Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN

Le SCoT du Pays de Brest

Octobre 2012

Guide pratique - N°2

L'harmonisation des zonages

ADEUPa BREST

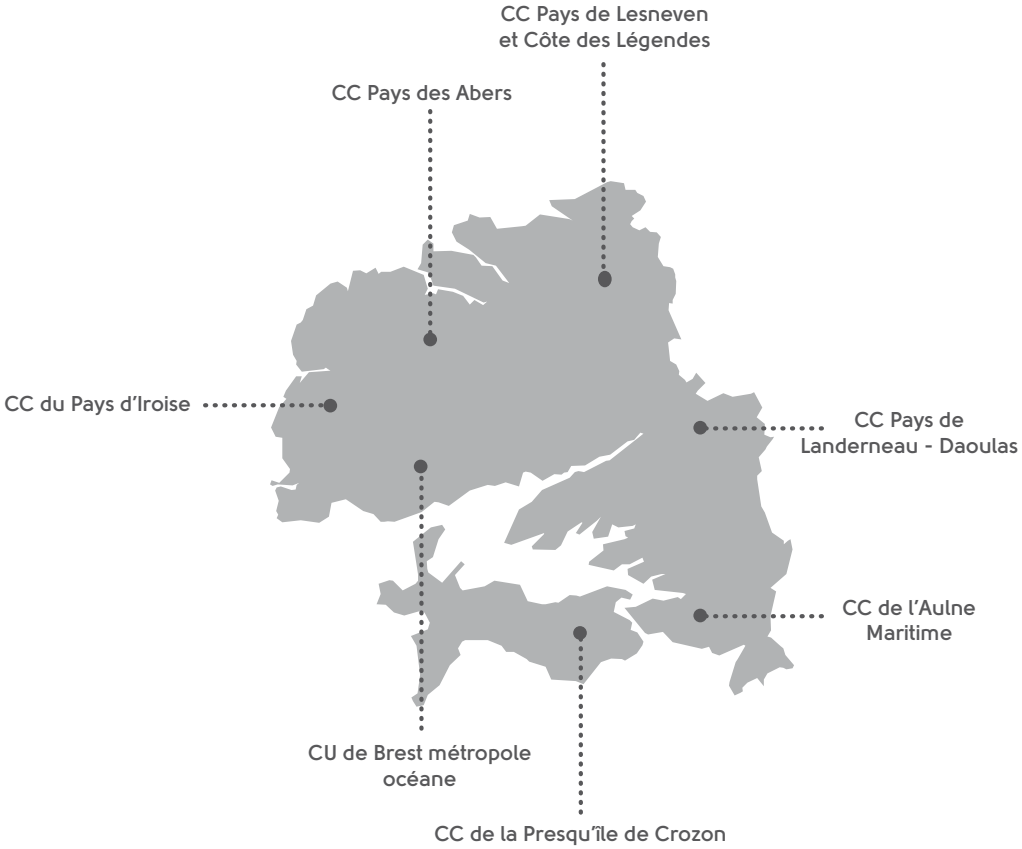
Sommaire

[1] - POURQUOI UNE NOMENCLATURE COMMUNE ? 4
I - UNE GRANDE DIVERSITÉ DE ZONAGES UTILISÉS 4
II - LES INTÉRÊTS ET ENJEUX D'UNE HARMONISATION 4

[2] - MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL 6

[3] - LA SIMPLIFICATION DES ZONAGES 8
I- LA TYPOLOGIE POUR L'HABITAT 8
II- LES ZONAGES HORS HABITAT 13

[4] - LA TYPOLOGIE COMPLÈTE PROPOSÉE 14



Introduction

Le SCoT du pays de Brest, a été élaboré entre 2004 et 2010 par sept intercommunalités rassemblant 89 communes, réunies au sein d'un syndicat mixte devenu Pôle métropolitain en 2012. Le SCoT est exécutoire depuis novembre 2011. Bon nombre des prescriptions et recommandations présentes dans son Document d'Orientations Générales concernent les documents locaux d'urbanisme que sont les PLU, communaux ou intercommunaux, et les cartes communales. Il leur revient de transcrire les objectifs et les règles proposés par le SCoT dans un langage qui leur est propre, au travers de leurs PADD (projet d'aménagement et de développement durable), plans de zonage, articles du règlement, orientations d'aménagement et de programmation.
Cette « traduction » du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux est essentielle à son efficacité et à la réussite de ses objectifs tant qualitatifs que quantitatifs. Elle suppose une mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux. C'est pour faciliter cette démarche que le Pôle métropolitain du Pays de Brest a confié à l'ADEUPa la mission d'accompagnement de la mise en œuvre du SCoT dans laquelle s'inscrit la réalisation de plusieurs documents :

- Les Cahiers du SCoT sont des documents courts et thématiques à visée pédagogique. Ils ont pour objet d'expliquer certaines des propositions du SCoT et d'identifier les modalités possibles de leur transcription dans les PLU et cartes communales. A l'automne 2012, quatre Cahiers ont été publiés, sur les thèmes de la mise en compatibilité, des notions d'agglomérations, villages et hameaux, de l'espace agricole et du commerce.

