L'ASSOCIATION SAVESTANGALAR COMMUNIQUE

Les modifications du PLU votées le 29 juin 2021 sont illégales !

La délibération votée par le Conseil de Brest Métropole le 29 juin 2021, et publiée le 8/07/2021 sous le numéro C 2021-06-142[1] a supprimé du PLU la règle du velum.

La règle du velum telle qu'elle figurait au PLU

Parmi les règles de hauteur en vigueur jusqu'au 7 juillet 2021, figurait celle du velum. Il était indiqué dans la partie "Lexique – Hauteur/niveau" du règlement Volume 1 :

> « *Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies en déclivité ou comprises entre plusieurs voies, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas, la construction projetée doit s'intégrer dans le velum formé par les constructions avoisinantes dans la limite des hauteurs autorisées.* »

C'est donc une règle alternative aux autres règles de hauteur, puisqu'elle exclut leur application dans certaines circonstances. Et si elle s'applique, il y a lieu de comparer la hauteur en mètres des bâtiments prévus à la hauteur du velum. Tandis que les autres règles s'expriment en nombre de niveaux.

Cette règle a fait jurisprudence[2] dans le cas d'un immeuble projeté à Brest dans le vallon du Stang Alar. Les permis accordés au promoteur ont été annulés par la Cour d'Appel Administrative de Nantes le 29 septembre 2020, l'un des motifs (considérants 17 à 19) est la méconnaissance de la règle du velum. Dans son considérant 19, le juge donne une définition du velum, analogue à celles utilisées dans les documents d'urbanisme d'autres villes, et conforme à l'usage en architecture :

> « *le velum correspond à la surface enveloppe des hauteurs maximales s'appuyant sur les points les plus hauts des faîtages des six constructions avoisinantes.* »

Depuis lors ni Brest Métropole ni le pétitionnaire n'ont agi pour casser ce jugement.

Cette règle a été soumise à la concertation des citoyens dans le cadre d'une modification simplifiée du PLU.

Début mars 2021, Brest Métropole proposait aux citoyens de se prononcer sur une modification simplifiée du PLU, où figurait une ***nouvelle définition*** du velum, ***la règle étant inchangée***.

Cinq associations ont analysé cette nouvelle définition du velum, constaté qu'elle est incompréhensible, inapplicable, et que la notion de "ligne globale" sur laquelle elle était fondée n'a aucun sens en architecture. Elles demandaient que la définition du velum proposée par le juge soit retenue, et démontraient qu'elle est normative et opérationnelle, en détaillant une méthode d'évaluation reposant sur des données photogrammétriques open source et sur les logiciels disponibles. Ces méthodes d'instruction des permis de construire seront rendues obligatoires par la loi ELAN dès janvier 2022.

Dans le bilan[3] coté C-2021-06-082 du projet de modification simplifiée du PLU, destiné à les informer avant le vote du Conseil de Métropole du 29 juin, il est reconnu que la participation du public à la concertation a été exceptionnellement importante : 49 contributions appuient notre demande que « *la définition du velum en tant que "ligne globale" soit supprimée, et remplacée par celle validée par la justice administrative [...]. Cette définition est normative, et opérationnelle.* ».

---

[1] voir https://jeparticipe.brest.fr/fileadmin/Concertation.brest.fr/Projets/PLU_modification_simplifiee/Documents_2021-07/msplu_deliberation_approbation_20210629.pdf

[2] jurisprudence du Conseil d'État : https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CAA/decision/2020-09-29/19NT01803

[3] voir https://jeparticipe.brest.fr/fileadmin/Concertation.brest.fr/Projets/PLU_modification_simplifiee/Documents_2021-07/msplu_bilan_mad_20210629.pdf

Brest Métropole a fait voter la suppression de la règle du velum, et l'a remplacée par une nouvelle règle de hauteur, qui augmentait les droits à construire de plus de 20%

Cette nouvelle règle, présentée comme "plus objective", s'applique aux terrains en pente, et pose l'exigence d'un niveau de différence maximum entre le côté haut et le côté bas de la construction.

De ce fait, l'augmentation des droits à construire autorisée par cette règle dépasse très largement les 20%, comme cela a été démontré dans les annexes de deux courriers que cinq associations ont envoyé à M. le Préfet du Finistère, M. Philippe MAHÉ. Ces annexes sont reproduites plus loin ; selon les cas l'augmentation des droits atteint de 25 % à 100%.

