

COMMUNE DE SAINT-RENAN

Projet de création de logements dans l'Ilot de la Place Cheminant

par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

pour le compte de la commune de Saint-Renan

Dossier de Demande d'Utilité Publique

1 - Notice explicative

Commune de SAINT-RENAN (Finistère)

Projet de création de logements dans l'îlot de la Place Cheminant

*Procédure menée par l'Établissement Public Foncier de Bretagne
pour le compte de la commune de SAINT-RENAN*

Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

NOTICE EXPLICATIVE

Mars 2023

SOMMAIRE

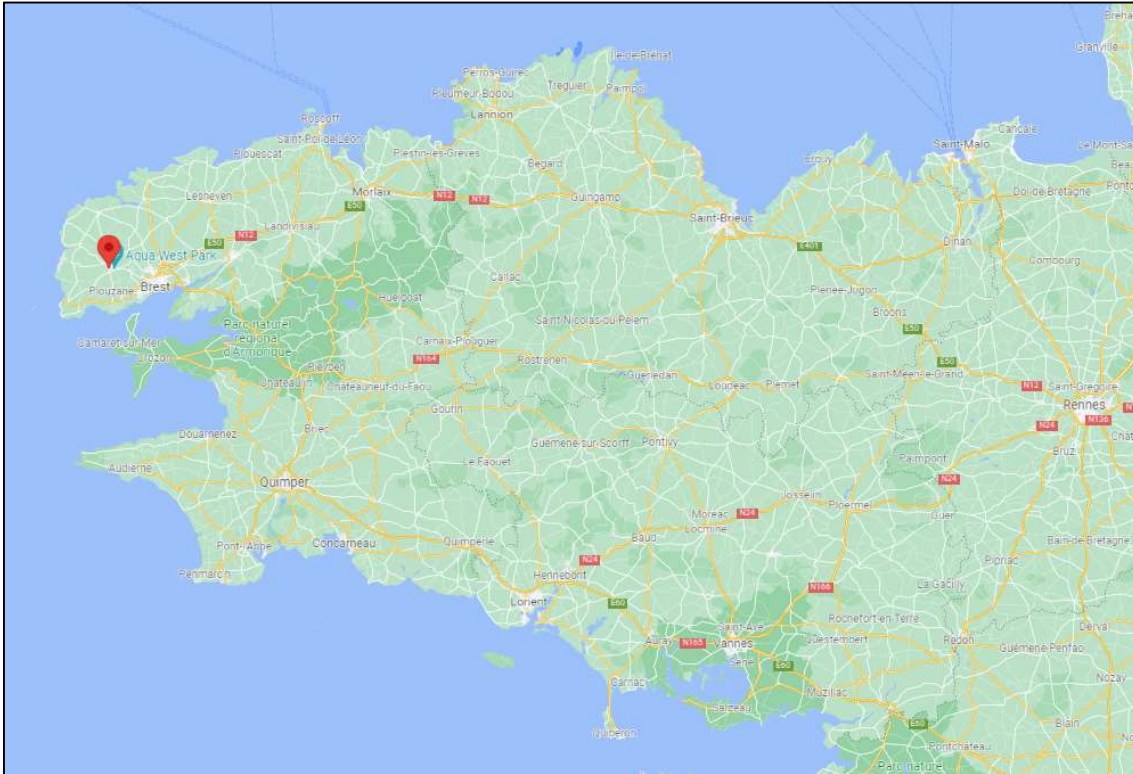
I. CONTEXTE DE L'OPERATION	3
1) Situation de la Commune de Saint-Renan	3
2) Croissance démographique et besoins en logements	4
3) Localisation de l'opération à l'échelle communale	6
4) Intervention de l'EPF Bretagne	8
II. OBJET DE L'OPERATION	10
1) Descriptif de l'opération	10
a) Le périmètre	10
b) Les circulations	11
c) Les réseaux	11
d) Le contexte paysager	12
2) Programme prévisionnel de l'opération : le projet retenu	13
3) Compatibilité avec les documents d'urbanisme	15
a) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	15
b) Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	16
c) Le Plan Local d'Urbanisme	16
III. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET – BILAN AVANTAGES / INCONVENIENTS	18
1) Justification de l'emplacement	18
a) Inconvénients	18
b) Avantages	19
2) Bilan Avantages-Inconvénients	20
3) La nécessité de recourir à l'expropriation	21
4) Les mesures prises pour compenser les effets de l'expropriation	21
5) La procédure applicable au dossier	22
6) Le Bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique	22