- Les Guides du SCoT sont des documents plus conséquents abordant des champs plus complexes. L'objectif est qu'ils puissent servir d'appui aux communes dans leur démarche de mise en compatibilité et qu'ils soient la base d'un dialogue et d'un travail commun. Le Guide n°1 intitulé « La mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT » reprend et explicite l'ensemble des prescriptions du SCoT. La production de guides a vocation à traiter les questions que les communes font remonter à leurs intercommunalités et au Pôle métropolitain comme des interrogations majeures.

La difficulté relative aux zonages utilisés dans les documents d'urbanisme locaux a été soulevée très rapidement après l'élaboration du SCoT. Le SIG (Système d'Information Géographique) du Pays de Brest, qui intègre dans ses bases l'ensemble des documents d'urbanisme locaux numérisés, a permis un recensement des zonages utilisés par les communes. Leur multiplicité est révélatrice d'une absence de coordination puisque certains zonages désignant la même réalité disposent d'identifiants différents et qu'à contrario sous une même dénomination les définitions sont parfois différentes. Cette profusion des zonages rend délicate l'analyse et risque de compromettre l'évaluation du SCoT.

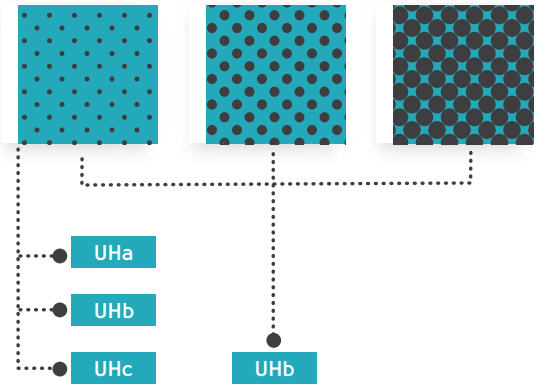
C'est à partir de ce constat que la réalisation de ce Guide n°2 a été engagée. Elle s'inscrit bien dans l'objectif d'un travail collectif auquel de nombreux partenaires ont été associés. L'objectif du guide n'est pas d'écrire un « règlement type » mais bien de proposer des orientations et un catalogue homogénéisé auquel les communes puissent se référer.

[1] - POURQUOI UNE NOMENCLATURE COMMUNE ?

I - UNE GRANDE DIVERSITÉ DE ZONAGES UTILISÉS

L'étude des PLU dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT, et notamment l'étude de leurs plans de zonages a permis de constater la grande diversité des zonages utilisés dans les documents locaux d'urbanisme. Cette constatation a été confirmée par le recensement, dans le SIG, de plus de 800 définitions de zonages différentes regroupées sous 250 intitulés. Cette confusion s'illustre dans la multitude de zonages utilisés. Un intitulé (UHa, Ui, Ns,...) recouvre souvent plusieurs réalités différentes alors qu'une même situation peut renvoyer à des dénominations différentes selon les communes.

Interprétation d'un zonage variable selon des situations



Ploudaniel

Plougastel-Daoulas

II - LES INTÉRÊTS ET ENJEUX D'UNE HARMONISATION

L'intérêt de la mise en place d'un zonage harmonisé à tous les PLU du Pays de Brest est double:

- Permettre une facilité de lecture et une meilleure lisibilité dans les documents d'urbanisme pour tous ceux qui ont régulièrement besoin de les consulter.
- Faciliter la mesure, notamment en termes de consommation d'espace, obligatoire pour l'évaluation du SCoT. Ce travail d'homogénéisation des zonages apportera une amélioration qualitative des données disponibles dans le SIG du Pays de Brest.

Tout l'enjeu de l'exercice est de proposer un cadre de zonages dont les définitions couvrent la diversité des situations communales en termes de densité, d'organisation spatiale...Les communes sélectionneront ou non les zonages dans le répertoire proposé en fonction des spécificités propres aux formes d'habitat qu'elles connaissent.