La procédure de modification simplifiée n'était donc pas adaptée dans ce cas d'espèce.

La procédure de modification simplifiée est encadrée par le code de l'urbanisme (art. L.153-45 à 48 c.urb.). Elle est utilisable pour augmenter les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'habitation (20% max).

L'article L.153-41 impose en effet, pour « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan », **de recourir à une enquête publique**.

La modification entérinée fin juin par Brest Métropole n'est pas légale.

Nous avons sollicité M. le préfet du Finistère[4] de vérifier la régularuté de la procédure employée, dans le cadre de sa mission de contrôle des actes des collectivités territoriales. Nous attendons sa réponse.

La modification de la règle du velum aurait dû être soumise à la concertation du public à tout le moins **dans le cadre de l'enquête publique en cours**, liée à une modification du PLU non simplifiée ; voire même **dans le cadre d'une future révision du PLU** : modifier les règles de hauteur dans le PLU d'une métropole n'est pas une opération anodine.

Nous demandons d'annuler la délibération votée en juin, et de rétablir la règle du velum

La rédaction de la règle doit être identique à celle qui prévalait jusqu'ici, et s'appuer sur la définition du terme velum donnée par le juge administratif.

Des règles analogues sont utilisées dans les PLU de grandes métropoles. Mais le plus souvent, elles en délimitent l'application à certains secteurs bien déterminés.

Nous suggérons que la règle du velum ainsi rétablie voie son application restreinte à certains secteurs de la métropole, en premier lieu dans le secteur de projet du Vallon du Stang Alar dont nous avons demandé la création, mais aussi dans les zones constructibles proches des espaces naturels.

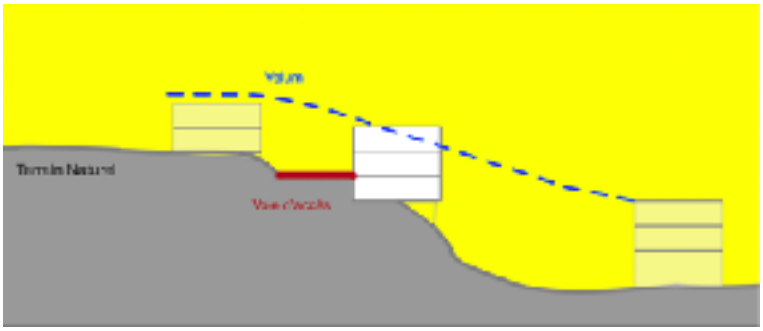
[4] premier courrier réceptionné par ses services le 19/07/2021, second courrier réceptionné le 25/10/2021

Annexe 1 : Calculs de l'augmentation des droits à construire en hauteur, cas d'école

Supposons qu'un projet d'immeuble figure dans un zonage autorisant de construire le nombre N1 de niveaux au dessus du point de référence.

Supposons de plus que la forte ligne de pente, orthogonale à l'axe du bâtiment, permette au pétitionnaire de contruire un niveau supplémentaire en entresol.

Supposons enfin que ce projet soit implanté sur un terrain en pente justifiant l'appplication de la règle du velum.



Vue en coupe

Selon le PLU en vigueur en 2020, les services instructeurs devront vérifier que ces N1 niveaux s'intègrent bien dans le velum, en comparant les hauteurs en mètres du velum et des immeubles en tout point du terrain naturel. La présence d'un entresol n'est pas prise en compte dans le calcul.

Dans un cas favorable, le voile passe au dessus des bâtiments projetés, qui peuvent donc comporter les N1 niveaux prévus par le zonage au dessus du point de référence. Mais supposons enfin être dans un cas défavorable : le velum intersecte le dernier niveau des bâtiments, comme sur le schéma. Ceux-ci devront donc être ramenés à N1-1 niveaux. La règle du velum fait "perdre" un niveau.

Par contre, selon les nouvelles règles proposées par Brest Métropole, il suffit d'évaluer la différence du nombre de niveaux entre le côté haut et le côté bas de la construction. Cette différence est de 1, en raison de l'entresol. C'est donc bien conforme à l'exigence d'un niveau de différence maximum, et le futur PLU permet à l'immeuble de conserver ses N1 niveaux, et donc de "re-gagner" un niveau par rapport au PLU en vigueur.

