



Association SaveStangAlar

44, rue Antoine Laurent de Jussieu 29200 BREST
asso@savestangalar.org <http://www.savestangalar.org>

Brest, le 13 Juillet 2021

La démocratie locale participative est un alibi pour manipuler le PLU de Brest Métropole : la règle du velum, régissant les hauteurs des constructions, est supprimée !

Du 15 mars au 16 avril le site jeparticipe.brest.fr¹ permettait aux citoyens de donner leur avis sur la modification simplifiée du PLU.

L'un des sujets examinés est la règle du velum, figurant au PLU en vigueur depuis 2014. Elle est apparue lors d'une procédure judiciaire récente, qui a vu, en septembre 2020, la Cour d'Appel Administrative de Nantes annuler le permis² de construire accordé à Iroise Promotion pour un immeuble de 5 niveaux de béton en plein cœur du Vallon du Stang Alar, site patrimonial de Brest Métropole. L'un des motifs était le non respect de la règle du velum. Quand celle-ci s'applique, il y a lieu de vérifier que « *la construction projetée doit s'intégrer dans le velum formé par les constructions avoisinantes dans la limite des hauteurs autorisées.* ».

Mais le PLU en vigueur ne donne pas de **définition du velum**. Durant la procédure, Iroise Promotion proposait pour cela la "ligne globale", les requérants proposaient un voile, une surface, conformément à la définition en usage en architecture, et dans les PLU d'autres grandes villes. Ce fut l'un des points clés de la procédure, qui a été tranché en faveur des requérants, et a entraîné l'annulation du permis. Le juge administratif a donné sa définition du velum : « *le velum est la surface enveloppe des hauteurs maximales s'appuyant sur les points les plus hauts des façades des constructions avoisinantes.* ».

Ni Brest Métropole ni le pétitionnaire n'ont agi pour casser ce jugement, qui a donc la force de la chose jugée.

Cependant, les derniers développements montrent que l'objectif de Brest Métropole est de contourner cette jurisprudence – afin sans doute de favoriser la construction au vallon d'un immeuble qui pourrait être analogue à celui dont la construction a été interdite par la Justice.

La modification simplifiée du PLU

Dans la notice de présentation³ des modifications simplifiées du PLU, au paragraphe **Hauteur maximale des constructions**, il est dit que « *Les règles fixées par le PLU ne sont pas modifiées.* ».

Brest Métropole introduit une **définition du velum**, basée sur la notion de "ligne globale" auparavant mise en avant par le promoteur Iroise Promotion, permettant soi-disant de déterminer un "gabarit approximatif".

Après deux réunions de concertation avec les services de l'urbanisme, cinq associations démontrent que cette définition du velum est incompréhensible, inopérante, et n'a aucun sens en architecture. Introduire l'usage de l'approximation dans les règles de hauteur leur semble une aberration, et elles demandent de retenir à la place la **définition du velum** figurant dans la jurisprudence.

Pour contrôler l'application de la **règle du velum** ainsi défini, elles proposent une méthode basée sur les outils informatiques de modélisation 3D, déjà utilisés par Brest Métropole et par les promoteurs, et

¹ <https://jeparticipe.brest.fr/projets-en-participation/projets-en-participation/modification-simplifiee-du-plu-de-brest-metropole-5469.html>

² <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CAA/decision/2020-09-29/19NT01803>

³ https://jeparticipe.brest.fr/fileadmin/Concertation.brest.fr/Projets/PLU_modification_simplifiee/Documents_2021/A_notice_presentation.pdf

dont l'usage sera rendu obligatoire dès janvier 2022 (loi ELAN). Les associations font la démonstration que **cette méthode est opérationnelle**.

Ces propositions ont été transmises⁴ à Brest Métropole et en parallèle aux élus du conseil de métropole.

Brest Métropole présente le bilan de la concertation

Madame Quiguer, Vice-Présidente à l'urbanisme, a rapporté le bilan de la concertation aux élus, dans un document⁵ en date du 22 juin, moins de huit jours avant le Conseil de Métropole, accompagné des 1.600 pages des nouvelles versions du PLU. Il faut noter que durant cette période, les intérêts étaient ailleurs pour beaucoup des acteurs de la vie brestoise : second tour des élections, départ du Tour de France...

Mme Quiguer note une participation importante : 49 contributions soutiennent nos propositions sur la règle du velum. Nous notons qu'aucune ne soutient la définition de "ligne globale" proposée par Brest Métropole.

Mme Quiguer rend compte ensuite du fond des interventions. Concernant le velum, la demande des associations d'inscrire au PLU la définition issue de la jurisprudence *n'est même pas mentionnée* dans le rapport ! Ni la méthode permettant d'instruire la règle à l'aide des outils de modélisation 3D, ni la référence à la loi ELAN. **Tout le travail de réflexion et de recherche effectué par nos associations est purement et simplement passé sous silence. Le rapport de Mme Quiguer est tendancieux et incomplet.**

Par contre le rapport retient notre critique de sa **définition du velum** comme "ligne globale" : « *cette disposition particulière relative à la hauteur des constructions implantées sur des terrains en pente situés entre plusieurs voies, ne répond pas de manière satisfaisante aux objectifs poursuivis en terme de clarté et de pédagogie.* ».

Mais Brest Métropole prend ce prétexte pour **écarter la règle du velum**, et la remplacer par une nouvelle règle sur les niveaux, soi-disant plus objective, écrite en deux lignes, qui impose :

« la limitation à un niveau de différence entre le côté haut et le côté bas de la construction pour éviter les "sur-hauteurs" générées par des pentes trop importantes. ».

