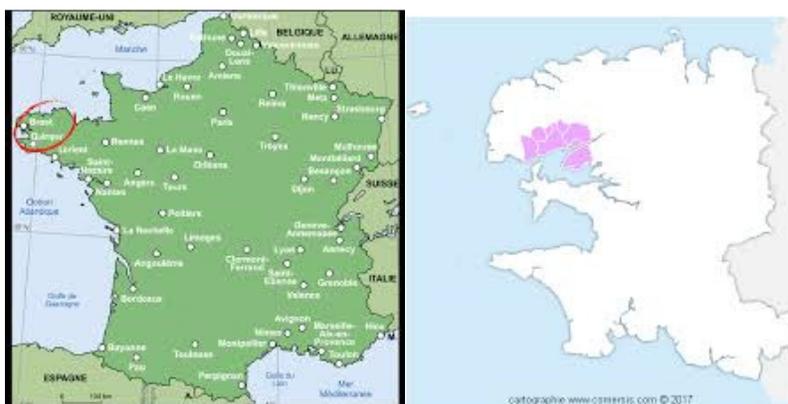


# PROJET DE MODIFICATION DU PLU INTERCOMMUNAL DE BREST MÉTROPÔLE

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 9 SEPTEMBRE 2021  
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 30 SEPTEMBRE 2021 AU 3 NOVEMBRE 2021

---

## RAPPORT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



## Table des matières

<b><u>1</u></b>	<b><u>RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>CONCLUSIONS SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>CONCLUSIONS SUR LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b>3.1</b>	<b>L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>EVENTUELLE SAISINE ET AVIS DE LA CDPENAF .....</b>	<b>10</b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>CONCLUSIONS SUR LA PREPARATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE ..</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC NE POUVANT ETRE TRAITÉES DANS LE CADRE D'UN PROJET DE MODIFICATION DE PLU .....</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b>5.1</b>	<b>LES CHANGEMENTS DE ZONAGE.....</b>	<b>13</b>
<b>5.2</b>	<b>LA CREATION DE COMITES MIXTES.....</b>	<b>14</b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS POUVANT ETRE TRAITÉES DANS LE CADRE D'UN PROJET DE MODIFICATION .....</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b>6.1.1</b>	<b>MISE EN COMPATIBILITE AVEC LES NOUVELLES DISPOSITIONS DU SCOT DU PAYS DE BREST RELATIVES A LA LOI LITTORAL</b>	<b>14</b>
<b>6.1.2</b>	<b>INTEGRATION DU SCHEMA DIRECTEUR VELO ET DU PLAN PIETON DANS LE PLU INTERCOMMUNAL .....</b>	<b>16</b>
<b>6.1.3</b>	<b>PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DE REFERENCE DE GUIPAVAS .....</b>	<b>17</b>
<b>6.1.4</b>	<b>EQUILIBRES ENTRE ESPACES VERTS ET ZONES URBANISEES.....</b>	<b>18</b>
<b>6.1.5</b>	<b>EMPLACEMENTS RESERVES ET PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET (PAPA) .....</b>	<b>19</b>
<b>6.1.6</b>	<b>CHANGEMENTS DE DESTINATION DE BATIMENTS SITUES EN ZONES A OU N POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN RAISON DE LEUR INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL .....</b>	<b>19</b>
<b>6.1.7</b>	<b>PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>21</b>
<b>6.1.8</b>	<b>STECAL DU RUFA, A BREST .....</b>	<b>21</b>
<b>6.1.9</b>	<b>EXTENSIONS D'URBANISATION EN ZONES URBANISEES .....</b>	<b>22</b>
<b>6.1.10</b>	<b>PROJETS D'OUVERTURES A L'URBANISATION DE SECTEURS CLASSES 2AUC .....</b>	<b>24</b>
<b>6.1.11</b>	<b>CONCLUSIONS SUR D'AUTRES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS .....</b>	<b>34</b>

**7** **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°8 DU PLU DE BREST METROPOLE .....****37**

**8** **ANNEXE .....****38**

## 1 Rappel des objectifs de l'enquête publique

Brest Métropole est une des 6 intercommunalités du Pays de Brest. Créée en 1974 sous la forme d'une communauté urbaine, elle a acquis en janvier 2015 le statut de métropole. Brest Métropole regroupe 8 communes : Bohars, Brest, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas, Plouzané. Elle compte environ 210000 habitants (INSEE 2018) et s'étend sur 220 km<sup>2</sup>.

Les communes sont littorales, à l'exception des communes de Bohars, Gouesnou et Guilers. Brest Métropole est située au cœur d'une zone d'emploi regroupant 120 communes et 466000 habitants. Brest Métropole est dans le périmètre du SCOT 4 du Pays de Brest.

Le PLU intercommunal (PLUi), dit PLU facteur 4, date du 20 janvier 2014. Depuis cette date, il a fait l'objet de 3 mises en compatibilité et de 7 modifications. La dernière modification date du 29 juin 2021.

Par délibération du **15 décembre 2020**, le conseil de métropole a fixé les objectifs ainsi que les modalités de la concertation préalable pour une huitième modification du PLU intercommunal (PLUi).

L'enquête publique que j'ai conduite se rapporte à cette modification n°8 qui prévoit près de **40 modifications/amendements au PLUi**.

Les motivations de Brest Métropole pour lancer cette huitième modification sont de prendre en compte, dans le document d'urbanisme, la dernière version du SCOT du Pays de Brest, l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire de la métropole ainsi que de procéder à des ajustements tenant compte des retours d'expériences liées à l'application du PLUi. En première intention, Brest Métropole envisageait :

- d'intégrer **les nouvelles dispositions de la loi Littoral figurant au SCOT du Pays de Brest devenu exécutoire dans sa dernière version le 19 décembre 2021**, y compris les évolutions apportées par la loi du 23 novembre 2018 (loi ELAN) ;
- de prendre en compte les éléments **du plan piéton** de la Métropole, approuvé le 22 juin 2018 ainsi que **le schéma directeur vélo de la Métropole 2020-2025** ;
- de prendre en compte le schéma de référence de la commune de Guipavas, datant de 2020 ;

- d'afficher des changements de zonages, dont **l'ouverture de 21 hectares à l'urbanisation**, à Brest, et l'ouverture d'une zone pour la construction d'une nouvelle **station d'épuration**, à Plougastel - Daoulas ;
- d'afficher des **modifications de règlements écrits et graphiques, l'évolution d'orientations d'aménagement de programmations (OAP), l'évolution des espaces réservés (ER) et de périmètres d'attente au projet d'aménagement (PAPA) ;**
- d'identifier des éléments naturels et architecturaux ;
- de faire évoluer la liste des bâtiments pouvant bénéficier d'un **changement de destination** du fait de leur intérêt patrimonial ou architectural et de corrections ;
- de rectifier des **erreurs matérielles dont une limite communale.**

Avant d'être présenté à l'enquête publique, le projet de modification n°8 a fait l'objet d'une concertation préalable qui s'est déroulée du **1<sup>er</sup> février au 3 mai 2021** et a recueilli 84 contributions. **Brest Métropole a précisé**, dans son mémoire en réponse, **1)** que la concertation préalable sur le projet de modification a fait l'objet de nombreuses contributions de la part du public, dont la plupart n'ont pas été prises en compte dans la suite du projet ; **2)** Outre les demandes de modifications jugées inopportunes, pour Brest Métropole, il s'agissait généralement de contributions sortant du champ de la procédure de modification prévue par le code de l'urbanisme, ou de demandes nécessitant des études complémentaires incompatibles avec le calendrier de cette procédure.

Brest Métropole a ajouté qu'à l'issue de la concertation préalable, son bilan a été débattu en Conseil de métropole, le 29 juin 2021, et que le projet de modification a fait l'objet uniquement des compléments suivants :

- l'identification de 3 bâtiments supplémentaires à l'inventaire des constructions 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 ;
- la modification de la fiche de prescriptions relative au manoir de Kergoff à Plougastel-Daoulas ;
- une modification de zonage au lieu-dit Le Relais à Guipavas ;
- l'ajout dans le lexique du règlement de définitions concernant les termes « faitage », « comble » et « énergies renouvelables » ;
- le projet d'orientation d'aménagement et de programmation de secteur relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUC rue Pierre Sémard a été modifié pour les principes de valorisation des ouvertures visuelles, la préservation d'un espace public en belvédère sur la partie haute, l'aménagement d'un espace de circulation apaisée rue du Merle Blanc, et pour affirmer les objectifs de requalification de l'entrée de ville ;
- enfin les obligations de réalisation de places de stationnement pour les vélos sont renforcées à l'article 12 du règlement en cohérence avec les objectifs du schéma directeur vélo.

Le même conseil de métropole a délibéré sur l'intérêt d'ouvrir 4 secteurs à l'urbanisation sur 21 hectares, le **29 juin 2021**, ces ouvertures à l'urbanisation étant présentées par Brest Métropole comme un enjeu majeur.

Brest Métropole ayant volontairement mis en œuvre une évaluation environnementale pour la modification n°8, le projet de modification a été soumis à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe). Dans la notice de présentation du dossier, Brest Métropole résume les points sur lesquels l'avis de la MRAe ont été pris en compte. Ils sont rappelés dans le paragraphe dédié à l'évaluation environnementale (§3.1 de ce rapport). Notons, en particulier que suite à l'avis de la MRAe, le projet concernant une nouvelle station d'épuration, proposé à Plougastel-Daoulas, a été retiré du projet.

A l'issue de la concertation préalable et de l'avis de la MRAe (**29 juillet 2021**), Brest Métropole a présenté à l'enquête publique la version du projet de modification n° 8 qui compte 39 modifications au PLUi. Ces 39 modifications sont aussi appelées amendements selon les textes versés au dossier d'enquête publique. Toutes les communes de Brest Métropole sont concernées de près ou de loin par ce projet de modification.

Ainsi, par exemple, quatre communes, Brest, Guipavas, Plouzané, et surtout Plougastel-Daoulas, qui est située dans une presqu'île à l'habitat diffus, sont concernées par la mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest qui intègre de nouvelles dispositions de la Loi Littoral et entraîne, par voie de conséquence, de très nombreux changements de zonages (une soixantaine) ainsi que le retrait de possibilités de changements de destination de bâti d'intérêt patrimonial dans la bande des 100 mètres du littoral. Les communes de Bohars, Guilers, Guipavas et le Relecq-Kerhuon sont concernées par des changements de zonage pour activités économiques ou de loisirs. Des ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU, sont proposées à Brest, pour l'habitat, pour des activités économiques et de loisirs et, à Guipavas, pour un projet de service public. De nouvelles mesures de protection du patrimoine sont proposées à Brest, Guilers, Plougastel-Daoulas et le Relecq-Kerhuon. La commune de Brest propose aussi l'extension de jardins, la création d'un petit STECAL. Enfin certains amendements s'appliquent à toutes les communes.

Plus précisément, les modifications proposées à l'enquête publique, classées par thème, ont pour conséquences :

- **d'articuler le PLU avec d'autres documents d'urbanisme ou de planification, c'est-à-dire de réaliser les :**
  - Mise en compatibilité du PLUi avec les nouvelles dispositions du SCOT 4 du Pays de Brest, découlant de la Loi Littoral, en classant des zones UHT en UH, UHTA, UHTB, A N ou 2AU dans les communes littorales ; le PLUi sera ainsi

conforme avec le SCOT du Pays de Brest qui a intégré le volet littoral de la loi ELAN après une procédure de modification simplifiée, et dont la dernière version est exécutoire depuis le 19 décembre 2021. Une soixantaine de zones sont concernées.

