

Qu'est-ce que le PLU ?

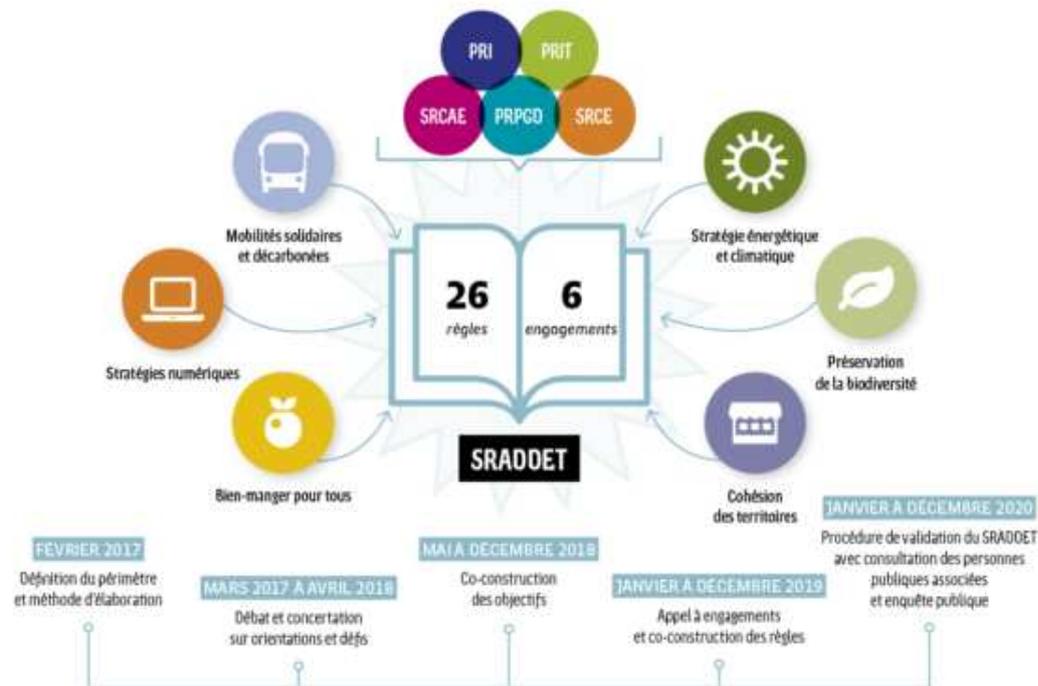
Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document à la pertinence renforcée, l'échelon intercommunal permettant la construction d'un projet de territoire avec une vision globale et durable.

- Le PLU doit respecter les documents de rang supérieur :
- La Loi : Code de l'urbanisme
- Documents sectoriels (SDAGE PPRI)
- Les documents d'aménagement d'un échelon supérieur (SRADDET SCOT...)