I. CONTEXTE DE L'OPERATION

1) Situation de la Commune de Saint-Renan

Saint-Renan est le pôle structurant de la Communauté de commune du pays d'Iroise (CCPI). La population était de 8163 habitants en 2019 (données INSEE). Son territoire communal s'étend sur 13,31 km².

La commune se situe au nord-ouest de Brest à une quinzaine de kilomètres accessible par la RD 5. La RD 67 assure la liaison entre la commune de Gouesnou et l'aéroport de Brest.



*Figure 1 : Situation géographique de la commune de Saint-Renan
(Source : Google Maps)*



Figure 2 : Situation dans l'EPCI
(Source : CCPI)

La commune de Saint-Renan, pôle structurant de la communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI), se caractérise par son dynamisme démographique tirant partie de la proximité de Brest, par l'importance de son armature commerciale et de services et la richesse de son tissu associatif. La commune fait partie des communes les plus peuplées de la CCPI avec Ploudalmézeau.

2) Croissance démographique et besoins en logements

Du fait de son cadre de vie réputé et de sa proximité avec la métropole, le pays d'Iroise est un territoire particulièrement attractif au sein du pays de Brest.

A l'échelle de la communauté de commune on constate une augmentation continue de la population depuis plusieurs décennies. De nouvelles familles avec enfants arrivent, mais aussi de jeunes couples sans enfant, des célibataires et des familles monoparentales. De même la commune de Saint-Renan connaît une croissance continue de sa population depuis plus de 10 ans.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	3 683	4 550	5 542	6 576	6 818	7 341	7 815	8 163
Densité moyenne (hab/km ²)	276,7	341,8	416,4	494,1	512,2	551,5	587,2	613,3

Figure 3 : Evolution de la population
(Source : INSEE)

D'après les données de l'INSEE en 2019, la commune de Saint-Renan était peuplée de 8163 habitants (2019) et disposait sur la période 2013-2019 d'un taux de variation annuel moyen de sa population de +0,7%, lié au solde des entrées et sorties du territoire, ce qui témoigne de l'attractivité communale.

La population de Saint-Renan est plutôt jeune et se situe majoritairement entre 30 et 59 ans. Toutefois, 25% de la population a plus de 60 ans et presque 10% dépasse les 75 ans.

Par ailleurs, on note une évolution de la population vieillissante depuis 2008 ce qui génère de nouveaux besoins, notamment en matière de logements.