- Mise en cohérence du PLUi avec le nouveau schéma directeur vélo de Brest métropole  
[https://www.brest.fr/fileadmin/imported\\_for\\_brest/fileadmin/Documents/Au\\_quotidien/se-deplacer\\_stationner/Schema\\_Directeur\\_Velo\\_2020-2025\\_HD\\_light.pdf](https://www.brest.fr/fileadmin/imported_for_brest/fileadmin/Documents/Au_quotidien/se-deplacer_stationner/Schema_Directeur_Velo_2020-2025_HD_light.pdf)

et le schéma piéton :

[https://www.brest.fr/fileadmin/imported\\_for\\_brest/fileadmin/Documents/Au\\_quotidien/se-deplacer\\_stationner/Plan\\_Pieton.pdf](https://www.brest.fr/fileadmin/imported_for_brest/fileadmin/Documents/Au_quotidien/se-deplacer_stationner/Plan_Pieton.pdf)

- Prise en compte du schéma de référence de la commune de Guipavas, de mars 2020 :  
[https://adeupa-brest.fr/system/files/publications/fichierjoint/328\\_SRGUIPAVAS\\_Synthese\\_2\\_0191023\\_web\\_0\\_0.pdf](https://adeupa-brest.fr/system/files/publications/fichierjoint/328_SRGUIPAVAS_Synthese_2_0191023_web_0_0.pdf)
- **d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AUH (environ 21 ha).** A Brest, il s'agit de réaliser des opérations d'habitat à Kerlinou (8ha –A1 de la NP)), d'habitat (5ha) et d'équipements sportifs (4ha) dans le secteur de « Fontaine Margot » (A2 de la NP) et d'habitat et de bureaux au niveau de l'îlot Pierre Sépard (2,3 ha- A3 de la NP) ; A Guipavas, ouverture d'une zone 2AUC, passage en UC pour le projet de regroupement des gendarmeries de Guipavas et du Relecq-Kerhuon (1,5ha, parcelle BD327) ;
  - **d'étendre le périmètre de 2 secteurs urbains :** secteur UC de Keruchen (B6 de la NP) et secteur UC des capucins (B3 de la NP), de modifier les règlements qui les concernent ;
  - **d'étendre ou de modifier le zonage de secteurs ponctuels d'activités :** création d'un STECAL en passant une parcelle bâtie classée N en zone Nh, à Brest ; classement d'une zone UP en zone US en lien avec le projet de restructuration de l'hôpital psychiatrique de Bohars ; passage d'une petite zone AH en NCE à Guilers, au niveau d'une installation de stockage de déchets inertes (B10 de la NP) ; passage d'une petite zone UH en UC au Relecq-Kerhuon ((B9 de la NP) ; passage d'une parcelle d'une zone NCE à une zone NL, à Guipavas (B11 de la NP) ; extension de la zone CINT en zone UC à Guipavas (B7 de la NP) ;
  - **d'étendre ou créer deux jardins publics à Brest :** passage d'une zone UC en UP (B1 de la NP, Parc Frégate La Boussole) et d'une zone UEM en UP (B2 de la NP, Plateau de Pontaniou), en vue de jardins ;

- **d'actualiser des orientations d'aménagement de programmations**, en prenant en compte des études en cours, à Bohars, Brest, Gouesnou, Guilers, Guipavas et le Relecq- Kerhuon ;
- de **supprimer des espaces réservés ou des périmètres d'attente au projet d'aménagement (PAPA)** : C1 de la NP= ER201 à Plouzané ; C3 de la NP=interdiction d'accès sur la RD52 au Crann à Gouesnou ; C7 de la NP= ER pour logements sociaux à Guipavas ; C5 de la NP= Lavallot Guipavas ; C6 de la NP= PAPA à Coat Jestin à Guipavas ;
- de **créer des emplacements réservés (ER)** : C4 de la NP= ER 239 à Coataudon-Guipavas pour l'aménagement d'un carrefour ; C8 de la NP= extension de l'ER 237 au Relecq-Kerhuon pour création d'un giratoire et d'un ouvrage de franchissement de la voie ferrée-passage à niveau n°306 ;
- **d'identifier des éléments naturels d'intérêt patrimonial (EIP) et des éléments bâtis d'intérêt patrimonial en vue d'un possible changement de destination** : haies, cyprès à Plouzané (D1, D2, D3 de la NP) ; bâtiments en vue de possibles changements de destination (à Guilers-Ar Styvel-zone A-, Brest- zone NH- et à Plougastel-Daoulas-zones AH et A de Lizourzinig, zone AH de Kernevez : D5, D6, D7, D8, D9 de la NP) ;
- de proposer des **prescriptions applicables au Manoir de Kergoff** (D10 de la NP) ;
- de **supprimer les bâtiments 401, 198, 303 et 304 de la liste des bâtis susceptibles de changer de destination**, leurs fiches (sauf 401 car déjà fait) ainsi que les repérages graphiques s'y rapportant ;
- **de modifier les règlements en fonction des projets de changement précités et en plus**, de modifier une interdiction d'accès de voirie (B9 de la NP) ainsi que les objectifs en matière d'énergies renouvelables (B12 de la NP) ;
- **de préciser les termes faitage et combles** dans le règlement (B13 de la NP) ;
- **de rectifier des erreurs matérielles** concernant les limites territoriales des communes de Bohars et Milizac-Guipronvel, au lieu-dit Guillermit (F1 de la NP), les références de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (F2 de la NP), le tracé d'un cheminement piétonnier à Guilers (C2 de la NP).

## 2 Conclusions sur la procédure de modification

Plusieurs personnes du public ont appelé de leurs vœux une procédure de révision du PLUi, parfois en lieu et place d'une procédure de modification.

L'enquête publique que j'ai conduite s'est déroulée dans le cadre d'une procédure de modification de plan local d'urbanisme intercommunal. Je rappelle qu'il s'agit d'une procédure d'évolution des PLU prévue lorsqu'elle ne modifie pas le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**), ne réduit pas de manière substantielle les zones A ou N, les espaces boisés classés, des protections et n'induit pas de risques de nuisances. Elle peut permettre notamment d'ouvrir des zones à l'urbanisation en augmentant de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone, ou de diminuer les possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone U ou AU ou de proposer d'autres modifications, celles liées à des erreurs matérielles ou à la performance énergétique, dans le cas présent.

**Ma conclusion** : Compte tenu des modifications proposées, le projet de modification du PLU intercommunal présenté par Brest Métropole correspond bien à la situation d'une modification de PLU intercommunal, même si les amendements proposés sont nombreux.

## 3 Conclusions sur la composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique était accessible à tout moment de l'enquête. Il était principalement composé d'extraits du PLU intercommunal exécutoire, à l'exception de la notice de présentation.

La complétude du dossier a fait l'objet d'une interrogation du public, de remarques de la part de la MRAe et des personnes publiques associées.

La question a été posée, par le public, de savoir comment les observations de la MRAe ont été prises en considération dans le dossier.

Les paragraphes 3.1 et 3.2 qui suivent font le point sur deux sujets plus particulièrement traités : l'évaluation environnementale et la saisine de la CDPENAF.

### 3.1 L'évaluation environnementale

**L'autorité environnementale** (MRAe/Ae) a émis un avis le 29 juillet 2021 dans lequel sont faites plusieurs observations en lien avec la composition du dossier : absence de résumé non technique, difficulté à trouver les éléments de l'évaluation environnementale mise en œuvre, absence

d'analyse des choix alternatifs et de justification des choix retenus, notamment pour les ouvertures supplémentaires à l'urbanisation, le dossier ne mentionnant pas l'épuisement des capacités constructives actuelles. L'Ae a, par conséquent, recommandé de produire, pour le dossier d'enquête publique, des analyses sur les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine induites par le projet. La MRAe a conclu son avis en précisant

- 1) que « la majorité des «amendements» relève de réajustements et de régularisations qui n'ont qu'une portée limitée et pour lesquels le dossier, clair et synthétique, suffit à démontrer l'absence d'incidences négatives notables sur l'environnement » ;
- 2) que, « cependant, plusieurs de ces dispositions sont potentiellement sources d'incidences sur l'environnement et la santé humaine, sans faire pour autant l'objet d'une véritable évaluation environnementale au sein du dossier. Pour la MRAe, le lecteur, dans l'incapacité d'appréhender ces incidences en l'absence des informations nécessaires dans le dossier, est ainsi contraint de consulter des évaluations environnementales antérieures de plusieurs centaines de pages, à vérifier par lui-même les dires du dossier, ou encore à attendre l'évaluation environnementale qui sera menée à l'échelle de chaque projet ».

Par conséquent, l'Ae a demandé de justifier (surfaces et zones prioritaires) les ouvertures supplémentaires à l'urbanisation dès lors que le dossier ne mentionne pas l'épuisement des capacités constructives actuelles ; d'identifier les «amendements » présentant des incidences potentielles négatives sur l'environnement ; de justifier les choix ayant mené à ces dispositions, sur la base de critères environnementaux et au regard des alternatives possibles. Une démonstration de l'absence d'incidences notables sur l'environnement après la mise en œuvre de la démarche «Éviter Réduire Compenser ».

J'observe que, par anticipation à la réception de l'avis de la MRAe et par délibération du 29 juin 2021, en application de l'article L 53-40 du code de l'urbanisme, Brest Métropole a justifié les ouvertures à l'urbanisation. Cette délibération a été versée au dossier d'enquête. Par ailleurs, au vu des commentaires de la MRAe, Brest Métropole a complété la notice de présentation du dossier d'enquête publique par un résumé du projet (pages 6 à 9 de la notice de présentation) et par un texte intitulé « prise en compte par le projet de modification du PLU de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale en Bretagne »(page 27 de la notice de présentation). Le texte précise les compléments apportés au dossier : éléments de synthèse des études d'impact réalisées dans le cadre des ZAC de Kerlinou et Fontaine Margot, éléments d'analyse paysagère des zones UC des capucins/Nungesser à Brest et UC Keruchen, à Gouesnou, éléments relatifs à l'absence d'incidences environnementales nouvelles au niveau du stockage de déchets inertes à Guilers, précisions concernant la nature du pré-diagnostic environnemental réalisé sur le site du projet de STECAL, au Rufa à Brest, rappels des principaux éléments de l'évaluation environnementale menée lors de la modification du SCOT. Enfin, Brest Métropole a retiré le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE, au Tinduff à Plougastel-Daoulas, considérant que l'ouverture de cette zone sera de nouveau proposée après la réalisation d'études complémentaires nécessaires.

**Ma conclusion :** le dossier a été complété et de nombreux commentaires de la MRAe ont été pris en compte.

Je considère toutefois, comme la MRAe, que la lisibilité de l'évaluation environnementale annoncée comme mise en œuvre par Brest Métropole, n'est pas optimale.

Pour une meilleure lisibilité de l'évaluation environnementale mise en oeuvre, **je recommande** donc vraiment que toutes les mentions en lien avec cette évaluation environnementale soient regroupées dans un même chapitre de la notice de présentation ou dans un document séparé dédié à l'évaluation mise en oeuvre.

### 3.2 Eventuelle saisine et avis de la CDPENAF

Des petits changements de zones AH ou N sont proposés dans le dossier (dont la création d'un STECAL en zone N) ainsi que des changements de destination en lien avec la qualité architecturale de bâtiments. Avant l'ouverture de l'enquête publique, j'ai donc échangé sur la question de la saisine de la CDPENAF avec Brest Métropole, d'autant que les avis de la préfecture et de la chambre d'agriculture n'étaient pas encore pu être versés au dossier. En effet ils datent de fin octobre et début novembre 2021. D'où ce paragraphe.