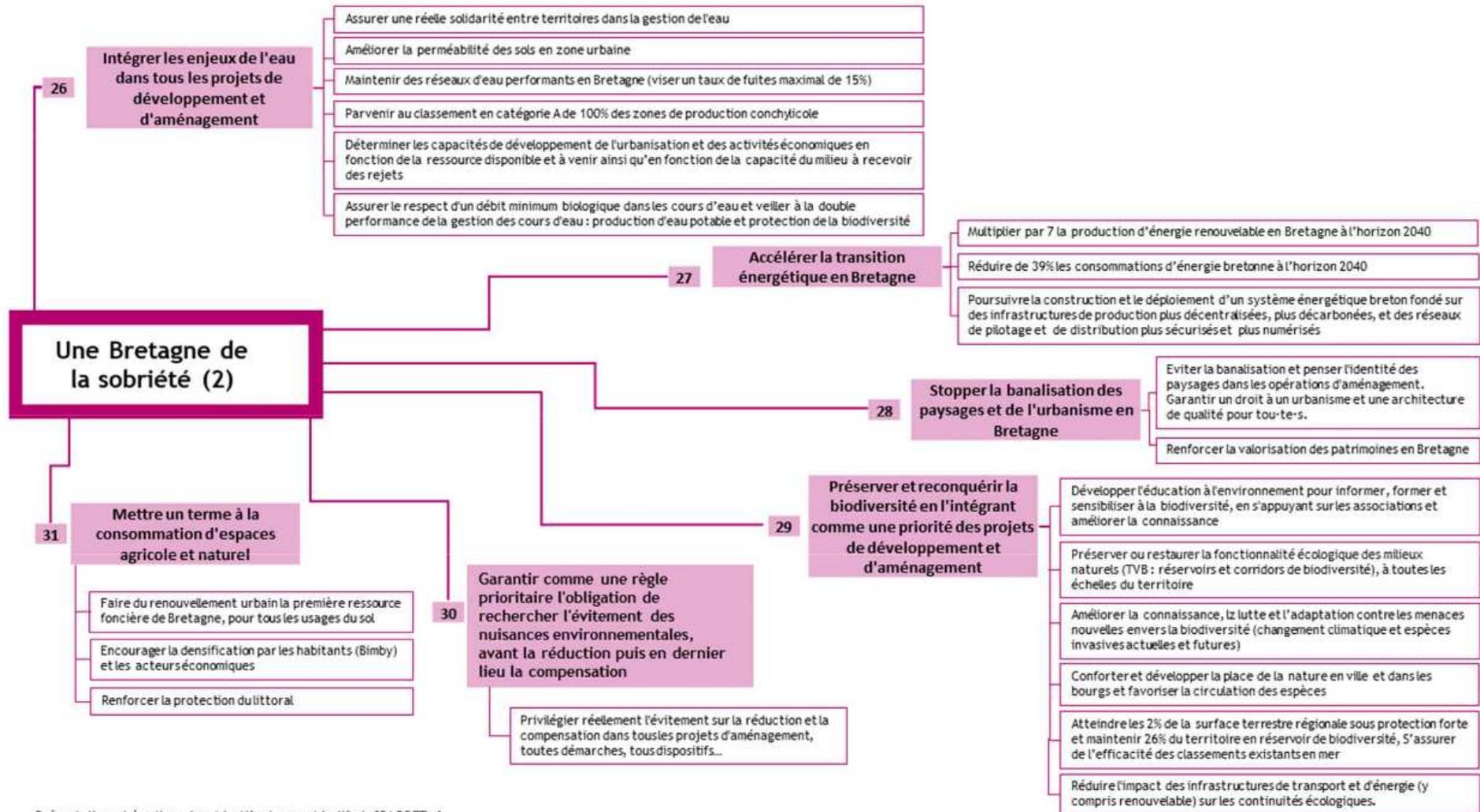
Le SRADDET

C'est à Brest le 28 novembre 2019 que la Région a voté son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu par la loi NOTRe de 2015. Comportant des orientations stratégiques, 38 objectifs, mais aussi des mesures à caractère réglementaire, ce document de planification est désormais soumis à consultation et enquête publique avant d'être définitivement adopté fin 2020.



Le SRADDET a été adopté le 18 décembre 2020

Objectif 28. Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne.....	135
28.1 <i>Eviter la banalisation et penser l'identité des paysages dans les opérations d'aménagement, garantir un « droit à un urbanisme et une architecture de qualité pour tou-te-s »</i>	<i>135</i>
28.2 <i>Renforcer la valorisation des patrimoines de Bretagne.</i>	<i>136</i>
Objectif 29. Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement.....	137
29.1 <i>Développer l'éducation à l'environnement pour informer, former et sensibiliser à la biodiversité en s'appuyant notamment sur les associations et améliorer la connaissance.</i>	<i>146</i>
29.2 <i>Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels (en particulier au travers du développement de la trame verte et bleue régionale : réservoirs et corridors de biodiversité), à toutes les échelles du territoire</i>	<i>146</i>
29.3 <i>Améliorer la connaissance, la lutte et l'adaptation contre les menaces nouvelles envers la biodiversité (réchauffement climatique et espèces invasives actuelles et futures)</i>	<i>147</i>
29.4 <i>Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs et favoriser la circulation des espèces.</i>	<i>148</i>
29.5 <i>Atteindre les 2% de la surface terrestre régionale sous protection forte et maintenir 26% du territoire en réservoir de biodiversité. S'assurer de l'efficacité des classements existants en mer.</i>	<i>148</i>
29.6 <i>Réduire l'impact des infrastructures de transport et d'énergie (y compris renouvelable) sur les continuités écologiques.</i>	<i>149</i>
Objectif 30. Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation.....	150
30.1 <i>Privilégier réellement l'évitement sur la réduction et la compensation dans tous les projets d'aménagement, toutes démarches, tous dispositifs.....</i>	<i>150</i>
Objectif 31. Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels	151
31.1 <i>Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol.</i>	<i>153</i>
31.2 <i>Encourager la densification par les habitant-e-s (Bimby) et les acteurs économiques</i>	<i>154</i>
31.3 <i>Renforcer la protection du littoral</i>	<i>154</i>
5 - UNE BRETAGNE UNIE ET SOLIDAIRE.....	156
Objectif 32. Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité.....	156
32.1 <i>Parvenir à une couverture intégrale de la Bretagne en territoires de projets à l'échelle des bassins de vie.....</i>	<i>157</i>
32.2 <i>Mettre en œuvre les droits et devoirs afférents à l'armature territoriale.</i>	<i>157</i>
Objectif 33. Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement	159
33.1 <i>Adapter la taille des logements aux besoins des ménages pour favoriser les parcours résidentiels, tout en évitant les situations de mal logement (surpeuplement, logement d'abord).....</i>	<i>160</i>
33.2 <i>Parvenir dans tous les territoires à un parc de 30% de logement social ou abordable (neuf ou rénovation).....</i>	<i>160</i>



Présentation schématique des objectifs et sous-objectifs du SRA DDET - 6

Le SCOT

la décision visant à prescrire la révision du SCoT a été approuvée par le Comité syndical du Pôle métropolitain du 30 avril 2019.

En attendant l'approbation de ce nouveau document, couvrant l'intégralité des 7 intercommunalités et 103 communes du Pays de Brest, le territoire est aujourd'hui couvert par deux SCoT exécutoires et une "zone blanche" :

[le SCoT du Pays de Brest](#) approuvé en décembre 2018 et modifié en octobre 2019

couvrant Brest métropole et les Communautés de communes du Pays d'Iroise, du Pays des Abers,

de Lesneven-Côte des Légendes, du Pays de Landerneau-Daoulas

et de la Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime ;

[le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay](#) approuvé en juin 2016

couvrant les communes de Châteaulin, Cast, Dinéault, Ploéven, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Port-launay,

Saint-Coulitz, Saint-Nic et Trégarvan (ancienne communauté de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay) ;

sept communes non couvertes par un SCoT et donc aujourd'hui soumises au principe de constructibilité limitée : Pleyben, Le Cloître-Pleyben, Gouézec, Lannédern, Lennon, Lothey (ancienne communauté de communes de la tégion de Pleyben) et Saint-Ségal.

