



Pôle Développement économique et urbain

Direction Aménagement urbain

## **PROJET SAINT-MARC TUNISIE / VERDUN**

**COMPTE-RENDU / REUNION PUBLIQUE DU 22/11/2018**

**MAIRIE DE QUARTIER SAINT-MARC**

**Objet de la réunion : réunion publique avant le lancement de l'appel à projet Saint-Marc Tunisie / Verdun**

### **Accueil et introduction par M. Réza Salami, vice-président à l'Urbanisme et l'Habitat de Brest métropole**

L'objet de la réunion est de présenter l'avancement de la réflexion sur la mutation du site de l'ancien collège de Saint-Marc.

Cette réunion publique fait suite à un premier temps d'échange et de travail collectif organisé en décembre 2017.

#### **1. Contexte général**

Après un rappel du contexte (fermeture de l'ancien site du collège de Saint-Marc en 2016) et du positionnement du site en cœur de bourg de Saint-Marc, les emprises foncières concernées sont présentées. Il s'agit de la parcelle de l'ancien collège et de deux autres parcelles propriété de la ville de Brest et de Brest métropole (plateau de Tunisie et parking côté rue de Verdun).

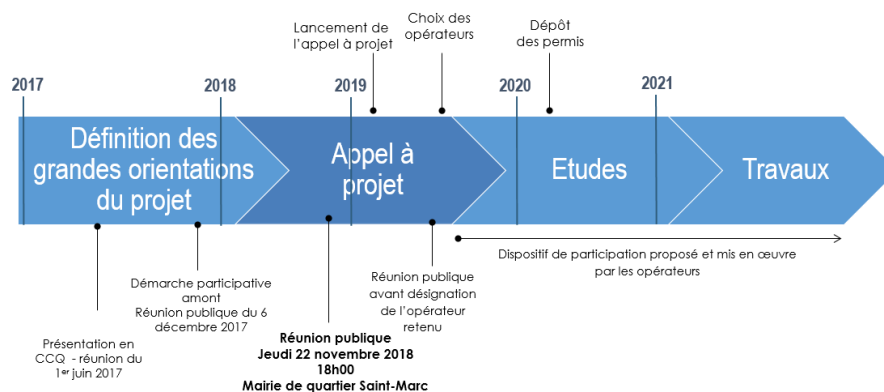
Suite aux premières réflexions sur l'avenir du site, les grands principes de mutation du site ont été inscrits dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée au Plan Local d'urbanisme (PLU). Ce document réglementaire prévoit notamment :

- Un projet à vocation d'habitat ;
- Une réflexion sur la notion d'entrée de bourg rue de Verdun
- La création d'une voie en site apaisé à travers l'îlot ;
- La création d'une place urbaine mutualisant le stationnement et la possibilité d'organiser des évènements

#### **2. Démarche de projet**

##### **➤ Présentation du calendrier prévisionnel**

La frise des grandes étapes du projet permet de préciser son degré d'avancement et d'y situer la présente réunion publique.



### ➤ Présentation des objectifs de la démarche de participation

#### 1- Rappel des étapes précédentes

Un rappel de la démarche participative menée le 6 décembre 2017 est effectué. Ce premier temps d'échange a permis de recueillir des avis, attentes et idées diversifiés quant au devenir du site repris au compte-rendu de la réunion. Ce compte-rendu, diffusé a posteriori, est toujours disponible en mairie de quartier.

Des attentes et points de vigilance ont été mis au jour concernant notamment, le stationnement, les espaces verts, la qualité des constructions, la préservation de l'ensoleillement des constructions existantes et la gestion des vis-à-vis dans l'élaboration du projet.

Un travail a également été mené avec les collégiens du groupe scolaire l'Estran / Charles de Foucauld. Deux classes de 6<sup>ème</sup> du collège ont travaillé sur la notion de « quartier idéal » et ont proposé des idées d'aménagement pour la parcelle de l'ancien collège de Saint-Marc. Des rencontres avec des techniciens de la collectivité et l'adjointe en charge du quartier de Saint-Marc ont été programmées en ce sens en 2017 et 2018. Ce travail a été réalisé dans le cadre des cours de géographie et d'arts plastiques. Collectivement les élèves ont souhaité mettre en avant un quartier à caractère durable (places de stationnement pour véhicules électriques, restaurants favorisant l'agriculture biologique, des logements variés et écologiques avec panneaux photovoltaïques et récupérateurs d'eau de pluie, des murs végétalisés, des espaces ludiques...). Les élèves ont ensuite créé des maquettes afin de visualiser des futurs possibles pour l'aménagement de la parcelle de l'ancien collège : étang, galerie commerciale, immeubles avec éoliennes et panneaux photovoltaïques, etc.). Les maquettes ont été exposées pendant 2 semaines en mars 2018 à la médiathèque de Saint Marc.