**Dans leurs avis, la préfecture du Finistère et la Chambre d'agriculture** ont rappelé le rôle de la CDPENAF concernant les autorisations en cas de changements de destination de bâtiments, sans soulever de problème de légalité dans la procédure. La Chambre d'agriculture a par ailleurs donné un avis favorable à la création du STECAL.

Finalement, concernant le rôle de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), **Brest Métropole** considère qu'il n'y avait pas lieu de la consulter, en précisant que la consultation de la CDNPS ou de la CDPENAF, prévue par l'article L.153-11 du code de l'urbanisme en cas de changement de destination de bâtiments en zone A ou N en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, est requise uniquement au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme. Cela est d'ailleurs rappelé par M. le Préfet du Finistère dans son avis sur le projet de modification. Aucune disposition législative ou réglementaire n'imposant la consultation de ces instances au moment de l'identification de ces bâtiments dans le document de planification, il n'y avait pas lieu de les saisir. Brest Métropole précise aussi que

la consultation de la CDPENAF, prévue à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, pour la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), est requise pour la délimitation de zones ou STECAL permettant l'édification de nouvelles constructions en zone A ou N. Or en l'espèce, la zone NH délimitée par le PLU n'autorise pas de nouvelles constructions, mais uniquement des extensions limitées des constructions existantes et à ce titre n'entre pas

dans le champ d'application de l'article précité. Dans son avis sur le projet de modification, le Préfet n'a pas relevé d'irrégularité de fond ou de forme sur ce point. Il n'y avait pas lieu de les saisir.

**Ma conclusion** : en référence aux articles L151-11 et L 151-13 du code de l'urbanisme et à l'art L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, un avis de la CDPENAF n'est donc pas requis dans le dossier d'enquête publique. La consultation de cette commission sera à l'ordre du jour lors du dépôt de demandes de rénovation des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

## 4 Conclusions sur la préparation et le déroulement de l'enquête publique

*Préambule : ce paragraphe traite des sujets relatifs à la préparation et au déroulement de l'enquête, hormis la partie « composition du dossier » traitée dans le paragraphe précédent.*

La publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, la rédaction des avis d'enquête, la publicité de l'enquête publique ont eu lieu dans les délais et formes prévus par la loi.

59 affiches d'avis d'enquête publique ont été installées sur le terrain. Brest Métropole et ses communes ont complété cette publicité par voie informatique et papier (voir Annexe 1 du rapport 1).

**Une personne du public** a constaté une amélioration de l'information tout en indiquant qu'elle aurait pu être encore plus développée sur le terrain (ligne 26 du tableau de l'annexe 2 du rapport 1).

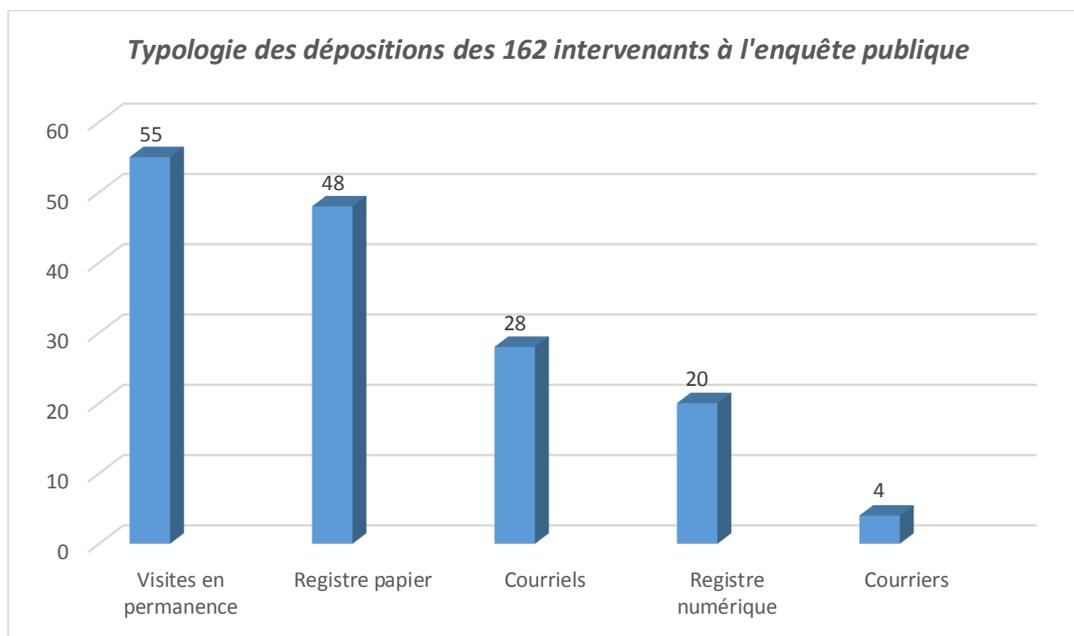
**Brest Métropole** constate que la participation du public à l'enquête a été plus importante que lors des précédentes enquêtes publiques sur les projets de modification du PLU de Brest métropole.

162 personnes sont intervenues. Elles ont déposé 86 observations/propositions, dont 4 ont été reçues après la clôture de l'enquête.

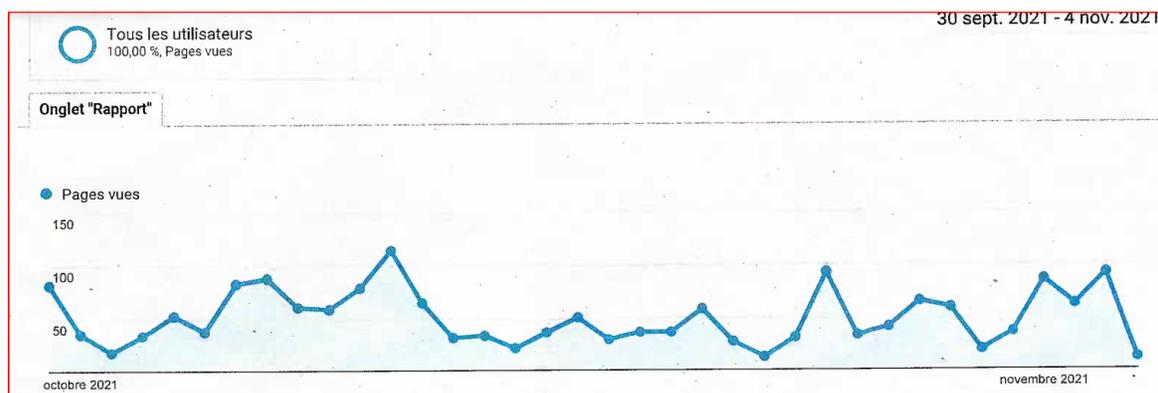
J'ai reçu 55 personnes non-stop lors des permanences. Elles ont été accueillies dans des conditions favorables.

Toutes les formes de transmission des observations et propositions ont été utilisées par le public. Le détail est donné dans le rapport 1, § 3.1.

.



**Le site internet dédié à l'enquête publique a été consulté pendant toute la durée de l'enquête :**



**Des réponses aux demandes de renseignement simples, sans observation ou proposition, m'ont été transmises :**

- par courrier électronique pour préciser les modalités d'intervention du public, pendant l'enquête, les questions étant posées par courrier électronique ;
- oralement, en cours de permanences, par moi-même pour le zonage de nombreux terrains ;
- oralement en cours de permanences par moi-même et *via* le mémoire en réponse de Brest Métropole pour les distances de recul de routes départementales RD112 et RD789 et l'évolution de certains secteurs.

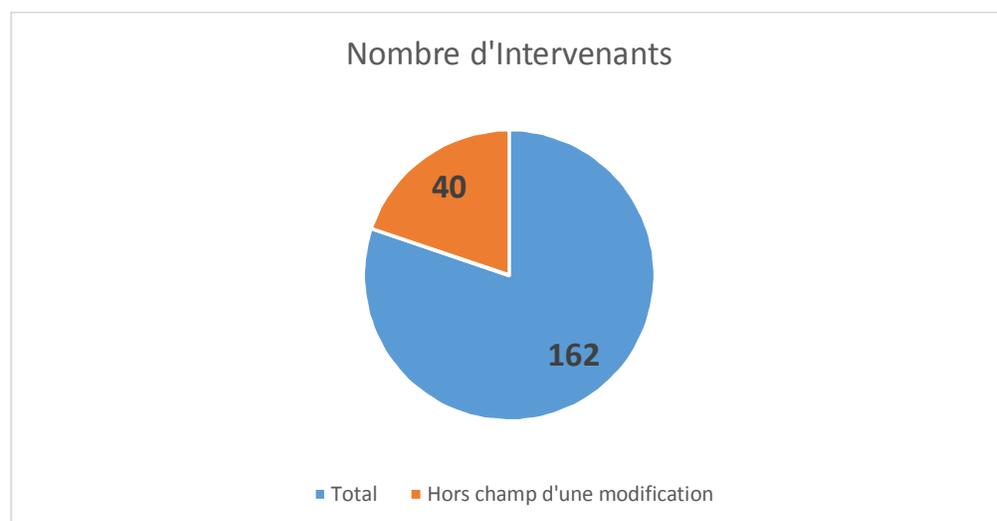
**Ma conclusion** : la publicité de l'enquête a été conforme aux obligations légales. Les avis d'enquête et les annonces d'enquête ont été déployés sur l'ensemble du territoire, sans retenue. L'enquête publique s'est déroulée conformément aux lieux, dates, heures prévus, dans un climat serein et coopératif de la part de tous. Toutes les demandes de renseignement simples (sans observation ou proposition) ont été satisfaites. Je constate que la majorité des demandes formulées lors de la concertation préalable ont été reformulées pendant l'enquête publique.

## 5 Conclusions sur les observations et propositions du public ne pouvant être traitées dans le cadre d'un projet de modification de PLU

### 5.1 Les changements de zonage

Plusieurs observations et propositions du public ne pouvant être traitées dans le cadre du projet de modification N° 8 représentent 19 demandes différentes faites par 40 personnes. Les demandes portent sur des changements de zonages de parcelles non bâties, sauf une, actuellement classées N, NH, NS, A, AH pour que ces parcelles deviennent constructibles (zones U) ou exploitables en qualité de carrière ou de zone de stockage de déchets inertes (zone NCE). Des parcelles, classées NH, bâties, se situent, au Relecq-Kehuon (parcelles 170 et 179).

La liste de ces observations/propositions, leurs résumés ainsi que les réponses de Brest Métropole figurent dans le rapport 1 de l'enquête publique (§ 3.4.2 et Annexe 3).



Dans son mémoire en réponse, Brest Métropole renvoie l'examen de ces demandes à une prochaine révision de PLU. Aucune date n'est prévue pour la révision.

**Ma conclusion :** la prise en considération de ces demandes conduit à des réductions de zones actuellement classées agricoles ou naturelles. Elle pourrait entraîner une modification des orientations générales du PLU. Il est donc cohérent de renvoyer leur examen à une procédure de révision du PLU intercommunal.

Au Relecq-Kerhuon, les parcelles 170 et 179, classées NH, se situent en limite d'un ensemble classé N, entre le Bd du Général de Gaulle et la mer. Bien que ces parcelles ne soient pas éloignées de zones U bâties, il me semble cohérent aussi que, comme pour les autres demandes, la demande concernant ces deux parcelles soit examinée lors d'une révision de PLU.