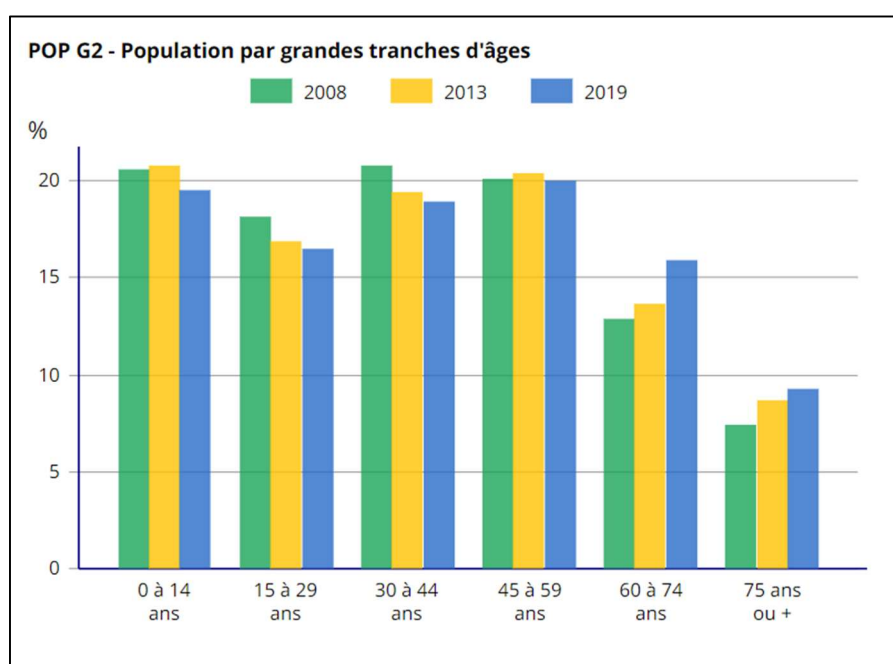


Figure 4 : Répartition de la population
(Source : INSEE)

Le parc de logements sur le territoire communal est essentiellement de type résidence principale, les résidences secondaires ne représentant que 1% du parc de logements. La part de logements vacants reste faible (5,6%).

La maison individuelle, principalement de type grands logements familiaux (+5 pièces), est majoritairement représentée sur la commune.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	3 024	100,0	3 319	100,0	3 644	100,0
Résidences principales	2 868	94,8	3 114	93,8	3 404	93,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	29	1,0	30	0,9	36	1,0
Logements vacants	127	4,2	175	5,3	204	5,6
<i>Maisons</i>	2 293	75,8	2 563	77,2	2 776	76,2
<i>Appartements</i>	729	24,1	753	22,7	860	23,6

Figure 5 : Catégories et types de logements
(Source : INSEE)

La cartographie régionale relative à la tension du marché de l'habitat en Bretagne classe la commune de Saint-Renan en zone très tendue.

En matière de logement, les données du recensement du parc locatif social (RPLS) font état d'un nombre de 307 logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune, représentant un peu plus de 9% du parc de logements, à 95 % en collectif (291 logements) et largement occupés. Le taux de vacance est très bas. Ces logements ont été produits et sont gérés par cinq organismes (Brest métropole habitat (244 logements), Armorique Habitat (35 logements), SA HLM Espacil Habitat (18 logements), Habitat 29 (6 logements), et la SA HLM Les Foyers (4 logements)).

• Une offre en logements qui doit répondre aux objectifs des documents d'urbanisme applicable au territoire.

La commune de Saint-Renan est identifiée "pôle structurant à vocation urbaine" dans l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018 et modifié le 22 octobre 2019, c'est-à-dire comme offrant un niveau d'équipements et de services élevé (médicale, éducative, équipement commercial diversifié, services...). Ces pôles jouent un rôle important dans l'économie, par la présence de zones d'emplois, mais également dans les domaines de l'habitat, des transports et de l'offre en équipements et en services de rayonnement intercommunaux.

Le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT du pays de Brest considère le renouvellement urbain comme le mode de développement prioritaire. De plus, il préconise des formes d'habitat plus denses sur le Pays d'Iroise.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays d'Iroise a été adopté le 26 juin 2018 pour la période 2018/2023. Il fixe un objectif de production de 300 logements par an, dont 35% concentrés sur les pôles urbains de Saint-Renan et de Ploudalmézeau, avec une offre en logements sociaux adaptée.

Pour la commune de Saint-Renan, le PLH fixe un objectif de production de 66 logements par an et de 40 logements locatifs sociaux minimum sur la durée du PLH.

Le territoire est couvert par les dispositions du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Renan approuvé par le conseil municipal le 27 février 2017, modifié le 10 juillet 2019.

