

MONSIEUR VINCENT LANGLET  
PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION SAVE  
STANG ALAR  
44, RUE ANTOINE LAURENT DE JUSSIEU  
29200 BREST

Le 24 MARS 2022

Direction des dynamiques urbaines  
Atelier d'études urbaines  
N/Ref : 2022/SR/NM/ 369  
Dossier suivi par : Stéphane Rioual  
Téléphone : 02 98 33 52 57  
E-mail : stephane.rioual@brest-metropole.fr

Objet : Suites de l'enquête publique sur la modification du  
PLU

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU qui s'est tenue du 30 septembre au 3 novembre 2021, votre association a déposé deux contributions relatives à la règle dite du « velum » et à la légalité de la procédure de modification simplifiée d'une part, et à la création d'un secteur de projet aux abords du Stang Alar d'autre part.

Par courrier du 17 février dernier, vous avez appelé mon attention sur ces contributions et avez demandé à ce que les élus se prononcent sur ces sujets lors du Conseil de la métropole courant mars, dans le cadre de la délibération d'approbation de la modification du PLU.

#### **Règle dite du « velum » et légalité de la procédure de modification simplifiée**

La modification simplifiée du PLU améliorant la rédaction de la règle concernant les hauteurs a été approuvée par le Conseil de la métropole le 29 juin 2021. Votre contribution ne peut donc pas être prise en considération dans le cadre de cette procédure, car elle n'entre pas dans le champ de la modification de droit commun soumise cet automne à enquête publique.

De plus, il est à noter que l'intégration de la réécriture de la règle de la hauteur telle que réalisée rentre bien dans le champ d'une procédure de modification simplifiée défini par le code de l'urbanisme. En effet, la modification du PLU est conduite selon une procédure simplifiée, lorsque les modifications n'ont pas pour effet « *de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* ». En l'espèce, la modification de la règle ne s'applique que dans le cas exceptionnel de constructions édifiées sur des terrains en pente situés entre plusieurs voies. Etant limitée à ces seuls cas de figure, la modification du PLU n'a pas pour effet d'augmenter significativement les possibilités à l'échelle de la zone urbaine.

.../...

Hôtel de métropole / Meurgêr ha kêr  
24, rue Coat-ar-Guéven / 24, straed Koad ar Gevenn  
CS 73826 • 29238 Brest Cedex 2 • +33 (0)2 98 33 50 50  
contact@brest-metropole.fr • brest.fr

.../...

En second lieu, sur le fond, la nouvelle formulation adossée aux règles de hauteur existantes dans le règlement du PLU assure la cohérence d'ensemble du règlement et offre une expression plus claire et objective de la règle, en restant conforme aux objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLU facteur 4 en vigueur depuis janvier 2014. Il est important de rappeler également que la hauteur maximale des constructions ne s'apprécie pas uniquement au regard de l'article 10 du règlement, mais s'apprécie aussi à l'aune des objectifs d'intégration urbaine et paysagère existants à l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Le travail d'accompagnement des avant-projets sur la commune de Brest, réalisé au quotidien par la métropole depuis maintenant de nombreux mois, vise d'ailleurs à favoriser notamment l'intégration urbaine et paysagère des projets dans leur environnement.

Ainsi, il n'y a pas de raison de remettre en question ce qui a déjà été approuvé par le Conseil de la métropole le 29 juin 2021.

Enfin, je tiens à vous assurer, en ce qui concerne le projet immobilier qui a conduit à la constitution de votre association en contestation à celui-ci, que nous portons une vigilance particulière sur ce dossier et que le moment venu, nous ne manquerons pas d'associer les riverains, dont les membres de l'association, afin de recueillir leurs avis, dans un esprit de dialogue que la métropole met en place pour tout projet jugé impactant pour l'environnement au sens large.

#### **Création d'un secteur de projet aux abords du Stang Alar**

Votre seconde contribution visant à la création d'un secteur de projet aux abords du Stang Alar, n'entre pas non plus dans l'objet de la modification soumise cet automne à enquête publique, et compte tenu de sa nature, ne peut être prise en considération dans le cadre de cette procédure.

En effet, la modification d'un PLU est une procédure d'évolution du document d'urbanisme portant sur des objets identifiés en amont dans le dossier de concertation préalable, puis dans le dossier d'enquête publique. La concertation préalable et l'enquête publique d'une modification ne constituent donc pas des consultations ouvertes, invitant le public à s'exprimer sur l'ensemble des composantes du PLU, déjà débattues lors de la révision du document. Il s'agit uniquement de concerter le public sur les évolutions qu'il est proposé d'apporter à celui-ci. Les contributions sortant du champ du projet de modification ne peuvent donc pas être prises en considération.

Pour autant, cela ne signifie pas que ces contributions sont ignorées. Sous réserve de leur opportunité ou de leur faisabilité, les propositions formulées peuvent trouver une issue dans une procédure d'évolution du PLU ultérieure (modification ou révision), selon la nature et l'ampleur des évolutions qu'il paraît utile d'apporter.

En l'espèce, vous demandez qu'un secteur de projet soit délimité aux abords du vallon du Stang Alar, afin que le règlement du PLU édicte des mesures renforcées concernant la gestion des eaux pluviales et la biodiversité.

.../...

.../...

Je partage avec vous l'idée que le vallon du Stang Alar est un site exceptionnel qui présente des qualités remarquables, tant sur le plan paysager que sur le plan environnemental. A cet égard, le PLU de Brest métropole comporte déjà des mesures permettant d'assurer durablement la préservation du site. Le vallon est classé, pour l'essentiel, en zone naturelle et forestière (N), les zones humides connues sont identifiées, et les boisements, haies et talus sont protégés par des prescriptions adaptées (espace boisé classé, éléments naturels d'intérêt paysager). Au-delà de cet écrin, les espaces déjà urbanisés sont classés de longue date en zone urbaine dans le document d'urbanisme de la métropole. Dans ces espaces urbains, le règlement du PLU comporte également des dispositions spécifiques destinées à assurer la gestion des eaux de ruissellement, la préservation d'espaces libres et l'intégration urbaine et paysagère des constructions. L'ensemble de ces dispositions a vocation à maîtriser les incidences éventuelles sur le vallon.

Cependant, au regard de l'augmentation de la pression dans les espaces urbanisés, due notamment aux impératifs de maîtrise de consommation d'espace naturel par l'urbanisation, il a été identifié la nécessité de travailler à terme plus globalement sur l'encadrement des constructions dans le tissu urbain constitué, et leurs impacts éventuels sur l'environnement, les paysages et la biodiversité, en particulier en frange des espaces naturels. Vos contributions récentes vont nourrir et enrichir ces réflexions, qui se dérouleront dans le cadre d'une réflexion globale à l'occasion de la prochaine révision du PLU de la métropole.

Dans l'immédiat, les élus de la métropole restent mobilisés sur ces questions et une attention particulière est portée aux vallons, comme en témoigne le travail du plan-guide « Cœur de métropole / Brest 2040 – ville paysage en transition » et un focus spécifique sur le vallon de Kérinou actuellement à l'étude. De plus, comme indiqué précédemment, la métropole travaille également en amont avec les porteurs de projet afin de faire gagner en qualité les projets sur leur programmation et leur insertion dans l'environnement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le président,  
La vice-présidente,  
**Tifenn Quiguer**

