerce qui est également la place du marché hebdomadaire, et une grande surface commerciale). La ligne de bus desservant la commune et notamment ces deux pôles transite par l'avenue de la Résistance (anciennement RD12) et la rue de Bretagne qui bordent le projet. Les secteurs adjacents au projet sont des lotissements d'habitations.



Vue aérienne de Kerarmerrien (source BMA)

Kerarmerrien constitue l'un des principaux secteurs prévus par le PLU facteur 4 destiné à répondre aux besoins de logements sur le territoire de Plouzané. Il s'inscrit dans la démarche d'équilibrage à l'ouest de l'agglomération brestoise, conformément aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. L'orientation thématique relative à l'habitat tenant lieu de programme local de l'habitat fixe un objectif de production de 140 logements par an sur la commune de Plouzané afin de constituer une offre de logements diversifiée, complète et attractive permettant de soutenir les dynamiques démographiques.

L'élaboration de ce projet de quartier s'appuie sur une ZAC, créée en 2012 par Brest métropole, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral le 26 août 2019. Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact soumise à l'autorité environnementale qui a formulé un certain nombre de remarques qui ont conduit à renforcer les ambitions environnementales du projet, notamment par la préservation d'un corridor écologique de 11 ha (au lieu des 3,1 ha prévus initialement), avec une démarche accrue d'évitement des secteurs à fort enjeu biodiversité, de préservation des connexions écologiques existantes et de gestion intégrée des eaux pluviales.

L'avancement du projet permet aujourd'hui d'envisager l'ouverture formelle à l'urbanisation de la zone (passage d'un zonage 2AUH à 1AUH) afin d'entrer dans sa phase opérationnelle.

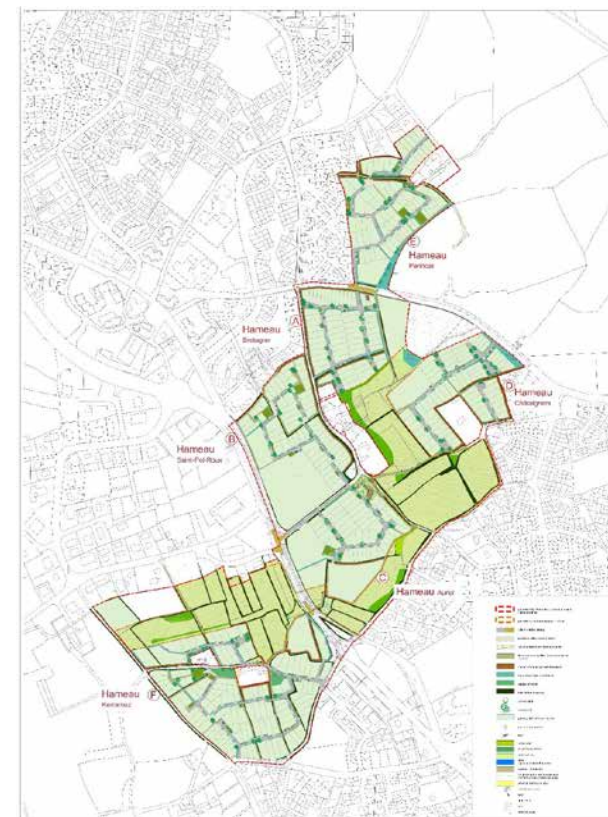
Compte-tenu de sa surface, le projet de ZAC est soumis à autorisation environnementale au titre des IOTA. Le dossier, en cours de constitution, s'appuie sur une mise à jour du plan d'aménagement de l'opération et, en conséquence, sur une actualisation de l'étude d'impact. Celle-ci sera soumise fin 2022 aux services de l'Etat.

Projet d'aménagement

L'élaboration de ce projet de quartier s'appuie sur une zone d'aménagement concerté, créée en 2012 par Brest métropole, dont l'étude a été confiée à l'agence Forma6 et dont la

concession d'aménagement a été confiée à Brest Métropole Aménagement.

Le projet d'aménagement consiste à considérer le corridor existant entre les quartiers de Castel Nevez et de la Trinité comme une réelle continuité écologique de mise en lien des grands territoires et comme un espace public de promenades et d'usages collectifs. Cette trame fondamentale devient en effet le support d'un maillage de liaisons douces, de lieux d'animations pour tous et constitue un espace public fédérateur pour la commune, qui sera conforté, à terme, par la création d'un équipement public.



Plan de composition de la ZAV de Kerarmerrien

La trame végétale inscrite dans la topographie, composée du parc et des haies conservées, découpe naturellement des lieux singuliers vecteurs d'identité. Au travers de 6 nouveaux hameaux, la ville se continue simplement de part et d'autre des quartiers existants avec une évolution typologique respectant les voisinages en maison individuelle et s'élevant vers le parc urbain écologique central.

Les hameaux, tournés vers le parc, seront desservis par des voies venant se greffer au tissu existant. Ils seront reliés entre eux par un maillage de cheminements piétons dense permettant également, par le biais de ce quartier de « l'entre-deux », d'unifier les polarités de Castel-Nevez et de la Trinité. La trame végétale devient ainsi le support d'un maillage de liaisons douces, de lieux d'animations pour tous et constitue un espace public fédérateur pour la commune, qui sera conforté, à terme, par la création d'un équipement public (1,3 ha).

Les fonctionnalités écologiques de la zone seront maintenues par la préservation du corridor écologique. Ce corridor, inscrit dans la topographie et composé des haies conservées, découpera naturellement des zones bâties caractérisées par différentes densités, en fonction de leur localisation à proximité du quartier de maisons individuelles existantes et du corridor écologique.

Le programme de l'opération qui permettra la réalisation de près de 700 nouveaux logements se décompose en 6 hameaux. Dans ces hameaux, les typologies de logements seront de trois niveaux, dans le but de favoriser la diversité sociale et intergénérationnelle : des maisons individuelles libres en transition avec le tissu pavillonnaire existant, des maisons individuelles accolées à l'interface entre l'habitat individuel libre et les typologies de logement plus denses, et enfin des logements intermédiaires et collectifs pour créer un front urbain tourné vers le parc.



Logements collectifs



Logements individuels



Logements intermédiaires

Programmation par hameaux

Hameaux	1	2	3	4	5	6	TOTAL
Collectifs	24	15	27	0	15	24	105
Intermédiaires	20	0	81	24	6	44	175
Maisons individuelles groupées	18	20	16	23	32	31	140
Terrains à bâtir	46	40	30	43	44	77	280
Total	108	75	154	90	97	176	700

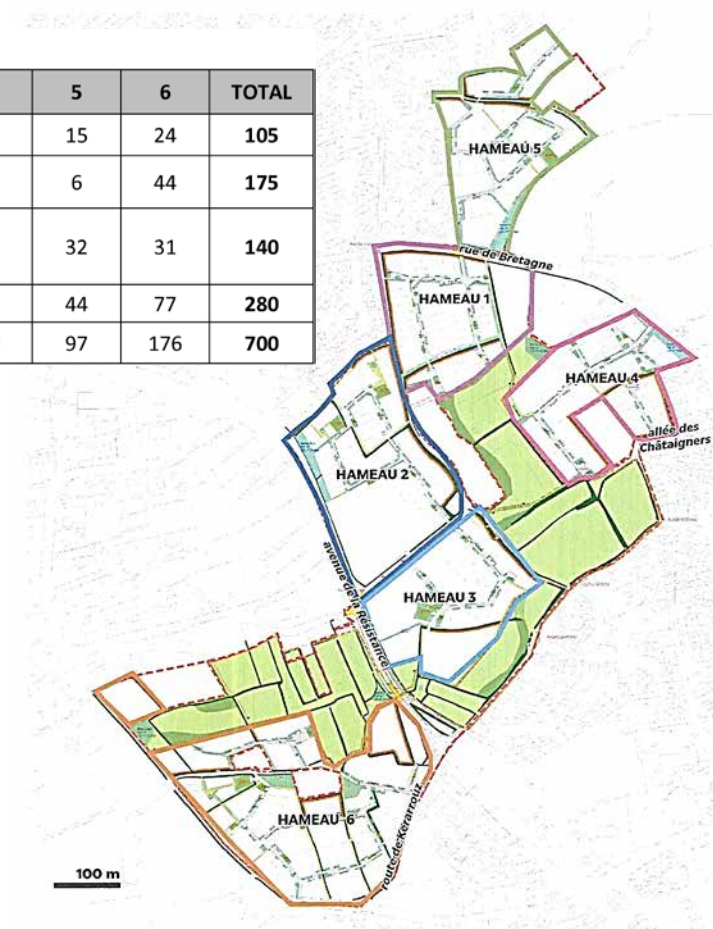
Plan de phasage prévisionnel de la ZAC de Kerarmerrien

La réalisation du projet sera déclinée en 6 phases successives, correspondant aux 6 hameaux définis dans le projet d'aménagement.

L'aménagement de la zone sera mené de manière progressive afin d'assurer une offre continue et régulière jusqu'à l'horizon 2035.

L'orientation d'aménagement et de programmation précisera le phasage dans le temps de l'opération :

- hameaux 1 et 2, à court terme ;
- hameaux 3 et 4 à moyen terme ;
- hameaux 5 et 6 à long terme.



Les principes déclinés dans l'OAP de secteur

La composition urbaine du futur quartier de Kerarmerrien entend faire la couture entre deux pôles de la commune, Castel-Névez et La Trinité. Elle s'articule autour d'un vaste corridor écologique, ménageant des vues sur un paysage bocager préservé et pour partie accessible au public.

Le quartier s'organisera en six hameaux dont la composition fera la part belle à la mixité sociale et intergénérationnelle, avec un juste équilibre entre logements individuels et collectifs, logements sociaux, abordables et libres.

Inscrit dans la trame urbaine de la ville de Plouzané, le quartier est pensé pour maximiser et faciliter les connexions avec le tissu existant, autant en matière de mobilités (transports en commun, déplacements doux...) que de paysage (traitement des limites, intégration du paysage, respect des haies et talus...). Il entend répondre à plusieurs objectifs :

- Réaliser un programme résidentiel diversifié en favorisant la diversité des typologies, des formes et des publics-cibles
- Préserver et renforcer les cœurs de biodiversité et les corridors existants
- Constituer de nouvelles centralités (hameaux) intégrés au tissu urbain de la ville
- Hiérarchiser et tisser des liens dans le prolongement de la trame viaire et paysagère existante

Phasage : cette opération d'aménagement se déroulera sur une durée d'une quinzaine d'années, en commençant depuis le centre du site.

Les modifications apportées au PLU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kerarmerrien entraîne des modifications, décrites ci-après, dans le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement graphique. Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

Rapport de présentation

Le chapitre 4 du rapport de présentation relatif à l'exposé des motifs des changements apportés est complété par l'explication des choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur de Kerarmerrien.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU sont complétées par les orientations d'aménagement relatives aux secteurs de Kerarmerrien. Elles fixent, en cohérence avec le projet de ZAC, les principes et les orientations d'aménagement du secteur, et le phasage prévisionnel de l'opération.

Règlement

Dans le document graphique n°1, la zone 2AUH de Kerarmerrien est classée en zone 1AUH (zone à urbaniser à dominante résidentielle sur 33,5 ha), à l'exception du corridor écologique qui est classé en zone UP (zone urbaine contribuant à former le socle de l'armature verte urbaine et complétant la fonction écologique de la trame verte et bleue sur 10,9 ha). Ce classement en zone UP, dont le règlement limite strictement la constructibilité, confortera le corridor écologique tout en permettant les aménagements nécessaires à sa mise en valeur. Par ailleurs, de nouveaux éléments naturels d'intérêt paysager (EIP) à préserver sont identifiés sur le document graphique afin d'en assurer la protection dans le temps, en particulier dans le corridor écologique.

Dans le document graphique n°2, le règlement est complété pour indiquer la hauteur maximale des constructions admises dans la zone 1AUH (3 niveaux).

Enfin, le document graphique n°3 est complété par l'indication du périmètre de l'OAP de secteur de Kerarmerrien.

Incidences de la modification sur l'environnement

L'analyse des incidences notables du PLU sur l'environnement est exposée dans le chapitre 5 du rapport de présentation, selon différents items : les impacts sur l'environnement naturel et les paysages, sur les ressources naturelles, sur la vie quotidienne, les risques, les pollutions et les nuisances. L'analyse a été menée dans le cadre de la démarche globale d'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme, en incluant, au regard de l'avancement du projet, les incidences de l'urbanisation future de la zone de Kerarmerrien à Plouzané.

Toutefois, les incidences sur l'environnement du projet ont également été évaluées à l'échelle de la ZAC de Kerarmerrien qui a bénéficié d'une étude d'impact annexée au dossier de création (approuvé le 30 décembre 2012), actualisée dans le cadre du dossier de déclaration d'utilité publique. Consultée en septembre 2017 préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a formulé des observations concernant notamment la préservation du corridor écologique, l'insertion paysagère du projet, la gestion des eaux usées, qui ont conduit à des évolutions du projet, notamment par une protection accrue du corridor écologique porté à 10,9 ha contre 3,1 dans le projet initial et par une réduction du nombre de logements, 700 au lieu de 950 logements. Ces évolutions permettent une plus grande ambition environnementale au sein de la ZAC avec une logique d'évitement des secteurs à fort enjeu biodiversité, de préservation des connexions écologiques existantes et de gestion intégrée des eaux pluviales.

Les éléments qui suivent constituent une synthèse des enjeux environnementaux identifiés sur le secteur de Kerarmerrien dans le cadre de l'étude d'impact et des mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences du projet sur l'environnement.

Milieu physique

Le territoire jouit d'un climat de type océanique tempéré de la façade atlantique de l'Europe, humide et venté. Une ligne

de crête nord-ouest/sud-est culminant à 86 mètres partage le site en deux versants rejoignant de part et d'autre le chevelu de l'Aber Ildut.

Aucun captage d'eau potable ou périmètre de protection n'est situé à proximité de l'aire d'étude.

Les impacts du projet sur le milieu physique portent essentiellement sur la modification du relief par les terrassements et les risques de pollution potentielle des eaux souterraines. Pour limiter ces effets, le projet a été conçu de manière à être adapté au terrain naturel et par la mise en place d'un dispositif de traitement des eaux pluviales (noues et 5 bassins de rétention et infiltration).

La réalisation du projet entrainera également des effets temporaires en phase chantier (stockages, pollutions potentielles des eaux souterraines). Des mesures seront prises de manière à réutiliser autant que possible des matériaux sur site et évacuer les déblais non réutilisés vers les filières appropriées. La réalisation d'une étude géotechnique est prévue ainsi que la mise en place d'un système de collecte et de traitement des eaux au moyen de noues permettant de filtrer les eaux et capter les pollutions.

Milieu aquatique

La zone d'étude ne compte aucun cours d'eau sur son périmètre. Elle présente deux grands bassins versants topographiques naturels. Au Nord, les eaux de ruissellement se rejettent dans les zones humides et dans l'Aber Ildut. Au Sud, elles sont reprises par un cours d'eau temporaire.

Les principaux effets permanents portent sur une augmentation du ruissellement engendré par les surfaces imperméabilisées et le transport par ruissellement pluvial de pollution particulière considérée comme chronique. Les mesures prises pour le projet consistent à la création de 5 bassins de rétentions et infiltrations avec régulateur de débit et une gestion qualitative assurée par la décantation engendrée par la rétention hydraulique des noues avec infiltration au plus proche des points de captages.

En phase chantier, afin d'éviter les pollutions temporaires, des dispositifs d'assainissement provisoires de collecte et de traitement des eaux de ruissellement seront prévus et les mesures curatives appropriées seront menées en cas de déversement accidentel. Par ailleurs, les aires de stationnement d'entretiens seront identifiées en dehors des secteurs sensibles.

Milieu naturel

Le site n'est pas directement concerné par un zonage réglementaire ou d'inventaire du patrimoine naturel.

Aucune espèce de la flore rare, protégée ou patrimoniale n'a été recensée. En revanche, quatre espèces végétales d'origine exotique à caractère envahissant ont été recensées sur le site (Rhododendron pontique, Ail triquètre, Renouée du Japon, Montbretia).

Le site s'inscrit dans un contexte agricole voué essentiellement aux cultures céréalières ainsi qu'à l'élevage bovin (pâturage ou fauche sur des prairies mésophiles), principalement dans la partie sud de l'aire d'étude rapprochée, au nord de Kerrarouz. Le réseau de haies est dense autour des prairies.

Plusieurs espèces animales protégées ont été observées sur le site : la lucane cerf-volant, la salamandre tachetée, l'orvet fragile, la loutre d'Europe, 19 espèces d'oiseaux protégées (en période de reproduction) et enfin 6 espèces de chauves-souris protégées (espèces avérées).

Les habitats naturels du site participent au fonctionnement écologique d'un corridor écologique bocager entre deux réservoirs de biodiversité humides. Les éléments linéaires ou ponctuels du paysage (haies, prairies) présentent donc un enjeu considéré comme moyen pour la dispersion des différentes espèces à une échelle locale.

Les principales incidences identifiées concernent le risque d'assèchement des zones humides, la destruction d'habitat, de haie et d'espèce protégées et enfin la rupture de corridors écologiques à l'échelle locale :

- en ce qui concerne les zones humides, les aménagements sont projetés en dehors de ces zones, et les bassins de rétention des eaux pluviales adaptés à la biodiversité (dépressions, noues) ;
- en ce qui concerne la destruction d'habitats, de haies et d'espèces protégées, les mesures prises par le projet consistent à éviter les habitats d'espèces au nord de Kerrarouz, à adapter l'éclairage public pour la faune nocturne, à adopter une gestion différenciée des espaces verts et à prévoir la plantation et l'entretien de diverses haies.
- enfin en ce qui concerne le corridor écologique le projet prévoit la conversion d'une culture en prairie naturelle et gestion de la prairie, l'évitement de destruction de haies et leur protection réglementaire dans le PLU, la création d'un corridor écologique de 10,9 ha au sein du projet, la mise en place de passages à faune et de dispositifs complémentaires au droit des passages (avenue de la Résistance et rue de Bretagne), accompagné d'un suivi de l'effectivité des mesures. L'intégration du corridor écologique ou centralité verte (parc urbain) au sein de la ZAC, associée aux autres mesures telles que la conservation des haies et l'adaptation du calendrier de travaux, permettra d'éviter et de réduire de façon significative les impacts (perte d'habitats, rupture de continuités écologiques, destruction d'individus) du projet sur une majorité de groupes et espèces faunistiques.

En phase chantier, afin de limiter les impacts temporaires de dérangement des espèces, des mesures seront prises pour adapter le planning des travaux aux exigences écologiques des espèces, mettre en place des clôtures et dispositifs de franchissement provisoires adaptés aux amphibiens, et enfin assurer un suivi des travaux par un écologue.



Photomontage - maquette 3D (source BMA 2023)

Paysage et patrimoine

Le principal enjeu paysager du site de la ZAC de Kerarmerien est de conserver une trame bocagère basée sur l'intérêt écologique des talus. Cette trame accompagne un réseau de cheminements doux qui relie Castel Névez et la Trinité.

Les deux axes majeurs, rue de Bretagne et rue de la Résistance, qui segmentent le site, devront offrir une plus grande perméabilité physique et visuelle, qui pourra être accompagnée d'un aménagement particulier. La frange nord du site, en vis-à-vis avec les lotissements de Castel Névez et la zone industrielle de Mescouézel, devra être traitée de manière à préserver le caractère bocager du site et à minimiser l'impact visuel. Enfin, des points de vue sur le grand paysage devront être conservés et mis en valeur dans l'aménagement de l'espace public proposé.

Le secteur d'étude n'est pas concerné par des monuments historiques inscrits ou classés.

Le Service Régional de l'Archéologie a été consulté et a émis la prescription d'un diagnostic archéologique sur le site de la ZAC. Ce diagnostic a été effectué à l'échelle du secteur central uniquement (entre la rue de Bretagne et l'avenue de la Résistance), en fin d'année 2019. L'aménageur engagera une campagne de fouilles début 2023.

Les impacts du projet sur le paysage et le patrimoine portent sur la modification des perceptions du site. Pour assurer son intégration paysagère, le projet prévoit :

la conservation des principaux haies et talus et leur protection règlementaire aux travers de l'OAP de secteur et du règlement ;

la création d'un corridor écologique de 10,9 ha bénéficiant d'un zonage spécifique assurant sa pérennité dans le temps.

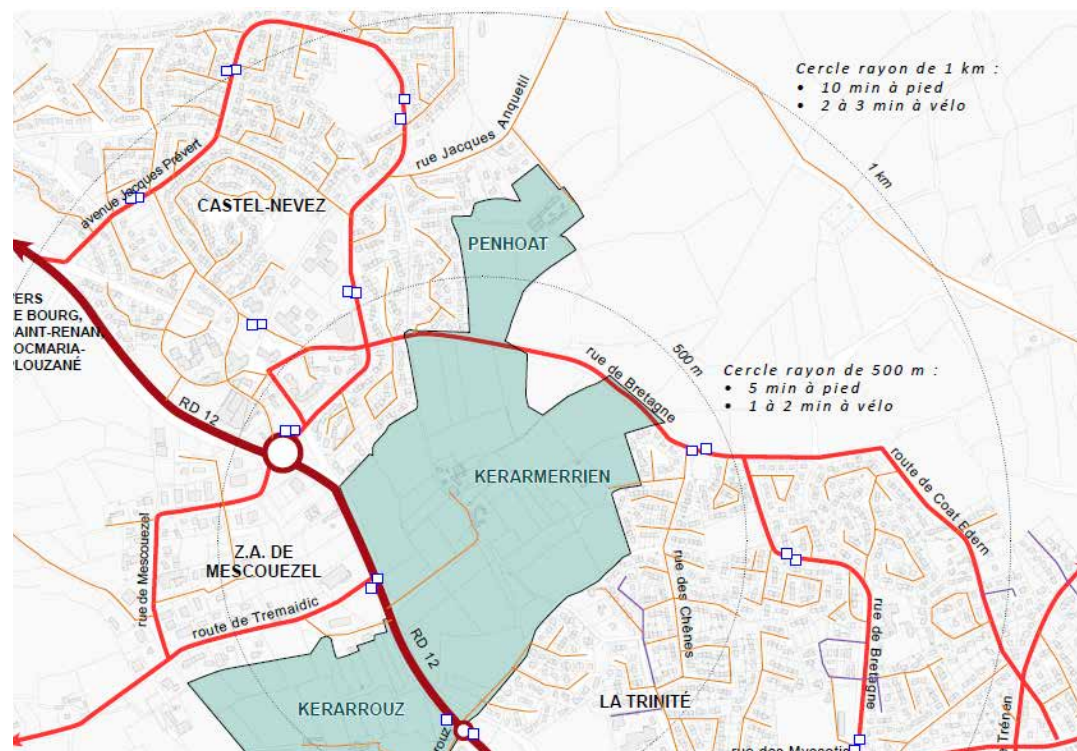
Pour étayer l'insertion paysagère du projet, une maquette numérique a été réalisée pour une visualisation avant/après. La maquette permettra d'apprécier l'intégration des constructions au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Milieu humain

La commune de Plouzané compte une population composite marquée par les familles moyennes actives.

La commune de Plouzané compte 4 036 emplois en 2013 pour 5 338 actifs (recensement INSEE 2013). Les équipements à proximité du futur quartier sont très abondants et diversifiés. Les futurs habitants pourront disposer de services, d'équipements et de commerces.

Les principaux impacts du projet sur le milieu humain portent sur l'arrivée à terme d'environ 1 700 personnes dont environ 300 enfants, les réseaux existants étant insuffisants pour le projet. Une production supplémentaire de déchets est à prévoir du fait de l'arrivée de nouveaux habitants. Par ailleurs, le projet conduira à la suppression de surfaces agricoles.

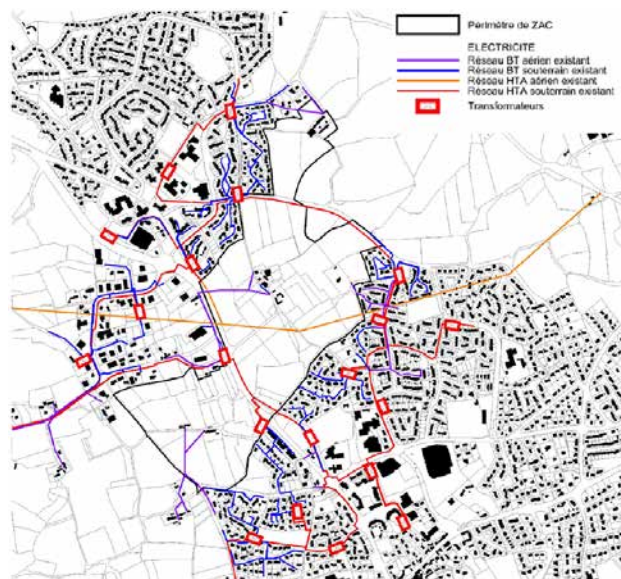


Carte des équipements existants à proximité de la ZAC (source BMA)

Des mesures ont donc été prises pour l'indemnisation des exploitants agricoles, la création et l'extension des réseaux et l'adaptation du réseau de collecte des déchets de Brest métropole.

Les réseaux

Le site d'étude est desservi par de nombreux réseaux enterrés et aériens. Une ligne HTA aérienne traverse le site d'est en ouest.



Desserte par les réseaux d'électricité (source BMA)

La gestion des eaux usées

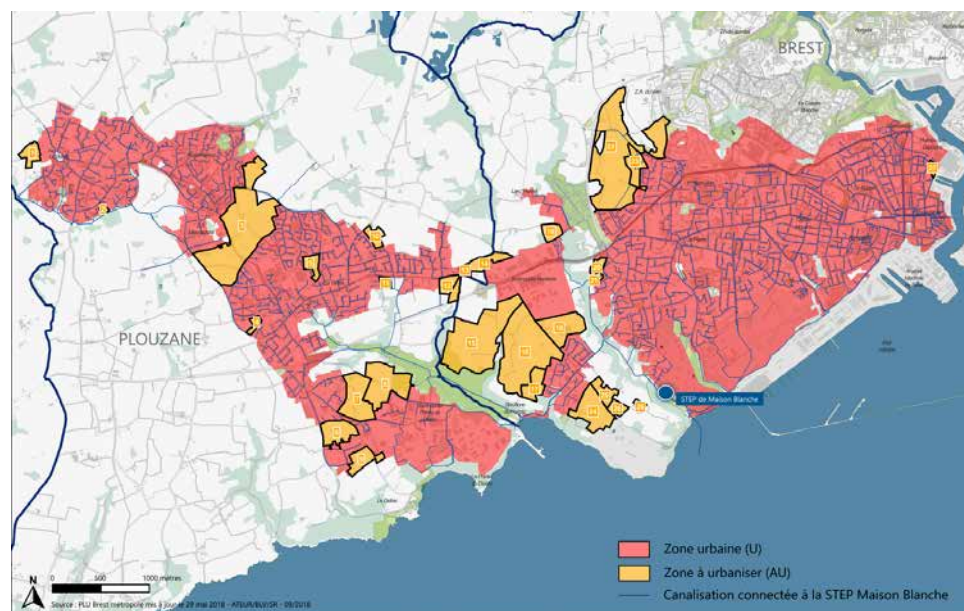
Les eaux usées seront rejetées vers la station d'épuration de Maison blanche, mise en service en 2005, qui possède une capacité nominale de 60 000 Eq/hab (EH).

Les données actualisées en 2018 et transmises par la SPL Eau du Ponant, gestionnaire du réseau d'assainissement pour le compte de Brest métropole, indiquent que l'utilisation moyenne sur les trois dernières années (2015, 2016 et 2017) est de 46 % de la capacité nominale de la station, garantissant un potentiel de raccordement de 32 600 Eq/hab.

Le projet de la ZAC de Kerarmérien prévoit la création de 700 logements dans son ensemble représentant environ 1

715 habitants. La charge théorique générée par le projet de développement représente moins de 3 % de la capacité de la station.

