

Département du Finistère

1) Déclaration d'utilité publique préalable à la réalisation de 35 logements sur la commune de Saint Renan (29290)

2) Cessibilité de parcelles de l'îlot Cheminant sur la commune de Saint Renan (29290)

Enquête publique

4 septembre au 19 septembre 2023

Arrêté préfectoral du 26 juillet 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dossier n°E 23000106/35

Sommaire du rapport :

1. Objet de l'enquête.....	3
2. Cadre juridique.....	3
3. Le projet.....	3
3.1 Description du projet.....	3
3.2 Estimation du coût des travaux.....	6
3.3 Compatibilité avec les documents opposables, schémas et plans.....	6
4. Organisation et déroulement de l'enquête.....	6
4.1 Phase préparatoire.....	6
4.2 Publicité de l'enquête.....	7
4.3 Composition du dossier.....	7
4.4 Permanences du commissaire enquêteur.....	8
4.5 Clôture de l'enquête.....	9
5. Bilan de l'enquête et phase postérieure.....	10
5.1 Bilan quantitatif et ambiance de l'enquête.....	10
5.2 Analyse des observations et propositions.....	10
5.2.1 Synthèse des observations.....	10
5.2.2 Propositions exprimées.....	12
5.2.3 Contenu des observations.....	12
5.3 Synthèse des observations et réponse de la commune.....	35
6. Clôture de la partie 1 du rapport d'enquête publique.....	35

Annexe1 : Réponse de la commune aux observations du public du 5 octobre 2023.

Annexe 2 : Complément de réponse de la commune du 17 octobre 2023.

1. Objet de l'enquête

La commune de Saint Renan a identifié dès 2014 un secteur urbain dénommé « îlot de la place Cheminant » considéré comme une friche en plein centre ville. Compte tenu des objectifs fixés par le programme local de l'habitat (PLH), elle a décidé d'entreprendre une opération de renouvellement urbain sur ce secteur.

Elle a mandaté l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF) en janvier 2015 pour procéder aux acquisitions foncières et déclaré l'îlot en emplacement réservé dans le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2017.

Après étude en 2016, le projet consiste en la construction de 35 logements collectifs, 35 places de stationnement et d'une surface commerciale de 130 m² sur un périmètre de 2800 m². L'objectif recherché est d'y accueillir notamment des personnes âgées et de garantir au moins 7 logements sociaux.

Par délibération du conseil municipal du 12 juillet 2021 la commune a demandé à l'EPF Bretagne d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) préalable à la réalisation du projet.

Par délibération du conseil municipal du 16 mai 2022 la commune a engagé une concertation du 23 mai au 16 juin 2022 avec :

- Une exposition publique en mairie ;
- la tenue d'une réunion publique le 16 juin 2022 ;
- la mise à disposition d'un registre d'observations en mairie.

Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du conseil municipal du 4 juillet 2022 :

- 29 observations ont été consignées sur le registre et 3 courriels reçus ;
- la réunion publique a donné lieu à 12 questions ou remarques sur le projet, notamment les accès, les parkings, la hauteur des immeubles et la nature de la procédure engagée.

Ce projet fait l'objet de deux procédures réglementaires soumises à enquête publique :

- Une déclaration d'utilité publique préalable à la réalisation de logements collectifs ;
- une enquête parcellaire pour l'acquisition de 4 parcelles sur l'îlot.

2. Cadre juridique

La procédure est définie dans le code de l'expropriation :

- L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique : articles R111-1 à R112-24 ;
- l'enquête parcellaire: articles R131-1 à R131-14.

Le plan parcellaire étant établi et la liste des propriétaires connue, l'enquête parcellaire est réalisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, en application des prescriptions de l'article R131-14.

3. Le projet

3.1 Description du projet

3.1.1 Contexte

La commune de Saint Renan est située au nord ouest de Brest à une quinzaine de kilomètres. Son territoire s'étend sur une surface de 13,31 km² et sa population est évaluée à 8276 habitants au 1^{er} janvier 2023 (recensement INSEE 2020).

Elle est intégrée dans la communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI) qui regroupe environ 49 000 habitants dans 19 communes.

Elle connaît une évolution démographique en constante hausse depuis plus de cinquante ans (doublement en cinquante ans, +0,5 % entre 2014 et 2020). La population est majoritairement jeune et active mais une augmentation récente des effectifs de la catégorie « senior », notamment celle des plus de 75 ans, entraîne de nouveaux besoins en logements adaptés en centre ville.

D'autre part la commune est identifiée dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest comme « pôle structurant à vocation urbaine » avec un niveau d'équipements et de services élevé. Le plan local de l'habitat (PLH) de la CCPI, adopté en 2018, fixe des objectifs de production de logements pour Saint Renan pour la période 2018/2023 : 66 logements par an et un minimum de 40 logements locatifs sociaux.

3.1.2 Le projet

Face à une forte contrainte de l'urbanisation en centre ville, la commune a identifié un secteur disponible, sous réserve d'acquisition foncière, dans le centre historique pour réaliser une opération de renouvellement urbain.

Le domaine retenu, baptisé « îlot Cheminant », fait la jonction entre le cœur historique ancien et une partie plus récente composée d'équipements publics, culturels et sportifs (mairie, poste, stade...). Sa surface est évaluée à environ 2800 m².

L'objectif est la production de 35 logements collectifs avec un minimum de 7 logements sociaux, de 35 places de stationnement et d'une surface commerciale de 130 m². L'intention est d'y accueillir notamment des personnes âgées et un commerce alimentaire de proximité. Le type de logement envisagé est : 30 % T2, 50% T3 et 20 % T4. L'aménagement de ce secteur jugé stratégique vise à ouvrir, en complément, des liaisons piétonnes nord/sud en tissu urbain dense et ouest/est vers la ville nouvelle.

La commune estime nécessaire d'obtenir la maîtrise foncière de la totalité de l'îlot. Aujourd'hui elle possède 51 % du domaine et souhaite acquérir quatre parcelles privées de surface allant de 271 à 445m² (parcelles cadastrées BO 135, 144p, 145 et 198). Faute d'accord amiable, l'EPF Bretagne a entrepris une procédure de déclaration d'utilité publique de l'opération, afin d'acquérir ces parcelles par voie d'expropriation.

3.2 Appréciation sommaire des dépenses

Le montant estimé des dépenses pour la commune est de 865 400€.

Le montant des acquisitions est évalué à 535 400€ (dont 314 200€ pour les parcelles à acquérir) et celui des travaux de déconstruction chiffré à 330 000€.

3.3 Compatibilité avec les documents opposables, schémas et plans

SCoT du pays de Brest (approuvé le 19/12/2018 et modifié le 22/10/2019)

Le SCoT promeut le renforcement des centres urbains avec des objectifs de solution de logement proche des services, des équipements et des transports en commun, notamment pour les personnes âgées. Il privilégie le renouvellement urbain pour lutter contre l'étalement en incitant à la densification.

Le projet apparaît compatible avec les objectifs du SCoT.

PLH de la CCPI (adopté le 26/06/2018)

Le PLH fixe un objectif de 66 logements par an sur la période 2018/2023, avec un minimum de 40 logements sociaux sur la même période.

Le projet apparaît compatible avec les objectifs du PLH.

PLU de Saint Renan (approuvé le 27/02/2017 et modifié le 10/07/2019)

L'emprise de l'îlot se situe en zone Uha à vocation d'habitat en secteur dense de centre ville. De plus le site fait l'objet d'un emplacement réservé n°24, destiné aux logements, commerces et services.

Le projet apparaît compatible avec les dispositions du PLU de Saint Renan.

4. Organisation et déroulement de l'enquête

4.1 Phase préparatoire

Le préfet du Finistère a demandé le 26 juin 2023 au tribunal administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur. Par la décision n° E23000106/35 du 26 juin 2023, j'ai été désigné pour l'enquête publique relative à :

- la déclaration d'utilité publique préalable à la construction de 35 logements, 35 places de stationnement et d'une surface commerciale de 130 m² sur la commune de Saint Renan ;
- la cessibilité de parcelles de l'îlot de la place Cheminant sur la commune de saint Renan.

J'ai pris contact le 3 juillet 2023 avec monsieur Mathieu Kurzweg en charge de l'organisation des enquêtes publiques à la préfecture du Finistère pour préparer l'enquête, notamment définir le

calendrier des permanences en concertation. J'ai reçu un exemplaire papier du dossier le 12 août 2023.

Je me suis rendu le 25 août 2023 en mairie de Saint Renan pour me faire présenter le projet, organiser les conditions d'accueil du public et visiter le site. J'ai rencontré à cette occasion :

- M. Gilles Mounier, maire de Saint Renan ;
- Mme Lauriane Cornet, responsable du service urbanisme et affaires juridiques de Saint Renan ;
- Mme Nathalie Doux, opératrice foncier à l'EPF Bretagne (en visio conférence).
- Mme Maella Cariou, juriste à l'EPF Bretagne (en visio conférence).

