

# **Mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multi-sites (OPAH-RU multi-sites).**

## **Bilan de la concertation menée en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme**

### **I. Contexte du projet.**

La métropole brestoise est constituée de 8 communes dans un bassin de vie de 400 000 habitants. Le PLU intercommunal de la métropole vise à répondre au défi démographique grâce à l'attractivité résidentielle en maintenant notamment un niveau élevé de production de logements dans l'agglomération et en privilégiant le renouvellement urbain à travers l'intensification des efforts de réhabilitation du parc existant. Cet objectif du PLU facteur 4 s'inscrit dans une action plus globale de renouvellement et d'amplification de la stratégie d'intervention sur le parc privé existant et notamment les copropriétés.

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, Brest métropole, en qualité de délégataire des aides à la pierre, s'est investie depuis plusieurs années dans une action volontariste mobilisant plusieurs outils d'intervention sur l'habitat privé tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain sur les quartiers de Saint- Martin et Recouvrance.

Aujourd'hui, en engageant un projet d'OPAH-RU multi-sites en collaboration avec l'Anah et l'Anru, Brest métropole poursuit sa politique intégrée de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées au service des projets urbains en cours et à venir sur les secteurs de Recouvrance, Haut Jaurès et Kérinou.

En effet, le bilan de la première OPAH-RU de Recouvrance, l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU multi-sites et plus globalement l'étude renouvellement urbain menée à l'échelle de la métropole, ont démontré l'enjeu majeur d'intervention sur les secteurs de Recouvrance, Haut Jaurès et Kérinou afin d'enrayer le processus de déqualification constaté sur ces territoires.

L'objectif de cette opération est de réhabiliter le tissu ancien de ces quartiers, de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de restaurer le fonctionnement des copropriétés et de remettre sur le marché des logements à la typologie diversifiée et aux loyers maîtrisés.

### **II. Objectif du projet.**

Cette OPAH-RU multi-sites s'inscrit dans le cadre du projet urbain intégré porté par Brest métropole intégrant l'ensemble des composantes urbaine, sociale, technique, commerciale et patrimoniale. Elle va cibler les quartiers de Recouvrance, Haut Jaurès et Kérinou en complémentarité des outils du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

(NPRNU) engagés, notamment sur Recouvrance, avec pour objectif de servir l'attractivité de ces quartiers de centre-ville.

Les enjeux identifiés sont de réinvestir la qualité résidentielle des secteurs identifiés et de leur parc de logements via des interventions à l'échelle des immeubles et des îlots en complément d'actions menées sur les espaces publics, les commerces et les façades. Il s'agit notamment de favoriser la création d'une offre en logements nouvelle et diversifiée en réinvestissant le parc dégradé et indigne, améliorer le confort du parc existant en favorisant la mise en œuvre de travaux d'amélioration thermique, prévenir la déqualification des immeubles présentant des fragilités et accompagner les porteurs de projets et les ménages (conseil, assistance, médiation, coordination des actions...).

### **III. Objectifs de la concertation**

La concertation a été ouverte, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, par une délibération du Conseil de la métropole en date du 28 janvier 2016.

Les objectifs de la concertation étaient de permettre aux habitants, aux associations locales et aux personnes concernées par le projet :

- de prendre connaissance des orientations générales définies lors des études préalables menées sur les quartiers de Recouvrance, Haut Jaurès et Kérinou,
- de prendre connaissance des périmètres opérationnels du projet,
- de formuler des observations et propositions.

### **IV. Modalités de la concertation.**

Les modalités de concertation définies par la délibération étaient les suivantes :

- mise à disposition dans les locaux de l'Hôtel de métropole et des mairies des quartiers concernées (mairie de Lambézellec, mairie des Quatre moulins, mairie de Saint Marc, mairie de l'Europe et mairie de Brest centre) d'un dossier de présentation comprenant les résultats de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU multi-sites, les périmètres opérationnels proposés ainsi qu'un registre pour recueillir l'avis du public,
- insertion dans la presse locale et sur le site internet de Brest métropole d'avis informant le lancement et les modalités de la concertation,
- tenue d'une réunion publique d'information,
- mise à disposition de la convention d'OPAH-RU au moins un mois avant sa signature

Une annonce légale a été publiée dans l'édition légale Le Télégramme, le 14/04/2016, indiquant la date d'ouverture ainsi que la date de clôture de la concertation pour la

consultation et les dispositions pratiques relatives à cette concertation (mise à disposition du public du dossier d'information et du registre destinés à recueillir les observations du public). Ce dossier et le registre ont été mis à disposition initialement du 18 avril 2016 au 18 mai 2016 inclus, dans les mairies des quartiers concernés et à l'Hôtel de la métropole. La date de la réunion publique (20 avril 2016) a aussi été précisée dans cette annonce légale.

