

FACTEUR 4 PLU

Pour une métropole plus durable



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Habitat • Transports et déplacements • Environnement • Aménagement

Seules les parties modifiées des orientations d'aménagement et de programmation sont reproduites dans le présent document. Les passages modifiés sont identifiés en rouge.

Nota : les références au code de l'urbanisme sont celles en vigueur au 31 décembre 2015, conformément à l'article 12 du décret 2015-1783 du 31 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation au contenu du plan local d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. **Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.***

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. **Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs...** »*

A ce titre, le plan local d'urbanisme comporte :

- une orientation d'aménagement et de programmation « habitat », tenant lieu de programme local de l'habitat ;*
- une orientation d'aménagement et de programmation « déplacements », tenant lieu de plan de déplacements urbains ;*
- une orientation d'aménagement et de programmation « environnement », définissant les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement au travers la mise en réseau des espaces naturels et des espaces verts urbains ;*
- des orientations d'aménagement et de programmation dites « de secteurs », c'est-à-dire qui portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles prennent la forme de schéma d'aménagement.*

En particulier, et conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation « de secteurs » sont prévues pour chaque secteur classé en 1AU au document graphique n°1 du règlement.

L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme indique que « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

SOMMAIRE GENERAL

1- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT.....	5
ORIENTATION 1 : Maintenir un niveau élevé de production de logements dans l'agglomération.....	7
ORIENTATION 2 : Constituer une offre complète et attractive de logements neufs	14
ORIENTATION 3 : Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant	22
ORIENTATION 4 : Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat	27
EVALUATION DES MOYENS FINANCIERS DE BREST METROPOLE NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS HABITAT	30
2- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS.....	31
ORIENTATION 1 : Renforcer l'attractivité métropolitaine en consolidant l'efficacité technique, économique, énergétique et environnementale des réseaux structurants de déplacements.	33
ORIENTATION 2 : Adapter les conditions de déplacement pour renforcer l'attractivité des espaces de proximité et minimiser les nuisances.....	48
ORIENTATION 3 : Assurer la continuité, la connexion, des réseaux de transport en partenariat avec l'état, la région et le département	63
ORIENTATION 4 : Favoriser et accompagner l'adaptation des modes de vie pour une mobilité durable.....	69
EVALUATION DE LA PROGRAMMATION ET DE MOYENS FINANCIERS DE BREST MÉTROPOLE NÉCESSAIRE À LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DÉPLACEMENTS.....	74
3- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ENVIRONNEMENT	75
LE PROJET : UNE TRAME VERTE ET BLEUE EN LIEN AVEC UNE ARMATURE VERTE URBAINE.....	77
ORIENTATION N°1 : Conforter les cœurs de biodiversité.....	79
ORIENTATION N° 2 : Assurer le principe de connexion	82
ORIENTATION N°3 : Conforter l'armature verte urbaine.....	83
4- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS	89
BOHARS.....	99
BREST	103
GOUESNOU	139
GUILERS	157
GUIPAVAS.....	169
PLOUGASTEL-DAOULAS	189
PLOUZANÉ	201
LE RELECQ-KERHUON	221

(...)

4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

SOMMAIRE

CARTE DE LOCALISATION DES OAP DE SECTEURS	94	GOUESNOU	139
LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS	95	GOUESNOU – Gouesnou/Guipavas	140
BOHARS	99	GOUESNOU – Carpont.....	142
BOHARS – Kerampir	100	GOUESNOU – Mescadiou.....	144
BREST	103	GOUESNOU – Le Crann	146
BREST – Brest / Plouzané – Entrée Ouest	104	GOUESNOU – Gouesnou / Brest – rue de l'échangeur/rue de Gouesnou	148
BREST – Fontaine Margot	106	GOUESNOU – Penhoat	150
BREST – Kerangall.....	108	GOUESNOU – Ilot Mairie	152
BREST – Kernabat-Kerarbleiz	110	GOUESNOU – Ilot de la Source	154
BREST – Lambézellec Ouest (Cambergot/Spornot)	112	GUILERS	157
BREST – Les Terrasses du Parc d'Éole	116	GUILERS – Renouveau urbain du centre-ville	158
BREST – Les Capucins	118	GUILERS – Kerloquin	160
BREST – Ilots Volney-D'Alembert.....	120	GUILERS – Kermabiven	162
BREST – Iroise Valy Hir.....	122	GUILERS – Pen ar C'hoat - Kerebars	164
BREST – Petit Kervern	124	GUILERS – Guerven	166
BREST – Pierre Sépard.....	126	GUIPAVAS	169
BREST – Polder	128	GUIPAVAS – Boulevard de Coataudon	170
BREST – Gouesnou / Brest – rue de l'échangeur/rue de Gouesnou	130	GUIPAVAS – Forestig / Vizac.....	172
BREST – Rue de Kerelie	132	GUIPAVAS – Frouven-Botsporn.....	174
BREST – UBO Campus du Bouguen	134	GUIPAVAS – Kerouhant	176
BREST – Saint-Marc / Tunisie.....	136	GUIPAVAS – Keriegu	178
		GUIPAVAS – Le Manoir.....	180
		GUIPAVAS – Guipavas/Gouesnou	182
		GUIPAVAS – Rue des Alouettes.....	184
		GUIPAVAS – Saint Thudon I et II.....	186