Dans le tableau ci-dessous, évaluons l'accroissement de hauteur autorisé par la nouvelle règle du PLU, selon le nombre de niveaux autorisé par le zonage.

Augmentation des droits à construire en hauteur

N1	N2	N3	Δ	N4	%
2	1	3	1	2	100 %
3	2	4	1	3	50 %
4	3	5	1	4	33 %
5	4	6	1	5	25 %
6	5	7	1	6	20 %
	PLU 2020			PLU modifié	

LÉGENDE :

N1 nombre de niveaux du projet autorisés par le zonage, côté haut de la construction.

N2 nombre de niveaux autorisés par la règle du velum (PLU 2020), dans le cas défavorable où le velum intersecte le dernier niveau du projet : il est égal à N1 - 1

N3 nombre de niveaux du projet, côté bas de la construction, prenant en compte l'entresol : il est égal à N1+1

Δ différence de niveaux entre côté haut et côté bas du projet N3 - N1 : il est toujours égal à 1.

N4 nombre de niveaux autorisés par le nouveau PLU, côté haut de la construction : il est égal à N1 si Δ ne dépasse pas 1. C'est toujours le cas donc N4 = N1

% augmentation de hauteur autorisée par le nouveau PLU par rapport au PLU actuel : [(N4- N2) / N2] x100

CONCLUSION :

Par rapport au PLU actuel, les augmentations de hauteur autorisées par le PLU modifié dépassent très largement les 20% autorisés dans le cadre d'une modification simplifiée du PLU, sauf si le bâtiment prévu figure dans un zonage autorisant 6 niveaux ou davantage.

Annexe 2 : Calculs de l'augmentation des droits à construire en hauteur, cas d'espèce

Il s'agit du permis de construire n° 029 019 16 00048 accordé le arrêté 26 mai 2016 par Brest Métropole au promoteur Iroise Promotion.

Cet immeuble serait-il conforme aux règles de hauteur du PLU actuel ??

Voir en pièce jointe quatre documents[5] du permis de construire : les coupes verticales des bâtiments A et B, permettant de juger de la pente du terrain, et les deux vues de façade Est et Ouest, permettant de juger du nombre de niveaux.

Côté amont du terrain, à l'Ouest, l'immeuble projeté présente trois niveaux habitables. Côté aval du terrain, à l'Est, l'immeuble projeté présente quatre niveaux habitables.

La nouvelle règle de hauteur exige une « 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 » (cf. délibération C 2021-06-142).

Cet immeuble de quatre niveaux habitables, serait donc conforme aux règles de hauteur "plus objectives" du règlement voté le 29 juin 2021.

Cet immeuble était non conforme aux règles de hauteur du PLU précédent !

Le permis accordé à Iroise Promotion a été annulé le 29 septembre 2020 par la Cour d'Appel Administrative de Nantes. Le Juge s'est appuyé sur un rapport d'expert géomètre[6] fourni par les requérants.

Voir en pièce jointe[7] les coupes verticales des bâtiments A et B, la vue de façade Est, sur lesquelles l'expert géomètre a reporté les traces du velum en pointillés verts. Il résulte de cette étude, confirmée par le jugement, que l'immeuble prévu avait deux étages de trop.

Extrait du jugement, considérant 19 :

> *« Les requérants produisent une étude réalisée par un géomètre-expert, montrant le velum correspondant à la surface enveloppe des hauteurs maximales s'appuyant sur les points les plus hauts des faîtages des six*

[5] Permis_IP_Coupe_A2.pdf ; Permis_IP_Coupe_B1.pdf ; Permis_IP_Face_Ouest.pdf ; Permis_IP_Face_Est.pdf

[6] Rapport_Kibler.pdf

[7] Velum_Kibler.pdf

constructions avoisinantes, qui sont chacune implantées à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.Il ressort de cette étude dont les énonciations ne sont pas contestées, reportant les limites formées par ce velum sur les plans fournis dans le dossier de permis de construire que les deux bâtiments de la construction projetée ne s'intègrent pas dans le velum formé par les constructions avoisinantes. En outre, contrairement à ce que font valoir la société Iroise Promotion et Brest métropole, le dépassement du velum constaté, de près de six mètres à certains endroits, est trop important pour permettre d'être regardé comme une adaptation mineure pour l'application des dispositions de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme. Par suite, le permis de construire contesté a été délivré en méconnaissance des dispositions précitées du règlement du PLU de Brest métropole. »

Cet immeuble, pour respecter les règles de hauteur du règlement en vigueur jusqu'au 28 juin 2021, aurait dû se limiter à deux niveaux habitables.

