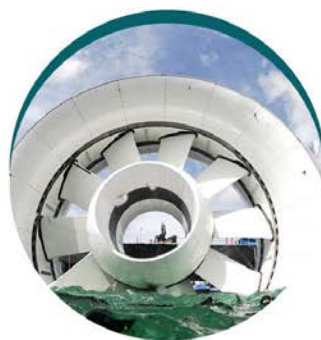


# FACTEUR 4 PLU

Pour une métropole plus durable



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE**

## **MODIFICATION DU PLU N°8**

---

Dossier de concertation préalable  
en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme

---

**1<sup>er</sup> FÉVRIER 2021 - 30 AVRIL 2021**





# PRÉAMBULE

Au gré des mouvements démographiques, économiques ou environnementaux et du développement du territoire, le plan local d'urbanisme (PLU) de Brest métropole évolue, s'ajuste.

Depuis son adoption le 20 janvier 2014, le PLU de Brest métropole a ainsi fait l'objet de trois mises en compatibilité et de sept modifications, dont la dernière a été approuvée le 24 janvier 2020 par le Conseil de la métropole.

En 2021, une nouvelle procédure de modification du PLU est engagée. Comme les années précédentes, cette modification est destinée, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), à accompagner le développement et l'aménagement du territoire métropolitain par l'ouverture de zones à l'urbanisation et par des modifications ponctuelles de zonage ou d'orientations d'aménagement et de programmation. Cette modification est également mise à profit pour procéder aux différentes corrections ou actualisations du document, notamment pour tenir compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre ou pour intégrer des évolutions législatives ou réglementaires.

Conformément au code de l'urbanisme, une concertation préalable avec le public est réalisée durant la phase d'élaboration du projet de modification. C'est l'objet du présent document qui énonce les modifications qu'il est projeté d'apporter au PLU de Brest métropole. Le dossier sera complété au cours de l'étude, en fonction de l'avancement de celle-ci, afin de permettre à toutes les personnes intéressées de prendre connaissance du projet et, le cas échéant, de faire part de ses observations, et contribuer au projet, avant que celui-ci soit transmis pour avis aux communes de la métropole et aux personnes publiques associées, puis soumis à enquête publique.

# Sommaire

## **PARTIE 1**

### **CADRE GÉNÉRAL.....5**

Les orientations générales du PLU.....	7
La composition du PLU.....	9
Le projet de modification du PLU.....	11
Déroulement de la procédure de modification.....	12
Modalités de concertation préalable.....	14

## **PARTIE 2**

### **PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS PROJETÉES.....15**

Ouvertures de zones à l'urbanisation.....	17
Modification de zonages en lien avec des projets.....	21
Emplacements réservés.....	27
Identification d'éléments d'intérêt patrimonial.....	32
Articulation avec d'autres documents de planification ou d'urbanisme...36	



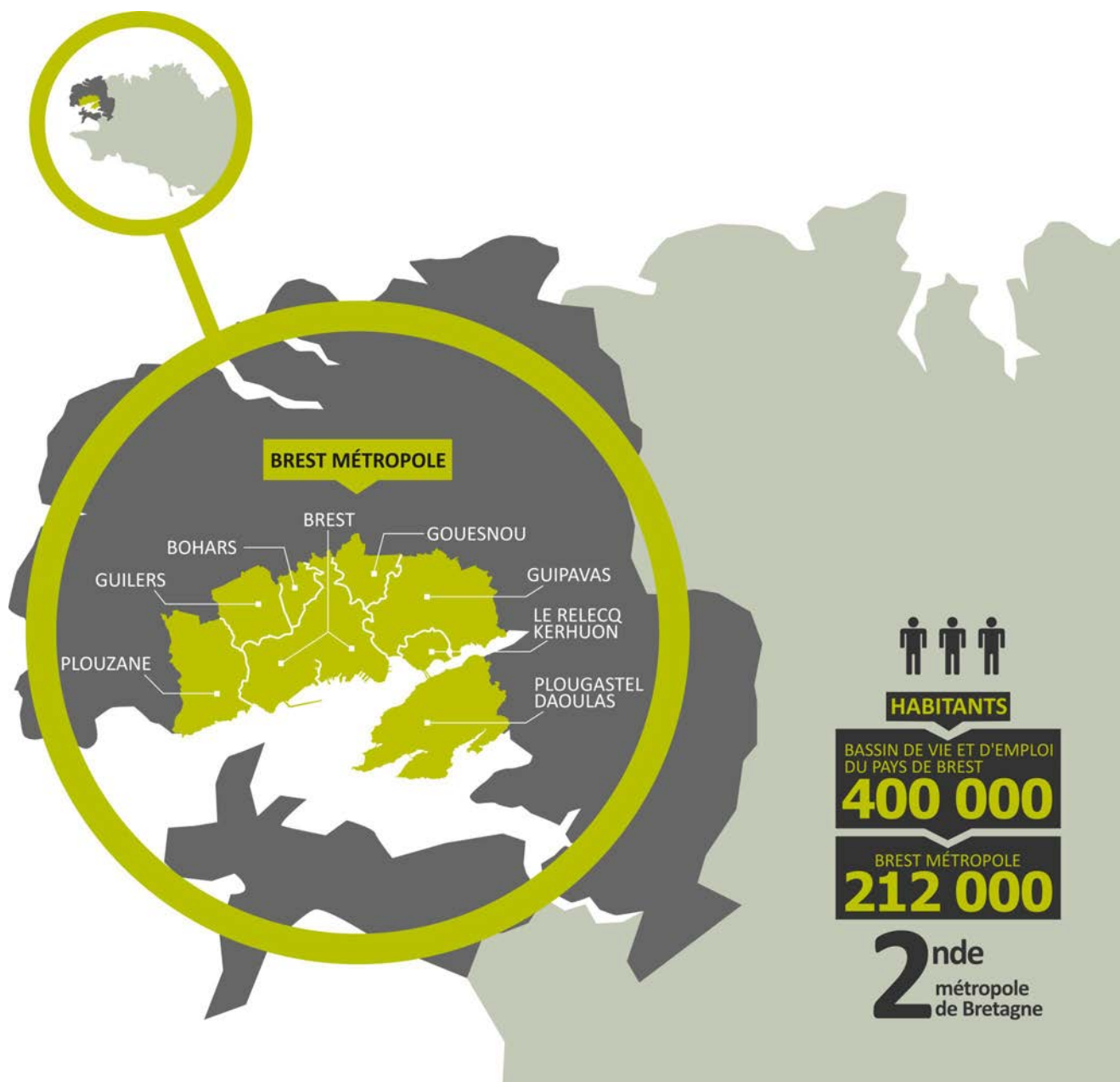
# 1

# CADRE GÉNÉRAL

Brest métropole est un établissement public de coopération intercommunale, situé à la pointe ouest du Finistère en bordure de la rade de Brest.

Constituée depuis son origine de huit communes, Brest métropole regroupe autour de Brest, sa ville-centre, les communes de Bohars, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plouzane et Plougastel-Daoulas. Brest métropole totalise près de 212 000 habitants sur un territoire de 220 km<sup>2</sup>.

Créée en 1974 sous la forme d'une communauté urbaine, elle a acquis le 1er janvier 2015 le statut de métropole, institué par la loi de modernisation de l'action publique territoriale. Ce nouveau statut est la reconnaissance du rôle joué par un nombre limité d'agglomérations françaises exerçant des fonctions métropolitaines au service d'un territoire dépassant les frontières institutionnelles. Au cœur d'un bassin de vie de 400 000 habitants, le Pays de Brest, Brest métropole constitue le point d'ancrage de la Bretagne occidentale.



# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PLU

Le territoire de Brest métropole est couvert par un document d'urbanisme intercommunal depuis 1979.

La dernière révision du document d'urbanisme, approuvée le 20 janvier 2014, a intégré au sein du PLU dit « facteur 4 » le programme local de l'habitat (PLH), le plan de déplacements urbains (PDU), et a été conduite en cohérence avec le premier plan climat énergie territorial (PCET) approuvé le 19 octobre 2012. Le PLU facteur 4 fait ainsi converger des démarches qui faisaient auparavant l'objet de plusieurs documents séparés, permettant d'avoir un document cohérent et équilibré, traduisant une approche intégrée du développement territorial.

---

Le PLU facteur 4 entend préserver les équilibres tels que définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, tout en assurant les possibilités de développement.

S'appuyant sur l'histoire et la géographie de l'agglomération brestoise, et l'enjeu souligné par le diagnostic d'un développement démographique et économique équilibré de la métropole avec l'ensemble du pays de Brest, le projet d'aménagement et de développement durables exprime l'ambition d'une métropole attractive, durable et solidaire au service d'un territoire de 400 000 habitants. Pour satisfaire cette ambition, Brest métropole entend cultiver l'atout majeur et spécifique que constitue la vocation maritime de l'agglomération, tant dans les domaines économiques, culturels que sportifs.

Le PLU vise à renforcer l'attractivité de la métropole brestoise, en agissant à la fois sur son accessibilité, ses grands équipements et sa qualité résidentielle. A cet égard, l'organisation multipolaire de l'agglomération, témoin de l'histoire et reflet d'identités de communes et de quartiers, constitue un atout à conforter. Rendre cette organisation plus lisible implique de mieux hiérarchiser ces espaces et les équipements qui y sont implantés. Le PLU appuie cette hiérarchisation sur les réseaux structurants de déplacements et d'énergie afin de construire la ville des proximités, c'est-à-dire une ville où il est possible d'accéder à pied ou à vélo aux services

du quotidien, implantés dans le voisinage, d'accéder en transport en commun aux équipements communaux, et d'accéder par le réseau de transport en commun en site propre aux équipements métropolitains. Cette approche conduit à rechercher, autour des réseaux structurants, d'une part la densification du tissu urbain et d'autre part la mixité des fonctions urbaines par l'implantation à la fois d'équipements, de commerces, de bureaux, et de logements.