## 5.2 La création de comités mixtes

Concernant la proposition d'une personne de créer des comités mixtes dans les villes et quartiers de la métropole afin d'optimiser les spécificités des styles urbains, en particulier à Guipavas, et limiter les troubles de voisinage, elle a été transmise à Brest Métropole. Mon conseil au demandeur, est de présenter sa demande aux services municipaux et métropolitains concernés par les circuits de concertation et de décisions en matière d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme.

## 6 Conclusions sur les modifications pouvant être traitées dans le cadre d'un projet de modification

### 6.1.1 Mise en compatibilité avec les nouvelles dispositions du SCOT du pays de Brest relatives à la loi Littoral

La partie relative à la loi Littoral est actualisée, notamment en ce qui concerne la caractérisation et l'identification des agglomérations, villages et autres secteurs urbanisés. La carte synthétisant l'application de la loi Littoral est actualisée, comme les critères de qualification des villages et autres secteurs urbanisés. Des précisions sont données sur la bande littorale des 100 m. Dans le règlement écrit, le règlement commun aux zones UH et UHT est modifié : un règlement spécifique est proposé pour les secteurs UHT d'un côté et UH de l'autre. Les documents graphiques sont modifiés.

Les villages sont proposés en zone UH ; Les secteurs déjà urbanisés (SDU) ont été requalifiés en zones UHTA (SDU constructible), UHTB (SDU non constructible), NH, AH, A, N (pas de nouvelles constructions mais des extensions mesurées possibles) et AU.

Le dossier rappelle les incidences environnementales des changements, telles qu'elles ont été présentées dans le cadre de l'évaluation environnementale présentée au SCOT du Pays de Brest : 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.

**Avis du public :** l'association Brest à Pied et à vélo demande de limiter l'extension des villages et zones agglomérées par l'intangibilité des zones A et N connexes (cf au SCOT).

Une personne s'est étonnée de la délimitation des SDU de Goarem Vors et Ruquelen, à Guipavas, qui sont proposés pour un zonage UHTA (SDU constructible). L'intervenant souligne une contradiction entre le droit à « artificialiser » les sols et l'objectif de "zéro artificialisation nette" du plan gouvernemental Biodiversité.

**Dans son mémoire en réponse, Brest métropole** précise que :

- 1) la délimitation des zones de Goarem Vors et Ruquelen à Guipavas n'est pas modifiée par rapport à la situation existante. Les zones en question délimitent les parties déjà urbanisées à l'intérieur desquelles seront admises uniquement des constructions dans les "dents creuses" ;
- 2) après modification du PLU, en zone UHTB, seules les extensions des constructions existantes et les annexes seront autorisées, conformément à la loi Littoral et au SCOT du Pays de Brest ;
- 3) la loi Littoral interdit les constructions dans la bande des 100 m en dehors des espaces déjà urbanisés des agglomérations et villages.

**La préfecture du Finistère** précise que dans les villages uniquement densifiables et les SDU (secteurs déjà urbanisés), la délimitation des zones urbaines devra être réétudiée pour se limiter à l'enveloppe bâtie existante et que le nouveau potentiel constructible devra être comptabilisé afin de limiter l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation pour l'habitat. Enfin, à Guipavas, Coat-Jestin est actuellement considéré comme un hameau traditionnel (UHT) séparé de l'agglomération de Guipavas par une coulée verte. L'état souligne que considérer ce secteur comme faisant partie de l'agglomération de Guipavas présente une fragilité juridique au titre de la loi Littoral. La préfecture du Finistère demande de réexaminer la délimitation des zones de villages et SDU pour se limiter à l'enveloppe du bâti existant.

**La Chambre d'agriculture** craint que les délimitations UHTA ouvrent les possibilités d'implanter de nouvelles constructions en extension d'urbanisation et non en densification.

**Ma conclusion** : les modifications liées à la loi Littoral entraînent la requalification de près de 60 sites de sites et des changements importants dans le règlement. L'écriture séparée des règlements UH et UHT rend plus lisible les règles qui s'appliquent aux différents secteurs. Dans la notice de présentation, la correspondance entre la liste des agglomérations, des villages et SDU est parfois compliquée à faire. **Je recommande** donc de compléter les cartes des pages 244 et suivantes de la notice de présentation, afin qu'elles permettent de visualiser l'ensemble des lieux-dits cités pages 206 et 207, en prenant en compte, bien sûr les conséquences des commentaires de la préfecture du Finistère, reçus en fin d'enquête publique.

### 6.1.2 Intégration du Schéma directeur vélo et du plan piéton dans le PLU intercommunal

Le but de cette intégration est de favoriser les trajets quotidiens à vélo et d'estimer les besoins en stationnements cycles. Afin de garantir un nombre minimal de stationnement, les projets devront prévoir a minima 15% des places de stationnement des véhicules motorisés prévues pour le stationnement des cycles. Ce minimum est porté à 25% pour les services publics et les constructions d'intérêt collectif.

**Avis du public** : l'association Brest à pied et à vélo salue l'intégration de disposition en faveur des cycles, L'ART 12 du règlement- Volume 1.

**Brest Métropole précise dans son mémoire en réponse** que l'OAP et le règlement du PLU ont intégré les éléments issus du schéma directeur vélo ayant vocation à figurer dans le document d'urbanisme, et notamment l'identification des tracés des pistes cyclables et le renforcement des obligations minimales pour les places de stationnement vélo.

**Ma conclusion** : je constate pour ma part une cohérence entre les annonces de prise en compte du schéma vélo avec les dispositions insérées dans les règlements spécifiques aux zones UC, UE, UH, UHT. Concernant le plan piéton, j'ai noté le signalement du plan piéton à la page p 122 du rapport de présentation et qu'un tracé de cheminement piétonnier est proposé pour modification à Guilers (Kermerrien).

### 6.1.3 Prise en compte du schéma de référence de Guipavas

Ce schéma fait ressortir trois axes stratégiques : consolider la centralité, valoriser le cadre de vie et améliorer la mobilité. Sa prise en compte, dans le projet de modification n°8, fait ressortir une réorientation du secteur de Lavalot Sud en classant les zones UC et 2AUC en UE et 2AUE. D'autre part, pour regrouper des gendarmeries des communes voisines de Guipavas et le Relecq—Kerhuon, il est proposé d'étendre une zone urbaine ouverture d'une partie d'une zone 2AUC en UC).

**Avis du public** : pas d'avis mais des demandes de renseignement, auxquelles j'ai répondu.

**Avis de la préfecture du Finistère** : le projet de gendarmerie est insuffisamment expliqué.

**Avis de la commune de Guipavas** : l'avis concerne des demandes de modifications du règlement en lien avec les règles de construction, les déplacements et le stationnement.

Concernant la **densité de logements**, la commune de Guipavas souligne que la **densité** de 50 logements par hectare à créer en renouvellement urbain est trop important. Concernant la **hauteur du bâti** en centre urbain, la commune souhaite qu'elle n'excède pas 3 niveaux pour éviter les problèmes de voisinage et de circulation ou stationnement. **Concernant les talus en limites séparatives**, la commune demande de modifier l'article 7 pour faciliter les bocages. Elle demande par ailleurs de revoir l'article **UH6** en supprimant **l'alignement sur l'existant** pour permettre une évolution du bâti. Les places prévues pour le **stationnement** sont considérées comme insuffisantes pour la commune de Guipavas : en zones UC (1 à 1/2 place par logement) et UH (1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface au plancher), compte tenu du mode actuel de déplacement dans la commune, en voiture, et des problèmes conséquents de voisinage, la commune de Guipavas demande deux places par logement, au minimum. Tel est aussi le cas en zones commerciales et d'activités, l'impossibilité de dépasser 2,9 places /100 m<sup>2</sup> est trop restrictive. La commune demande d'autre part, de revisiter l'article 3 sur la **création des voiries** en indiquant des « dispositions autres que 5 m de largeur uniquement (par ex, inclure voie piétonne, voie verte...) », de lever les problèmes d'interprétation sur les termes murs et murets, notamment par rapport aux limites de voiries et **d'autoriser la construction d'annexes jusqu'à 50 m<sup>2</sup> au lieu de 30 m<sup>2</sup>.**

**Ma conclusion** : les propositions de modifications prennent en compte une partie du schéma de référence de la commune de Guipavas de 2020. L'avis exprimé par la commune de Guipavas sur le projet de modification est arrivé en cours d'enquête publique. Il propose des modifications complémentaires, qui seront à examiner avec Brest métropole.

### 6.1.4 Equilibres entre espaces verts et zones urbanisées

Brest Métropole propose la création/extension de deux jardins à Brest (Parc Frégate La Boussole et Jardin de Pontaniou) ainsi que la protection d'une haie et d'un arbre à Plouzané. Par ailleurs des trames vertes sont mentionnées dans les projets d'ouverture à l'urbanisation.

**Avis du public :** plusieurs observations soulignent la nécessaire révision des équilibres entre espaces verts et zones urbanisées. Il est, d'autre part, proposé de penser une armature verte pour le secteur de Nungesser, de développer les espaces verts sur le territoire de la Métropole et de remplacer 1 arbre abattu, par deux arbres plantés. Des propositions complémentaires à celles de Brest Métropole ont aussi été faites en faveur de la protection des secteurs du Spenot et du Stang Alar, à Brest, Le Relecq-Kerhuon et Guipavas.

**Réponse de Brest Métropole :** l'OAP thématique Environnement du PLU ne fait l'objet d'aucune évolution et c'est pour cette raison qu'elle ne figurait pas dans les pièces du dossier d'enquête publique.

S'agissant du déséquilibre entre espace vert et tissu urbain, il est souligné que la modification du PLU n'impacte pas les équilibres généraux établis lors de la révision du PLU approuvé en 2014, puisque les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la modification étaient destinées à l'être. Il ne s'agit pas d'évolutions des orientations du PLU, mais de modifications du document d'urbanisme destinées à la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain établi lors de la dernière révision du PLU. La modification propose au contraire des protections ponctuelles supplémentaires de haies, talus ou Espaces Boisés Classés (EBC) et délimite deux nouveaux secteurs à vocation de parcs et jardins. Concernant les modifications de zonage/protection des haies et talus sur le secteur du Spenot, le secteur du Spenot fait l'objet d'une réflexion globale d'aménagement. Les éventuelles modifications du PLU seront étudiées dans ce cadre, et trouveront une issue, le cas échéant, dans une prochaine modification du PLU. Pour le vallon du Stang Alar Brest Métropole précise qu'il est classé en zone N au PLU et à ce titre préservé de l'urbanisation. Il n'y a pas lieu de définir un zonage spécifique.

**Ma conclusion :** L'OAP environnement (**Annexe 1 de ce rapport**) mentionne les grandes orientations du PLU : conforter les cœurs de biodiversité, assurer le principe de connexion, conforter la constitution de l'armature verte urbaine. Ces orientations générales impliquent que les projets de constructions nouvelles dans les zones urbanisées et dans les zones ouvertes à l'urbanisation prévoient des espaces verts.

Je constate que des armatures vertes figurent d'ors et déjà dans le dossier des OAP pour Brest-secteurs Nungesser/Capucins, Pierre Sépard, Fontaine Margot. Je constate par ailleurs, que Brest Métropole a engagé une réflexion globale sur le secteur du Spenot qui pourrait conduire à intégrer des amendements/modifications dans un prochain projet de modification de PLU intercommunal.

### 6.1.5 Emplacements réservés et périmètres d'attente de projet (PAPA)

**Avis du public** : il s'est exprimé sur deux ER proposés : la modification de l'emprise de l'ER 237 au Relecq-Kerhuon, pour sécuriser une zone de circulation dans le secteur d'un passage à niveau (voie ferrée Brest-Paris) et sur l'ER 239 de Coataudon, au bénéfice d'un élargissement de carrefour.