PLOUGASTEL-DAOULAS.....	189
PLOUGASTEL-DAOULAS - Bodonn	190
PLOUGASTEL-DAOULAS – Cleguer-Salaun.....	192
PLOUGASTEL-DAOULAS – Lesquivit	194
PLOUGASTEL-DAOULAS – Port du Tinduff.....	196
PLOUGASTEL-DAOULAS – Talaouron Vraz.....	198
PLOUZANÉ	201
PLOUZANE – Plouzané / Brest – Entrée Ouest	202
PLOUZANE - Hôtel de ville.....	204
PLOUZANE – Kerarmerrien.....	206
PLOUZANE – Kerborhel	208
PLOUZANE – Kerezoun-Kerstrat	210
PLOUZANE – Lanrivineg	212
PLOUZANE – Le Cloître	214
PLOUZANE – Place du commerce	216
PLOUZANE – Rue des Myosotis nord.....	218
LE RELECQ-KERHUON.....	221
LE RELECQ KERHUON - Feunteun Aon.....	222
LE RELECQ KERHUON – Le Cosquer	224
LE RELECQ KERHUON – Le Mendy	226
LE RELECQ KERHUON – Rue du Rody.....	228
LE RELECQ-KERHUON – Sainte Barbe.....	230

TROIS GRANDS TYPES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

Le plan local d'urbanisme comporte trois grands types d'orientations d'aménagement et de programmation dites « de secteur », c'est-à-dire qui portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles concernent respectivement des secteurs d'extension urbaine, de renouvellement urbain, et des secteurs à rayonnement métropolitain.

Les secteurs d'extension urbaine :

- Le premier type porte sur les secteurs ou quartiers à aménager et concerne toutes les zones 1AU quelle que soit leur dominante habitat ou activités. Celles-ci pourront porter au-delà sur des espaces déjà urbanisés ou sur des espaces non urbanisés. Elles peuvent venir préciser les plans guides élaborés sur des territoires plus importants.
- Elles peuvent aussi porter sur de grands secteurs intégrant des espaces ouverts à l'urbanisation sur lesquels la réflexion englobe un périmètre plus large. C'est notamment le cas pour les projets réalisés sous forme de ZAC.
- Elles ne couvrent pas tous les secteurs en 2AU : ceux-ci feront l'objet d'une OAP dès lors qu'un projet aura été étudié.

Les secteurs du renouvellement urbain :

- Sur les espaces mutables ces orientations portent plus spécialement sur le renouvellement urbain.
- De la même manière, tous les espaces mutables ne sont pas couverts par une OAP mais pourront l'être dès qu'un projet aura été étudié.

