

Département du Finistère

**Enquête publique pour la déclaration d'utilité publique
préalable à la réalisation de 35 logements
sur la commune de Saint Renan (29290)**

**Enquête publique
4 septembre au 19 septembre 2023**

Arrêté préfectoral du 26 juillet 2023

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Dossier n°E 23000106/35

SOMMAIRE :

1 Rappel de l'objet de l'enquête.....3

2 Déroulement et bilan de l'enquête.....3

3 Conclusions thématiques.....4

4 Avis motivé.....19

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Saint Renan a identifié dès 2014 un secteur urbain dénommé « îlot de la place Cheminant » qui constitue 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.

Afin d'obtenir la maîtrise foncière sur l'ensemble de l'emprise, l'EPF Bretagne, mandaté par la commune, a engagé 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. DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE

L'arrêté préfectoral 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, sur la commune de Saint-Renan, a été pris le 26 juillet 2023. Il fixe les dates d'enquête du lundi 4 septembre au mardi 19 septembre 2023 inclus.

Conformément aux dispositions de cet arrêté, un dossier et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, soit pendant 17 jours consécutifs en mairie de Saint Renan, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Bilan quantitatif de l'enquête

J'ai tenu trois permanences en mairie de Saint Renan au cours desquelles j'ai reçu 18 personnes. L'enquête a donné lieu à 117 observations écrites, parfois exprimées plusieurs fois sous différentes formes.

Les observations se répartissent de la manière suivante :

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

Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que le dossier est bien présenté et de lecture aisée. Il contient l'ensemble des éléments demandés dans l'article R112-4 du code de l'expropriation :

- Une notice explicative ;
- un plan de situation ;
- un plan général des travaux ;
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- l'appréciation des dépenses.

La notice explicative est parfaitement compréhensible. Aucune remarque n'a été formulée sur la clarté du dossier. Les caractéristiques principales du projet sont présentées de manière très succincte, ce qui a conduit à plusieurs questions du public sur la typologie des bâtiments, les accès, les conditions de maintien de l'intimité de voisinage... J'ai constaté en particulier des

différences dans le dossier concernant les accès autos et piétons susceptibles de créer des craintes chez les riverains.

La publicité de l'enquête est jugée satisfaisante. L'affichage de proximité a en particulier pleinement joué son rôle.

3. CONCLUSIONS THEMATIQUES

Mes conclusions se fondent sur les observations du public, mon analyse et sur les constatations faites au cours de deux visites de terrain réalisées le 25 août 2023 et le 9 septembre 2023.

Elles sont analysées par thèmes résultant des observations du public. Pour la plupart d'entre elles la commune a apporté une réponse par un courrier du 5 octobre 2023, complétée par un courrier du 17 octobre 2023.

3.1 Procédure d'expropriation – absence de concertation

Observation du public

Des intervenants dénoncent une procédure d'expropriation exorbitante : Ils la jugent brutale, violente et injustifiée. Ils soulignent un manque de concertation tout au long de l'avancement du projet. En soutien des propriétaires, ils 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.

Réponse de la commune

Je suis étonné de lire que la procédure de déclaration d'utilité publique est arrivée de façon brutale, sans échanges et sans concertation avec les habitants et les personnes concernées par le projet.

Les propriétaires ont été contactés par l'EPF et la municipalité dès le lancement du projet, lors la mise en place de la convention avec l'EPF en 2014. Depuis, des contacts réguliers ont eu lieu et la solution amiable a toujours été privilégiée.

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017, qui a été soumis à enquête publique préalable, le périmètre de cette opération a été défini et identifié comme un emplacement réservé pour la construction de logements, commerces et services.

En juin 2017, le constructeur BARAINE s'est présenté en mairie de Saint Renan avec un projet sur l'ensemble de l'îlot, qui semblait cohérent avec les objectifs de l'opération. Il a ensuite contacté 3 propriétaires concernés, qui ont fortement amendé le projet. Celui-ci condamnait l'utilisation de certaines parcelles, perdait la vision globale de l'aménagement à l'échelle de l'îlot en préservant les vues des vendeurs au détriment du reste du voisinage, et diminuait le nombre de logements. Les parties n'ayant pas pu se mettre d'accord, le projet s'est arrêté et aucun permis de construire n'a été déposé.

Les échanges et les acquisitions amiables ont permis, à ce jour, d'atteindre plus de la moitié de la surface de l'opération. Une réunion a eu lieu en février 2021 avec l'ensemble des propriétaires pour faire le point sur le dossier, les avancées de la procédure à l'amiable, et annoncer les intentions de la commune.

De mai à juin 2022, le projet a fait l'objet d'une concertation publique pour laquelle la municipalité a largement communiqué en effectuant des publications dans le journal municipal et dans les journaux locaux, en distribuant un flyer aux riverains et en organisant une réunion publique. Un registre pour recueillir l'avis du public a, par ailleurs, été mis à disposition en mairie pendant un mois. Il me semble donc qu'une information du public a été réalisée par ces différents moyens.

Le projet personnel d'un des propriétaires concernés, portant sur la construction d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée d'activités, sur la parcelle BO 198 au centre du secteur, a bien fait l'objet de trois permis de construire en 2022, qui ont été refusés car ce projet met en péril la réalisation de l'ensemble de l'opération et de l'emplacement réservé existant.

En effet, le parcellaire étant très morcelé et les parcelles étroites, le reste de l'opération serait fortement compromis par la réalisation de ce projet en son centre. Il était également prévu un seul accès véhicule pour l'ensemble de l'opération qui ne pourrait être mis en place avec les projets déposés.