J'ai constaté l'affichage de l'avis d'enquête, visible du public, en mairie de Saint Renan et sur le site de l'îlot Cheminant .

4.2 Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été réalisée selon les prescriptions de l'article 5 de l'arrêté du préfet du Finistère du 26 juillet 2023.

Affichage

L'avis d'ouverture d'enquête était affiché dès le 25 août 2023 :

- en mairie, à l'entrée en intérieur ;
- sur le site de l'îlot Cheminant en deux endroits : Place Léon Cheminant et rue de la Gare.

Presse

L'enquête a été annoncée, huit jours au moins avant son ouverture, et rappelée dans les premiers jours dans deux journaux régionaux Ouest France et Le Télégramme (éditions du 25 août 2023 et du 4 septembre 2023).

Internet

Sur le site internet <http://www.finistere.gouv.fr/Publications/Publications-legales>, l'arrêté d'ouverture d'enquête était en ligne dès le 25 août 2023.

4.3 Composition du dossier d'enquête

Les dossiers soumis à l'enquête publique sont constitués de la manière suivante :

4.3.1- Arrêté du préfet du Finistère du 26 juillet 2023 portant ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relatives à l'acquisition par voie d'expropriation des unités foncières de l'îlot de la place Cheminant, portée par l'établissement public foncier de Bretagne, sur le territoire de la commune de Saint-Renan.

4.3.2- Dossier de demande de déclaration d'utilité publique daté de mars 2023 (OP 14-29260-1).

- 1 Notice explicative : document de 22 pages.
- 2 Plans de situation : 3 plans (cartographie et vues aériennes).
- 3 Plan périmétral : 1 plan cadastral de l'îlot de la place Cheminant.
- 4 Plan général des travaux : 1 plan masse à l'échelle 1/500^{ème} en date du 29 avril 2022.
- 5 Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants : document de 5 pages.
- 6 Délibérations relatives à la concertation : délibérations du conseil municipal de Saint Renan du 16 mai 2022 et du 4 juillet 2022, avec un tableau de synthèse des observations constituant le bilan de la concertation.
- 7 Appréciation sommaire des dépenses : document d'une page.
- 8 Délibérations relatives à la DUP : délibérations du conseil municipal de Saint Renan du 16 juillet 2021 et du conseil d'administration de l'établissement public foncier de Bretagne du 25 mai 2021.

4.3.3- Dossier d'enquête parcellaire daté de mars 2023 (OP 17-29019-2).

- 1 Plans de situation : 3 plans (cartographie et vues aériennes).
- 2 Plan parcellaire : 1 plan cadastral de l'îlot de la place Cheminant, avec identité des propriétaires concernés par le projet d'expropriation.
- 3 Etat parcellaire : document de 4 pages désignant les parcelles et l'identité des propriétaires concernés par le projet d'expropriation.
- 4 Délibérations : délibérations du conseil municipal de Saint Renan du 16 juillet 2021 et du conseil d'administration de l'établissement public foncier de Bretagne du 25 mai 2021.

Les dossiers DUP et parcellaire étaient disponibles en format papier dans la mairie de Saint Renan. Le dossier DUP était de plus consultable sur le site internet de la préfecture du Finistère : <http://www.finistere.gouv.fr/Publications/Publications-legales>.

Un poste informatique était mis à disposition du public à la préfecture du Finistère pour consultation du dossier DUP dématérialisé.

4.4 Permanences du commissaire enquêteur

En application des prescriptions de l'article 6 de l'arrêté du préfet du Finistère du 26 juillet 2023, j'ai tenu les permanences suivantes :

Calendrier des permanences		
Lieu	Date	Heure
Saint Renan	Lundi 4 septembre 2023	10h00 à 12h00
Saint Renan	Samedi 9 septembre 2023	08h30 à 11h30
Saint Renan	Mardi 19 septembre 2023	14h00 à 17h00

Lundi 4 septembre 2023

- Accueil par Mme Lauriane Cornet, responsable du service urbanisme et affaires juridiques de Saint Renan ;
- Aucune personne reçue.

Samedi 9 septembre 2023

- Accueil par M. le maire de Saint Renan.
 - Entretien avec M. et Mme Favé :
 - Exposition de leur situation personnelle ;
 - constat d'un écart entre surface de l'emprise cessible inscrite dans l'état parcellaire et celle estimée à la page 11 de la notice explicative du dossier DUP ;
 - présentation d'un contre projet exposé en 2022 à la mairie ;
 - interrogation sur le besoin de logements à Saint Renan et les alternatives à l'expropriation.
- En fin d'entretien M. et Mme Favé m'invitent à visiter leur propriété.
- Visite de Mme Potin : dépôt d'une observation sur le registre DUP (R1d).
 - Visite de M. Ecobichon : dépôt d'une observation sur le registre DUP (R2d).
 - Visite de Mme Le Fur : échanges sur le projet.
 - A l'issue de la permanence, visite de la parcelle cadastrale BO 144 (propriété de M. et Mme Favé).
 - 5 personnes reçues.

Mardi 19 septembre 2023

- Accueil par Mme Lauriane Cornet, responsable du service urbanisme et affaires juridiques de Saint Renan.
- Registre DUP saturé. Ouverture d'un deuxième registre et enregistrement d'observations DUP dans le registre parcellaire le 16 septembre.
- Visite de M. et Mme Le Moigne : dépôt d'une observation sur le registre.
- Visite de Mme Herroux : dépôt d'une observation sur le registre.
- Visite d'une personne : consultation du dossier et demande d'informations.
- Visite de M. Colloc et de Mme Arzur adjoints au maire : échanges sur le projet.
- Visite d'une personne : échanges sur le projet.
- Visite de M. et Mme Lamour, Mme Kerivin, Mme Perrot et Mme Pilven : questions sur le projet, consultation du dossier et dépôt d'observations sur le registre.
- Visite de Mme Jaouen élue municipale : échanges sur le projet.
- 13 personnes reçues.

4.5 Clôture de l'enquête

Le mardi 19 septembre 2023 à 17h00, M. le maire de Saint Renan a clos les registres DUP et le registre parcellaire et me les a remis.

5. Bilan de l'enquête

5.1 Bilan quantitatif et ambiance de l'enquête

Bilan quantitatif

Au cours des permanences, j'ai reçu 18 personnes.

Ambiance de l'enquête

L'ambiance a été sereine. La participation a été très active en dehors des permanences. La mobilisation a été particulièrement sensible du samedi 16 septembre jusqu'à la fin de l'enquête. En particulier, le registre DUP a été abondamment rempli ce qui a nécessité l'ouverture d'un registre complémentaire. De nombreuses contributions par mail sont parvenues dans les deux derniers jours de l'enquête.

5.2 Analyse des observations et propositions

Les observations du public pouvaient être consignées jusqu'à la clôture de l'enquête:

- sur les registres ouverts à la mairie de Saint Renan ;
- adressées par courrier à la mairie de Saint Renan ;
- transmises par mail à l'adresse pref-consultation@finistere.gouv.fr.

L'enquête relative à la DUP a donné lieu à 117 observations écrites, parfois exprimés plusieurs fois sous différentes formes. L'enquête parcellaire a donné lieu à 1 observation écrite.

Les observations se répartissent de la manière suivante :

- 45 observations écrites sur les registres d'enquête DUP référencées de R1d à R45d ;
- 1 observation écrite sur le registre d'enquête parcellaire référencée R1p ;
- 0 courrier reçu ou déposé en mairie ;
- 72 observations transmises par mail, référencées de M1d à M72d.

Trois contributions transmises par mail hors délai ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'enquête (Mathieu Dussort à 17h23, Christelle Fitamant à 20h15, Marc Senant à 21h23).

5.2.1 Synthèse des observations

Ces observations émanent principalement de particuliers de la commune ou de communes côtières voisines. Quelques contributions émanent de résidents de la région parisienne. Enfin, il convient de noter la participation d'élus de la municipalité (majorité et opposition).

Au bilan : 61 observations sont défavorables au projet, 52 sont favorables et une observation formule une proposition d'évolution sans remise en cause du projet.