Ce travail ne s'apparente pas à l'écriture du règlement des PLU des communes. Après consensus sur la typologie, chaque collectivité sera chargée de définir un règlement propre à chacun des zonages retenus dans son document local d'urbanisme.

SIG du Pays de Brest

Afin de mener les analyses nécessaires à la conduite de ses politiques, le Pôle Métropolitain s'est doté d'une infrastructure de données géographiques. Cet outil a vocation à assurer la cohérence et l'homogénéité des informations géographiques d'intérêt collectif sur la totalité du Pays de Brest, de les rendre disponibles et accessibles et de permettre d'en développer les usages.

CONTEXTE - OBJECTIFS

Au-delà de la mise en œuvre du SCoT du Pays de Brest, ce travail d'harmonisation du zonage réside dans un contexte plus général, celui de la réforme de l'urbanisme. L'enjeu de l'exercice est de définir une nomenclature commune, utilisable par toutes les communes malgré leur grande diversité. La finalité est de s'accorder sur la réalité que recouvre chaque zonage et de trouver un langage commun garantissant que, d'une commune à l'autre, la réalité recouverte par un zonage soit la même. Cette proposition est la base d'un vocabulaire commun entre les communes, la communauté urbaine et les bureaux d'études. La nomenclature proposée n'est pas figée et pourra être modifiée ou réactualisée en fonction des évolutions du contexte urbanistique et de la place grandissante de la notion d'urbanisme de projet.

A titre d'exemple, le PLU de Landerneau utilise l'intitulé UH pour qualifier « les zones urbaines destinées à recevoir les équipements hospitaliers » alors que dans le document de Saint Pabu, cet intitulé caractérise les « zones destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ».

(Données issues du SIG du Pays de Brest)

Exemples d'interprétations différentes du zonage UHa

Uha dans le PLU de Landerneau

Uha dans le PLU de Loperhet

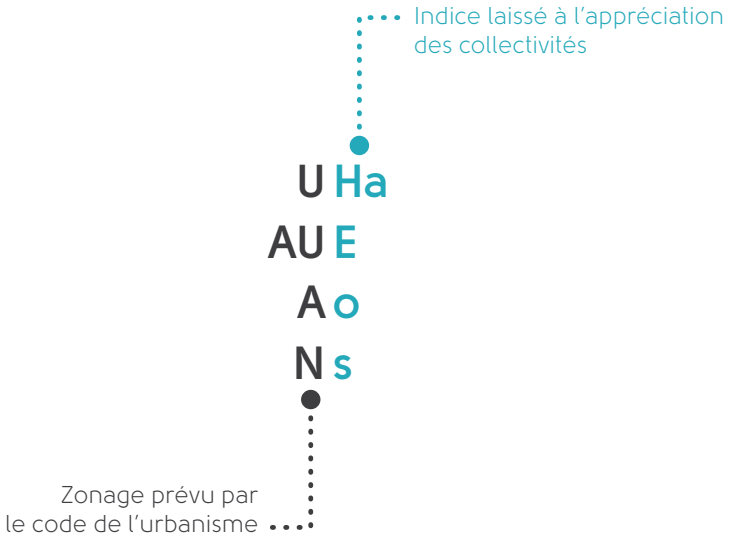
[2] - MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

Une première ventilation de la multitude des zonages issus du SIG a permis de distinguer plusieurs grandes classifications : les zones à vocation d'habitat, les zones à vocation d'activités, les zones à vocation d'équipements, les zones naturelles, les zones agricoles ainsi que les indices qui caractérisent la particularité d'une zone: zone inondable, périmètre de protection des eaux potables...

Une proposition de nomenclature a été réalisée et soumise à un groupe de travail réunissant des techniciens communaux issus des communes du Pays de Brest. Cette typologie s'appuie sur un premier degré de distinction entre les zonages prévu par le code de l'urbanisme :

- Des zones U : les zones urbaines.
- Des zones AU : les zones à urbaniser.
- Des zones N : les zones naturelles.
- Des zones A : les zones agricoles

Aucune norme juridique ne fournit de typologie de zonages plus détaillée, laissant ainsi au PLU le libre choix dans l'utilisation des particules qui qualifient ces quatre grandes classes. Une grande diversité des intitulés pour désigner les zones du PLU résulte de ce choix laissé aux collectivités. Les PLU s'accordent globalement sur les intitulés et les définitions des zones A et N. Les discordances constatées dans le SIG du Pays de Brest concernent essentiellement les zones urbaines (zones U), particulièrement les zones d'habitat. Ces dernières ont donc fait l'objet d'un travail plus approfondi s'appuyant notamment sur des exemples photographiques.