Le SCoT* c'est notre affaire !
*Schéma de Cohérence Territoriale

**Séminaire
de diagnostic**

#3



Se projeter :
LE PAYS DE BREST
FACE AUX DÉFIS DES TRANSITIONS

21 avril 2022

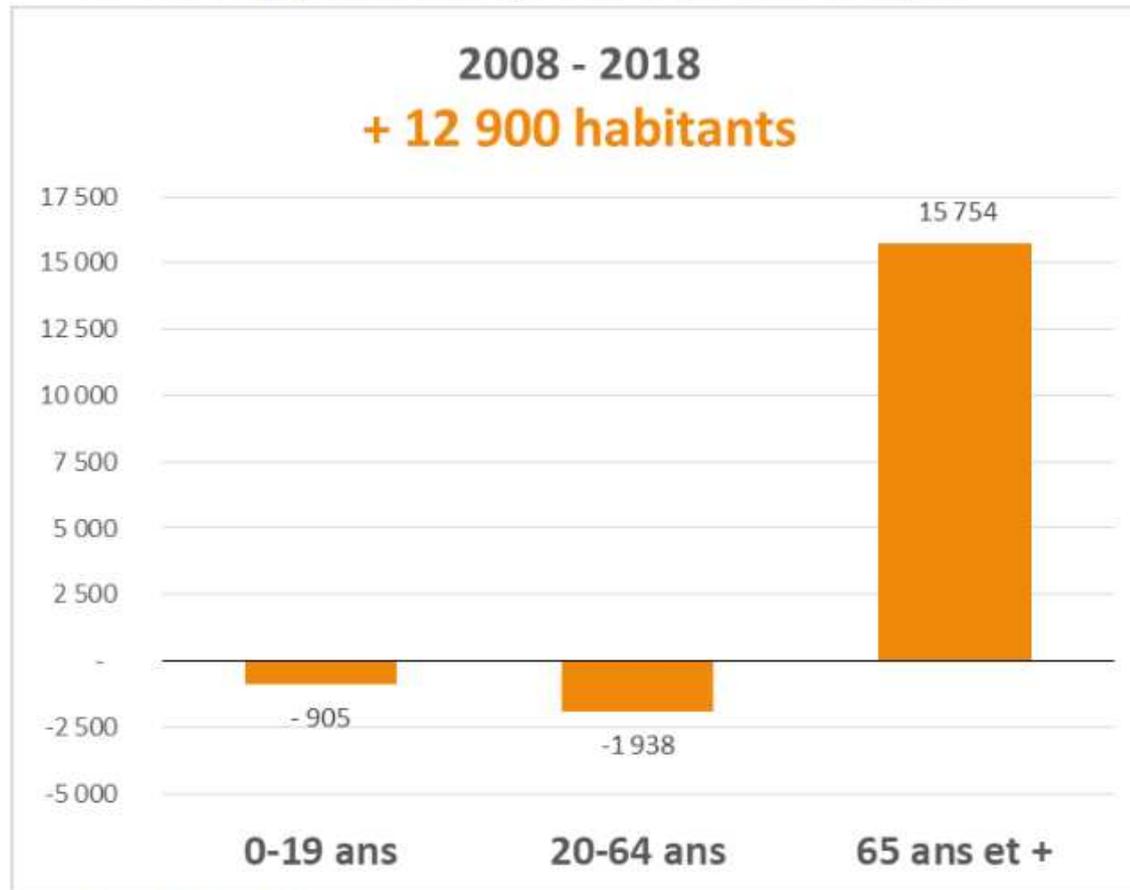
8h30 - 14h

Avel Vor - Plougastel-Daoulas

TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE

La transition démographique est déjà une réalité

Évolution de la population du Pays de Brest par classes d'âge



- Aujourd'hui, seule la population des séniors augmente
- La population jeune et en âge d'être active diminue

Source : Insee RP 2008 et 2018



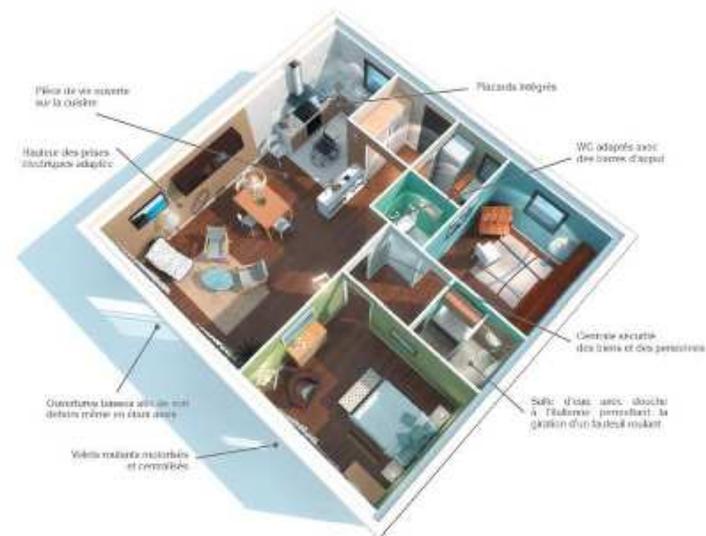
PLUS DE VIEUX, MOINS DE JEUNES : QUELS ENJEUX ?

Des réponses multiples

De la grande maison...



...au logement plus adapté...



...aux solutions intermédiaires...



... aux structures d'accueil plus médicalisées.