Le développement de l'urbanisation sur le territoire communal est contraint par une configuration du centre historique, déjà très dense et peu densifiable et une topographie marquée. La commune a déjà réalisé un grand nombre de logements en renouvellement urbain ces dernières années, or le besoin en logements notamment ne cesse d'augmenter et les possibilités pour mener à bien des opérations sont donc peu nombreuses à court terme.

3) Localisation de l'opération à l'échelle communale

Le périmètre de l'îlot Cheminant d'environ 2800m² est situé entre le centre ancien à l'ouest et la ville récente à l'est. Le centre ancien est composé de commerces et services de proximité. Le tissu urbain y est très dense. La ville récente est composée d'équipements publics, culturels et sportifs. Le tissu urbain y est plus aéré. L'îlot cheminant a par conséquent une position stratégique dans la ville de Saint-Renan.

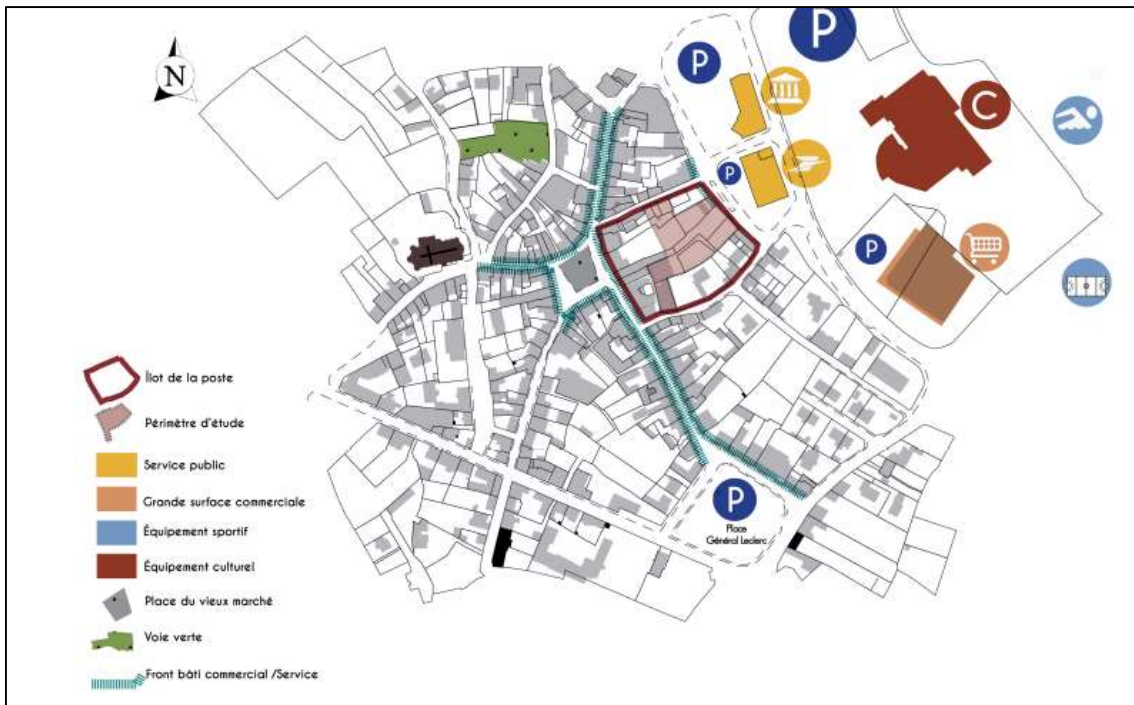


Figure 6 : Contexte général
(Source : Diagnostic TLPA)



Figure 7 : Localisation du périmètre à l'échelle de la Ville
(Source : Webville EPF Bretagne)