Cette approche du développement urbain fait du renouvellement urbain un outil stratégique au service de la ville des proximités. Elle permet à Brest métropole d'afficher l'ambition d'une production accrue de logements et de locaux économiques tout en réduisant de 10%, par rapport au niveau de consommation constaté au cours de la période 2000-2010, la consommation de terres agricoles, naturelles ou boisées induite par l'extension urbaine.

L'objectif de production accrue de logements (1300 logements neufs par an, pour moitié en renouvellement urbain) repose sur la volonté d'un développement équilibré de l'agglomération brestoise avec le reste du Pays de Brest, comme prévu par le schéma de cohérence territoriale. Il s'agit plus globalement de développer une offre de logements diversifiée qui permette de répondre à tous les publics et d'accueillir davantage de familles. La réhabilitation du parc existant apparaît également comme un axe

stratégique permettant de répondre à cet objectif d'amélioration de l'offre de logements, tout en concourant à accroître la performance énergétique du bâti, principal secteur émetteur de gaz à effet de serre sur le territoire de l'agglomération.

Les axes de développement du réseau structurant de transport collectif sont explicités dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) déplacement, tenant lieu de plan de déplacements urbains, et s'accompagne d'une hiérarchisation affinée du réseau routier. Cette orientation repose sur la prise en compte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre dues au trafic routier, qui induit la nécessité d'organiser un partage de l'espace public permettant une meilleure cohabitation des différents modes de déplacements et de mieux articuler les différents modes de déplacements. L'ambition métropolitaine conduit quant à elle au maintien d'une bonne accessibilité de l'agglomération aux échelles nationales et internationales.

Enfin, en ce qui concerne l'environnement, une OAP thématique complète le PLU pour répondre aux enjeux de préservation et restauration du bon état de fonctionnement des continuités écologiques entre les principaux espaces naturels de l'agglomération. L'OAP identifie ainsi les éléments à protéger au sein de la « trame verte et bleue », et les connexions à maintenir ou

restaurer. Le choix a été fait de compléter le dispositif par la mise en réseau des espaces verts présents dans le tissu urbain afin de former une armature verte urbaine. Il s'agit ainsi de répondre concomitamment à l'enjeu d'attractivité de l'agglomération en renforçant la présence de la nature en ville et à l'enjeu de promotion des déplacements à pied et à vélo en identifiant des axes qui les accueillent préférentiellement.

Les principes d'actions en matière de déplacements, d'habitat, d'environnement sont, le cas échéant, synthétisés dans des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qui précisent le parti d'aménagement propre à différents secteurs de l'agglomération. Sont ainsi concernés des nouveaux quartiers, des extensions urbaines, des secteurs de renouvellement urbain et certains secteurs à rayonnement métropolitain. Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles soulignent, outre la vocation de l'aménagement, les précautions à prendre afin d'assurer une bonne intégration des aménagements dans leur environnement.

# COMPOSITION DU PLU

Adopté sous le régime fixé par la loi portant engagement national pour l'environnement du 10 juillet 2010, le PLU de Brest métropole comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation et un règlement (écrit et graphique). Il est complété par des annexes et deux cahiers de recommandation.

---

Le **rapport de présentation** expose l'état initial de l'environnement, établit le diagnostic du territoire, justifie l'articulation avec les autres documents de planification et expose et justifie les orientations retenues et les règles contenues par le PLU. Enfin, il expose l'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement, et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences.

Le **projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) énonce les orientations générales en matière d'habitat, de mobilités, d'économie, d'environnement retenues pour le territoire. Ce document constitue l'épine dorsale du PLU, avec lequel tous les autres documents doivent être cohérents.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) précisent les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Ce document comprend des orientations thématiques (habitat, transports et déplacements, environnement) et des orientations d'aménagement de secteur. Tous les projets doivent être compatibles avec les OAP.

- l'OAP thématique relative à l'habitat tient lieu de programme local de l'habitat (PLH), qui constitue le document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle de la métropole ;

- l'OAP thématique relative aux transports et aux déplacements tient lieu de plan de déplacement urbain (PDU) qui définit les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement ;
- l'OAP thématique relative à l'environnement détermine les orientations générales afin de répondre aux enjeux de préservation et restauration du bon état de fonctionnement des continuités écologiques entre les principaux espaces naturels de l'agglomération ;
- l'OAP de secteur comprend les schémas d'aménagement des zones à urbaniser à différentes échelles, et de certains secteurs de renouvellement urbain.

Le **règlement fixe** les règles opposables aux projets de constructions, aménagements ou installations. Il comprend :

- un règlement écrit qui fixe les règles applicables sur l'ensemble du territoire (occupations et utilisation du sol autorisées ou soumises à condition, règles de recul par rapport aux voies, aux limites séparatives, hauteur, aspect extérieur ou abords des constructions...) ;
- trois atlas graphiques qui délimitent les zones du territoire ;
- un règlement comprenant les prescriptions particulières applicables aux bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés par le règlement graphique ;

- un règlement relatif aux bâtiments d'intérêt patrimonial situés en zone agricole ou naturelle et forestière pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les **annexes** compilent diverses informations susceptibles d'avoir une incidence sur l'occupation et l'utilisation des sols : servitudes d'utilité publique (monuments historiques, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, plans de prévention des risques, protection des captages...), secteurs affectés par le bruit, sites et sols pollués, zonage d'assainissement, droits de préemption...

Enfin, le PLU comprend deux **cahiers de recommandations** concernant les clôtures d'une part et les villages traditionnels d'autres part. Ces documents ne sont pas opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, mais sont des outils pédagogiques destinés à favoriser la réalisation de projet qualitatif.

# LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Depuis son adoption le 20 janvier 2014, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions. Ces procédures ont permis de prendre en compte l'avancement des réflexions et des études menées sur le territoire de la métropole, notamment par l'ouverture progressive de zones à l'urbanisation, ou par des évolutions ponctuelles de zonage ou d'orientation d'aménagement. Il s'agissait également de procéder à des ajustements rédactionnels (réglementaires, graphiques) tenant compte du retour d'expérience de la mise en œuvre du PLU.

Le PLU facteur 4 a ainsi été modifié à sept reprises dont la dernière a été adoptée par le Conseil de la métropole le 24 janvier 2020. Il a fait l'objet de trois mises en compatibilité en 2016 et 2017 et une procédure de mise en compatibilité est toujours en cours sur le secteur du Froutven à Guipavas en lien avec le projet de construction d'un nouveau stade de football. Enfin, il a fait l'objet de douze mises à jour destinées à actualiser ses annexes, notamment suite à l'institution de nouvelles servitudes d'utilité publique. Toutes ces procédures ont été menées dans le respect des orientations générales du PADD.

En 2021, une nouvelle procédure est engagée. Les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone

agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Les évolutions du PLU sont donc conduites dans le cadre d'une procédure de modification prévue par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Les évolutions portent notamment sur :

- l'ouverture de zones à l'urbanisation ;
- la modification de dispositions écrites ou graphiques en lien avec des études ou projets en cours sur le territoire de la métropole,
- des modifications ou des corrections ponctuelles ;
- l'ajout, la modification ou la suppression d'emplacements réservés aux ouvrages et équipements publics ou la réalisation de programme de logement ;
- l'actualisation du PLU au regard d'autres documents de planification ou d'urbanisme.

Les pièces du PLU qui seront modifiées sont le rapport de présentation, les OAP et le règlement. Le PADD et les annexes seront inchangés.

# DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

## NOVEMBRE 2020

Le Président engage la procédure de modification. Recensement des besoins, en collaboration avec les communes

## JANVIER/MAI 2021

- > Etudes
- > Concertation préalable
- > Consultation de l'autorité environnementale



## DECEMBRE 2020

Le Conseil de la métropole définit les modalités de concertation préalable avec le public

## JUIN 2021

Le Conseil de la métropole valide le bilan de la concertation préalable et, le cas échéant, délibère sur l'utilité de zones à l'urbanisme

(\*) Les personnes publiques associées (PPA) sont l'Etat, la Région, le Département, les chambres consulaires (à l'exception de la chambre de commerce et d'industrie de Brest), le pôle métropolitain du Pays de Brest, la section régionale de conchyliculture

## JUILLET 2021

Notification du projet  
aux communes de la métropole  
et aux personnes publiques  
associées (\*)



## SEPTEMBRE 2021

Enquête publique  
(1 mois)

## DECEMBRE 2021

Le Conseil de la  
métropole approuve  
le projet de modification



## JANVIER 2022

Entrée en vigueur  
de la modification

opole tire  
ation  
chéant,  
es ouvertures  
tion

agriculture, commerce et industrie, artisanat),

# MODALITÉ DE CONCERTATION PRÉALABLE

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, lorsque la procédure d'évolution du PLU nécessite une évaluation environnementale, elle doit également faire l'objet d'une concertation préalable avec le public pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Par délibération du 15 décembre 2020, le Conseil de la métropole a défini les objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable dans le cadre de la modification du PLU.

---

## Objectifs poursuivis par la concertation

La concertation a pour but de permettre aux habitants, aux associations locales et de protection de l'environnement et à toute autre personne concernée par ce projet :

- de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLU,
- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Seules les observations relatives à l'une ou l'autre des modifications du PLU récapitulées dans la seconde partie du document pourront être prises en considération. La concertation s'inscrit dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, portant un ensemble de points déterminés et non d'une révision du document. Par ailleurs, la concertation menée dans le cadre du PLU ne se substitue aux concertations publiques qui pourraient être menées sur les projets de construction ou d'aménagement.

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au Conseil de la métropole qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site [jeparticipe.brest.fr](http://jeparticipe.brest.fr) et à l'Hôtel de métropole et joint au dossier d'enquête publique.