Augmentation des droits à construire

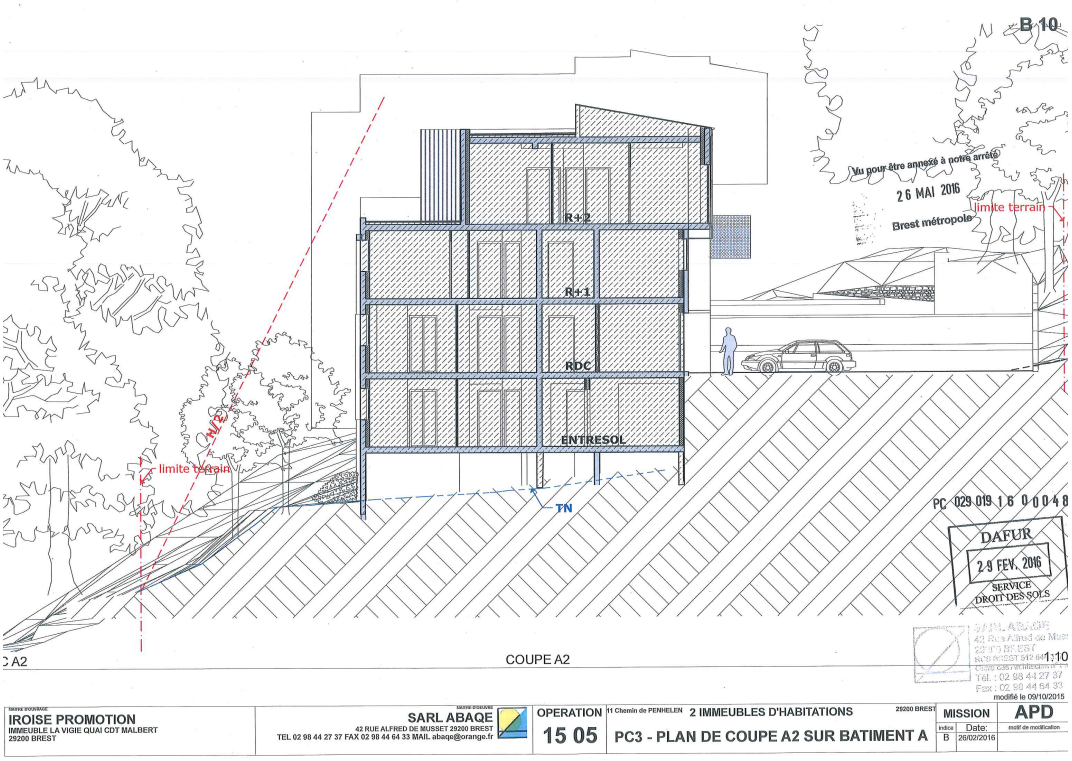
Passer de deux niveaux habitables à quatre niveaux, c'est un doublement des droits à construire.