#### 2- Point d'étape

La réunion de ce jour a pour objet d'informer de l'avancée du projet et d'expliquer comment les éléments recueillis en phase amont sont intégrés au contenu de l'appel à projet de façon à ce que les opérateurs en tiennent compte lorsqu'ils y répondront.

L'objectif est également de pouvoir poursuivre les échanges sur le contenu du projet.

### ➤ Présentation des modalités de la concertation réglementaire

Des informations sur le contenu du projet et son avancement sont accessibles librement depuis le 16 novembre 2018, dans le cadre de la démarche de concertation réglementaire ouverte sur le projet. Elles peuvent être consultées :

- En mairie de quartier de Saint-Marc et à l'hôtel de la métropole (avis, dossier d'information et registre) ;
- Sur internet : sur le site [jeparticipe.brest.fr](http://jeparticipe.brest.fr) (dossier d'information, délibération...), grâce à une page dédiée au projet.

Elles seront mises à jour régulièrement, en fonction de l'avancement du projet.

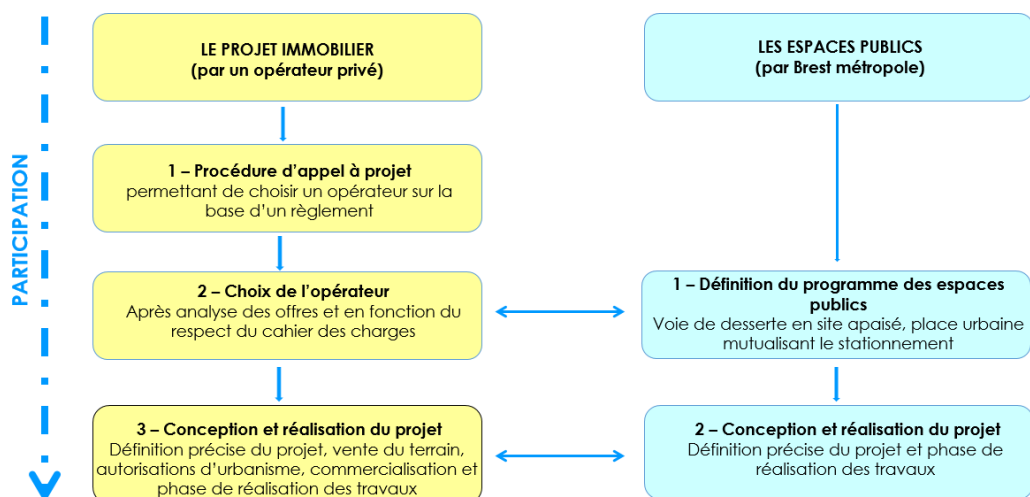
Les éléments recueillis dans le cadre des réunions participatives et via les registres mis à disposition seront transmis aux opérateurs immobiliers en annexe du règlement de l'appel à projet.

### ➤ Précisions sur les modalités opérationnelles du projet

Le projet de renouvellement sera porté et réalisé par deux interlocuteurs distincts :

- Volet immobilier : projets de construction privés portés par un opérateur immobilier choisi suite à un appel projet
- Volet espaces publics : aménagements portés et financés par Brest métropole

Les deux démarches sont menées parallèlement, avec des interactions entre elles et un travail de coordination, comme l'illustre le schéma ci-dessous.



### 3. Présentation du projet de cahier des charges de l'appel à projet immobilier :

Ce troisième temps est consacré à la présentation du contenu du projet de cahier des charges de l'appel à projet, et de la prise en compte des remarques et attentes émises précédemment.