## Modalité de la concertation

La concertation se déroulera du lundi 1er février au vendredi 30 avril 2021

### > Pour consulter du projet

Durant toute la durée de la concertation, le présent dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification du PLU est tenu à la disposition du public sur le site internet participatif de Brest métropole [www.jeparticipe.brest.fr](http://www.jeparticipe.brest.fr), et, aux jours et heures habituelles d'ouverture, à l'hôtel de métropole (accueil du Conseil architectural et urbain).

Le dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

### > Pour contribuer au projet

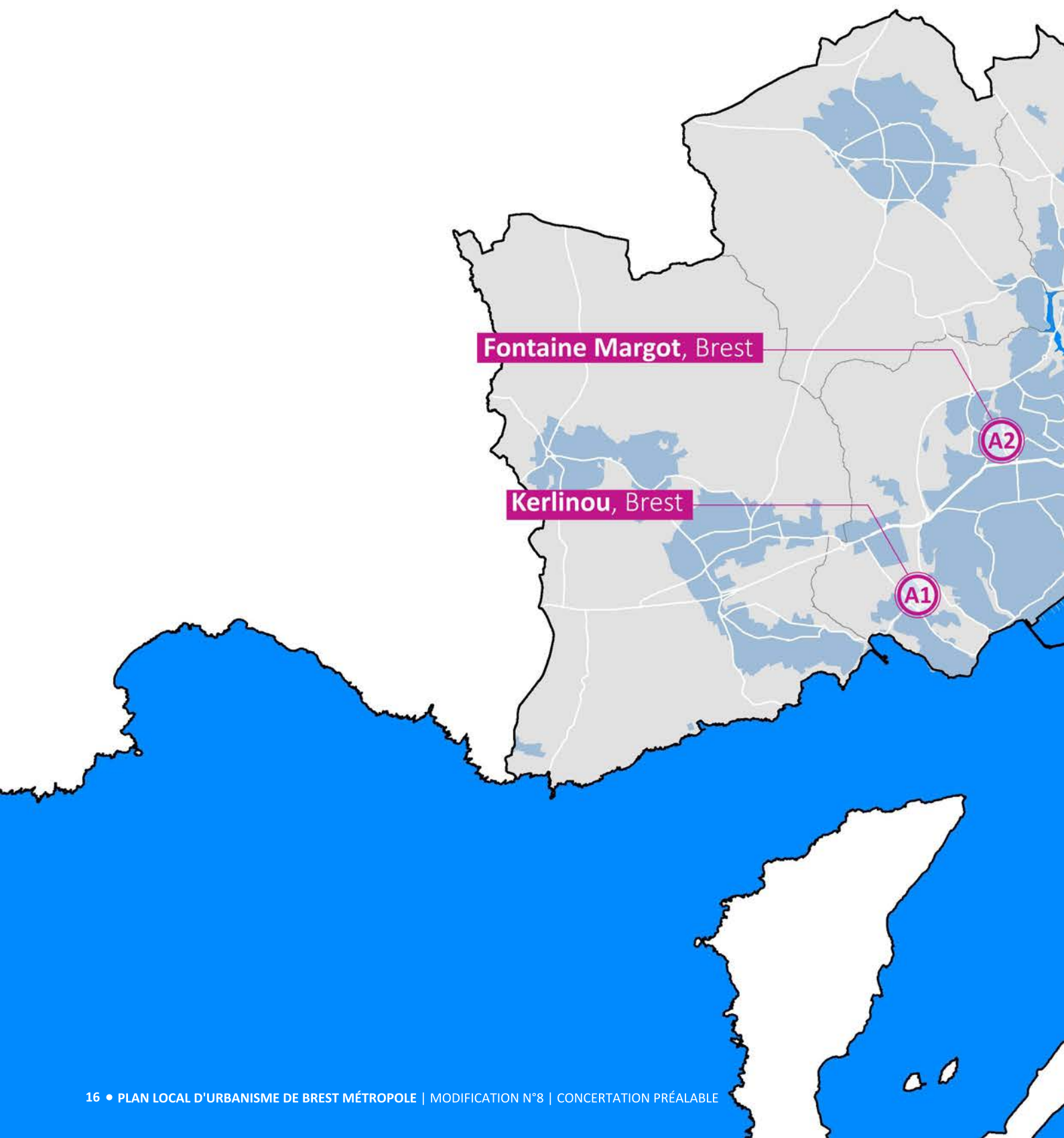
Chacun peut communiquer ses observations :

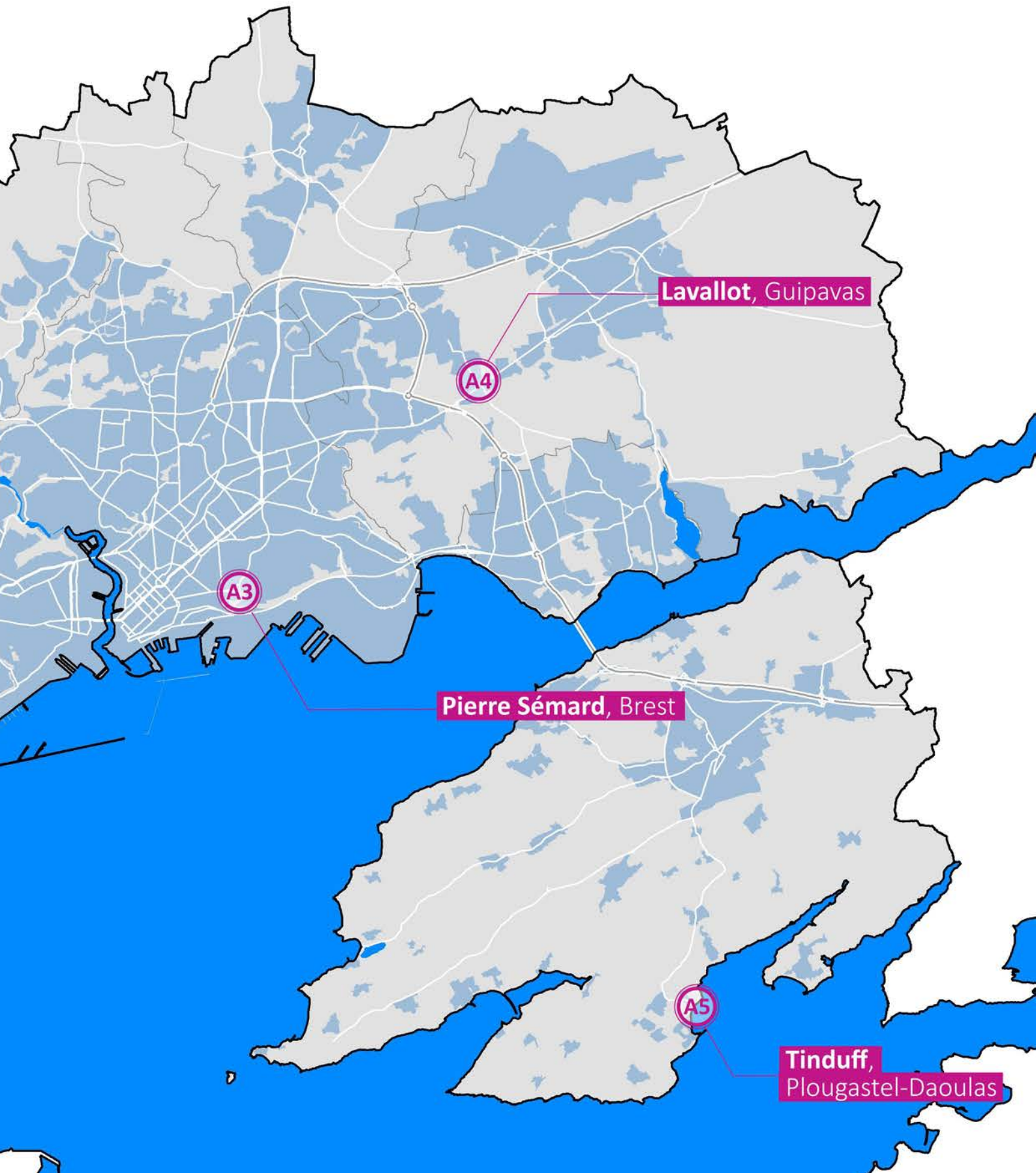
- sur le registre dématérialisé ouvert sur le site internet [www.jeparticipe.brest.fr](http://www.jeparticipe.brest.fr) ;
- sur le registre tenu à la disposition du public à l'hôtel de métropole (accueil du Conseil architectural et urbain) ;
- par voie postale à l'adresse suivante : Brest métropole – Direction des dynamiques urbaines - 24, rue Coar Ar Guéven – CS73826 – 29238 Brest cedex 2 ;
- par messagerie électronique à l'adresse suivante : [plan-local-urbanisme@brest-metropole.fr](mailto:plan-local-urbanisme@brest-metropole.fr).

# 2

## PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS PROJETÉES

# Ouvertures de zones à l'urbanisation





Lavalot, Guipavas

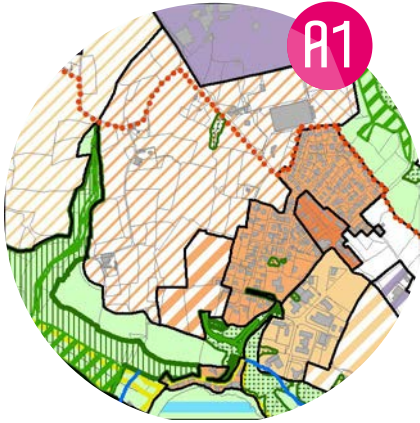
A4

A3

Pierre Séward, Brest

A5

Tinduff,  
Plougastel-Daoulas

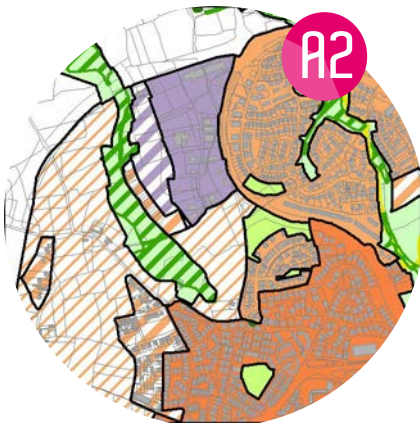


## Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kerlinou à Brest

Située à l'ouest de l'agglomération brestoise, entre la route de Sainte-Anne du Portzic et la vallée de Sainte-Anne, la zone de Kerlinou fait partie de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du même nom, destinée à l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel de l'agglomération brestoise.

