

Modification simplifiée du PLU Brest Métropole: eaux de ruissellement — logements abordables

Gestion des eaux de ruissellement

Le nouveau PLU mentionne la possibilité d'imposer la réinfiltration sur le terrain jusqu'aux centennales dans certains cas, laissés à l'appréciation des services instructeurs...

Il faut imposer la réinfiltration sur le terrain jusqu'aux centennales pour des constructions situées sur des parcelles à forte pente (disons supérieure à 12%) situées au voisinage d'un cours d'eau, d'une zone humide, de la trame verte et bleue, ou d'une parcelle classée N.

Pour les constructions situées sur des parcelles moins pentues, il faut imposer la même mesure si le rapport de la surface imperméabilisée (goudron + constructions) à la surface du terrain dépasse un "coefficient d'imperméabilité" à déterminer (disons supérieur à 70%).

Ces deux mesures doivent devenir une règle générale sur tout le territoire métropolitain.

Concernant le débit de fuite (page 19 du règlement). Il est impératif de demander aux promoteurs de fournir une étude présentant un calcul détaillé et vérifiable du débit de fuite maximum à la sortie de leurs ouvrages de stockage ou d'infiltration, à partir des données techniques complètes et précises de leurs ouvrages, et des données météorologiques.

Sinon, ils se contentent d'écrire la phrase "conformément au PLU, les ouvrages sont dimensionnés pour respecter le débit de fuite maximum de 3L/s/ha".

Concernant la végétalisation des toitures, Page 119 du règlement, il est indiqué « les toitures végétalisées sont à privilégier »

Pour toutes les règles non impératives du PLU, les promoteurs se dispensent aisément de les appliquer.

Ces règles facultatives pourraient sans aucun dommage être supprimées du PLU ; il est vrai que ce document aurait alors un aspect nettement moins "vert".

Il faut rendre les toitures végétalisées obligatoires sur toutes les parcelles situées au voisinage des zones classées N, ou de la trame verte et bleue, et sur toutes les parcelles à forte pente (disons supérieure à 12%). Notons que cette obligation est de nature à favoriser également les insectes butineurs.

La réglementation des eaux de ruissellement doit imposer sur les zones sensibles la réinfiltration sur le terrain des pluies centennales, un calcul précis et vérifiable des débits de fuite à l'exutoire, et la végétalisation des toitures. Ces zones sensibles sont précisément définies par la pente du terrain naturel, ou par le "coefficient d'imperméabilité", ou par leur proximité avec une zone humide, un cours d'eau, la trame verte et bleue ou une zone classée N.

Limite de surface pour les logements sociaux

La limite pour imposer au promoteur de prévoir une certaine proportion de logements abordables passe de 2.000 m² à 2.500 m². Voir page 66 du Rapport de présentation (numérotée 505) et page 116 du Règlement.

Ce qui est pour le moins contradictoire avec l'ambition affichée « de renforcer l'accèsion à des coûts abordables. », décrite dans les OAP, page 14. Il y a très peu d'opérations dépassant cette limite de 2.500 m² la charge de production de logements sociaux reposera donc principalement sur les municipalités et organismes publics ou semi-publics.

Il faut noter qu'un projet récent, sur un terrain dominant la rade de Brest, avait prévu 1.993 m² habitables (et donc pas de logements sociaux). Mais des requérants ont trouvé une erreur : la surface habitable dépasse selon eux les 2.000 m², ce qui serait une cause d'annulation. La procédure est en cours.

Cette modification du PLU est contradictoire avec les objectifs de mixité sociale décrits dans les OAP.

Elle va dans le sens des promoteurs en leur permettant d'augmenter de 25% la proportion de logements inabordables.

Afin de de renforcer l'accès à des coûts abordables, **il faut maintenir à 2.000 m² la limite au-delà de laquelle une opération immobilière doit comporter des catégories de logements abordables.**