D'autres projets d'urbanisation sont programmés dans le PLU à l'échelle du bassin de collecte de la station d'épuration Maison blanche auxquels il convient d'ajouter les projets en renouvellement urbain qui constituent 50 % des objectifs de production de logements du PLU de Brest métropole. Leurs impacts cumulés sur l'utilisation de la capacité nominale de la station d'épuration ont été estimés à l'échelle du bassin de collecte de Maison blanche (cf. figure ci-après).



Bassin de collecte de la station d'épuration Maison Blanche (Source : Brest métropole / Eau Ponant, 2018)

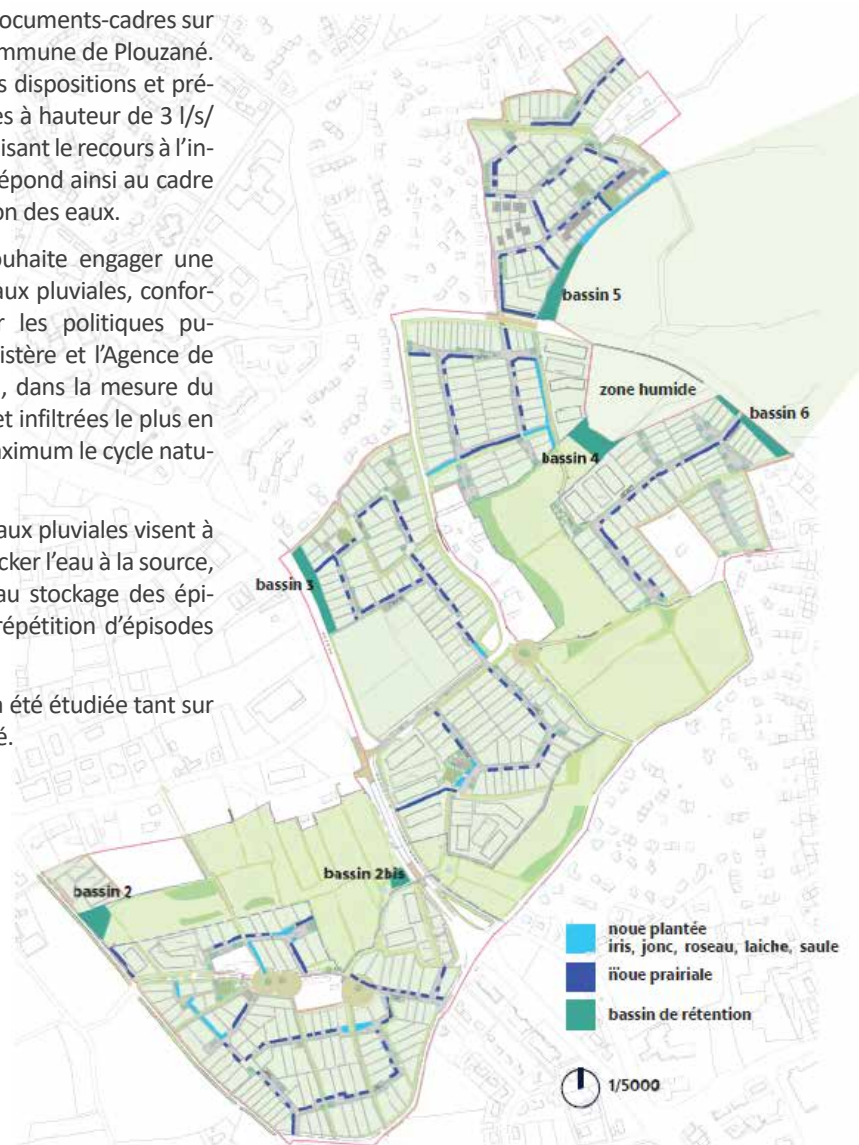
La gestion des eaux pluviales

Le débit retenu sur l'ensemble du projet, 3 l/s/ha, a été défini par la maîtrise d'œuvre au regard des documents-cadres sur la gestion de l'eau qui concernent la commune de Plouzané. Le PLU de Brest métropole reprend ces dispositions et prévoit que les eaux pluviales soient gérées à hauteur de 3 l/s/ha pour une pluie décennale, en préconisant le recours à l'infiltration si le sol le permet. Le projet répond ainsi au cadre réglementaire local en termes de gestion des eaux.

Pour cette opération, l'aménageur souhaite engager une réflexion sur la gestion intégrée des eaux pluviales, conformément aux principes soutenus par les politiques publiques de l'eau et notamment le Ministère et l'Agence de l'eau Loire-Bretagne. Il est ici question, dans la mesure du possible, que les eaux soient stockées et infiltrées le plus en amont possible afin de respecter au maximum le cycle naturel de l'eau sur la parcelle.

Les principes de gestion intégrée des eaux pluviales visent à respecter les écoulements naturels, stocker l'eau à la source, favoriser l'infiltration, et enfin veiller au stockage des épisodes pluvieux exceptionnels ou à la répétition d'épisodes pluvieux.

La gestion intégrée des eaux pluviales a été étudiée tant sur les espaces publics qu'en domaine privé.



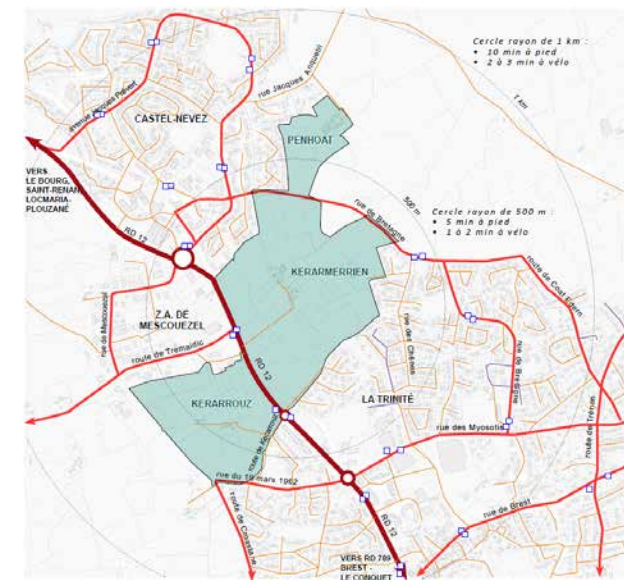
Infrastructures de transport

Deux voies de desserte traversent le site : l'avenue de la Résistance (RD 12) et la rue de Bretagne.

Ces accès permettent actuellement de desservir les hameaux existants présents.

Plusieurs chemins et chemins creux sont présents et marquent l'identité du futur quartier. Ils sont aujourd'hui très empruntés pour les promenades.

Enfin les infrastructures de transports collectifs sont dissociées en deux avec pour toutes les lignes, la possibilité d'accéder à la ligne du tramway à la station Porte de Plouzané. Les lignes 21 et 10 de transport en commun et la ligne 50 de transport scolaire passent par la rue de Bretagne, tandis que la ligne de bus 11 et la ligne 52 de transport scolaire passent par l'avenue de la Résistance.



Infrastructures de transports terrestres (source BMA)

Cadre de vie et nuisances

La pollution lumineuse est encore forte sur le secteur d'étude.

En ce qui concerne le bruit lié aux infrastructures, l'avenue de la Résistance est classée de catégorie 3 au niveau du secteur d'étude et de catégorie 4 de part et d'autre. Cela implique une largeur affectée par le bruit de 100 m et une valeur d'isolement minimal pour les pièces directement exposées au bruit de 38 dB.

Les mesures acoustiques réalisées révèlent un paysage acoustique de type rural périurbain reflétant une circulation routière principalement diurne et des intervalles très calmes en période nocturne entre les événements liés au trafic de proximité. Le projet n'emportera pas de dépassement des seuils acoustiques réglementaires.

Incidence sur les sites Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 5 km à vol d'oiseau. Il s'agit de la Presqu'île de Crozon.

La zone de Kerarmerrien se situe en dehors des sites Natura 2000 et n'est pas de nature à entraîner des perturbations sur les habitats ou espèces qui ont conduit à la désignation de ces sites.

B2 - Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUH, 2AUE du Spernot à Brest

La modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser (2AU) du Spernot à Brest de manière à permettre l'aménagement d'un nouveau parc d'activité tertiaire et une opération d'habitat sous maîtrise d'ouvrage privée.

Le secteur du Spernot est situé au nord de Brest, dans le quartier de Lambézellec. Il se compose aujourd'hui d'une vingtaine d'hectares de terrains agricoles bordés par le bourg de Lambézellec à l'est, le nouveau quartier d'habitat de Messioual au nord, l'unité de valorisation des déchets (UVED) du Spernot à l'ouest et le boulevard de l'Europe au sud.

Le site du Spernot possède une topographie très marquée à l'ouest et se caractérise par un maillage bocager important dans sa partie est. Au sud, le périmètre du projet jouxte le bois de la Brasserie qui est traversé par le ruisseau du Spernot. Le secteur s'inscrit dans le bassin versant de la Penfeld et est actuellement cultivé. Le maillage bocager est encore bien présent et s'appuie sur des boisements marquant les vallons.

Accessible depuis le boulevard de l'Europe au sud et la route Léopold Sedar Senghor au nord, le site est desservi par la rue de Kerléguer (pour sa partie est) et le rond-point de la Hongrie (pour sa partie ouest).

La desserte du quartier a été renforcée par l'aménagement d'une liaison routière entre le rond-point de Maez Rivoal au nord et le rond-point du Spernot au sud (rues Louis Weiss et Léopold Sedar Senghor). Après la réalisation du quartier résidentiel de Messioual, l'aménagement du secteur de Lambézellec ouest peut donc se poursuivre dans la partie sud. Les terrains concernés par la modification sont classés en 2AUE (zone économique à vocation industrielle, artisanale et logistique) et 2AUH (zone à dominante résidentielle). Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du secteur pour l'aménagement d'une zone à vocation économique sur 15 ha de part et d'autre de la route Louise Weiss

et la réalisation d'un projet de lotissement sous maîtrise d'ouvrage privée sur deux parcelles au nord-est du site, en bordure de la rue de Kerleguer, dans le prolongement du tissu résidentiel du quartier de Lambézellec (2,3 ha). L'ouverture à l'urbanisation du secteur est accompagnée par la redéfinition des zonages entre zone à vocation économique et secteur résidentiel.



Le parc d'activité tertiaire

Au regard du rythme de commercialisation sur la métropole, l'offre foncière à vocation économique doit être régulièrement renouvelée pour répondre en continu aux demandes des opérateurs économiques. Le secteur du Spernot, est une des zones potentielles identifiées par le PLU pour répondre à cet impératif, avec notamment la possibilité d'y aménager un nouveau parc d'activités.

Afin d'en préciser les orientations et de définir un projet répondant à la fois aux attentes des opérateurs économiques et aux enjeux urbains et environnementaux, Brest métropole a initié des études pré-opérationnelles et mené en 2018 une phase de concertation préalable qui a permis d'aborder des sujets relatifs au traitement des limites avec les parcelles riveraines, aux accès et mobilités et aux potentielles nuisances. L'avancement du projet d'aménagement permet aujourd'hui d'envisager l'ouverture à l'urbanisation

du secteur, dont l'aménagement est confié à Brest Métropole aménagement (BMA) via une concession d'aménagement signée en 2021.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la stratégie métropolitaine de développement économique (SMDE) de Brest métropole adoptée 2016 et actualisée en 2022. Dans ce cadre, un travail a été initié pour positionner les entreprises en fonction de leur domaine d'activité avec l'ambition de créer un écosystème dynamique du tissu économique en favorisant les échanges et les interactions entre les entreprises implantées sur un même site. Cette approche permet de donner une meilleure visibilité des fonctions économiques du territoire et de favoriser un véritable parcours résidentiel des acteurs économiques.

Le développement de la ZAE du Spernot vise à répondre à la demande de zone à vocation artisanale. Sa position privilégiée à proximité des grandes dessertes, et notamment le boulevard de l'Europe, permettra l'installation d'entreprises qui recherchent une bonne visibilité et un raccordement efficace aux infrastructures existantes. Il présente à cet égard plusieurs opportunités économiques.

Le projet permettra donc d'offrir des petites parcelles de type village d'entreprise très peu proposées par les acteurs économiques avec une position géographique intéressante. Elle apportera également une réponse aux besoins des artisans/TPE, voire PME/PMI, qui souhaiteraient louer des locaux évolutifs le long de leur parcours résidentiel, de la pépinière aux locaux de seconde main.

Enfin le Spernot peut aussi correspondre à une nouvelle offre immobilière d'accueil de créateurs d'entreprises en milieu urbain et accompagner la création de nouvelles formes économiques du fait de sa mixité habitat/activité (économie du partage, circuits courts, emplois partagés).

Les premières orientations tendent à développer deux sous-secteurs : un quartier autour de l'éco-construction, et le second autour d'éco-activités diverses. La proximité de la déchetterie et de l'UVED permet notamment d'envisager un lien vers la gestion des déchets et les possibilités de géné-

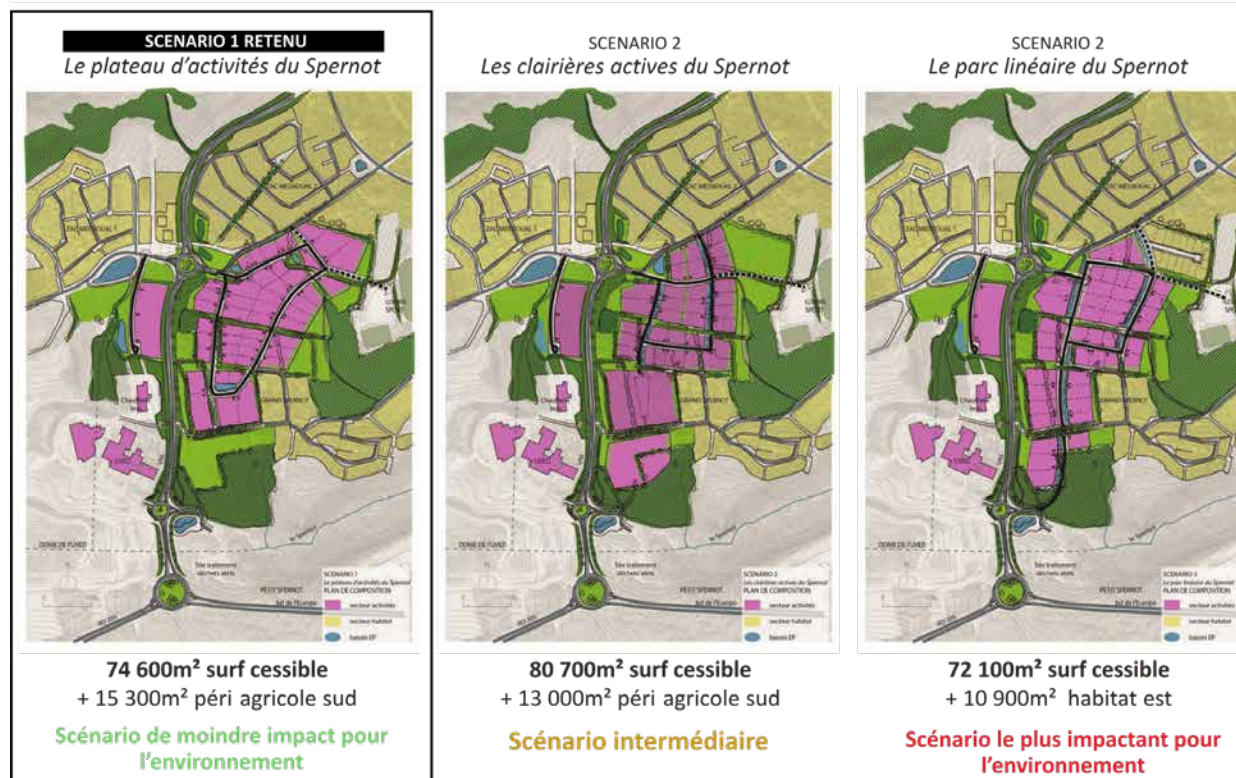
rer de nouvelles matières valorisables et utilisables. Ainsi, un projet de recyclerie de quartier, des activités autour du réemploi et de la gestion des déchets du bâtiment y trouveraient des opportunités d'implantation. Plusieurs types de produits peuvent être envisagés pour ce site pour accueillir un village d'artisans (locaux « prêts à travailler »), un espace de showroom (lieu d'exposition), des lots constructibles proposant des solutions adaptées jusqu'à 2000 m² et éventuellement de l'immobilier d'entreprises (locaux) en location et/ou location-acquisition.

Les entreprises « cibles » sont les très petites, petites et moyennes entreprises (TPE, PME) et petites et moyennes industries (PMI) de petite production. Le site du Spernot sera aussi un espace permettant l'accueil de bureaux d'études, d'agences d'architecture et d'autres activités liées au domaine de la construction.

Le projet d'aménagement

L'aire du secteur de projet recouvre 15,5 hectares, dont 14 seront strictement nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement. Environ 7 hectares cessibles ont été identifiés dans les études préalables (1 ha pour la partie ouest, 6 ha dans la partie est). Des surfaces complémentaires seront mobilisées en tant qu'espaces de compensation au titre de l'environnement et de l'agriculture.

Le projet a fait l'objet d'une première étude d'impact en 2018 qui sera actualisée pour ajuster les connaissances sur les sensibilités du milieu récepteur. Ces données seront intégrées aux futures autorisations d'urbanisme. Sur le volet Eviter, Réduire, Compenser, la future ZAE du Spernot a fait l'objet d'une étude de compensation agricole afin d'évaluer les effets négatifs du projet sur l'économie agricole du terri-



toire. Sur le volet environnemental, le travail se poursuivra à la lumière des investigations faune-flore qui ont débuté au 1er trimestre 2022.

Au niveau paysager, une attention particulière sera portée à l'insertion du projet du parc d'activités dans son contexte urbain et bocager. Il s'agit ici de favoriser l'intégration des constructions dans la trame paysagère existante et de travailler finement sur la qualité de traitement des espaces libres. Une attention particulière sera accordée à ce que l'équipe de maîtrise d'œuvre dispose de compétences affirmées en paysage pour apporter un aspect qualitatif, et fonctionnel d'un point de vue environnemental, aux aménagements qui seront réalisés. La future ZAE de Spernot est également une opportunité pour améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers en connectant le bois de la Brasserie, la vallée de la Penfeld et les quartiers périphériques.

En ce qui concerne l'aménagement du secteur, les études préalables menées entre 2016 et 2018 avec les cabinets SCE et Praxidev ont dégagé plusieurs scénarii de développement permettant d'évaluer les impacts du projet sur le site en fonction des choix programmatiques. Cette démarche a permis de retenir une approche urbaine en faveur du moindre impact environnemental.

A la suite de ces réflexions, les études seront poursuivies en phase opérationnelle, tout au long du processus de conception du projet afin de procéder aux ajustements éventuellement nécessaires.

La zone résidentielle de la rue de Kerleguer

L'opération vient s'inscrire au nord-est du site, en bordure de la rue de Kerléguer, et du pôle d'équipement sportif (stade du Grand Spernot). Le terrain d'assiette du projet est entouré de talus arborés, avec une strate arborée clairsemée qui méritera d'être renforcée, notamment pour assurer l'interface entre la zone résidentielle et la future zone d'activité au sud.

Le projet porte sur une zone d'une surface de 2,3 hectares, située dans le prolongement du nouveau quartier de Messioual et du tissu résidentiel du bourg de Lambézellec. Il per-

mettra la réalisation d'une opération d'habitat mixte dans le respect des objectifs des typologies de logements et des densités prévues par le PLU.

Situé à l'interface entre la future zone d'activité et un secteur pavillonnaire plus ancien, le projet devra avant tout réussir la greffe urbaine. Articulé à partir de la rue de Kerléguer qui constituera l'accroche urbaine du projet. L'opération sera desservie par une voie d'accès et des espaces piétons. Le projet pourra prévoir une liaison douce avec la future zone d'activité. Une connexion piéton/cycles avec le complexe sportif sera également l'occasion d'aménager, sur le complexe, un secteur de transition, une respiration conviviale dans l'espace bâti.

Une attention devra également être portée à la préservation des haies et talus existants en raison de leur qualité et des continuités biologiques qu'ils permettent vers le boisement au sud-est du projet. Le nombre de percements dans ces éléments paysagers devra être limité et compensé. La destruction des mètres linéaires sera compensée par le confortement des haies existantes en améliorant leur qualité par la plantation d'arbres d'espèces locales. D'autres talus sont identifiés en raison de leur intérêt paysager pour le quartier mais également pour assurer une interface qualitative entre le projet résidentiel et la future zone d'activités. Ces talus pourront être confortés (mesures compensatoires) par la mise en place de continuités douces (piéton/cycle).

Les modifications apportées au PLU

Le secteur du Spernot fait déjà l'objet d'une OAP de secteur globale dénommée « Lambézellec Ouest », couvrant les secteurs de Cambergot, du Spernot et de Messioual. L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Spernot conduit à modifier ou ajuster différentes pièces du PLU de façon à mieux traiter la cohérence globale du secteur, le lien avec les espaces naturels et les quartiers d'habitats environnants, qu'ils soient existants ou futurs. Ces modifications portent à la fois sur l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur et sur le règlement graphique. L'exposé du rapport de présentation relatif à ce secteur est également actualisé.

Orientations d'aménagement et de programmation

Pour tenir compte des études préalables et des projets sur le secteur, il est proposé d'apporter les évolutions suivantes à l'OAP actuelle :

- extension de la trame verte et bleue au sud du périmètre de l'OAP afin de favoriser les connexions est/ouest, entre le parc de la Brasserie et la vallée de la Penfeld ;
- intégration d'une trame bleue pour identifier le ruisseau du Spernot, envisager la mise en valeur d'un ruisseau busé sur certains tronçons et restaurer des continuités écologiques ;
- limitation du développement de l'habitat le long du boulevard de l'Europe avec l'intégration d'un principe de vocation économique pour le secteur de Cambergot ;
- définition d'un principe de liaison douce pour relier le quartier Messioual au nord et la zone du Spernot avec les commerces et services du bourg de Lambézellec. Ces liaisons favoriseront également les accès aux espaces de nature pour les usagers et habitants ;
- accentuer la prise en compte des lisières et le traitement des limites entre les espaces destinés aux activités économiques et les quartiers résidentiels ;
- structurer et hiérarchiser les voies d'accès pour fluidifier les mobilités et notamment différencier les flux entre activités économiques et habitat ;
- ajuster les secteurs potentiels de gestion des eaux pluviales avec la topographie du site ;
- identifier de manière formelle les espaces favorables à la compensation environnementale pour tenir compte des données et connaissances acquises en phase d'études préalables ;
- intégrer les équipements de sports et loisirs comme une composante à part entière du quartier et favoriser les connexions douces. Une trame verte est ajoutée sur la partie boisée située au sud des terrains de sport.

Le règlement graphique

L'ensemble du secteur du Spernot comprend différents zonages imbriqués à vocation d'habitat ou d'activités, qui ne correspondent plus au projet d'aménagement. Compte tenu des études préalables et des évolutions prévues sur le secteur, plusieurs modifications des documents graphiques accompagnent l'ouverture à l'urbanisation :

évolution du zonage 2AU en 1AU et redélimitation des zones à vocation d'habitat ou d'activité, pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet,

délimitation d'une petite zone 1AUH située à l'est des habitations existantes du hameau du Grand Spernot ;

classement en UH des secteurs d'habitat de la ZAC de Messioual (voir également fiche d'amendement n°32), car l'opération est achevée et évolution d'une parcelle de 2AUH vers UH au nord de la route de Kervao et à l'est de la rue Charles Tillon. La parcelle est équipée et n'a pas vocation à intégrer un projet global d'aménagement. L'emplacement réservé est néanmoins maintenu pour assurer la gestion des eaux pluviales.

Rapport de présentation

L'exposé des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation est actualisé en ce qui concerne la partie relative à l'OAP de Lambézellec Ouest à Brest, en cohérence avec les évolutions apportées au projet d'aménagement du secteur.

Incidences du projet sur l'environnement

L'analyse des incidences notables du PLU sur l'environnement est exposée dans le chapitre 5 du rapport de présentation du PLU, selon différents items : les impacts sur l'environnement naturel et les paysages, sur les ressources naturelles, sur la vie quotidienne, les risques, les pollutions et les nuisances. L'analyse a été menée dans le cadre de la démarche globale d'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUE et 2AUH du Spernot, un travail complémentaire a été conduit afin d'affiner l'évaluation environnementale initiale et va se poursuivre, notamment dans le cadre de l'étude d'impact pour la réalisation de la zone d'activité économique.

Les éléments qui suivent constituent une synthèse des enjeux environnementaux identifiés sur le secteur dans le cadre de ces études.

Environnement naturel et paysager

Sols

Le projet d'aménagement s'inscrit dans l'objectif de constitution d'une ville plus compacte, par densification de la ville sur elle-même, en poursuivant l'urbanisation du secteur du grand Spernot, de Messioual et en développant de nouvelles façons d'habiter en mixant habitat et activité. Le projet s'appuie sur une trame viaire existante et dimensionnée pour l'accueil de nouveaux habitants et activités. Cette volonté d'économie d'espace par l'urbanisation s'accompagnera de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels existants (bois de la brasserie, ruisseau du Spernot) ou créés (haies, espaces communs d'agrément).

En 2021, le diagnostic de l'étude préalable agricole avait permis d'identifier 2 exploitations concernées. Suite au départ en retraite d'un agriculteur (cessation d'activité en 2022), une seule exploitation reste concernée. Celle-ci est également fragilisée par d'autres projets d'aménagement sur le secteur nord-est de Brest métropole. Des échanges avec la cellule foncière ainsi que la mise en œuvre de mesures collectives pour consolider l'économie agricole globale permettent de réduire plus globalement l'impact des aménagements sur l'activité agricole et de maintenir cette activité sur Brest métropole.

Zones humides et cours d'eau

L'inventaire des zones humides sur le territoire de Brest métropole a été réalisé lors de la révision du PLU en 2014. Sur

le secteur, les zones humides ont été localisées essentiellement à proximité du ruisseau du Spernot.

Ces zones humides seront confirmées par les inventaires complémentaires de 2022 pour ajuster le projet mais d'ores et déjà le scénario élaboré et retenu à ce stade des études tient compte de ces zones humides et du cours d'eau.

Milieus naturels (dont Natura 2000), faune flore et continuités écologiques

D'après les premières études réalisées en 2017, le site permet la reproduction d'un cortège intéressant d'oiseaux patrimoniaux et/ou protégés, de deux espèces d'amphibiens protégées et d'une espèce de reptile protégée, ainsi qu'un cortège de mammifères et insectes communs. Il permet également le transit des oiseaux, des amphibiens et des mammifères (dont 4 espèces de chauves-souris dont 2 d'intérêt communautaire) tout au long de l'année via son réseau de haies, ses boisements et ses vallons humides, essentiellement localisés au sud et à l'est du secteur.

Les inventaires ont permis de recenser ponctuellement, sur certaines parcelles, des enjeux écologiques moyens à forts. Ces enjeux seront confirmés et ajustés par l'inventaire faune/flore/habitat actuellement en cours. Mais le projet prévoit déjà de préserver les boisements existants au sud et à l'est du secteur et cherchera, dans sa conception, à maintenir au maximum le réseau bocager.

La zone Natura 2000 la plus proche est celle de la rivière Elorn. Située à plus de 9 km, elle n'est pas écologiquement connectée au périmètre de projet. Il n'est donc pas attendu d'effet du projet sur le site Natura 2000.

Paysages

Le projet s'est appuyé sur le paysage existant, le préserve et le renforce dans son identité notamment sur les haies bocagères (est-ouest) et le chemin creux au sud qui sont conservés, comme éléments naturels écologiques et identitaires du site.