Situé en belvédère sur le goulet et la rade de Brest, le quartier de Kerlinou s'étendra à terme sur près de 40 ha aux abords du Technopole Brest Iroise et en extension du quartier de Saint-Pierre. Le projet urbain défini dans le cadre de la ZAC a été élaboré dans le respect de la qualité paysagère de manière à assurer l'intégration du projet dans son environnement.

Après l'ouverture à l'urbanisation d'une première tranche en 2015 dont la commercialisation est en cours, il est proposé de poursuivre l'opération par une nouvelle ouverture partielle à l'urbanisation sur une surface de 6 ha, au sud de la ZAC, destinée à la réalisation de 230 à 250 logements.



## Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH de La Fontaine Margot à Brest

Le secteur de la Fontaine Margot est un vaste secteur de 65 ha, dans le quartier de Saint-Pierre, qui inscrit son développement dans la démarche d'équilibrage à l'ouest de l'agglomération brestoise. Majoritairement dédié à l'habitat, ce futur quartier prévoit également des équipements et des services.

L'élaboration de ce projet de quartier s'appuie sur une approche Développement durable, dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté.

L'avancement du projet permet aujourd'hui d'envisager l'ouverture partielle d'une nouvelle tranche 5 ha, à l'est de la ZAC, dans le secteur de Menguen / Kerléo, pour la réalisation de 130 logements environ.

## Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUC Pierre Séward à Brest

L'îlot Pierre Séward / Poullic-al-lor est situé au port de commerce, au croisement de la route du Vieux Saint-Marc, voie d'accès principale au Port et de la rue Pierre Séward qui remonte le vallon du Forestou jusqu'au quartier de Saint-Marc. Ancienne propriété de GDF suez, ce site industriel désaffecté supportait du milieu du XIXe au milieu du XXe siècle des activités industrielles gazières importantes dont l'ensemble des constructions est à ce jour démolie.

Il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation cette zone afin d'accompagner sa réhabilitation par la réalisation d'un ensemble immobilier mixte d'habitat et d'activité, permettant ainsi de requalifier cette porte d'entrée de l'agglomération.



## Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUC de Lavallot à Guipavas

La Gendarmerie mène une réflexion sur le regroupement de ses casernes de Guipavas et de Le Relecq-Kerhuon.

Au regard des besoins de la Gendarmerie pour l'implantation de ses équipements (accessibilité, surfaces,...), les réflexions se sont portées sur le secteur de Quelarnou en bordure du boulevard Michel Briand, dont la configuration apparaît propice à l'accueil d'un équipement de cette nature.

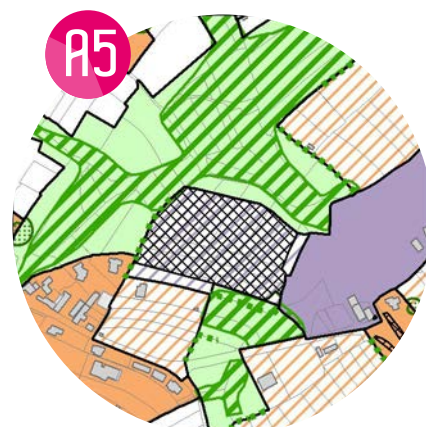
Afin d'accompagner le projet, il est donc envisagé une ouverture partielle à l'urbanisation sur 15 000 m<sup>2</sup>, au lieu-dit Pennarun.



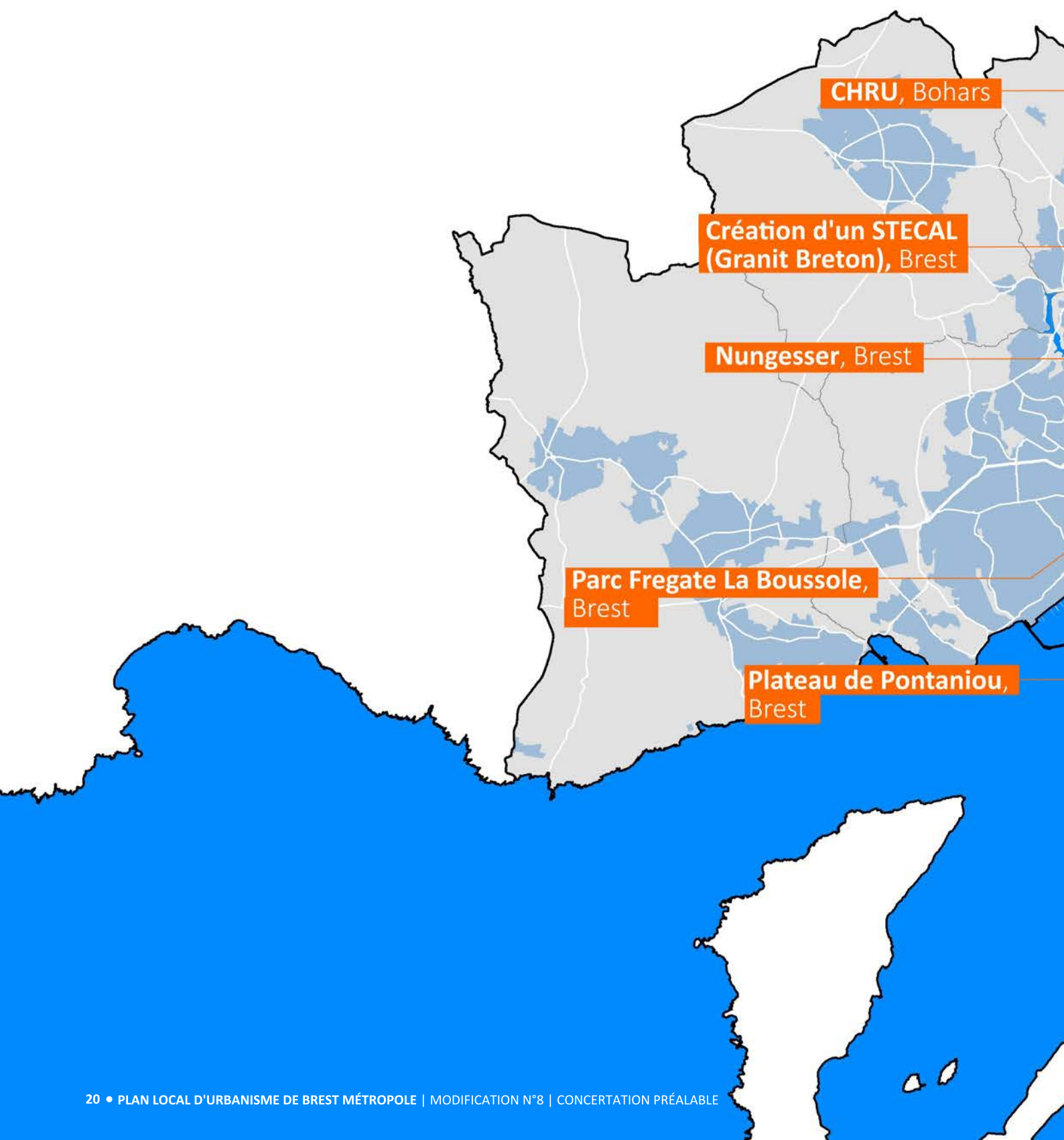
## Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUE du Tinduff à Plougastel-Daoulas