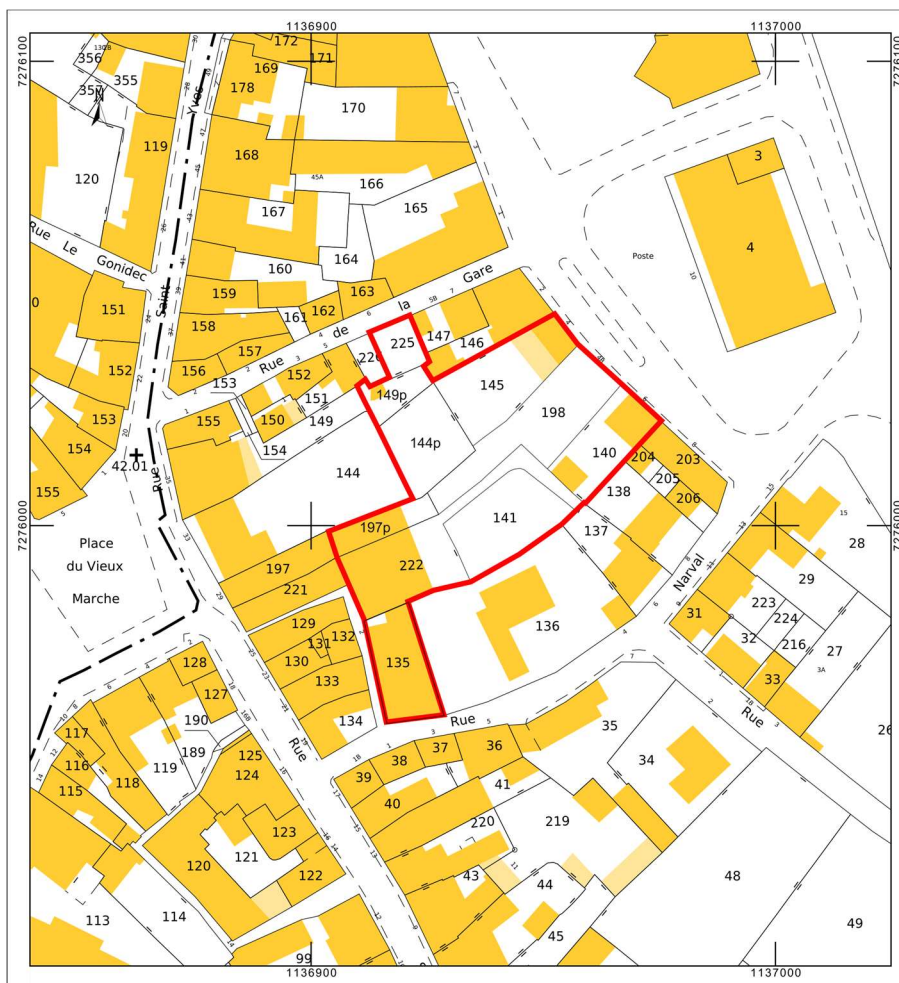


Figure 8 : Plan cadastral
(Source : cadastre.gouv.fr)

La commune de Saint-Renan envisage sur les parcelles concernées la réalisation d'un projet de renouvellement urbain en densification par la production de logements, notamment sociaux et à destination notamment de personnes âgées.

Le rez-de-chaussée pourrait accueillir des activités de services et commerces. Cet îlot permettrait également de créer une liaison entre la ville haute et la ville basse.

4) Intervention de l'EPF Bretagne

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), établissement public d'Etat, a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Ses trois axes d'intervention principaux sont le logement, notamment social, le développement économique, la transition écologique et la protection contre les risques.

L'EPF Bretagne assiste les collectivités à plusieurs niveaux :

- Etudes amont ;
- Acquisitions foncières par tous moyens ;
- Portage foncier ;
- Travaux de proto-aménagement (déconstruction, dépollution, etc.).

L'article 4 du décret du 8 juin 2009 modifié par les décrets du 29 décembre 2014 et 19 janvier 2018 indique que pour la réalisation de ses missions, "*l'établissement public foncier peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L. 143-2 du code rural*". Cette disposition est reprise dans l'article L 321-4 du code de l'urbanisme.