Les avis sont favorables pour l'ER 237 et pour l'ER 239 à condition que cet ER prenne en compte la circulation à vélo.

La création d'un ER à Gouesnou (Lieu-dit Le Crann), les levées de PAPA à Guipavas (lieux-dits Lavallot et Coat Jestin), la suppression des ER 101 à Guipavas et de l'ER 201 à Plouzané n'ont pas été commentés par le public.

**Brest Métropole** a précisé, dans son mémoire en réponse, que les emplacements réservés Bd de Coatoudon (Guipavas) et au Crann (Gouesnou) sont destinés à aménager et sécuriser la circulation, en tenant compte de tous les modes de déplacement et que l'inscription de l'emplacement réservé 237 s'inscrit dans les réflexions conduites en concertation avec la commune.

**Ma conclusion** : Les Emplacements réservés n'appellent pas de commentaire complémentaire de ma part.

### 6.1.6 Changements de destination de bâtiments situés en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial

J'ai recueilli 4 **demandes du public** :

- une demande de correction de la fiche 143 (ligne 72 du tableau de l'annexe 2 du rapport 1) ;
- une demande de retrait d'une chapelle (fiche 235) et d'un presbytère situé à Plougastel-Daoulas (ligne 18 du tableau de l'annexe 2 du rapport 1) de la liste des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination ;
- une demande de changement de destination pour un hangar qui n'est plus relié à une activité agricole (ligne 8 du tableau de l'annexe 2 du rapport 1) ;
- une demande de changement de destination pour des bâtiments situés en zone AH au lieu-dit Godibin Vras, à Plougastel Daoulas, notamment sur les parcelles ED 116; 137 et 138 (ligne 19 du tableau de l'annexe 2 du rapport 1).

**La préfecture du Finistère** mentionne que les fiches correspondant au lieu-dit Le Pedel doivent être supprimées, les bâtiments se situant dans la bande des 100m. du littoral et qu'en général les fiches correspondant aux bâtis sont succinctes.

**Brest métropole a répondu** à ces observations de la manière suivante :

- il semble effectivement y avoir plusieurs erreurs dans l'identification des bâtiments de la fiche 143. Sous réserve de vérification complète, ces erreurs matérielles pourront être corrigées ;
- les bâtiments évoqués (chapelle et presbytère) présentent les qualités architecturales ou patrimoniales justifiant leur identification dans l'inventaire des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Néanmoins le retrait de l'inventaire pourrait être envisagé si la commune ne juge pas opportun d'admettre d'éventuels changements de destination ;
- le hangar ne présente pas de caractéristiques architecturales ou patrimoniales justifiant une identification par le PLU ;
- les bâtiments, situés à Godivin Vras, semblent satisfaire les critères définis par le SCoT et le PLU pour une identification au titre des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Néanmoins cette identification ne permettra pas la réalisation du projet initial qui devra être retravaillé (réduction de la surface de plancher, prise en compte des caractéristiques architecturales et patrimoniales).

**Ma conclusion :**

- en réponse à la demande de la Préfecture, le retrait des fiches 303 et 304, correspondant au lieu-dit Pedel, est fait ;
- les fiches descriptives des propriétés seront à compléter lors des demandes de travaux en vue de la demande d'avis de la CDPENAF ;
- je n'ai pas d'opposition au retrait de la fiche 235 (chapelle et presbytère) ;
- je **recommande** que les erreurs mineures de frappe sur les lieux-dits (cf PV de synthèse) ainsi que la fiche 143 soient corrigées ;
- Enfin, au regard des caractéristiques des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination du fait de leur intérêt architectural, il me paraît justifié de faire paraître dans la liste de ces bâtiments ceux mentionnés à la ligne 19 du tableau de l'annexe 2 du rapport 1-, à Godivin Vras. La demande de permis de rénovation devra prendre en compte les autorisations et interdictions rattachées à la zone où se situent ces bâtiments.

### 6.1.7 Prescriptions architecturales au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme

**Avis du public :** l'association Racines et Patrimoine, dont le siège est à Guilers a demandé de signaler 10 lavoirs publics et privés, listés dans le registre d'enquête, dans le patrimoine à protéger et de garder un environnement de type ancien au centre de Guilers.

**Dans son mémoire en réponse, Brest Métropole** a indiqué que l'opportunité et les modalités d'identification du patrimoine bâti signalé pourront être étudiées en concertation avec la commune, et, le cas échéant, trouver une issue dans une prochaine modification du PLU.

**Ma conclusion :** la procédure de modification n°8 est ouverte à l'intégration de ce type de bâti et aux prescriptions architecturales. Brest métropole paraît favorable à l'examen de l'intégration des 10 lavoirs dans le règlement-volume 3-du dossier d'enquête. Cette intégration devant donner lieu à des repérages et à l'écriture de fiches descriptives, elle ne paraît pas réaliste dans le cadre de la modification n°8 et pourrait être faite dans une prochaine modification ou révision du PLU.

### 6.1.8 STECAL du Rufa, à Brest

**Avis du public :** L'association Brest à pied et à vélo souhaite que la création du STECAL soit compensée par la création d'une zone N.

**La Chambre d'agriculture** n'a pas d'opposition au changement de zonage de N à NH car il permettra de reconnaître une activité économique nécessitant une extension limitée des bâtis.

**Dans son mémoire en réponse,** Brest métropole précise que La surface de la zone N classée en secteur NH est de 1,7 ha. Elle correspond à l'emprise des terrains exploités par l'entreprise Granit Breton. Le passage du zonage N en NH du secteur du Rufa n'emportera aucun développement urbain, mais uniquement une extension limitée d'une construction, implantée sur ce site de longue date. Le classement initial en zone N au lieu de NH ne constitue pas une erreur matérielle au sens du code de l'urbanisme. Néanmoins, elle s'en approche et constitue une erreur manifestement d'appréciation dans le zonage du PLU, puisque la plupart des constructions et installations isolées en zone A ou N ont été classées en zone AH ou NH pour permettre une extension limitée des constructions et installations existantes. Cela aurait aussi dû être le cas de cette construction. C'est cette omission que la modification du PLU entend corriger.

**Ma conclusion :** La modification proposée prend en compte une omission. En réponse à ma demande Brest Métropole a précisé que la possibilité de lier ce secteur NH au secteur NH limitrophe n'a pas été envisagée, mais elle pourrait effectivement l'être par souci de simplification du plan de zonage. Mon avis est favorable à la création du STECAL, pour y permettre des travaux limités et conformes au règlement de la zone NH.

### 6.1.9 Extensions d'urbanisation en zones urbanisées

*Il s'agit d'étendre la zone UC Capucins sur l'îlot Nungesser (2 ha), à Brest, la zone UC de Keruchen (surface d'environ 1,3 ha), à Gouesnou et de modifier légèrement les limites UC/UH au niveau de deux parcelles bâties proches de la rue Alfred de Musset, au Relecq-Kerhuon.*

#### 6.1.9.1 Ilot de Nungesser, à Brest

L'îlot de Nungesser constitue une charnière entre l'ensemble des Capucins et le secteur de Quéliverzan. A l'occasion de l'extension proposée pour la zone UC, Brest Métropole propose des modifications du règlement, dont l'évolution significative des hauteurs maximales autorisées sur l'îlot de Nungesser avec possibilités d'émergence jusqu'à R+10 ou R+12, en cohérence, précise Brest Métropole, avec la morphologie urbaine du quartier de Quéliverzan.

**Avis du public :** un avis a été donné sur les hauteurs autorisées trop importantes et sur la trame verte à développer.

**Ma conclusion :** je note que le projet prévoit une trame verte et une promenade « traversante ». L'augmentation des hauteurs maximum autorisées est significative. L'exploitation de cet îlot et la poursuite du renouvellement urbain, dans ce secteur de Brest est pertinente mais je trouve étonnant que les volumétries (page 91 de la notice de présentation) ne soient pas présentées en prenant en considération les nouvelles constructions des Capucins et le quartier de Quéliverzan. Comme pour l'îlot Pierre Séward, les projections volumétriques d'ensembles me paraissent plus adaptées à décrire les projets immobiliers, donc à informer le public. La question des hauteurs fait donc l'objet d'une recommandation dans ce sens (voir mon avis en fin de rapport).

### 6.1.9.2 Zone de Keruchen, à Gouesnou

Le projet est de rendre possible, dans un secteur UC, un projet mixte d'habitat, d'activités tertiaires et de restauration. Y sont proposées des bâtiments de 6 et 11 niveaux, des liaisons douces dans cette grande zone commerciale desservie par le tramway.

**Avis du public** : une personne s'est manifestée indiquant 1) qu'il y a incohérence entre le zonage CINT et le détail des projets B6 page 108, les commerces devant être interdits ; 2) que des bâtiments de 11 niveaux sont prévus alors qu'il est écrit dans la notice de présentation que les bâtiments sont en imbrication avec le tissu urbain actuel, soit 4 niveaux maximum 3) dans les documents, la route de l'échangeur est appelée, à tort, boulevard 4) le PLU qui est sur internet n'est pas à jour pour les documents datés du 24 janvier 2020. En résumé, l'intervenant est favorable au zonage CINT mais demande que ce zonage soit assorti d'une présentation du projet B6 de la notice de présentation qui soit cohérente avec la zone CINT, donc sans commerces et services assimilés.

**L'Autorité environnementale** a précisé que le dossier devra être complété, sous l'angle des incidences environnementales pour l'extension de la zone UC de Keruchen, à Gouesnou.

---

**La préfecture du Finistère** mentionne que la collectivité propose de permettre la réalisation de bâtiments de 11 niveaux, alors que le règlement actuel limite les hauteurs à 21, 50 m et que, de part son positionnement le long de la RN12, en entrée de ville, Brest Métropole devra mesurer et prendre en compte les impacts paysager et environnementaux de cette modification envisagée.

**La Chambre de commerce et d'industrie** est favorable à cette extension et appelle à la vigilance pour ne pas fragiliser les commerces en place par l'ouverture d'autres commerces.

**Dans son mémoire en réponse, Brest Métropole** précise que l'activité de restauration ne fait pas partie de la liste des commerces et services assimilés établie en annexe du règlement du PLU. La hauteur maximale des constructions définie par le PLU est cohérente avec l'environnement urbain et en particulier le gabarit du centre commercial E.Leclerc

Tous les documents du PLU mis en ligne ont été actualisés après la modification du PLU approuvée le 29 juin 2021. Le dossier de modification du PLU soumis à enquête publique en tient compte également.

**Ma conclusion** : Comme pour les îlots Keruchen et Pierre Sépard [je recommande](#) d'évaluer les impacts paysagers et environnementaux sur la base de projections volumétriques larges incluant les constructions voisines sur un périmètre plus large que celui proposé dans la notice de présentation.

### 6.1.9.3 Rue Alfred de Musset, au Relecq-Kerhuon

Le projet de modification porte sur un changement de zonage de UH à UC pour deux parcelles AW36 et AW 37.

**Avis du public :** 10 personnes sont intervenues pour contester ce projet. Toutes les demandes convergent avec celle de l'Association Vert Le Relecq-Kerhuon, au motif que le passage de UH vers UC entraîne une possible augmentation des niveaux au sein d'une zone pavillonnaire. La cohérence urbaine n'est donc pas démontrée. Leur proposition est de conserver le zonage UH.