Résidence Antoine Salaün

Séminaire 3- Scot Pays de Brest

21 avril 2022

Se projeter :

Le Pays de Brest face au défi des transitions



**CAUE
FINISTÈRE**

CONSEIL D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
DE L'ENVIRONNEMENT

Partage d'expériences :

Airbimby

Plus, Valeur ajoutée

Se recentrer



La transition démographique



airbimby
Alternative Innovante Revisitant le BIMBY

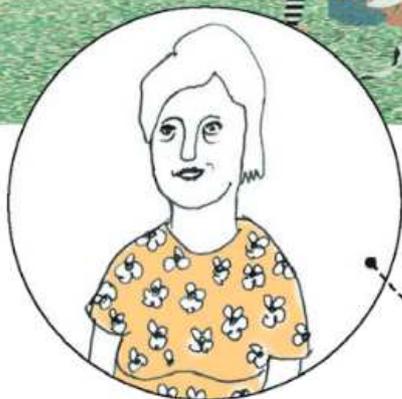


Composition du jury (de gauche à droite) : **Michel Grignou** - Architecte DPLG // **Tristan La Prairie** - Architecte DPLG & Urbaniste
Jacky Le Bris - Adjoint à l'urbanisme - Mairie de Plouzané // **Yvon Abiven** - Centre social La Courte Échelle de Plouzané
Florence Cann - Conseillère départementale du Finistère // **Benoît Moreira** - Architecte DPLG - CAUE des Côtes d'Armor
Hélène Magueur - Cheffe de projets - CAU de Brest métropole // **Olivier Hérault** - Paysagiste - CAUE du Finistère
Dominique Mazéas - Directrice - Centre social La Courte Échelle de Plouzané // **Delphine Derville** - Architecte DPLG - CAUE
du Morbihan // **Nicolas Duverger** - Architecte DPLG & Directeur - CAUE du Finistère // **Nolwenn Boulala** - Architecte DE -
CAUE du Finistère // **Guillaume Brillant** - Chargé de projet habitat durable - Conseil départemental du Finistère (absent de la photo.)

UN NOUVEAU SOL // BIVOUAC



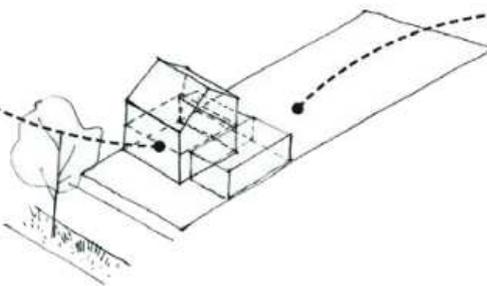
LAURÉAT DU CONCOURS



Yvonne est attachée à sa maison et souhaite rester y vivre le plus longtemps possible. Elle décide de créer son logement autonome et accessible aux Personnes à Mobilité Réduite au rez-de-chaussée de sa maison. Pour compléter sa pension de retraite, elle pense à louer l'étage de la maison à des jeunes étudiants, elle pourra ainsi accueillir son fils et son petit-fils pour les vacances.



Gilles et Alice sont un jeune couple de trentenaires, leur premier enfant viens d'avoir 4 ans. Elle est aide soignante à domicile, lui salarié dans le centre de Brest. Fervent écologiste, il effectue ses trajets domicile / travail en vélo et transport en commun, elle vient d'acquérir une voiture électrique. Ils souhaitent s'installer à « Kerarmazé » pour profiter de la proximité de la métropole, s'installer dans la vie de famille et cultiver un jardin.







Densité et sols en ville dans un contexte de déclinaison du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

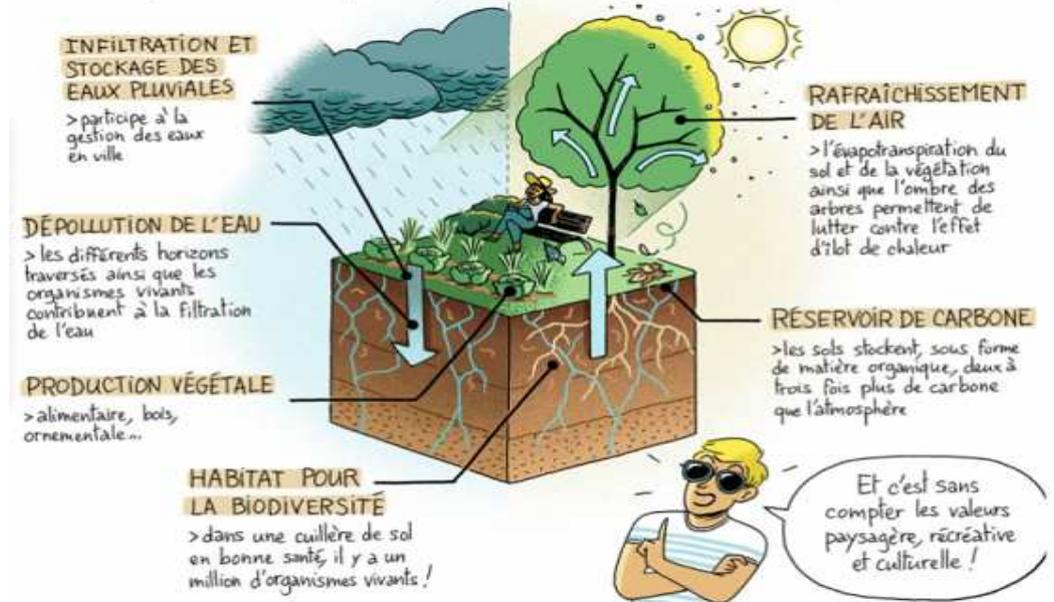
Artificialisation Nette des sols, le Cerema propose de faire le point sur les enjeux en matière de préservation des sols et de leurs fonctions écologiques, et sur les leviers d'action disponibles.

DES SOLS TOUJOURS PLUS ARTIFICIALISÉS MALGRÉ LEUR RÔLE INDISPENSABLE

Les sols jouent un **rôle clef** dans le fonctionnement des écosystèmes, pourtant, ils sont encore trop souvent considérés comme simple support de construction ou d'activités dans le développement de la ville et de ses infrastructures. Le processus d'urbanisation conduit ainsi la plupart du temps à **leur artificialisation**, c'est-à-dire à leur dégradation et à **l'altération des fonctions écologiques** qu'ils exercent. On peut notamment citer les fonctions de régulation du cycle de l'eau, de production de biomasse, de stockage de carbone ou encore de réservoir de biodiversité. Lorsque l'artificialisation se traduit par une **imperméabilisation** du sol, les fonctions écologiques sont réduites à leur plus simple expression voire disparaissent.