Afin de maintenir la cohérence d'une opération d'ensemble sur un îlot fortement morcelé, et les négociations à l'amiable étant arrivées à bout de souffle, la commune se heurtant à des oppositions de principe, la seule solution restante pour mener ce projet à bien est la déclaration d'utilité publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'intention d'aménagement de l'îlot Cheminant est effectivement ancienne, datant de 2014. Depuis presque dix ans, l'idée a fait son chemin après étude d'aménagement lancée en 2016. Une étape a été franchie avec l'approbation du PLU en 2017, dans lequel l'îlot Cheminant a fait l'objet d'un espace réservé destiné à la construction de logements, commerces et services. Par la suite une concertation a été réalisée en juin 2022 pour informer sur le projet retenu et recueillir les observations et propositions. Avec une trentaine d'observations et une douzaine de questions au cours d'une réunion publique, je considère que le public et les propriétaires ont eu pleine connaissance de l'avancement de la démarche. Il n'y a donc pas de réelle découverte du projet au moment de l'enquête publique.

S'agissant de la proposition contradictoire de certains propriétaires, je prends acte de la réponse de la commune qui estime qu'elle perdrait la vision globale de l'aménagement de l'îlot en privilégiant des intérêts particuliers. Je constate d'autre part que l'emprise étant de faible dimension, toute tentative individuelle de la morceler compromet une opération d'ensemble visée par la commune.

Je regrette simplement en définitive l'échec d'un dialogue constructif permettant de préserver l'intérêt général en limitant les contraintes particulières.

3.2 Atteinte au droit de propriété

Observation du public

La notice explicative annonce que les surfaces à acquérir ne sont pas affectées à un usage particulier pour les propriétaires. Au cours de l'enquête deux propriétaires parmi les quatre concernés, se sont exprimés. M. Le Fourn, copropriétaire de la parcelle 145, ne veut pas vendre au

montant qui lui a été proposé. M. et Mme Favé, propriétaires de la parcelle 144, considèrent que l'amputation de leur fond de jardin aurait de lourdes conséquences sur leur environnement.

Appréciation du commissaire enquêteur

La majeure partie de l'emprise de l'îlot est effectivement sans usage apparent et peu entretenue. Cependant, deux parcelles méritent un examen particulier en raison de leur usage par leurs propriétaires.

La parcelle 145 détenue par la famille Le Fourn - Cloître me semble incontournable dans sa totalité pour la réalisation du projet. La démolition du bâtiment en bordure de la place Cheminant avec reconstruction d'un élément neuf apparaît inévitable, dans la logique du projet présenté. Dans ces conditions, une solution de relogement de Mme Cloître qui réside toujours dans le bâtiment actuel devrait être proposée, en tenant compte du changement de statut éventuel de cette personne, passant de propriétaire à locataire. A ma connaissance, après entretien avec M. le maire, une proposition orale a été faite sans plus de détails. Elle mérite d'être confirmée par écrit, avec pourquoi pas une place réservée dans la future résidence.

La parcelle 144 détenue par la famille Favé se voit amputée d'une partie arborée en fond de jardin. En visitant les lieux le 9 septembre, j'ai constaté que le jardin était entretenu avec une pelouse tondue. L'aspect général à l'intérieur de la propriété ne donne pas l'impression d'une friche abandonnée. Le fond de jardin avec de grands arbres apparaît plus sauvage et ne semble pas avoir fait l'objet d'un entretien récent. M. et Mme Favé ne s'opposent pas en bloc à un projet de renouvellement urbain, mais souhaitent maintenir un environnement de fond de jardin arboré. Ils contestent la limite de la portion du terrain qui leur sera prélevée. Une erreur a été constatée, par eux comme par moi même, dans le dossier parcellaire qui évalue la surface à acquérir à 596 m² (valeur notifiée officiellement aux propriétaires), alors qu'elle est estimée à environ 280 m² dans la notice explicative DUP. Cette erreur a été corrigée, après intervention d'un géomètre le 27 septembre 2023. La surface à acquérir est désormais estimée à 183 m². Le détail du projet de division et de bornage est présenté dans les conclusions de l'enquête parcellaire.

Il me semble qu'un dialogue sur le terrain, préalable à l'enquête, aurait permis d'affiner le périmètre en ménageant les intérêts de chacun. Je pense en particulier à la possibilité de conserver une rangée d'arbres, tout en permettant de conserver un accès piétons par la rue de la Gare.

3.3 Besoin en logements

Observation du public

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 d'entre eux conteste également le besoin en commerces au centre ville, constatant la vacance de locaux commerciaux.

Réponse de la commune

- **Concernant la vacance commerciale**

La ville de Saint Renan a fait réaliser deux études commerciales en 2016 et 2021. La première faisait le constat de 23 cellules commerciales vacantes dans le centre-ville sur 109 soit un taux de vacances de 20 %. A l'issue de la seconde, en juillet 2021, il y en avait 10 soit un taux de 9,17%. En février 2022, on en comptait 7 pour un taux de 7,09%, puis 5 en janvier 2023 pour un taux de 4,58%. Depuis lors, de nombreuses installations ou projets ont eu lieu, sont en cours ou en projet. Ainsi, seules deux cellules demeureront libres ; soit un taux de vacance de 1,83%.

Les projets d'installation sont nombreux, la commune étant contactée chaque mois par de nouveaux porteurs de projets qui sont en difficulté pour trouver des locaux. Les sollicitations de professionnels de la santé, du médico-social ou de la petite enfance qui ne trouvent pas de locaux pour s'installer (kinésithérapeutes, infirmières, dentistes, ergothérapeute, maison d'assistantes maternelles, micro-crèches...) sont également très régulières. D'autant plus que les locaux respectant les normes en termes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sont rares sur la commune.

Les commerces et activités fermés sont rapidement repris en continuité ou pour de nouvelles activités moyennant, parfois, les quelques mois nécessaires à la réalisation des démarches administratives, à l'obtention des prêts, ou de la réalisation des travaux de réaménagement des locaux.