L'intervention de l'EPF Bretagne se fait sous réserve de l'engagement de la commune à respecter certains critères liés au développement durable tels que la densité, la mixité sociale et fonctionnelle et l'atteinte d'une bonne performance énergétique des bâtiments. En l'espèce, la Commune de Saint-Renan s'engage au respect d'une densité de 20 logements/ha (pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) et à un programme intégrant à minima 20% de logements locatifs sociaux dans la partie consacrée au logement.

Ces engagements sont traduits au sein d'une convention opérationnelle, laquelle fixe également les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne. Cette convention a été signée entre l'EPF Bretagne et la Commune de Saint-Renan le 6 janvier 2015 puis modifiée par un avenant n° 1 en date du 2 septembre 2021.

Au travers de ce document, l'EPF Bretagne a pour mission d'acquérir par tous moyens (négociation amiable, préemption, expropriation) les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée sur le secteur "Ilot Place Cheminant".

Au vu du contexte lié aux négociations avec les propriétaires concernés, le conseil municipal de la Commune de Saint-Renan a, par délibération en date du 12 juillet 2021, décidé d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique sur le secteur "Ilot Place Cheminant" et demandé à l'EPF Bretagne de solliciter auprès de Monsieur le Préfet, l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire conjointes.

II. OBJET DE L'OPERATION

1) Descriptif de l'opération

a) Le périmètre

Une étude de référentiel foncier a été menée en 2014 par la commune de Saint-Renan afin d'identifier des secteurs à enjeux sur son territoire.

La commune a ainsi identifié un îlot particulièrement dégradé (bâtiments en ruine, espaces verts en friche) dénommé "îlot de la Place Cheminant" comme secteur stratégique pour le développement d'une opération d'ensemble en plein cœur de ville.

La maîtrise foncière de cet îlot par la commune permettrait la réalisation d'un projet de renouvellement urbain et de densification par la production de logements à destination notamment de personnes âgées.

Il est de fait que les acquisitions foncières seront difficiles à réaliser à l'amiable pour répondre en temps voulu à la programmation du PLH (2018-2023).

L'EPF Bretagne et la Commune ont fait des propositions amiables aux propriétaires. Les négociations n'ont pas abouti en raison de désaccords sur le prix. Face à la situation foncière et aux délais de procédures d'aménagement, il a été décidé de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Cette DUP concerne un périmètre d'environ 2 800 m², figurant sur le plan et dans le tableau ci-dessous.