La préservation des sols est d'autant plus importante qu'ils constituent une **ressource non renouvelable** à l'échelle d'une vie humaine. La durée et la complexité des mécanismes de formation des sols sont telles que les techniques de renaturation actuelles ne permettent pas à des sols profondément dégradés (déblais, remblais, imperméabilisation, etc.) de retrouver pleinement leurs fonctions, du moins à court terme.

Or la préservation du sol constitue une opportunité de rendre les territoires plus résilients. L'artificialiser, c'est souvent se priver de précieux services qu'il rend, parmi lesquels :

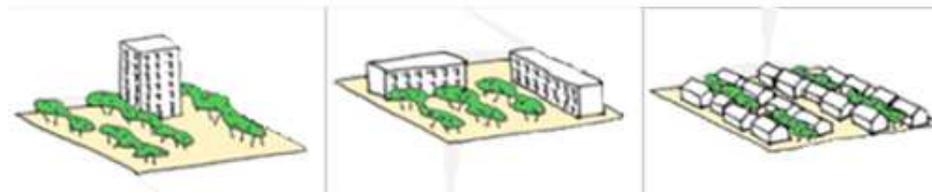


Quelques-unes des fonctions écologiques des sols - Dessin : M. Ughetti pour le Cerema

DE L'IMPORTANCE DE LA DENSIFICATION ET DE SON ACCEPTABILITÉ

Comme vu précédemment, répondre aux besoins de préservation des espaces naturels, mais aussi de production de logements et de locaux d'activités, suppose de développer les **politiques de densification urbaine**.

Il convient au préalable de rappeler que la densité est une notion complexe à appréhender. Une même densité peut se traduire par une grande variété de formes urbaines dont la perception n'est pas toujours associée à la mesure réelle. Les grands ensembles sont ainsi généralement perçus comme denses alors qu'ils le sont tout autant qu'un petit collectif ou une zone pavillonnaire.



Une même densité pour plusieurs formes urbaines - Cerema

La densité se mesure de diverses manières (densité bâtie, résidentielle, humaine...) et dépend de l'échelle d'appréciation (parcelle, opération, quartier, commune...) qui rend difficile la comparaison des chiffres. D'autres indicateurs tels que la hauteur du bâti, l'emprise au sol, la proportion des espaces non-bâti (et parmi eux les espaces affectés aux modes actifs), le pourcentage d'espaces verts, la densité arborée... sont aussi à intégrer dans l'analyse territoriale.

Les opérations de densification font souvent l'objet de vives oppositions de la part des citoyens et par ricochet des élus locaux. Pourtant, l'**acceptabilité** des projets de densification n'est pas corrélée à la densité mesurée mais leur appréciation repose davantage sur la présence et la **qualité** des espaces publics, notamment des espaces verts.

Parler de densité nécessite donc une vision bien plus globale que spatiale ou arithmétique. On peut alors évoquer la notion de **densité optimale** qui contribuerait à optimiser des facteurs tels que la consommation d'énergie, l'accessibilité par les transports publics, la qualité de la vie sociale ou encore le coût des équipements et infrastructures.

Les attentes des habitants illustrent ces besoins pluriels. Les enquêtes réalisées auprès d'habitants (Cerema, 2021 [1]) montrent des attentes fortes pour plus de nature et d'espaces extérieurs, tout en disposant d'une offre de services et commerces ainsi que d'une bonne desserte en transport en commun. Ainsi, la densification, si elle est menée de façon transversale et qualitative, peut répondre aux attentes sociales et sociétales tout en contribuant directement aux enjeux de sobriété foncière et de préservation des sols, introduits par le ZAN.



CSO

ANGEVIN GROUP

Bouygues Immobilier B

Bouygues Immobilier B

Bouygues Immobilier B

ANGEVIN

OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE



(1) Béchet B., Le Bissonnais Y., Ruas A. (pilotes), Aguilera A., Andrieu H., Barbe E., Billet P., Cavailhès J., Cohen M., Cornu S., Dablanc L., Delolme C., Géniaux G., Hedde M., Mering C., Musy M., Polèse M., Weber C., Frémont A., Le Perchec S., Schmitt B., Savini I., Desrousseaux M., 2019. Sols artificialisés : déterminants, impacts et leviers d'action, éditions Quæ, 182 p.

Photo de couverture : Zone périurbaine de l'agglomération de Chalon-sur-Saône, © Christian Slagmulder, Inra.

Ne perdez plus une miette de notre actualité !

Inscrivez-vous à notre newsletter.

S'inscrire →

BOUYGUES
CONSTRUCTION

Shared innovation

Articles et dossiers

[Environnement](#)

[Énergies](#)

[Mobilités](#)

[Construction tech](#)

[Modes de vie](#)

[Villes et territoires](#)

Cahiers de tendances

Contributeurs

Bouygues Construction



COMMENT ASSURER L'ADHÉSION DES FRANÇAIS AU ZAN ?

X. M. – Il faut sensibiliser les gens par la diffusion des connaissances. Qu'est-ce qu'un sol vivant ? Comment ça marche ? Quels sont les services qu'ils rendent aux populations à travers leurs multiples usages ?

Nous devons changer aussi notre idéal atavique du vivre ensemble en France : chacun chez soi sur sa parcelle. Une représentation confortée, au milieu des années 70, par la réorientation des politiques de financement du logement collectif vers le logement individuel pavillonnaire. Le Covid en a rajouté une couche parce que ce n'était pas très agréable d'être très denses, très nombreux et très contaminés. Les citadins se sont pris à rêver d'habitat isolé dans la nature...