Participants au groupe de travail sur l'harmonisation du zonage :

Anne Marie ARGOUARCH (Bmo),
Andrée BOUSSARD (mairie de Saint Renan),
Maryvonne CAVAREC (mairie de Milizac),
Martine GRAMOULLE (mairie de Lannilis),
Sophie LANNUZEL (mairie de Plouvien),
Erwan LE CŒUR (mairie de Crozon),
Annie LE COZ (mairie de Landerneau),
François LE ROY (mairie de Ploumoguer),
Gaëlle SALIOU (mairie de Ploudaniel),
Kevin SCHAPMAN (mairie de Lesneven),
Pascal SCHROËR (mairie de Landerneau),
Gérard VIARD (maire de Rosnoën),
Grégoire VOURCH (SIG Pays de Brest - Bmo)

Une proposition de typologie plus détaillée a été réalisée pour l'habitat et soumise au groupe de travail. La lettre « h » communément utilisée pour qualifier les zones d'habitat est reprise dans la proposition. Le travail d'harmonisation porte sur l'homogénéisation des définitions de sous-classes qui divisent la zone UH (ex : UHa, UHb,...).

La proposition de nomenclature décline les zones d'habitat (UH) en fonction des principales caractéristiques de son organisation urbaine : **alignement par rapport à l'emprise publique, volumétrie des constructions, continuité du bâti...** Ces critères sont les plus déterminants pour distinguer les différentes morphologies urbaines. L'utilisation du critère « densité » pour différencier les différentes classes a été envisagée mais pas retenue du fait de la complexité de sa définition. L'emploi de ce critère pour caractériser les différents zonages est difficile dans un espace aussi varié que le Pays de Brest, composé de communes d'une grande diversité démographique et de formes urbaines.

Exemple de typologie initialement proposée au groupe de travail

Schéma d'organisation

Description des caractéristiques

Illustrations par des photos

Camaret-sur-mer

UHa
Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, forte densité, habitat compact en ordre continu.

Il s'agit de la zone agglomérée centrale.

Volumétrie
à partir de R+2+combles

Landerneau

Gouesnou

Lannilis

[3] - LA SIMPLIFICATION DES ZONAGES

I- LA TYPOLOGIE POUR L'HABITAT

Les participants au groupe de travail se sont accordés sur une simplification de la typologie initialement proposée. Le groupe a décidé que la distinction entre certaines classes n'a pas lieu d'être, à partir du moment où elles sont régies par les mêmes règles de construction. En plus d'une réduction du nombre des classes initialement proposées, le groupe a introduit de la souplesse dans la typologie en admettant des variantes aux définitions des caractéristiques des zonages. Par exemple, la présence de commerce n'est pas un paramètre discriminant pour le classement d'une zone. Le groupe de travail s'est finalement entendu sur la définition de quatre classes. Chacune d'elle fait l'objet d'une description de ses caractéristiques organisationnelles et admet des variantes dans les paramètres la définissant.

Le travail d'harmonisation est révélateur de la complexité à édicter des règles communes à destination de communes très diverses. Les écarts démographiques des communes du Pays de Brest rend difficile la création et l'application d'un zonage harmonisé sur toute son étendue. Les élus et les techniciens ont estimé qu'une simplification de la typologie proposée serait gage de sa meilleure utilisation dans les PLU. La refonte des huit classes initialement proposées en quatre catégories aux définitions plus étendues est le résultat de la volonté d'une rationalisation des zonages, au service de son efficacité. L'idée retenue est d'édifier des classes aux définitions assez larges pour recouvrir la majorité des réalités communales, évitant ainsi la dérive de création d'une multitude de zonages. Les critères déterminants dans la définition des classes sont **l'alignement et la continuité.**

Une restitution du travail et des conclusions a été présentée au groupe de pilotage du SCoT du Pays de Brest qui a aussi fait évoluer la typologie vers une simplification plus poussée que celle retenue par le groupe de travail. Pour l'habitat, les élus s'accordent sur le fait que le critère de localisation nuit à la compréhension et à l'utilisation de la typologie.

Ils décident donc de privilégier le critère « organisation du bâti » plutôt que celui de la « localisation ». Ce dernier est supprimé. Les quatre classes sont désormais :

- **UHa** : L'habitat continu à l'alignement
- **UHb** : L'habitat collectif sans prescription particulières d'implantation
- **UHc** : L'habitat continu (ou semi-continu) en retrait
- **UHd** : L'habitat discontinu en retrait

Les élus décident aussi de la possibilité pour les communes d'appliquer un indice aux zonages utilisés dans leur PLU afin de préciser les autorisations volumétriques des bâtiments.