Patrimoines (bâti et culturel)

Le secteur du Spernot est éloigné (entre 2 et 4 km) des sites inscrits, classés, sites patrimoniaux remarquables ou monuments historiques. Il n’y aura donc pas d’impacts directs sur ces derniers. D’autre part, le parti paysager permet d’intégrer le projet de manière à ne pas créer de ruptures dans les perceptions paysagères.

Accès à la nature

Le projet participera à la mise en valeur du vallon du ruisseau de Spernot et du bois de la Brasserie par des connexions avec les itinéraires de randonnées existants.

La plupart des accès à la nature (mobilité douce) sont des accès directs à proximité du site d’étude. Dans le cadre du projet, des continuités piétonnes seront réalisées, notamment le long des haies existantes, pour accéder au vallon du Spernot et au boisement à proximité du stade du grand Spernot.

Risques, pollutions et nuisances, santé publique

Risques naturels (risque inondation)

Le secteur n’est pas concerné par des risques naturels connus.

Risques technologiques

Les établissements à risques et SEVESO les plus proches du site d’étude se trouvent à plusieurs kilomètres de distance, les risques liés à ces installations industrielles sont donc faibles.

La chaufferie gaz du site de Spernot est installée à l’ouest du périmètre d’étude, où l’on trouve l’usine de valorisation énergétique des déchets (UVED) et une chaufferie biomasse sous la responsabilité du groupe Sotraval. Ces installations ne présentent pas de contraintes pour l’aménagement d’une zone d’activité économique.

Pollutions et nuisances (Air bruit)

Concernant l’environnement sonore, aucune activité industrielle n’est présente sur le site où le niveau sonore est inférieur à 55 dB. Le site se trouve en dehors des zones de bruit du passage des avions de l’aéroport Brest-Bretagne. Le boulevard de l’Europe est classé en voie ouverte de catégorie 2 au classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Finistère. Les risques d’exposition au bruit sont donc faibles.

Des mesures de bruit sur 3 points ont été réalisées en 2016, avant la mise en service de la chaufferie. Cet état initial souligne un environnement relativement calme, hormis une ambiance sonore un peu plus élevée de l’unité de valorisation énergétique des déchets en période nocturne.

Au stade pré-opérationnel et de l’élaboration des dossiers réglementaires, des études sur la qualité de l’air et une mise à jour de l’étude bruit seront réalisées sur le site.



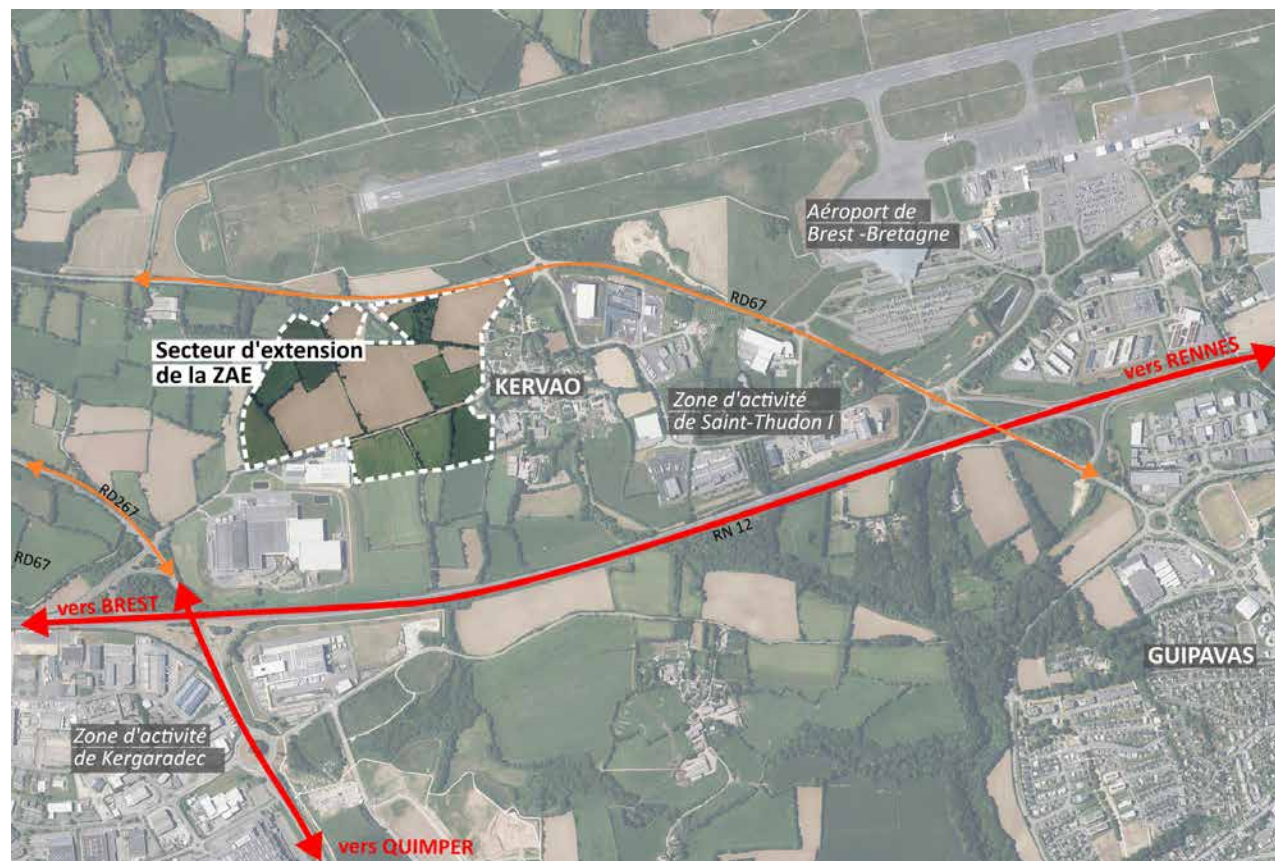
B3 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Saint-Thudon à Guipavas

La modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone à vocation économique de Saint-Thudon à l'ouest de Kervao à Guipavas, afin de poursuivre l'aménagement et le développement du parc d'activité de Saint-Thudon.

Le secteur de Saint Thudon se situe au nord de la commune de Guipavas, entre l'aéroport de Brest Bretagne et la RN12 reliant Brest à Rennes. Situé en porte d'entrée de la métropole, le secteur accueille en continuité de l'aéroport et du quartier de Kervao, la zone d'aménagement concerté (ZAC) du parc d'activité de Saint Thudon, créée en 2006 sur près de 34 ha, avec pour objectif de proposer une offre diversifiée de terrains aux grandes activités industrielles et de services aux entreprises, notamment de logistique.

Ouverte à l'urbanisation dès la révision du PLU facteur 4 en 2014, l'ensemble de la ZAC de Saint-Thudon a été aménagée. Profitant de sa situation dans un espace éminemment stratégique accueillant des entreprises bénéficiant de la plus importante zone de chalandise de la pointe bretonne, la ZAC est déjà partiellement bâtie et 95% des surfaces cessibles sont aujourd'hui commercialisées. Pour accompagner le développement naturel du nord-est de l'agglomération qui profite d'une situation et d'une desserte privilégiées, il est souhaité poursuivre le processus de développement engagé sur le secteur de Saint-Thudon avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE, située en continuité immédiate de la zone d'activité existante, à l'ouest du quartier de Kervao. La zone, dénommée Saint-Thudon II couvre une surface d'environ 26 ha.

Le choix d'aménagement du site de Saint-Thudon II s'inscrit dans les réflexions menées par la métropole autour du développement économique au nord-est de l'agglomération et a été retenu suite à une étude pré-opérationnelle réalisée en 2020 par le cabinet DCI Environnement et Biotope, confrontant plusieurs scénarios de développement sur les espaces 2AUE identifiés au PLU sur les secteurs de Saint-Thudon et de Lavallot Est. Au regard de cette étude, le scénario de dé-



veloppement de Saint-Thudon apparaissait le moins impactant en terme d'environnement et de dureté foncière.

Géographiquement, le périmètre de Saint-Thudon II est localisé à l'ouest de la zone d'activité existante et du quartier de Kervao dont il est limitrophe dans sa partie est. Les terrains d'assiette du projet sont ceinturés au Nord par la piste de l'aéroport de Brest Guipavas, ainsi que la départementale 67, à l'Est par l'urbanisation de Kervao et au Sud-Ouest par les importantes infrastructures et constructions de l'entreprise Saveol. Seule la partie ouest/nord-ouest du site s'ouvre sur le paysage naturel et agricole duquel il est séparé par une

zone humide. Le site est traversé d'est en ouest par la route de Kervao. Cette voie de maillage relie la RD 67 au nord et la RD 267 au sud-ouest, en direction de la RN 12 et de la commune de Gouesnou.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Saint-Thudon II est destinée à l'accueil d'activités économiques à dominante logistique et industrielle qui ne peuvent trouver leur place dans un tissu urbain dense du fait de leur besoin en surface ou des nuisances qu'elles peuvent générer. Le projet de Saint Thudon II est destiné à accueillir un potentiel d'une quinzaine d'entreprises nécessitant de grands terrains (d'un hectare ou

plus) pour des activités industrielles et de services aux entreprises. Cette demande de grandes parcelles est récurrente et peu de sites permettent aujourd'hui de répondre à cette demande. La présence de la société Paul Champs, Géodis Calberson, Les Recycleurs bretons, Chronopost... sur la ZAC de Saint-Thudon I renforce ce pôle industriel, positionné de manière stratégique sur le territoire et s'appuyant sur une desserte routière et aérienne efficientes.

La future opération porte l'ambition de tenir compte de la trame bocagère et des continuités écologiques situées à proximité du site tel qu'identifiées dans l'étude réalisée par le CERESA en 2018 et complétée par le diagnostic faune/flore/habitat/zone humide de 2022-2023. Sur le volet agricole, Brest métropole s'appuiera sur son groupe de suivi cellule foncière mis en place, notamment, avec la Chambre d'Agriculture pour donner le maximum de visibilité aux agriculteurs exploitants et trouver des solutions concrètes de pérennisation des activités agricoles. En appui de cette démarche, la réactualisation/consolidation de la stratégie foncière à une échelle métropolitaine doit permettre de mobiliser du foncier pour les exploitants impactés par les projets de développement économique.

Le mode opératoire d'aménagement de la zone n'est pas encore défini. Néanmoins, la collectivité a d'ores et déjà engagé les études faune-flore et zones humides pour déterminer le niveau de sensibilité du site et les mesures appropriées à mettre en place dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC). Le travail sur l'imperméabilisation du site et le fonctionnement hydraulique sera mené dans le cadre des études opérationnelles avec une ambition affirmée sur la gestion alternative des eaux pluviales et une gestion à la parcelle dès que cela est possible.

Projet d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Saint-Thudon est destinée à l'accueil d'activités économiques à dominante logistique et industrielle dans le même esprit qui a prévalu lors de l'aménagement de la ZAC de Saint-Thudon I.

Au niveau opérationnel, il est envisagé de proposer une variété de tailles des lots aménagés pour adapter l'offre aux besoins des entreprises. Le projet d'aménagement s'intégrera dans les composantes paysagères existantes et contraindra contractuellement les porteurs de projet avec un cahier des charges précis pour garantir les principes d'aménagement, notamment sur ce volet.

En terme de vocation économique, le positionnement géographique de la ZAE de Saint-Thudon permet d'affirmer le rôle du secteur nord-est de la métropole dans l'accueil des activités logistiques et industrielles. En tant qu'opération publique d'aménagement, la collectivité maîtrisera le rythme de commercialisation ainsi que la typologie des activités qui seront accueillies. Dès la phase de conception, il s'agira de proposer une configuration de parcelle ajustée au projet de l'entreprise pour optimiser l'usage du foncier. Un travail sur la compacité et la volumétrie des bâtiments sera engagé avec les candidats à l'implantation et l'architecte urbaniste retenu pour élaborer le projet d'ensemble.

Le projet d'extension de Saint-Thudon bénéficie d'une bonne desserte en réseaux divers suite à la réalisation des aménagements de la première phase de la ZAE. Il conviendra de déployer ces équipements vers le site d'extension et d'ajuster le dimensionnement des voiries existantes. Sans anticiper, à ce stade, sur la desserte interne, le projet prévoit deux connexions sur les voies existantes, la première sur la RD 67 et la deuxième sur la RD 267 via la route de Kervao.

Les schémas de desserte de Saint-Thudon II sont d'ores et déjà intégrés dans la réflexion en cours avec les services de l'Etat sur le réseau structurant de transit à l'est de l'agglomération brestoise. Les scénarii en cours d'étude intègrent d'ores et déjà les flux de circulation susceptibles d'être générés par l'extension de la ZAE de Saint-Thudon. En terme de mobilités actives, le projet prévoit un maillage piéton-vélo s'appuyant sur le Schéma directeur vélo 2020-2025 de Brest métropole et plus particulièrement sur le chemin de Troménie qui permettra de relier la future extension aux services présents sur l'aéroport et ses abords (restauration, transport en commun-ligne 40).

Les modifications apportées au PLU

Le secteur de Saint-Thudon couvrant la ZAC de Saint-Thudon I et son extension fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les principes généraux demeurent adaptés au projet. Néanmoins, l'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAUE est accompagnée de divers ajustements afin de tenir compte des études complémentaires conduites sur le secteur et pour améliorer la cohérence globale d'aménagement du secteur, notamment en lien avec le secteur résidentiel de Kervao.

Orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU comportait déjà des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux zones de Saint-Thudon I et II à Guipavas. Leur contenu est complété et actualisé en tenant compte des choix précédemment développés par un report au sein des OAP de Saint Thudon I et II des éléments suivants :

- suppression du phasage pour tenir compte de la réalisation de l'opération de Saint-Thudon I ;
- ajustement et renforcement des ambitions sur le traitement des limites vis-à-vis du quartier d'habitat de Kervao.
- ajout d'un principe de connexion verte venant s'appuyer et conforter le réseau de haies existant ;
- confortement du maillage bocager par l'ajustement du recensement des haies à préserver ;
- relocalisation du secteur potentiel de gestion des eaux pluviales en cohérence avec la réalité topographique du site ;
- limitation des accès routiers à deux points d'entrée avec un accès depuis la RD 67 et un autre accès sur la route de Kervao pour rejoindre la RD 267 afin de diminuer l'impact des voiries au sein du projet d'aménagement ;
- développement du maillage de mobilités actives à partir de la colonne vertébrale constituée par le chemin de troménie et connexion au chemin de Kervao.

Règlement

La ZAE de Saint-Thudon II s'inscrivant dans la continuité de la zone de Saint-Thudon I, il est proposé de conserver les règles définies pour ce dernier au travers du règlement de secteur de projet. La zone 2AUE est classée en zone 1AUE Saint-Thudon, bénéficiant ainsi du règlement du secteur de projet. La ZAE de Saint-Thudon I étant aujourd'hui urbanisée, elle est classée en zone urbaine (voir fiche d'amendement n°58).

Par ailleurs, les limites entre la zone à vocation économique et la zone d'habitat sont ajustées. Les terrains actuellement classés en zone 2AUH, situés au nord de la rue de Kervao sont intégrés dans la zone 1AUE Saint-Thudon, et les terrains situés au sud de la rue de Kervao, sur lesquels se trouve une exploitation agricole en activité sont classés en zone agricole (A). Le maintien d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat (2AUH) ne paraît pas approprié, compte tenu de sa localisation dans la zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome, qui n'autorise les constructions à usage d'habitat qu'à la condition de ne pas augmenter sensiblement le nombre d'habitants exposés aux nuisances sonores.

Enfin, la maison d'habitation restante, située en bordure de la rue de Kervao, ainsi que les deux parcelles restantes (H446 et 1977), sont classées en zone urbaine. Les deux parcelles sont encore non bâties, mais leur maintien en zone 2AUH n'est pas justifié au regard de leur situation en dent creuse au sein du quartier de Kervao, et des possibilités de construction limitées qu'elles offrent.

Rapport de présentation

Le chapitre 4 du rapport de présentation relatif à l'exposé des motifs des changements apportés comportait déjà l'explication des choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Saint-Thudon I et II, incluant la ZAC de Saint-Thudon I, à l'est du quartier de Kervao, et sa future extension, Saint-Thudon II, à l'ouest de Kervao. L'exposé est donc simplement actualisé.

Les incidences du projet sur l'environnement

L'analyse des incidences notables du PLU sur l'environnement est exposée dans le chapitre 5 du rapport de présentation du PLU, selon différents items : les impacts sur l'environnement naturel et les paysages, sur les ressources naturelles, sur la vie quotidienne, les risques, les pollutions et les nuisances. L'analyse a été menée dans le cadre de la démarche globale d'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme lors de sa révision en 2014.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Saint-Thudon, un travail complémentaire a été conduit afin d'affiner l'évaluation environnementale initiale et va se poursuivre, notamment dans le cadre de l'étude d'impact pour la réalisation de la zone d'activité économique.

Les éléments qui suivent constituent une synthèse des enjeux environnementaux identifiés sur le secteur dans le cadre de l'étude.

Environnement naturel et paysages

Sols

Le projet d'aménagement s'inscrit dans l'objectif de constitution de zone d'activité en continuité de celles existantes pour limiter les extensions sur des espaces sensibles non urbanisés. Cette volonté d'économie d'espace par l'urbanisation s'accompagnera de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels existants (Vallon du ruisseau du Meslan et du Forestic) ou créés (connexions piétonnes végétalisées).

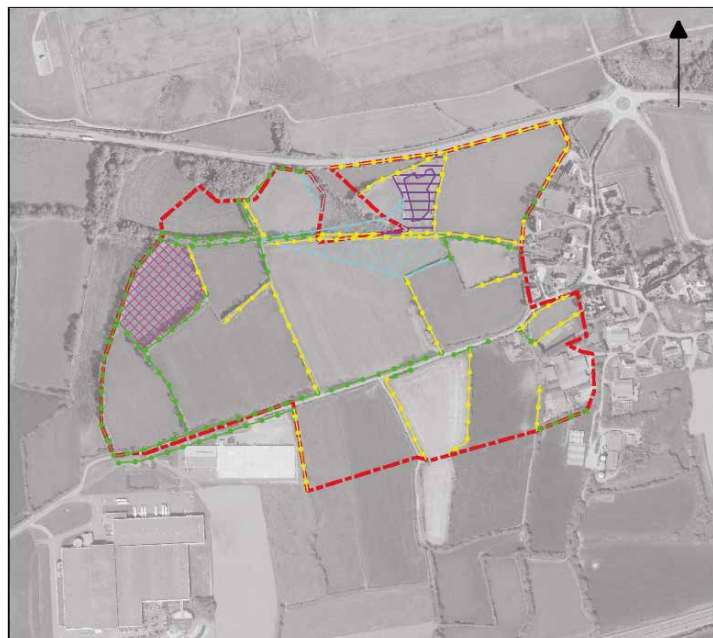
En termes d'artificialisation, l'impact des ouvertures de zones à l'urbanisation a été évalué à l'échelle de la métropole au moment de la révision du PLU, qui s'est inscrite dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace, de limitation de l'étalement urbain et de rééquilibrage des zones d'activité en densifiant sur le nord-est. S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone programmée dès l'origine dans le PLU, le projet n'emporte pas d'incidence nouvelle par rapport à la situation initiale.

En ce qui concerne l'activité agricole, cinq agriculteurs exploitent le site, dont un possède son siège d'exploitation au sein du périmètre. Une des exploitations est particulièrement fragilisée puisqu'elle est concernée par d'autres projets d'aménagement en cours sur l'agglomération (secteurs du Rody et de Lanvian). Un travail va donc être mené pour consolider cette exploitation dans le cadre de la concertation mise en place au niveau de la cellule foncière de Brest métropole ainsi que lors de la définition des mesures de compensation agricoles collectives. Plusieurs autres démarches entreprises sur le second semestre 2022 et le début 2023 vont permettre de répondre aux enjeux de maintien de l'activité agricole sur le territoire de Brest métropole (diagnostic agricole avec identification des prochains départs en retraite et libération de foncier, recensement des friches bâties et non bâties ; travail sur les échanges parcellaires sur Guipavas, Gouesnou et l'est de Brest métropole pour regrouper au maximum le parcellaire autour du siège et ainsi conforter les exploitations ; etc.).

En terme de maîtrise foncière, la collectivité a pu acquérir environ 60% du parcellaire à l'appui de négociations amiables qui se poursuivent encore actuellement. Les autres parcelles sont morcelées et appartiennent à plusieurs propriétaires avec des niveaux de dureté foncière différenciés.

Zones humides et cours d'eau

L'inventaire des zones humides sur le territoire de Brest métropole a été actualisé et traduit dans le PLU lors de sa révision en 2014. Les diagnostics complémentaires menés en 2018 et 2019 ont confirmé la présence de zones humides dont l'identification sera précisée par les inventaires pédologique et floristique actuellement en cours de réalisation. Les premiers scénarii élaborés lors d'études pré-opérationnelles ont intégré ces zones humides dans une optique d'évitement total.



- Aire d'étude**
- Conservation des habitats et des zones humides**
- Niveaux d'enjeux des habitats et des zones humides
- Fort (zones humides confirmées)
 - Moderé (zone humide potentielle à confirmer par des inventaires de zones humides (source : photointerprétation DCI Environnement))
 - Faible à modéré (prairie de pâture à conserver si possible)
- Conservation des haies**
- Niveau d'enjeu
- Faible
 - Moderé



- Périmètres d'études**
- Haies**
- Alignement
 - Haie arbustive
 - Haie multistrates
 - Haie ornementale
- Végétations**
- Ourlés nitrophiles des lisières forestières
 - Prairie artificielle
 - Prairie mésophile pâturée
 - Prairies mésoxérophiles à hydroclines mésotrophes à eutrophes
 - Routes, chemins et parkings
- Flore invasive**
- Erable sycomore
 - Ail à trois angles
 - Buddleia de david
 - Crocosmia x crocosmiflora

Milieux naturels (dont Natura 2000), faune flore et continuités écologiques

Les études de Ceresa et de Biotope ont mis en évidence la présence d'enjeux faunistiques et de fonctionnalités écologiques faibles à moyens :

- présence de grandes cultures et de prairies artificielles, peu favorables aux espèces de faune, excepté les espèces des milieux ouverts comme l'Alouette des champs, quasi-menacée nationalement ;
- prairies de pâture, réseau de haies et zones humides des alentours accueillant le Hibou des marais, espèce menacée nationalement, et rare en région. Ces habitats sont aussi potentiellement favorables à des espèces de chauves-souris, d'oiseaux des milieux semi-ouverts, des reptiles... ;
- présence d'un chemin creux, à l'abandon, et bordé de haies arborées multi strates. Il est présent d'est en ouest et propose une continuité écologique intéressante pour la faune au sein du site ;

connexion avec d'autres haies et talus permettant à la faune de circuler (oiseaux, amphibiens, reptiles, chauves-souris, mammifères non volants) ;

- enjeux également concentrés au sein du vallon humide, à l'ouest de l'aire d'étude, où a été inventoriée la Salamandre tachetée. Ces milieux boisés humides et les fossés constituent notamment des zones de reproduction pour cette espèce.

Ces éléments ont été intégrés lors des premières élaborations de scénarii. Les haies existantes identifiées dans le PLU sont conservées, en particulier celles possédant le plus d'enjeu en matière de connexions. L'OAP de secteur est d'ailleurs complétée par l'identification d'un principe de connexion adossé sur ce réseau de haies à préserver.

Seuls quelques mètres linéaires de haies seront impactés, notamment des haies arbustives pour l'entrée des parcelles et la voirie de desserte. Ces linéaires seront compensés par du renforcement des haies existantes ou par la plantation de

nouvelles haies bocagères pour la délimitation des parcelles et notamment en périphérie du hameau.

Le lien entre les corridors écologiques sera maintenu et les haies nouvellement plantées dans les lots permettront de renforcer ce corridor.

Le linéaire impacté sera connu lors des études opérationnelles ainsi que le linéaire à compenser.

La seule zone Natura 2000 à proximité est celle de la rivière Elorn. Située à plus de 6 km, elle n'est pas écologiquement connectée au périmètre de projet, il n'est donc pas attendu d'effet du projet sur le site Natura 2000.

Paysages

Le projet de ZAE de saint Thudon II s'insère entre la RN 12 au sud, l'aéroport de Brest Bretagne au nord et le quartier résidentiel de Kervao à l'est, dans le prolongement duquel se trouve la ZAC de Saint-Thudon I.

Majoritairement constitué de parcelles agricoles exploitées, le secteur s'intègre dans un cadre paysager aux multiples ambiances qu'il faut mettre en cohérence.

Le projet d'aménagement de Saint-Thudon II s'appuie sur la trame bocagère actuelle qui rythme le paysage et permet de mettre une distance visuelle au niveau de l'aéroport et de la RN12. Un effort devra être réalisé pour assurer une cohérence avec le ZAE de Saint-Thudon I afin de ne pas créer de déséquilibres sur le grand paysage. Il s'agit également de créer une liaison entre ces deux zones et Kervao en son centre. Une étude d'intégration paysagère avec des vues depuis différents points sera réalisée pour assurer une bonne insertion paysagère du projet dans l'existant.

Depuis la RN12, la ZAE de Saint-Thudon II sera peu perceptible, car située en arrière-plan et masquée par les linéaires de haies bocagères existants.

Ressources naturelles

Economies d'énergie et développement d'énergies renouvelables

Le projet, en s'appuyant sur la réglementation thermique en vigueur au moment des dépôts de permis (aujourd'hui RE 2020) permettra de développer une offre de locaux d'entreprise sains et confortables, économes en énergie. Ces nouvelles constructions devront également produire une partie de leur énergie et/ou eau chaude sanitaire. Toutes ces thématiques feront l'objet d'une étude de potentiel en énergies renouvelables.

Gestion de l'eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales) et qualité des eaux

La zone d'activité sera raccordée aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif existants.

Une première réflexion sur la gestion des eaux pluviales a été conduite selon plusieurs méthodes : gestion par infiltration, par rétention. La topographie vers le nord nécessite de localiser les systèmes de rétention dans ce sens afin de favoriser les écoulements en gravitaire. Afin de déterminer la gestion la plus adaptée, une étude de perméabilité sera réalisée au stade opérationnel.

Vie quotidienne

Déplacements/mobilité

Un projet de réseau viaire est envisagé avec des carrefours de raccordement sur la RD67 et maillage interne. Une étude de trafic sera néanmoins à conduire pour vérifier la compatibilité des carrefours prévus avec les flux de circulation.

La zone d'activité de Saint-Thudon est actuellement desservie par la ligne 20 du réseau de transport en commun de Brest métropole. La ligne assure la liaison entre l'aéroport et l'arrêt Porte de Gouesnou desservi par la ligne de Tramway. Une étude plus approfondie sur la desserte du site en transport en commun est à réaliser, notamment pour appréhender

la desserte du site depuis Gouesnou, Guipavas, Brest et l'aéroport.

Un maillage des modes actifs est proposé. Ce maillage fera l'objet d'une étude plus approfondie sur les liaisons douces vers St Thudon I, l'aéroport ainsi que Gouesnou et Guipavas qui ne sont situées qu'à 2,5 km à vol d'oiseau. La question du rabattement piétons/vélos vers les arrêts TC sera également à étudier.

Patrimoines (bâti et culturel)

Le projet d'aménagement vient poursuivre le développement d'une zone économique industrielle existante à proximité de l'aéroport.

L'OAP de secteur identifie d'ores et déjà une zone tampon de 300 mètres couvrant le village de Kervao et ses abords, afin de maîtriser la hauteur des constructions industrielles et limiter leur impact sur le village. Néanmoins, une étude paysagère plus détaillée sera réalisée pour s'appuyer sur le réseau bocager existant et préserver le lieu-dit de Kervao pour une bonne intégration du projet.