Mais si chacun suit ce modèle, il n'y a plus de nature.

Vivre ensemble, en acceptant un certain niveau de densité, en partageant une nature urbaine et périurbaine, c'est préparer ensemble un avenir commun.

POUR ATTEINDRE LE ZAN, L'UN DES LEVIERS EST DE DENSIFIER LA VILLE.
POURQUOI CET ARGUMENT EST-IL PARFOIS CONTESTÉ ?

M. D. – L'Expertise scientifique collective (ESCo) sur l'artificialisation des sols, conduite par l'INRAE (2017), a démontré que la biodiversité arrive à se maintenir en ville, mais au-delà d'un certain seuil de densification cela s'effondre.

Il faut donc faire attention à ne pas dépasser ce seuil et penser en termes de fonctionnalité, ce qui peut être permis par le coefficient de biotope. Cet outil facultatif, intégré dans le règlement des plans locaux d'urbanisme permet, pour les projets de rénovation et de construction neuve, d'imposer à l'échelle de la parcelle des éléments favorables à la biodiversité.

En revanche, le lien au sol (et à la pleine terre) n'est pas une nécessité.

POUR ATTEINDRE LE ZAN, L'UN DES LEVIERS EST DE DENSIFIER LA VILLE.
POURQUOI CET ARGUMENT EST-IL PARFOIS CONTESTÉ ?

M. D. – L'Expertise scientifique collective (ESCo) sur l'artificialisation des sols, conduite par l'INRAE (2017), a démontré que la biodiversité arrive à se maintenir en ville, mais au-delà d'un certain seuil de densification cela s'effondre.

Il faut donc faire attention à ne pas dépasser ce seuil et penser en termes de fonctionnalité, ce qui peut être permis par le coefficient de biotope. Cet outil facultatif, intégré dans le règlement des plans locaux d'urbanisme permet, pour les projets de rénovation et de construction neuve, d'imposer à l'échelle de la parcelle des éléments favorables à la biodiversité.

En revanche, le lien au sol (et à la pleine terre) n'est pas une nécessité.

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix effectués notamment pour modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ; lorsque le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 104-2 et L. 104-3 du code de l'urbanisme, le contenu du rapport de présentation sera conforme aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme ;



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

Le PADD

> Article L151-5

Version en vigueur depuis le 25 août 2021

[Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 \(V\)](#)

[Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 243 \(V\)](#)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

NOTA :

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	
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	



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.

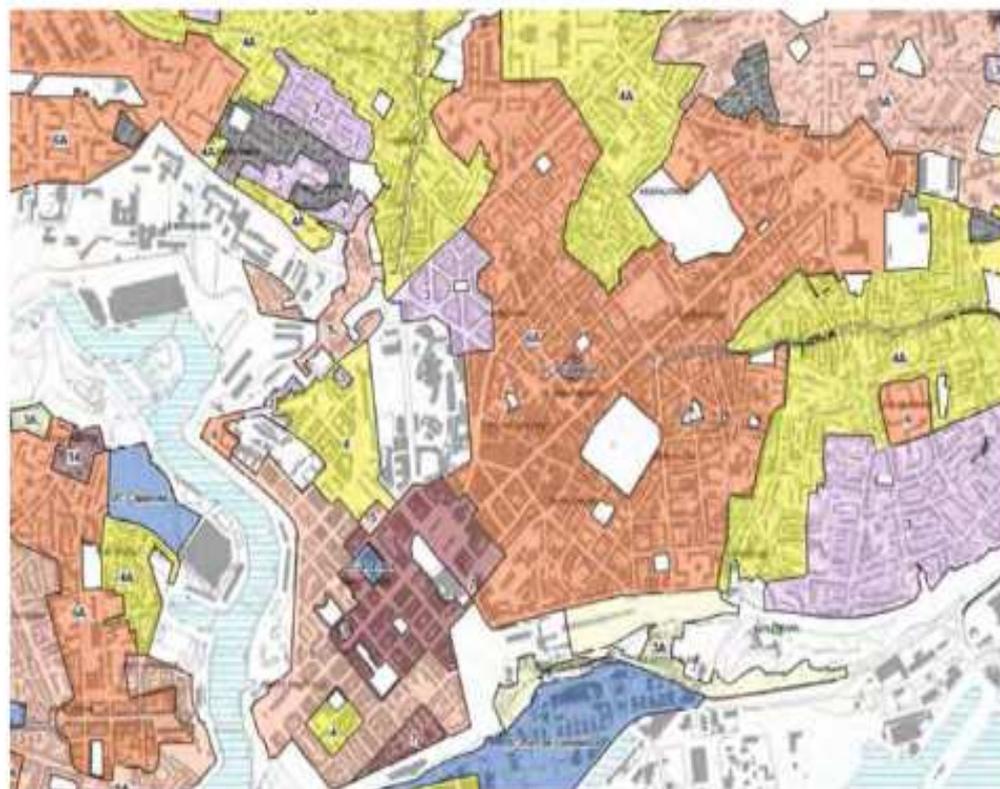
La zone privilégiée du renouvellement urbain est la zone urbaine centrale dite : UC.