**L'Autorité environnementale** a précisé que le dossier devra également être complété, sous l'angle des incidences environnementales pour l'ajustement des limites de la zone UC rue Alfred de Musset.

**Dans son mémoire en réponse, Brest Métropole** précise que la modification s'appuie sur la limite formée par l'intersection des rues Alfred de Musset et Alfred de Vigny. Les parcelles AW36 et 37 sont considérées comme appartenant au compartiment urbain situé au sud de la rue Alfred de Vigny.

**Ma conclusion :** la zone environnante des parcelles AW36 et AW37 est homogène en pavillons. Il est même étonnant que les zonages UH et UC co-existent dans ce tissu homogène, présentant un ordonnancement régulier d'habitations. Le projet de modification autoriserait des constructions d'une hauteur maximale de 3 niveaux plus attique. Or, la modification serait demandée, selon Brest Métropole pour construire une annexe en limite séparative. Le règlement de la zone UH le permettant, la modification ne me paraît pas justifiée. Je recommande donc de conserver le zonage UH pour ces parcelles.

## 6.1.10 Projets d'ouvertures à l'urbanisation de secteurs classés 2AUC

### 6.1.10.1 Généralités sur les ouvertures à l'urbanisation

*Rappel :* Le projet de modification n°8 propose une ouverture d'un peu plus de vingt hectares à l'urbanisation. Voir le §1 de ce rapport : Rappels des objectifs de l'enquête publique.

**Avis du public :** L'association Brest à pied et à vélo (ligne 49 du tableau de l'annexe 2 du rapport 1) suggère une limitation de l'extension de l'urbanisation. J'ai, par ailleurs, recueilli un étonnement sur l'apparente contradiction entre l'objectif zéro artificialisation et les ouvertures à l'urbanisation ainsi que plusieurs contributions sur le secteur 2AUC

**La MRAe** a noté que le dossier ne contient pas d'analyse des incidences des deux ouvertures à l'urbanisation prévues à Kerlinou et Fontaine Margot et précisé qu'un rappel des éléments d'évaluation concernant spécifiquement ces zones apparaît indispensable pour faciliter l'appréhension du projet de modification n° 8, son évaluation et une vérification de la pertinence des analyses, après plusieurs années. L'Ae a souligné que les OAP relatives à ces projets devront par ailleurs **impérativement** figurer de manière lisible au dossier pour l'enquête publique.

---

**La Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest**, avis du 27 octobre 2021 : La CCIMBO a donné un avis favorable aux modifications proposées, salué l'extension du parc de logements (îlot Pierre Sépard, Keruchen, Fontaine Margot) et demandé toutefois une vigilance pour que les nouveaux pôles de commerces/restaurants prévus dans certaines zones ouvertes à l'urbanisation ne fasse pas concurrence à ceux qui existent et vivent des périodes difficiles du fait de la crise sanitaire.

**La Chambre d'agriculture** a demandé d'avoir pour objectif de réduire de 50% le rythme d'artificialisation sur la période 2021-2031, au regard de la consommation réelle des 10 dernières années. Elle a suggéré d'anticiper le phasage des ouvertures à l'urbanisation pour éviter de mettre des exploitations agricoles en difficulté. Si besoin, elle suggère d'appliquer le protocole d'indemnisation. Enfin, elle a rappelé qu'un projet d'aménagement global de Guipavas (en cours) prend en compte le maintien d'une agriculture performante et dynamique dans cette commune.

**La préfecture du Finistère** a précisé qu'il reste 15 ha non bâtis ou aménagés. En particulier, l'Etat a mentionné que **l'ouverture à l'urbanisation** des zones de Fontaine Margot, Kerlinou, à Brest, se fait alors qu'il subsiste des zones 1AU non bâties ou aménagées permettant de créer 375 logements, que viennent, en plus, des possibilités de création de logements dans des zones 1AUC de Cambergot et de l'Hermitage prévues pour des activités économiques mais pouvant, du fait du règlement, accueillir de l'habitat et totalisant près de 41 ha ainsi que dans la zone de Kervallan/Brest, contigüe à la commune de Guilers. L'Etat a demandé, par conséquent, de justifier les nouvelles ouvertures à l'urbanisation, notamment pour le secteur de Kerlinou, relativement éloigné des services, équipements et de la ligne de tramway(1km) ainsi que des réserves pour activités économiques. Il a demandé de spécifier les capacités d'urbanisation non exploitées dans les zones urbanisées. Enfin, l'Etat a souligné que le **projet de Gendarmerie** à Quélarnou/Guipavas est insuffisamment explicité et note que le projet de construction d'une nouvelle unité de traitement des eaux usées a été retiré.

**Dans son mémoire en réponse, Brest Métropole** précise que les ouvertures à l'urbanisation sont destinées à assurer une offre de logement suffisante et variée, en complément de la production en renouvellement urbain, qui représente ces dernières près de 80% de la production de la métropole.

**Ma conclusion :** la délibération du conseil de métropole (29 juin 2021) est un document essentiel au dossier d'enquête publique. Ce document justifie de l'occupation des zones déjà ouvertes à l'urbanisation, de la stratégie de Brest Métropole en matière de renouvellement urbain et d'ouvertures à l'urbanisation et de l'intérêt des nouvelles ouvertures à l'urbanisation. Il justifie aussi du rythme des constructions, du renouvellement urbain pour 40 à 50% des logements, du besoin de logements pour des familles, des projets en cours sur les zones 1AU, d'un taux de vacance faible dans les zones urbanisées, d'une diminution de 10% de la consommation foncière comparée à celle de la période 2000-2010. Sur la base de ce document, la dynamique proposée par Brest Métropole me paraît cohérente avec les orientations générales du PLU, et les propositions d'ouvertures de zones 2AU à l'urbanisation, en continuité de zones urbanisées.

### **6.1.10.2 Les propositions de Brest Métropole**

#### *6.1.10.2.1 Quelarnou (Gendarmerie de Guipavas et Le Relecq-Kerhuon), à Guipavas*

*Rappel, il s'agit d'ouvrir une zone 2AU de 15 000 m<sup>2</sup>, cette surface apparaissant nécessaire pour le projet public de regrouper les gendarmeries de Guipavas et du Relecq-Kerhuon. Le projet doit, selon Brest Métropole, bénéficier d'une position centrale et présenter de bonnes conditions de desserte et d'accessibilité.*

**Le public** ne s'est pas manifesté sur ce point, sauf pour des demandes d'informations ponctuelles.

**La Chambre d'agriculture** demande de favoriser les dynamiques de renouvellement sur les anciens sites.

**La préfecture** considère le projet est insuffisamment expliqué.

**Dans la délibération du conseil de métropole, du 29 juin 2021**, il est précisé qu'il n'existe pas de capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées permettant de répondre aux besoins du projet. D'où l'ouverture partielle d'une zone 2AU.

**Ma conclusion:** le positionnement du projet est en continuité d'une zone urbanisée dans un lieu facilement accessible aux deux communes. Il est donc pertinent.

#### 6.1.10.2.2 ZAC de Fontaine Margot, à Brest

*Rappel : il s'agit d'ouvrir une nouvelle tranche de ZAC (5 ha) pour environ 70 logements individuels et 50 logements collectifs et pour accueillir dans un secteur reclassé 1AUL (4 ha) de nouveaux équipements sportifs.*

**Avis du public** : l'association Brest à pied et à vélo demande que la limite d'espaces imperméabilisés soit remplacée par une limite d'espaces artificialisés et que les reculs d'1 mètre constituant un gaspillage de terrain questionnent.

**La MRAe** demande de compléter le dossier par les orientations d'aménagement et de programmation de manière lisible.

**La préfecture du Finistère** rappelle les grandes lignes du projet et ne fait pas d'autre commentaire hormis les commentaires globaux sur les ouvertures à l'urbanisation (voir § Généralités sur les ouvertures à l'urbanisation).

**Dans la délibération du conseil de métropole, du 29 juin 2021, Brest Métropole** indique que l'ouverture à l'urbanisation à Fontaine Margot s'inscrit dans la poursuite des opérations d'aménagement engagées en périphérie de Brest, les disponibilités en zones U et AU étant insuffisantes.

**Dans son mémoire en réponse, Brest Métropole** précise que les modifications des règles d'implantation s'appuient sur le retour d'expérience de la mise en oeuvre des premières constructions sur les ZAC de Fontaine Margot et Kerlinou. Brest Métropole ajoute que, conformément au schéma général d'assainissement décrit dans l'annexe – volume 7 du PLU de Brest Métropole, les zones ouvertes à l'urbanisation sont raccordées aux stations d'épuration des eaux usées de la zone portuaire (Pierre Séward) et de la Maison Blanche (Fontaine Margot et Kerlinou) de capacités respectives de 170 000 et 60 000 équivalent-habitants.

**Ma conclusion** : Je constate que les OAP de Fontaine Margot sont au dossier. Avis favorable sur ce projet.

#### 6.1.10.2.3 ZAC de Kerlinou, à Brest

*Rappel : il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle tranche de 8 ha à l'urbanisation, pour construire 250 logements (intermédiaires, collectifs, locatifs sociaux, maisons individuelles, ceci en continuité de zones construites ou en cours de construction). Cette zone est située en périphérie Ouest de Brest au niveau de l'entrée de la Rade de Brest, à proximité de zones EBC, de la plage et*

*de la vallée de Saint Anne du Portzic, à environ 1 km du terminus d'une ligne de tramway qui dessert Brest et à proximité du technopole.*

**Avis du public** : il n'y a pas eu d'avis sur ce projet, pendant la période d'ouverture de l'enquête publique.

**La MRAe** demande de compléter le dossier par les orientations d'aménagement et de programmation de manière lisible. Je constate que les OAP de la Zac de Kerlinou ne figurent pas dans le dossier.

**La préfecture du Finistère** demande de préciser pourquoi d'autres secteurs plus proches des équipements et des transports en commun n'ont pas été privilégiés.

**Brest Métropole** précise, en réponse, que le projet porte sur une nouvelle tranche opérationnelle au sud de la ZAC de Kerlinou, qu'une pénurie d'offre de terrains sera effective en 2022 et que l'ouverture a pour objet de s'adapter au plus juste au rythme de l'offre et de la demande, dans le respect des objectifs fixés par le PLU.

**Conclusion** : le projet est situé à la périphérie de Brest. Les transports en commun (bus, tramway à environ 1 km) y sont accessibles à pied ou en vélo et permettent d'atteindre d'un côté des commerces, de l'autre un technopôle réputé et vivant. Il se situe en extension d'une zone dont l'aménagement a débuté. Le secteur, proche de la mer sans risque de submersion, est à 2 pas de secteurs naturels classés ou non. Sa situation préfigure des lieux de vie intéressants en périphérie d'une ville où le littoral est bien occupé par des activités nautiques et industrielles et ne dispose pas de beaucoup de places, pour du renouvellement urbain résidentiel. Dans un souci d'homogénéité de présentation des ouvertures à l'urbanisation, **je recommande**, toutefois, de compléter le dossier des OAP, même si celles-ci sont inchangées par rapport aux OAP présentés pour la zone dans le PLU de Brest métropole. Avis favorable.