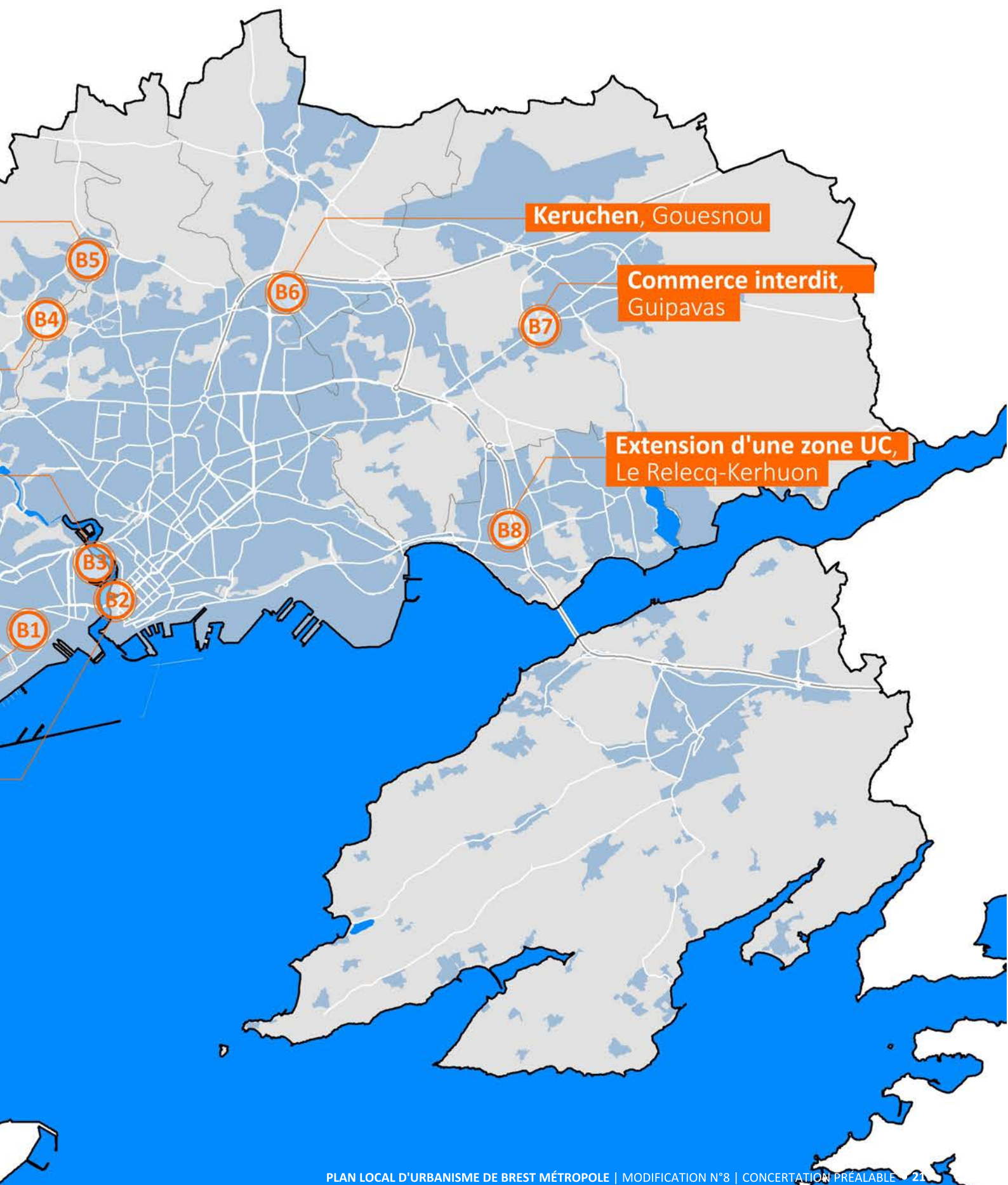
L'unité de traitement des eaux usées du Tinduff, située sur la commune de Plougastel-Daoulas arrive aujourd'hui en limite de capacité de traitement. La reconstruction de la station d'épuration des eaux usées est désormais nécessaire pour accompagner le développement du village du Tinduff.

L'ouverture à l'urbanisation porte sur une zone d'un peu plus d'un hectare, actuellement classée en zone 2AUE et faisant l'objet d'une réserve foncière au plan local d'urbanisme pour la réalisation de cette unité de traitement.



# Modifications de zonage en lien avec des projets

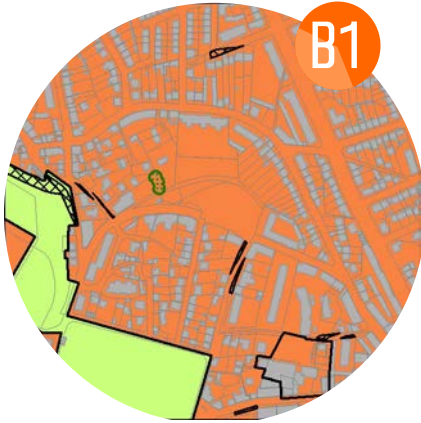




**Keruchen, Gouesnou**

**Commerce interdit,  
Guipavas**

**Extension d'une zone UC,  
Le Relecq-Kerhuon**



## Classement en zone UP du Parc Frégate la Boussole à Brest

Le jardin Frégate la Boussole, constitue une zone de respiration au cœur du quartier urbain des Quatre Moulins à Brest. Cet espace est aménagé pour le public, dans le but de maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants. Aujourd'hui le jardin est classé en zone urbaine mixte (UC) au plan local d'urbanisme. En cohérence avec la vocation et l'usage de cet espace, il est proposé de le classer en zone UP correspondant aux parcs et jardins.



## Extension de la zone UP à l'ensemble du plateau de Pontaniou

Le plateau de Pontaniou à Recouvrance se situe au croisement des orientations de la démarche Cœur de métropole et du programme d'actions du NPNRU. Ce terrain qui est encore propriété de l'Etat possède un potentiel important en termes de respiration verte dans la ville et de contribution à l'attractivité tant de la métropole que de la ville des proximités. Afin d'affirmer la volonté de mutation paysagère du site, il est envisagé d'étendre la zone UP (parcs et jardins) à l'ensemble du plateau.

## Extension de la zone UC<sub>Capucins</sub> à l'îlot Nungesser à Brest

Site emblématique du renouvellement de la métropole brestoise et de l'élargissement de son centre-ville aux deux rives de la Penfeld, l'aménagement du plateau des Capucins en belvédère sur la ville de Brest doit lui permettre de renouer avec son histoire et son patrimoine et créer les conditions favorables au développement d'un véritable tourisme urbain. Ce plateau s'inscrit plus globalement dans le quartier de Recouvrance et s'articule avec le principe de boucle de cœur de Penfeld énoncée dans le PADD.

En cohérence avec l'aménagement de ce nouveau quartier du centre ville, et dans le cadre de la mise en oeuvre du grand projet de renouvellement urbain recouvrance - rive droite, il est proposé d'étendre la zone UC<sub>Capucins</sub> jusqu'à la ligne du tramway en intégrant l'îlot Nungesser, encadré par la rue Saint Exupery et la rue de Maissin. L'extension de ce secteur de projet UC<sub>Capucins</sub>, associé à des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques doit permettre d'assurer la cohérence d'ensemble du secteur.

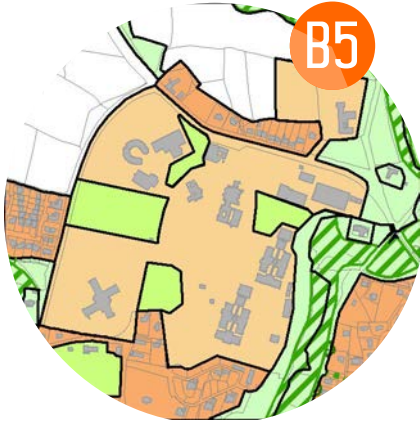


## Délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), sur le secteur du Rufa à Brest

L'entreprise Le Granit Breton, spécialisée notamment dans le secteur du gros-œuvre, de la menuiserie intérieure et des revêtements de sols, est installée depuis 1974 dans la zone du Rufa à Brest. Le site accueille les bureaux, et l'entrepôt où travaillent une cinquantaine de personnes. Pour la poursuite de son développement, l'entreprise souhaite pouvoir agrandir ces installations et notamment les bureaux. Toutefois, le classement actuel en zone naturelle et forestière (N) au PLU ne permet aucune extension des constructions existantes.

Il est donc envisagé de délimiter un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), permettant d'autoriser une extension limitée des constructions existantes, à l'instar de ce qui est déjà autorisé pour les autres constructions de même nature en espace agricole ou naturel.

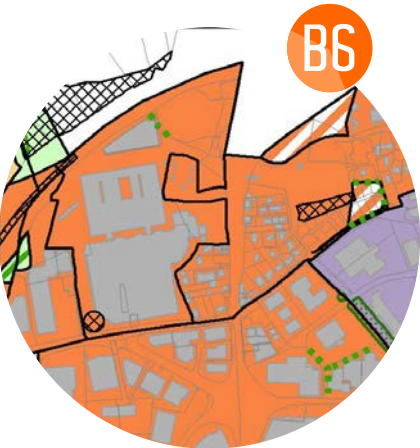




## Restructuration de l'hôpital psychiatrique à Bohars

Le CHRU a engagé un projet de restructuration / reconstruction de l'hôpital psychiatrique. En effet, le site, qui s'étend sur 17 ha, comprend des bâtiments construits depuis les années 70 qui se dégradent fortement et apparaissent peu fonctionnels.

La réalisation du projet nécessite d'ajuster ponctuellement le zonage du PLU, et notamment le zonage d'un terrain de football en stabilisé, aujourd'hui classé en zone UP (parcs et jardins). Pour accompagner cet important projet de restructuration de l'hôpital, il est donc proposé de modifier le zonage du terrain de football afin de la classer en zone US, comme le reste du site.



## Extension du secteur de projet UC Keruchen

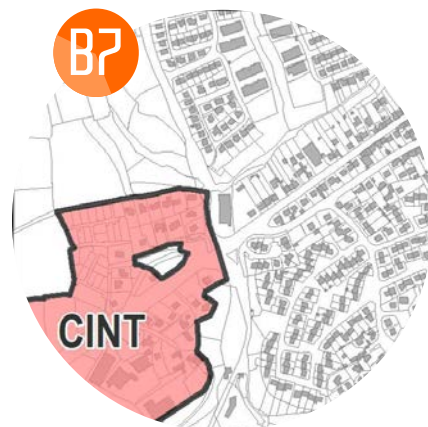
Dans le cadre du renouvellement urbain du secteur de la Route de Gouesnou-Keruchen, l'ambition de la collectivité est de créer un quartier d'entrée de métropole dense, attractif et qualitatif pour la métropole.

Un projet mixte de 13000 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher est envisagé sur le foncier mutable à l'angle de la rue de Keruchen et de la route de Gouesnou, en continuité avec le parvis créé dans le cadre du projet de restructuration de centre commercial adossé. Ce projet mixte répond aux ambitions de la collectivité en termes de mixité des fonctions (habitat, tertiaire et restauration) et d'intégration urbaine et architecturale.

Il est donc proposé d'étendre le secteur de projet UC Keruchen afin d'accompagner la réalisation du projet.