Lettre majuscule	Lettre minuscule	Chiffre
U	**UHa, UHc,...**	**UHa5, UHc2,...**
Grande caractéristique de la zone issue du code de l'urbanisme.	Précision des caractéristiques de la zone (organisation du bâti)	Hauteur des constructions admises dans la zone

UHa : L'habitat en continu à l'alignement

Description :
Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.
Il s'agit de la zone agglomérée centrale, d'habitat compact avec des commerces en rez-de-chaussée, ou d'habitat individuel en bande (de type maison de ville).

Caractéristiques :
- **ordre :** continu
- **volumétrie :** variable (R+1 + combles dans les petites communes. Au delà pour les plus importantes)
- **alignement :** sur voie publique

UHa Landerneau

UHa Lannilis

Logement collectif
Logement individuel

LES PARAMÈTRES VARIABLES EN UHa

La volumétrie :
La volumétrie est un critère qui varie en fonction des communes. Dans le centre des communes les plus importantes du Pays de Brest, les hauteurs de bâtiments seront de l'ordre R+2 ou plus (pouvant atteindre R+7 à Brest). Dans les communes plus petites, les constructions de la zone centrale n'excèdent pas R+1+combles.

La présence de commerce :
La présence de commerces témoigne du caractère central de la zone. Ce critère n'est pas discrimant dans la définition des zones UHa. En effet, certains secteurs de la zone agglomérée centrale sont exclusivement consacrés à l'habitat.

1 - Saint-Renan
2 - Ploudaniel
3 - Camaret, habitat de centre-ville sans commerce
4 - Lanvéoc, habitat de centre ville sans commerce

UHb : L'habitat collectif sans prescription particulière d'implantation

Description :
Zone urbaine à vocation d'habitat collectif et activités compatibles. Il s'agit de zones regroupant plusieurs édifices d'habitat collectif de type grands ensembles, tours, barres, édifices sur dalles...résultant d'une opération d'aménagement. Il peut aussi s'agir d'une zone sur laquelle une construction collective est implantée dans un tissu urbain moins dense. Ce tissu urbain non homogène regroupe des constructions autres qu'individuelles organisées sans alignement.

Caractéristiques :
- **ordre :** discontinu
- **volumétrie :** variable
- **alignement :** retrait par rapport à la voie publique

UHb - Saint Renan

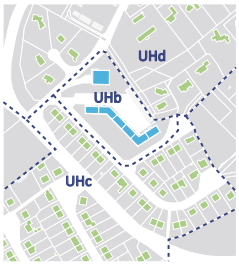
UHb - Crozon

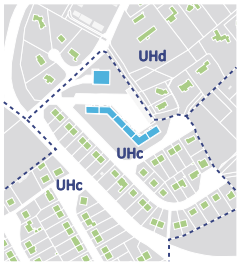
Les possibilités de zonage pour l'habitat collectif isolé :

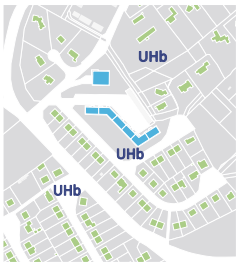
Possibilité 1 : *le pastillage. L'immeuble et le pavillonnaire environnant sont traités distinctement par des zonages et des règlements afférents différents. (UHc et UHb).*

Possibilité 2 : *La construction collective est considérée comme une exception. Sa particularité est ignorée, toute la zone est couverte par un zonage pavillonnaire (UHc).*

Possibilité 3 : *Si la commune souhaite développer les constructions collectives dans la zone, un zonage UHb permet de développer des constructions plus volumineuses*







Un zonage pour qualifier l'urbanisation souhaitée pour un espace

La commune doit réaliser le zonage des espaces concernés par des constructions collectives en fonction de la façon dont elle veut voir évoluer la zone. Le zonage traduit le projet à long terme de la commune pour chaque espace.

Exemple 1 - Landerneau

Exemple 2 - Collectif isolé à Lesneven

UHc : L'habitat continu (ou semi continu) en retrait

Description :
Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.
Il s'agit de zones d'habitat en bande ou mitoyen.
Des zones mixtes admettent des constructions collectives (petit collectif ou habitat intermédiaire) dans le tissu pavillonnaire.