Les avis **défavorables**, majoritairement exprimés par mail, s'expriment de la manière suivante :

- Des intervenants dénoncent une procédure d'expropriation exorbitante : Ils la jugent brutale, violente et injustifiée.
- Un grand nombre d'intervenants revendique le maintien d'un îlot de fraîcheur et de verdure en cœur de ville : Avec le réchauffement climatique à prendre en compte, ils dénoncent le « bétonnage » du cœur de ville. Des riverains mentionnent la présence sur l'îlot de nombreux oiseaux (pipistrelle, troglodyte, rouge-queue, chardonneret, chauve souris...) qu'ils apprécient. Certains expriment le souhait de voir le projet réévalué. Ils ne sont pas entièrement hostiles à un projet de construction sur l'îlot mais voudraient préserver un environnement vert avec des arbres. M8d propose, par exemple, de ne conserver qu'un bâtiment en façade avec un jardin intérieur pour maintenir un îlot de verdure.
- De nombreux intervenants contestent le besoin en logements : Ils considèrent l'objectif fixé par le PLH atteint ou dépassé. Ils mentionnent que de nombreux projets sont déjà en cours et appellent à la réhabilitation de l'ancien. La plupart conteste également le besoin en commerces au centre ville, constatant la vacance de locaux commerciaux.
- Les intervenants affirment l'existence de choix de terrains alternatifs : Ils évoquent en particulier les sites de Kerzouar, ex école Diwan, école du Petit Prince, Pen ar C'hoat....
- Des intervenants, en soutien des propriétaires, demandent la raison pour laquelle une proposition de contre-projet a été refusée par la mairie en 2021. Il s'agissait selon eux d'une solution de compromis qui aurait permis de réaliser des logements en conservant les arbres.
- Beaucoup d'intervenants considèrent le projet flou. Ils retiennent en particulier les points suivants :
 - Absence de précision sur la quantité et le type de logements prévus pour les personnes âgées ;
 - aucune mention de services éventuellement associés (médicaux, aide à la personne....).
- Plusieurs intervenants considèrent la portée sociale du projet réduite à son strict minimum avec la production de 20 % de logements sociaux. Certains interrogent sur la possibilité d'augmenter cette proportion pour renforcer l'intérêt général du projet. Un contributeur (M70d) propose de fixer le taux à 50 %.
- Trois intervenants mentionnent la perte de valeur mobilière des biens après expropriation partielle. Une contribution considère les compensations financières insuffisantes.
- Une contribution souligne la sous estimation du coût d'acquisition, en souhaitant avoir un avis récent des Domaines.

Les avis **favorables**, majoritairement exprimés dans les registres, retiennent les aspects positifs suivants :

- Les intervenants, dans une large majorité, évoquent l'intégration paysagère du site : Ils apprécient la suppression d'une friche inutilisée et peu entretenue, et soutiennent l'embellissement du cœur de ville. Ils jugent que l'état actuel du site n'est pas digne de la ville. Ils estiment que l'état de friche et d'abandon attire des animaux nuisibles tels que les étourneaux, les choucas et les rats.
- Les intervenants soutiennent l'accueil privilégié de personnes âgées : ils déclarent que l'attente de logements est forte dans la commune , notamment pour les personnes âgées. Parmi eux, figurent des particuliers vieillissants, de la commune ou de communes voisines côtières, souhaitant se rapprocher du centre ville dans des logements adaptés à leur nouvelle situation (difficultés de mobilité, lourdeur d'entretien d'une maison...)
- En complément de l'item précédent, les intervenants âgés apprécient la centralité avec la proximité des services, des commerces et du centre culturel.
- Cinq intervenants mentionnent l'intérêt social de la production de 20 % de logements sociaux, dans un contexte de fort besoin, pour accueillir des jeunes et des familles.

5.2.2 Propositions exprimées

Plusieurs intervenants sont défavorables au projet en l'état mais souhaitent le voir évoluer pour préserver l'environnement et augmenter la portée sociale.

Deux propositions sont exprimées :

- Conserver un seul bâtiment en façade avec un jardin intérieur pour maintenir un îlot de verdure (M8d) ;
- fixer le taux de logements sociaux à 50 % (M70d).

5.3.3 Contenu des observations

Les observations exprimées sont résumées ci après :

Observations DUP

R1d Mme Béatrice Potin le 9 septembre 2023

Mme Béatrice Potin résidente à Saint Renan apporte son soutien au projet d'aménagement de l'îlot. Il permettrait un embellissement du cœur de ville et la réalisation de logements permettant un accès au bas de ville aux personnes âgées.

R2d M. Ecobichon le 9 septembre 2023

M. Ecobichon s'oppose à ce projet d'immeubles qui renforce l'urbanisation du centre ville. Il estime que l'aménagement de poumons verts au cœur de St Renan devrait être une priorité pour conserver un cœur de ville agréable et répondre aux enjeux de réduction de l'artificialisation des sols. Il ajoute que ce projet implique l'expropriation d'une propriété privée qui semble disproportionnée au regard de la construction de 20 % de logement social. Il s'interroge sur les alternatives possibles.

R3d Observation déposée le 12 septembre 2023 (signée sans identité reconnue)

L'intervenant soutient le projet qui permettra d'embellir le site, qu'il qualifie de verrue, en déplorant le manque d'entretien par les propriétaires.

R4d Mme Françoise Abgrall le 12 septembre 2023

Mme Françoise Abgrall soutient totalement le projet qu'elle estime utile et adapté.

R5d M. Bernard Foricher le 13 septembre 2023

M. Bernard Foricher soutient vivement le projet. Il précise qu'il s'agit d'un projet très ancien, permettant la création en cœur de ville, dans une partie plane, proche des commerces et des administrations, d'habitations adaptées entre autres à des personnes âgées ou à mobilité réduite, avec des surfaces commerciales en alignement bordant la rue. Il estime que le projet enrichira urbanistiquement le secteur actuellement en friche non entretenue.

R6d Mme Solange Léon le 13 septembre 2023

Mme Solange Léon soutient le projet de réalisation de maisons pour personnes âgées ou à mobilité réduite.

R7d Mme Claire Talarmain le 13 septembre 2023

Mme Claire Talarmain émet un avis plus que favorable au projet. Elle estime qu'il est plus que temps que ce dernier voit le jour. Elle considère que la construction de 35 logements en plein cœur de ville pour les personnes âgées relève d'une opportunité exceptionnelle pour les Renanais.

Le secteur actuel est pour elle un espace perdu qui reste en friche, attire toutes sortes d'animaux nuisibles et ne rehausse pas l'image de la ville avec la présence de bâtiments en ruines.

Elle ajoute que le projet en ville permettrait de diminuer la consommation de terres agricoles et de favoriser l'accès aux logements sociaux dans Saint Renan, qu'elle considère difficile en raison du manque chronique de logements.

R8d M. ou Mme S. Pedra le 14 septembre 2023

M. ou Mme S. Pedra soutient le projet qui permet de mettre à profit une friche pour créer des logements adaptés aux personnes âgées et présente l'avantage de ne pas supprimer de terres cultivables.

R9d et R23d M. D. Briant le 14 septembre 2023

M. D. Briant a déposé deux observations le même jour dans les registres DUP et parcellaire. Elles sont prises en compte dans le cadre de l'enquête DUP.

Il voit depuis longtemps le secteur délaissé et estime qu'il est plus que temps que le cœur de ville s'aménage avec des logements et commerces dignes. Il ajoute que la biodiversité est bien prise en compte dans les bords des lacs.

En examinant la répartition cadastrale, il imagine que seule une procédure d'expropriation permettra d'aboutir à l'aménagement du secteur.

R10d Observation déposée le 15 septembre 2023 (signée sans identité reconnue)

L'intervenant considère que le site laissé à l'abandon depuis plusieurs années donne une vue déplorable en centre ville. Il estime que le projet permettrait d'offrir des logements aux personnes âgées ou handicapées à proximité des commerces, sans impact sur les terres agricoles.

R11d et R19d M. ou Mme Herbert le 16 septembre 2023

M. ou Mme Herbert a déposé deux observations le même jour. Il estime qu'il s'agit d'un beau projet, en précisant que le site non entretenu accueille de nombreux nuisibles qui vivraient mieux hors du centre ville. Il affirme que le projet est très attendu, notamment par les aînés qui se trouveraient proches des commerces.

R12d Mme Céline Bonningue le 15 septembre 2023

Mme Céline Bonningue estime que le projet d'aménagement permettra aux seniors d'accéder facilement aux services et commerces et améliorera le cadre de vie.

R13d M. Michel Outré le 16 septembre 2023

M. Michel Outré soutient le projet qu'il juge utile et réfléchi. Il apprécie le renouvellement du centre ville avec des logements neufs sans réserver de terres agricoles.

R14d M. ou Mme C. Solliec le 16 septembre 2023

M. ou Mme C. Solliec estime le projet nécessaire pour remplacer une friche non entretenue qui attire des animaux nuisibles. L'emplacement central de l'îlot apporte une solution de logement notamment aux personnes âgées sans empiéter sur les terres agricoles.

R15d Observation déposée le 16 septembre 2023 (signée sans identité reconnue)

L'intervenant soutient le projet qu'il estime nécessaire et attendu par une grande partie de la population. Il apprécie l'absence d'impact sur les terres agricoles et signale que ce secteur en friche dégrade le cœur de ville.

R16 d M. Sébastien Déniel le 16 septembre 2023

M. Sébastien Déniel émet un avis favorable au projet. Il considère que l'îlot en friche à la limite de l'insalubrité publique doit laisser place au renouvellement urbain. Il met en évidence le logement de personnes âgées à proximité des commerces en respectant une architecture digne de la ville.

