



3

L'ESSENTIEL SUR la lutte contre l'étalement urbain

- L'énergie et le Climat
- Le stationnement
- **Lutter contre l'étalement urbain**
- Les eaux pluviales
- L'habitat
- Le commerce

<http://plu.brest.fr>

Brest métropole s'engage à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels générée par l'urbanisation, tout en répondant aux objectifs de développement démographique et économique du territoire. Cette démarche s'inscrit dans l'objectif d'un développement équilibré à l'échelle du Pays de Brest.

Comprendre le

PIU FACTEUR 4
Pour une métropole plus durable

DIAGNOSTIC

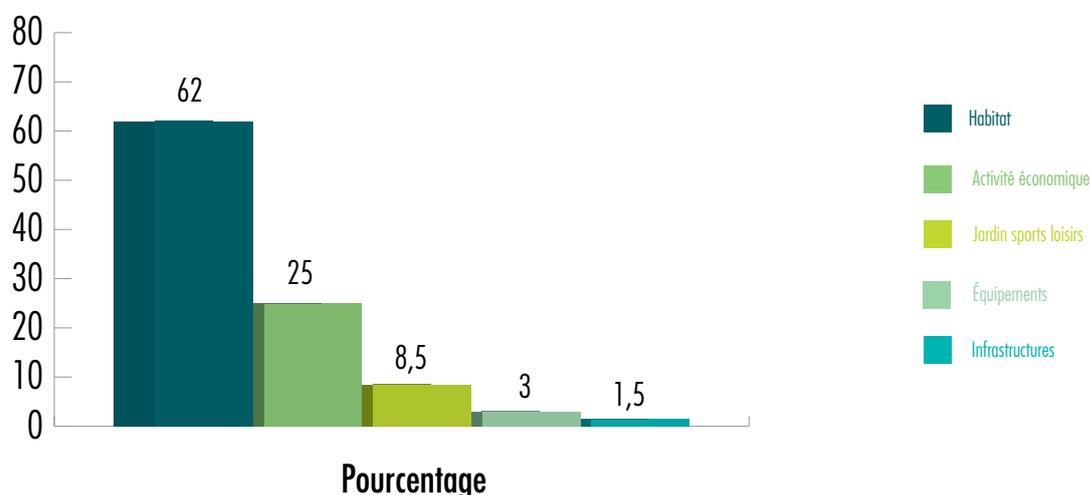
De 2000 à 2010, 500 hectares consommés par l'urbanisation

En 2010, 40 % des sols du territoire de Brest métropole sont artificialisés. Cette artificialisation a cru de 7 %, soit 640 ha, entre 2000 et 2010. Elle se décompose comme suit : 500 ha liés à l'extension urbaine et 140 ha à la construction de serres et l'extension de carrières.

S'agissant des surfaces artificialisées du fait de l'extension urbaine, elles l'ont été majoritairement pour la production de logements (62 % des surfaces, dont 95 % liées à la production de logements individuels et 5 % à la production d'opérations mixtes ou collectives).

Viennent ensuite la production de bureaux et locaux d'activités économiques (25 % des surfaces), la création d'espaces verts urbains, de jardins, de terrains de sports et loisirs (8,5 % des surfaces), la réalisation d'équipements (3 %) et la réalisation d'infrastructures de transport (1,5 %).

L'ARTIFICIALISATION DES SOLS EN EXTENSION URBAINE



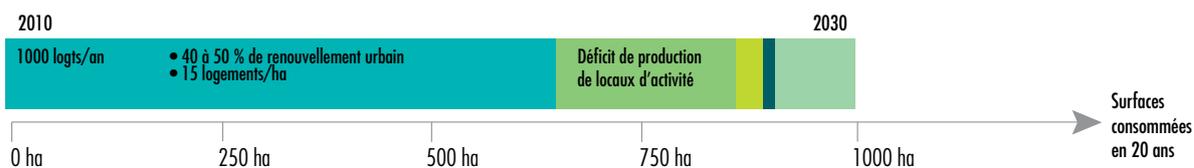
OBJECTIFS EXPRIMÉS DANS LE PADD

Produire plus et mieux en consommant moins

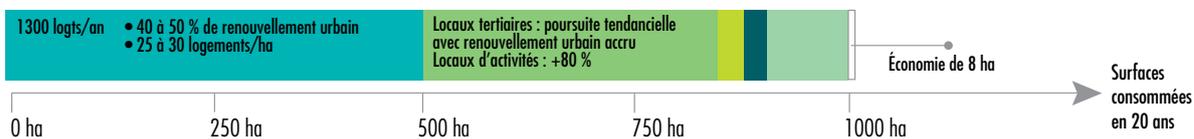
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, trois scénarii ont été étudiés pour les 20 prochaines années :

- un premier, où l'on poursuit sur les mêmes dynamiques d'aménagement que sur la période 2000-2010 (scénario tendanciel) ;
- un second, où la production de logements et de locaux économiques est augmentée, pour répondre à l'objectif de rééquilibrage démographique exprimé par le SCOT, et s'accompagne, pour la production de logements, d'un effort accru en termes de renouvellement urbain et d'optimisation de la densité des opérations en extension urbaine : l'engagement qui est ainsi pris est de produire plus sans consommer davantage de terres agricoles et naturelles ;
- un troisième, où la collectivité fait le même effort d'augmentation de sa production et se fixe également des objectifs de renouvellement urbain et de densification pour les locaux économiques. L'ambition affichée ici est de parvenir à produire plus en consommant moins de terres agricoles et naturelles.