#### ➤ Les orientations urbaines

##### Diversité des formes urbaines

Remarques émises en 2017 :

- Eviter l'effet bloc de l'architecture
- Eviter les vis-à-vis et la perte d'ensoleillement
- Densification des habitats rue de Verdun et habitat individuel rue de Tunisie et Bertrand Frèche

Formulation du cahier des charges :

« Le projet devra assurer une bonne transition avec les formes existantes et s'intégrer pleinement à l'existant. Pour y parvenir, l'opération pourra proposer des formes urbaines diversifiées (...) en cohérence avec leur environnement immédiat.

Un soin particulier sera apporté au traitement des franges du projet : qualité de l'entrée du bourg de Saint-Marc côté rue de Verdun, intégration à l'existant côté rue de Tunisie et rue Bertrand Frèche. »

Règle du PLU :

L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur inscrit ce principe de qualité urbaine et de diversité des typologies résidentielles.

Questions / remarques complémentaires :

- préoccupations concernant les critères pris en compte dans le cahier des charges
- Des craintes évoquées concernant les hauteurs du projet

##### Diversité architecturale

Remarques émises en 2017 :

- Eviter l'effet bloc de l'architecture
- Eviter les vis-à-vis et la perte d'ensoleillement
- Favoriser la couleur
- Porter une attention particulière aux matériaux utilisés et à leur qualité

Formulation du cahier des charges :

« L'opération pourra développer une architecture contemporaine, novatrice et diversifiée avec des matériaux de qualité pour une bonne intégration à l'existant. »

Règle du PLU :

*L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur définit des principes de répartition de la production de logement à l'échelle du projet.*

Questions / remarques complémentaires :

- Quelles sont les hauteurs aujourd'hui autorisées par le PLU ? Le PLU autorise les hauteurs suivantes :
  - o R+4 + attique (niveau en retrait) côté rue de Verdun
  - o R+2 en limite séparative entre propriétés privées (avec un linéaire de construction limité à 1/3 de la longueur de la limite séparative) et en R+3 en retrait de ces mêmes limites
- Le projet pourra faire l'objet d'un accompagnement de l'architecte-coloriste conseil de Brest métropole.

#### Un site écologique en cœur de ville

Remarques émises en 2017 :

- Un quartier durable, un « écoquartier » ?
- Prévoir de la végétation mais pas de grands arbres
- Se fondre dans l'environnement en jouant sur la topographie

Formulation du cahier des charges :

« L'opérateur pourra chercher à limiter son impact environnemental et tendre vers une amélioration de la situation existante en proposant une conception adaptée aux enjeux écologiques. »

Règle du PLU :

*Zone UC – Article 13 : « Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain dont la moitié en pleine terre ».*

*Zone UC – Article 15 : « Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 15% pour les constructions à dominante habitat et/ou bureaux, et 5% pour toutes autres destinations et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau ».*

Questions / remarques complémentaires :

- Les règles du PLU seront a minima respectées et toute proposition complémentaire et innovante sera appréciée dans l'analyse des projets.

#### ➤ Les orientations de programme

#### Habitat

Remarques émises en 2017 :

- Eviter l'effet bloc de l'architecture
- Eviter les vis-à-vis et la perte d'ensoleillement
- Densification des habitats rue de Verdun et habitat individuel rue de Tunisie et Bertrand Frèche
- Connaître le nombre total de logements programmés
- Pour la hauteur des logements collectifs, rester sur les références du quartier

Formulation du cahier des charges :

L'opération devra permettre d'accueillir de nouveaux habitants aux profils et statuts résidentiels variés (...) pour assurer une mixité sociale et résidentielle à l'échelle du quartier.

Règle du PLU :

*Zone UC – Article 2 : « A Brest, toute opération de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter au moins 25% de logements à coûts abordables ».*

Questions / remarques complémentaires :

- Aujourd'hui l'état d'avancement du projet ne permet pas de connaître le nombre et la typologie de logements qui seront réalisés.
- Les hauteurs du projet et le nombre total de logements sont des éléments tout particulièrement attendus par les riverains.

### Mobilités

Remarques émises en 2017 :

- Un quartier durable attendu
- Connaître le nombre de places de stationnement prévues pour les nouveaux habitants
- Prévoir des arceaux vélos

Formulation du cahier des charges :

L'opération de construction proposera, en lien avec l'article 12 du PLU, un stationnement visant à répondre au besoin de l'opération.