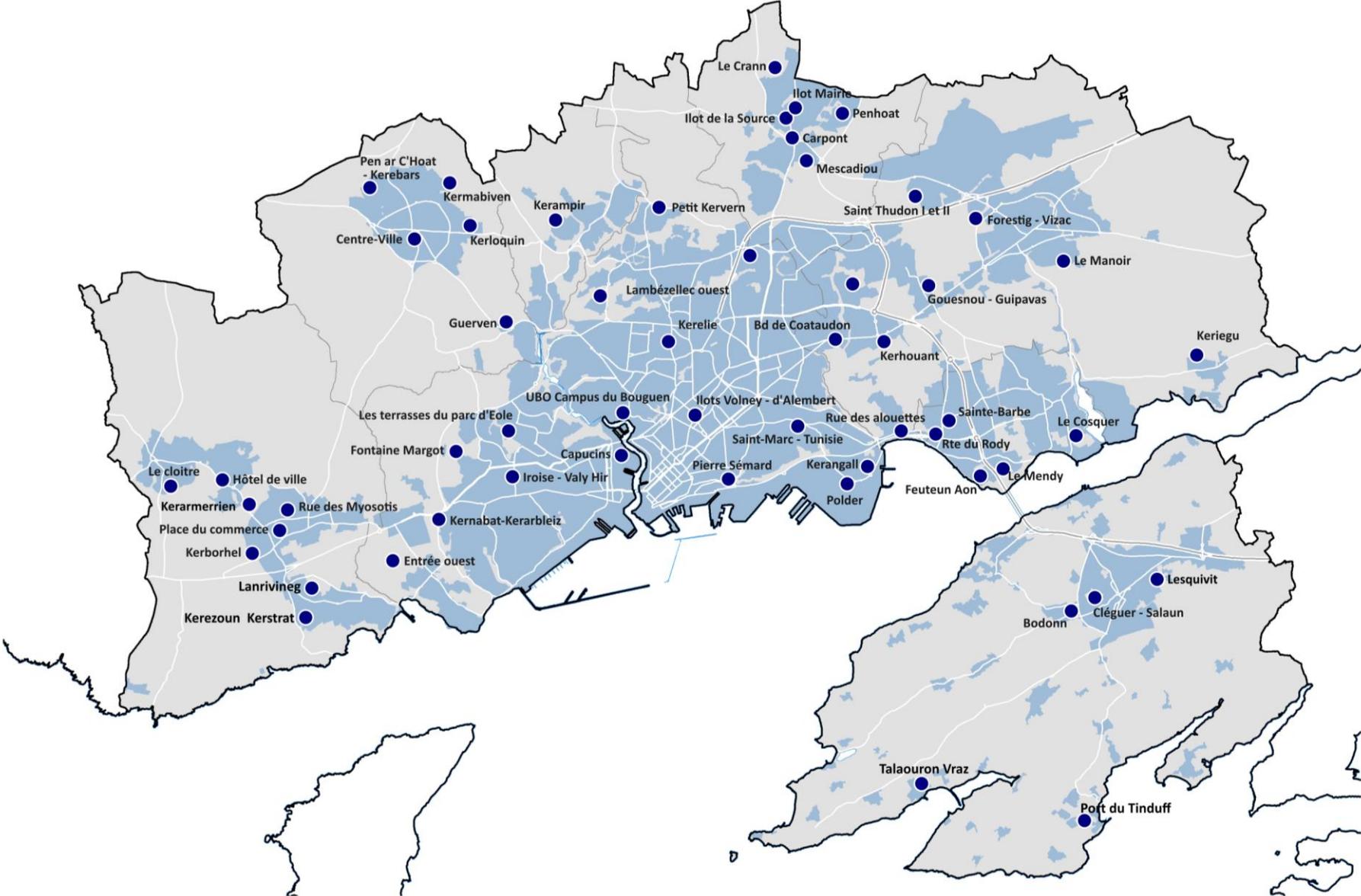
Les secteurs métropolitains :

- Et pour la zone US, les orientations permettent de compléter si besoin le règlement en cohérence avec les grands objectifs des projets à venir.

Le degré de précision des orientations d'aménagement et de programmation de secteur dépend de l'avancement de la réflexion sur le devenir du quartier ou du secteur, et du niveau d'engagement souhaité par la collectivité. Pour chaque OAP il est spécifié une synthèse de l'existant et des grandes échéances, les objectifs d'aménagement, les principes d'aménagement particuliers, un schéma de principe et éventuellement la programmation en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation Habitat.