Suivi des locaux vacants identifiés en 2021	
Adresse local	Occupation
11 rue du Général de Gaulle	installation d'une agence de services à la personne (enseigne O2)
23 rue de l'Eglise	installation d'une photographe (Rachel MAILLET)
10 rue de l'Eglise	installation d'une agence d'architectes d'intérieur (UNIK)
36-38 rue St Yves	surface en cours de vente - projet de rénovation pour accueillir de nouvelles activités
Galerie commerciale Saint Yves	installation d'une agence immobilière (OCEANIC IMMOBILIER)
2 place Léon Cheminant	installation d'un restaurant thaïlandais (KOH SAMUI)
21 rue Saint Yves	travaux de rénovation en cours de finition (permis de construire accordé en 2022)
15 rue Saint Yves	travaux de rénovation en cours pour une activité de services
6 place du Général Leclerc	local vacant - 36 m ²
16 rue du Général de Gaulle	local vacant - 107 m ²

Ces courtes périodes de vacance ne sauraient être considérées comme la traduction d'une mauvaise vitalité du centre-ville de Saint Renan, en témoignent les reprises récentes d'une boucherie, d'un magasin de vente de produits liés au chanvre ou l'installation de commerces de restauration, d'un salon de tatouage ou d'une confectionnerie. Par ailleurs, certaines activités installées depuis quelques années déménagent vers d'autres locaux, plus grands, du centre-ville ainsi en est-il d'un traiteur ou d'un magasin de réparation d'électronique, preuve de leur bonne santé.

La commune de Saint Renan bénéficie donc d'une dynamique très positive concernant la vitalité de son centre-ville, qu'il convient de conforter. C'est dans cette optique qu'elle a été lauréate de l'appel à projets « Petites villes de demain », et a signé en juillet 2022 avec l'Etat une opération de Revitalisation (ORT) du centre-ville visant à renforcer la centralité.

La friche de l'Ilot Cheminant y a été identifiée comme une opération structurante, en résonance avec les objectifs de l'ORT :

- permettre l'accès à des logements adaptés à toutes les générations,
- favoriser le renouvellement urbain en assurant une bonne maîtrise du foncier,
- développer l'offre de locaux commerciaux de centre bourg.

Je rappelle par ailleurs que, dès 2017, le futur linéaire commercial de la friche de l'Ilot Cheminant donnant sur la place Cheminant a été identifié dans le Plan Local d'Urbanisme communal, comme faisant l'objet d'une restriction de changement de destination des rez-de-chaussée et d'un emplacement réservé pour une opération devant accueillir des commerces ou activités en rez-de-chaussée.

Le développement de commerces ou de services au sein de l'ilot Cheminant est donc en parfaite cohérence avec l'action menée par la municipalité, depuis 2016, pour redynamiser son centre-ville, comme avec les politiques nationales et locales allant en ce sens.

- **Concernant la vacance des logements**

Pour analyser les chiffres de la vacance, il convient de distinguer la vacance frictionnelle (correspondant à la période de transition entre deux occupants, la réalisation de travaux, etc.) de la vacance de longue durée, dite structurelle. C'est cette dernière qui permet d'analyser la réalité du problème de la vacance, et qui doit être ciblée pour lutter contre les logements vacants.

Les chiffres produits par l'INSEE pour les 3 dernières années disponibles (de 2019 à 2021) montrent que la Commune de Saint Renan présente une vacance structurelle très faible et un taux de vacance en diminution (1,2% en 2021 pour 42 logements).

Nombre de logements vacants du parc privé - Saint Renan

NOMBRE LOGEMENTS	Au 01/01/2019	Au 01/01/2020	au 01/01/2021
Vacants	159	134	168
Vacants depuis moins de 2 ans	109	89	126
Vacants depuis plus de 2 ans	50	45	42

TAUX LOGEMENTS	Au 01/01/2019	Au 01/01/2020	au 01/01/2021
Vacants	4,6	3,8	4,7
Vacants depuis moins de 2 ans	3,2	2,5	3,5
Vacants depuis plus de 2 ans	1,5	1,3	1,2

Source : INSEE Logements vacants du parc privé par ancienneté de vacance, par commune et par EPCI

En comparaison, le taux de vacance structurelle est de 3,5% en France pour la même année, de 4,4% pour le département du Finistère et de 1,7% pour la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI). Ces chiffres soulignent bien la très forte tension existant sur marché du logement dans la commune de Saint Renan, ainsi que dans le Pays d'Iroise.

Ils témoignent également du fait que le gisement de logements à remettre sur le marché est très mince et dépend principalement de la volonté des propriétaires privés à agir ; volonté sur laquelle les collectivités ont peu de moyens d'actions. Il s'agit néanmoins d'un axe de travail identifié par le PLH de la communauté de communes du Pays d'Iroise, pour lequel des actions sont déjà mises en place comme la plate-forme de la rénovation énergétique Tinergie, ou la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

- **La production de logements**

Le bilan de mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Les objectifs du PLH pour la période 2018-2023, étaient de produire 66 logements/an sur le territoire de la commune. Comme le précise le bilan de mi-parcours du PLH, 257 logements ont été commencés sur un objectif de 396 logements pour la durée du PLH soit 65% des objectifs (86 logements/an) entre 2019 et 2021. Cette construction est portée en grande partie par la construction individuelle.

Ces chiffres, produits par la CCPI, sont cohérents avec les observations de la commune qui font état d'une moyenne de 85,6 logements autorisés (permis de construire délivrés) sur la période 2017-2021.

Les observations du public ont relevé des opérations de construction à venir, mais la plupart sont déjà décomptées dans ces logements autorisés :

- Ancienne clinique Saint-Ronan – 2021 ;
- Opération de la Place aux Chevaux – 2022 ;
- Coat Manach – 30 logements en 2021, 30 logements en 2022 ;
- Lotissement Côté Jardins (derrière collège Simone Veil) - 2022 ;
- Rue de la Fontaine – 2018 ;
- Rue de Treoualen – 2023.

La commune de Saint Renan a donc su soutenir la construction sur cette 1^{ère} période de PLH, permettant d'atteindre les objectifs de construction fixés. Cette construction s'est basée principalement sur la consommation de la quasi-totalité des zones ouvertes à l'urbanisation par le Plan Local d'Urbanisme actuel, approuvé en 2017.