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

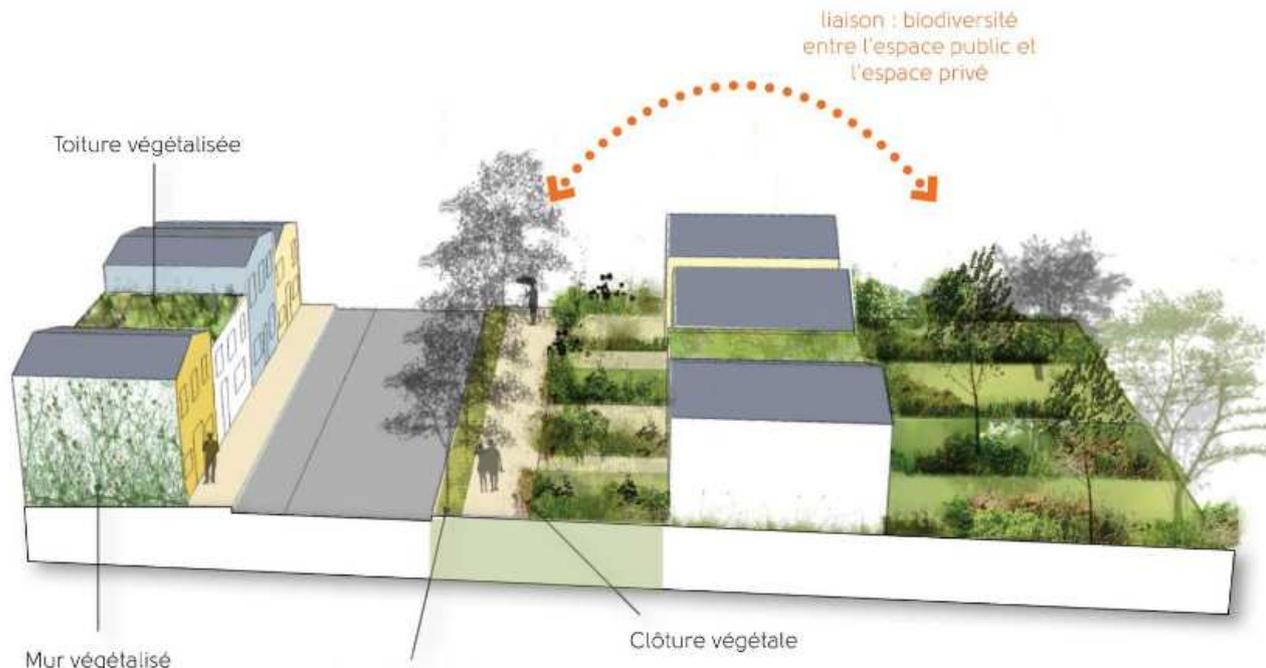


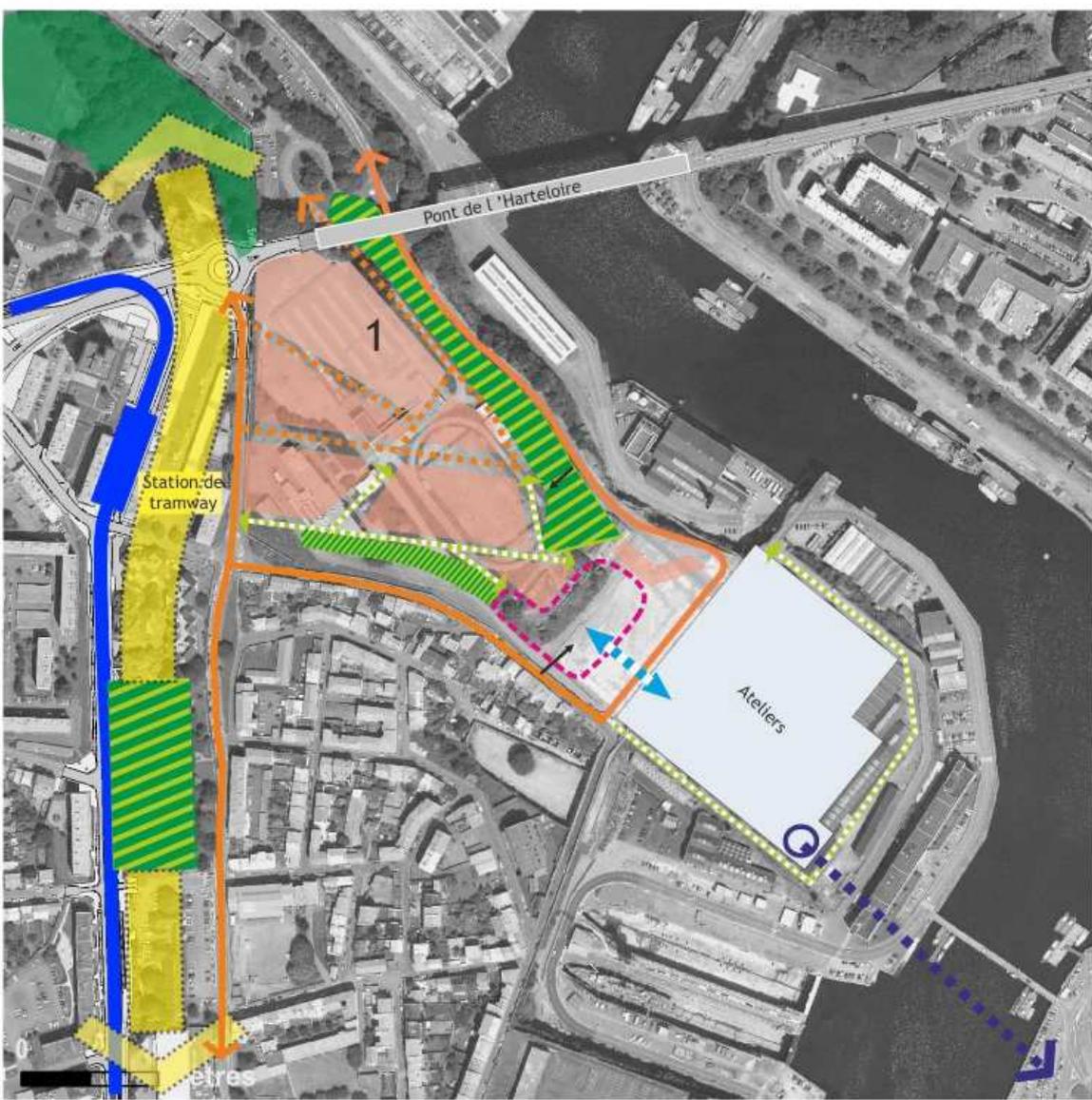
Les OAP

> Séquence 1 : dominante minérale

Il s'agit ici de donner davantage de place au végétal dans les espaces où dominent les surfaces imperméabilisées (rues, places...):