R17d Observation déposée le 16 septembre 2023 (signée sans identité reconnue)

L'intervenant conteste le principe de densification urbaine à l'heure des changements climatiques. Il interroge sur le type de population visée par le projet. Il pense que l'heure est à la végétalisation.

R18d M. G. Lars le 16 septembre 2023

M. G.Lars estime le projet nécessaire au regard des difficultés rencontrées par les jeunes et les anciens à trouver un logement. Il ajoute que proposer de nouveaux espaces commerciaux est très important pour la population.

R19d Voir R11d

R20 d Mme F. Haoulati-Kerebel le 16 septembre 2023

Mme F. Haoulati-Kerebel annonce que le projet est attendu face à un manque criant de logements pour les jeunes et moins jeunes. Elle l'estime utile et réfléchi.

R21d Mme Le Fur le 16 septembre 2023

Mme Le Fur estime que les objectifs du PLH sont obsolètes en 2023. Elle les considère atteints et signale que des emplacements existent déjà ailleurs pour des personnes âgées. Elle ne perçoit pas le caractère public du projet. Elle appelle au respect des objectifs liés au changement climatique et suggère de prioriser la conservation et la mise en valeur de cet îlot vert.

R22d Observation déposée le 16 septembre 2023 (signée sans identité reconnue)

L'intervenant réside à Saint Renan depuis plusieurs années. Il constate que l'espace de l'îlot abandonnée est indigne de la commune et source de nuisances.

Vieillissant, il envisage de venir s'installer sur le site réaménagé où il trouvera une opportunité de finir ses jours dans un endroit agréable, centré et adapté. Il considère le projet indispensable et bien réfléchi.

R23d voir R9d

R24d M. ou Mme J M Nicolas le 15 septembre 2023

M. ou Mme Nicolas apprécie la réalisation de logements sociaux en plein cœur de ville et la disparition de l'effet disgracieux de l'îlot actuel.

R25d M. ou Mme Abarnou le 16 septembre 2023

M. ou Mme Abarnou apprécie le remplacement de la « broussaille » par des logements nécessaires aux anciens avec quelques magasins.

R26d Observation déposée le 16 septembre 2023 (signée sans identité reconnue)

L'intervenant se réjouit de la réalisation en plein cœur de ville de logements nécessaires aux anciens, dont il fait partie, avec quelques magasins.

R27d M. ou Mme G Lausonne le 16 septembre 2023

M. ou Mme G Lausonne estime nécessaire de faire évoluer la zone pour améliorer la salubrité, créer des logements en centre ville pour les familles et les anciens, en diminuant la pression sur le monde agricole.

R28d M. ou Mme F.Kerebel le 16 septembre 2023

M. ou Mme F. Kerebel trouve le site idéal pour accueillir de nouveaux habitants en cœur de ville sans utiliser une terre agricole.

R29d et R36d M. Gilbert Daniel le 18 septembre 2023

M. Gilbert Daniel a déposé dans deux registres. Il est tout à fait favorable au projet.

R30d M. Y L'Hénaff le 18 septembre 2023

M. Y L'Hénaff est très favorable au projet. Il estime que la mise en valeur du secteur s'impose et trouve le projet intéressant pour les seniors dont il fait partie.

R31d M. Jac Henrietier le 18 septembre 2023

M. Jac Henrietier estime nécessaire la construction de logements pour les personnes âgées à proximité du centre, du marché, des commerces et du centre culturel, en remplacement de lieux actuellement insalubres. Il soutient la poursuite du projet.

R32d et R39d M. ou Mme Guena le 19 septembre 2023

M. ou Mme Guena a déposé deux observations le même jour dans les registres DUP et parcellaire. Toutes deux sont prises en compte dans le cadre de l'enquête DUP. M. ou Mme Guena soutient le projet et considère le site actuel comme étant une verrue pour la ville. Il pense que cet îlot en plein centre de Saint Renan est une bonne chose pour la ville.

R33d Mme Christine Nicolas le 19 septembre 2023

Mme Christine Nicolas est favorable au projet. Il permettra la mise en valeur du site avec la création de logements idéalement situés en cœur de ville.

R34d M. ou Mme A Le Corre le 18 septembre 2023

M. ou Mme A Le Corre estime le projet attendu par de nombreux habitants. Il considère que le site est aujourd'hui inexploité et source potentielle de problèmes de sécurité et de salubrité.

R35d M. ou Mme P Morvan le 18 septembre 2023

M. ou Mme P Morvan soutient le projet qui apporte des logements seniors ou sociaux en préservant les terres agricoles.

R36d Voir R29d

R37d M. Jean Hall le 18 septembre 2023

M. Jean Hall soutient fermement le projet qui facilite l'accès aux seniors aux services de proximité et évite, par un choix central, d'empiéter sur les terres agricoles.

R38d M. Pierre Favé le 19 septembre 2023

M. Pierre Favé annonce qu'il existe de nombreuses solutions alternatives qui pourraient éviter une procédure brutale d'expropriation. Il rappelle qu'un projet alternatif, soutenu par 3 propriétaires de l'îlot, a été proposé à la mairie en 2021, qui n'a pas donné suite. Il estime qu'on aurait pu ainsi éviter cette procédure et régler les difficultés affichées par les défenseurs du projet.

Il affirme que son jardin, concerné par l'expropriation, n'est pas une friche et est régulièrement entretenu. Il invite toutes les personnes qui se sont exprimées à ce sujet à venir s'en rendre compte.

R39d voir R32d

R40d M. et Mme Le Moigne le 19 septembre 2023

M. et Mme Le Moigne sont propriétaires de la parcelle 136 au 4 rue Narval. Ils souhaitent, lorsque le projet sera réalisé, conserver leur intimité actuellement réalisée par le mur aveugle situé au sud de leur parcelle (mitoyenneté avec la parcelle 135).

R41d Mme Herroux le 19 septembre 2023

Mme Herroux trouve le projet très intéressant pour Saint Renan et la population qu'il peut y accueillir, notamment des personnes âgées.

R42d M. et Mme Lamour le 19 septembre 2023

M. et Mme Lamour sont favorables au projet sous réserve de concertation avant le projet final. Ils sont riverains et s'inquiètent au sujet du mur mitoyen, du vis-à-vis, de la circulation et des accès piétons. Ils regrettent la disparition de la végétation qui, bien qu'envahissante, leur apporte de nombreux oiseaux. Ils souhaiteraient voir les murs de pierre anciens mis en valeur.

R43d Mme Elisabeth Kerrivin le 19 septembre 2023

Mme Elisabeth Kerrivin demande à conserver un îlot de fraîcheur accessible à tous.

R44d Mme Perrot le 19 septembre 2023

Mme Perrot n'est pas favorable au projet du fait de son ampleur. Elle considère que le béton prend le dessus sur la végétation dans le centre historique et trouve dommage d'envisager une trentaine de logements en plein cœur du bourg. Elle signale les soucis de circulation et de stationnement dans sa rue étroite (rue de la Gare) et craint que ces désagréments soient renforcés avec la réalisation du projet. Elle suggère de penser à protéger l'environnement en privilégiant les espaces verts.

R45d Mme Raymonde Pilven le 19 septembre 2023

Mme Raymonde Pilven renouvelle sa demande de logement exprimée l'année dernière. Elle souhaite voir le projet aboutir le plus rapidement possible. En tant que personne âgée, elle trouve le projet parfait en centre ville, en suggérant de prévoir un environnement verdoyant.

M1d M. Jérôme Paillet le 6 septembre 2023 à 20 h 06

M. Jérôme Paillet résident à Saint Renan exprime son opposition au projet. Il estime l'expropriation de plusieurs propriétaires très brutale et soutient le cas particulier de Pierre et Aurélie Favé.

Il affirme que ces derniers disposent d'un beau jardin arboré qui se verra amputé de plus de la moitié de sa surface. Il considère que le dédommagement ne sera pas à la hauteur du prix du terrain constructible et de la perte de valeur de la maison associée à cette expropriation. Il annonce que la famille Favé a fait des propositions contradictoires qui ont été rejetées ou ignorées par la mairie. Il conteste l'argument d'accueil de personnes âgées ou de réalisation de logements sociaux. Il juge le dossier flou, mal ficelé et l'étude très ancienne. Il constate la vacance de commerces en centre ville, contestant ainsi l'argument favorable d'accueil de commerce. Il estime que le projet amènerait à détruire un espace boisé en centre ville, îlot de fraîcheur, qui ne pourrait être remplacé ailleurs, qu'à l'issue de plusieurs décennies. Il fait savoir enfin que M. Pierre Favé s'est investi au sein de l'opposition lors de la dernière campagne municipale.

M2d Mme Isabelle Gueguen le 13 septembre 2023 à 11h39

Mme Isabelle Gueguen fait part de son désaccord sur le projet d'acquisition par voie d'expropriation des unités foncières de l'îlot de la place Cheminant, cette procédure devant être justifiée pour cause d'utilité publique.