### **6.9.1.2.3 Ilot Pierre Sépard, à Brest**

*Rappel : il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation l'Ilot Pierre Sépard, d'une surface de 2,3 ha, pour créer un ensemble immobilier mixte d'habitat, d'activités de bureaux et services en lieu et place d'un ancien site industriel gazier. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain. Ce site est traversé par une falaise qui délimitait autrefois le bord de mer. Il est donc constitué d'un plateau haut où seraient édifiées des constructions de 3 niveaux + attique (maximum, et d'un plateau bas traversé par un ruisseau canalisé et enterré où seraient édifiés des constructions pouvant aller jusqu'au niveau haut de la falaise (NGF 40.30). Au plan des paysages, le site est enchâssé entre des zones habitées, anciennes, une propriété identifiée pour son intérêt architectural (Kerstears) et une zone portuaire, gagnée sur la mer au fil du temps.*

**Avis du public :** le projet tel qu'il est présenté a suscité de nombreuses réactions défavorables, une pétition signée par 51 personnes. Les avis sont détaillés dans le tableau de l'annexe de mon rapport 1. Au regard des expériences passées des secteurs proches du Merle Blanc (îlot épargné par les destructions massives de BREST, lors de la seconde guerre mondiale) et du secteur de Poullic al Lor, les propositions du public sont, en résumé, de sécuriser les déplacements, en voiture, à vélo ou à pied, dans cette zone, de sécuriser les accès pour d'éventuels secours ( cas d'incendie, de problèmes de santé), de diminuer les hauteurs prévues pour les bâtis en étudiant l'harmonie des volumes, de mieux organiser le stationnement et la circulation des véhicules automobiles dans le secteur des rues Poullic al Lor, Pierre Sépard, Merle Blanc ainsi qu'au niveau du rond-point de Melville, de penser à une meilleure desserte du secteur par les transports en commun et de travailler sur la continuité paysagère des lieux. Deux avis sont définitivement défavorables à l'urbanisation de ce site. Le reste des avis est défavorable au projet tel qu'il est présenté.

**Avis de la MRAe :** la MRAe souligne dans son avis que le « projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUC rue Pierre Sépard est relativement bien détaillé et analysé dans le dossier ; les éléments transmis constituent une bonne base pour la poursuite des études dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet immobilier, études qui devront toutefois impérativement être affinées s'agissant de la gestion des sols pollués, de l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores, et des incidences sur la biodiversité et la qualité paysagère. »

**La CCI Métropolitaine Bretagne Ouest** donne un avis favorable aux modifications proposées par Brest Métropole, salue l'extension du parc de logements, dont l'îlot Pierre Sépard.

**La préfecture du Finistère** souligne que cette opération de renouvellement urbain est un projet qui permet de limiter l'extension de l'urbanisation et précise que cet aménagement est envisagé en prévoyant la renaturation du site et sa remise en état écologique.

**La Chambre d'agriculture** est favorable à un projet de renouvellement et réinvestissement urbain.

**Dans son mémoire en réponse, Brest Métropole** répond longuement aux observations et propositions du public, prenant en compte toutes les contributions, dont un rapport cosigné par 51 personnes à l'appel de l'association Le Merle Blanc. Brest Métropole précise que les observations du public relèvent parfois de la modification du PLU, parfois du projet immobilier lui-même. Dans certains cas les préoccupations du public sortent complètement du champ de projet.

Il convient de rappeler que la modification du PLU, objet de l'enquête publique, a pour objet de définir, au travers des orientations d'aménagement et de programmation du secteur, et du règlement de zone particulier, le cadre juridique dans lequel un projet immobilier pourra être

réalisé sur cet espace, en cohérence avec les capacités d'accueil du site et dans le respect des ambitions de la métropole de développer des logements et activités.

Par cette évolution du document d'urbanisme, il ne s'agit pas de régler les difficultés de circulation ou de stationnement exposées par les riverains du quartier, ni de fixer chacun des détails du projet immobilier qui fera l'objet d'autorisations spécifiques dans le cadre du permis de construire et, compte tenu de la nature du projet (surface de plancher totale supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>) d'une étude d'impact.

En réponse aux diverses interrogations du public, Brest Métropole apporte les compléments d'information suivants :

- *Pollution du site, étude de sols et ruisseau du Douric*

Le secteur étant une friche industrielle, des études de sol ont été menées en amont et ont mis en évidence des traces de pollutions résiduelles, ainsi que cela est rappelé dans la notice de présentation de la modification du PLU au paragraphe relatif aux incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement. Par la suite, le projet fera l'objet d'une étude d'impact et d'un dossier de déclaration Loi sur l'eau qui seront joints au permis de construire. Brest métropole n'a pas connaissance du détail de ces investigations, mais il peut néanmoins être précisé que suite aux études de sols réalisées, un premier plan de gestion du site a été transmis par le porteur du projet immobilier à la DREAL fin 2019 dans le cadre d'une procédure dite du tiers demandeur. Une mise à jour sera réalisée suite aux investigations complémentaires menées sur le site et au regard du projet immobilier définitif.

Pour ce qui concerne le ruisseau du Douric, ce dernier prend sa source au niveau du site de Poul ar Bachet aujourd'hui urbanisé ; le ruisseau emprunte ensuite le tracé du réseau d'assainissement pour dévier au niveau de la rue Pierre Sémard et traverser la partie basse de la zone ZAUC dans un réseau sur lequel étaient raccordés les anciens bâtiments de l'installation classée.

Compte tenu de la profondeur du cours d'eau, comprise entre 1,5 et 2 mètres, à ce jour, une remise à l'air n'est pas envisagée dans le cadre de l'aménagement de l'espace urbain à paysager du vallon.

L'étude d'impact du projet immobilier viendra cependant préciser les pressions occasionnées par le projet, développer ses incidences et proposer, le cas échéant, les mesures et traitements à mettre en œuvre.

- *Milieux naturels, faunes, flores, continuités écologiques*

Comme indiqué dans la notice de présentation de la modification du PLU, un pré-diagnostic écologique a permis de caractériser les habitats présents, caractéristiques d'une friche en milieu urbain dense. Aucun enjeu majeur n'a été identifié. Le site présente ainsi un intérêt écologique négligeable à faible pour les mammifères, les chiroptères, les amphibiens, les reptiles et les insectes, faible à moyen pour les oiseaux qui nichent dans la falaise. La portée limitée des enjeux écologiques identifiés permettent d'envisager l'urbanisation du secteur et il reviendra à l'étude d'impact du projet immobilier, qui sera joint au dossier de permis de construire, de préciser de

manière plus fine les pressions occasionnées par le projet, développer ses incidences et proposer, le cas échéant, les mesures et traitements à mettre en œuvre.

- *Sécurité incendie*

Les contributions mettent en exergue des difficultés d'accès pour les services de sécurité, notamment pour la défense contre l'incendie du quartier du Merle Blanc.

Le règlement graphique prévoit un **emplacement réservé (n°043)** destiné à l'élargissement de voirie et l'OAP introduit le principe de réalisation d'un espace public en partie haute, qui vient accompagner cet élargissement. Ces dispositions permettront d'assurer l'accès du quartier par les services de sécurité.

Par ailleurs, un contrôle des poteaux incendie du secteur réalisé en septembre 2019 a confirmé la conformité des débits permettant d'assurer la couverture de l'ensemble du quartier, y compris les secteurs ouverts à l'urbanisation.

- *Dessertes actives, routières, transports collectifs et stationnements*

Afin de sécuriser les **accès au niveau de la rue Poullic Al Lor**, un projet de modification de la circulation prévoyant un sens unique de desserte d'Ouest en Est (depuis la rue Moulin Grivart vers le carrefour giratoire Herman Melville) est étudié. La faisabilité d'un tel projet a en outre été testée par le service de la collecte des déchets. Le double sens actuel serait maintenu au niveau de l'accès à la partie basse de la zone 2AUC et du pôle de proximité.

Pour ce qui concerne les **mobilités actives**, le schéma directeur vélo prévoit une sécurisation du carrefour giratoire Hermann Melville. Une réflexion est en cours sur le tronçon de la rue Pierre Sépard situé entre le giratoire Melville et la rue Louis Le Guen, pour compléter le réseau cyclable déjà à l'œuvre sur le port. Le projet intègre en outre la sécurisation définitive des accès à la rue du Merle Blanc, par un plateau surélevé au débouché du tunnel afin de ralentir les circulations. Enfin, l'OAP prévoit des principes de liaisons douces à créer entre les différents espaces, afin de favoriser et améliorer les mobilités actives.

Pour ce qui concerne les **stationnements**, les places de stationnements existantes, utilisées par les riverains, seront reconstituées avec le souci de leur intégration en entrée de ville. Le projet immobilier devra, pour sa part, assurer la réalisation des stationnements exigés par le règlement du PLU. La modification du PLU n'entraînera donc pas de dégradation des conditions de stationnement sur le secteur.

Enfin, en ce qui concerne la desserte en **transports collectifs**, il est précisé que la distance indiquée dans la notice de présentation a effectivement été mesurée à « vol d'oiseau ». Si cette mesure traduit imparfaitement les distances à parcourir, il est précisé que trois arrêts de bus se situent entre 6 et 10 minutes de marche, assurant une desserte globalement satisfaisante du secteur :

- gare (lignes 1 et 19) : temps de parcours depuis rue du Merle Blanc 10 min (750 m) ;
- port de commerce (ligne 5) : temps de parcours depuis H. Melville 6 min (500 m) ;
- sané (lignes 3 et 16) : temps de parcours rue du Merle Blanc 6 min (400 m).

- *Volumétries et paysage*

Les intervenants s'inquiètent des hauteurs maximales définies par le PLU, craignant que le projet ne s'insère pas de manière satisfaisante dans son environnement urbain et paysager.

Le règlement de la zone UC Pierre Sémar fixe les hauteurs maximales. Sur la partie haute du site, la hauteur de construction est maintenue à 3 niveaux plus attique, comme cela est prévu par le PLU sur les secteurs limitrophes. Sur la partie basse, la hauteur maximale est déterminée par une cote NGF, établie en relation avec la côte maximale de la falaise que les constructions ne devront pas dépasser. Ces cotes sont précisées dans la notice de présentation de la modification du PLU.

**Ces hauteurs constituent des plafonds, et non des objectifs à atteindre.** A cet égard l'OAP, avec laquelle le projet immobilier devra être compatible, précise que les constructions devront s'inscrire dans la topographie du site avec des relations volumétriques et d'épannelage soignées avec les constructions et les tissus environnants, tant en partie haute qu'en partie basse. L'OAP prévoit en outre qu'une attention particulière devra être portée à la préservation des vues ainsi qu'à la requalification écologique et paysagère du vallon, avec des terrasses et toitures végétalisées.

Les permis de construire viendront préciser les détails d'insertion des projets. La qualité de l'insertion urbaine et paysagère du projet s'appréciera sur ces bases au moment de l'autorisation d'urbanisme. A cet égard, il est souligné que la concertation préalable sur le projet immobilier, organisée volontairement par Vinci en amont du dépôt des permis de construire, va se poursuivre notamment avec l'association du Merle Blanc et permettra de travailler plus finement l'insertion du projet.

- *Logements à coûts abordables*

Il est demandé par certains intervenants de préciser la localisation des logements à coûts abordables dans le projet.

Pour assurer les objectifs de mixité sociale, le PLU fixe un objectif minimal de logements à coût abordable qui devront être réalisés dans le cadre du projet (25 %). Il appartient ensuite au porteur de projet de décider du positionnement de ces logements en fonction du programme de l'opération.

**Ma conclusion** : les avis des personnes publiques associées sont favorables au projet. L'avis de l'autorité environnementale y est aussi favorable, mais précise le besoin impératif d'affiner les études du secteur. L'OAP versée au dossier montre deux espaces publics à valoriser sur le plateau haut de la zone et des options d'aménagement, cependant succinctes.