Caractéristiques :
- **ordre :** continu ou semi continu
- **volumétrie :** homogène (le règlement de la zone peut autoriser des constructions collectives de volumétrie limitée)
- **aligement :** en retrait par rapport à l'emprise publique

UHc - Lesneven

UHc - Guipavas

LES PARAMÈTRES VARIABLES EN UHc

La continuité :

Le zonage UHc peut recouvrir des habitations en continuité ou semi continuité. Les lotissements de maisons mitoyennes représentent une variante au critère de continuité du zonage UHc.

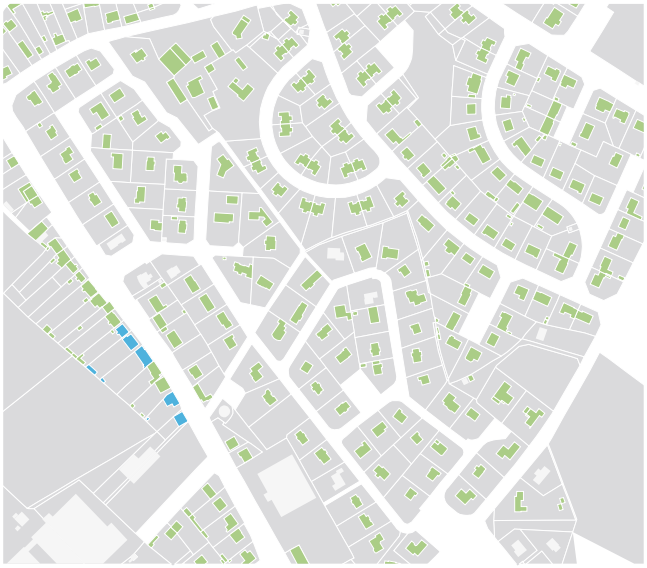
La volumétrie :

Le zonage UHc peut rendre réalisable la construction de bâtiments un peu plus hauts que les maisons pavillonnaires. Certaines zones qui accueillent des habitations individuelles et des petits collectifs/constructions intermédiaires appartiennent aussi au zonage UHc. La volumétrie doit faire l'objet d'une attention particulière dans le règlement de la zone UHc.

1 - Brest, habitat en ordre continu
2 - Plougastel Daoulas , habitat mitoyen en ordre semi continu
3 - Pont de Buis, habitat en ordre continu
4 - Brest, habitat en ordre semi-continu

Description :
Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.
Il s'agit de zones d'habitat individuel pavillonnaire en lotissement.

Caractéristiques :
- **ordre :** discontinu
- **volumétrie :** de l'ordre de R+1
- **alignement :** retrait par rapport à l'emprise publique



UHd - Pont-de-Buis-lès-Quimerch

Exemples de clôture

LE TRAITEMENT DES CLÔTURES

Dans certains tissus pavillonnaires peu denses, les constructions sont parfois très hétérogènes, d'inspirations différentes et non alignées. Dans ces configurations, le paysage urbain repose sur la qualité du traitement des clôtures. Le PLU par son règlement peut énoncer des exigences esthétiques et de hauteurs pour les clôtures afin de garantir la cohérence du paysage urbain.

LES PARAMÈTRES VARIABLES EN UHd

L'alignement :

L'habitat UHd se caractérise par son hétérogénité. Les pavillons peuvent être construits à des retraits variables par rapport à l'emprise publique. Dans certains quartiers, l'alignement est toutefois respecté, ce qui assure un caractère homogène au secteur.

L'orientation des constructions :

Le tracé des voies aboutit à des lotissements où les habitations sont orientées très différemment les unes des autres.

1 - Habitat pavillonnaire Pencran où les constructions sont en discontinuité mais alignées.
2 - Un lotissement à Pencran.
3 - Aucun traitement particulier n'est accordé aux clôtures dans ce lotissement de Plougastel Daoulas
4 - Exemple qui illustre l'importance de la clôture dans la cohérence de la rue - Plougastel Daoulas

II- LES ZONAGES HORS HABITAT

Les discussions autour de la typologie de zonage proposée a conduit le groupe de travail à débattre d'autres sujets satellites à la question du zonage, tels les zones d'implantations commerciales, les exigences du règlement du PLU en termes de clôtures, les hameaux traditionnels…