Il est également à noter que la tendance est à la baisse puisque seuls 64 logements ont été autorisés en 2022, et 57 le sont au 1^{er} octobre pour l'année 2023.

La commune poursuivra ses efforts, notamment avec la mobilisation de la ZAC Pen ar C'hoat, évoquée précédemment, dont la 1^{ère} tranche prévoit la création de 140 logements dont environ 85 logements sociaux et 15 logements en PSLA. Cette opération est prévue à moyen terme et sa réalisation dépend d'un calendrier lié à une procédure complexe : dossier de réalisation de la ZAC à approuver, viabilisation des espaces communs, cession du terrain à l'opérateur sélectionné, viabilisation des terrains, construction des logements et livraison aux utilisateurs finaux ; et prendra plusieurs années à être menée à terme.

La composition du parc de logements

La composition du parc de logements de la communauté de communes, comme de Saint Renan, est en décalage avec l'évolution de la taille des ménages. Près de 2/3 des logements de l'EPCI (67%) sont composés de 5 pièces et plus alors que 66% des ménages sont composés d'une seule ou deux personnes. Cela crée un phénomène de sous-occupation des logements, renforcé par le manque de petits logements sur le territoire.

L'opération de la friche de l'îlot Cheminant répond donc à un double objectif de fluidification du parcours résidentiel qui est aujourd'hui bloqué : fournir des petits logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, et ainsi libérer de grands logements sous-occupés qui pourront accueillir de nouvelles familles.

Le logement social présent sur le territoire communal

La commune de Saint-Renan n'est pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux au regard de la Loi SRU (les communes concernées par cette loi étant les intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants). Les objectifs du PLH pour la Commune de Saint Renan sont d'atteindre un ratio de 10% **minimum** de son parc de résidences principales en logements locatifs sociaux (LLS). La commune de Saint Renan est très proche de son objectif, avec 9,2% en 2021 d'autant que les chiffres du nombre de demandes en attentes d'un logement social ne cessent de croître. Ainsi, de fin 2018 à fin 2022, le

nombre de demandeurs à Saint Renan est passé de 139 à 177 soit une augmentation de 27 %. Tandis que pour le territoire communautaire, le nombre a cru de 427 à 669 soit une hausse de 57%. A la lecture de ces chiffres, vous en conviendrez, il convient de poursuivre activement de produire des logements sociaux. D'autant que sur ce sujet, il n'est pas possible de se contenter d'une simple approche quantitative, il convient également de tenir compte de la question qualitative. Ainsi sur le territoire communautaire on constate, pour le parc social, un grand décalage entre la typologie des logements sociaux disponibles et la composition des ménages demandeurs. 65% du parc est constitué de logements de plus de 3 pièces alors que les personnes seules représentent 50% des demandeurs.

Enfin le bilan de mi-parcours du PLH fait apparaître 63 logements sociaux programmés entre 2019 et 2021. Il est toujours complexe d'appliquer les chiffres à la réalité du terrain et à la livraison effective des logements. L'exemple du site de l'ancienne clinique Saint Ronan (51 logements sociaux programmés) est parlant, puisque pour un permis de construire obtenu en 2018, les chantiers de démolition ont débuté seulement en 2023.

Les perspectives en matière de logement

Les changements démographiques influent fortement sur l'efficacité de la politique communale du logement. En effet, s'il s'est construit 530 logements à Saint Renan entre 2013 et 2019 la commune n'a gagné que 348 habitants sur la même période. Ces chiffres illustrent le constat d'une diminution de la taille des ménages de 2,42 à 2,32 habitants/logement entre 2013 et 2019 (contre 2,06 pour le Finistère). Ainsi avec le desserrement des ménages, le nombre de logements construits a été utilisé en partie (25 à 30 logements par an) pour maintenir la population existante. Ce desserrement est lié à un triple phénomène :

- le vieillissement de la population en lien avec le maintien à domicile,
- la diminution du nombre d'enfants,
- les séparations des couples.

En parallèle, la Bretagne entière, incluant le Finistère, subit depuis la période du Covid une pression sur le logement qui s'accroît, avec un fort attrait pour la région, et notamment pour les territoires situés à proximité des côtes et des agglomérations. L'augmentation rapide des prix comme de la demande depuis près de deux ans, témoignent de la tension du marché immobilier et se fait sentir sur les projets des habitants de Saint Renan et plus largement du Pays d'Iroise.

Les élus et les services de la ville sont alertés toutes les semaines par les habitants des difficultés à trouver des logements sur la commune de Saint Renan, mais également par des entreprises qui peinent à recruter de la main d'œuvre, ne trouvant pas à se loger.

En parallèle, le marché privé étant en tension, les rotations dans le parc social diminuent.

La politique logement de la Commune

La commune de Saint-Renan est le pôle structurant de la CCPI et, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest. A ce titre, c'est la commune qui doit engager le plus d'efforts sur la production de logements. Elle se doit également de répondre aux objectifs qualitatifs portés par le SCOT, notamment celui de redynamiser les centralités urbaines par le renouvellement urbain et de produire des logements adaptés au vieillissement et au handicap à proximité des services et équipements.

Ces objectifs entrent en résonance avec les politiques nationales de densification de l'habitat et de préservation des terres agricoles et naturelles, notamment la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui privilégie le renouvellement urbain et la valorisation des fonciers en cœur de ville.

Ces fonciers sont bien plus complexes et coûteux à mobiliser que le foncier agricole. En moyenne, les opérations de plus de 10 logements réalisées à Saint Renan ont duré de 3 à 6 ans entre la délivrance de permis de construire et la livraison des logements. L'opération de la friche de l'îlot Cheminant, objet de la présente Déclaration d'Utilité Publique, a débuté en 2014 et tout le foncier n'est pas encore maîtrisé au bout de 9 ans de procédure.