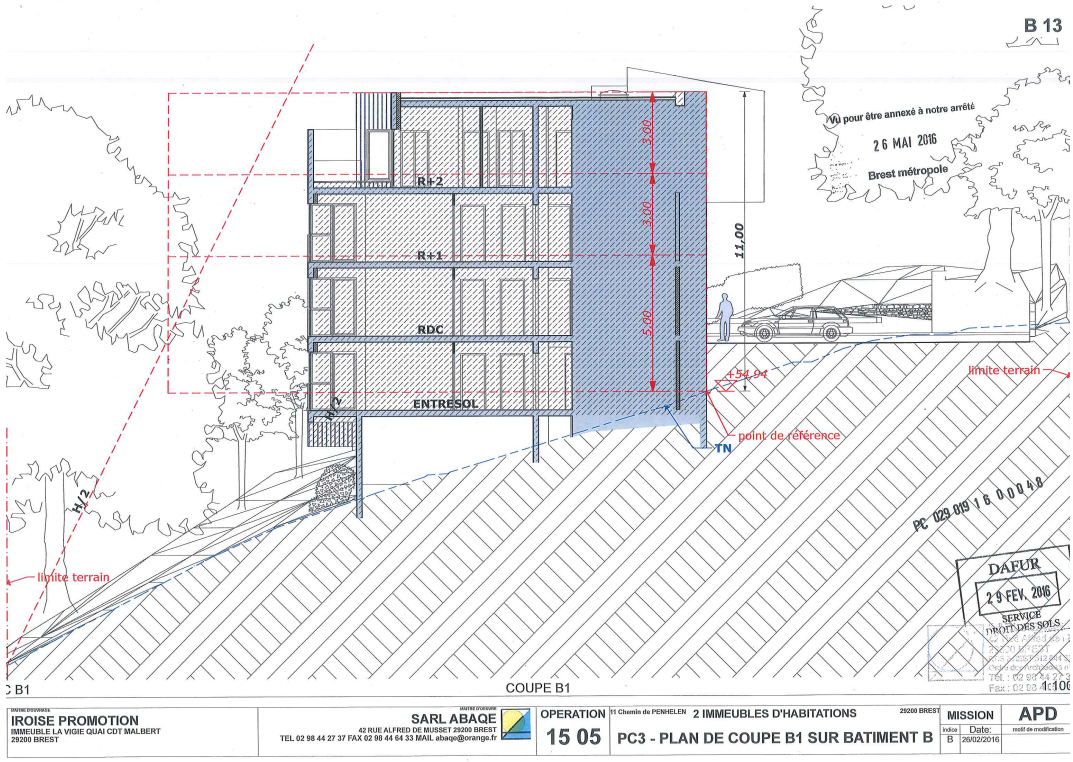
CONCLUSION :

Par rapport au PLU en vigueur précédemment, les augmentations de hauteur autorisées par le PLU modifié atteignent 100%.

Selon le code de l'urbanisme, article L.153-41, ce projet de modification aurait dû être soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Pièces jointes : annexes graphiques pour le cas d'espèce



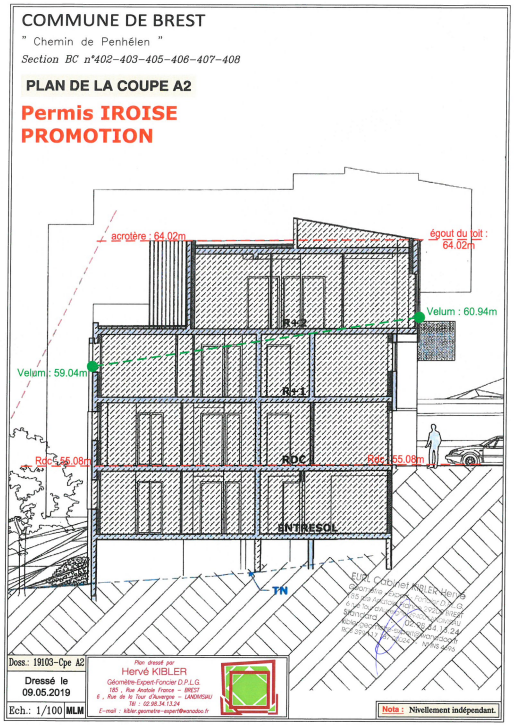


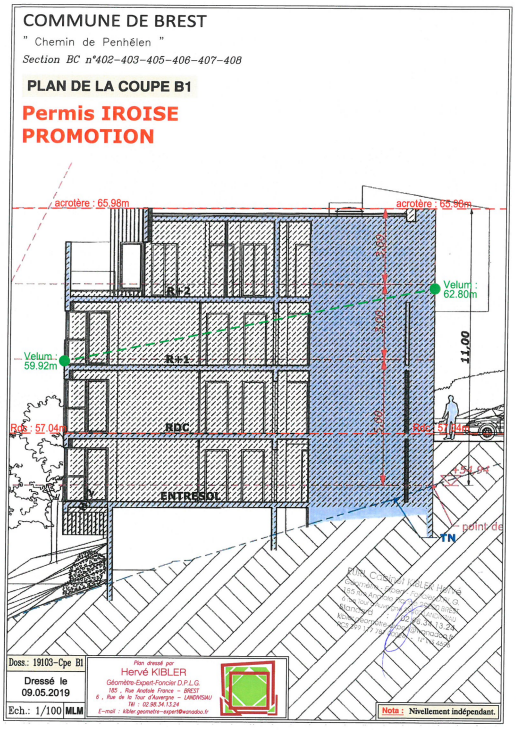
Coupes transversales projet bâtiment Iroise Promotion