OAP de secteurs	Zones 1AU, grand secteurs ou ZAC	Renouvellement urbain	Zones US	
BOHARS	Kerampir			
BREST	Fontaine Margot Kerangall Kernabat-Kerarbleiz Lambézellec Ouest	Les terrasses du Parc d'Eole Petit Kervern Pierre Sémard Polder	Rue de l'échangeur / rue de Gouesnou Ilots Volney-D'Alembert Iroise Valy Hir Rue de Kerelie Saint-Marc / Tunisie	Entrée Ouest Les Capucins UBO Campus du Bouguen
GOUESNOU	Gouesnou / Guipavas Carpont Mescadiou	Le Crann Penhoat Ilot de la Source	Ilot Mairie Rue de l'échangeur / rue de Gouesnou	
GUILERS	Kerloquin Kermabiven Pen Ar C'hoat/Kerebars Guervern		Centre-ville	
GUIPAVAS	Forestig/Vizac Keriegu Kerouhant Le Manoir	Guipavas / Gouesnou Rue des Alouettes Saint Thudon I et II Froutvén / Botspern	Boulevard de Coataudon	
PLOUGASTEL DAOULAS	Bodonn Talaouren Vraz Cleguer-Salaun	Port du Tinduff Lesquivit		
PLOUZANE	Kerarmerien Kerborhel Kerezoun-Kerstrat	Rue des myosotis Le Cloître Lanrivineg	Hôtel de ville Place du commerce	Entrée Ouest
LE RELECQ KERHUON	Feuteun Aon Le Cosquer Le Mendy Rue du Rody Saint-Barbe			

Carte de Localisation des OAP de secteurs



LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

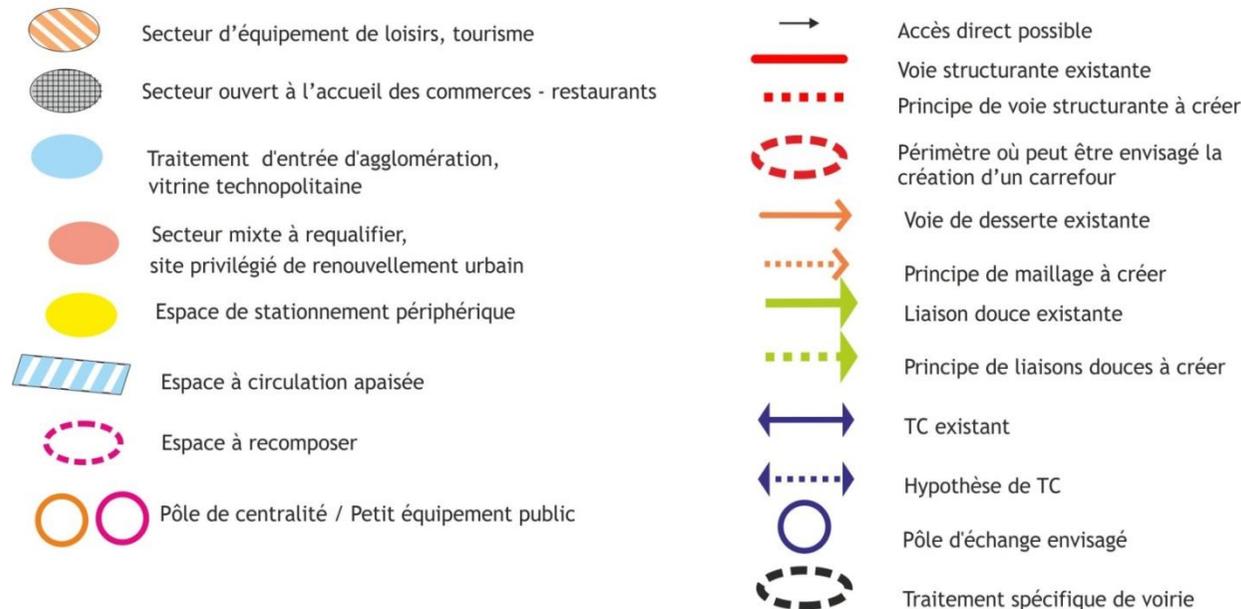
Les orientations d'aménagement et de programmation dites « de secteurs » sont structurées en quatre parties indiquant :

- les grands principes d'occupation de l'espace,
- la répartition de la production d'habitat ou de locaux d'activité,
- les principes de qualité urbaine et environnementale
- la programmation de l'aménagement.