Il est donc faux de dire qu'il s'agit d'une opération précipitée, l'objectif de la commune est d'anticiper les nombreuses étapes pour la réalisation d'un tel projet afin de poursuivre son action en faveur du logement et de répondre aux besoins de la population en logements diversifiés.

Compte tenu de l'importance des besoins mais également des drames que recouvrent certaines situations individuelles (couples ne pouvant décohabiter, personnes se retrouvant à la rue, hébergement précaire et suroccupation...), il est inenvisageable de stopper la production de logements et de logements sociaux pendant les 2 prochaines années en attendant l'approbation d'un nouveau PLUI-H qui aura lieu, au mieux, fin 2025. Cela aurait pour conséquence un déficit de production de logements dont les effets négatifs se feraient ressentir pendant plusieurs années.

Enfin, l'opération de la friche l'îlot Cheminant me semble aller tout à fait dans le sens des préconisations émises par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement qui est porté par la Préfecture de la Région Bretagne. Lequel a émis, en février 2023, un avis favorable sur le bilan de mi-parcours du PLH actuel ainsi que sur les préconisations pour le futur PLH qui sont :

- *renforcer la production de logements sur les polarités et communes bien desservies en commerces, services, équipements et transports en commun,*
- *renforcer la production de logements économes en foncier, notamment collectifs,*
- *renforcer la production de petites typologies pour fluidifier les parcours résidentiels et limiter la sous-occupation.*
- *Au vu de la tension croissante sur l'EPCI, échanger avec le délégataire et les bailleurs sur un renforcement des objectifs de production de LLS (notamment petites typologies et logements adaptés).*
- *Produire des petits logements adaptés aux seniors, dans les parcs publics et privés.*

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse est très argumentée et précise la vision de la commune sur la politique de logement. Elle permet de mieux situer l'objectif du projet.

Etat des lieux

La vacance durable des commerces est en réalité très faible (deux locaux en 2021), avec de fortes demandes permanentes (en moyenne une par semaine). Il en est de même pour les logements avec un taux de 1,2 % en 2021 pour les logements vacants depuis plus de deux ans. Le parc de logements de Saint Renan n'est plus adapté à la taille des ménages. Près de 2/3 des logements (62 % en 2020 INSEE) comprennent 5 pièces et plus, alors que 2/3 des ménages sont constitués d'une à deux personnes.

Les objectifs du PLH sont quasiment atteints en 2023 (378 logements autorisés pour 396 visés). Cependant l'essentiel des constructions neuves est constitué de maisons individuelles qui accueillent des ménages dont le format est en diminution. Presque toutes les zones à urbaniser (AU) du PLU ont été consommées. Le foncier disponible semble donc effectivement très limité.

Une très forte tension sur le marché immobilier privé se fait sentir à Saint Renan qui réduit par contrecoup les libérations de logements dans le parc social.

Le besoin de petits logements m'apparaît en définitive avéré pour permettre à ceux qui le souhaitent de libérer les grandes maisons et d'accueillir ainsi de nouveaux arrivants en famille. En particulier avec le vieillissement de la population, qui souhaite un maintien à domicile, de nombreuses demandes sont faites auprès des élus de la commune pour trouver des logements adaptés en cœur de ville. Au cours de l'enquête plusieurs particuliers vieillissants, de la commune ou de communes voisines côtières, ont exprimé leur souhait de se rapprocher du centre ville dans des logements adaptés à leur nouvelle situation (difficultés de mobilité, lourdeur d'entretien d'une maison...). Ils apprécient la proximité des services, des commerces et du centre culturel. Le site de l'îlot Cheminant correspond bien à ce besoin, étant situé entre la poste et la mairie d'un côté, et la rue Saint Yves de l'autre, rue commerçante qui accueille le marché du samedi. En complément, une jeune renanaise, proche de l'entrée dans la vie active, a exprimé son souhait de pouvoir, avec ce projet, continuer à vivre à Saint Renan.

Politique de la commune

Saint Renan est identifiée dans le SCoT du Pays de Brest comme pôle structurant à vocation urbaine. Elle doit prendre en compte les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT en proposant des solutions alternatives à la maison individuelle, en renouvellement urbain, et en offrant des logements proches des services, des équipements et des transports en commun, notamment pour les personnes âgées.

Ces objectifs s'inscrivent pleinement dans les attendus de la loi « Zéro artificialisation nette » (ZAN) qui préconise l'intervention sur les friches et les délaissés, le renforcement de la centralité urbaine avec la proximité des services et l'usage des transports en commun, et enfin la préservation des terres agricoles. La résorption de l'espace en friche supprimera l'impression de verrue paysagère ressentie par plusieurs intervenants renanais.

Le projet prévoit bien l'aménagement d'un espace disponible classé en secteur Uha dans le PLU, secteur dense à vocation d'habitat. Il a été identifié en espace réservé n°24 destiné à la construction de logements, commerces et services. J'estime que le projet rentre dans ce cadre en respectant l'objectif de mixité sociale.

3.4 Choix fonciers alternatifs

Observation du public

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, Mengleuz....

Réponse de la commune

Certaines observations du public évoquent l'existence de terrains communaux qui pourraient servir d'alternative à l'opération de la friche de l'îlot Cheminant. Il me semble donc important de vous apporter des précisions quant aux perspectives de ces sites, qui ne sauraient, en aucun cas, remplacer cette opération.

Site de l'ex-collège Kerzouar

Suite à la construction du nouveau Collège Simone Veil, ouvert fin 2021, le site de l'ancien collège Kerzouar a été désaffecté par le Département et restitué à la commune de Saint Renan. Celle-ci a donc récupéré la jouissance de ce bâti de 3 800 m², réparti sur 4 espaces. Ce site est voisin de l'école élémentaire Kerzouar et de la salle de sports du même nom dont la rénovation est à venir.