Le groupe de travail a aussi discuté et apporté des modifications sur la proposition initialement faite pour les zonages hors habitat. Les intitulés proposés pour chaque zonage sont ceux rencontrés le plus fréquemment dans le SIG du Pays de Brest. Une rationalisation des zonages émerge des échanges entre participants. Ainsi, l'inutilité de maintenir des zonages spécifiques tels celui correspondant aux cimetières, celui désignant les zones destinées aux déchetteries ou encore celui caractérisant les zones urbaines réservées aux équipements de traitement des eaux usées fait l'unanimité. Trop de distinctions nuit à la réussite d'harmonisation des zonages. Le groupe propose alors la création d'un zonage général pour les équipements à caractère exceptionnel, qu'ils soient remarquables par leur taille ou par leur nature. Le groupe de travail laisse à la charge du groupe de pilotage du SCoT du Pays de Brest, composé d'élus ayant élaboré le SCoT, l'arrêt d'une position vis-à-vis de certaines questions telles que le zonage des hameaux traditionnels ou des zones mixtes. Les hameaux traditionnels pourront bénéficier d'un zonage UHt. Ce zonage permet d'instaurer des prescriptions particulières d'aménagement afin de préserver le caractère de ces hameaux. L'utilité d'un zonage pour les zones mixtes ne fait pas l'unanimité. L'enjeu pour certains est de trouver une dominante pour ces zones hétéroclites. Les tendances urbanistiques récentes tendent pourtant à éviter une trop grande spécialisation (voir encadré page suivante).

Les discussions du groupe de pilotage aboutissent aussi à une simplification du nombre et des définitions des zonages à l'image de la réduction à deux zonages: des zones urbaines à vocation d'équipements et de services. Un zonage US abritera toutes les « zones urbanisées à vocation de services » et le zonage UL toutes les « zones urbanisées à vocation de loisirs».

Les zonages de l'espace agricole

La question de créer des sous zonages dans l'espace agricole se pose parfois lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Présentant des avantages certains pour le traitement statistique, prévoir des sous zonages en zone agricole peut s'avérer risqué. Si un projet d'implantation émerge, hors du zonage spécifique, le projet peut se voir fortement contraint. La création de sous zonage en zone agricole pour désigner les serres, les activités équestres… relève du choix de la collectivité mais mérite d'être utilisé précautionnement au risque de rigidifier le développement de la zone agricole.

[4] - LA TYPOLOGIE COMPLÈTE PROPOSÉE

I - LES ZONES URBAINES	
Les zones d'habitat	
UHa	Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles. Habitat compact (immeubles - présence éventuelle de commerce en rez-de-chaussée- ou maisons individuelles de ville), ordre continu, alignement par rapport à la voie publique
UHb	Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles. Habitat (essentiellement collectif), ordre discontinu, volumétrie variable, sans prescriptions particulières d'implantation. (Grands ensembles, tours, barres, édifices sur dalles, petits collectifs...). Il peut aussi s'agir de constructions collectives implantées dans un tissu urbain moins dense
UHc	Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles. Habitat individuel en bande ou mitoyen, ordre continu ou semi continu, volumétrie homogène, retrait par rapport à l'emprise publique
UHd	Zone urbaine d'habitat et activités compatibles. Habitat individuel pavillonnaire en lotissement, ordre discontinu, retrait par rapport à l'emprise publique
UHt	Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles. Hameaux traditionnels soumis à des prescriptions particulières d'aménagement
Nh	Zone d'habitat diffus en espace rural
Les zones d'activités économiques	
UE	Zone urbanisée à vocation d'activités économiques
UEc	Zone urbanisée à vocation d'activités commerciales
UEp	Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche conchyliculture), nautiques et de plaisance
UEm	Zone urbanisée à vocation d'activités des secteurs civils et militaires liées à la défense nationale
UEt	Zone urbanisée à vocation d'activités économiques tertiaires
Les zones d'équipements et de services	
UC	Zone urbanisée de centralité où la mixité des fonctions urbaines est encouragée. Secteur urbain dense sans dominante particulière caractérisé par la multifonctionnalité. Il s'agit de la ville des «courtes distances».
UL	Zone urbanisée à vocation de loisirs (activités sportives, de tourisme, culturelles...)
US	Zone urbanisée à vocation de services (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchetteries, cimetières...)
UF	Zone urbanisée à vocation ferroviaire

II - LES ZONES A URBANISER	
1AUE	Secteur à urbaniser à court terme à vocation d'activités
1AUF	Secteur à urbaniser à court terme à vocation ferroviaire
1AUH	Secteur à urbaniser à court terme à vocation d'habitat
1AUL	Secteur à urbaniser à court terme à vocation de loisirs
1AUS	Secteur à urbaniser à court terme à vocation de services
2AU	Secteur à urbaniser à long terme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

III - LES ZONES AGRICOLES	
A	Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif et les exploitations agricoles
Ao	Zone agricole à vocation d'activités aquacoles et de cultures marines