La réponse de Brest Métropole est de nature à rassurer les pétitionnaires sur plusieurs points : par exemple, l'emplacement réservé n°43 permettrait un élargissement de voirie sur 866, 9 m<sup>2</sup> mais la rue n'est pas précisée ; Brest Métropole précise qu'une étude d'impact sera jointe au dossier de demande de permis de construire, qu'il y a des projets de modification de circulation dans la zone, y compris pour les déplacements doux. Brest Métropole précise aussi que des éléments préliminaires non communiqués dans le dossier d'enquête existent concernant notamment un pré-diagnostic écologique, la pollution du sols, etc....

L'aménagement de ce site présente des avantages en termes de réhabilitation de zones foncières disponibles dans des zones urbanisées. Je considère que l'emplacement du site est intéressant

car proche du cœur de la ville, de la gare et du port. Les zones habitées environnantes ont un intérêt historique et le projet fait une part non négligeable aux espaces verts, ce qui permet de mettre à distance l'habitat des voies circulantes.

Des inconvénients existent quand même, quant au lieu, puisque la zone portuaire accueille différentes industries et que la zone est très fréquentée ; D'autre part, une visite des lieux suffit à démontrer l'étroitesse des voiries actuelles et les difficultés d'accès et de stationnement des zones habitées environnantes ; Le rond-point de Melville proche est très fréquenté aux heures de pointe.

Donc, si je prends en compte la nature de l'îlot Pierre Sépard (site ex-industriel, traversé par une falaise et un ruisseau canalisé et enterré), son environnement paysager et patrimonial (Manoir de Ker Stears et secteur du Merle Blanc), les problèmes de sécurité, pour les déplacements individuels alentours ou pour l'accès des secours au plateau du Merle blanc, donc aussi au plateau supérieur du nouveau projet, **je considère que le projet doit être repensé en tenant compte des secteurs habités environnants**. Or, de ce point de vue, le projet est décrit de manière trop succincte. Vu les compléments apportés par Brest Métropole, l'OAP mérite d'être complété pour sécuriser l'ensemble du secteur ; d'autre part, la description du projet mérite d'être complétée par les documents existants et non versés au dossier lorsqu'ils concernent la pollution des sols, le pré-diagnostic écologique, des données géologiques sur la falaise, le tracé du ruisseau canalisé/enterré.

**En conclusion mon avis est favorable sur le principe d'un projet de renouvellement urbain, au niveau de l'îlot Pierre Sépard, mais avec les réserves suivantes :**

- **Produire une nouvelle version des OAP pour consolider la sécurité des habitants en intégrant, *a minima*, les éléments fournis dans son mémoire en réponse par Brest Métropole ;**
- **justifier du respect d'une unité paysagère harmonieuse pour le secteur en considérant les secteurs voisins habités. Certes les hauteurs maximales sont un maximum à atteindre, mais mieux vaut, à mon sens, raisonner en volumétries globales ;**
- **justifier de l'absence de risques pour l'aménagement du site, du fait de la composition des sols, des risques de submersion, des caractéristiques de la falaise.**

### **6.1.10.3 Demandes d'ouvertures à l'urbanisation d'autres zones 2AU**

**Avis du public :** plusieurs demandes ont été formulées dans différents secteurs de Brest métropole. Elles figurent dans le tableau de l'annexe 2 de mon rapport 1.

**Réponses de BM :** L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est programmée de manière progressive en fonction des objectifs de production de logements et de locaux d'activité, de la capacité des réseaux et de réflexion globale d'aménagement. Il n'y a pas de projet dans

l'immédiat sur le secteur. Les ouvertures à l'urbanisation sont destinées à assurer une offre de logement suffisante et variée, en complément de la production en renouvellement urbain, qui représente ces dernières près de 80% de la production de la métropole.

**Ma conclusion** : les demandes sont à formuler ultérieurement en fonction de projets concrets à placer dans une réflexion globale d'aménagement.

### 6.1.11 Conclusions sur d'autres observations et propositions

**Demande de changement de zonage de UL, à UC** des parcelles BD215 et BD216 situées 11 rue Kerbrat à Plougastel Daoulas. Brest Métropole indique que cette modification de portée limitée pourra être étudiée avec la commune. **Ma conclusion** : ce changement peut être intégré au projet de modification n°8, après échanges entre la commune et Brest Métropole.

**Recul des RD 112 et RD 789** : Brest Métropole précise 1) que la RD 789 n'appartient plus à ce réseau et seul le recul de 35 mètres préconisé par le Conseil départemental, et reporté sur le document graphique 12 du règlement, s'applique, 2) que la parcelle HW 253 sur situe en bordure de la RD 112 qui est une route classée à grande circulation. Le recul d'implantation des constructions est établi en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme (recul barnier), dont la modification éventuelle relève d'une procédure de révision du PLU.

**Assainissement au Stang Alar et à Guipavas** : Brest Métropole précise que les dysfonctionnements évoqués seront signalés aux services concernés de Brest métropole. Gestion des eaux pluviales : l'article 4 du PLU comprend déjà des dispositions concernant la gestion des eaux pluviales, établies en cohérence avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales adopté par Brest métropole en 2018.

**Ouverture à l'urbanisation du Vergoz** : Brest Métropole précise que la modification du PLU ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Vergoz située dans le village de Keraliou-Traouidan à Plougastel-Daoulas. Un projet d'aménagement est à l'étude et la commune de Plougastel-Daoulas a simplement organisé une réunion d'information des riverains en septembre. L'étude du projet se poursuit et nécessitera, pour sa mise en oeuvre opérationnelle, une modification du PLU qui fera l'objet d'une concertation préalable et d'une enquête publique. Il n'y a pas de calendrier établi pour le moment.

**Secteur de la Cantine, au Relecq-Kerhuon** : Brest Métropole répond que la demande est hors champ de la modification. Le site de la Cantine fait l'objet d'un règlement de secteur spécifique tenant compte de la situation du terrain en zone basse du littoral. Le règlement du secteur n'y

impose pas la réalisation de logements à coût abordable. **Ma conclusion** : ce sujet pourrait être l'objet de compléments d'échanges entre les autorités et le public.

**Limitation des problèmes de voisinage** : Il a été demandé de subordonner une autorisation à construire en limite séparative par l'accord des voisins et de contrôler les affouillements.

**Brest métropole** a précisé qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne permet au règlement du PLU de subordonner l'édification d'une construction à l'accord du voisin et qu'en zone urbaine, les affouillements et exhaussements ne sont autorisés qu'à condition d'être liés à des constructions ou installations admises dans la zone.

#### **Règlement sur les hauteurs des bâtiments :**

**Brest métropole** a revu à la hausse les hauteurs maximales autorisées dans plusieurs secteurs. Ces changements ont été désapprouvés pour les secteurs de Nungesser (1 avis défavorable) et Pierre Sépard (47 avis défavorables-Association Le Merle Blanc), à Brest, pour les centres-villes de Guilers (Association Racines et Patrimoine défavorable) et Guipavas (3 avis défavorables), Keruchen, à Gouesnou (1 avis défavorable), pour la rue Alfred de Musset au Relecq-Kerhuon (10 avis défavorables dont l'Association et collectif Vert le Relecq-Kerhuon ).

Les propositions du public sont en général de conserver des hauteurs moins déstructurantes par rapport au voisinage existant.

Ce paragraphe traite uniquement les questions qui n'ont pas été préalablement traitées. Pour les secteurs de Keruchen, les îlots Pierre Sépard et Nungesser et la rue Alfred de Musset/Alfred de Vigny au Relecq Kerhuon, voir aux paragraphes correspondant précédents

\* **Règle du velum** – Demande principale de l'association Stan Alar.

**Dans son mémoire en réponse**, **Brest Métropole** précise que la règle de hauteur des constructions, désignée sous l'expression « règle du velum », a évolué dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU, menée au premier semestre 2021. Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées et aux communes de la métropole le 10 mars 2021, tenu à disposition du public du 15 mars au 16 avril 2021, et enfin approuvé le 29 juin 2021 par le Conseil de la métropole. Cette évolution, parmi plusieurs autres relatives à l'expression des règles contenues dans le PLU, a été menée conformément au code de l'urbanisme. Cela a d'ailleurs été confirmé à l'association Save Stangalar par le Préfet le 12 octobre 2021, à l'issue de l'exercice de son contrôle de légalité sur la modification du PLU.

\***Centres-villes de Guilers et de Guipavas** : L'Association racines et Patrimoine converge avec la municipalité de Guipavas et sa proposition de ne pas dépasser 3 niveaux en centres-villes. Or le classement A4 du centre bourg laisse la possibilité de faire des immeubles à 4 étages plus combles. Donc un changement est demandé. **Brest Métropole** précise que les hauteurs définies dans le PLU ont été établies en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain et de maîtrise de la consommation foncière et d'étalement urbain. Il s'agit toutefois de plafond et non d'objectifs à atteindre par les projets qui doivent dans tous les cas prendre compte,

conformément au règlement du PLU, leur environnement bâti pour assurer leur intégration urbaine et paysagère.

**Ma conclusion,** sur la question des hauteurs de construction : j'ai traité ce point dans les paragraphes dédiés précédemment aux îlots Pierre Sépard et Nungesser, à Brest, et au secteur de Keruchen, à Gouesnou. En résumé, vu les interrogations du public, il me paraît raisonnable, en vue de décisions, de montrer les impacts des modifications significatives des hauteurs maximum autorisées par des représentations 3D qui prennent en considération les volumes existants environnants. Cela vaut pour les centres-villes ou toute autre zone. Je recommande donc que les représentations 3D des projets, soient systématiques sur un périmètre large, notamment lorsque les hauteurs changent de manière significative, pour tenir compte de l'environnement au sens large, des connexions et des qualités paysagères mentionnées en particulier aux OAP - Environnement.

## 7 Avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°8 du PLU de Brest Métropole

Vu l'ensemble des éléments exposés, discutés,  
Vu mes conclusions encadrées dans ce rapport,

**Mon avis sur le projet de modification n° 8 du PLU intercommunal de Brest métropole est favorable, sous 1 réserve et avec 3 recommandations.**

**Réserve 1 :** Avant d'ouvrir à l'urbanisation l'îlot Pierre Sémard à l'urbanisation, intégrer dans les OAP, les éléments fournis dans le mémoire en réponse de Brest Métropole, permettant 1) de sécuriser les déplacements et les accès aux secours (incendie ou santé), 2) de répondre aux objectifs d'harmonie globale de vues et de paysages pour l'ensemble du secteur (projet + propriétés environnantes) et aux objectifs de connexion exposés dans l'OAP-Environnement du PLU. D'autre part, justifier l'absence de risques, pour l'îlot Pierre Sémard, en termes de pollution des sols, submersion, solidité de la falaise ;

**Recommandation 1 :** Sur la forme : regrouper les mentions en lien avec l'évaluation environnementale dans un même chapitre de la notice de présentation ou dans un même document ; Corriger et compléter les fiches des bâtiments pouvant changer de destination (voir les conclusions précédentes) ;

**Recommandation 2 :** Conserver aux parcelles AW36 et 37 du Relecq Kerhuon un zonage UH dont le changement ne paraît pas justifié en l'état du dossier ;

**Recommandation 3 :** Evaluer les impacts paysagers et environnementaux des changements de hauteurs des constructions sur la base de projections volumétriques incluant les constructions voisines sur un périmètre plus large que celui proposé dans la notice de présentation, ceci en priorité pour les îlots Keruchen, à Gouesnou, Pierre Sémard et Nungesser, à Brest.

Fait le 4 décembre 2021

Nicole Devauchelle



## **8 Annexe**

Orientation d'aménagement et de programmation ENVIRONNEMENT