Elle estime qu'il existe de nombreux projets en cours à Saint-Renan, qui répondent déjà et au-delà des objectifs PLH 66 logements/an, et des solutions alternatives : Kerzouar, Pen ar C'hoat.

Elle interroge sur le refus par le maire d'une proposition des propriétaires d'un projet de 29 logements, motivé par le nombre insuffisant, alors qu'elle juge la commune se placer au dessus des objectifs du PLH.

Elle affirme qu'aucune proposition précise n'est élaborée dans le sens de l'accueil des personnes âgées. Si 20 % des logements sont réservés aux logements sociaux, 80 % d'entre eux restent libres à l'accession privée.

Elle juge en conclusion l'atteinte à la propriété privée excessive par rapport à l'intérêt général.

M3d Mme Christine Magueur le 13 septembre 2023 à 22h30

Mme Christine Magueur s'interroge sur le bien-fondé de la procédure d'expropriation et signale la disponibilité de deux écoles (maternelle du petit prince et Diwan) incluses prochainement dans le groupe scolaire Kerzouar.

M4d M. et Mme Paugam le 14 septembre 2023 à 20h48

M. et Mme Paugam émettent un avis très favorable au projet. Octogénaires, ils résident sur les secteurs côtiers et éprouvent des difficultés croissantes pour entretenir leur maison et leur jardin. Ils souhaitent se rapprocher de leurs enfants à Saint Renan qui offre selon eux tous les services et de nombreux commerces. Ils estiment que le projet conviendrait bien à leur situation.

M5d M. et Mme Bodenes le 14 septembre 2023 à 21h16

M. et Mme Bodenes sont favorables au projet pour supprimer cette friche urbaine.

M6d M. et Mme Gendrot le 14 septembre 2023 à 21h19

M. et Mme Gendrot expriment l'intérêt de réaménager le secteur en friche de l'îlot pour réaliser des logements en partie destinés à des seniors, catégorie dont ils font partie. Ils souhaitent pouvoir continuer à vivre leurs vieux jours à Saint Renan, s'il ne peuvent plus continuer à occuper et à entretenir leur maison située rue des Mouettes. Le projet leur permettra de résider dans des conditions optimales à proximité immédiate de la poste, du marché, des commerces et du centre culturel.

Ils estiment que les lotissements situés en périphérie de ville conviennent aux jeunes ménages mais posent un problème de mobilité si l'on ne peut plus conduire ou se déplacer à vélo.

Ils s'étonnent du délai important pris pour la réalisation de ce projet social qui vient supprimer une friche laide et inutilisée, et le regrettent.

M7d M. et Mme Lucas le 15 septembre 2023 à 05h29

M. et Mme Lucas émettent un avis favorable au projet.

M8d M. Eric Masson le 15 septembre 2023 à 12H02

M. Eric Masson propose de ne conserver dans le projet que la réalisation du bâtiment en bordure de la Place Cheminant et d'aménager derrière un jardin, une « coulée verte » comme déjà réalisé par la commune avec succès. Il estime que les autres bâtiments projetés ne sont plus adaptés à la situation actuelle et qu'il existe suffisamment de projets immobiliers pour couvrir les besoins futurs.

M9d M. Jean Philippe André le 15 septembre 2023 à 16h54

M. Jean Philippe André estime le projet d'expropriation injustifié et disproportionné au regard des avantages d'intérêt général qu'il met en avant. Il affirme que le refus du Maire de trouver un compromis, malgré les propositions concrètes formulées par les propriétaires, rend la démarche d'autant plus violente. Il développe en annexe de son mail l'argumentaire suivant :

- Les besoins en logements :

M. André estime que les programmes de logements en cours ou récents permettent de répondre à l'objectif du PLH .

Il cite la résidence du Pont, la résidence Cœur Manac'h et l'ancienne clinique Saint Ronan. Pour ces trois programmes, il regrette qu'aucune exigence n'ait été formulée pour y implanter préférentiellement les plus jeunes ou les seniors.

Il recommande d'envisager la réhabilitation de logements vacants en centre ville plutôt que de construire du neuf. Il mentionne l'évolution récente du marché immobilier peu favorable à ce type de projet.

- La commune dispose d'un foncier important :

M. André fait l'inventaire de terrains qui pourraient être selon lui retenus en choix alternatif à l'îlot Cheminant. Il cite Pen ar C'hoat, l'ancien collège de Kerzouar, l'école du Petit Prince et les anciens locaux de l'école Diwan. Il estime le patrimoine foncier communal à plus de 50 000 m².

- Un projet flou, mal défini, trompeur :

M. André affirme qu'il n'y pas d'engagement ferme sur les futures caractéristiques du projet. Il souligne l'absence d'information sur la quantité et le type de logements destinés aux seniors. Aucune mention n'est apportée sur d'éventuels services médicaux ou d'aide à la personne.

Il demande pourquoi le projet ne prévoit que 20 % de logements sociaux (seuil minimal) alors qu'un besoin est avéré.

Il annonce qu'un contre-projet prévoyant 29 logements et des commerces dans le respect des lieux a été présenté en 2021 et demande les raisons qui ont motivé le maire à refuser cette proposition de compromis.

- Quid des espaces verts et du patrimoine ancien ?

M. André demande si :

- Les murs et murets existants ont été pris en compte ;
- l'artificialisation des sols supplémentaire, en présence de solutions alternatives, a été bien considérée ;
- l'architecte des bâtiments de France (ABF) a été consulté.

M10d M. Jean Pierre Abgrall le 15 septembre 2023 à 20 h01

M. Jean Pierre Abgrall a vu évoluer la quartier de l'îlot depuis les années 65. Il constate la dégradation de son entretien. Il soutient l'intérêt commun et estime qu'il faut combler cette dent creuse en réalisant quelques logements supplémentaires pour les anciens et les plus jeunes. Il juge le projet essentiel pour Saint Renan.

M11d et M12d Mme Christine Magueur le 16 septembre 2023 à 11h50 et 11h56

Mme Christine Magueur reprend l'argumentaire développé dans son mail du 13 septembre (M3d). Elle y ajoute l'intérêt de préserver la biodiversité et confirme son opposition en rappelant que d'autres sites sont disponibles.

M13d M. Pierre et Mme Aurélie Favé le 16 septembre 2023 à 12h24

M. et Mme Favé sont propriétaires de la parcelle BO 144 qui fait l'objet d'une demande d'acquisition partielle par voie d'expropriation. Ils signalent un écart entre la surface de l'emprise cessible de leur parcelle 144 inscrite dans l'état parcellaire (596 m²), et celle estimée à la page 11 de la notice explicative du dossier DUP (environ 280 m²). Ils estiment les conséquences potentielles de cette erreur considérables compte tenu de la configuration des lieux. Cette observation transmise par mail dans le cadre de l'enquête DUP sera reprise dans l'enquête parcellaire . Elle concerne directement l'emprise du projet.

M14d Mme Claudine Bonneau le 16 septembre 2023 à 12h30

M15d Mme Claire Pellerin le 16 septembre 2023 à 14h11

M16d Mme Sophie Celati le 16 septembre 2023 à 15h25

Les trois contributions de Mesdames Bonneau, Pellerin, et Celati sont identiques. Elles reprennent mot à mot la majeure partie de l'argumentaire développé par M. André (M9d) avec les principaux items suivants :

- Besoins en logements suffisants ;
- patrimoine foncier de la commune important ;
- projet flou ;
- procédure d'expropriation exorbitante.

M17d Mme Hélène Pronost le 16 septembre 2023 à 16h59

Mme Hélène Pronost exprime son désaccord sur le projet en raison de la nécessité d'expropriation. Elle ne juge pas nécessaire de construire en centre ville au vu de tous les projets communaux en cours et trouve aberrant de réaliser un parking de 35 places à proximité d'un parking immense. Elle exprime inappropriée l'établissement de commerces dans le projet.

M18d Mme Laurence Derrien le 16 septembre 2023 à 23h33

Mme Laurence Derrien s'oppose au projet d'expropriation, procédure qu'elle considère inadmissible, qui sert uniquement les intérêts d'un promoteur immobilier.

M19d M. Mikael Gueguen le 17 septembre 2023 à 15h45

M. Mikael Gueguen émet un avis défavorable au projet. Il ne trouve pas judicieux de créer un parc immobilier à l'emplacement d'une zone verte. Il propose de réaliser un jardin public sur les zones non entretenues dans une zone urbaine dense, afin de trouver en centre ville des lieux « rafraîchissants », dans un contexte de réchauffement climatique prégnant. Il annonce que le site est une zone d'habitat naturel pour les chauves-souris, espèce protégée.

Il estime que le marché immobilier n'est pas encourageant, que de nombreux projets de construction sont déjà en cours et que plusieurs commerces sont vacants, rendant le besoin commercial superflu.