IV - LES ZONES NATURELLES	
N	Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
Nl	Zone naturelle où sont autorisés les aménagements légers de tourisme/sport/loisirs à dominante plein air
Nm	Zone naturelle correspondant au domaine public maritime
Np	Zone naturelle de mouillages légers
Ns	Zone naturelle à protéger en application de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral

V - LES INDICES	
DÉFINITION : UN INDICE EST UNE PARTICULE ACCOLÉE À UN ZONAGE EXISTANT POUR PRÉCISER UNE CARACTÉRISTIQUE SPÉCIFIQUE D'UN SECTEUR	
x_{ai}	Secteur inapte à l'assainissement individuel
x_{c}	Secteur d'implantation commerciale
x_{cap}	Secteur couvert par un périmètre de protection d'un captage d'eau
x_{in}	Secteur de prévention des risques d'inondation
x_{n}	Secteur soumis à protection des sites archéologiques
x_{q}	Secteur présentant une qualité architecturale, patrimoniale ou paysagère particulière
x_{r}	Secteur soumis à un Plan de Prévention des Risques
x_{zh}	Secteur situé en zone humide
x_{1}, x_{2}, x_{3}...	Indice de volumétrie – nombre de niveaux admis.
A_{2012}, A_{2013}...	Indice désignant l'espace agricole majeur au sens du SCoT. L'indice précise l'année de départ de la garantie de la pérennité à 20 ans de l'activité agricole (chapitre I-3 du DOG).

Dans certaines situations, la représentation graphique est plus explicite que l'utilisation d'un zonage indicé. Selon les cas, la lecture du document est facilitée si les fenêtres visuelles, les coupures d'urbanisation ou les zones d'implantation commerciale sont matérialisées par un tracé. Le recours à une trame peut aussi être envisageable notamment pour les carrières ou les zones humides.

LA QUESTION DES ZONES MIXTES :

D'une façon générale, les discussions menées dans le cadre du travail d'harmonisation des zonages ont mis en exergue leur nécessaire simplification. Dans un souci d'efficacité d'utilisation de la typologie harmonisée, les zonages trop spécifiques sont à éviter. Tout l'enjeu est de trouver un zonage qui qualifie le devenir souhaité pour l'ensemble de la zone définie.

L'utilisation d'un zonage mixte, admettant une plus grande souplesse peut être envisagée dans les centralités. Quand la mixité des fonctions urbaines est souhaitée et encouragée (habitat, commerce, équipement...) prévoir un zonage mixte au PLU peut être plus intéressant que de réaliser un pastillage.

Dans un contexte qui privilégie de plus en plus l'urbanisme de projet, un zonage mixte, sans particule pour préciser la vocation précise de la zone, y permettra le développement de fonctions composites. Cette possibilité doit cependant être perçue comme un moyen de permettre la diversité fonctionnelle dans des zones stratégiques et ne doit pas représenter la solution de facilité d'un zonage « fourre-tout ». Le zonage UC recouvre la centralité, la ville des courtes distances. Il s'agit du secteur urbain dense où la densité, les équipements et les commerces de proximité sont privilégiés.

Photos : ADEUPa
Tirage : 400 exemplaires
Imprimeur : Cloître Imprimeur
Dépot légal : Octobre 2012

Conclusion

Les PLU devront s'approprier le cadre de zonage proposé. Cette liste constituera un premier degré d'analyse pour le traitement de données dans le cadre de l'évaluation du SCoT. L'utilisation d'une typologie harmonisée influencera peu le processus d'élaboration des PLU. Seul un effort sera à porter sur l'utilisation d'un intitulé correspondant à la typologie et aux définitions proposées. L'écriture du règlement déclinant les règles propres à chaque zonage relève de la compétence de chaque document d'urbanisme.

L'aboutissement de ce travail et sa réussite ne se fera pas sans la participation active de tous les acteurs mobilisés dans les Plan Locaux d'Urbanisme, en particulier les bureaux d'études. Ces acteurs auront un rôle majeur dans l'utilisation des zonages harmonisés.

Agence d'urbanisme du Pays de Brest
24 rue Coat-ar-Gueven - 29200 Brest
Tél. 02 98 33 51 71 - Fax. 02 98 33 51 69
contact@adeupa-brest.fr

Pôle métropolitain du Pays de Brest
9 Rue Duquesne - BP 61321
29213 BREST CEDEX 1
Tél. 02 98 00 62 30 - Fax. 02 98 43 21 88
contact@pays-de-brest.fr