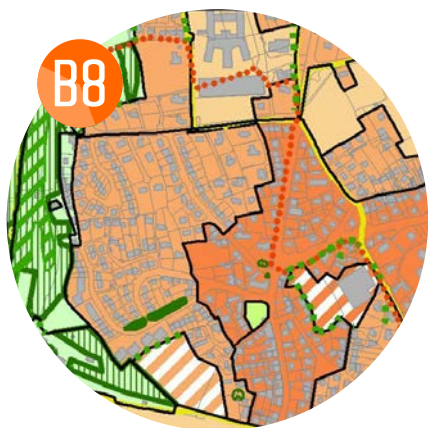
## Extension du secteur de commerce interdit en entrée d'agglomération de Guipavas

Afin d'éviter la dispersion des commerces guidée par une logique de captage de flux automobiles méconnaissant les objectifs de proximité ou d'implantation hiérarchisée des commerces au sein de pôles commerciaux, le PLU délimite un certain nombre d'espaces où l'installation de commerces ou services assimilés est interdit. C'est le cas notamment le long du boulevard Michel Briant en entrée d'agglomération de Guipavas. Toutefois, le secteur de commerce interdit s'arrête au niveau du rond-point du Pontrouf, ce qui ne paraît pas suffisant. Il est donc envisagé de prolonger davantage le secteur de commerce interdit dans la partie basse de la rue du Brest.

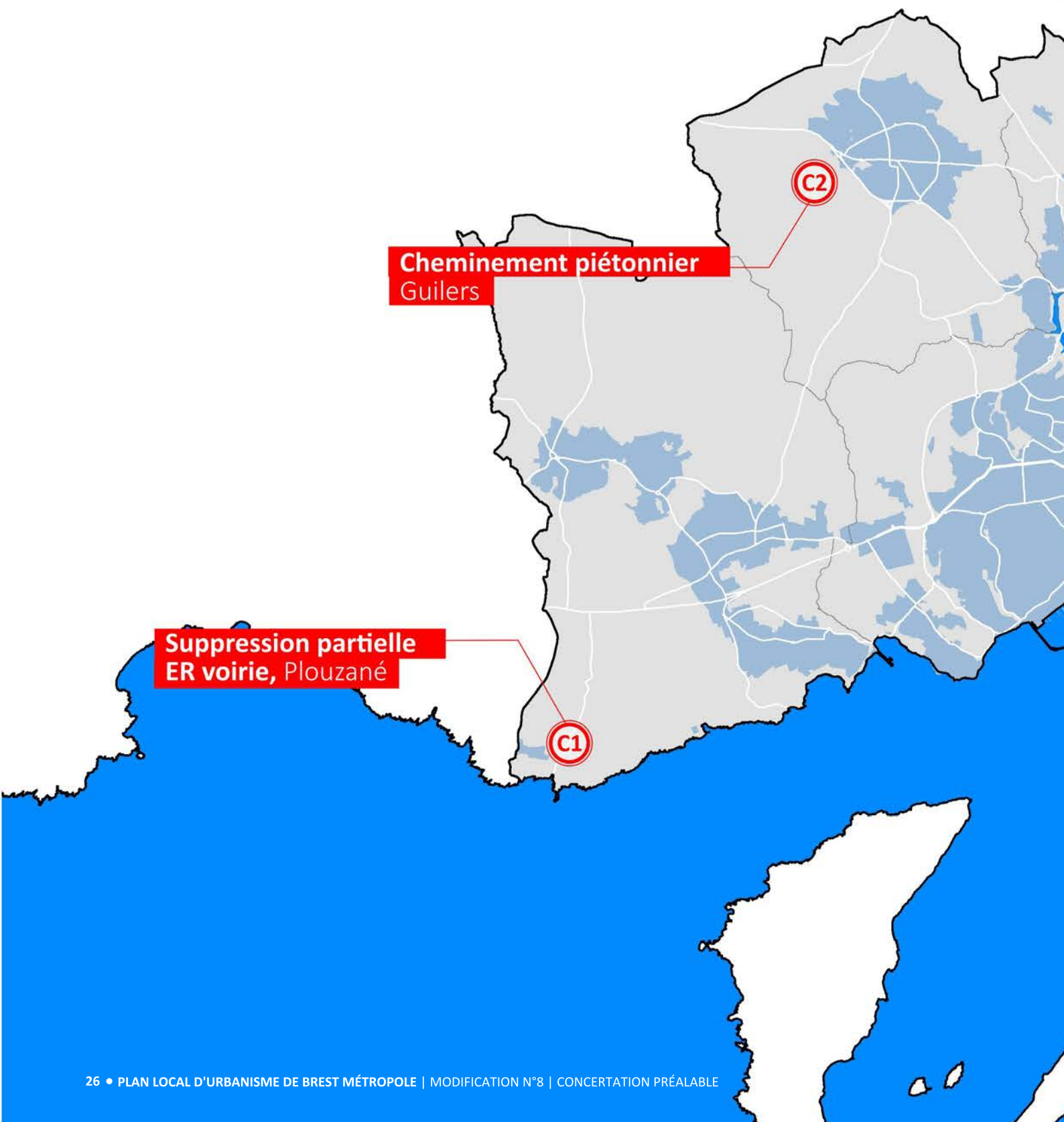


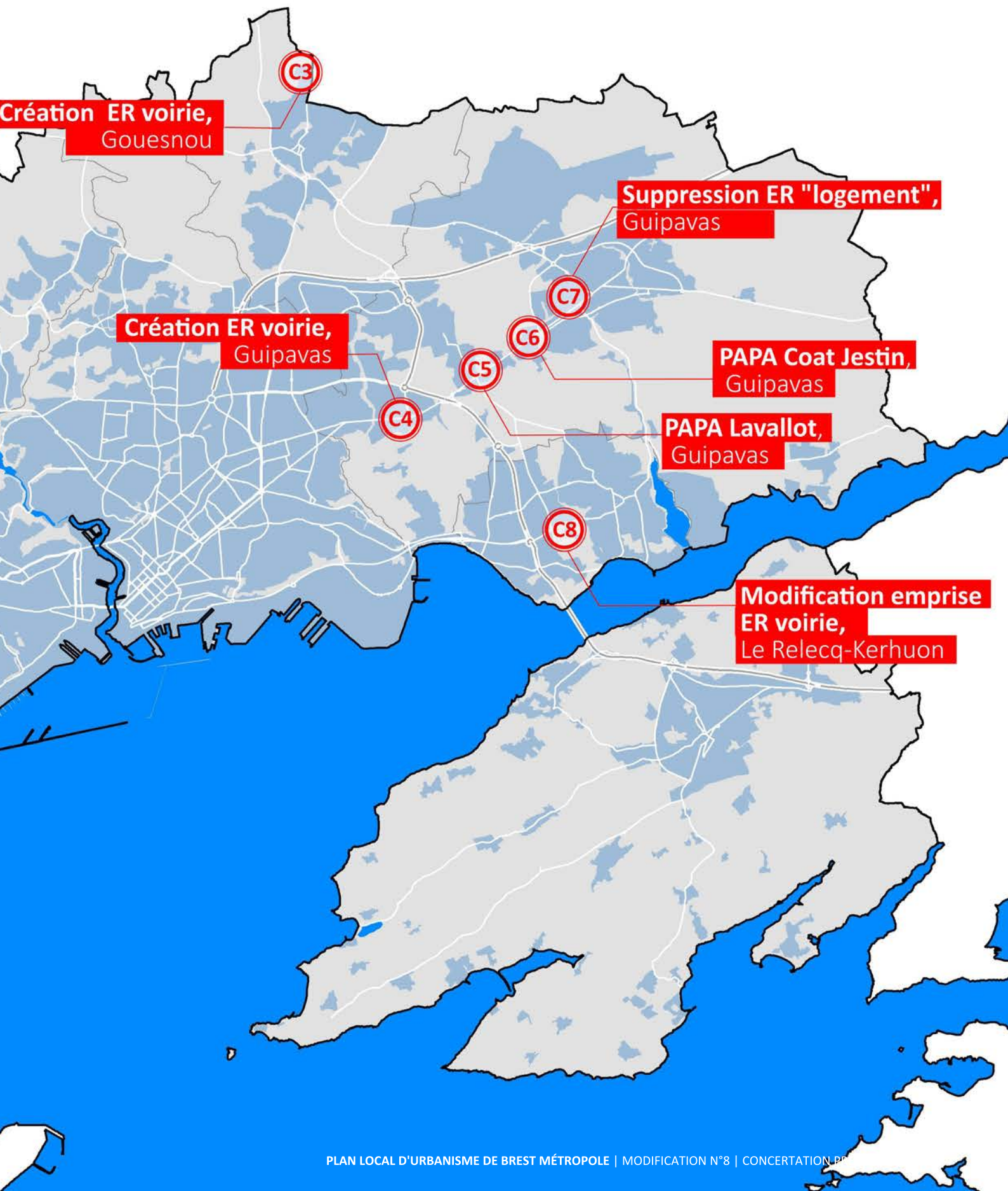
## Extension de la zone UC, Alfred de Musset à Le Relecq-Kerhuon

En cohérence avec le tissu urbain du secteur, il est envisagé de prolonger le zonage UC (zone urbaine mixte) le long de la rue Alfred de Musset à Le Relecq-Kerhuon.



