



PROJET SAINT-MARC TUNISIE / VERDUN

COMPTE-RENDU - REUNION PUBLIQUE DU 16/12/2019

MAIRIE DE QUARTIER SAINT-MARC

Objet de la réunion : réunion publique de présentation du projet retenu sur le site Tunisie / Verdun à Saint-Marc.

Accueil et introduction par :

- Mme Nathalie Chaline, Maire-adjointe en charge de la mairie de quartier de Saint-Marc ;
- Mme Tifenn Quiguer, Vice-présidente à l'Urbanisme et l'Habitat de Brest métropole ;
- Monsieur Salaün, Vice-président de l'Association de Gestion de la Croix-Rouge de Brest (AGCRB), propriétaire de l'ancien collège Saint-Marc.

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, fermé en 2016, et de parcelles publiques, situées à proximité immédiate.

Cette réunion publique fait suite à de précédents échanges : présentation en Conseil Consultatif de Quartier en 2017, ateliers par les collégiens de Charles de Foucauld en 2017, ateliers de travail collectifs en décembre 2017, réunion publique d'information organisée en novembre 2018. Ces temps d'échange ont permis d'alimenter le contenu du programme du projet en vue de répondre aux attentes exprimées. Les précédents échanges ont fait l'objet de comptes rendus toujours disponibles en amitié de quartier de Saint-Marc et sur la page dédiée au projet sur jeparticipe.brest.fr.

Le devenir du site fait l'objet d'un travail approfondi depuis 2017 et s'inscrit dans la politique de renouvellement urbain impulsée par la métropole, avec l'idée de « refaire la ville sur la ville », en vue :

- De participer à l'attractivité du territoire et d'attirer des habitants en cœur de métropole, en transformant des fonciers publics et privés ;
- De s'inscrire dans une logique vertueuse de désimperméabilisation et de renaturation du site ;
- De définir des projets reflétant les attentes des riverains en initiant des phases de participation très en amont.

1. Retour sur les précédentes étapes : contexte général et démarche de projet

- Arnaud Botquelen, Responsable de la Mairie de quartier de Saint-Marc, Ville de Brest
- Manuela Abalain, Cheffe de projet à la Direction de l'aménagement urbain, Brest métropole

Après un rappel du contexte (positionnement du site de projet en cœur de bourg de Saint-Marc, présentation des emprises foncières et de leur propriétaires, contexte réglementaire Plan Local d'Urbanisme et Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU), les éléments relatifs au montage du projet sont présentés.

Pour mémoire, suite aux premières réflexions sur l'avenir de ce site, les grands principes d'évolution urbaine 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.

Le projet est conçu en deux parties distinctes, avec deux porteurs de projet :

- Un projet immobilier qui a fait l'objet d'un appel à projets auprès d'opérateurs en 2019
- Un projet d'espace public qui sera réalisé par Brest métropole en lien étroit avec le projet de construction porté par l'opérateur retenu.

L'objet de la présente réunion vise à présenter le projet retenu par les 3 propriétaires à l'issue de l'appel à opérateurs.

C'est l'opérateur retenu, avec l'ensemble de son équipe (architecte, expert environnement et expert concertation), qui présente son projet devant les 65 personnes présentes.

2. Présentation du projet immobilier

L'équipe retenue dans le cadre de l'appel à opérateurs est la suivante :

- Promoteur immobilier : Sébastien Peltriaux, Kermarrec Promotion et Aiguillon construction
- Architecte : Pierre-Yves Le Bot, Archipôle
- Bureau d'études environnement : Caroline François-Even, Biotope
- Bureau d'études concertation : Anne Chevrel, Vox Operatio

L'architecte présente les éléments qui ont guidé sa réflexion :

- S'inscrire dans une logique de qualité environnementale et durable :
 - o Bâtiment économe en énergie
 - o Empreinte écologique réduite
 - o Forte présence végétale
 - o Favoriser la biodiversité en ville
- Favoriser une vision partagée et apaisée de la cité :
 - o Ilot ouvert
 - o Continuité verte
 - o Espaces partagés
 - o Lieux de convivialité
- S'insérer dans le tissu existant
 - o Densités
 - o Gabarits
 - o Echelles
 - o Typologies
 - o Orientations
 - o Vis-à-vis

L'opération est organisée en plusieurs bâtiments comprenant chacun une vingtaine de logements. L'opération globale comprend 90 logements, dont 5 maisons individuelles. Le stationnement est prévu en sous-sol pour une partie et en aérien pour l'autre.