M20d M. Christophe Lannuzel le 17 septembre 2023 à 16h48

M. Christophe Lannuzel estime que le projet ne répond pas aux besoins réels de la population de Saint Renan.

Il considère qu'il faudrait donner la priorité à l'accès abordable au logement pour les jeunes, estimant que d'autres projets sont déjà en cours pour les personnes âgées. Il interroge sur les possibilités de réhabilitation de bâtiments anciens et souhaite le maintien d'espaces verts en centre ville.

M21d Mme Armelle Jaouen le 17 septembre 2023 à 18h53

Mme Armelle Jaouen s'oppose à la déclaration d'utilité publique du projet en exprimant son point de vue en tant que conseillère municipale de Saint Renan. Elle argumente sur deux questions préalables :

- L'intérêt du projet l'emporte t'il sur ses inconvénients ?
- Y a t-il urgence à acquérir les terrains avant que le projet ne soit établi ?

L'intérêt du projet l'emporte t'il sur ses inconvénients ?

Atteinte des objectifs du PLH

Mme Jaouen dresse le bilan des objectifs du PLH. Elle énonce qu'il sont largement dépassés en 2023. En particulier l'objectif en logements sociaux de 10 % du parc de résidences principales est quasiment atteint. Le potentiel foncier est important pour les années à venir. Mme Jaouen ne juge donc pas raisonnable de justifier l'expropriation par une difficulté à atteindre les objectifs du PLH.

Atteinte à la propriété privée

Mme Jaouen décrit la situation de trois propriétaires : elle estime que pour l'un d'entre eux les compensations financières seront insuffisantes, que pour un autre, ce projet l'a contrarié dans son souhait d'investir sur sa parcelle et enfin que pour un troisième le projet le prive d'un espace de fraîcheur arboré.

coût financier

Le coût d'acquisition des parcelles semble sous évalué. Mme Jaouen regrette qu'un avis récent des domaines n'ait pas été joint au dossier.

Inconvénient d'ordre social

Mme Jaouen dénonce le manque de concertation citoyenne dans la politique d'urbanisme. Elle redoute qu'une décision forcée plonge dans l'angoisse certains Renanais.

Inconvénient d'ordre environnemental

Mme Jaouen juge nécessaire de conserver un îlot de fraîcheur en conservant les arbres. Cette préoccupation est à prendre en compte surtout s'il s'agit d'accueillir des personnes âgées.

Y a t-il urgence à acquérir les terrains avant que le projet ne soit établi ?

Mme Jaouen considère qu'il n'y a aucune urgence notamment vis-à-vis des objectifs du PLH. Elle considère l'atteinte à la vie privée importante. Elle ne s'oppose pas à un projet de renouvellement urbain dans l'îlot, sous réserve d'être informée sur le contenu du projet incluant des critères précis sur le cadre de vie, en pratiquant une politique d'urbanisme concertée. Elle estime ainsi la procédure d'expropriation brutale et génératrice d'angoisse.

M22d M.Laurent Bernard le 17 septembre 2023 à 20h01

M. Laurent Bernard reprend intégralement l'argumentaire développé par M. André (M9d) avec les principaux items suivants :

- Besoins en logements suffisants ;
- patrimoine foncier de la commune important ;
- projet flou ;
- préservation des espaces verts et du patrimoine ancien ;
- procédure d'expropriation exorbitante.

M23d M.Frédéric Caradec le 17 septembre 2023 à 20h44

M. Frédéric Caradec exprime son désaccord sur le projet. Il annonce en préambule l'importance des espaces verts en centre ville. Il estime que la commune est allée bien au-delà des objectifs du PLH et qu'il existe d'autres sites de construction disponibles et des logements anciens à réhabiliter. Il considère le projet inapproprié à la conjoncture actuelle.

M24d Mme Claudine Moreau le 18 septembre 2023 à 14h41

Mme Claudine Moreau s'oppose au projet dont l'intérêt général ne lui semble pas avéré. Elle conteste l'artificialisation d'un espace de verdure proche du centre ville historique. Elle recommande d'exploiter le bâti existant en se concentrant sur le foncier communal existant. Elle doute de l'intérêt social du projet. Elle propose la création d'un espace végétalisé conservant les arbres. Elle considère l'expropriation comme un recours ultime et demande pourquoi la proposition alternative de certains propriétaires a été rejetée

M25d M. Didier Lennon le 18 septembre 2023 à 13h15, transmis également par Muriel Le Fourn à 12h53 et par Laboulange29 à 15h12

M. Didier Lennon reprend en grande partie l'argumentaire développé par M. André (M9d) avec les principaux items suivants :

- Besoins en logements suffisants ;
- projet flou ;
- préservation des espaces verts et du patrimoine ancien ;
- procédure d'expropriation exorbitante.

M26d M. Yoan Dussort le 18 septembre 2023 à 21h46

M. Yoan Dussort soutient le projet. Il apprécie le succès des projets aboutis dans la commune.

M27d M. Olivier Dussort le 16 septembre 2023 à 09h08

M. Olivier Dussort soutient le projet. Il mentionne l'état de délabrement de la friche de l'îlot qui attire les nuisibles.

M28d M. Jean Pierre Colin le 16 septembre 2023 à 12h39

M. Jean Pierre Colin est très favorable au projet, plein de bon sens, qui répond à beaucoup d'enjeux : préservation des terres agricoles, difficultés d'accès au logement en ville, renouvellement urbain et amélioration du cadre de vie. Il signale que l'attente est forte de voir le projet aboutir notamment pour les personnes âgées.

M29d M. Serge Stephan le 16 septembre 2023 à 15h25

M. Serge Stephan émet un avis favorable au projet.

M30d M. Jean Pierre Le Bris le 16 septembre 2023 à 22h19

M. Jean Pierre Le Bris émet un avis favorable au projet, jugeant l'espace de friche en centre ville inacceptable, dans un contexte de difficulté à se loger.

M31d Mme Lucie Loire le 17 septembre 2023 à 11h44

Mme Lucie Loire émet un avis favorable au projet. Jeune renanaise proche de l'entrée dans la vie active, elle souhaite pouvoir continuer à vivre à Saint Renan et espère avoir une chance avec ce programme de pouvoir se loger dans la commune.

M32d M. Christophe Loire le 17 septembre 2023 à 22h32

M. Christophe Loire exprime un avis favorable au projet. Il trouve dommage de conserver en centre ville une friche non exploitée. Il remarque que la commune dispose de nombreux espaces verts en particulier autour des lacs. Il affirme que le programme permettra aux seniors de vivre sereinement à proximité des infrastructures essentielles.

M33d M. Hervé Talarmain le 18 septembre 2023 à 07h41

M. Hervé Talarmain apporte son soutien au projet qu'il estime sensé. Il permettra de réaliser des logements en cœur de ville pour les aînés . Il regrette l'image dégradée de l'îlot qui ne reflète pas le cœur de ville.

M34d M. Clément Colin le 19 septembre 2023 à 08h20

M. Clément Colin soutient le projet. Il estime que l'îlot, en friche depuis de nombreuses années, est une opportunité de densification urbaine. Il constate que Saint Renan dispose de nombreux espaces verts de qualité. Il soutient l'aménagement du site qui mettra en valeur le centre ville et améliorera le cadre de vie en économisant des terres agricoles.

M35d Mme Fabienne Dussort le 18 septembre 2023 à 21h17

Mme Fabienne Dussort approuve le projet car elle considère l'îlot comme une friche dégradant le cœur de ville. Elle trouve la localisation idéale pour les seniors et apprécie la réponse aux difficultés de logement en favorisant la mixité sociale et en préservant les terres agricoles.

M36d Mme Mireille Morvan le 19 septembre 2023 à 08h20

Mme Mireille Morvan est propriétaire d'un logement proche de l'îlot. Elle se plaint de l'état de friche source de nuisances (étourneaux, choucas) et voit le projet comme une solution d'amélioration.

M37d M. Jean Yves le Moal le 18 septembre 2023 à 17h52

M. Jean Yves le Moal estime qu'il faut conserver une zone végétale naturelle en centre ville, que l'idée de créer des emplacements commerciaux n'est pas bonne et enfin que la densification de l'habitat sans prise en compte du cadre de vie est une vision dépassée.

M38d Mme Anne Moreau le 18 septembre 2023 à 18h03

Mme Anne Moreau trouve préjudiciable à la commune ce projet de bétonisation d'un espace proche du centre ville.

M39d Mme Christiane Le Nozer le 18 septembre 2023 à 18h04

Mme Christiane Le Nozer trouve dommage de réaliser ce type de projet. Elle souhaite voir les arbres conservés pour maintenir une température acceptable l'été. Elle recommande la préservation de l'habitat ancien en conservant les îlots arborés et végétalisés existants.

M40d Mme Helga Moreau le 18 septembre 2023 à 17h15

Mme Helga Moreau s'étonne de voir des jardins arborés sacrifiés pour réaliser un programme immobilier en grande partie privé.