Façades projet bâtiment Iroise Promotion

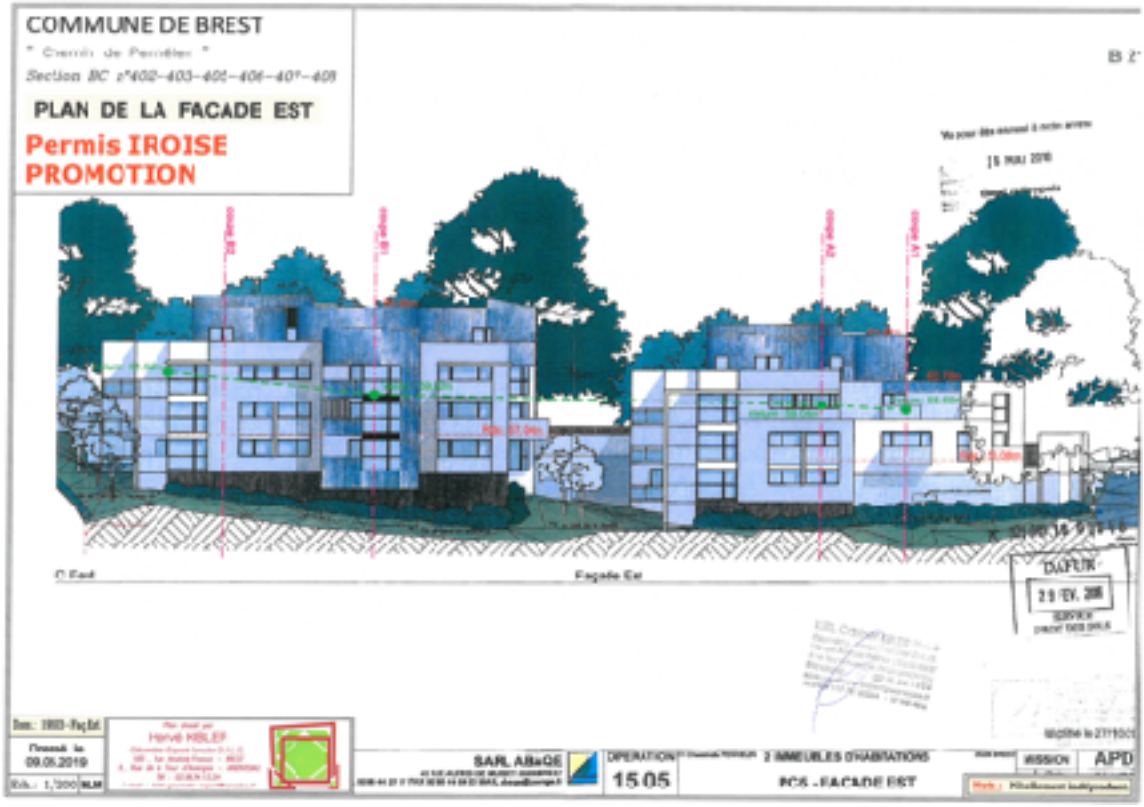
Jugement de la Cour Administrative d'Appel : non respect de la règle du velum

Trace du velum sur coupes transversales (en pointillés verts) : Il y a deux étages de trop.





Traces du velum sur façade Est (en pointillés verts)



Augmentation des droits à construire

Passer de deux niveaux habitables à quatre niveaux, c'est un doublement des droits à construire.

CONCLUSION :

Par rapport au PLU en vigueur précédemment, les augmentations de hauteur autorisées par le PLU modifié atteignent 100%.

Selon le code de l'urbanisme, article L.153-41, ce projet de modification aurait dû être soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.