Accès à la nature

Le projet participera à la mise en valeur du vallon du ruisseau de Meslan et du Forestic par des connexions avec les itinéraires de randonnées existants au nord et au sud ainsi que par la création de connexions piétonnes ouest-est et nord-sud en s'appuyant sur la maillage bocager existant pour relier les deux trames vertes existantes identifiées au PLUI en zone N.

Risques, pollutions et nuisances, santé publique

Risques naturels

Aucun risque naturel n'est identifié sur le site d'étude. Une analyse fine des risques sera réalisée au stade pré-opérationnel et lors de l'élaboration des dossiers réglementaires.

Risques technologiques

Aucun risque technologique majeur n'a été identifié à ce stade. Une analyse fine des risques sera réalisée au stade pré-opérationnel et lors de l'élaboration des dossiers réglementaires.

Pollutions et nuisances

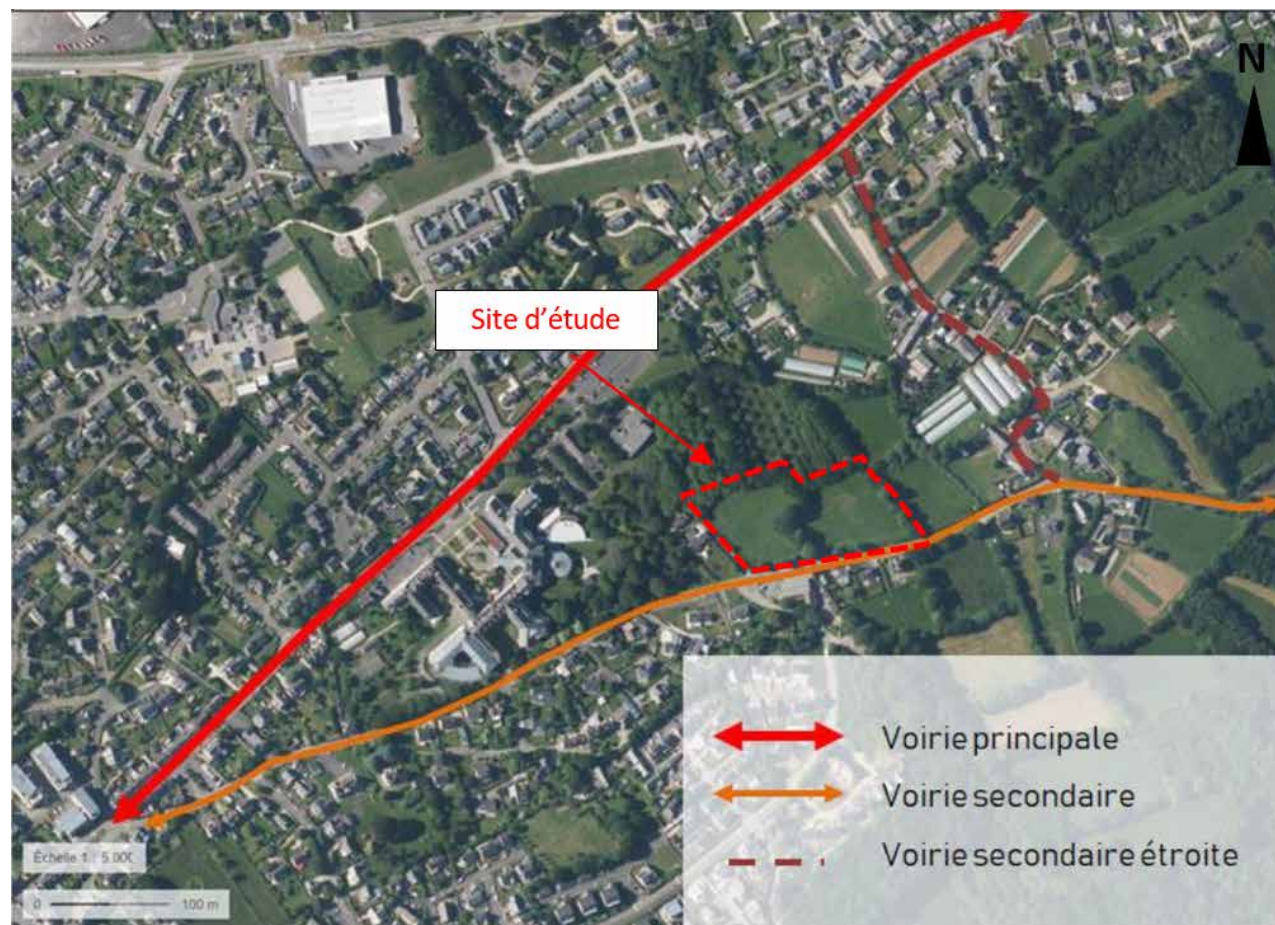
Cette thématique fera l'objet d'études spécifiques : mesure de la qualité de l'air et du bruit du fait de son implantation à proximité de l'aéroport et de la RN12. En fonction des résultats, des mesures seront prises pour répondre à la démarche Eviter/Réduire/Compenser.

B4 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Lesquivit à Plougastel-Daoulas

La modification a pour objet d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUH de Lesquivit afin de permettre la réalisation d'une opération d'habitat sous maîtrise d'ouvrage communale.

La zone de Lesquivit se situe à l'est du bourg de Plougastel-Daoulas, en arrière de l'urbanisation linéaire de la rue François Guivarc'h, dans la continuité des opérations d'aménagement de Kerdrevel. La zone 2AUH de Lesquivit, d'une superficie d'un peu moins de 25 hectares, constitue l'un des principaux secteurs de développement urbain de la commune de Plougastel-Daoulas. Urbanisé sur les parties nord et ouest, le secteur comprend déjà un hameau d'une vingtaine d'habitations, fondé à l'origine autour de 3 fermes, dont deux ne sont plus en activité aujourd'hui.

Le secteur de Lesquivit bénéficie d'une situation privilégiée en raison de sa proximité avec le bourg de Plougastel-Daoulas et des services et commerces qu'il propose et avec la zone d'activité de Ty Ar Menez, constituée de nombreux commerces et entreprises. A proximité de la bretelle d'accès à la voie express, il est relié aux grands pôles urbains du Finistère que ce soit Brest et sa métropole ou Quimper. En-



fin, le cadre paysager de qualité est aussi l'un des atouts du site de Lesquivit, qui, à deux pas du centre bourg, bénéficie d'une proximité avec la nature.

La modification du PLU porte sur une ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone. L'objectif est de réaliser une première opération d'habitat sous maîtrise d'ouvrage communale sur deux parcelles situées le long de la rue du Dispensaire, en continuité immédiate du bourg. L'opération portera sur une surface d'environ 1 hectare.

Contexte

Les terrains concernés par le projet sont aujourd'hui en prairies et pâturages, des talus plantés de chênes et de frênes bordent les parcelles. L'ensemble de la zone, actuellement identifiée en zone 2AUH au PLU, couvre une emprise d'environ un hectare.

Le site est marqué par la présence forte d'une châtaigneraie et d'un verger au nord ; des talus plantés de haies bocagères

de belle qualité sont également présents. Ces éléments végétaux forts relient le site avec la zone humide au sud.

La topographie générale du site présente une déclivité du terrain vers le sud, avec une vue dégagée sur la rade et le Menez Hom.

Il se situe dans le prolongement du hameau de Lesquivit, dont l'habitat diffus et rural est caractérisé par une hétérogénéité des typologies de bâtiments (corps de ferme, hangars, serres agricoles, habitats), des matériaux de construction et des types de couvertures. Le secteur se situe également à proximité du bourg dont elle conforte l'extension à l'est.

Le réseau viaire bordant le terrain est principalement constitué de la rue du Dispensaire, desservant le bourg à l'ouest et se connectant à la route de Lesquivit à l'est. Le secteur bénéficie également du réseau viaire récent du secteur de Kerdrevel, directement au sud de l'opération.

Le projet d'aménagement

Le projet d'aménagement, porté sous maîtrise d'ouvrage communale, doit permettre la réalisation d'une opération d'habitat dans le respect des densités (25 lgts/ha) et des typologies de logements prévues par le PLU (au moins 25% de logements locatifs sociaux), afin de répondre à la pluralité des demandes en logements et du profil des ménages.

L'aménagement du secteur sera guidé par quatre grands principes déclinés dans l'OAP de secteur, avec pour objectif de réaliser une opération résidentielle préservant et prolongeant l'ancrage rural du site en tirant parti des continuités écologiques existantes.

La préservation des éléments forts et des qualités paysagères du site, marqué notamment par la présence des vergers au nord, qui créent l'identité du site. Les talus plantés périphériques seront conservés et combinés avec les liaisons douces secondaires afin de connecter le site avec les secteurs qui l'entourent. Le talus planté séparant le site en deux sera également conservé, marquant ainsi la répartition entre les lots libres à l'est et les logements intermédiaires à l'ouest.

Une réflexion globale sur la place de la voiture dans l'aménagement, en réduisant au maximum les emprises dédiées aux voitures : une voie interne épousant les courbes de niveau intermédiaires distribuera le site depuis l'est, départageant le terrain en deux terrasses exposées au sud. Une aire de stationnement sera aménagée le long du talus central, pour les logements implantés à l'ouest.

Une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement du secteur. Un jardin de pluie sera aménagé au centre du terrain. Il devra permettre à la fois de tamponner les eaux pluviales et de créer un espace de convivialité pour les habitants. Le jardin de pluie pourra être accompagné de noues plantées épousant les lignes topographiques le long de talus, de la voie et des cheminements piétonniers.

Enfin, le projet devra proposer une interprétation de l'identité rurale du secteur dans lequel il s'inscrit. Les constructions devront s'inspirer des typologies existantes dans le hameau de Lesquivit pour préserver et prolonger l'identité rurale du site, et en partie est du site, le découpage parcellaire s'inspirera de la trame bocagère existante pour dessiner les parcelles en lanière de part et d'autre de la voie de desserte.

Les modifications apportées au PLU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Lesquivit entraîne des modifications, décrites ci-après, dans le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, et enfin le règlement graphique.

Rapport de présentation

Le chapitre 4 du rapport de présentation relatif à l'exposé des motifs des changements apportés est complété par l'explication des choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur de Lesquivit.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU sont complétées par les orientations d'aménagement relatives au secteur de Lesquivit, définissant les principes et les orientations d'aménagement du secteur.

Règlement graphique

Les 3 atlas du règlement graphique du PLU sont modifiés.

- dans le document graphique n°1, la zone 2AUH de Lesquivit est partiellement classée en zone 1AUH ;
- dans le document graphique n°2, le règlement est modifié pour définir la hauteur maximale des constructions admises dans la zone ;
- enfin, le document graphique n°3 est complété par l'indication du périmètre de l'OAP de secteur de Lesquivit.

Incidences de la modification sur l'environnement

L'analyse des incidences notables du PLU sur l'environnement est exposée dans le chapitre 5 du rapport de présentation, selon différents items : les impacts sur l'environnement naturel et les paysages, sur les ressources naturelles, sur la vie quotidienne, les risques, les pollutions et les nuisances. L'analyse a été menée dans le cadre de la démarche globale d'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme lors de sa révision en 2014.

Dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Lesquivit, un travail complémentaire a été conduit afin d'affiner l'évaluation environnementale initiale parallèlement à l'élaboration du projet d'aménagement du secteur. L'étude, comprenant une expertise faune-flore-habitat, a été conduite par le cabinet ECR environnement.

Les éléments qui suivent constituent une synthèse des enjeux environnementaux identifiés sur le secteur dans le cadre de l'étude.

Milieu physique

Contexte géologique local

D'après la carte géologique au 1/50 000e du secteur, la formation géologique attendue au droit de la zone de projet est une Formation des Schistes et Quartzites de Plougastel.

Topographie

Le point le plus haut est à une altitude de 105 m NGF et le plus bas à 100 m NGF, soit une pente moyenne de 6,5% orientée vers le sud-est.

Hydrographie

Le secteur appartient au bassin versant du ruisseau de la Fontaine Blanche, rejoignant l'anse de l'Auberlac'h.

Le ruisseau prend sa source 50 m au sud, en aval du projet.

Eaux souterraines

Deux captages d'eaux souterraines sont présents sur la commune de Plougastel-Daoulas : Breléis et Kergonnec. La zone d'étude n'est pas incluse dans un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable.

Milieu naturel

Le paysage

Au nord du site, l'avènement de la périurbanisation et du modèle de la maison individuelle entre 1950 et 2000 a vu la multiplication des constructions sur la rue François Guivarch. Au sud et à l'est, le hameau de Lesquivit initialement constitué de 3 fermes, construite avant le XIXe siècle, a connu une urbanisation plus diffuse dans les années soixante-dix tout en lui laissant une forme de village. Actuellement occupé spatialement par les activités agricoles, le secteur de Lesquivit est essentiellement composé de champs entourés de talus arborés, faisant office de séparation des propriétés. La majorité des terrains est utilisée en tant que pâture. Les parcelles semblent utilisées par intermittence par des chevaux et des moutons, qui participent à l'entretien des parcelles pâturées et limitent la propagation d'espèces végétales colonisatrices sur site (fougères, ronces, orties, etc.).

Les deux parcelles sont visibles depuis la rue du dispensaire située en contre-bas, offrant une vue sur les habitations situées de l'autre côté de la rue, le local des services techniques métropolitains, sur la campagne de Plougastel-Daoulas, et au loin, sur la rade et le Ménez Hom.

Le caractère résidentiel et l'aménagement en lots individuels avec un petit immeuble de logements collectifs en R+1, ainsi que la taille prévue des parcelles, sont compatibles avec le hameau de Lesquivit et les parcelles déjà construites voisines. L'intégration architecturale du bâti dans le paysage sera assurée par la typologie du bâti, l'orientation des bâtiments et le choix des couleurs et des matériaux respectant l'environnement proche du village et l'aspect rural du hameau.

L'intégration paysagère sera renforcée par la préservation et le confortement des talus existants séparant les deux parcelles. La disposition des logements intermédiaires et de la voirie devra éviter toute rupture dans le paysage, en inscrivant la châtaigneraie présente au nord dans le paysage du lotissement.

Patrimoine naturel

La ville de Plougastel-Daoulas est une commune littorale, bordée par des sites Natura 2000.

Plus précisément, la zone de projet est située à :

- 2,25 km en aval de la zone Natura 2000 « Rivière Elorn » (directive Habitats, FR5300024) ;
- 3 km des sites Natura 2000 « Rade de Brest, Baie de Daoulas, Anse du Poulmic » (directive oiseaux, FR5310071) et de la zone Natura 2000 « Rade de Brest, estuaire de l'Aulne » (directive habitat, FR5300046) ;
- 2,25 km au sud-ouest de la ZNIEFF de type 1 (530030059) Roc'h Nivelen et Kerezen - bois et rochers de Keréroul et Saint-Jean,
- 2 km en amont de la ZNIEFF de type 1 « Estuaire de l'Elorn » (530030195).

Compte tenu de leur éloignement du site, les zones Natura 2000 et les ZNIEFF ne seront pas impactées par le projet.

La gestion des eaux pluviales prévue en conformité avec le PLU, le SAGE et le SDAGE, empêchera les risques de pollution par ruissellement.

Faune/flore/habitat

L'inventaire des zones humides de la commune a été réalisé et intégré au PLU. La zone d'étude n'abrite pas de zone humide, ni de plan d'eau.

Par ailleurs, le secteur d'étude a fait l'objet de visites entre 2021 et 2022 afin de déterminer les enjeux floristiques, faunistiques et d'habitats du site. Les enjeux flore et habitats apparaissent « faibles à modérés », aucune espèce patrimoniale n'ayant été recensée. Les enjeux modérés se localisent sur les haies arborées, qui sont des habitats favorables à la biodiversité faune flore, en particulier des oiseaux arboricoles, et sur des zones prairiales qui ne comprennent aucune espèce protégée.

Les zones à enjeux concernent uniquement les haies arborées du site, en particulier les haies anciennes aux végétations naturelles ainsi que les haies artificielles d'espèces exotiques qui sont aussi des zones de reproduction pour les oiseaux protégés et des habitats permanents pour les escargots de Quimper.

Dans cette optique de préservation de l'environnement existant, l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur tient compte de la disposition des talus, ainsi que



Localisation des zones à enjeux (enjeux modérés) liées à la présence de populations reproductrices d'oiseaux protégés et d'escargots de Quimper (source : ECR environnement juil. 2022)

des arbres massifs présents tant en bordure de site que sur la délimitation entre les deux parcelles concernées par la présente étude. Seule une ouverture dans ce talus devrait être créée afin de minimiser l'impact sur cet environnement, tout en intégrant un chemin d'accès pour les véhicules vers le stationnement collectif prévu au nord.

Milieu humain

Occupation du sol

Les parcelles d'étude appartiennent à la commune et sont actuellement pâturées par des chevaux et des moutons. Deux fermes en exploitation sont identifiées dans le sud de Lesquivit, dont elles occupent et travaillent la plupart des terrains présents sur le secteur (propriété des fermes ou baux agricoles).

Patrimoine culturel

Le monument historique classé le plus proche est le calvaire de Plougastel-Daoulas, situé à 800 m de la zone d'étude.

Équipements publics

La ville de Plougastel-Daoulas comprend différents équipements collectifs (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels et sportifs), localisés dans le centre-ville. De par sa proximité avec Brest, elle bénéficie également de l'ensemble de ses équipements : université, infrastructure sportive et loisir, équipements culturels et établissements de santé.

Le site du projet est assez proche du centre-bourg de Plougastel-Daoulas (1 km de la place du Calvaire) accessible en seulement 3 minutes en voiture ou à vélo et 15 minutes en marche à pied. Le centre-bourg, constitué de plusieurs équipements communaux, services et commerces, est facilement accessible par n'importe quel mode de déplacement.

Le secteur de Kerbrat / Fontaine Blanche possède de nombreux équipements et activités pouvant avoir un intérêt pour les futurs habitants avec la présence du centre sportif de Kerbrat, du complexe sportif de la Fontaine Blanche, du collège de la Fontaine Blanche, de l'école primaire publique

Mona Ozouf, des équipements sportifs Avel Sport et Roz Avel et de la salle Avel Vor. Ces équipements se situent à environ 1 km du site de Lesquivit. Il faut environ 5 à 6 minutes en voiture ou en vélo et 18 minutes à pied pour accéder aux équipements de l'enseignement et aux complexes sportifs et événementiels.

Enfin, la zone artisanale de Ty Ar Menez jouxtant la voie express, se trouve à 2,3 km du hameau de Lesquivit, demandant l'utilisation de la voiture (5 minutes) ou du vélo (6 minutes). La marche à pied qui est difficile hors de l'agglomération demande un peu moins de 30 minutes de trajet.

Le site de Lesquivit est donc à proximité immédiate de toute commodité et facilement accessible à pied ou à vélo

Les principaux axes de circulation

L'accès est prévu depuis la rue du Dispensaire.

Pour la création de 25 logements, le flux de véhicules supplémentaire le matin et le soir à l'heure des déplacements domicile-travail serait à terme d'environ 50 véhicules. La rue du Dispensaire est suffisamment dimensionnée pour recevoir ce flux de véhicules.

Concernant les transports collectifs, la ville de Plougastel-Daoulas est desservie par le réseau urbain Bibus de Brest métropole (ligne 19, 23, 25 et 27). L'arrêt le plus proche est celui de Croas Ar Bis de la ligne 19, situé à l'intersection de la rue François Guivarch et de la route de Loperhet. Le point de départ de cette ligne se situe dans la zone d'activités de Ty ar Menez, à 2,3 km, et dessert successivement les établissements scolaires, la mairie et la zone commerciale de Toul ar Rohou à Plougastel-Daoulas, puis à Brest, plusieurs établissements scolaires, le centre-ville, avant de desservir la gare, son terminus.

Le secteur est également desservi par un service de ramassage scolaire, qui assure la desserte des écoles publiques et privées de la commune.

Les liaisons douces : desserte piétons / cycles

Afin de promouvoir la qualité des secteurs urbanisés existants et ceux en développement, le PLU prévoit de créer ou de préserver les cheminements piétons.

Un sentier piéton permet de descendre au sud du projet, en partant de la rue Jean Moulin, pour longer la rivière de la Fontaine Blanche. Des chemins piétons débutent également à proximité du site d'étude, permettant d'accéder aux parcelles agricoles en retrait des voies d'accès, en longeant les parcelles vers le sud.

En revanche, aucune piste cyclable n'est existante, ni prévue, à proximité du site d'étude.

Réseaux et gestion des déchets

Étant situé en continuité immédiate du bourg, le site est déjà desservi par l'ensemble des réseaux.

Assainissement

Le secteur est prévu en assainissement collectif au zonage d'assainissement collectif futur de Brest métropole. Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration de Toul ar Rannic, qui a fait l'objet d'une restructuration en 2018, pour porter sa capacité nominale à 11 700 EqH, afin de répondre aux besoins du bourg de Plougastel-Daoulas.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera prévue en conformité avec le PLU, le SAGE et le SDAGE. Dans le cadre du projet, un dossier de déclaration au titre de la «loi sur l'eau» précisant le dimensionnement des ouvrages sera déposé et instruit par la DDTM du Finistère conformément au code de l'Environnement.

Le terrain du projet présente des contraintes pour la gestion des eaux pluviales par infiltration (faible perméabilité des sols). A ce contexte hydrogéologique peu favorable, s'ajoutent les contraintes liées à la superficie des parcelles.

De plus, le point de rejet des eaux pluviales serait le cours d'eau de la Fontaine Blanche, situé au sud du hameau de Lesquivit. Ce cours d'eau constituant le milieu récepteur des eaux pluviales issues de l'expansion urbaine de la partie Sud-Est du Bourg de Plougastel-Daoulas, il est sujet à d'importantes élévations de niveau et à des débordements durant les fortes précipitations. Ainsi, afin de limiter un apport supplémentaire, une gestion des eaux pluviales sera basée sur la combinaison de l'infiltration et de la rétention avec rejet à débit régulé maximal de 3 l/s, conformément aux préconisations induites du PLU de Brest métropole.

Un jardin de pluie pourra être aménagé au centre du terrain. Dessiné sobrement de manière à faciliter son appropriation par les habitants et créer un espace de convivialité, il permettra de tamponner les eaux pluviales lors des pluies courantes et très fortes pluies. Des noues plantées épousant les lignes topographiques pourront également être aménagées le long des talus et des voies, pour compléter, le cas échéant, l'ouvrage central.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera conçu de façon à :

- assurer la temporisation du ruissellement du projet pour le risque décennal, en respectant un rejet maximal de 3 l/s/ha ;
- assurer une dépollution du ruissellement avant rejet au milieu naturel (décantation, filtration, etc.) ;
- permettre l'entretien du système pour un fonctionnement pérenne.

Desserte en énergie

Le terrain présentant une pente orientée vers le sud, le plan d'aménagement sera réalisé de façon à ce que l'ensemble des lots bénéficie d'une orientation permettant une optimisation des apports solaires. Une attention particulière devra être portée sur les lots en bordure de talus, afin d'éviter toute obstruction de ces apports solaires des habitations par la végétation présente.

Gestion des déchets

Le secteur est intégré dans le circuit de collecte des ordures ménagères de Brest métropole. Par ailleurs, cinq déchetteries sont présentes sur l'agglomération brestoise, dont une sur la commune de Plougastel-Daoulas.

Le bruit

La RN165 est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à la lutte contre le bruit dans le département du Finistère. La zone d'étude, située à environ 1 km du projet, n'est pas concernée.

Conclusions

Les éléments issus du diagnostic environnemental du secteur ont mis en évidence plusieurs enjeux pour l'aménagement du secteur : le paysage et la biodiversité, la gestion des eaux pluviales, et les déplacements et le stationnement.

L'OAP, qui a pour objectif de définir les grandes dispositions de ce futur secteur d'habitat, s'est donc articulée autour de ces items d'aménagement : le paysage rural et l'environnement, les circulations, dessertes et stationnement et enfin la gestion intégrée des eaux pluviales.

Les parcelles sont actuellement principalement en prairies et pâtures. Les visites d'inventaire faunistique et floristique réalisées ont montré des enjeux faibles à modérés sur la zone d'étude, en dehors des haies arborées entourant les parcelles. Ces dernières sont utilisées comme site de reproduction pour huit espèces d'oiseaux protégées, habitats permanents pour les escargots de Quimper, et définies comme zones de chasse et de transit pour des chauves-souris.

L'intégration architecturale du bâti dans le paysage sera assurée par la typologie du bâti, l'orientation des bâtiments et le choix des couleurs et des matériaux respectant l'environnement rural du hameau de Lesquivit.

L'accès est prévu sur la partie est du site, depuis la route du Dispensaire, avec une voie remontant au nord de la parcelle, dans la perspective du développement urbain à moyen et long terme du reste du secteur nord-ouest de Lesquivit. Les

liaisons douces seront aménagées afin de favoriser les accès piétons aux parcelles boisées au nord, ainsi qu'au sentier longeant le ruisseau au sud. Ces dispositions auront un impact positif sur la circulation et les émissions de CO2.

Le site étant localisé en limite urbaine, une extension des réseaux existants est à prévoir afin d'assurer la desserte en eau, ainsi que l'acheminement des eaux usées par le réseau séparatif communal, vers la station d'épuration de Toul ar Rannic. En ce qui concerne les eaux pluviales, une gestion intégrée à la parcelle avec infiltration sera privilégiée, dans le but de limiter au maximum les rejets vers le milieu naturel, à savoir le cours d'eau de la Fontaine Blanche, déjà sujet aux débordements lors des fortes précipitations.

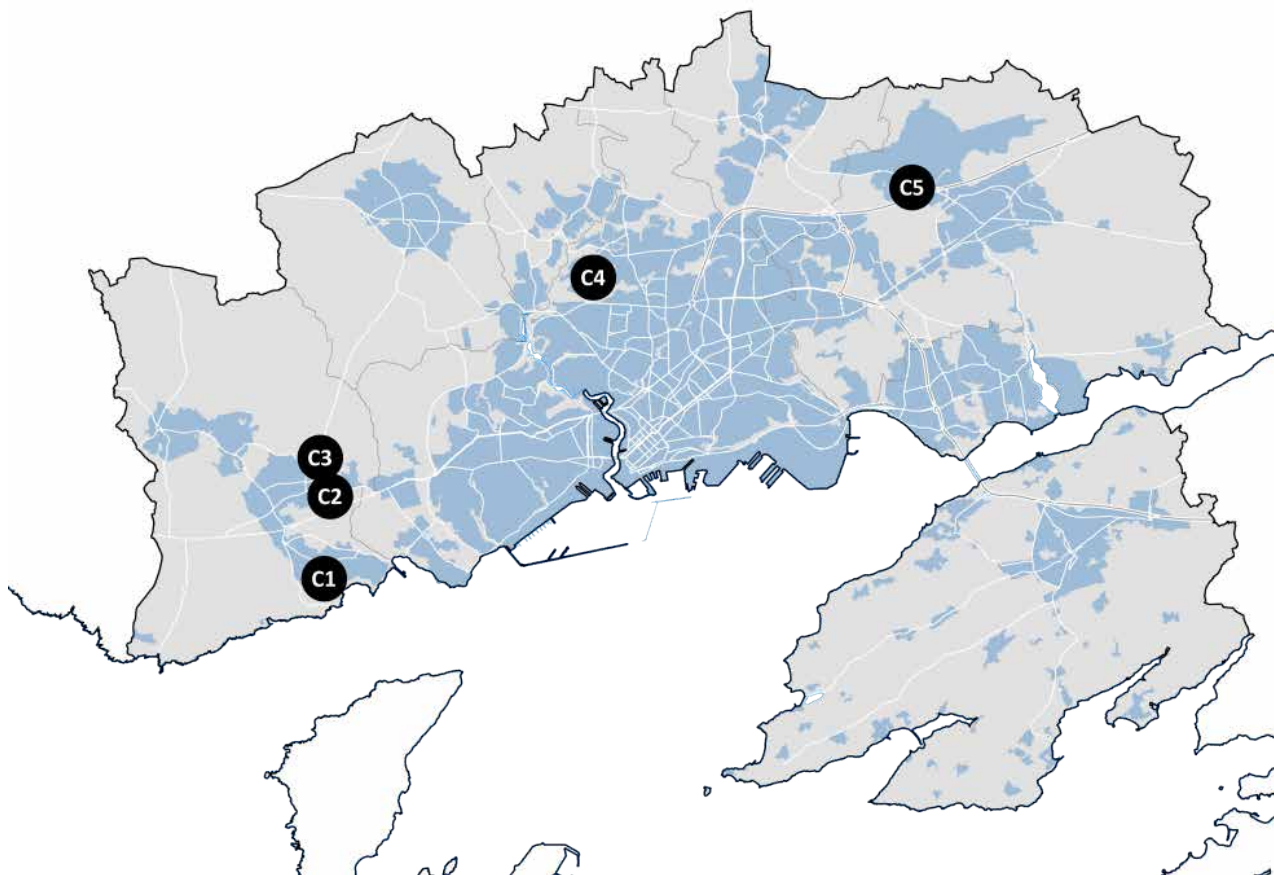
Ainsi, selon ces premiers éléments et en suivant ces prescriptions, il n'a pas été identifié de contraintes majeures à l'urbanisation de ce secteur.