M41d Mme Christelle Pouliquen le 18 septembre 2023 à 19h44

Mme Christelle Pouliquen s'oppose au projet qui ne tient pas compte de l'enjeu de la préservation de la nature en ville. Elle trouve la densité urbaine déjà élevée et elle recommande de maintenir des espaces de fraîcheur « refuges » en période de chaleur. Elle demande si l'expropriation est réellement nécessaire et observe que le nombre de logements sociaux est fixé au minimum.

M42d M. Ludovic Helies le 18 septembre 2023 à 20h12

M. Ludovic Helies ne voit pas l'intérêt d'exproprier. Il considère que le projet est flou et s'en tient à un minimum de logements sociaux, alors que le besoin est important. Il s'interroge sur l'avenir de la faune sauvage présente sur le site et rappelle l'intérêt de garder les grands arbres, conformément à une récente orientation gouvernementale.

M43d M. Kylian Bardoul le 18 septembre 2023 à 15h20

M. Kylian Bardoul est un ami de la famille Favé, propriétaire de la parcelle 144. Il atteste que leur terrain extérieur n'est ni en fiche ni mal entretenu. Il conteste l'orientation majoritaire du projet pour le compte du privé. Il rappelle qu'un projet soutenu par trois propriétaires a été refusé par le maire et regrette le manque d'échanges entre les parties.

M44d M. Pierrick Le Vourc'h le 18 septembre 2023 à 20h26

M. Pierrick Le Vourc'h s'oppose fermement au projet. Il soutient la famille Favé et assure que l'intégralité de leur jardin est utilisée. Cet espace contribue au rafraîchissement du centre ville en été.

Il trouve le nombre de logements sociaux insuffisant et estime que d'autres sites sur la commune conviendraient très bien. Il s'interroge sur la légitimité démocratique du projet en rappelant qu'un contre projet porté par les propriétaires s'est vu refusé.

M45d M. Matthieu Ferré le 18 septembre 2023 à 20h34

M. Matthieu Ferré demande : Pourquoi ne pas laisser ce petit coin de nature sauvage au cœur de la ville ?

M46d M. Thomas Jaouen le 18 septembre 2023 à 20h53

M. Thomas Jaouen s'oppose fermement au projet. Il estime que la commune n'est pas en situation de surtension en matière d'habitat . Il ne perçoit pas le besoin de construire et identifie des sites alternatifs en cas de nécessité de construction. Il constate la fermeture ou la vacance de commerces en ville et demande à redynamiser l'existant avant de construire du neuf . Il considère le nombre de logements sociaux insuffisant.

M47d M. Kilian Lavanant le 18 septembre 2023 à 21h08

M. Kilian Lavanant s'oppose fermement au projet pour des raisons environnementales. Il refuse la destruction des derniers espaces verts du centre ville qui représentent un véritable îlot de fraîcheur.

M48d Mme Clech le 18 septembre 2023 à 21h54

Mme Clech juge l'expropriation indécente et démesurée. Elle conteste la destruction de l'espace vert entraînant la disparition de la faune et de la flore.Elle considère réalisable un projet aux abords du centre ville.

M49d M.et Mme Favé le 18 septembre 2023 à 22h07

M. et Mme Favé sont propriétaires de la parcelle BO 144 qui fait l'objet d'une demande d'acquisition partielle par voie d'expropriation. Ils ont subi la mise en place, qu'ils jugent laborieuse, du projet depuis dix ans. Ils rappellent leur attachement à la vitalité du centre ville, à son harmonie entre riverains et commerçants.

Ils estiment le projet flou et affirment qu'il vise essentiellement à maîtriser le foncier, sans avoir conduit une réflexion globale sur l'avenir des particularités de l'environnement de l'îlot. Ils ont proposé un projet alternatif en 2021 de 29 logements avec des voies douces, des arbres et des jardins préservés, qui a été refusé par le maire.

Ils déclarent que de nombreux projets immobiliers sont en cours et qu'il existe d'autres réserves foncières. Ils constatent que l'accès des logements aux personnes âgées n'est pas contraint et que le nombre de logements sociaux reste un minimum imposé.

Ils jugent le projet excessif par rapport à son intérêt général, considèrent injuste l'expropriation et estiment que leur maison perdrait avec l'application de cette procédure une grande partie de sa valeur.

M50d M. Nicolas Goubil le 18 septembre 2023 à 22h06

M. Nicolas Goubil s'oppose fermement au projet. Il considère le projet laborieux avec des contours vagues. Il constate la suppression d'un espace vert alors que de nombreux projets sont en cours et qu'il existe des logements vacants. Il envisage la réhabilitation d'ancien, notamment dans les anciens locaux du collège de Kerzouar. Il juge l'expropriation violente en soulignant que des solutions alternatives ont été proposées. Il regrette le manque d'échange entre la mairie et les propriétaires.

M51d M. Bruno Le Fourn le 18 septembre 2023 à 18h17

M. Bruno Le Fourn est copropriétaire d'un bâtiment visé par l'expropriation. Il exprime qu'il n'y a eu aucune concertation et que l'évaluation de son bien est dérisoire. Il ne veut pas le céder au montant proposé. Il a fait avec d'autres propriétaires une proposition alternative qui a été refusée par le maire. Il estime que le projet retenu sera néfaste pour l'environnement, supprimant tout îlot de verdure dans le centre. Il note que des biens neufs sont toujours en vente et que de nombreux commerces sont vacants. Il pense qu'il n'existe pas de véritable projet. Enfin il demande si le projet a pris en compte la situation de proximité de bâtiments classés « monument historique ».

M52d Joylu Jar le 18 septembre 2023 à 22h25

L'intervenant estime le projet à contre courant de la politique d'urbanisme et suggère la création d'un îlot de fraîcheur ou la réhabilitation de logements anciens.

Il estime la procédure d'expropriation violente et non nécessaire. Il déclare qu'une contre proposition a été faite et refusée par le maire. Il considère qu'il existe d'autres sites alternatifs à Saint Renan. Il demande des précisions sur le type de logement pour les seniors et la catégorie de populations visée. Il trouve le projet flou et ne voit pas le besoin en commerces.

M53d M. Tangi Gueganton le 18 septembre 2023 à 18h17

M. Tangi Gueganton est défavorable au projet. Il souhaite conserver l'espace vert en plein centre ville. Il regrette la procédure d'expropriation conduite sans réelle concertation des habitants concernés.

M54d M. Donatien Favé le 18 septembre 2023 à 22h33

M. Donatien Favé s'oppose fermement au projet. Il est le fils des propriétaires de la parcelle BO144. Il rappelle que sa maison et son jardin ont accueilli l'école Diwan lorsqu'il était enfant. Ainsi il estime que si le jardin venait à disparaître, une partie de la mémoire renanaise partirait en fumée. Il juge le projet anti écologique.

M55d M. Erwan Mouden le 18 septembre 2023 à 23h34

M. Erwan Mouden doute fortement de l'intérêt général du projet en s'appuyant sur deux points :

- Le projet détruit un espace vert en centre ville accueillant de la biodiversité ;
- l'expropriation sans concertation causera aux familles concernées un énorme préjudice moral et financier.

M56d M. Paul Favé le 18 septembre 2023 à 21h30

M. Paul Favé s'oppose fermement au projet. Il rappelle que sa maison constitue un patrimoine familial inestimable, que ses parents se sont toujours impliqués dans la vie de la ville de Saint Renan, en accueillant notamment l'école Diwan pendant trois ans.

Il estime que le projet manque de transparence, d'humanité et de bon sens. Il regrette le manque de concertation et l'absence de prise en compte sérieuse de la contre-proposition présentée par ses parents. Il conteste la disparition des espaces verts et précieux, et réfute le prétexte de la nécessité de logements. Il signale qu'il existe des espaces disponibles dans la ville.

M57d M. Tristan Vassal le 18 septembre 2023 à 23h55

M. Tristan Vassal considère le projet comme un désastre écologique et une violation de la vie privée.

M58d M. T. de Rodellec le 19 septembre 2023 à 05h59

M. T. de Rodellec exprime son opposition au projet. Il estime qu'il n'y pas d'urgence à construire un ensemble en béton en centre ville, de nombreux projets étant en cours ou à venir.

M59d Mme Armelle Ferré le 19 septembre 2023 à 08h06

Mme Armelle Ferré ne voit pas la nécessité de construire de nouveaux logements, les objectifs du PLH étant atteints et de nombreux chantiers étant en cours.

Elle estime que le projet ne devrait pas être confié à un promoteur privé. Elle relève le manque de précision et aurait bien vu un projet d'habitat partagé en concertation afin de garantir des loyers accessibles et le respect du site.

Elle ne juge pas pertinente la création de commerces, nombre d'entre eux restant vacants rue Saint Yves.

Elle dénonce l'artificialisation des sols, préconisant la préservation de cette zone naturelle, véritable refuge pour la biodiversité. Elle réfute le terme de « friche » employé pour caractériser le secteur, le jugeant négatif et générateur de craintes.

Elle considère enfin l'expropriation disproportionnée et injuste pour les riverains concernés.