À huit jours du conseil, Brest Métropole n'a évidemment pas soumis cette nouvelle règle à la concertation, mais elle la soumet cependant au vote des élus. **L'engagement de ne pas modifier les règles de hauteur est oublié.**

De quoi la mise à disposition du public est-elle le nom ? C'est un paravent masquant les manipulations par Brest Métropole de son règlement d'urbanisme.

Conseil de métropole du 29 juin 2021

Trois groupes politiques ont voté contre la proposition de modification : Brest c'est Vous, les Élu.e.s Écologistes, et Brest Progressiste. Deux d'entre eux ont expliqué leur vote, par les voix de Mme Bernadette Malgorn et de M. Glen Dissaux. Un groupe s'est abstenu : Gauche Sociale et Écologique.

Nous avons mis en ligne une captation audio⁶ de cette partie du Conseil, accompagnée d'un minutage⁷ relevant les interventions principales, avec nos commentaires. On peut y entendre Mme la Vice-Présidente affirmer que [cette règle] « *est simple, plus restrictive que l'ancienne règle.* », **ce qui est faux.**

⁴ voir http://savestangalar.org/DOCS/PLU_2021/20210615_Save_2_elus_VELUM.pdf

⁵ voir http://www.savestangalar.org/DOCS/PLU_2021/20210622_Velum.pdf

⁶ Voir <https://vimeo.com/savestangalar/conseilmetropole20210629>

La captation vidéo complète est disponible ici : <https://vimeo.com/570044848>. Regarder à partir de 3:55:30

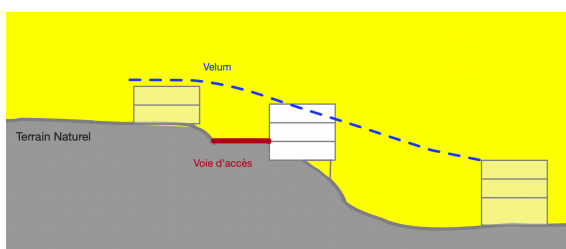
⁷ Voir http://savestangalar.org/DOCS/PLU_2021/20210629_Minutage_Captation_Audio.pdf

La procédure employée n'est pas réglementaire

La notice de présentation⁸ exposant les motifs de la modification simplifiée précisait, sous le paragraphe **Hauteur maximale des constructions**, que « *Les règles fixées par le PLU ne seront pas modifiées.* ». Brest Métropole prend par écrit un engagement, et deux mois après, fait le contraire.

Dans son rapport⁹, Madame Quiguer écrit que la procédure de modification simplifiée du PLU peut être lancée si les évolutions projetées n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan. C'est la reprise mot pour mot des articles L 153-36 à 48 du code de l'urbanisme régissant les modifications d'un PLU.

Mais les mesures votées ne respectent pas cette limite ; un immeuble de trois niveaux qui aurait "perdu" un niveau avec la règle du velum, pourrait en effet conserver ce niveau avec la nouvelle règle de hauteur édictée par Brest Métropole. Passer de deux niveaux autorisés à trois, c'est une augmentation de 50% des possibilités de construction.



PLU en vigueur, la règle du velum autorise DEUX niveaux.
PLU modifié, la nouvelle règle autorise trois niveaux.

Pour ces deux motifs, supprimer la règle du velum pour la remplacer par une autre, ne rentre pas dans le cadre de la concertation proposée aux citoyens.

Enfin Mme Quiguer a dit durant le Conseil que « *La règle du velum ne fait pas partie des objectifs poursuivis par Brest Métropole.* ». Puisque la règle du velum figurait au PLU depuis 2014, c'est bien qu'elle répondait jusqu'ici à un objectif de Brest Métropole ! Puisqu'elle n'en fait plus partie, c'est donc que Brest Métropole a changé ses objectifs, ce qui n'est sans doute pas autorisé lors d'une modification simplifiée du PLU, non soumise à enquête publique.

Suites données : courrier au préfet

Au vu du bilan de la mise à disposition de la modification simplifiée présentée par Mme Quiguer, nos cinq associations ont écrit à M. le Préfet du Finistère¹⁰, pour lui demander, au titre de sa mission de contrôle de légalité des décisions des collectivités territoriales, de vérifier la conformité de ces décisions de Brest Métropole aux articles L.153-45 à 48 c.urb. régissant les procédures de révision des PLU.

et la protection spécifique des vallons sous forme d'un secteur de projet ?

Cette proposition¹¹, soutenue par 53 contributions, elle a été considérée comme hors sujet.

Elle a été jugée très intéressante par le groupe des élus écologistes ; il faudra retravailler avec eux et avec Brest Métropole pour voir comment la réintroduire ultérieurement, afin de renforcer les mesures de protection de la biodiversité et de contrôle des eaux de ruissellement.

Signataires: SaveStangAlar, Costour Poumon Vert en Finistère, Agir pour un Environnement et un Développement Durables, Penhelen-Pont-Neuf-Stangalard, Syndicat du Clos du Stang Alar

⁸ voir https://jeparticipe.brest.fr/fileadmin/Concertation.brest.fr/Projets/PLU_modification_simplifiee/Documents_2021/A_notice_presentation.pdf

⁹ voir http://www.savestangalar.org/DOCS/PLU_2021/20210622_Velum.pdf

¹⁰ voir http://savestangalar.org/DOCS/PLU_2021/20210628_Save_2_Prefet_29.pdf

¹¹ voir http://savestangalar.org/DOCS/PLU_2021/20210406_Save_2_jeparticipe_VALLON.pdf