Une attention particulière à la gestion des mobilités sera apportée. Des espaces qualitatifs dédiés au stationnement des vélos et autres modes actifs et à la recharge des véhicules électriques seront a minima proposés.

Une réflexion d'ensemble et novatrice sur l'usage, le stockage et le stationnement de véhicules de mobilité active et de l'électrique, inspirée de réalisations concrètes sera appréciée.

Règle du PLU :

*Zone UC – Article 12 : « Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base du ratio ci-après  
Habitation : 1 place par logement requise ».*

Questions / remarques complémentaires :

- La règle du PLU prévoyant « une place par logement requise » fait l'objet de nombreuses interrogations de la part des riverains qui craignent une saturation du stationnement sur l'espace public et de la circulation automobile à l'échelle du bourg de Saint-Marc.

### Conception écologique des bâtiments

Remarques émises en 2017 :

- Un quartier durable, un « écoquartier » ?
- Prévoir de la végétation mais pas de grands arbres
- Se fondre dans l'environnement en jouant sur la topographie
- Avoir des bâtiments performants sur le plan énergétique

Formulation du cahier des charges :

*« L'opérateur pourra chercher à limiter son impact environnemental et tendre vers une amélioration de la situation existante en proposant une conception adaptée aux enjeux écologiques. »*

Règle du PLU :

*Zone UC – Article 13 : « Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain dont la moitié en pleine terre ».*

*Zone UC – Article 15 : « Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 15% ».*

*pour les constructions à dominante habitat et/ou bureaux, et 5% pour toutes autres destinations et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau ».*

Questions / remarques complémentaires :

- Ces éléments sont appréciés de la part des riverains et ne font pas l'objet de remarques particulières.

### **Les prochaines étapes**

#### ➤ Les espaces publics (hors appel à projet)

Une étude de stationnement a été demandée par Madame Chaline, adjointe en charge de la mairie de quartier de Saint-Marc, aux services de Brest métropole afin d'analyser finement le besoin sur le secteur.

Ces éléments seront utilisés en vue de définir le programme des espaces publics qui seront réalisés sur l'îlot.

Les études visant à dessiner les espaces publics démarreront à l'issue de cette étude de stationnement et une fois l'opérateur immobilier retenu, courant 2019.

Rappel des éléments de programme arrêtés à ce stade :

- une place urbaine mutualisant le stationnement et l'événementiel
- une voie en site apaisé à travers l'îlot
- un stationnement sur espace public qui devra maintenir la qualité du service aux habitants

Rappel des remarques et attentes relatives au projet d'espaces publics exprimées en 2017 :

- maintenir la possibilité de se stationner dans ce secteur
- donner un rôle à ces espaces : promenade, événementiel, jeux pour enfants ?
- créer une voie à sens unique ou à double sens ?

Questions / remarques complémentaires :

- Il convient d'intégrer à la réflexion la circulation des personnes à mobilité réduite (PMR).
- De l'insécurité est perçue de façon grandissante dans le quartier.
- La capacité des réseaux électriques existants sera étudiée en prévision de la réalisation du projet.
- Le projet a fait l'objet de délibérations votées en conseil de métropole disponibles sur le site internet de Brest métropole

#### ➤ Prochaines étapes

Annonce des prochaines étapes à suivre :

- Fin 2018 – début 2019 : finalisation du cahier des charges et intégration de l'ensemble des temps de participation à son contenu ;
- 1<sup>er</sup> trimestre 2019 : lancement de l'appel à projet auprès d'opérateurs ;
- 2<sup>nd</sup> semestre 2019 : analyse des offres des opérateurs et organisation d'une réunion publique pour présenter le projet pressenti ;
- Participation qui se poursuivra avec l'opérateur retenu selon des modalités proposées ce dernier.

Questions / remarques complémentaires :

- Est-il possible pour les riverains de participer au choix de l'opérateur ?  
S'agissant d'un projet réunissant plusieurs propriétaires fonciers, il a été décidé que les propriétaires fonciers sélectionneraient le projet qui leur paraîtrait le mieux répondre aux attentes du cahier des charges en vue d'une présentation aux riverains qui pourront faire part de leurs questions / remarques sur le projet en question.