# Ajouts, modifications ou suppressions d'emplacements réservés





**Création ER voirie,**  
Gouesnou

**Création ER voirie,**  
Guipavas

**Suppression ER "logement",**  
Guipavas

**PAPA Coat Jestin,**  
Guipavas

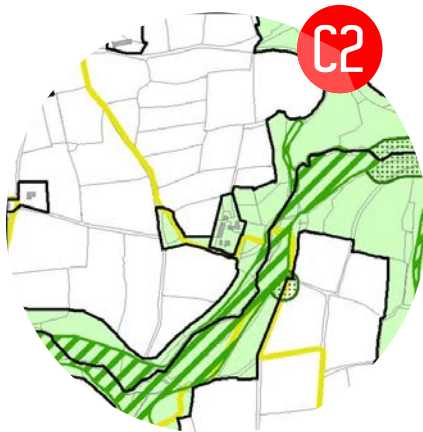
**PAPA Lavallot,**  
Guipavas

**Modification emprise  
ER voirie,**  
Le Relecq-Kerhuon



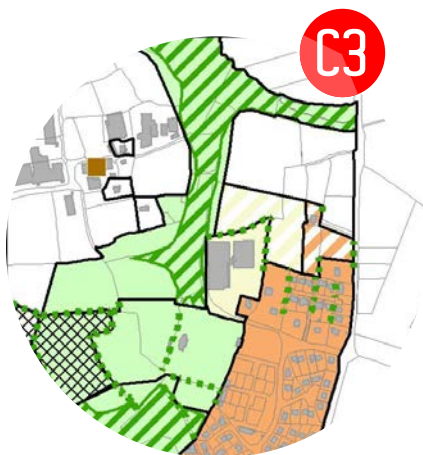
### **Suppression partielle d'un emplacement réservé à Plouzané**

L'emplacement réservé n°201 a été institué au bénéfice de Brest métropole pour un élargissement de voirie route de la haute corniche à Plouzané. Il est proposé de supprimer partiellement cette réserve.



### **Modification du tracé d'un cheminement piétonnier sur le secteur de Kermerrien à Guilers**

Le tracé du chemin piétonnier reporté sur le PLU du lieu-dit Kermerrien à Guilers est erroné au niveau des parcelles B2174 et 2171. Un échange de parcelles, authentifié par acte de notarié a eu lieu en 2015 entre la commune de Guilers et le particulier concerné. Il est donc prévu de corriger le tracé figurant au PLU, afin de le rendre conforme au cheminement actuel.

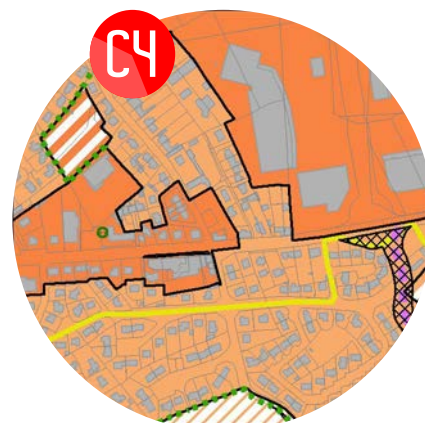


### **Délimitation d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie d'accès au complexe sportif du Crann à Gouesnou**

Dans le cadre du développement et de l'aménagement du complexe sportif du Crann à Gouesnou, la commune souhaite en améliorer et sécuriser la desserte, en réalisant une voie d'accès par le nord du complexe depuis la rue du Pont d'Argent (RD 52). Afin de préserver les possibilités d'aménagement de cette voie d'accès, il est proposé d'inscrire un nouvel emplacement réservé de voirie sur les emprises nécessaires au projet sur les parcelles cadastrées AK 16 et 17.

## Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement de voirie à Guipavas

La commune de Guipavas a engagé des réflexions sur l'implantation d'un boulo-drome et la réalisation d'une opération d'habitat au croisement du boulevard de Coataudon et de la rue de Kéradrien. En accompagnement du projet, il est apparu nécessaire de prévoir un élargissement de voirie pour l'aménagement du carrefour. A cet effet, il est envisagé d'inscrire un emplacement pour aménagement de voirie.



## Levée du périmètre d'attente de projet d'aménagement de Lavallot à Guipavas

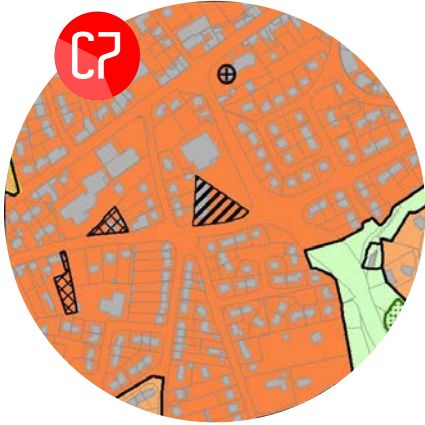
En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU délimite sur le secteur de Lavallot un périmètre d'attente de projet d'aménagement dans lequel les possibilités de constructions ou installations sont restreintes dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. Instituée pour 5 ans, cette servitude est arrivée à échéance le 12 décembre 2019. Il est donc proposé de la supprimer du document graphique N°1.



## Levée du périmètre d'attente de projet d'aménagement de Coat Jestin à Guipavas

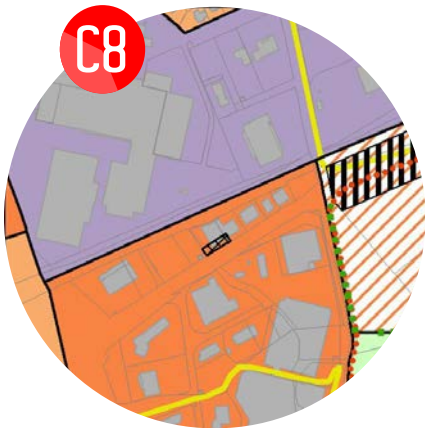
En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU délimite sur le secteur de Coat Jestin à Guipavas un périmètre d'attente de projet d'aménagement dans lequel les possibilités de constructions ou installations sont restreintes dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. Instituée pour 5 ans, cette servitude arrivera à échéance le 16 décembre 2021. Il est donc proposé de la supprimer du document graphique N°1.





## Suppression d'un emplacement réservé à la réalisation de programme de logements locatifs sociaux à Guipavas

Le PLU délimite un emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs sociaux sur la parcelle cadastrée CE 101 sur la commune de Guipavas. Eu égard aux programmes de logements locatifs sociaux engagés sur ce secteur de la commune, le maintien d'un emplacement réservé ne paraît plus nécessaire. Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