Le bureau d'études Biotope accompagnera l'équipe pendant les phases de conception et de réalisation du projet, tant sur la façon de renaturer le site, qu'en permettant le développement d'une biodiversité nouvelle, le retour de la faune et de la flore en lien avec les espaces verts alentours. L'intervention de Biotope pourra également s'inscrire dans un des temps de concertation programmé (cf ci-après). L'accompagnement se poursuivra en phase chantier avec un suivi particulier pour limiter les nuisances liées à ce dernier.

Après réalisation de l'opération, un écologue viendra évaluer les effets du projet sur la biodiversité.

Le bureau d'études concertation Vox Operatio accompagnera la conception du projet sur deux espaces communs, identifiés en particulier :

- Les espaces extérieurs partagés, situés à l'intérieur de l'îlot et accessibles à pied
- Un espace commun intérieur situé en pied de l'immeuble donnant sur la rue de Verdun

Des ateliers de concertation visant à définir les futurs usages de ces espaces seront organisés par Vox Operatio tout au long de la conception du projet. Ils seront précédés d'un premier atelier d'échange, ouverts à tous les volontaires et s'achèveront par un temps festif partagé, marquant l'aboutissement des échanges.

➤ Prochaines étapes

Les personnes souhaitant d'ores et déjà manifester leur intérêt pour participer aux ateliers de concertation à venir peuvent l'indiquer sur la feuille de présence située à l'entrée.

Les études relatives aux espaces publics et au projet de construction se poursuivront en 2020.

Questions / remarques :

- Le projet ne propose pas de nouveaux commerces mais une offre strictement résidentielle. Pourquoi ?

Le choix a été fait de proposer une offre de logements et d'espaces publics qualitatifs en vue de renforcer l'attractivité du bourg de Saint-Marc. Ce projet est prévu sans offre commerciale nouvelle afin de ne pas déplacer le cœur de la polarité commerçante située place Simon. Les nouveaux habitants viendront cependant participer à la vitalité commerciale du bourg de Saint-Marc.

- Combien y aura-t-il de stationnements sur l'espace public à terme ? Y a-t-il des études pour quantifier le nombre de places de stationnement qui seront réalisées sur l'espace public côté rue de Verdun et rue de Tunisie ?

Les espaces publics ne sont pas encore dessinés. Brest métropole va démarrer les études sur les espaces publics en intégrant le projet immobilier ainsi que les éléments travaillés dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain en cours à l'échelle du bourg, et sur lequel un premier temps d'échange s'est déroulé le 26 novembre 2019. Des études, qui intègrent le projet à venir sur le secteur de Saint-Marc Tunisie-Verdun, sont réalisées dans le cadre de ce Plan de Déplacement Urbain local.

- Quel est le nombre total de places de stationnement prévues pour les logements ?

Le nombre de places de stationnement à l'échelle de l'opération de logements est de 106.

- Quelles mesures de prévention sont prévues pendant le chantier et combien de temps cela durera-t-il ?

Il est aujourd'hui trop tôt pour annoncer de façon précise les modalités de réalisation du chantier (phasage, accès, horaires, etc.) et sa durée. La demande est cependant prise en compte et fera l'objet de précisions lors d'échanges ultérieurs.

Kermarrec Promotion indique néanmoins qu'il faut compter en général 18 mois pour la construction d'un ensemble immobilier.

- Est-il possible de développer une offre d'équipements sportifs à destination des enfants ?

Ce type d'équipement, de type city stade, paniers de basket, buts, etc., pourrait être programmé sur les espaces communs, dont le contenu sera à définir dans le cadre des ateliers de concertation.