1. Définition des grands principes d'occupation de l'espace (Vocation des espaces, principes de desserte et d'accroche)

Ces principes précisent comment les projets s'organisent et s'intègrent dans leur environnement : la qualité des dessertes tous modes avec des précisions éventuelles sur la qualité des aménagements. Ces principes doivent permettre de ménager les transitions fonctionnelles et morphologiques (formes urbaines) d'animer l'espace et certaines précisions par rapport au zonage peuvent être apportées sur la destination de ces espaces. Elles s'intéressent à la limitation des déplacements et au développement des relations de proximité ainsi qu'à la maîtrise des consommations énergétiques et spatiales (mutualisation du stationnement ou stationnement enterré).

A- Principes d'occupation de l'espace



2. Précisions sur les grands principes de répartition de la production

Il s'agit ici essentiellement de préciser les moyens d'optimiser le foncier afin de tenir nos engagements en matière de modération de consommation d'espace. Pour l'habitat, la densité minimale de 25 logements/hectare est complétée avec des indications sur l'intensité des constructions dans les espaces d'extension. Cette approche s'accompagne d'une réflexion sur la qualité et le traitement de la mitoyenneté traduite dans le règlement en particulier dans les espaces de renouvellement urbain mais aussi dans les quartiers. La part de logements locatif conventionnés et de logement à cout abordable est précisée en cohérence avec l'OAP habitat.

Pour les espaces économiques, il est fortement souhaitable de rechercher cette même optimisation du foncier. Toutefois, compte-tenu de l'hétérogénéité des types d'activités (production, stockage, logistique, etc.) la densité n'est pas indiquée dans les OAP ; elle pourra être développée dans le cadre plus précis des projets.

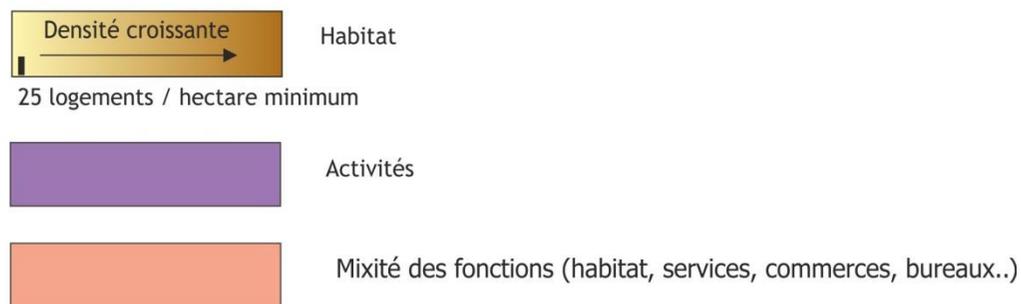
25 logts/Ha : ilot résidentiel pavillonnaire, formes urbaines : individuel dense et mitoyenneté

50 logts/ha : ilot résidentiel dense, forme urbaine intense : petit collectif et ind dense

100 logts/ha : ilot mixte de centralité : collectif

Pour les OAP en secteur urbain qui sont donc le plus souvent en zone centrale, les objectifs sont, au-delà de l'optimisation du foncier qui reste un objectif essentiel, ceux de la mixité des fonctions et des usages.