C - L'actualisation du règlement graphique par le classement en zone urbaine des zones aménagées et bâties

Au gré du développement urbain et de la réalisation des projets de construction, le territoire évolue. Afin de maintenir la cohérence du document d'urbanisme avec l'occupation réelle des sols, la modification du PLU est mise à profit pour actualiser ses zonages réglementaires, en particulier en ce qui concerne les zones à urbaniser (1AU). En effet, lorsque les opérations d'aménagement ont été réalisées et que les terrains sont majoritairement bâtis, ces espaces appartiennent aux zones urbaines (zone U). Le document d'urbanisme doit être actualisé en conséquence.

- C1. classement en zone urbaine de la zone à urbaniser 1AUH de Trenen à Plouzané
- C2. classement en zone urbaine de la zone à urbaniser 1AUH de Mescleuziou à Plouzané
- C3. classement de la zone à urbaniser 1AUH de Lannevel en zone UH et 2AUH
- C4. classement en zone urbaine de la zone à urbaniser 1AUH Messioual à Brest
- C5. classement en zone urbaine de la zone 1AUE de Saint-Thudon I à Guipavas

Localisation des modifications : classement de zones à urbaniser en zone urbaine



C1 - Classement en zone urbaine de la zone à urbaniser de Mescleuziou à Plouzané

La zone de Mescleuziou est entièrement aménagée et bâtie. La modification a pour objet d'actualiser le règlement du PLU et de classer cette zone à urbaniser (1AUH) en zone urbaine (UH).

La zone à urbaniser 1AUH de Mescleuziou à Plouzané est une petite zone de 7000 m² marquant l'achèvement de l'urbanisation au sud de la Trinité sur la route de Mescleuziou qui mène vers le Dellec. Ouverte à l'urbanisation en 2015, lors de la seconde modification du PLU facteur 4, cette zone était destinée à la réalisation d'une opération d'une dizaine de logements.

Le permis d'aménager a été délivré le 12 février 2018. L'ensemble de la zone est désormais aménagé et bâti et peut, à présent, être classé en zone urbaine.

Il est donc proposé de classer la zone à urbaniser 1AUH de Mescleuziou en zone urbaine (UH).

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante :

rapport de présentation : dans le chapitre 4 relatif à l'exposé des motifs des changements apportés et à la justification des choix retenus, la présentation des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Mescleuziou à Plouzané est supprimée ;

orientations d'aménagement et de programmation : les orientations d'aménagement et de programmation du secteur Mescleuziou à Plouzané sont supprimées ;

règlement graphique : la zone 1AUH de Mescleuziou à Plouzané est classé en zone UH.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification n'emporte aucune incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit d'une simple actualisation du zonage réglementaire.

C2 - Classement de la zone à urbaniser 1AUH de Lannevel à Plouzané en zone UH et 2AUH

La modification a pour objet de reclasser partiellement la zone à urbaniser 1AUH de Lannevel à Plouzané en zone urbaine, pour la partie déjà bâtie, et en zone 2AUH, pour la partie non bâtie, compte tenu de son appartenance au périmètre de protection du captage de Lannevel et des contraintes à l'urbanisation sur cet espace.

La zone à urbaniser 1AUH de Lannevel est une zone de 1,2 ha située en rive sud de la rue de Brest, dans le secteur de la Trinité à Plouzané.

Ouverte à l'urbanisation en 2014 lors de la révision du PLU facteur 4, cette zone se trouve dans une situation complexe en bordure de la rue de Brest, où il faut traiter le front urbain, mais aussi en limite de la trame verte et bleue, avec la nécessité de préserver cet espace compris dans un périmètre de protection de captage.

Une petite opération de trois logements individuels a été autorisée en 2016, le long de l'allée de Lannevel. Mais le reste du secteur n'est pas urbanisé.

Compte tenu de la situation particulière de la zone qui rend difficile une opération d'aménagement et en l'absence de projet, il paraît préférable aujourd'hui de reclasser cette zone en 2AU, dans l'attente de l'étude d'un éventuel projet d'aménagement d'ensemble adapté à cet espace.

Il est donc proposé de classer la zone à urbaniser 1AUH de Lannevel en zone 2AUH, à l'exception des trois parcelles déjà bâties le long de l'allée de Lannevel, qui peuvent être classées en zone urbaine (UH).

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante:

- rapport de présentation : dans le chapitre 4 relatif à l'exposé des motifs des changements apportés et à la justification des choix retenus, la présentation des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Lannevel à Plouzané est supprimée ;

- orientations d'aménagement et de programmation: les orientations d'aménagement et de programmation du secteur Lannevel à Plouzané sont supprimées ;
- règlement graphique :
 - dans le document graphique n°1, la zone 1AUH de Lannevel à Plouzané est classé en zone 2AUH, à l'exception des trois parcelles cadastrées BW 102, 103 et 104, bâties situées le long de l'allée de Lannevel, qui sont classées en zone UH ;
 - dans le document graphique n°2, l'indication des hauteurs est supprimée de la partie classée en 2AU ;
 - dans le document graphique n°3, le périmètre de l'OAP de secteur est supprimé.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification n'emporte pas incidence négative sur l'environnement puisqu'il s'agit d'une simple actualisation du zonage réglementaire pour les parcelles bâties, tandis que les espaces non aménagés sont classés en zone 2AU. L'urbanisation de cet espace sera subordonné à une modification préalable du PLU.

C3 - Classement en zone urbaine de la zone à urbaniser 1AUH de Trenen à Plouzané

La zone de Trenen à Plouzané est aménagée et bâtie. La modification a pour objet d'actualiser le règlement du PLU et de classer cette zone en zone urbaine (U) au lieu de zone à urbaniser (AU).

La zone à urbaniser de Trenen est une petite zone de 2,6 ha située en lisière de la Trinité dans la commune de Plouzané. Situé en bordure sud de la route de Trenen en direction de Guilers, cette zone s'inscrit dans le prolongement du lotissement de Trenen réalisé entre 2007 et 2010.

Ouverte à l'urbanisation en 2015, lors de la seconde modification du PLU facteur 4, cette zone était destinée à la réalisation d'une opération d'ensemble de 65 logements sous

forme de logements individuels, de maisons groupées et de petits immeubles collectifs.

Le permis d'aménager a été délivré le 2 décembre 2016. L'ensemble de la zone est désormais aménagé et bâti et peut, à présent, être classé en zone urbaine.

Il est donc proposé de classer la zone à urbaniser 1AUH de Trenen en zone urbaine (UH).

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante:

- rapport de présentation : dans le chapitre 4 relatif à l'exposé des motifs des changements apportés et à la justification des choix retenus, la présentation des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Trenen à Plouzané est supprimée ;
- orientations d'aménagement et de programmation : les orientations d'aménagement et de programmation du secteur Trenen à Plouzané sont supprimées ;
- règlement graphique : la zone 1AUH de Trenen à Plouzané est classée en zone UH.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification n'emporte aucune incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit d'une simple actualisation du zonage réglementaire.

C4 - Classement en zone urbaine de la zone à urbaniser 1AUH Messioual à Brest

La zone de Messioual à Brest est aménagée et bâtie. La modification a pour objet d'actualiser le règlement du PLU et de classer ce secteur en zone urbaine (U) au lieu de zone à urbaniser (1AU).

La zone 1AUH de Messioual à Brest est une zone à urbaniser à vocation d'habitat, correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) éponyme créée le 30 juin 2006. Située au nord/ouest de Lambézellec, entre les rues de Kervao et Kerleguer, la ZAC prévoyait la création de plus de 500 logements, constituant ainsi l'une des grandes opérations d'ur-

banisme engagées par Brest métropole pour maintenir le niveau élevé de production de logements permettant de revenir à un équilibre démographique et social entre l'agglomération et le Pays de Brest.

L'opération a été réalisée en deux tranches, ouvertes à l'urbanisation en 2014 lors de la révision du PLU facteur 4, puis en 2015 lors de sa seconde modification. Le secteur 1AUH Messioual est à présent aménagé et bâti et peut être classé en zone urbaine.

Il est donc proposé de classer la zone à urbaniser 1AUH Messioual en zone urbaine (UH Messioual), en conservant le règlement particulier de ce secteur, établi en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC.

Les pièces du PLU sont donc modifiées de la manière suivante :

- rapport de présentation : dans le chapitre 4 relatif à l'exposé des motifs des changements apportés et à la justification des choix retenus, la présentation du secteur de projet 1AUH Messioual est déplacée et actualisée dans la partie relative aux secteurs de projet en zone urbaine ;
- règlement écrit : le règlement du secteur de projet 1AUH Messioual est supprimé et remplacé par le règlement du secteur UH Messioual ;
- règlement graphique : sur les documents graphiques 1 et 2, la zone 1AUH Messioual est remplacée par la zone UH Messioual.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification n'emporte aucune incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit d'une simple actualisation du zonage réglementaire.

C5 - Classement en zone UE de la zone 1AUE de Saint-Thudon I à Guipavas

La zone 1AUE de Saint-Thudon est aménagée et bâtie. La modification du PLU a pour objet d'actualiser le règlement du PLU et de classer cette zone en zone urbaine (UE) au lieu de zone à urbaniser (1AUE).

La zone à urbaniser 1AUE Saint-Thudon à Guipavas est une zone de 32 ha à vocation économique, située entre la RN12 et l'aéroport. Elle correspond à la ZAC éponyme créée en 2006 avec pour objectif de proposer une offre diversifiée de terrains aux grandes activités industrielles et de services aux entreprises (logistique).

Ouverte à l'urbanisation dès la révision du PLU facteur 4 en 2014, l'ensemble de la zone a été aménagé. La zone est partiellement bâtie et 95% des surfaces cessibles sont d'ores et déjà commercialisées. Compte tenu de l'état d'avancement de l'urbanisation de cette zone, il est proposé de la classer en zone urbaine, ainsi que les petites zones 1AUE limitrophes, avec lesquelles elle forme un même ensemble.

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante:

- règlement écrit : insertion du règlement de secteur UE Saint-Thudon. Le règlement de la zone 1AUE Saint-Thudon est conservé et actualisé en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Saint-Thudon II à l'ouest du village de Kervao (voir fiche B3) ;
- règlement graphique : sur les documents graphiques 1 et 2, classement de la zone 1AUE Saint-Thudon et des zones 1AUE limitrophes en zone UE Saint-Thudon.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification n'emporte aucune incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit d'une simple actualisation du zonage réglementaire, sur un secteur déjà aménagé et majoritairement urbanisé.

D - La suppression, la modification et la création d'emplacements réservés

Les emplacements réservés délimités par le PLU permettent d'anticiper l'acquisition de terrains en vue de projets, et dans l'attente, d'y interdire toutes constructions qui ne seraient pas compatibles avec la réalisation à venir du projet pour lequel l'emplacement est réservé. C'est une servitude limitant les droits à construire, en contrepartie de laquelle, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire

de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

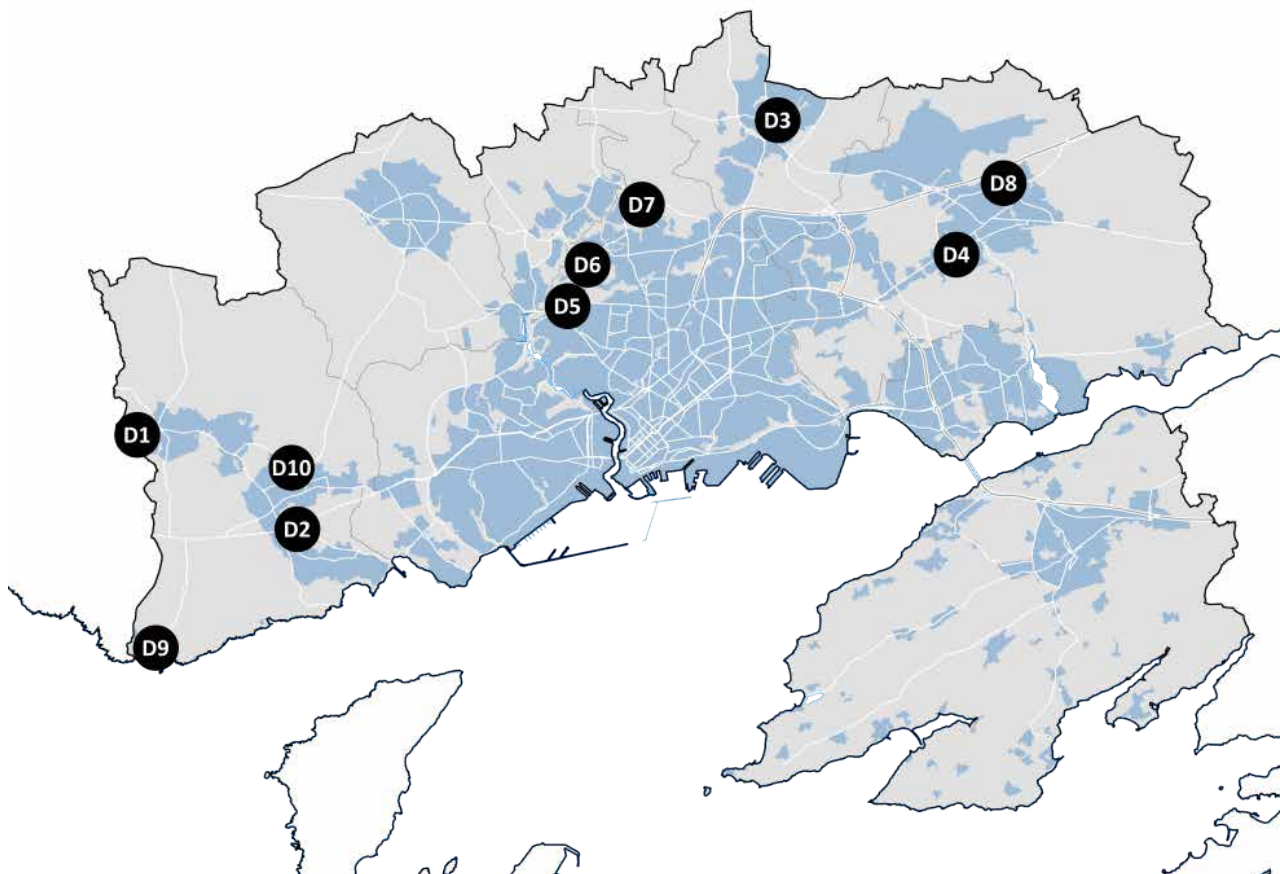
Le PLU de Brest métropole fixe environ 240 emplacements réservés destinés majoritairement aux voies et ouvrages publics, mais aussi à des équipements et installations d'intérêt général ou à des espaces verts. Ces emplacements réservés sont régulièrement actualisés, soit parce que les opérations

ont été réalisées ou à l'inverse ne sont plus projetées, soit pour ajuster les emprises réservées au regard des projets, soit parce que de nouvelles réserves apparaissent nécessaires.

Les emplacements réservés ci-après font l'objet d'ajout, de modification ou de suppression.

- D1. suppression de l'emplacement réservé n°210 à Plouzané (extension du cimetière)
- D2. suppression de l'emplacement réservé n°191 à Plouzané (voirie)
- D3. suppression d'un emplacement réservé rue Penquer à Gouesnou (voirie)
- D4. suppression de l'emplacement réservé n°235 rue Laënnec à Guipavas
- D5. suppression de l'emplacement réservé n°66 au boulevard de l'Europe à Brest
- D6. suppression partielle de l'emplacement réservé n° 104 au Spernot à Brest
- D7. Suppression partielle de l'emplacement réservé n°104 à Brest au profit de l'emplacement réservé n°18
- D8. extension de l'emplacement réservé n°161, rue Saint-Thudon à Guipavas (équipement)
- D9. création d'un emplacement réservé au Petit Minou à Plouzané (équipement d'intérêt collectif)
- D10. création d'un emplacement réservé pour le groupe scolaire de Coat Edern à Plouzané
- D11. création d'un emplacement réservé rue Kéradrien à Guipavas

Localisation des modifications : emplacements réservés



D1 - Suppression de l'emplacement réservé n°210 à Plouzané

La modification a pour objet la suppression de l'emplacement réservé n°210 au lieu-dit Ringuidi à Plouzané, destiné à l'extension du cimetière. L'aménagement a été réalisé.

L'emplacement réservé n° 210 a été institué au bénéfice de la ville de Plouzané pour l'extension du cimetière au bourg de Plouzané. Les aménagements projetés ont été réalisés et l'emplacement réservé n'a plus d'utilité.

Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé n°210 sur les parcelles cadastrées AR 119, 121, 122 et 123.

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante:

- rapport de présentation : l'emplacement réservé n°210 est supprimé du tableau récapitulatif des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et équipements sur le territoire de Brest métropole ;
- règlement graphique n°1 : l'emplacement réservé n°210 est supprimé des parcelles cadastrées AR 119, 121, 122 et 123 à Plouzané.

Incidence de la modification sur l'environnement

La modification du PLU n'emporte aucune incidence sur l'environnement. Les aménagements sont réalisés et la modification n'est qu'une actualisation du règlement.

D2 - Suppression partielle de l'emplacement réservé n°191 à Plouzané

La modification a pour objet la suppression partielle de l'emplacement réservé n°191 à Lanrivineg à Plouzané.

L'emplacement réservé n°191 est institué au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement de voirie rue de Lanrivineg à Plouzané.

Dans le cadre de l'instruction d'un permis d'aménager au sud de cette rue, il a été décidé de conserver les haies et talus existants plutôt qu'un élargissement de la voie sur la portion

concernée par le projet d'aménagement. Il n'y a donc plus lieu de conserver ces emprises en emplacement réservé.

Il est donc proposé de supprimer partiellement l'emplacement réservé sur les parcelles cadastrées BO 38 à 41 à Plouzané. D'une superficie initiale de 2962,3m², l'emplacement réservé est donc ramené à 2129,7m².

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante:

- rapport de présentation : actualisation de la surface de l'emplacement réservé dans le tableau récapitulatif des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et équipements sur le territoire de Brest métropole ;
- règlement graphique n°1 : suppression de l'emplacement réservé n°191/E/BM sur les parcelles BO 38 à 41 à Plouzané.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification emporte une incidence positive sur l'environnement dans la mesure où la suppression partielle de l'emplacement réservé permet de préserver le talus et la haie.

D3 - Suppression d'un emplacement réservé rue Penquer à Gouesnou

La modification a pour objet la suppression de l'emplacement réservé n°109, rue Penquer à Gouesnou.

L'emplacement réservé n°109 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement de voirie sur Penquer à Gouesnou.

Cet emplacement réservé ne présente plus d'intérêt et peut être levé.

Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé n°109/E/BM sur les parcelles cadastrées AB 114 et 332 à Gouesnou, d'une superficie de 54,4m².

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante:

- rapport de présentation : suppression de l'emplacement réservé n°109 dans le tableau récapitulatif des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et équipements sur le territoire de Brest métropole ;
- règlement graphique n°1 : suppression de l'emplacement réservé n°109 sur les parcelles cadastrées AB 114 et 132, rue Penquer à Gouesnou.

Incidences de la modification sur l'environnement

La création de ce nouvel emplacement réservé n'emporte pas d'incidence notable sur l'environnement, le terrain étant déjà destiné à l'urbanisation.

D4 - Suppression de l'emplacement réservé n°235 à Guipavas

La modification a pour objet la suppression de l'emplacement réservé n°235, rue Laennec à Guipavas, institué au bénéfice de la ville de Guipavas pour un équipement public.

L'emplacement réservé n°235 a été institué au bénéfice de la ville de Guipavas pour des aménagements en lien avec l'école publique maternelle Jacques Prévert, rue Laennec à Guipavas.

Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération ont été réalisées. L'emplacement réservé qui portait sur la parcelle cadastrée CE 86 n'a plus d'utilité.

Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé, d'une surface de 737m².

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante:

- rapport de présentation : suppression de l'emplacement réservé n°235 dans le tableau récapitulatif des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et équipements sur le territoire de Brest métropole ;
- règlement graphique n°1 : suppression de l'emplacement réservé n°235 sur la parcelle cadastrée CE86, rue Laennec à Guipavas.

Incidence de la modification sur l'environnement

La modification du PLU n'empêche aucune incidence sur l'environnement. Les aménagements sont réalisés et la modification n'est qu'une actualisation du règlement.

D5 - Suppression d'un emplacement réservé au boulevard de l'Europe à Brest

La modification a pour objet la suppression de l'emplacement réservé n°66, le long du boulevard de l'Europe à Brest.

L'emplacement réservé n°66 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour l'élargissement de la portion du boulevard de l'Europe comprise entre le rond-point du Spernot et le carrefour des quatre vents.

Les aménagements ayant été réalisés, l'emplacement réservé n'a plus d'utilité.

Il est donc proposé d'actualiser le PLU et de supprimer cet emplacement réservé.

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante :

- rapport de présentation : suppression de l'emplacement réservé n°66 dans le tableau récapitulatif des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et équipements sur le territoire de Brest métropole ;
- règlement graphique N°1 : suppression de l'emplacement réservé n°66 d'une superficie de 2185m², boulevard de l'Europe à Brest.

Incidences de la modification sur l'environnement

La suppression de cet emplacement réservé n'empêche aucune incidence sur l'environnement.

D6 - Suppression partielle de l'emplacement réservé n° 104 au Spernot à Brest

La modification a pour objet la suppression partielle de l'emplacement réservé n°104 pour une création de voirie

entre le rond-point de Maez Rivoal et celui du Spernot à Brest

L'emplacement réservé n°104 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour la création d'une voie, liaison entre le rond-point de Maez Rivoal et le rond-point du Spernot, dans le quartier de Lambézellec à Brest.

Les aménagements ayant été réalisés, l'emplacement réservé n'a plus d'utilité.

Il est donc proposé d'actualiser le PLU et de supprimer la portion de l'emplacement réservé d'une surface de 39 777,7m² comprise entre le rond-point de Maez Rivoal et le rond-point du Spernot.

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante :

- rapport de présentation : actualisation de la surface de l'emplacement réservé n°104 dans le tableau récapitulatif des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et équipements sur le territoire de Brest métropole ;
- règlement graphique N°1 : suppression de la portion de l'emplacement réservé n°104 comprise entre le rond-point de Maez Rivoal et le rond-point du Spernot à Brest.

Incidences sur l'environnement

La suppression de l'emplacement réservé, qui est une simple actualisation du règlement, n'empêche pas d'incidence notable sur l'environnement.

D7 - Levée partielle de l'emplacement réservé n°104, rue de Marregues à Brest

La modification a pour objet la levée partielle de l'emplacement réservé n°104 institué au profit de Brest métropole pour un élargissement de voirie rue de Marréguès à Brest.

L'emplacement réservé n°104 a été institué au profit de Brest métropole pour la création d'une voie de liaison entre les RD 112 et 205.

Dans le cadre de l'étude d'un projet d'aménagement sur le secteur du Petit Kervern, entre les routes de Roch Glas et de Marréguès à Brest, il est apparu que le maintien de la totalité des emprises de l'emplacement réservé n'était pas nécessaire sur la partie nord de la rue Marréguès jusqu'au croisement avec le chemin du Restic Vian, sous réserve de pouvoir assurer les aménagements nécessaires à la circulation et garantir la sécurité du débouché du lotissement sur la rue de Marréguès.

Il est donc proposé de supprimer partiellement l'emplacement réservé n°104 sur la rue de Marréguès, et de le remplacer par le prolongement de l'emplacement réservé n°18, également institué au bénéfice de Brest métropole, pour l'élargissement de la rue de Marréguès. La réduction de l'emplacement réservé porte sur une emprise de 950 m² sur les parcelles cadastrées HN 42, 43 et 44 à Brest.

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante :

- rapport de présentation : actualisation de la surface des emplacements réservés n°18/E/BM et 104/C/BM dans le tableau récapitulatif des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et équipements sur le territoire de Brest métropole ;
- règlement graphique N°1 : suppression de l'emprise de l'emplacement réservé n°104/C/BM sur les parcelles HN 42, 43 et 44, remplacé par le prolongement de l'emplacement réservé n°18/E/BM.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification ajuste les emprises d'une partie des emplacements réservés existants le long de la rue de Marréguès. Cette correction n'empêche pas d'incidence notable sur l'environnement.

D8 - Extension de l'emplacement réservé n°161, rue Saint-Thudon à Guipavas

La modification a pour objet d'agrandir l'emprise de l'emplacement réservé n° 161 destiné à l'extension d'un établissement d'hébergement pour adultes dépendants à Guipavas.

L'emplacement réservé n°191 a été institué pour l'extension de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Jacques Brel, rue de Saint-Thudon à Guipavas.

Afin de préserver les capacités de développement de l'EHPAD, la ville de Guipavas souhaite étendre l'emprise de cet emplacement réservé à la parcelle cadastrées AO 55 jusqu'au chemin de Kerellec. Cette parcelle est actuellement bâtie, accueillant une maison individuelle à usage d'habitation.

Il est donc proposé de prolonger l'emplacement réservé n°161 sur la parcelle cadastrée AO 55 à Guipavas, augmentant ainsi sa surface de 1439,4m², la portant ainsi de 2880,6m² initialement à 4320m².

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante:

- rapport de présentation : actualisation de la surface de l'emprise de l'emplacement réservé n°161 dans le tableau récapitulatif des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et équipements sur le territoire de Brest métropole ;
- règlement graphique N°1 : extension de l'emprise de l'emplacement réservé n°161 sur la parcelle cadastrée AO 55 à Guipavas.

Incidences sur l'environnement

L'extension de l'emplacement réservé n'emporte pas d'incidence notable sur l'environnement, le terrain étant destiné à l'urbanisation et déjà partiellement construit.

D9 - Création d'un emplacement réservé au Petit Minou à Plouzané

La modification a pour objet la création d'un nouvel emplacement réservé au Petit Minou à Plouzané, au bénéfice de la ville de la ville de Plouzané pour un équipement d'intérêt collectif.

La plage du Minou à Plouzané est une petite crique au milieu de pointes rocheuses, marquant l'entrée du Goulet à l'ouest de Plouzané. La plage bénéficie d'une situation privilégiée et s'avère très fréquentée en raison de sa proximité avec la métropole.

Les accès et aires de stationnement de la plage ont été réaménagés afin de rendre le site plus accessible tout en le valorisant, notamment en trouvant un caractère plus naturel à ces aménagements.

Dans cet esprit, afin de favoriser le déplacement des sanitaires publics qui subsistent sur l'aire de stationnement, la ville de Plouzané souhaite instaurer un emplacement réservé sur la parcelle AE 156, à proximité immédiate du parking le long de la route du Minou. Cette parcelle, occupée par une maison sinistrée, se situe dans un groupe de constructions qui permettrait de déplacer les sanitaires et éventuellement des locaux pour animation du site.