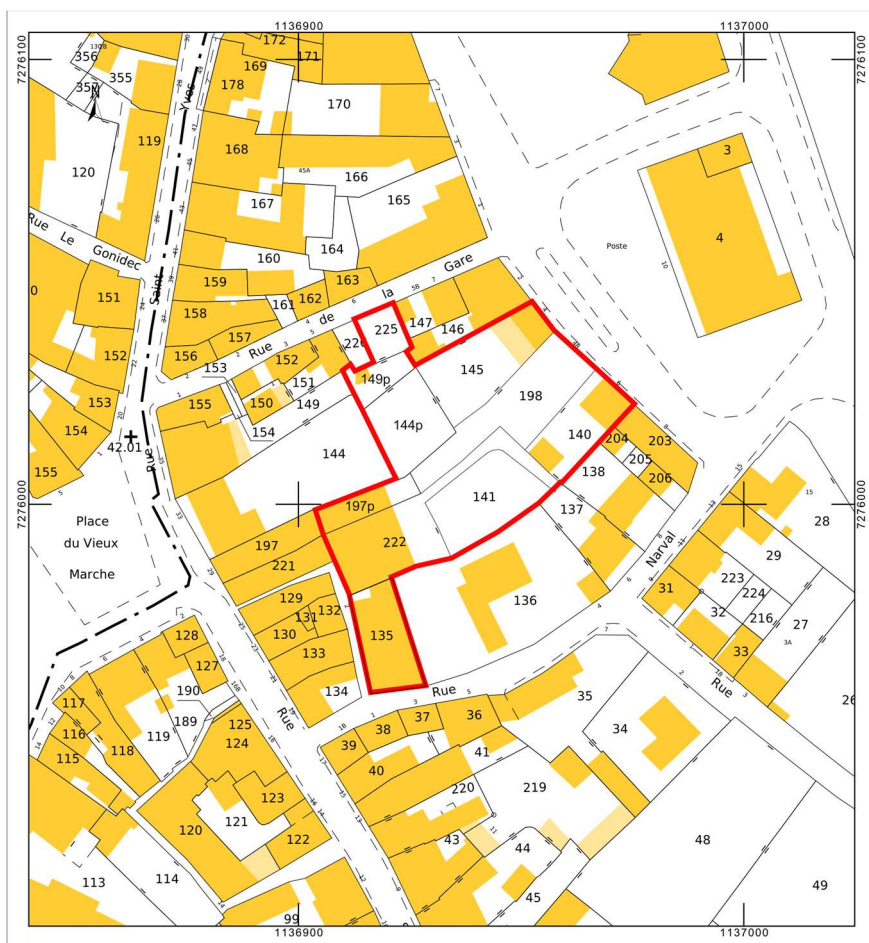


Figure 9 : Périmètre de la DUP
(Source : Cadastre.gouv.fr)

COMMUNE DE SAINT-RENAN				
Parcelles (références cadastrales) Suffixe "p" : partie de parcelle	Contenance totale en m²	Surface à acquérir en m²	Surface restante en m²	Propriétaire
BO 135	271	271	0	Privé
BO 140	278	278	0	Public
BO 141	365	365	0	Public
BO 144p	1096	Environ 280	Environ 816	Privé
BO 145	383	383	0	Privé
BO 198	445	445	0	Privé
BO 222	467	467	0	Public
BO 225	103	103	0	Public
BO 240 (ex 149p)	102	102	0	Public
BO 241 (ex 197p)	118	118	0	Public
	3628	Environ 2812	Environ 816	

Ce périmètre constitue une dent creuse insérée dans le tissu urbain, avec une localisation privilégiée en plein centre-ville. Il s'agit d'un des derniers secteurs non bâtis ayant une position aussi centrale. Cet emplacement permet de réaliser une opération d'habitat qui sera ainsi située à proximité immédiate des commerces et des services.

Le terrain objet du présent dossier est le seul sur le territoire de la commune à présenter ces caractéristiques et est donc le seul permettant à la commune de réaliser son projet dans les conditions précitées.

b) Les circulations

Le site de projet est situé entre le centre ancien à l'Ouest et la ville récente à l'Est, encadré par la rue Narval, la rue de la Gare et la place Léon Cheminant. Le centre ancien de Saint-Renan est composé de plusieurs îlots, percés d'ouverture leur permettant de se connecter entre eux. Aujourd'hui, l'intérieur de l'îlot Cheminant est complètement fermé sur l'extérieur.

Le périmètre de l'opération devra permettre des accès piétons multiples pour faciliter les échanges entre la ville haute et la ville basse.

c) Les réseaux

L'ensemble du périmètre objet des présentes dispose sur son pourtour de tous les réseaux (Eau potable, Electricité, Assainissement, Eaux pluviales, Défense incendie, Télécommunications, Eclairage public) à l'exception du gaz. Toutefois, certaines installations devront nécessiter des ajustements pour desservir la totalité du projet.



Figure 10 : Desserte par les réseaux
(Source : Diagnostic TLPA)

d) Le contexte paysager

L'ensemble du bâti présent dans l'ilot Cheminant se caractérise par deux typologies de construction correspondant à des époques différentes. Certaines sont en état de ruines avancées et menacent de s'effondrer tandis que d'autres sont encore habitées. Toutes sont vouées à la démolition pour permettre un projet de rénovation complète du cœur d'ilot.