B- Principes de répartition de la production

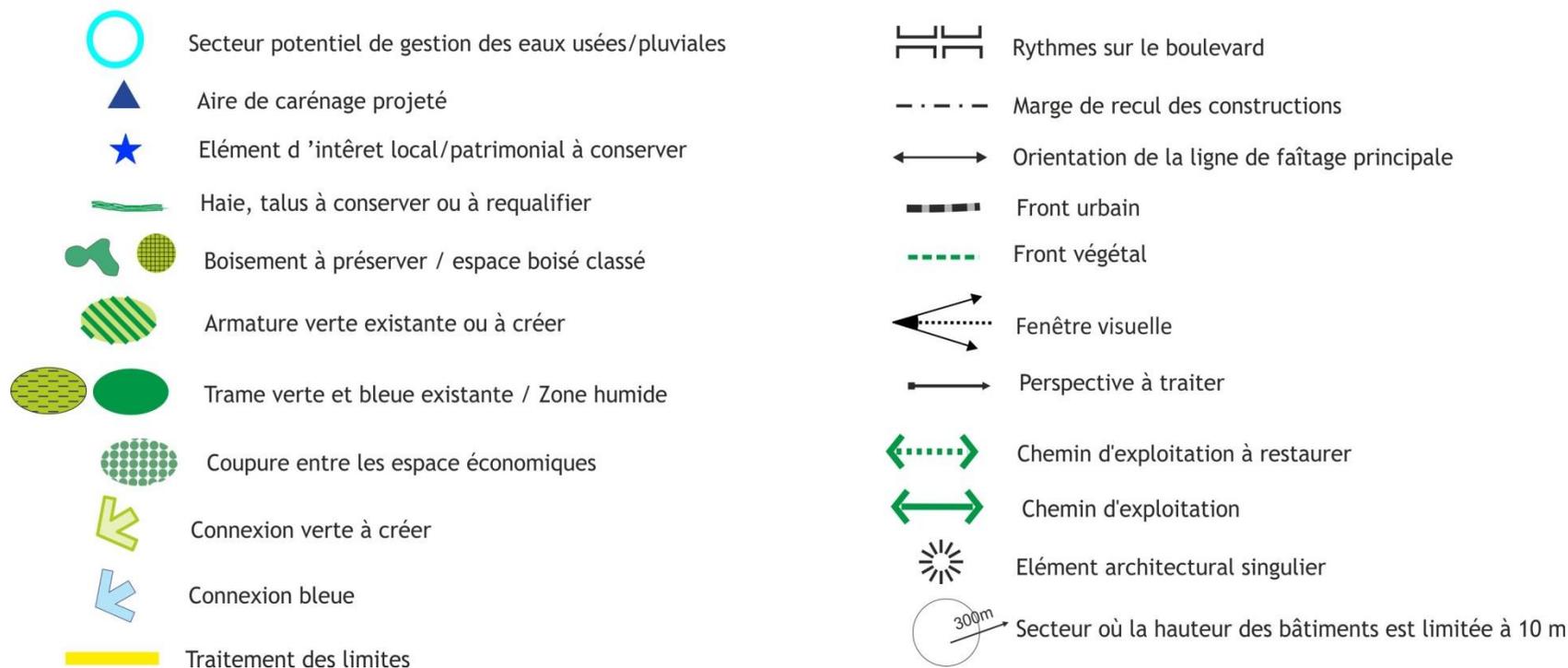


3. Définition des grands principes assurant la qualité urbaine et environnementale des projets (espaces paysagers ou naturels à préserver, identification d'éléments naturels d'intérêt local à conserver...)

Dans ce chapitre, sont précisés des éléments qui concourent à traiter les impacts des projets sur l'environnement : traitement des zones de contact entre espaces construits et espaces de nature, traitement de l'eau, principes de connexion verte ou bleue à intégrer, traitement des nuisances, maintien des éléments de bocage... Le bocage dont l'inventaire est précisé dans le rapport de présentation est repris sous forme de grands principes dans les OAP et se traduit dans le règlement sous forme d'éléments d'intérêt paysager dans les zones 1AU.

La qualité des projets passe aussi par l'attention portée au bâti, à son implantation, au paysage urbain qui est créé : figurent donc si nécessaire des principes d'alignement ou de front urbain qui peuvent être retraduits dans le règlement graphique.

C- Principes de qualité urbaine et environnementale



4. Une programmation du développement urbain

Conformément à ce que prescrit le schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation indiquent les différentes tranches envisagées pour la réalisation des aménagements. Le plan local d'urbanisme étant élaboré au regard des enjeux d'évolution du territoire à 20 ans, il n'est pas toujours possible d'indiquer une échéance précise de réalisation. Dans ce cas, les orientations d'aménagement et de programmation de secteur indiquent soit des phases (1, 2, 3...) qui indiquent un ordre, une progression dans le déroulement du projet, soit la perspective d'une réalisation à court, moyen ou long terme. L'indication court-terme est utilisée pour les aménagements envisagés dans une période de l'ordre de 0 à 5 ans, moyen-terme pour une période de l'ordre de 5 à 10 ans, et long-terme au-delà.

Recommandation :

La collectivité dispose d'un système d'information géographique avec une modélisation en trois dimensions de son territoire ; les éléments modélisés sont au fur et à mesure de leur disponibilité mis en ligne sur le site <http://geo.pays-de-brest.fr/> Les projets pourront utiliser cet outil afin de modéliser les propositions, en particulier pour travailler sur tout ce qui peut contribuer à limiter les impacts sur l'environnement : les questions d'ensoleillement permettant de réduire la consommation d'énergie, les questions de hauteur...