Un article de presse a aussi été publié dans les pages quartiers de l'édition brestoise Le Télégramme.

Une seconde annonce légale a été publiée le 17 mai 2016 annonçant la prolongation de la mise à disposition du dossier de concertation, soit jusqu'au 27 mai 2016 et la mise à disposition du projet de convention d'OPAH-RU multi-sites durant un mois soit du 17 mai 2016 jusqu'au 17 juin 2016.

## **V. Bilan de la concertation**

Le registre déposé à l'Hôtel de métropole ne comporte aucune observation

Le registre déposé à la mairie des Quatre moulins ne comporte aucune observation

Le registre déposé à la mairie de Lambézellec ne comporte aucune observation

Le registre déposé à la mairie de l'Europe ne comporte aucune observation

Le registre déposé à la mairie de Brest centre ne comporte aucune observation

Le registre déposé à la mairie de Saint Marc comporte quant à lui deux observations. La première concerne le périmètre de la rue Magenta à Brest et la seconde concerne une demande d'inclusion dans l'OPAH-RU du 33 rue Kérivin à Brest.

Le périmètre de l'OPAH-RU est issu d'une étude pré-opérationnelle ayant défini les priorités d'actions sur les zones les plus dégradées autour du Haut Jaurès. C'est pourquoi, seule une partie de la rue Magenta est concernée et l'immeuble situé au 33 rue Kérivin à Brest n'est pas inclus dans cette opération.

La réunion publique a eu lieu le 20 avril 2016 à 18h30 à l'hôtel de métropole. Il a été dénombré environ 30 participants.

La collectivité a présenté les orientations du projet de l'OPAH-RU multi-sites sur les quartiers Recouvrance, Haut Jaurès et Kérinou.

Lors de cette réunion publique, les seules observations ou remarques ont été les suivantes :

- des questions ont été soulevées sur l'avancement de la procédure sur l'immeuble situé au 1 commandant Drogou.  
Il a été répondu que la procédure d'arrêté de péril suit son cours.
- la gestion du centre commercial du pilier rouge sur le haut Jaurès.  
Il a été répondu que le centre commercial du pilier rouge est un espace privé et que ces commerces vacants n'entrent pas dans le champ d'action de l'OPAH-RU multi-sites.

La collectivité a rappelé les échanges existant avec les commerçants et sa préoccupation de voir s'améliorer leurs conditions de travail dans ce secteur. Néanmoins, le centre commercial du pilier rouge a déjà fait l'objet d'investissements dans le cadre de la ZAC Octroi-pilier rouge.

- Le devenir des vitrines commerciales sur le haut Jaurès.  
Il a été répondu que le devenir des vitrines commerciales ne concerne pas spécifiquement l'OPAH-RU, mais qu'elles vont être incluses dans un projet de renouvellement urbain plus vaste sur ce secteur intégrant la problématique économique. La difficulté identifiée relève du fait qu'il s'agit de locaux vacants privés sur lesquels la collectivité n'est pour l'instant pas fondée à intervenir.
- Le manque de place de stationnement le long de la rue Jean Jaurès.  
Il a été répondu que la collectivité a conscience que l'arrivée du tramway, tout en étant bénéfique à l'image du quartier, a bouleversé les pratiques de stationnement. Ces questions seront également abordées dans le projet de renouvellement urbain de ce secteur. Des actions sont d'ores et déjà engagées et pourront se prolonger avec la mise en œuvre d'une zone bleue sur le secteur Jaurès- place de Strasbourg.

Aucune remarque ne remet en cause la poursuite de la mise en œuvre de l'OPAH-RU multi-sites.