Le site sera réutilisé dans son ensemble :

- l'école privée Skol Diwan s'est installée début 2023 dans le bâtiment 3 ;
- le bâtiment 1 est en cours de rénovation pour accueillir l'école maternelle et la garderie aujourd'hui situées sur le site du Petit Prince ;
- une partie du bâtiment 1 accueillera à terme la cuisine centrale et le service de restauration scolaire ;
- le bâtiment 2, vétuste, a été démoli.

Ce site est dédié à un pôle d'équipements publics (scolaires et associatifs).

Site de l'actuelle école du Petit Prince

Il sera libéré au 2^e semestre 2024, suite à l'installation de l'école maternelle actuelle sur le site de Kerzouar. Là encore, ce site a vocation à continuer d'être un lieu d'implantation d'équipements publics, autour d'un édifice religieux et d'un petit parc, que la commune entend valoriser d'un point de vue culturel.

Ancien site de l'école Skol Diwan – place aux Chevaux

Suite au départ de l'école pour le site de l'ancien collège de Kerzouar, il a été identifié, pour partie, comme devant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. A cet effet, les anciens préfabriqués, sanitaires et cantines ont été démolis. Cette emprise sera utilisée pour une opération de construction d'un immeuble de 11 logements et 1 117 m² de bureaux, portée par un opérateur privé. Le permis de construire a été délivré en décembre 2022. Le bâtiment restant, correspondant à la bâtisse ancienne, est conservé et sera dédié à des locaux associatifs en rez-de-chaussée, tandis que les deux logements d'urgence aux étages sont conservés.

ZAC de Pen ar C'hoat

Il s'agit de la dernière dent creuse située dans l'enveloppe urbaine et dont la commune a la maîtrise. Elle sera principalement orientée pour du logement collectif, et pour la production de logements sociaux. Son aménagement est prévu sur 20 ans, afin de pouvoir répondre au fur et à mesure aux besoins en fonction de l'évolution du territoire.

La 1^{ère} tranche de la ZAC de Pen ar C'hoat prévoit la création de 140 logements, dont des logements pour les personnes âgées, elle prendra encore plusieurs années pour être menée à terme (voir détail de la programmation ci-après).

Il est à préciser que cette emprise est située dans la zone UHb qui correspond aux quartiers périphériques, contrairement à la friche de l'îlot Cheminant qui est situé dans la zone UHa du Plan Local d'Urbanisme, c'est-à-dire le centre urbain traditionnel qui est également le cœur commercial de la commune.

Zone de Mengleuz

Il s'agit d'une zone d'environ 5,2 hectares situé au nord de la commune, ouverte à l'urbanisation par modification du Plan Local d'urbanisme approuvée le 29/03/2023. Cette zone appartient à des propriétaires privés, il est donc difficile d'y prévoir les constructions à venir, ainsi que leur calendrier. Le giratoire, qui est un préalable à tout aménagement sera réalisé, au plus tôt, fin 2024. De plus, elle sera dédiée à la production de maisons individuelles, à destination notamment des familles et jeunes ménages qui sont des catégories de la population pour lesquelles la commune de Saint Renan reçoit de très nombreuses demandes de logement. Distante de 1,8 à 2,3 km du centre-ville, elle n'est pas adaptée à la production de petits logements de proximité, notamment pour les personnes âgées ou pour des logements sociaux, dont les habitants sont généralement moins mobiles.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse est précise et détaillée. Elle est nécessaire pour évaluer le choix du site de l'îlot Cheminant. Les sites de l'ex collège de Kerzouar et de l'école du petit prince restent dédiés à l'accueil d'équipements publics (scolaires et associatifs). Le site de l'ancienne école Diwan accueille déjà un projet de renouvellement urbain avec conservation d'un bâtiment ancien. La ZAC de Pen ar C'hoat et la zone de Mengleuz sont excentrées et ne correspondent pas à l'objectif visé de construction de petits logements à proximité des commerces et des services.

En définitive, avec ces éléments, j'estime qu'il n'y pas de réel site alternatif adapté à l'objectif du projet tel qu'il est décrit dans le dossier.

3.5 Précision du projet

Observation du public

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....).

Réponse de la commune

Il est rappelé que toute opération d'aménagement se base sur une étude de faisabilité. Celle-ci doit estimer la viabilité du projet au vu des contraintes juridiques, techniques, réglementaires et financières. Elle doit permettre de dégager un programme général (nombre de logements, grands principes d'implantation, programmation...) et des orientations. Cette étape a permis de définir les grands principes de ce projet, tels qu'ils ont été présentés lors de la concertation en 2022 et dans la notice de déclaration d'utilité publique.

Mais ce n'est que lorsque la commune et l'EPF auront la maîtrise du foncier, qu'ils pourront s'engager sur un calendrier précis et choisir un opérateur. Celui-ci procédera aux études techniques et architecturales plus précises permettant de fixer le programme et l'aménagement précis du projet, dans le respect des objectifs jusqu'ici définis et des règlements applicables. La commune ayant la maîtrise du foncier elle aura, bien entendu, tous les outils en main pour s'assurer de la

qualité du projet, et notamment l'implantation des bâtiments, la programmation précise des logements en termes de typologie, la définition des accès, l'aménagement des espaces verts...

Par ailleurs, l'opération étant en cours depuis 2015, un opérateur ne pourrait s'engager pendant une durée aussi longue sur un programme précisément déterminé du fait de l'évolution des techniques, des coûts de construction, des besoins en logement, des réglementations... Le projet devra s'adapter à la réalité du terrain et des politiques d'aménagement au moment où il sera prêt à être mis en œuvre. Dans le cas d'une opération complexe avec des acquisitions foncières, ce moment n'interviendra qu'après l'acquisition de l'ensemble des emprises. Les observations émises par le public pendant cette première phase de concertation et l'enquête publique permettront également de nourrir le projet.

Dans l'attente, il n'est pas possible et ce serait même irresponsable d'annoncer un projet extrêmement défini, qui ne saurait être réalisé le temps venu.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je comprends et partage la curiosité du public sur la définition du projet pour en évaluer l'intérêt général, notamment pour l'accueil privilégié de personnes âgées.