M60d Mme Manon Thuault le 19 septembre 2023 à 06h53

Mme Manon Thuault désapprouve totalement le projet sous la forme présentée. Elle estime que les projets en cours permettent de répondre aux objectifs du PLH. Elle considère la portée sociale du projet limitée à son strict minimum. Elle dénonce la destruction du dernier îlot de fraîcheur en centre ville.

M61d Mme Véronique Legand le 19 septembre 2023 à 07h11

Le texte transmis par Mme Véronique Legand est strictement identique à celui transmis par M52d Joylu Jar. Voir la synthèse M52d.

M62d Mme Loane de Rodellec le 19 septembre 2023 à 09h45

Mme Loane de Rodellec s'oppose au projet. Elle dénonce la destruction du dernier poumon vert du centre ville. Elle estime la portée sociale du projet limitée à son strict minimum. Elle ajoute qu'il n'y a pas de réflexion globale de l'urbanisme et précise que de nombreuses alternatives sont possibles si le besoin en logements est confirmé.

M63d Mme Anna Favé le 19 septembre 2023 à 11h58

Mme Anna Favé s'oppose fermement au projet. Elle conteste le besoin en logements arguant que des biens neufs restent à la vente et que des logements sont vacants. Elle annonce qu'un contre-projet proposé par trois propriétaires a été refusé par le maire. Elle juge judicieux de redynamiser le potentiel du centre ville avant de construire du neuf.

Elle déplore la destruction de l'un des derniers espaces verts du centre ville. Elle identifie des sites alternatifs pour construire en cas de besoin. Elle juge la dimension sociale limitée au strict minimum avec 20 % de logements sociaux.

Elle ressent comme sa famille du stress et de l'angoisse à la perspective de l'expropriation et juge l'atteinte à l'intérêt privé excessive par rapport à l'intérêt général.

M64d Mme Colette Davies le 19 septembre 2023 à 12h45

Mme Colette Davies, conseillère municipale, exprime un avis défavorable à la DUP en vue d'acquérir des parcelles de l'îlot Cheminant.

Elle signale le caractère ancien de certains bâtiments de l'îlot en proximité immédiate de deux maisons classées.

Elle dénonce l'atteinte brutale à la propriété privée de la procédure d'expropriation en regrettant l'échec de la concertation avec les propriétaires.

Elle reconnaît le besoin en logements, cadré par les objectifs du PLH, satisfait par les projets en cours ou à venir. Elle mentionne que des logements neufs ne trouvent pas acquéreur en raison de la flambée des prix.

Elle estime que le bâtiment ancien à plusieurs étages, face à la poste, est en bon état de conservation et considère qu'il n'est pas une ruine, étant habité.

Elle signale la vacance de 200 logements sur la commune et préconise la rénovation de l'ancien.

Elle considère l'îlot comme un espace de fraîcheur et d'accueil de biodiversité où la nature a repris ses droits. Elle souhaite une évaluation environnementale pour confirmer la présence des espèces qualifiées de nuisibles.

Elle constate qu'un permis de construire d'un particulier propriétaire sur l'îlot a été refusé récemment et interroge sur l'intérêt général apporté par une DUP pour acquérir l'îlot en vue de la réalisation du projet par un promoteur privé.

M65d M. Peter Davies le 19 septembre 2023 à 12h59

M. Peter Davies ne comprend pas comment on peut justifier une expropriation par le besoin en logements. Il considère que le patrimoine foncier communal est suffisant pour atteindre les objectifs du PLH. Il considère que l'expropriation n'est pas justifiée et pas d'utilité publique.

M66d M. Louis Moreau le 19 septembre 2023 à 11h05

M. Louis Moreau estime que le projet injuste doit être retiré. Il estime qu'il a fait l'objet d'une concertation tronquée et inique, qu'il n'apporte pas de plus-value à la population en lésant les propriétaires et qu'il porte atteinte à l'environnement.

M67d M. Baptiste Lucas le 19 septembre 2023 à 11h59

M. Baptiste Lucas s'oppose au projet qui détruira un des derniers espaces verts du centre de la commune. Il dénonce la procédure d'expropriation. Il préconise la restauration d'anciens bâtiments au centre pour créer de nouveaux appartements ou transformer les bâtiments de Kerzouar pour construire des logements. Il propose enfin de revoir le projet à la baisse en conservant les arbres.

M68d Mme Karine Le Her le 19 septembre 2023 à 12h00

Mme Karine Le Her s'oppose au projet dans sa présentation actuelle. Elle estime que l'îlot mérite un projet global et repensé. Elle considère l'expropriation injustifiée pour faire construire par des investisseurs privés, 80 % de logements inaccessibles aux foyers modestes aux jeunes et aux seniors.

Elle ne voit pas l'intérêt de bétonner le quartier alors que de nombreux chantiers sont en cours. Elle ne perçoit pas le besoin de parkings privés à proximité d'un grand parking public et de locaux commerciaux, puisque certains d'entre eux sont déjà vacants. Elle estime primordial de conserver les arbres sur le site.

M69d Mme Tania Marsset le 19 septembre 2023 à 14h50

Mme Tania Marsset s'oppose au projet. Elle se demande si celui-ci ne relève pas davantage d'intérêts privés que publiques. Elle ne voit pas d'urgence à construire quand des appartements neufs restent en vente dans le secteur. Elle conteste la procédure d'expropriation qu'elle juge violente.

M70d Mme Corinne Paillet le 19 septembre 2023 à 14h53

Mme Corinne Paillet considère que le projet ne peut être accepté en l'état. Il artificialise trop d'espaces verts et nécessite l'abattage d'arbres. Elle souligne l'augmentation du nombre de logements et de commerces vacants. Elle estime incohérente la réalisation de parkings privés à proximité de deux immenses parkings publics. Elle déplore l'absence d'exigence sur le dimensionnement de l'emplacement cycles.

Elle propose de construire moins de logements, d'utiliser en priorité les espaces déjà bâtis en préservant un îlot d'arbres au centre, et enfin d'augmenter le ratio de logements sociaux à 50 %.

M71d Mme Françoise Bescond le 19 septembre 2023 à 15h41

Mme Françoise Bescond déplore l'artificialisation du site et l'abattage d'arbres, comme déjà réalisé à la clinique St Ronan.

M72d Mme Justine Marot le 19 septembre 2023 à 15h55

Mme Justine Marot désapprouve le projet. Elle conteste le motif de besoin impérieux en logements. Elle estime que les logements en centre ville sont moins recherchés que les pavillons modernes avec des jardins. Elle juge contre productive la suppression des jardins du centre ville d'autant plus que des logements restent vacants aux alentours. Elle considère l'îlot comme le dernier coin vert aussi dense de la ville qu'il conviendrait de préserver. Elle ne voit pas d'utilité publique à la procédure d'expropriation et attire l'attention sur son application abusive.

Observation enquête parcellaire

Une seule observation a été émise dans le cadre de l'enquête parcellaire. Elle se résume de la manière suivante :

R1p M. Pierre Favé le 19 septembre 2023

M. Pierre Favé est propriétaire de la parcelle BO144 partiellement concernée par la procédure d'expropriation. Il juge le projet injuste et injustifié et annonce une erreur concernant la surface à acquérir. Dans le dossier DUP, à la page 11 de la notice explicative, la surface à acquérir est évaluée à 280 m² environ. Par lettre recommandée au mois d'août 2023, l'EPF Bretagne indique une surface à acquérir de 596 m², soit plus du double, alors qu'il n'a jamais été question d'une telle surface dans les échanges autour du projet. Il estime que cette erreur augmente l'angoisse de sa famille et fausse le débat.

5.3 Synthèse des observations et réponse de la commune

J'ai transmis par mail une synthèse des observations du public à monsieur le maire de Saint Renan le 25 septembre 2023. J'ai reçu en retour un mémoire en réponse en date du 5 octobre 2023, joint en annexe 1. Il m'a été présenté et commenté au cours d'une réunion le 6 octobre 2023 en mairie de Saint Renan par monsieur Gilles Mounier maire de Saint Renan, en présence de madame Lauriane Cornet responsable du service urbanisme et affaires juridiques. Suite à cette réunion, la commune m'a transmis le 17 octobre 2023 un courrier complémentaire pour apporter des précisions à la réponse du 5 octobre 2023, joint en annexe 2.

6. Clôture de la partie 1 du rapport d'enquête publique

Je clos ce jour la partie 1 – Rapport d'enquête publique.

La partie 2 – Conclusions et avis sur :

- la déclaration d'utilité publique préalable à la construction de logements sur la commune de Saint Renan ;
 - la cessibilité de parcelles de l'îlot de la Place Cheminant sur la commune de Saint Renan ;
- fait l'objet de deux documents séparés clos ce même jour et associés au présent rapport.

A Plougastel-Daoulas, le 19 octobre 2023

Le commissaire enquêteur
Gilles Picat

A handwritten signature in black ink on a light yellow background. The signature is stylized and appears to read 'Gilles Picat'. There are some additional scribbles and lines around the main signature.