

Créez une protection spécifique au Vallon du Stang Alar

Le Vallon est une zone patrimoniale du Pays de Brest

C'est l'un des six sites d'intérêt patrimonial de la métropole de BREST dans le document d'orientation et d'objectifs¹ (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de BREST, annexe 1.

Le Vallon du Stang Alar, parc et conservatoire botanique est en permanence, et à juste titre, cité comme l'un des atouts majeurs de l'agglomération brestoise. Il fait la fierté de ses habitants, et contribue au rayonnement international de la métropole.

On pourrait croire que le nouveau PLU soit particulièrement protecteur pour ce site patrimonial...

Il n'en est rien !

Il n'y a pas de zone spécifique au Stang Alar dans le nouveau PLU

Le Règlement Vol. 1² propose de créer des "secteurs de projet" dans les zones urbaines constructibles, ainsi que dans les zones naturelles et forestières. Par exemple le secteur de projet "Capucins", dans lequel sont édictées des règles particulières, différentes des règles générales.

Il n'y a pas de secteur de projet pour le Vallon du Stang Alar, qui comporte à la fois des zones constructibles et des zones naturelles. Nous demandons que cette zone patrimoniale fasse l'objet de règlements particuliers.

Lors d'une réunion le 17 mai avec Madame la Vice-Présidente Quiguer, il nous a été dit que la création d'un nouveau "secteur de projet" était impossible à l'occasion de la modifications simplifiée. Il faudrait selon elle attendre la prochaine modification de droit commun, ce qui suppose une enquête publique.

Si c'est bien le cas nous demandons de délimiter un "secteur protégé" dans lequel les règlements particuliers ci-dessous seraient imposés sur la base des l'article R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'Urbanisme.

Ce secteur peut être défini ainsi : les parcelles publiques du Conservatoire et du Parc Public, et les parcelles contiguës, ou simplement séparées des précédentes par une voie.

Au Vallon, il faut recenser et protéger la biodiversité

Brest Métropole Aménagement a commandité en 2015 une étude scientifique réalisée par le cabinet d'experts BIOTOPE, afin d'inventorier la biodiversité faune flore et les continuités écologiques autour du plateau du Rody-Coataudon, qui doit accueillir à terme un quartier urbain durable.

Cette étude recense de manière exhaustive *plus de trente espèces* protégées dans les vallons du Costour et du Stang-Alar, et elle en fournit des cartographies détaillées. Il est clair que ces espèces fréquentent l'ensemble du vallon du Stang Alar, *y compris sur les parcelles privées* : les crapauds épineux ne lisent pas le cadastre.

Il faut rappeler les chiffres dramatiques de disparition publiés par les scientifiques (la tribune de Christian Amblard³ dans Le Monde du 4 février 2021) : 68% des vertébrés sauvages entre 1970 et 2016, 78% des insectes volants en trente ans, 55% des oiseaux en vingt-cinq ans ont disparu du territoire français.

¹ VOIR : <https://www.pays-de-brest.fr/le-scot/documents-de-reference/383-document-d-orientation-et-d-objectifs-doo-executoire>

² VOIR : https://jeparticipe.brest.fr/fileadmin/Concertation.brest.fr/Projets/PLU_modification_simplifiee/Documents_2021/B_pieces_modifiees_4_rgt_v1.pdf

³ VOIR : https://www.lemonde.fr/idees/article/2021/02/04/l-urgence-environnementale-ne-se-reduit-pas-a-l-urgence-climatique_6068775_3232.html?fbclid=IwAR0Ux2k5bfJAzD06v2Vhcu2v7slnXU5_jNpM0t9Y7JMN2yv62cor0bnypBs

Face à une telle catastrophe, il n'y a plus aucune atteinte à la biodiversité qui puisse être considérée comme négligeable. Un réservoir de biodiversité comme le Vallon du Stang Alar devrait être sanctuarisé.

Au Conservatoire Botanique ont été prises d'importantes mesures de recensement et de protection des espèces protégées, avant et pendant la construction de leurs nouveaux locaux.

Un projet immobilier comme celui qui a été annulé par la Cour Administrative d'Appel de Nantes⁴ en septembre dernier aurait conduit à l'artificialisation et l'imperméabilisation de plus de 75% des sols, et à une destruction importante de la couverture végétale. Cela a des conséquences dommageables pour l'environnement (faune, flore, micro-organismes...).