Il est donc proposé d'ajouter un emplacement réservé d'une surface de 289m² au bénéfice de la ville de Plouzané pour la réalisation d'un équipement public sur la parcelle cadastrée AE 156 à Plouzané.

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante:

- rapport de présentation : le tableau des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et équipements sur le territoire de Brest métropole est complété par emplacement réservé n°240, institué au bénéfice de la ville de Plouzané pour un équipement public ;
- règlement : l'emprise de l'emplacement réservé n°240 est reportée le document graphique n°1 sur la parcelle AE 156.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification du PLU emporte une incidence positive sur l'environnement et notamment sur les paysages, puisqu'elle permettra, à terme, le déplacement d'un bloc sanitaire situé de manière isolé sur une aire de stationnement, vers un ensemble bâti situé à proximité immédiate.

D10 - Création d'un emplacement réservé pour le groupe scolaire de Coat Etern à Plouzané

La modification a pour objet la création d'un nouvel emplacement réservé sur la commune de Plouzané, au bénéfice de la ville de Plouzané, en lien avec le groupe scolaire de Coat-Etern.

La commune de Plouzané compte quatre groupes scolaires publics dont le groupe scolaire de Coat Etern situé rue de Bretagne, qui accueille des élèves de maternelle et de cours élémentaires.

Afin de permettre l'aménagement de ce groupe scolaire, la ville de Plouzané souhaite instaurer un emplacement réservé sur la parcelle CH 340, au sud de l'école, en limite de la rue de Bretagne. Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui non bâtie, occupée par du taillis.

Il est donc proposé d'instaurer au bénéfice de la ville de Plouzané un emplacement réservé d'une surface de 690m², pour l'extension d'un équipement public scolaire sur la parcelle CH 340.

Les pièces du PLU sont modifiées de la manière suivante:

- rapport de présentation : ajout de l'emplacement réservé n°241 dans le tableau récapitulatif des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et équipements sur le territoire de Brest métropole ;
- règlement graphique N°1 : instauration de l'emplacement réservé n°241 sur la parcelle CH 340 au bénéfice de la ville de Plouzané pour un équipement public.

Incidences de la modification sur l'environnement

La création de ce nouvel emplacement réservé n'emporte pas d'incidence notable sur l'environnement, le terrain étant déjà destiné à l'urbanisation.

E - Corrections et adaptations apportées au règlement en tenant compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre ou pour la rectification d'erreurs matérielles

Le PLU, cadre réglementaire local, est le document de base sur lequel s'effectue l'instruction des autorisations d'urbanisme. Particulièrement, le règlement, tant dans ses pièces écrites que graphiques, doit permettre de répondre aux enjeux du PLU, tout en cadrant les projets du territoire.

Il peut apparaître, lors de l'instruction d'autorisations, que le règlement mérite des ajustements ou des corrections, tant pour préciser des règles dont l'application a fait apparaître une ambiguïté, que pour ajuster celles dont la mise en œuvre a révélé des écueils et difficultés mettant à mal l'esprit avec lequel elles ont été écrites. Sont repris ci-après ces corrections et ajustements.

E1 : rectification d'une erreur matérielle de zonage sur la parcelle DE 587 à Brest

E2 : hauteur des constructions au centre-ville de Guipavas

E3 : reformulation de la définition des destinations des constructions règlementées par le PLU

E4 : règles d'implantation des nouvelles constructions en zone 2AU

E5 : règles d'implantation des constructions en retrait des limites séparatives en présence de haies, talus ou élément végétal à préserver

E6 : maîtrise de la constructibilité aux abords des lignes aériennes à haute et très haute tension.

E7 : clarification et ajustement des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

E8 : hauteur des constructions : clarification du point de référence pour la mesure des niveaux émergeant à plus de 1,50 mètre du sol

E9 : règle d'implantation des constructions en limite séparative

E10 : gabarits de voies exigés pour la circulation des camions de collecte des déchets et de sécurité incendie

E11 : modification du schéma relatif au gabarit des constructions par niveau

E12 : édification d'abris pour les cycles en zone UC : exemption à l'obligation d'édifier les constructions sur deux niveaux

E13 : ajout d'une définition concernant la définition du terrain naturel dans le lexique du règlement

E14 : modification du règlement de la zone US : accueil des résidences étudiantes et extension des constructions à usage d'habitation

E1 - Rectification d'une erreur matérielle de zonage sur la parcelle DE 587 à Brest

La modification a pour objet de rectifier une erreur graphique de zonage sur la parcelle DE 587 à Brest

La modification concerne la parcelle DE 587 située allée de Keranguden, au croisement de la rue de Kerourien dans le quartier de Saint-Pierre à Brest.

Situé au fond d'une impasse, le terrain d'environ 500 m² est occupé par une maison d'habitation. Il est classé en zone UC (zone urbaine de centralité) et jouxte le jardin de Kerzudal, lui-même classé en zone UP (zone de parcs et jardins).

Il s'avère que lors de la révision du PLU en janvier 2014, le jardin de cette propriété a bien été classé en zone UC, tandis que le bâtiment a été rattaché par erreur au jardin de Kerzudal, et a donc été classé en zone UP.

Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle et de classer en zone UC l'intégralité de la parcelle DE 587, comprenant une maison d'habitation et son jardin.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification rectifie une erreur matérielle manifeste de zonage sur une parcelle déjà bâtie, enserrée dans le tissu urbain. Elle n'emporte aucune incidence notable sur l'environnement.

E2 - Hauteur des constructions au centre-ville de Guipavas

La hauteur maximale des constructions sur le centre-ville de Guipavas est ajustée en cohérence avec le schéma de référence de la commune.

Brest métropole et la commune de Guipavas ont mené une réflexion prospective qui a conduit à l'établissement d'un schéma de référence en 2020. Le schéma de référence est un document prospectif d'aménagement et de développement avec une visée principalement stratégique permettant de guider et de hiérarchiser les projets sur le territoire.

Le schéma de référence de la commune de Guipavas porte sur l'ensemble du territoire communal, en mettant l'accent sur l'évolution urbaine du centre-ville et du secteur de Lavalot. Il fait ainsi ressortir trois axes stratégiques, dont un objectif de dynamisation de la commune par la consolidation de la centralité urbaine, qui conduit aujourd'hui à ajuster le règlement du PLU en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions.

Les travaux préparatoires du schéma de référence ont mis en évidence que, malgré un dynamisme certain, le centre-ville de Guipavas est souvent perçu comme peu attractif et trop linéaire. Un effort de valorisation et de requalification est donc nécessaire, et passe notamment par le renforcement de l'urbanité des entrées Est et Ouest de l'hypercentre.

Afin d'accompagner la mise en œuvre du schéma de référence et le renforcement de l'identité du centre-ville, la commune de Guipavas souhaite aujourd'hui ajuster et affiner la hauteur maximale des constructions dans le centre-ville, d'une part en limitant géographiquement les hauteurs les plus importantes à l'hypercentre, et d'autre part en appliquant des règles de hauteur progressives depuis les secteurs résidentiels vers le cœur de ville. Cette adaptation permet de mieux prendre en compte les caractéristiques du tissu urbain tout en permettant leur évolution.

La hauteur des constructions est fixée par le document graphique 2 du règlement du PLU qui délimite des zones dans lesquelles est défini le nombre maximal de niveaux de construction autorisés. Dans l'agglomération de Guipavas le règlement délimite ainsi trois zones autorisant 5 niveaux + attique dans la partie centrale, 4 niveaux + attique dans la première couronne encadrée par les principaux axes de circulation (avenues de Barsbüttel, Carrington et Georges Pompidou au nord ; boulevard du général de Gaulle et rue Commandant Charcot au sud) et enfin 3 niveaux pour les secteurs résidentiels périphériques. Le secteur de Prat-Pip fait l'objet de règles de hauteur spécifiques, définies dans le règlement du secteur de projet.

Sans remettre en cause les principes qui ont prévalu lors de l'élaboration du PLU en 2014, il est donc proposé d'apporter les ajustements suivants sur les secteurs autorisant des constructions à 5 niveaux et 4 niveaux + attique, en cohérence avec les objectifs du schéma de référence de la commune et dans la même logique que les dispositions présentes sur les centralités des autres communes de la métropole :

- la zone autorisant 5 niveaux + attique est limitée à l'hypercentre, se concentrant sur les espaces bordant la rue Brest à partir de l'Espace Simone Veil, la place de Saint-Herbot et la place de Saint-Eloi qui accueille notamment la mairie ;
- la zone 4 niveaux + attique est conservée dans le prolongement de la rue de Brest jusqu'au rond-point du Pontrouff, de part et d'autre de la rue Anne de Bretagne et de la rue de Paris, qui constituent les grands axes d'entrée dans la ville. Le secteur de Keryda, récemment construit est également maintenu en secteur de 4 niveaux + attique
- enfin une zone autorisant 3 niveaux + attique est ajoutée dans les secteurs situés en interface avec le centre-ville et les secteurs résidentiels périphériques. Ce niveau intermédiaire est ajouté afin de proposer une gradation des hauteurs depuis la périphérie vers le centre-ville.

Les incidences de la modification sur l'environnement

En réduisant ponctuellement de 1 ou 2 niveaux la hauteur maximale des constructions sur le centre-ville de Guipavas, la modification ne semble pas de nature à emporter des incidences négatives sur l'environnement. Sans remettre en cause les principes généraux établis lors de la révision du PLU en faveur du renouvellement urbain, la modification permet d'affiner et d'ajuster les possibilités de construction avec la morphologie urbaine du centre-ville de Guipavas.

E3 - Définition des destinations des constructions règlementées par le PLU

La modification du PLU actualise la définition des neuf destinations de constructions figurant au lexique du règlement.

Les règles contenues dans le règlement du PLU peuvent être différentes dans une même zone selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces neuf catégories sont définies dans le lexique du règlement.

Suite à des évolutions réglementaires et jurisprudentielles, il est apparu nécessaire d'actualiser ces définitions :

- d'une part en apportant des précisions aux définitions données à certaines de ces destinations, notamment en ce qui concerne les caractéristiques des constructions relevant de la catégorie hébergement hôtelier ;
- d'autre part en articulant ces définitions avec celles issues du décret du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des PLU, qui a notamment conduit à la réécriture de la partie du code de l'urbanisme relative aux destinations de construction pouvant être règlementées par le PLU. La réforme a regroupé les 9 destinations antérieures en 5 destinations elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations, complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant ces destinations et sous destinations. Conformément à l'article 12 du décret, le PLU de Brest métropole, antérieur au décret, doit continuer d'appliquer les 9 destinations prévues à l'ancien R.123-9 du code de l'urbanisme jusqu'à sa prochaine révision. Mais il paraît utile de pouvoir rapprocher les définitions du lexique du règlement du PLU avec celles issues de l'arrêté du 10 novembre 2016, afin de conforter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

C'est pourquoi il est proposé de modifier le lexique relatif aux neuf destinations de constructions pouvant être règlementées par le PLU.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification qui vise à actualiser et clarifier la destination des constructions pour lesquelles le règlement du PLU peut prévoir des règles différentes au sein d'une même zone, n'entraîne aucune modification sur le fond. Il s'agit de simples mesures de correction qui n'emporteront aucune incidence sur l'environnement.

E4 - Règles d'implantation des nouvelles constructions en zone 2AU

La modification insère en zone 2AU des règles relatives à l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Les zones à urbaniser (zones AU) délimitées au PLU correspondent à des secteurs à caractère naturel, destinés à être urbanisés. Lorsque le niveau d'équipement de la zone est insuffisant pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone, les terrains sont classés en zone 2AU et leur urbanisation est subordonnée à une modification préalable du PLU.

Pour tenir compte de la présence ponctuelle de constructions dans ces zones et permettre des possibilités d'évolution limitées sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, le règlement de la zone 2AU admet toutefois la construction d'annexes aux constructions existantes. Il admet également les aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers, et enfin les constructions et installations nécessaires aux terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage.

Les possibilités de constructions étant réduites, le règlement ne prévoit pas de dispositions particulières, excepté en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport

aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives, rendues obligatoire par le code de l'urbanisme.

Or, si le règlement comprend effectivement des dispositions concernant l'implantation des extensions des constructions existantes, il ne contient aucune règle en ce qui concerne les nouvelles constructions.

Il est donc proposé de combler cette lacune en complétant les articles 6 et 7 du règlement de la zone 2AU par des dispositions relatives à l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification corrige une lacune du règlement qui ne fixait pas de règles concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives des constructions admises en zone 2AU. Il s'agit d'une mesure de correction technique qui n'emportera pas d'incidences sur l'environnement. Elle ne crée pas de nouveaux droits à construction, mais vient encadrer les possibilités déjà existantes.

E5 - Règles d'implantation des constructions en présence de haies, talus ou éléments végétaux à préserver

La modification propose de compléter ponctuellement les dispositions alternatives aux articles 6 et 7 du règlement afin de pouvoir mieux prendre en compte les éléments naturels (haies, talus), lors de l'implantation des constructions

Les articles 6 et 7 du règlement du PLU fixent les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives.

Ces articles font l'objet de dispositions communes à l'ensemble du territoire et des dispositions spécifiques en fonction des zones délimitées par le PLU. Selon les cas, le règlement impose des implantations en limite, avec des distances

minimales, maximales ou en fonction des constructions existantes.

En complément des règles générales, le règlement comprend des dispositions alternatives autorisant des marges supplémentaires d'implantation dans certains cas. C'est le cas notamment pour permettre un meilleur ensoleillement des pièces de vie, pour préserver des vues ou encore pour tenir compte de la présence d'éléments naturels d'intérêt paysager (EIP) ou d'espaces boisés classés (EBC) identifiés sur les documents graphiques et dont la conservation est imposée par le règlement du PLU.

A l'occasion d'avant-projets ou de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme, il est apparu qu'au-delà des éléments naturels les plus importants déjà identifiés par le PLU (EIP ou EBC), il existait ponctuellement des haies ou talus, moins marquants dans le paysage, mais dont la conservation pouvait revêtir un certain intérêt sur le plan paysager ou écologique et aurait été souhaitable. Or, en l'absence de dispositions alternatives aux règles d'implantation des constructions, en particulier en limite séparative, leur conservation n'était pas possible.

Afin de lever cet écueil, il est proposé de compléter les dispositions alternatives des articles 6 et 7 des zones UC, UE, UH, UHT, UP, US, A et N du règlement du PLU, et d'étendre les possibilités d'implantation des constructions avec une marge supplémentaire de 2 mètres par rapport aux haies, talus et tout élément naturel présentant un intérêt paysager, y compris en l'absence d'identification sur les documents graphiques du PLU.

Incidence de la modification du PLU sur l'environnement

La modification emporte des incidences favorables sur l'environnement et les paysages, dans la mesure où les règles

modifiées des articles 6 et 7 permettront, le cas échéant, d'adapter l'implantation des constructions et de préserver des haies et talus existants.

E6 - Maîtrise de la constructibilité aux abords des lignes aériennes à haute tension

Le règlement du PLU interdit les nouvelles constructions à usage d'habitation à proximité des lignes aériennes à haute et très haute tension dans les zones à urbaniser (1AU). La modification propose d'étendre cette interdiction à l'ensemble du territoire.

En zone à urbaniser (1AU), le règlement du PLU interdit la construction de maisons à usage d'habitation, à l'exception des annexes (cabanon de jardins ou autres), à moins de 30 mètres des lignes à haute ou très haute tension.

C'est une disposition introduite dans le document d'urbanisme de Brest métropole en 2006, afin de limiter le risque d'exposition de personnes sensibles aux champs électriques.

Cette disposition s'applique uniquement en zone à urbaniser et il est proposé de l'étendre à l'ensemble du territoire. En effet, lorsque les zones à urbaniser sont aménagées et bâties, elles sont classées en zone urbaine ce qui a pour conséquence de mettre fin à l'interdiction de construire sur ces espaces. Or il est souhaitable que cette interdiction perdure, et de manière plus générale que les mesures de protection édictées en zone à urbaniser s'appliquent également en zone urbaine afin de limiter les risques d'exposition de personnes sensibles aux champs électriques.

Il est donc proposé de modifier le PLU en ce sens.

A cet effet, la disposition relative aux constructions à usage d'habitation à proximité des lignes à haute et très haute tension figurant à l'article 1 de la zone 1AU est supprimée. Elle est remplacée par les dispositions figurant ci-après :

- introduction à l'article 1 des dispositions communes de l'ensemble des zones d'un nouvel alinéa interdisant la construction de maisons à usage d'habitation, à l'exception

des annexes, dans la bande de 30 mètres de part et d'autre des lignes aériennes à haute tension et très haute tension figurant sur le document graphique n°3 du règlement ;

- report sur le document graphique n°3 du règlement d'une bande de 30 mètres de part et d'autre des lignes aériennes à haute tension et très haute tension, à l'intérieur de laquelle s'appliqueront les règles précitées.

Par ailleurs, l'exposé de la délimitation des zones et de la formulation des règles qui y sont applicables figurant au chapitre 4 du rapport de présentation est complété par la description et la justification de cette disposition du PLU.

La modification de la servitude et du règlement aura une incidence limitée sur le territoire, car peu de secteurs urbanisés destinés à l'habitat sont aujourd'hui traversés par ces lignes aériennes de transport d'électricité. Il s'agit sur le territoire de Brest des secteurs de Loscoat et Marregues, à Bohars du secteur du Beuzit, et à Guipavas du secteur du Rody.

Incidence de la modification sur l'environnement

Bien que la modification porte sur un nombre limité de secteur, elle emporte des incidences favorables sur le plan de la salubrité publique en limitant les risques d'exposition de personnes sensibles aux champs électriques sur tout le territoire.

E7 - Clarification et ajustement des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

L'article 4 du règlement relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement est modifié en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales. Il s'agit de clarifier et reformuler ces dispositions afin de lever des ambiguïtés observées lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme. Ces corrections sont complétées par un renforcement des obligations en matière de réalisation d'espaces libres afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

L'article 4 du règlement du PLU fixe les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, comprenant notamment les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.

Afin d'accompagner le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) adopté en 2018 par Brest métropole, les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement du PLU ont été adaptées lors de la sixième modification du PLU approuvée le 24 janvier 2020. Le retour d'expérience de la mise en œuvre de ces dispositions appelle aujourd'hui quelques ajustements et compléments, à la fois dans l'article 4 du règlement (dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) et dans son article 13 (dispositions relatives aux espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations). Il s'agit à la fois de préciser et de clarifier les règles contenues dans le PLU et de relever le niveau d'exigence en matière d'espace libre afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser une infiltration des eaux pluviales à la parcelle conformément au SDGEP.

Il est proposé de modifier le règlement de la manière suivante :

Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales (article 4)

Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones, il est proposé :

- de reformuler et de préciser les catégories de projets de construction ou d'aménagement auxquelles les règles de gestion des eaux pluviales s'appliquent. Il est notamment introduit un seuil de déclenchement de la réglementation, pour exonérer les petites opérations de construction ou extension de construction dont l'impact est limité ;
- de reformuler les cas de figure dans lesquels les dispositions alternatives peuvent être appliquées si l'infiltration n'est pas possible parce que le terrain support de l'opération ne le permet lorsque le projet se situe dans un bassin versant à forte vulnérabilité, ou lorsque les ca-

pacités d'infiltration du terrain permettent d'envisager un autre dispositif que celui prévu par le PLU, sous réserve d'être démontré par une notice hydraulique. Par ailleurs, le règlement précise les circonstances dans lesquelles les toitures et terrasses végétalisées contribuant à la gestion des eaux pluviales peuvent être prises en compte.

En ce qui concerne les règlements de secteurs, il est proposé de compléter le règlement des zones UC La cantine, UC Port de commerce et UEP, pour rappeler que dans ces secteurs, situés en zones soumises au risque de submersion marine, la gestion des eaux pluviales doit être effectuée au-dessus du niveau marin de référence.

Dispositions relatives aux espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations (article 13)

Dans les règlements de secteurs, il est proposé de reformuler et compléter le règlement des zones UC, UH, UHT, UE et UL de la manière suivante :

- harmonisation de la rédaction ;
- relèvement de 20% à 30% de l'obligation de conserver des espaces libres en zone UC et UL ;
- introduction en zone UE de l'obligation de conserver en pleine terre la moitié des espaces libres requis par le PLU ;
- enfin, en zone UE Ty ar Menez, une correction est apportée au règlement pour préciser que les règles contenues dans l'article 13 de cette zone complètent celles des dispositions générales.

Rapport de présentation

En cohérence avec les modifications apportées au règlement, les chapitres suivants du rapport de présentation sont complétés et actualisés :

- chapitre 4 - exposé des motifs de la délimitation des zones et règles qui y sont applicables : compléments de l'exposé des règles contenues dans l'article 4 des dispositions communes à l'ensemble de zones ;
- chapitre 5 - Analyse des incidences notables du plan sur l'environnement, mesures prises pour éviter, réduire,

compenser : actualisation de la partie relative aux eaux pluviales.

Incidences de la modification sur l'environnement

La politique de gestion des eaux pluviales de Brest métropole s'inscrit dans les objectifs définis par les documents de planification de la gestion de la ressource en eau (Le SDAGE Loire Bretagne, Le SAGE de l'Elorn et le SAGE du Bas Léon) et sont déclinés localement, notamment à travers le PLU.

La bonne gestion des eaux pluviales contribue à la protection des ressources en eau potable et au maintien des usages (baignade, activités nautiques, production conchylicole, etc.). Le règlement du PLU veille à ce que le débit des eaux de ruissellement ne soit pas augmenté et ne détériore pas la qualité des milieux naturels, en donnant notamment la priorité à l'infiltration.

En rehaussant les exigences en ce qui concerne l'aménagement d'espace libres, la modification du PLU vient donc conforter ces objectifs. Dans le respect des objectifs de densité urbaine promus par le PLU, la modification contribue à limiter davantage l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle afin de limiter l'impact des rejets vers les milieux naturels. Elle emporte donc des incidences favorables pour l'environnement.

E8 - Détermination du premier niveau d'une construction

L'article 10 des dispositions communes à l'ensemble des zones, relatif à la hauteur des constructions, est complété afin de définir le point de référence permettant de déterminer le premier niveau d'une construction lorsque celui-ci est partiellement enterré.

L'article 10 du règlement fixe les règles relatives à la hauteur des constructions. Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones, cet article comprend un certain nombre de dispositions permettant de déterminer les modalités de

mesure et les points de référence pour déterminer la hauteur des constructions.

A ce titre, le règlement précise qu'un rez-de-chaussée est considéré comme le 1er niveau d'une construction lorsque celui-ci émerge de plus de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel. Cependant, le règlement ne précise pas le point pris en référence pour déterminer cette hauteur, ce qui a pu poser des difficultés d'application lors de l'instruction d'autorisation d'urbanisme.

Il est donc proposé de compléter l'article 10 des dispositions communes à l'ensemble des zones en indiquant que, pour l'application de cette disposition, la hauteur de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel est mesurée au plancher du niveau immédiatement supérieur.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification précise les modalités d'application d'une disposition relative à la hauteur des constructions, afin de lever une difficulté d'interprétation. Il s'agit d'une mesure de correction technique qui n'emportera pas d'incidence sur l'environnement.

E9 - Règle d'implantation des constructions en limite séparative

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions en limite séparative sont corrigées afin de lever une ambiguïté observée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme concernant les constructions présentant des toitures en pente.

L'article 7 du règlement du PLU fixe les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il fait l'objet de dispositions communes à l'ensemble des zones et de règles spécifiques selon les zones délimitées par le PLU. En fonction des zones et du positionnement de la construction sur l'unité foncière, le règlement autorise une implantation de la construction en limite séparative, ou avec un

retrait minimal qui, parfois, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction.

Ainsi que le précise le lexique, les distances d'implantation fixées par l'article 7 du règlement sont mesurées en tout point de la construction, ce qui a pu poser des difficultés d'interprétation et d'application en présence de constructions implantées en limite séparative et présentant des toitures en pente parallèle à la limite séparative. En effet, dans ce cas de figure, la toiture ne respecterait pas le retrait minimal imposé par la règle.

Afin de lever cet écueil, il est proposé de compléter l'article 7 du règlement en précisant explicitement que la distance d'implantation de la construction s'apprécie uniquement par rapport à la façade de la construction. En complément, la définition du terme « façade », issue du lexique national, est ajoutée dans le lexique du règlement du PLU.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification précise les modalités d'applications des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, afin de lever une difficulté d'interprétation concernant l'application desdites règles aux toitures des constructions. Il s'agit d'une mesure de correction technique qui n'emportera pas d'incidences sur l'environnement.

E10 - Gabarits de voies exigés pour la circulation des camions de collecte des déchets et de secours incendie

L'article 3 des dispositions communes à l'ensemble des zones fixe des gabarits de voie pour la circulation des camions de collecte des déchets et de secours incendie. La modification propose de distinguer les règles selon qu'il s'agisse des camions de collecte des déchets et de secours incendie, car les besoins ne sont pas les mêmes.

L'article 3 du règlement fixe les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones, il impose notamment des gabarits de voies pour la circulation des véhicules de collecte des déchets et de secours incendie. En effet, dans certains cas de voies en impasse, il est nécessaire de prévoir des aménagements adaptés pour permettre le retournement de ces véhicules. Le règlement comprend ainsi des schémas figurant les gabarits de voie à respecter. Ces gabarits s'appliquent indistinctement selon qu'il s'agisse de camion de collecte de déchets ou de sécurité incendie.

Les besoins en matière de circulation et de retournement des véhicules de secours incendie sont moins importants que pour les véhicules de collecte des déchets, qui doivent disposer d'une aire de giration suffisamment importante pour se retourner sans manœuvre en marche arrière. Néanmoins, ces gabarits sont systématiquement appliqués, y compris lorsqu'il n'y a pas de circulation de véhicule de collecte des déchets (point d'apport volontaire en entrée d'impasse par exemple).

Il est donc apparu utile de distinguer les cas de figure et de permettre, en l'absence de circulation sur les voies en question des véhicules de collecte des déchets, que les gabarits de voies soient uniquement adaptés aux besoins propres aux véhicules de sécurité incendie.

Il est donc proposé de modifier en ce sens l'article 3 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification consiste à ajuster les gabarits de voies en impasse en fonction des véhicules susceptibles de les emprunter. Il s'agit d'une mesure de correction technique qui n'emportera pas d'incidences notables sur l'environnement.

E11 - Hauteur des constructions : modification du schéma relatif au gabarit des constructions par niveaux

La modification propose de supprimer l'indication des destinations de constructions sur le schéma illustrant les ga-

barits par niveaux, figurant à l'article 10 des dispositions communes à l'ensemble des zones, afin de lever toute ambiguïté pouvant résulter de celle-ci lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme.

L'article 10 du règlement fixe les règles relatives à la hauteur des constructions. Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones, cet article comprend un certain nombre de dispositions relatives aux modalités de mesure et aux points de référence permettant de déterminer la hauteur des constructions.

Il comprend notamment un schéma illustrant le gabarit dans lequel doivent s'inscrire les constructions.

Le schéma actuel indique des destinations pour chaque niveau. Ces indications, non indispensables pour la compréhension du schéma, ont été source d'ambiguïtés lors de l'étude de certaines demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour lever cette difficulté, il est donc proposé de clarifier le schéma figurant à l'article 10 des dispositions communes à l'ensemble des zones, en supprimant la mention de la destination des différents niveaux de construction.

Incidences de la modification du PLU sur l'environnement

Les règles du PLU ne sont pas modifiées sur le fond. La correction apportée au schéma n'emporte donc aucune incidence sur l'environnement.

E12 - Construction d'abris pour cycles en zone UC

La modification introduit dans le règlement de la zone UC une exception à l'obligation d'édifier les constructions sur deux niveaux dans la bande de constructibilité principale, afin de permettre la réalisation d'abris pour les vélos.