Dans un courrier du 17 octobre, joint en annexe 2 du rapport, le maire de Saint Renan apporte des précisions sur l'orientation des logements sociaux vers les seniors qui peuvent y prétendre. Il considère que ce type de logements convient également à de jeunes actifs. Enfin il affirme qu'il n'existe pas d'outil juridique pour contraindre un opérateur à vendre à une certaine catégorie de population. Je partage cet avis tout en essayant d'imaginer des dispositions permettant de mieux cibler la population souhaitée.

J'observe que la majorité des demandeurs potentiels, qu'ils soient seniors ou candidats à un logement social, vivent seuls ou en couple. S'il se révèle impossible de réserver un quota d'appartements spécifiques pour les personnes âgées ou les jeunes actifs, il me semble que l'on pourrait augmenter le pourcentage de petits logements, en particulier les T2 et T3. Il n'est donc pas aberrant d'envisager de réduire le pourcentage de T4 aujourd'hui estimé à 20 % (7 logements), pour renforcer l'intérêt général du projet. Je le recommande.

Les riverains se posent d'autre part des questions sur le maintien de leur intimité ou sur l'augmentation éventuelle du trafic routier. J'ai noté en particulier des différences dans le dossier concernant les accès autos et piétons susceptibles de créer des craintes.

Je comprends que le projet ne sera pas clairement précisé avant d'être engagé réellement, ce qui ne peut se faire qu'après obtention de la maîtrise foncière. La commune annonce qu'elle disposera alors des outils pour prendre en compte l'ensemble des préoccupations exprimées.

Dans l'attente, il n'y a pas d'autre alternative que de lui faire confiance .

3.6 Coût d'acquisition

Observation du public

Une contribution souligne la sous estimation du coût d'acquisition, en souhaitant avoir un avis récent des Domaines.

Réponse de la commune

Les coûts d'acquisition ont été définis, selon une estimation sommaire et globale réalisée par France Domaine en février 2022, portant sur les parcelles restant à acquérir.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse mais je confirme que l'estimation est effectivement sommaire et globale sans justification. Elle pourrait être actualisée et détaillée.

3.7 Propositions exprimées

Propositions du public

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 :

- Fixer le taux de logements sociaux à 50 % (M70d) ;
- conserver un seul bâtiment_en façade avec un jardin intérieur pour maintenir un îlot de verdure (M8d).

Réponse de la commune

Fixer le taux de logements sociaux à 50%

Le taux de 20% fixé actuellement est un minimum à réaliser. Il pourra évoluer ultérieurement avec l'opérateur qui sera retenu pour réaliser l'opération.

Conserver un seul bâtiment en façade avec un jardin intérieur

La conservation d'un seul immeuble donnant sur la place Léon Cheminant réduirait drastiquement le nombre de logements produits, ce qui n'est pas envisageable.

Néanmoins la question des espaces verts et des plantations de l'opération est importante et sera étudiée en détail avec l'opérateur qui sera retenu. Il est rappelé que la commune a à cœur de conserver la nature en centre-ville, comme en témoignent les espaces verts qui ont été aménagés en plein cœur du bourg : Coulée Verte à 100 mètres de l'opération, Verger Saint Yves et Jardin Anne de Bretagne à 200 mètres. Il est rappelé que Saint Renan bénéficie en cœur d'agglomération d'espaces naturels de taille exceptionnelle, puisque la trame verte et bleue constituée de lacs, boisements et prairies, est accessible en quelques minutes à pied et représente un ensemble de plus de 55 hectares.

Appréciation du commissaire enquêteur

Portée sociale

Plusieurs intervenants considèrent la portée sociale du projet réduite à son strict minimum avec la production de 20 % de logements sociaux. Cinq d'entre eux soutiennent l'intérêt social de la production de 20 % de logements sociaux, dans un contexte de fort besoin, pour accueillir des jeunes et des familles. Je retiens en lisant l'argumentaire de la commune l'augmentation de 27 % entre fin 2018 et fin 2022 du nombre de demandeurs de logements sociaux dans la commune. Cette tendance est observée également dans les communes voisines, en particulier dans la Métropole de Brest où 7000 demandeurs sont en attente de logement social. Le besoin apparaît ainsi élevé et immédiat.

L'objectif fixé par le PLH est d'atteindre un taux de logements sociaux de 10 % minimum du parc de résidences principales. Selon les données de l'INSEE en 2020, Saint Renan comptait 3472 résidences principales ce qui conduit à une valeur de 347 logements sociaux en fin de PLH. En 2020 Saint Renan comptait 298 logements sociaux (8,6 % du parc de résidences principales), soit un déficit théorique d'environ 50 logements. La commune affiche un taux de 9,2 % du parc de résidences principales en 2021 qui confirme ces données. L'objectif du PLH semble donc quasiment atteint et pourrait l'être avec les projets en cours, mais au vu de la forte demande annoncée, il me semble pertinent d'aller au-delà pour répondre au besoin. J'ajoute que parmi les nombreux demandeurs la moitié sont des personnes seules. Il semble donc nécessaire d'augmenter la réalisation de petits logements collectifs sociaux en centre ville, indépendamment des projets en cours. Le taux de 20 % affiché pour l'îlot Cheminant pourrait donc être revu à la hausse. Le maire de Saint Renan confirme dans son courrier du 17 octobre, complémentaire à la réponse du 5 octobre, que le taux de logements sociaux sera supérieur à 20 %, sans plus de précision à ce stade. Je soutiens cet engagement et je recommande à la commune de l'augmenter significativement, en conservant l'équilibre général du projet.