(...)

(...)

GUIPAVAS

(...)

(...)

GUIPAVAS – Froustven-Botsporn



Superficie : 27,9 ha
Secteur mixte
Zone du PLU : 1AUC / 2AUC /1AUL
Phasage : urbanisation progressive

Objectif d'aménagement : Poursuivre l'aménagement entre Kergaradec au nord et le Froustven au sud pour marquer l'entrée d'agglomération Brestoïse.

Ce secteur doit affirmer le caractère urbain et métropolitain de cette entrée de ville et plus spécifiquement le long du boulevard François Mitterrand, en présentant un front bâti s'accompagnant d'un traitement architectural et paysager de qualité. Les constructions devront ménager sur ce linéaire des séquences de plein et de vide afin d'éviter tout effet de front continu. Ainsi une percée visuelle est à créer en prolongement de l'axe de desserte piétonne de l'IFAC.

Dans le secteur de mixité de fonction compris entre le boulevard François Mitterrand, la rue de Kerlaurent et la VC 14, les activités commerciales et les activités de loisir sont interdites. Dans le secteur nord les aménagements devront maintenir l'ambiance résidentielle du hameau du Botsporn.

L'intégration des aménagements se fera dans le prolongement de ceux déjà réalisés, tout en assurant la cohésion et la transition entre les programmes d'habitat, de bureaux et d'activités.

Les aménagements devront :

- se structurer autour de la trame bocagère existante ainsi que sur les cœurs de biodiversité de la vallée du Costour,
- hiérarchiser et tisser des liens dans le prolongement de la trame viaire existante,
- composer un tissu urbain permettant les orientations sud et dialoguant avec les reliefs,
- constituer des centralités en lien avec le tissu existant et les entités paysagères présentes.

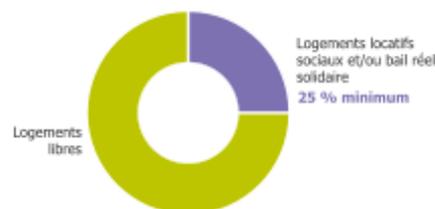
Phasage : La première phase d'aménagement concerne le secteur mixte situé entre la rue Alphonse Penaud au nord et le boulevard de l'Europe au sud dans le prolongement des opérations Eau du Ponant et DCNS déjà réalisées.

Dans cette même phase, sont concernés les secteurs mixtes et d'habitat au sud-ouest et à l'ouest du hameau du Botsporn. Les aménagements sur les franges nord et est du même hameau sont programmés dans une seconde phase.

Recommandation : Une attention particulière sera portée au traitement des transitions entre les projets et l'existant comme celles entre typologies d'habitat, de bureaux et d'activités, en veillant particulièrement à la qualité globale du quartier.

PROGRAMMATION HABITAT

Opérations de 20 à 35 logements ⁽¹⁾



Opérations de plus de 35 logements ⁽¹⁾



⁽¹⁾ Hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Dans les QPV, les opérations de logements de 20 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements à coûts abordables.

⁽²⁾ au moins 30% de logement locatif social sur la commune du Relecq-Kerhuon et 25% de logement locatif social sur les autres communes, complété par des logements en accession à coûts abordables et/ou relevant du bail réel solidaire.



A - Principes d'occupation de l'espace

- Voie structurante existante
- Principe de voie structurante à créer
- Principe de maillage à créer
- Principe de liaisons douces à créer
- TC existant

B- Principes de répartition de la production

- Habitat
- Mixité des fonctions
- Secteur d'équipement métropolitain

C- Principes de qualité urbaine et environnementale

- Haies / Talus à conserver, requalifier ou à créer
- Espace boisé classé
- Zone humide
- Trame verte et bleue existante
- Rythmes sur le boulevard
- Élément architectural singulier

D - Phasage

1. A court terme
2. A moyen terme

(...)



Hôtel de la métropole / 24, rue Coat-ar-Guéven / CS 73826 / 29238 Brest Cedex 2
02 98 33 50 50 / plan-local-urbanisme@brest-metropole.fr / www.brest.fr