Depuis quelques années, et plus encore depuis le début de la crise sanitaire liée au coronavirus, l'usage du vélo pour les trajets domicile-travail connaît un nouvel essor. La politique cyclable de Brest métropole entend soutenir ce développe-

ment et s'est notamment concrétisée en décembre 2019 par l'adoption d'un nouveau schéma directeur vélo pour la période 2020-2025, avec l'ambition de faire passer la part modale du vélo de 1,5 % à 4 % en 2025, en accord avec les objectifs du plan climat air énergie territorial de la métropole.

Afin d'appuyer règlementairement les objectifs de ce nouveau schéma directeur vélo, la modification du PLU approuvée le 25 mars 2022 a déjà renforcé les normes en matière de réalisation de places de stationnement vélo (nombre de place exigée, surface minimale...).

Depuis quelques temps, des particuliers ne disposant pas de garage, sollicitent plus régulièrement des autorisations pour l'édification d'annexes, afin de mettre à l'abri les vélos. Or, la réalisation de ce type d'abris soulève des difficultés en zone UC (zone urbaine mixte de centralité). En effet, afin de promouvoir des formes urbaines plus denses en centralité urbaine, le règlement impose dans la bande de constructibilité principale de 17 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies, que les constructions soient édifiées sur 2 niveaux au moins. Le règlement prévoit des exceptions à cette règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou en cas de dispositions contraires liées à une servitude d'utilité publique. Il permet également l'édification d'annexes, lorsque les terrains sont entièrement compris dans la bande de constructibilité principale.

Le règlement de la zone UC empêche donc la construction d'abris vélo, qui ne seraient pas édifiés en extension de la construction existante, sauf dans le cas d'une absence de bande de constructibilité secondaire.

Afin d'accompagner la mise en œuvre du schéma directeur vélo et favoriser l'utilisation du vélo, il est indispensable, en l'absence de garage, que les utilisateurs puissent disposer d'un abri sécurisé pour garer leur vélo. Il est donc proposé d'ajouter dans le règlement une exception permettant d'autoriser, sous certaines conditions, la construction d'abris vélo dans la bande de constructibilité principale de la zone UC.

A cet effet, l'article UC 10 est complété pour autoriser l'édification d'abris vélo sur un seul niveau en bande de constructibilité principale, à condition que l'abri présente un volume réduit et sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère. Cette possibilité est en outre limitée aux cas de figure où le terrain support ne dispose pas d'un accès direct à la bande de constructibilité secondaire dans laquelle l'abri pourrait être installé.

Incidence de la modification du PLU sur l'environnement

La modification du PLU entraîne des incidences favorables sur l'environnement, dans la mesure où elle vise à favoriser l'utilisation quotidienne du vélo en cohérence avec les objectifs du schéma directeur vélo et du plan climat air énergie territorial de la métropole. Il s'agit de lever un obstacle à l'utilisation du vélo, en permettant, dans les secteurs où cela n'est pas toujours possible, la construction d'abris vélo.

L'exception à la règle de hauteur aura par ailleurs des incidences réduites sur les paysages urbains, dans la mesure où de l'édification de ces abris reste subordonnée à une bonne intégration urbaine.

E13 - Ajout d'une définition dans le lexique du règlement

Le lexique du règlement est complété par la définition du « terrain naturel » afin de clarifier l'application des règles.

Le chapitre du règlement relatif aux dispositions communes à l'ensemble des zones comprend un lexique définissant différents termes employés par le règlement.

À l'occasion de l'étude d'avant-projets, il est apparu une lacune concernant la notion de « terrain naturel ». Régulièrement employé par le règlement, le terrain naturel permet notamment de définir la hauteur des constructions. Cependant, le terrain naturel n'est pas défini par le règlement, ce qui a pu entraîner ponctuellement des interprétations différentes.

Il est donc proposé de combler cette lacune en complétant le lexique du règlement par la définition du terrain naturel.

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification consiste à compléter le lexique du règlement afin de préciser le sens d'un terme employé par celui-ci. Il s'agit d'une mesure de correction technique qui n'emportera pas d'incidence sur l'environnement.

E14 - Correction du règlement de la zone US

La modification corrige les dispositions des articles 1 et 2 du règlement de la zone US destinée à l'accueil des constructions et installations à rayonnement métropolitain. Il s'agit de clarifier les conditions d'accueil des résidences étudiantes, des activités à caractère industriel sur le Technopôle Brest Iroise et d'autoriser l'extension des constructions à usage d'habitation.

La zone urbaine de services métropolitains (zone US) couvre des secteurs sur lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter des 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 d'installations dans les domaines de l'enseignement supérieur, la recherche, la santé, la culture, les loisirs, le sport, la plaisance, les transports, la valorisation énergétique des déchets... Ces services ou équipements ont des caractéristiques architecturales qui les démarquent souvent du tissu urbain environnant.

Le précédent document d'urbanisme de Brest métropole ne comportait pas d'équivalent à la zone US, les équipements métropolitains faisant alors l'objet de zonages et de règlements variés. Lors de la révision du PLU en 2014, la zone US a fait l'objet d'un règlement volontairement simplifié afin de favoriser l'innovation architecturale et la qualité environnementale en privilégiant l'urbanisme de projet. Plutôt que

d'imposer des règles de construction précises, il s'agissait de travailler sur l'expression de l'ambition urbaine.

À l'occasion de l'étude de récents projets, il est cependant apparu des ambiguïtés dans les articles 1 et 2 du règlement, relatifs aux constructions et installations interdites ou soumises à des conditions particulières. Il est donc proposé de préciser ces deux articles, sur les points suivants :

- les constructions destinées aux logements étudiants;
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie dans la zone US du Technopôle Brest Iroise.

Les constructions destinées aux logements des étudiants

Dès son élaboration, le PLU avait prévu la possibilité de construire des logements étudiants en zone US, compte tenu notamment du classement dans cette zone des campus universitaires. Le règlement du PLU autorise les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ces dernières incluant, selon le lexique du règlement, les résidences services (dont les résidences étudiantes). Toutefois, au regard de décisions rendues par les juridictions administratives, seules les résidences disposant réellement de services hôteliers ou para-hôteliers peuvent relever de cette catégorie.

Dans certains cas, les résidences étudiantes ne proposent pas ce genre de service. Elles ne relèvent alors plus de la destination « hébergement hôtelier » mais de la destination « habitat » au sens du règlement du PLU. Or la rédaction actuelle du règlement de la zone US n'autorise que les constructions à usage d'habitation « destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone ».

S'il ne fait aucun doute sur le lien entre un campus universitaire et des logements étudiants, la rédaction actuelle du règlement laisse néanmoins planer une ambiguïté, qu'il est proposé de rectifier en reformulant l'alinéa précité de manière à autoriser les constructions à usage d'habitation

« liées » plutôt que « nécessaires » au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation

Les nouvelles constructions destinées à l'habitation sont autorisées en zone urbaine mixte (zone UC) ou en zone à dominante résidentielle (UH et UHT). Dans les autres zones spécialisées (zone US de services métropolitain, zone UE à vocation économique, zone UL de sport et loisir, zone agricole...) les habitations ne sont autorisées qu'à condition d'être « destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone ».

Toutefois pour tenir compte de la présence antérieure de bâtiments d'habitation dans ces zones, le règlement du PLU autorise une extension limitée de ces constructions dans la limite de 250 m² de surface de plancher dans les zones urbaines et de 200 m² en zone agricole ou naturelle, afin de permettre des adaptations ou des extensions limitées des logements existants.

Il s'avère que cette possibilité très encadrée a été omise en zone US. Il est donc proposé de corriger cet oubli.

Les constructions destinées à l'industrie dans la zone US du technopôle Brest Iroise.

Compte tenu du caractère très varié des constructions implantées ou appelées à s'implanter en zone US, les articles 1 et 2 autorisent une grande variété de constructions ou d'installations sous réserve qu'elles concourent au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain de l'agglomération. Il est fait exception à ce principe en interdisant strictement le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping, les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière et enfin les constructions destinées à l'industrie.

Il s'avère cependant que l'interdiction stricte des constructions destinées à l'industrie n'est pas en accord avec la vocation de la zone du Technopôle Brest Iroise, classé en zone US au PLU.

Créé en 1991 dans l'objectif d'accueillir des activités de pointe dans l'innovation, la recherche et le développement technologique, la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Technopôle Brest Iroise (TBI) est constituée de deux sites : la Pointe du Diable, sur la commune de Plouzané (85 ha) et le Vernis, sur la Commune de Brest (22 ha). Le TBI joue un rôle stratégique concernant le développement de la métropole brestoise, favorisant les synergies entre l'enseignement supérieur, la recherche, l'innovation, le développement industriel et autres activités économiques. Différents domaines sont concernés tels que les sciences et technologies de la mer, les biotechnologies, l'agroalimentaire, l'électronique, l'informatique ou encore la communication.

Historiquement, le TBI a été créé afin d'accueillir des activités de production industrielle. Il n'a pas vocation à accueillir de l'industrie lourde, qui est destinée à être implantée en zone UE (activité industrielle, artisanale, logistique), mais davantage des activités de production industrielle constituant le prolongement d'activité de travaux de recherche et développement à forte valeur ajoutée, développés sur le secteur. Le site accueille déjà des activités industrielles, fleurons de l'économie brestoise contribuant à l'attractivité et au rayonnement du territoire en France et à l'international : ZF-Auto-cruise, Cabasse, Ixblue... Le site du TBI s'inscrit aujourd'hui dans le cadre de la politique Territoire d'Industrie, portée par l'État depuis novembre 2018 et qui vise à redynamiser l'industrie française.

La ZAC du TBI est donc un territoire d'industrie historique de la métropole dont les règlements (plan d'aménagement de zone de la ZAC, puis règlement UZ de PLU révisé en 2006) ont toujours permis explicitement l'accueil d'activités de hautes technologies ou de recherche, incluant la construction de bâtiments à usage industriel, commercial, de bureaux, ou encore de laboratoire de recherche.

Lors de la révision du PLU en 2014, considérant la dimension et le rayonnement du TBI, celui-ci a été inclut dans la zone US. Mais, l'exclusion des activités industrielles dans le règlement général de la zone US apparaît contradictoire avec la vocation de la zone du TBI, et notamment sa dimension de production industrielle dans le prolongement des activités de recherche et développement.

Au regard de sa dimension métropolitaine et de son rayonnement, le TBI relève bien d'un classement US. En revanche compte tenu de la vocation globale du TBI, il est nécessaire de rétablir un règlement de zone autorisant les constructions à caractère industriel afin de sécuriser règlementairement les bâtiments industriels existants, et de permettre la poursuite du développement d'activité de production des entreprises.

Il est donc proposé de corriger le règlement de la zone US en autorisant spécifiquement les activités industrielles sur le secteur du Technopôle Brest Iroise.

Les incidences de la modification du PLU sur l'environnement

La modification n'emporte pas d'incidence sur l'environnement au regard de l'évaluation environnementale initiale du PLU :

- s'agissant de la construction de résidences étudiantes, la modification du PLU n'emporte pas d'évolution sur le fond, mais permet de clarifier et d'adapter le règlement compte tenu d'évolutions jurisprudentielles ;
- s'agissant de l'extension des constructions existante, il s'agit d'une mesure de mise en cohérence du règlement du PLU avec les autres zones, mais dont les effets resteront marginaux compte tenu du nombre limité de constructions d'habitation préexistantes en zone US ;
- enfin, s'agissant des activités de production industrielle sur le secteur du TBI, il s'agit de remettre en cohérence le règlement du PLU avec la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ainsi que l'occupation et l'utilisation actuelle de la zone.

SYNTHÈSE DES INCIDENCES POSITIVES, NÉGATIVES OU PROBABLES DE LA MODIFICATION N°8 DU PLU

Lors de la révision du PLU facteur 4, les incidences notables sur l'environnement a été menée dans le cadre d'une démarche globale d'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, confiée à un groupement de bureaux d'études en environnement. Le bureau d'études a ainsi accompagné Brest métropole sur l'ensemble de la procédure de révision afin d'orienter, à chaque étape, les choix d'aménagement au regard, notamment, des objectifs de protection de l'environnement.

L'évaluation environnementale de la révision du PLU facteur 4 s'est déroulée en deux phases principales. Une première phase dite de processus itératif, marquée par des échanges de documents et d'observations entre Brest métropole et le bureau d'études, puis une phase finale d'analyse globale de l'ensemble du projet de PLU avant son arrêt et son adoption par le Conseil de la métropole en janvier 2014.

L'évaluation environnementale initiale du PLU et la description de la manière dont l'évaluation environnementale a été menée sont exposés respectivement au chapitre 5 et 6 du rapport de présentation du PLU. Elle est présentée selon 4 dimensions :

- Environnement naturel et paysages
- Ressources naturelles
- Vie quotidienne
- Risques, pollutions et nuisances, santé publique

En application de l'article L.104-1 du code de l'urbanisme issu de la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, excepté dans les cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, les procédures d'évolution des PLU donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Les évolutions qu'il est prévu d'apporter au PLU dans le cadre de la modification n°8 s'inscrivent dans les principes qui ont guidé l'élaboration du plan local d'urbanisme. Elles sont essentiellement constituées par des mesures correctives, des ajustements ponctuels ou des mesures de mise en œuvre du projet de territoire, qui ne devraient pas emporter d'incidences notables au regard de l'évaluation environnementale initiale.

Certaines modifications étaient néanmoins potentiellement susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine, et notamment l'ouverture à l'urbanisation de zones permettant des constructions ou aménagements supplémentaires. Dans le cadre de l'élaboration du projet de modification n°8 du PLU, une évaluation des incidences environnementales des évolutions projetées a donc été menée au regard des 5 dimensions qui ont structuré l'évaluation environnementale initiale du PLU facteur 4. L'évaluation des enjeux environnementaux et des incidences sont exposées, de manière proportionnée aux enjeux, dans l'exposé des modifications apportées au PLU (chapitre 4).

Le présent chapitre constitue une synthèse des incidences positives, négatives ou probables de la modification n°8 du PLU.

Il est rappelé par ailleurs que les principaux projets nécessitant une ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°8 du PLU (Kerarmérien, Spernot, Saint-Thudon), feront l'objet ou ont déjà fait l'objet d'études d'impacts.

Environnement naturel et paysages

Les sols

Les modifications susceptibles d'avoir des incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers concernent les secteurs ouverts à l'urbanisation (fiches B1 à B5).

Le PLU approuvé le 24 janvier 2014 prévoyait, pour une période de 20 ans, 1229 ha de zones à urbaniser (1AU et 2AU), soit moins de 6 % du territoire métropolitain, pour accueillir progressivement jusqu'à l'horizon 2035 de nouveaux quartiers d'habitation, des zones d'activités économiques industrielles et artisanales ou des équipements, en complément des opérations en renouvellement urbain. Le PLU portait l'ambition de réduire d'au moins 10 % les consommations foncières observées sur la décennie précédant l'adoption du PLU, tout en assumant la vocation de Brest métropole d'être le cœur du pôle métropolitain et sa volonté de prendre une part rééquilibrée dans le développement démographique et économique du Pays de Brest.

Avec 80 % de logements autorisés en zone urbaine, le développement est aujourd'hui assuré en priorité par le renouvellement urbain, inscrivant clairement Brest métropole dans la trajectoire de maîtrise et de réduction progressive de consommation d'espace promue par la loi du 22 août 2021, dite loi « climat et résilience » portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dans la perspective de l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

Néanmoins, pour accompagner le développement économique et soutenir le dynamisme démographique de la métropole, les opérations en renouvellement urbain, en particulier pour l'accueil d'activités économiques, demeurent insuffisantes pour satisfaire l'ensemble des besoins du ter-

ritoire, et répondre aux tensions actuelles sur le marché immobilier et sur l'offre foncière pour les locaux d'activités. Il est donc nécessaire de poursuivre l'aménagement du territoire en ouvrant progressivement à l'urbanisation les secteurs prévus à l'origine par le PLU facteur 4.

Les ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat concernant la commune de Plougastel-Daoulas portent sur des surfaces limitées à l'échelle de la métropole (1 ha à Lesquivit, 2 ha au Vergoz) et s'insèrent dans le tissu urbain. Le secteur de Kerarmerrien porte sur une zone plus vaste de 30 ha (hors corridor écologique), mais doit permettre de satisfaire les besoins en logements de la commune de Plouzané sur les dix à quinze prochaines années. Par ailleurs, menée dans le cadre d'une opération publique d'aménagement, l'urbanisation permettra de promouvoir des formes urbaines plus denses et donc plus économes en foncier. Il est rappelé par ailleurs que le PLU fixe un objectif moyen de densité de 30 logements par hectare (avec un minimum de 25 logements par hectare) pour les opérations d'habitat en extension urbaine. Ces densités contribuent à limiter les consommations foncières et l'étalement urbain.

En ce qui concerne les zones destinées à l'accueil d'activités économiques, elles sont aujourd'hui justifiées par l'insuffisance des stocks fonciers disponibles (entre 6 mois et 1 an de commercialisation) et la nature des activités qui doivent être accueillies et qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain existant.

Les zones humides et les cours d'eau

La modification du PLU n'emporte pas d'incidence sur la préservation des zones humides et des cours d'eau, dont l'inventaire a été réalisé lors de la dernière révision du PLU et s'est traduit par des mesures de protection spécifiques dans le règlement du PLU. Aucune évolution proposée dans la modification n°8 ne remet en cause ces inventaires.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones prévues par la modification n°8 du PLU, les investigations complémentaires réalisées n'ont décelé aucune nouvelle zone humide, excepté sur le secteur de Saint-Thudon (Fiche B4). Toutefois, sa présence a été prise en compte par le classement du terrain concerné en zone naturelle et forestière et par l'identification d'une zone humide sur le document graphique du règlement, garantissant ainsi la préservation de la zone humide.

Les milieux naturels, la faune, la flore et les continuités écologiques

Les modifications susceptibles d'avoir des incidences sur les milieux naturels, la faune, la flore et les continuités écologiques concernent les secteurs ouverts à l'urbanisation (fiches B1 à B5).

Afin de limiter l'impact de l'urbanisation de ces secteurs, des investigations complémentaires ont été menées pour identifier les haies, talus et connexions écologiques existants, à préserver ou à créer. Le cas échéant, ces éléments naturels ont été identifiés dans le règlement du PLU ou dans les OAP pour garantir leur protection.

Dans les mesures d'évitement, il peut tout particulièrement être souligné la création d'un corridor écologique de 10 ha, traversant la zone de Kerarmerrien à Plouzané (Fiche B1). Le classement du corridor dans un zonage spécifique permet de préserver cet espace de l'urbanisation et de garantir durablement sa fonctionnalité. Dans le même esprit, l'OAP de secteur de Lambézellec Ouest (fiche B3), intègre la protection des boisements existants en bordure du Bois de la Brasserie, afin de conforter l'armature verte urbaine et les connexions avec la vallée de la Penfeld, et intègre dès à présent la localisation de secteurs de compensation environnementale du projet.

Les sites Natura 2000

Le territoire de Brest métropole est concerné par trois sites Natura 2000 : deux sites institués au titre de la directive « Habitat » (Elorn et Rade de Brest/Estuaire de l'Aulne) et un

site institué au titre de la directive « Oiseaux » (Rade de Brest / Baie de Daoulas/ Anse de Poulmic).

La modification n°8 du PLU n'emporte aucune incidence sur ces sites Natura 2000. Les principales évolutions concernant l'ouverture de zones à l'urbanisation sont éloignées de ces sites et n'y sont pas connectés sur le plan écologique.

Les paysages

Les évolutions susceptibles d'avoir des incidences notables sur les paysages concernent ici aussi les secteurs ouverts à l'urbanisation (Fiches B1 à B5). Outre les dispositions existantes du PLU relatives à la qualité architecturale, à la protection d'éléments paysagers internes ou périphériques, chacune des zones ouvertes à l'urbanisation est accompagnée par des orientations d'aménagement et de programmation destinées à assurer une intégration urbaine et paysagère en tenant compte de leur environnement.

Il peut être noté par ailleurs des évolutions du PLU favorables à la qualité des paysages. Le projet propose la modification ponctuelle du règlement du PLU sur l'îlot Mairie au centre-ville de Gouesnou (Fiche A2) afin d'adapter localement les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies pour tenir compte d'une topographie marquée, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Par ailleurs, le règlement du PLU est modifié pour introduire des règles d'implantations alternatives en présence d'éléments naturels d'intérêt paysager, y compris en l'absence d'identification sur les documents graphiques du règlement (Fiche E5)

Ressources naturelles

Les ressources du milieu marin

La modification n'emporte aucune incidence sur les ressources du milieu marin

Les économies d'énergie et le développement d'énergies renouvelables

La modification n'empporte aucune incidence sur les économies d'énergie et le développement d'énergies renouvelables

La gestion de l'eau

Les évolutions susceptibles d'avoir des incidences notables sur la gestion de l'eau concernent les secteurs ouverts à l'urbanisation (Fiches B1 à B5).

En ce qui concerne les réseaux d'eau potable ou d'assainissement, les opérations seront raccordées aux réseaux existants. Seul le secteur du Vergoz à Plougastel-Daoulas (Fiche B4) ne sera pas raccordé au réseau collectif d'assainissement. Des investigations ont donc été réalisées pour confirmer l'aptitude des sols pour un assainissement autonome.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, les projets seront conçus conformément au règlement du PLU qui fixe des dispositions visant à ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et à favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. A ce titre, il peut également être souligné que la modification du PLU renforce les dispositions relatives à l'infiltration des eaux de pluie en augmentant la part minimale d'espace libres et d'espace de pleine de terre requise (Fiche E7). De plus, les parcelles favorables à l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins, noues) ont été identifiées dans les OAP de secteurs, faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Vergoz à Plougastel-Daoulas (fiche B4), pour tenir compte de difficultés d'infiltration des eaux de pluie sur ce secteur, le PLU prévoit un règlement de secteur spécifique, avec des obligations minimales d'espaces libres de pleine terre renforcées.

Vie quotidienne

Les déplacements

Les modifications susceptibles d'avoir des incidences sur les déplacements concernent les secteurs ouverts à l'urbanisation (Fiches B1 à B5).

A l'exception du secteur de Saint-Thudon II à Guipavas (fiche B3), dont la localisation en périphérie de l'agglomération est justifiée par la nature des activités à y implanter, les zones ouvertes à l'urbanisation sont situées dans le tissu urbain constitué ou à proximité immédiate de celui-ci, dans des secteurs bénéficiant de la proximité des réseaux de transport en commun.

L'urbanisation du secteur de Saint-Thudon est susceptible de générer des flux de circulation, notamment au niveau de l'échangeur de Kervao. Ces flux de circulation sont d'ores et déjà intégrés dans les scénarii en cours d'études avec les services de l'Etat sur le réseau structurant de transit à l'est de l'agglomération brestoise.

S'agissant des mobilités douces, il peut par ailleurs être souligné l'impact positif de la modification visant à adapter les règles d'implantation et de hauteur des constructions en zone urbaine mixte, afin de lever les difficultés liées à l'édification d'abris vélo (fiche E12), dont l'absence peut être un frein à la pratique régulière du vélo.

Les patrimoines

La modification du PLU n'empporte aucune incidence sur les monuments historiques ou les sites patrimoniaux identifiés sur le territoire de Brest métropole.

L'accès à la nature

La modification n°8 du PLU n'empporte pas d'incidence notable sur ce point, l'ensemble des projets nécessitant une ouverture à l'urbanisation (Fiches B1 à B5) ayant été conçu en préservant les connexions et cheminements doux donnant accès aux espaces naturels périphériques.

Risques, pollutions et nuisances, santé publique

Les risques naturels et technologiques

La modification n'empporte aucune incidence aux regards des risques naturels ou technologiques prévisibles. Les évolutions projetées ne se situent pas et n'impactent pas des

secteurs concernés par les risques de submersion marine ou des plans de prévention de risques technologiques.

Les pollutions et les nuisances (sites pollués, qualité de l'air)

Les zones ouvertes à l'urbanisation ne se situent pas dans des secteurs de sols pollués connus. La modification du PLU ne comporte donc aucune incidence de ce point de vue.

En ce qui concerne la qualité de l'air, les modifications projetées n'empporte pas davantage d'incidences nouvelles au regard de l'évaluation environnementale du PLU.

Le bruit

La modification du PLU n'empporte pas d'incidence nouvelle sur le thème du bruit dans l'environnement. Les modifications du PLU susceptibles d'avoir des incidences sur ce point concerne les secteurs ouverts à l'urbanisation et tout particulièrement le développement de la zone d'activités industrielles de Saint-Thudon II à Guipavas (Fiche B3) qui peut être génératrice de bruit.

La modification s'inscrit dans les orientations du PLU visant à regrouper les activités industrielles lourdes sur quelques sites à l'écart de l'urbanisation pour éviter une dissémination des sources nuisantes directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées au mouvement de véhicule). S'agissant du secteur de Saint-Thudon, le projet d'aménagement intégrera des mesures adaptées pour traiter l'interface avec le village de Kervao.

La santé publique

Sur le plan de la santé publique, la modification du PLU a un impact positif dans la mesure où elle étend l'interdiction de construction à usage d'habitation aux abords des lignes à haute et très haute tension, afin de limiter l'exposition des personnes aux champs électromagnétique (fiche E6).

MODIFICATION N°1 4

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de Communauté du 12 décembre 2014

Les pièces modifiées..... 4

Le rapport de présentation.....	4
Les orientations d'aménagement et de programmation	4
Le règlement.....	4
Les annexes	5

Exposé des motifs..... 5

Intégration du porter à connaissance de l'Etat du 18 décembre 2013 concernant les zones basses du littoral soumises à submersion marine	5
Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs..... 5	
Zone 2AUH des 4 pompes à Brest	6
Zone 2AUH de Kerangall à Brest	6
Zone 2AUH du Mendy au Relecq-Kerhuon	6
Zone 2AUH du Candy à Guilers	6
Zone 2AUE de Lavallot à Guipavas	6
Modification de zonage..... 6	
Prise en compte des projets et de l'avancement des études en cours	6
Actualisation des documents graphiques	7
Rectification d'erreur	7
Autres modifications graphiques..... 8	
Création / Modification d'élément d'intérêt patrimonial	8
Création/Modification/suppression d'emplacements réservés	8
Modifications des orientations d'aménagement et de programmation	9
Les orientations d'aménagement et de programmation Habitat9	9
Les orientations d'aménagement et de programmation de secteurs	9
Modification du règlement..... 9	
Ajustements, compléments et précisions apportées aux règles existantes.....	9
Modification des annexes..... 11	
Servitudes d'utilité publique	11

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 12

Exposé des changements apportés par la modification simplifiée soumise au Conseil de métropole du 13 octobre 2015

Exposés des motifs 12**Les pièces modifiées..... 12**

Rapport de présentation	12
Règlement - volume 1.....	13
Règlement - volume 2, Documents graphiques 1, 2 et 3	13

MODIFICATION N°2 14

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole du 11 décembre 2015

Les pièces modifiées 14

Le rapport de présentation.....	14
Les orientations d'aménagement et de programmation	14
Le règlement.....	14
Les annexes	14

Exposé des motifs..... 14

Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs..... 14	
1. Zone 2AUH de Mescleuziou à Plouzané	15
2. Zone 2AUH de Trenen à Plouzané.....	15
3. Zone 2AUH de Kerloquin à Guilers	16
4. Zone 2AUH de Kernabat/Kerarbleiz à Brest.....	16
5. Zone 2AUH de Kerlinou à Brest	16
6. Zone 2AUH de Messioual à Brest	16
7. Zone 2AUH du Crann à Gouesnou	17
8. Zone 2AUH de Goarem Vors à Guipavas.....	17
9. Zone 2AUC de Forestig à Guipavas.....	17
10. Zone 2AUC de Kerarbleiz à Brest.....	17
11. Zone 2AUE de Lavallot nord à Guipavas	18
12. Zone 2AUL du Crann à Gouesnou	18
Modifications de zonage	18
Prise en compte des projets et de l'avancement des études en cours	18
Actualisations et ajustements du zonage	20
Création/modification/suppression d'emplacements réservés.....	21
Rectifications d'erreurs	22
Modifications des orientations d'aménagement et de programmation	23

Modifications du règlement	23
Ajustements, compléments et précisions apportées aux règles existantes.....	23
Rectification d’erreurs.....	26
Modifications des annexes	26
Mise à jour des servitudes d’utilité publique.....	26

MISE EN COMPATIBILITÉ N°1..... 28

Zone d’aménagement concerté de mescadiou à gouesnou - Arrêté préfectoral du 28 avril 2016 portant déclaration d’utilité publique et de cessibilité les travaux relatifs au projet de réalisation de la zone d’aménagement concerté (ZAC) de Mescadiou sur le territoire de la commune de Gouesnou.