Maintien d'un îlot de fraîcheur en centre ville

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. En réponse la commune ne retient pas cette proposition qui réduirait le nombre de logements de manière importante. Je partage cet avis. La commune affirme toutefois son intention de conserver la nature en centre ville. J'estime que l'intention est louable et qu'elle mérite d'être appliquée au projet de l'îlot Cheminant. Je recommande d'étudier finement l'intégration de verdure en cœur d'îlot. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) peut apporter, si cela est souhaité, une aide à la décision pour densifier tout en maintenant un espace de respiration en centre bourg. Ce concept devrait se développer pour répondre à l'objectif futur du « zéro artificialisation nette » (ZAN) qui oblige à penser autrement pour occuper les espaces disponibles en centre ville.

Je considère enfin tout comme la commune que Saint Renan dispose de larges espaces verts à proximité du centre, notamment les abords des lacs.

4. AVIS MOTIVE

J'estime que le public a eu tous les moyens d'accéder à l'information , et de s'exprimer au cours de l'enquête publique.

Après avoir :

- étudié le dossier et visité les lieux le 25 août et le 9 septembre 2023 ;
- conduit l'enquête publique en me tenant à la disposition du public au cours de trois permanences ;

Je retiens que :

La commune de Saint Renan a identifié dès 2014 un espace urbain en cœur de ville, partiellement non bâti et en friche, dénommé « îlot de la place Cheminant ». Afin d'entreprendre une opération de renouvellement urbain sur ce secteur, elle a mandaté l'EPF de Bretagne pour acquérir la maîtrise foncière de l'emprise. Pour ce faire et après échec de négociations amiables avec certains propriétaires, une procédure de demande de déclaration d'utilité publique a été engagée.

J'estime que :

Le projet de construction de 35 logements collectifs, 35 places de stationnement et d'une surface commerciale de 130 m² s'inscrit dans les objectifs du SCoT du Pays de Brest qui identifie Saint Renan comme « pôle structurant à vocation urbaine » et privilégie le renouvellement urbain, offrant des logements proches des services, des équipements et des transports en commun.

Il entre en cohérence avec la loi « Zéro artificialisation nette » (ZAN) qui préconise l'intervention sur les friches et les délaissés, le renforcement de la centralité urbaine avec la proximité des services et l'usage des transports en commun, et enfin la préservation des terres agricoles.

Il présente pour ces orientations un caractère d'intérêt public.

Il a fait l'objet d'une concertation qui a permis de recueillir les avis du public et en particulier des riverains. Les préoccupations exprimées sont identifiées et devront être prises en compte lorsque le projet sera engagé.

Le coût de l'opération m'apparaît maîtrisé et pas excessif. Cependant, il s'agit d'une estimation globale qui mérite d'être actualisée et détaillée.

Le besoin de petits logements est avéré à Saint Renan. Les logements n'y sont pas adaptés à la taille des ménages. De fortes demandes s'expriment pour loger en centre ville des personnes âgées isolées ou en couple et des candidats aux logements sociaux dont la moitié sont des personnes seules.

Le foncier disponible est très limité, de nombreuses opérations de logements étant déjà engagées sur les secteurs AU identifiés au PLU. La vacance structurelle des commerces et des logements est faible.

Le projet d'aménagement de l'îlot répond au besoin particulier de petits logements collectifs à proximité des commerces et des services en centre ville. Il convient aux personnes vieillissantes désireuses de libérer leur maison devenue inadaptée à leur situation. Il convient également aux personnes isolées en recherche de logements sociaux en centralité.

Pour correspondre pleinement à la population souhaitée, je recommande de réduire le pourcentage de logements T4 au bénéfice des logements T2 et T3.

Compte tenu de la croissance importante constatée des demandes, j'apprécie que la commune s'engage à fixer un taux de logements sociaux supérieur à 20 %. Je recommande d'augmenter ce taux significativement, sans engager l'équilibre du projet.

Le projet présente avec ces ajustements un caractère d'intérêt général.

Le site de l'îlot Cheminant est parfaitement adapté à l'objectif visé de petits logements en cœur de ville. Aucun des sites alternatifs proposés au cours de l'enquête publique ne répond à cette spécificité.

La résorption de l'espace en friche améliorera sensiblement l'intégration paysagère de l'îlot en plein cœur de ville. Je recommande de prendre en compte dans l'élaboration future du projet l'intégration de verdure en cœur d'îlot, pour maintenir un espace de respiration.

L'atteinte à la propriété concerne quatre propriétaires. Les parcelles à acquérir sont inférieures ou égales à 450 m². Il convient toutefois de prendre en compte la situation de relogement de madame Cloître, dont l'habitation sera démolie et de définir avec soin la limite de la portion de parcelle prélevée sur la propriété de M. et Mme Favé, pour essayer de conserver un fond de jardin arboré. Avec ces conditions, j'estime l'atteinte à la propriété acceptable.

En résumé :

- La construction de logements collectifs et d'une surface commerciale sur l'emprise de l'îlot Cheminant répond à un besoin avéré de petits logements en centre ville, adaptés aux personnes âgées et aux demandeurs de logements sociaux. Elle présente pour cela un caractère d'intérêt public.

- Aucun site alternatif dans la commune ne permet d'atteindre cet objectif.

- Le projet s'inscrit dans la politique nationale de la loi ZAN qui pousse à aménager les friches et les délaissés, ce qui sera le cas pour l'îlot Cheminant.

- Le coût de l'opération apparaît maîtrisé et pas excessif.

-En contre partie, l'acquisition foncière nécessite une expropriation de quatre propriétaires. L'atteinte à la propriété est acceptable en tenant compte de deux situations particulières.

Au bilan, j'estime que les avantages l'emportent sur les inconvénients.

Pour ces raisons, j'émet un **avis favorable** à la déclaration d'utilité publique pour la construction de logements et de commerces sur l'emprise de l'îlot Cheminant avec les recommandations suivantes :

- Augmenter significativement le taux de logements sociaux ;
- réduire le pourcentage de logements T4 ;
- intégrer un espace de verdure en cœur d'îlot.

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 be 'Gilles Picat'. There are some additional scribbles and lines around the signature.