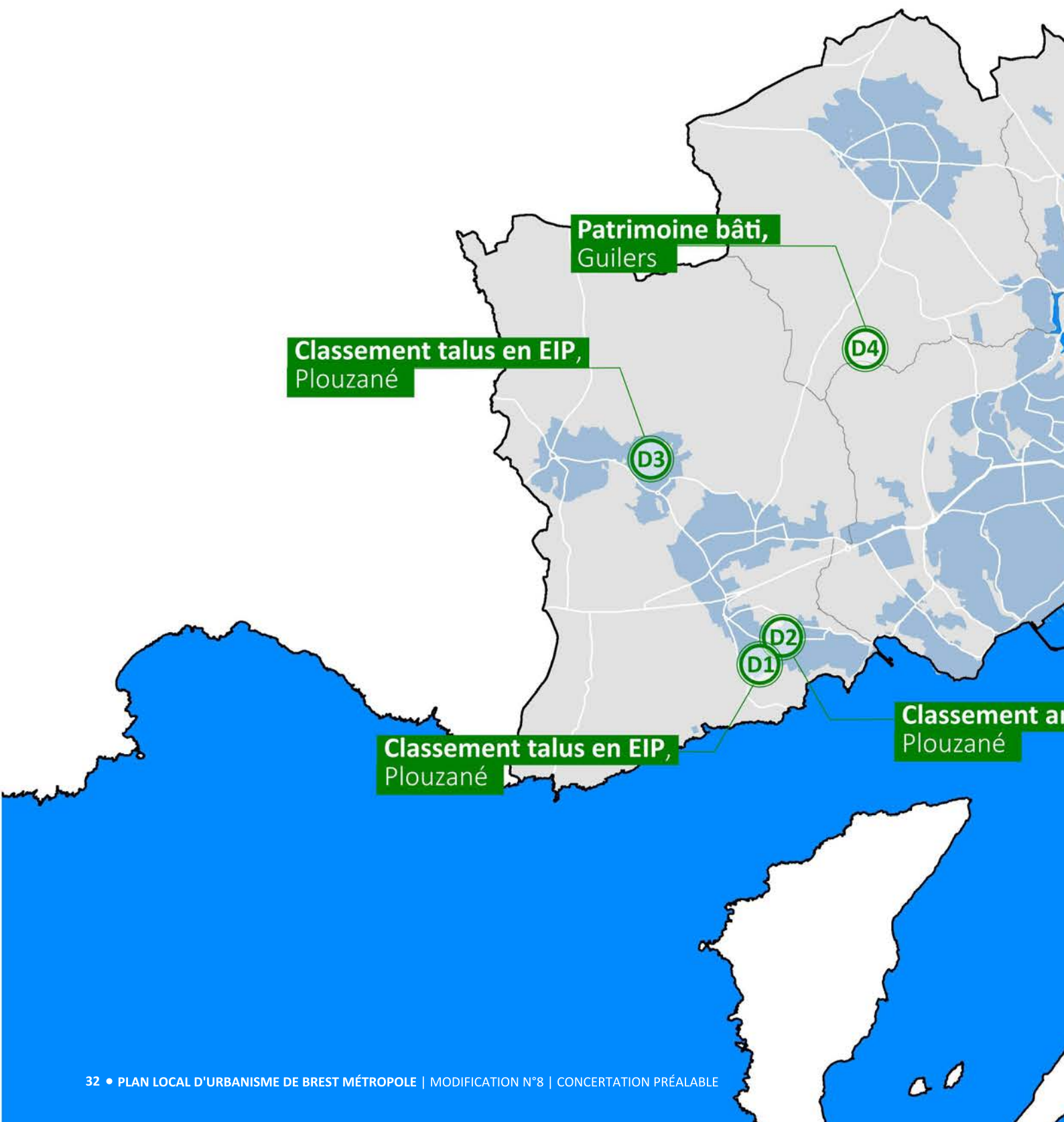


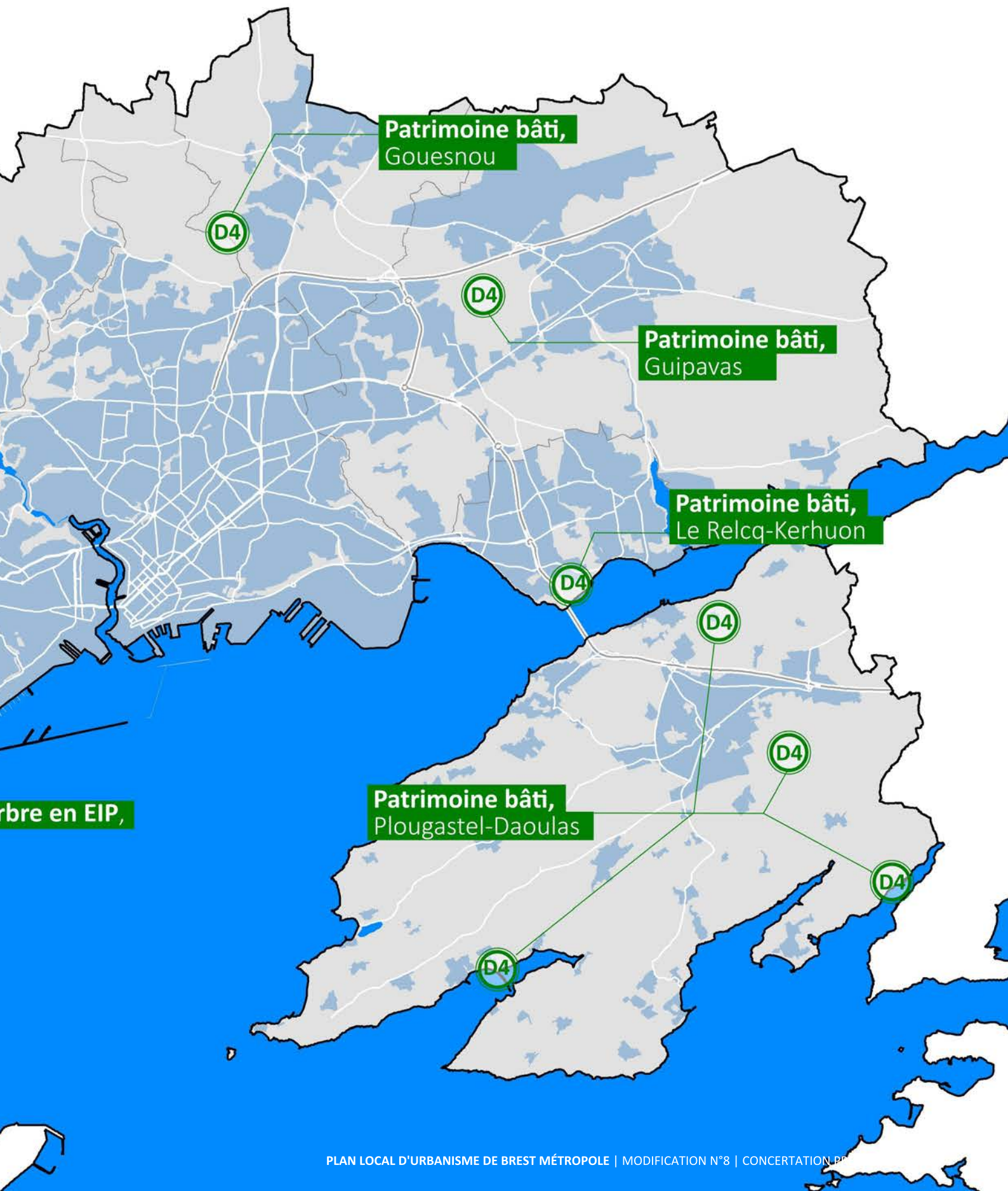
## Elargissement des emprises de l'emplacement n° 237, pour aménagement de voie, boulevard du Général de Gaulle à Le Relecq-Kerhuon

La modification du PLU approuvée le 26 avril 2019 a créé l'emplacement réservé n°237 sur une partie des parcelles cadastrées AT 237, 238 et 241 pour un aménagement de carrefour, boulevard Charles de Gaulle à Le Relecq-Kerhuon. Compte tenu de l'avancement des réflexions, il est envisagé d'étendre l'emplacement réservé à la totalité des parcelles AT 238 et 241.



# Identification d'éléments d'intérêt patrimonial

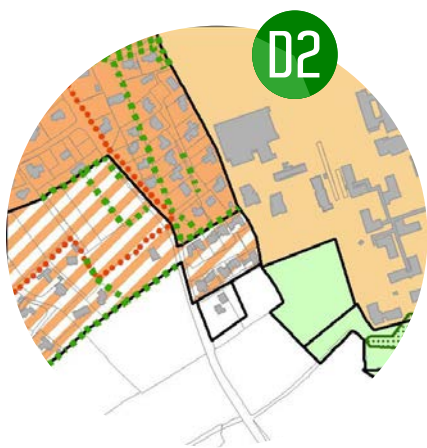






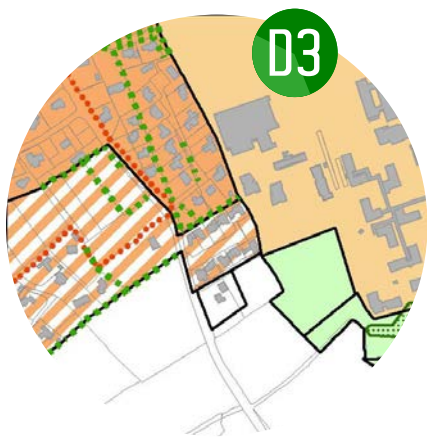
### **Identification d'un élément naturel d'intérêt patrimonial, rue Forence Arthaud à Plouzané**

Le PLU identifie des éléments boisés, haies, talus, notamment en vue de préserver la fonctionnalité écologique du réseau bocager et de boisements surfaciques qui ne bénéficient d'aucune autre protection. A ce titre, il est proposé d'identifier une haie en bordure de la rue Florent Arthaud à Plouzané.



### **Identification d'un élément naturel d'intérêt patrimonial, route de Mescleuziou à Plouzané**

Le PLU identifie des éléments boisés, haies, talus, notamment en vue de préserver la fonctionnalité écologique du réseau bocager et de boisements surfaciques qui ne bénéficient d'aucune autre protection. A ce titre il est proposé d'identifier un cyprès de Lambert route de Mescleuziou à Plouzané.



### **Identification d'un élément naturel d'intérêt patrimonial, rues Malmanche et Prévert à Plouzané**

Le PLU identifie des éléments boisés, haies, talus, notamment en vue de préserver la fonctionnalité écologique du réseau bocager et de boisements surfaciques qui ne bénéficient d'aucune autre protection. A ce titre, il est proposé d'identifier un talus boisé en bordure des rues Malmanche et Prévert à Plouzané.

## Inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial situés en espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Depuis la modification approuvée le 24 janvier 2020, le PLU identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial situés en espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est envisagé d'apporter plusieurs corrections à l'inventaire.

- d'une part en complétant par de nouveaux bâtiments présentant des qualités architecturales ou patrimoniales justifiant leur identification ;
- d'autre part en supprimant de l'inventaire des bâtiments situés dans la bande littorale des 100 mètres, dans laquelle les changements de destination ne sont autorisés en aucune circonstance et pour lesquels l'identification est sans effet.



# Articulation avec d'autres documents d'urbanisme et de planification

E1



## SCoT du Pays de Brest

Outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat. Les PLU doivent être compatibles avec les SCoT.

Le SCoT du Pays de Brest, révisé le 19 décembre 2018, a été modifié en 2019 afin d'intégrer le volet littoral de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Il convient donc à présent de mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, en requalifiant les « hameaux » identifiés par le PLU (zones UHT) selon les catégories définies par le SCoT.

E2



## Schéma directeur vélo

Brest métropole a approuvé son nouveau schéma directeur vélo le 6 décembre 2019. Fruit de l'évaluation du schéma de 2010 et d'une large consultation avec les usagères et usagers du vélo, le schéma directeur vélo 2020-2025 a été l'occasion d'ajuster les liaisons inscrites au précédent schéma mais également de proposer de nouveaux aménagements de sécurité et de nouveaux services aux habitantes et habitants afin de rendre l'usage du vélo plus aisé et donc plus habituel.

Outil de programmation et de planification permettant de définir la politique d'aménagement et de programmer les investissements, le schéma directeur vélo a vocation à compléter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique transport - déplacement tenant lieu de plan de déplacement urbain.

Il est donc proposé d'actualiser l'OAP avec les éléments issus du schéma directeur vélo.

## Schéma de référence de la commune de Guipavas

La commune de Guipavas a adopté en 2020 un nouveau schéma de référence. Document prospectif d'aménagement et de développement, le schéma de référence définit le parti d'aménagement et de développement à moyen et long termes, guidant et hiérarchisant les actions de la commune.

En cohérence avec les axes stratégiques du schéma de référence, il est apparu nécessaire de modifier le zonage sur le secteur sud de Lavallot. En effet, les espaces bordant le boulevard Michel Briant ont été classés en zone UC (zone urbaine mixte) lors de la révision du PLU de Brest métropole en 2014. Or, les réflexions menées avec la commune dans le schéma de référence conduisent à privilégier le développement d'un secteur mixte entre activités et équipements publics.

Il est donc proposé de modifier le classement du secteur en passant d'une urbaine mixte (UC/AUC) pouvant accueillir tout type de constructions (habitat, commerce, activité, services...) à une zone à dominante économique (UE/AUE), en cohérence avec la vocation dominante de cet espace.









Hôtel de métropole / 24, rue Coat-ar-Guéven / CS 73826 - 29238 Brest cedex 2  
02 98 33 50 50 / [plan-local-urbanisme@brest-metropole.fr](mailto:plan-local-urbanisme@brest-metropole.fr) / [www.plu.brest.fr](http://www.plu.brest.fr)