Les précautions prises sur les terrains du CBNB pour protéger la biodiversité doivent, par des prescriptions spéciales conformes à l'article R. 111-26, être étendues aux terrains constructibles situés dans le secteur protégé du Vallon. Il faut imposer aux porteurs de projet de diligenter un recensement avant travaux des espèces protégées sur le terrain, et de prendre au besoin des mesures de protection appropriées, le tout sous la gouverne de scientifiques compétents en la matière.

Au Vallon, il faut une gestion très rigoureuse des eaux de ruissellement.

La vallon comporte deux zones humides, des étangs, il y a de nombreuses petites sources ou résurgences qui affluent dans le ruisseau. Les nappes phréatiques alimentant ces sources doivent être préservées de toute pollution. Lors des pluies importantes, les sources, les étangs et le ruisseau lui-même doivent être préservés du déversement de torrents d'eaux boueuses ou polluées ruisselant depuis les fonds supérieurs.

Les règles générales figurant au règlement du PLU à ce sujet sont insuffisamment protectrices.

Le Règlement Volume 1 pages 18 et 19 gouverne la gestion des eaux pluviales, l'objectif étant de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et de préserver la qualité des milieux naturels.

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

Dans le secteur protégé du Stang Alar, **il faut imposer la réinfiltration sur le terrain jusqu'aux centennales** pour des constructions situées sur des parcelles à forte pente (supérieure à 10%), ou situées au voisinage d'un cours d'eau, d'une zone humide, de la trame verte et bleue, ou d'une parcelle classée N.

Et 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"** (supérieur à 50%).

Ces deux mesures devraient devenir une règle générale sur tout le territoire métropolitain, dans lequel les coefficients de 10% et de 50% pourraient être rendus moins contraignants (12% et 70%).

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 »

⁴ VOIR : <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CAA/decision/2020-09-29/19NT01803>

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 dans tout le secteur protégé Stang Alar, quelle que soit la pente de la parcelle, pour les constructions à toit terrasse. Notons que cette obligation est de nature à favoriser également les insectes butineurs.

Ce que nous demandons :

Nous vous demandons de définir un secteur de projet englobant le vallon du Stang Alar (réunion du Conservatoire Botanique et du parc public), et les parcelles contiguës, ou simplement séparées de ce vallon par une voie.

Édicter des prescriptions spéciales pour protéger le secteur de projet du Stang Alar est possible, conformément aux article R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'Urbanisme.

Il faut appliquer dans ce secteur de projet des règlements plus stricts concernant la protection de la biodiversité : avant toute construction faire établir un recensement des espèces protégées sur la parcelle, et prendre au besoin des mesures de conservation adaptées.

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 (si elle est supérieure à 10%), ou par le "coefficient d'imperméabilité" (s'il est supérieur à 50%), ou par leur proximité immédiate avec une zone humide, un cours d'eau, la trame verte et bleue ou une zone classée N.

Les vallons du Stang Alar et du Costour, et leurs bassins versants, participent d'un éco-site à préserver pour les générations futures.

Territoire métropolitain : Gestion des eaux de ruissellement — logements abordables

Gestion des eaux de ruissellement

Sur tout le territoire métropolitain, les mêmes arguments développés pour le Vallon du Stang Alar s'appliquent pour justifier des mesures permettant de protéger la ressource en eau. Par contre, les critères pour imposer des mesures de protection peuvent être moins contraignants.

Ce que nous demandons :

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 (supérieure à 12%), ou par le "coefficient d'imperméabilité" (supérieur à 70%), 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.

Cette modification du PLU va dans le sens des promoteurs en leur permettant d'augmenter de 25% la production de logements inabordables.

Elle est contradictoire avec les objectifs de mixité sociale décrits dans les OAP.

En effet, l'ambition inscrite dans les OAP, page 14 est « de renforcer l'accèsion à des coûts abordables. ». Il y a très peu d'opérations dépassant cette limite de 2.500 m². La charge de production de logements sociaux pèsera 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.

Ce que nous demandons :

Afin de de renforcer l'accèsion 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.**