MODIFICATION N°3 29

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole du 16 décembre 2016

Les pièces modifiées	29
Le rapport de présentation	29
Les orientations d’aménagement	29
Le règlement	29
Les annexes	29
Exposé des motifs	29
A - Ouvertures de zones à l’urbanisation	29
A1. Ouverture partielle à l’urbanisation de la zone 2AUH de Kerampir à Bohars	29
A2. Ouverture partielle à l’urbanisation de la ZAC Fontaine Margot à Brest Saint-Pierre	31
A3. Ouverture à l’urbanisation de la zone 2AUH de la rue du Rody au Relecq-Kerhuon.....	31
B - Modifications liées à la prise en compte de projet	31
B1. Projet de restructuration des groupes scolaires sur le secteur de Fontaine Blanche à Plougastel-Daoulas.....	31
B2. Institution d’un périmètre d’attente de projet sur le secteur de Coat Jestin à Guipavas	32
B3. Levée de la ligne d’implantation du bâti sur la rue de Brest à Plouzané.....	33
B4. Levée partielle du secteur de commerce interdit sur le boulevard de Coataudon à Guipavas	33

B5. Modification du zonage sur le secteur de la place de la gare au Relecq-Kerhuon.....	33
B6. Modification de l’OAP de secteur du Questel à Brest	33
B7. Actualisation du règlement du secteur UC Port de commerce 33	
B8. Actualisation de l’OAP de secteur de Kerloquin à Guilers...34	
B9. Implantation des boxes de stockage, secteur de Mezantellou à Guilers.....	34
B10. Instauration d’un secteur de commerce interdit sur le secteur du Carpont à Gouesnou	34

C - Ajout, modification, suppression d’emplacements réservés35

C1. Instauration d’un emplacement réservé pour aménagement de voirie rue du Bot à Brest	35
C2. Instauration d’un emplacement l’aménagement d’un bassin de retenue à Plouzané.....	36
C3. Instauration d’un emplacement réservé pour l’aménagement d’un bassin de retenue à Brest	36
C4. Instauration d’un emplacement réservé pour une zone d’expansion d’un cours d’eau à Plouzané	36
C5. Modification de l’emplacement réservé n°18 pour un bassin de retenue à Brest.....	36
C6. Modification de l’emplacement réservé n°22, Prairie Lanroze à Brest.....	36
C7. Modification de l’emplacement réservé n°30 à Brest.....	36
C8. Levée de l’emplacement réservé 82 à Guipavas	37
C9. Levée de l’emplacement réservé 89 à Guipavas	37
C10. Levée de l’emplacement réservé 87 à Guipavas	37
C11. Levée partielle de l’emplacement réservé 28 à Gouesnou37	
C12. Levée de l’emplacement réservé n°40 au Relecq-Kerhuon37	
C13. Levée de l’emplacement réservé n°3 au bénéfice de Brest métropole.....	37
C14. Levée partielle de l’emplacement réservé n°4 au bénéfice de Brest métropole	37
C15. Levée de l’emplacement réservé 48, rue Saint Thudon, Guipavas	37
C16. Levée de l’emplacement réservé n°88, bd de Coataudon, Guipavas	37
C17. Levée des emplacements réservés 42 à 45 à Guipavas37	

D - Actualisations, ajustements et corrections techniques 38

C18. Levée partielle emplacement réservé n° 9, route du Fort Montbarrey à Brest.....	38
C19. Levée partielle emplacement réservé n°149, Venelle Prat Lédan à Brest.....	38
D1. Modification du périmètre de secteur de commerce protégé	

renforcé du centre-ville de Brest	39
D2. PAPA Lavallot (boulevard Michel Briant) : rectification d’une erreur de rédaction dans le libellé de la servitude	39
D3. Rectification d’une erreur matérielle (maison d’habitation en frange de hameau classée en zone A au lieu de Uht)	39
D4. Zonage en mer : rectification d’erreurs ponctuelles	39
D5. Rectification d’une erreur matérielle, chemin de Ker Stears à Brest.....	39
D6. Reclassement en zone UH de la zone 1AUH de la rue du bois à Gouesnou	40
D7. Reclassement en zone UH de la zone 1AUH du Bois à Gouesnou	40
D8. Le Rody à Guipavas. Classement en zone UH de parcelles déjà bâties	40
D9. Suppression de la mention de la ZAC Octroi Pilier Rouge des annexes du PLU	40
D10. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives : harmonisation de la rédaction des règles alternatives.....	40
D11. Autorisation des plaques de béton préfabriquées en soubassement des clôtures.....	41
D12. Hauteur des constructions en bordure des axes structurants 41	
D13. Limitation du champ d’application des « droits acquis » pour les commerces existants en zone UE.....	41
D14. Définition des commerces et services assimilés	41
D15. Encadrement de la surface des constructions annexes en zone Ah et Nh.....	41
D16. Interdiction de transformation des commerces en secteur protégé	42
D17. Obligation de reconstitution des places de stationnement supprimées.....	42
D18. Définition des notions de toitures, terrasses et espaces végétalisés par le lexique du règlement.....	42
D19. Hauteur minimale des constructions en bande de constructibilité principale en zone UC	42
D20. Définition de la notion « d’attique » dans le lexique du règlement	42
D21. Places de stationnement requises pour les projets comprenant plusieurs cellules commerciales.....	43
D22. Dispositions relatives au stationnement des cycles.....	43
D23. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale pour les opérations de plus de 2000 m ²	43
D24. Constructions, installations et aménagements autorisés en	

zone 2AU	43
D25. Modification des règles relatives à l'édification des clôtures en secteur de projet 1AUH Messiaoual à Brest.....	43
D26. Implantation des centrales photovoltaïques au sol.....	44
D27. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement en zone de submersion marine	44
D28. Règles relatives à l'aménagement des abords des locaux de stockage de déchets.....	44
D29. Mise à jour des annexes relatives aux déchets ménagers et assimilés	44

MISE EN COMPATIBILITÉ N°2..... 45

Projet de restructuration du centre commercial de Kergardec à Gouesnou. Délibération du 16 décembre 2016 déclarant l'intérêt général du projet de restructuration du centre commercial de Kergardec à Gouesnou, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Objet de la procédure.....	45
Déroulement la procédure	45
La mise en compatibilité du PLU.....	45

MISE EN COMPATIBILITÉ N°3..... 46

Projet de lotissement communal en requalification d'un ancien terrain de sport au crann à Gouesnou - Délibération du 11 décembre 2017 déclarant l'intérêt général du projet de lotissement communal en requalification d'un ancien terrain de sport à Gouesnou, emportant mise en compatibilité du PLU

Objet de la procédure.....	46
Déroulement la procédure	46
La mise en compatibilité du PLU.....	46

MODIFICATION N°4 47

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 30 mars 2018

Les pièces modifiées.....	47
Le rapport de présentation.....	47
Les orientations d'aménagement et de programmation	47
Le règlement	47

Exposé des motifs..... 48

A - Ouvertures de zones à l'urbanisation.....	48
A1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUC de Kernabat à Brest.....	48
A2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Mescadiou à Gouesnou	49
A3. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kerloquin/Kerborone à Guilers.....	49
A4. Renouveau urbain du secteur du Carpont à Gouesnou. 50	
A5. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH du manoir à Guipavas	51
A6. Ouverture à l'urbanisation de la zone du Frouven/Botspern à Guipavas	51
A7. Ouverture à l'urbanisation de la 2AUH de Penhoat à Gouesnou	51
A8. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH du Cosquer au Relecq-Kerhuon.....	52
A9. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL du Crann à Gouesnou	52
B - Classement de zones à urbaniser en zone urbaine.....	53
C - Modifications liées à la prise en compte de projets	54
C1. Reclassement en zone agricole de la zone 2AUC de Barsbüttel à Guipavas	54
C2. Levée de ligne d'implantation du bâti	54
C3. Prise en compte des plans de prévention des risques technologiques de la Maison Blanche à Brest et de Imporgal / Stockbrest à Brest	55
C4. Conservatoire botanique de Brest	55
C5. Renouveau urbain du site de l'ancien collège de Saint-Marc à Brest	55
C6. Extension du secteur de commerce interdit secteur de Roch Kerezen	55
C7. Zone de Ty Ar Menez à Plougastel-Daoulas : modification de zonage	56
C8. Zone UC Pontanezen : rectification d'une erreur matérielle56	
C9. CHRU Bohars : reclassement partiel de la zone US de l'hôpital psychiatrique en zone UH.....	56
C10. Rectification d'une erreur matérielle : habitations classées en zone UEP à Porz Tinduff à Plougastel-Daoulas	57
C11. Modification des limites de la zone US du Technopôle Brest Iroise	57
C12. Modification du règlement de la zone UC Port de Commerce à Brest.....	57

C13. Suppression de l'OAP rue François Cordon à Brest	57
C14. Rectification d'une erreur matérielle : délimitation de la zone à urbaniser de Kerdrevel.....	58
C15. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à l'Habitat	58
C16. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique relative aux transports et aux déplacements.....	59
C17. Gestion des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle.....	59
C18. Hauteur maximale des clôtures situées en surplomb du domaine public	60

D - Ajout, modification, suppression d'emplacements réservés61

E - Ajustements et corrections techniques 62

E1. Cohérence du libelle des « zones de mouillages » dans les différentes pièces du règlement	62
E2. Utilisation des lettres en caractère minuscule pour la dénomination des sous-secteurs de zones.....	62
E3. Périmètre d'attente de projet de Lavallot à Guipavas	62
E4. Habillage cartographique du zonage en mer.....	62
E5. Dénomination des pôles commerciaux	63
E6. Représentation graphique des zones humides	63
E7. Correction des dispositions générales du règlement concernant le rejet des eaux usées.....	63

MODIFICATION N°5 64

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 26 avril 2019

Les pièces modifiées..... 64

Le rapport de présentation..... 64

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement..... 64

Exposé des motifs..... 65

A- Ouverture de zones à l'urbanisation

A1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Bodonn à Plougastel-Daoulas.....	65
A2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Keriégou à Guipavas	66
A3. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Saint-Thudon à Guipavas	67

B - Classement en zone urbaine des zones à urbaniser

B1. Classement partielle de la zone 1AUC de la rue de Myosotis à Plouzané en zone UC	69	C11. Suppression des lignes d'implantation du bâti.....	74	au Relecq-Kerhuon.....	88
B2. Classement en zone UH de la zone 1AUH de Kernabat à Brest 69		C12. Implantation des activités de loisirs urbains.....	74	A5. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Talaouron Vraz à Plougastel-Daoulas	91
B3. Classement en zone urbaine de la zone à urbaniser (1AUS) du Questel à Brest.....	69	C13. Objectifs de production de logements à coûts abordables .	75	B - Modifications diverses.....	94
B4. Classement en zone urbaine de la zone à urbaniser du secteur de Pontaniou à Brest	69	D. Emplacements réservés	76	B1. Classement en zone UH au lieu de UE d'un terrain en périphérie de la zone de Kerebars à Guilers	95
B5. Classement en zone UH de la zone 1AUH du Candy à Guilers 69		D1. Suppression de l'emplacement réservé n°30 à Brest (Base navale, Porte de la grande rivière)	76	B2. Modification des limites de la zone UC Pontanezen à Brest	95
B6. Classement en zone UC de la zone 1AUC de Kerlaurent à Guipavas	69	D2. Suppression de l'emplacement réservé n°26 sur les terrains de la Madeleine à Brest	76	B3. Modification du recul des constructions en bordure de la rue du Tromeur à Bohars	95
B7. Classement en zone UH de la zone 1AUH de Goarem Vors à Guipavas	69	D3. Levée de l'emplacement réservé n°97, rue Arago à Brest..	77	B4. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur « Ilot de la source » à Gouesnou	95
B8. Classement en zone UC de la zone 1AUC de Kerida à Guipavas	70	D4. Levée partielle de l'emplacement réservé n°92, à Brest....	77	B5. Classement d'un secteur en zone UH au lieu de UC au bourg de Gouesnou.....	96
B9. Classement en zone UH de la zone 1AUH de Kerivin à Guipavas	70	D5. -Levée de l'emplacement réservé n°133 sur le secteur de Kerhouant à Guipavas.....	77	B6. Modification des règles relatives à l'édification de clôture de la zone 1AUH Penhoat à Gouesnou	96
B10. Classement en zone UH de la zone 1AUH du Douvez à Guipavas.....	70	D6. Création d'un emplacement réservé rue Laënnec à Guipavas pour des aménagements de sécurisation d'une cour d'école .	77	B7. Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement du secteur UCLa Cantine à Le Relecq-Kerhuon.....	96
B11. Classement en zone urbaine de la zone 1AUE de Ty Ar Menez à Plougastel-Daoulas	70	D7. Création d'un emplacement réservé pour un aménagement de carrefour, boulevard Charles de Gaulle à Le Relecq-Kerhuon .	77	B8. Délimitation d'une zone urbaine à vocation sportive ou de loisir sur le secteur du Stear à Le Relecq-Kerhuon	96
B12. Classement en zone urbaine de la zone 1AUH au Tinduff à Plougastel-Daoulas	70	D8. Création d'un emplacement réservé pour voirie sur la route du Roudous à Guilers.....	77	B9. Classement de la zone à urbaniser 1AUH de l'Auberlac'h en zone urbaine	97
C - Actualisations et modifications liées à la prise en compte de projets	71	E - Ajustements et actualisations du règlement écrit	78	B10. Modification de zonage sur le secteur de Clujury à Guipavas	97
C1. Modification des limites de la zone US du Technopôle Brest Iroise (Vernis) à Brest	71	E1. Plafonnement du nombre d'aires de stationnement exigées par habitation en zone UH.....	78	B11. Inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial situé en espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination	97
C2. Modification des limites de la zone US aux abords de l'hôpital des Armées à Brest	72	E2. Assujettissement de l'urbanisation des zones à urbaniser (1AU) à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble	78	B12. Modification de l'article 4 du règlement du PLU en lien avec l'adoption du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de Brest métropole.....	98
C3. Zone US des Glacis – Centre-ville de Brest	72	MODIFICATION N°6	79	B13. Actualisation des dispositions relatives au commerce au regard du SCoT du Pays de Brest	99
C4. Modification des limites de la zone US du CHRU à Bohars	72	<i>Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 24 janvier 2020</i>		B14. Modification du tableau A de l'annexe du règlement (liste de commerce et services assimilés).....	99
C5. Levée du périmètre d'attente de projet d'aménagement de Keruchen à Gouesnou	72	Les pièces modifiées.....	79	B15. Correction de l'article 2 du règlement concernant les surfaces de vente	100
C6. Renouvellement urbain du secteur du Carpont à Gouesnou .	73	Les orientations d'aménagement et de programmation	79	C - Ajout, suppression, modification d'emplacements réservés... 101	
C7. Modification des limites du secteur de projet UC Ilot Eglise à Gouesnou	73	Le règlement.....	79	C1. Suppression de l'emplacement réservé n°204/A/BM sur la parcelle BM 65 à Plouzané	102
C8. Extension des terrains d'entraînement du Stade Brestois à Kerlaurent sur la commune de Guipavas.....	73	Exposé des motifs.....	79	C2. Suppression de l'emplacement réservé n°90/E/BM sur la parcelle CT n°98 à Brest.....	102
C9. Suppression de l'indication d'une liaison piétonne dans l'OAP de secteur « boulevard de Coataudon » à Guipavas.....	73	A - Les zones ouvertes à l'urbanisation.....	80	C3. Suppression de l'emplacement réservé n° 89/E/BM sur les parcelles CT 99 et 100, rue René Cassin à Brest	102
C10. Extension de la zone de commerce interdit sur le secteur Forestig à Guipavas	73	A1. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Lanrivineg à Plouzané	80	C4. Suppression de l'emplacement réservé n°131/E/BM sur la	
		A2. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kermabiven à Guilers.....	83		
		A3. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kerouhant à Guipavas.....	86		
		A4. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUC de Sainte Barbe			

rue de Kerlaurent, Guipavas	102
C5. Suppression de l'emplacement réservé n°136/C/RFF à Kergleuz Vian à Guipavas.....	102
C6. Suppression de l'emplacement réservé n°166/A/BM sur les parcelles BA184 et 190 à Plougastel-Daoulas.....	102
C7. Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°51/E/BM, sur la parcelle DX 269 rue de Kérourien à Brest.....	102
C8. Localisation de la voie future voie structurante sur le secteur du Rody-Kermeur-Coataudon à Guipavas.....	102

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 104

Exposé des changements apportés par la modification simplifiée du PLU soumise au Conseil de la métropole le 29 juin 2021

Exposé des motifs et justification des modifications apportées au PLU	104
Consolider la rédaction des articles 6, 7, 10 et du lexique associé	104

Détail des modifications apportées au PLU 107

Rapport de présentation	107
Orientations d'aménagement et de programmation	107
Règlement – volume 1.....	107
Règlement – volume 2.....	112

MODIFICATION N°7 113

Exposé des changements apportés par la modification du PLU soumise au Conseil de la métropole le 25 mars 2022

Les pièces modifiées	113
Le rapport de présentation	113
Les orientations d'aménagement et de programmation	113
Le règlement.....	113

Exposé des motifs..... 114

A - Ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU	114
A1. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kerlinou à Brest.....	114
A2. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH Fontaine Margot à Brest	118
A3. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUC rue Pierre Sépard à Brest	123
B - Modifications ponctuelles en lien avec des projets.....	129

B1. Classement en zone UP du parc Frégate la Boussole, rue de Guilers à Brest	129
B2. Modification du zonage du plateau de Pontaniou à Brest.....	129
B3. Extension de la zone UC Capucins à Brest	129
B4. Délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, chemin du Rufa à Brest.....	130
B5. Projet de restructuration de l'hôpital psychiatrique à Bohars	131
B6. Modification du règlement du secteur de projet UC Keruchen à Gouesnou	131
B7. Prolongement du secteur de commerce interdit sur la rue de Brest à Guipavas.....	133
B8. Ajustement des limites de la zone UC, rue A. de Musset à Le Relecq-Kerhuon.....	133
B9. Suppression d'une interdiction d'accès sur voie dans la ZAC du port de commerce à Brest.....	133
B10. Classement d'une zone AH en NCE en cohérence avec l'occupation de l'espace à Guilers.....	133
B11. Classement en zone NL au lieu de NCE de plusieurs parcelles au lieu-dit Le Relais à Guipavas.....	134
B12. Modification de zonage : ancienne maison du gardien du Stade de Kerbrat à Plougastel-Daoulas	134
B13. Performance énergétique des constructions : complément de définition concernant les énergies renouvelables	134
B14. Ajout de la définition des termes « faitage » et « comble » dans le lexique du règlement	134

C - Ajout, modification, suppression d'emplacements réservés ... 135

C1. Suppression d'un emplacement réservé pour un élargissement de voirie, route de la haute Corniche à Plouzané..	135
C2. Rectification du tracé d'un cheminement piétonnier sur le secteur de Kermerrien à Guilers.....	135
C3. Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voirie de desserte pour le complexe sportif du Crann à Gouesnou	135
C4. Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour entre le boulevard de Coataudon et la rue de la Fraternité à Guipavas.....	136
C5. Levée du périmètre d'attente de projet (PAPA) de Lavallot à Guipavas	136
C6. Levée du périmètre d'attente de projet (PAPA) de Coat Jestin à Guipavas	136
C7. Suppression d'un emplacement réservé pour la réalisation de	

logements sociaux, rue Laënnec à Guipavas	136
C8. Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour et d'une voie Bd Charles De Gaulle à Le Relecq-Kerhuon	136

D - Identification d'éléments d'intérêt patrimonial137

D1. Identification d'une haie en tant qu'élément naturel d'intérêt patrimonial, rue Florence Arthaud à Plouzané.....	138
D2. Identification d'un élément naturel d'intérêt paysager, route de Mescleuziou à Plouzané	138
D3. Identification d'une haie en tant qu'élément naturel d'intérêt paysager, rue Tanguy Malmanche à Plouzané.....	138
D4. Suppression de bâtiments figurant dans l'inventaire du patrimoine bâti en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination	138
D5. Identification sur la commune de Guilers d'un bâtiment en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural ou patrimonial.....	138
D6. Identification sur la commune de Brest d'un bâtiment en zone N pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural ou patrimonial.....	139
D7. Identification sur la commune de Plougastel-Daoulas d'un bâtiment en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural ou patrimonial	139
D8. Identification sur la commune de Plougastel-Daoulas d'un bâtiment en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural	139
D9. Identification sur la commune de Plougastel-Daoulas d'un bâtiment en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural	139
D10. Identification sur la commune de Plougastel-Daoulas d'un bâtiment en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de son intérêt architectural	140
D11. Modification des prescriptions applicables au Manoir de Kergoff à Plougastel-Daoulas.....	140
D12. Suppression d'un bâtiment de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial	140
D13. Suppression d'un bâtiment de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial	140
E. Articulation avec d'autres documents de planification ou d'urbanisme	141
E1. Mise en compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi	

littoral relatives aux agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés issus de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et du SCoT du Pays de Brest modifié le 22 octobre 2019.....	141
E2. Actualisation du PLU en lien avec le schéma directeur vélo de Brest métropole approuvé le 6 décembre 2019	145
E3. Actualisation du PLU au regard du schéma de référence de la commune de Guipavas adopté en mars 2020.....	146
F. Rectification d'erreurs matérielles	148
F1. Rectification des limites territoriales entre les communes de Bohars et de Milizac-Guipronvel	148
F2. Rectification d'erreurs matérielles dans le recueil d'identification les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle et forestière pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (règlement – Volume 4).....	148

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 149

Exposé des changements apportés par la modification simplifiée soumise au Conseil de la métropole le 8 décembre 2022

Exposé des motifs et justification des modifications apportées 149

Hauteur des constructions en centre-ville de Brest	149
Zonage du CHRU à Bohars.....	149
Zonage des villages et autres secteurs déjà urbanisés	149
Inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.....	149
Secteur de projet en zone UE.....	150
Règlement de la zone US.....	150
Règlement de la zone 1AUE Saint-Thudon à Guipavas	150

Détail des modifications apportées au PLU 150

Règlement – volume 1.....	150
Règlement – volume 2.....	150

MISE EN COMPATIBILITÉ N°4..... 151

Développement du réseau de transport en commun de Brest métropole « Mon Réseau grandit » - Arrêté préfectoral du 25 avril 2023 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux de développement du réseau de transport en commun de Brest métropole emportant mise en compatibilité du PLU.

MODIFICATION N°8 152

Exposé des changements apportés par la modification du PLU approuvée au Conseil de la métropole le 6 octobre 2023

Les pièces modifiées 152

Rapport de présentation152

Orientations d'aménagement et de programmation152

Règlement152

Exposé des motifs..... 152

Les adaptations apportées au règlement et aux OAP en lien avec des projets en cours sur le territoire de la métropole153

A1 - Projet de restructuration de l'hôpital psychiatrique à Bohars	154
A2 - Ilot Mairie à Gouesnou : création d'un règlement de secteur de projet	155
A3 - Classement en zone 2AUE de la zone 2AUC de Lavallot sud à Guipavas	156
A4 - Classement en zone UE de la zone US de Kernoas à Guipavas	157
A5 - Accompagnement d'un projet de clinique du sport à Plougastel-Daoulas.....	158
A6 - Secteurs de constructions à l'identique	158
A7 - Modification des règles relatives aux logements à coût abordable	160

B - Les ouvertures de zones à l'urbanisation pour accompagner le développement de la métropole par l'accueil de nouveaux habitants et de locaux d'activité.....162

Justification de l'utilité de l'ouverture de zones à l'urbanisation..	163
Acquisition foncières significatives dans les zones à urbaniser	168
A1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kerarmerrien à Plouzané	169
B2 - Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUH, 2AUE du Spertot à Brest.....	177

B3 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Saint-Thudon à Guipavas	183
B4 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Lesquivit à Plougastel-Daoulas	188

C - L'actualisation du règlement graphique par le classement en zone urbaine des zones aménagées et bâties.....193

C1 - Classement en zone urbaine de la zone à urbaniser de Mescleuziou à Plouzané	194
C2 - Classement de la zone à urbaniser 1AUH de Lannevel à Plouzané en zone UH et 2AUH	194
C3 - Classement en zone urbaine de la zone à urbaniser 1AUH de Trenen à Plouzané.....	194
C4 - Classement en zone urbaine de la zone à urbaniser 1AUH Messioual à Brest.....	195
C5 - Classement en zone UE de la zone 1AUE de Saint-Thudon I à Guipavas	195

D - La suppression, la modification et la création d'emplacements réservés196

D1 - Suppression de l'emplacement réservé n°210 à Plouzané	197
D2 - Suppression partielle de l'emplacement réservé n°191 à Plouzané	197
D3 - Suppression d'un emplacement réservé rue Penquer à Gouesnou	197
D4 - Suppression de l'emplacement réservé n°235 à Guipavas	197
D5 - Suppression d'un emplacement réservé au boulevard de l'Europe à Brest	198
D6 - Suppression partielle de l'emplacement réservé n° 104 au Spertot à Brest.....	198
D7 - Levée partielle de l'emplacement réservé n°104, rue de Marregues à Brest.....	198
D8 - Extension de l'emplacement réservé n°161, rue Saint-Thudon à Guipavas	199
D9 - Création d'un emplacement réservé au Petit Minou à Plouzané	199
D10 - Création d'un emplacement réservé pour le groupe scolaire de Coat Edern à Plouzané	199

E - Corrections et adaptations apportées au règlement en tenant compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre ou pour la rectification d'erreurs matérielles.....200

E1 - Rectification d'une erreur matérielle de zonage sur la parcelle DE 587 à Brest	201
E2 - Hauteur des constructions au centre-ville de Guipavas...	201
E3 - Définition des destinations des constructions réglementées par le PLU	202

E4 - Règles d'implantation des nouvelles constructions en zone 2AU	202
E5 - Règles d'implantation des constructions en présence de haies, talus ou éléments végétaux à préserver	202
E6 - Maitrise de la constructibilité aux abords des lignes aériennes à haute tension	203
E7 - Clarification et ajustement des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales	203
E8 - Détermination du premier niveau d'une construction	204
E9 - Règle d'implantation des constructions en limite séparative	205
E10 - Gabarits de voies exigés pour la circulation des camions de collecte des déchets et de secours incendie.....	205
E11 - Hauteur des constructions : modification du schéma relatif au gabarit des constructions par niveaux	205
E12 - Construction d'abris pour cycles en zone UC.....	206
E13 - Ajout d'une définition dans le lexique du règlement.....	206
E14 - Correction du règlement de la zone US.....	207
Synthèse des incidences positives, négatives ou probables de la modification n°8 du PLU	209



Hôtel de la métropole / 24, rue Coat-ar-Guéven / CS 73826 / 29238 Brest Cedex 2
02 98 33 50 50 / plan-local-urbanisme@brest-metropole.fr / www.brest.fr