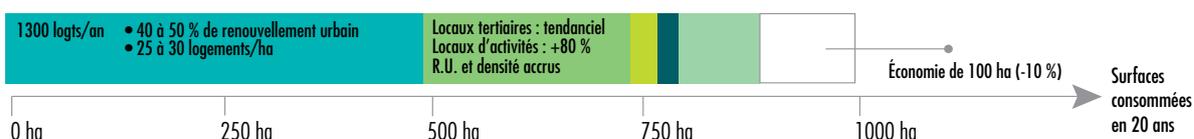
• Scénario tendanciel



• Engagement au PLU facteur 4 d'une production accrue pour une consommation d'espace stable



• Ambition au PLU facteur 4 d'une production accrue avec une recherche de diminution de la consommation



Un renouvellement urbain et une densification de l'habitat compatibles avec la qualité résidentielle

Les objectifs de renouvellement urbain et de densification sont développés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ces objectifs sont traduits dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation de secteurs, notamment dans chaque zone 1 AU.

Au-delà des objectifs quantitatifs, le PLU affiche l'ambition de la qualité résidentielle pour tous. Les règles et orientations proposées visent à garantir l'intimité et l'ensoleillement des logements, à assurer un accès aisé aux services et aux équipements...

Nombre total de logements autorisés en moyenne annuelle	1 300 logements	
	50 % en renouvellement urbain (zones urbaines)	50 % en extension urbaine (zones 1 et 2 AU)
Nature de l'urbanisation	50 % en renouvellement urbain (zones urbaines)	50 % en extension urbaine (zones 1 et 2 AU)
Nombre de logements correspondants en moyenne annuelle	650	650
Densité moyenne minimale	50 logements/ha	25 logements/ha
Surface correspondante en moyenne annuelle	13 ha	26 ha
Surface totale correspondante en moyenne annuelle	39 ha	
Surface totale correspondante 2012-2030	234 ha	468 ha
Densité moyenne totale	33 logements/ha	



Le renouvellement urbain et la densification en zones UC et UH



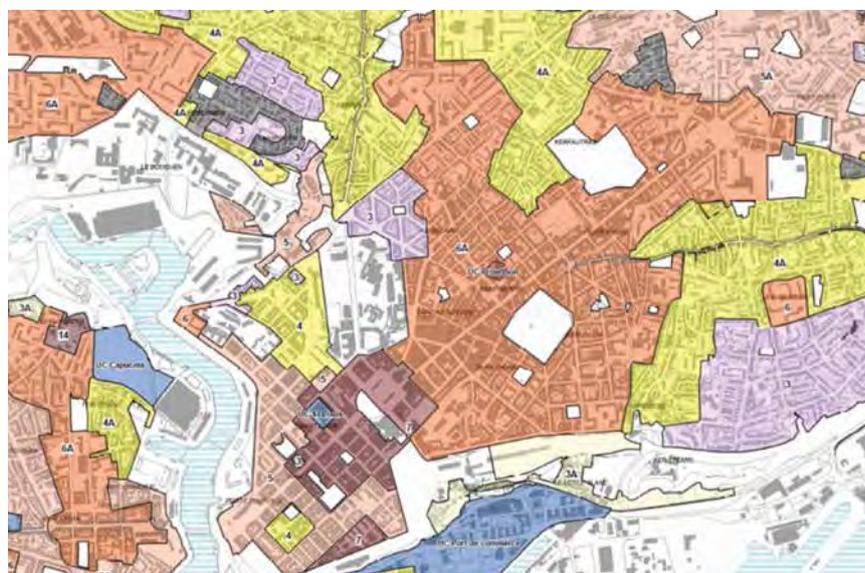
La zone privilégiée du renouvellement urbain est la zone urbaine centrale dite : UC.

La zone UC est caractérisée par la proximité aux réseaux de transport collectif structurants, permettant un accès facilité aux services et équipements métropolitains. Dans cette zone le règlement exprime l'exigence que les nouvelles constructions présentent un minimum de deux niveaux (article UC2) et les règles d'implantation sont assouplies pour favoriser le renouvellement urbain. Dans la zone urbaine à dominante d'habitat (UH), l'objectif est de faciliter l'implantation de nouvelles constructions, par exemple en division de parcelles, tout en préservant l'identité

résidentielle des lieux. Le règlement n'impose plus de superficie minimale des terrains (article UH5), il autorise la

construction en second rideau tout en garantissant l'intimité et l'ensoleillement des parcelles voisines (articles UH6, 7 et 10).

EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU 2/3
HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS



La production de logements en zone d'extension urbaine

La production de nouveaux logements en extension urbaine ne se fera qu'en continuité des zones déjà urbanisées. La proximité des centralités et réseaux de transports collectifs sera privilégiée. Les opérations d'extension urbaine devront respecter une densité brute minimale de 25 logements par hectare tel que le prévoit le SCoT du Pays de Brest, avec un objectif de 30 logements/ha.

Le renouvellement et la densification des zones économiques

Pour préserver les capacités foncières permettant l'accueil de nouvelles activités de production artisanale, industrielle, de stockage ou de logistique, le règlement réserve la zone urbaine à vocation économique à l'implantation de ces activités. Les commerces et les autres activités tertiaires devront donc préférentiellement s'implanter dans la zone urbaine centrale. Pour faciliter la densification, aucune hauteur maximale (article UE10) n'a été fixée dans la zone économique.