- Favoriser un nouveau partage de l'espace (réduire la place de la voiture, mutualisation des espaces de stationnement)
- Développer les zones de contacts entre l'espace privé et public pour donner de l'épaisseur à l'armature
- Favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales
- Encourager la réalisation de toitures végétalisées
- Développer la gestion différenciée et la coproduction
- Faire accepter la végétation spontanée





A- Principes d'occupation de l'espace

-  Secteur mixte (habitat, commerce, bureaux, équipement ...)
-  Voie de desserte existante
-  Principe de maillage à créer
-  Principe d'accès à créer
-  Principe de liaisons douces à créer ou à conforter
-  TC existant
-  Principe de TC en projet
-  Espace public à créer

C- Principes de qualité urbaine et environnementale

-  Principe de boucle du coeur de Penfeld
-  Armature verte existante ou à créer
-  Passerelle piétonne vers les ateliers

D - Phasage

- 1. A court terme

Le règlement

Article UH 6 et UHT 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2.

En l'absence de dispositions particulières sur le document graphique n°2, les règles d'implantation sont différentes, selon que les constructions à édifier se situent dans une séquence urbaine ou non.

Zone UH

- A l'intérieur d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté des emprises publiques et des voies de la séquence urbaine. Si les constructions ont un recul uniforme, la nouvelle construction doit être implantée en respectant le recul constaté ; si les constructions ont des reculs différents, la nouvelle construction doit être implantée entre la construction la plus proche et la construction la plus éloignée des emprises publiques et des voies.
- en dehors d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux emprises publiques et aux voies compris entre 0 et 5 mètres.

Si deux emprises publiques ou voies bordent une parcelle sur des limites non contiguës, les reculs ne s'appliquent qu'à l'une des emprises publiques ou voies.

Article UH 6 et UHT 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantée en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2.

En l'absence de dispositions particulières sur le document graphique n°2, les règles d'implantation sont différentes, selon que les constructions à édifier se situent dans une séquence urbaine ou non.

Zone UH

- A l'intérieur d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté des emprises publiques et des voies de la séquence urbaine. Si les constructions ont un recul uniforme, la nouvelle construction doit être implantée en respectant le recul constaté ; si les constructions ont des reculs différents, la nouvelle construction doit être implantée entre la construction la plus proche et la construction la plus éloignée des emprises publiques et des voies.
- en dehors d'une séquence urbaine, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux emprises publiques et aux voies compris entre 0 et 5 mètres.

Si deux emprises publiques ou voies bordent une parcelle sur des limites non contiguës, les reculs ne s'appliquent qu'à l'une des emprises publiques ou voies.

LES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU(i)

L'évolution du PLU(i) :

- 1° Soit change les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 2° Soit réduit un espace boisé classé (EBC), une zone A ou N ;
- 3° Soit réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création ;
- 5° Soit crée des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

OUI

NON

L'évolution du PLU(i) permet :

- la réalisation d'un projet (public ou privé) d'utilité publique ou d'intérêt général,
- la mise en compatibilité avec un document de rang supérieur,
- la prise en compte d'un document de rang supérieur.

OUI

Champ de la révision (L. 153-31)

Champ de la modification (L. 153-36)

Champ de la mise en compatibilité (L. 153-49 et suivants)

L'évolution porte atteinte aux orientations du PADD

L'évolution modifie le règlement (graphique ou écrit), les OAP ou le programme d'orientations et d'actions (PLUiH)

Mise en compatibilité avec un document de rang supérieur,

ou

prise en compte d'un document de rang supérieur

Mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique (DUP) si nécessité d'exproprier

Avec une déclaration de projet dans les autres cas

À l'initiative de l'EPCI ou de la commune compétente

À l'initiative d'un EPCI ou d'une commune autre que l'EPCI ou la commune compétente

À l'initiative de l'État ou de l'un de ses établissements publics

OUI

NON

(L. 153-34)

OBJET UNIQUE

- 1° Réduire un EBC, une zone A ou N ;
- 2° Réduire une protection ;
- 3° Créer des OAP valant création de ZAC ;

OU

- 4° Est de nature à induire de graves risques de nuisance

Cas du L. 153-41

Ces modifications ont pour effet de :

- 1° Soit majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles (hauteur, emprise au sol...) ;
NB : Inclut l'ouverture d'une zone à l'urbanisation avec délibération motivée le justifiant (L. 153-38) ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone U ou AU ;
- 4° Soit dans le cas d'une PLUiH de prendre en compte toute nouvelle obligation en application du code de la construction et de l'habitation.

Tous les autres cas que ceux du L. 153-41

Quelques exemples :

- Permettre dans les zones urbaines l'agrandissement ou la construction de bâtiment d'habitation ;
- Augmenter jusqu'à 50% les règles de densité pour le logement social ;
- Augmenter dans les zones U et AU le gabarit pour les constructions à haute performance énergétique (L. 151-28) ;
- Corriger une erreur matérielle (L. 153-45).

RÉVISION

RÉVISION
MODE « ALLÉGÉE »*

MODIFICATION
DROIT COMMUN

MODIFICATION
SIMPLIFIÉE

MISE EN
COMPATI-
BILITÉ

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU(i)