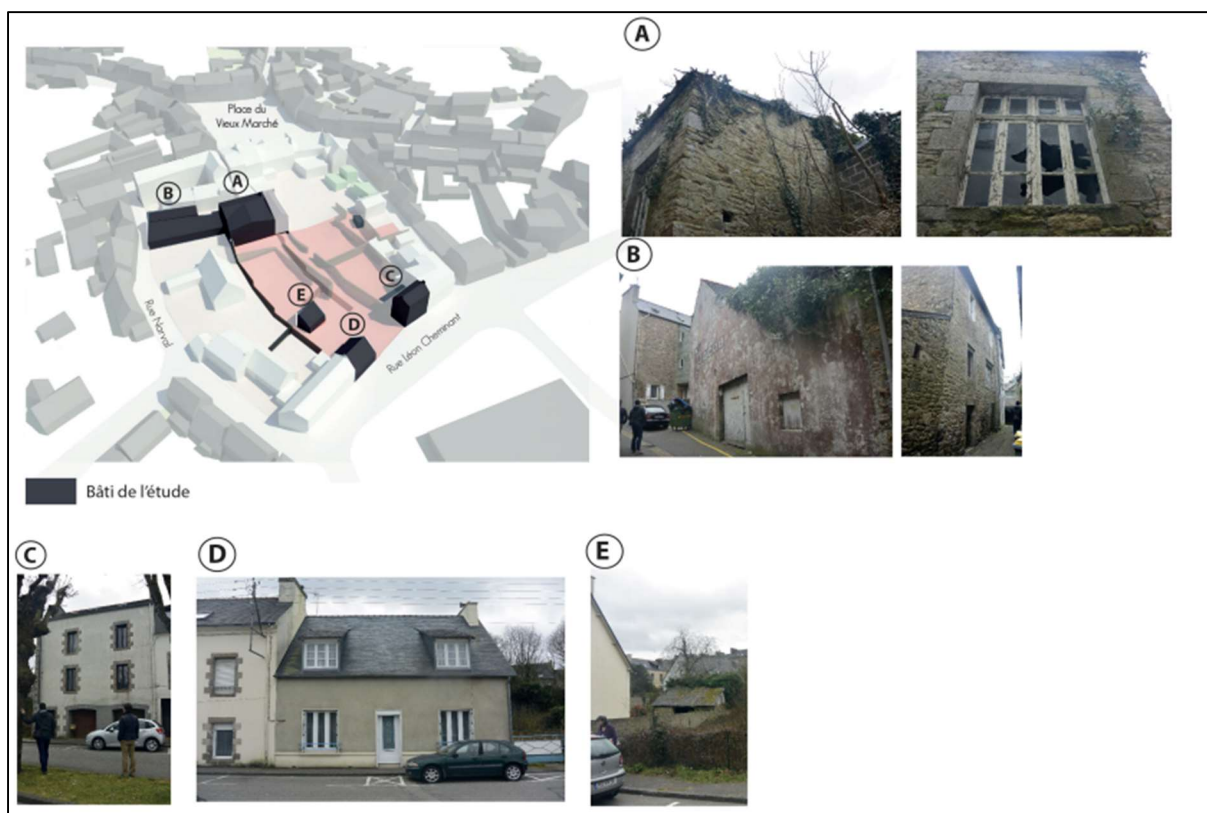


Figure 11 : Etat des lieux
(Source : Diagnostic TLPA)

L'îlot Cheminant est ceinturé par un ensemble de bâti tandis que son cœur est composé essentiellement d'une friche végétalisée et de murs de soutènement. Les propriétés adjacentes sont caractérisées par des jardins de particuliers.

Le cœur d'îlot en friche n'est pas manifestement plus entretenu.

La topographie du site est très marquée, le tissu urbain est dense à l'ouest et plus aéré à l'est.



Figure 11 : Vue sur le cœur de l'îlot

2) Programme prévisionnel de l'opération : le projet retenu

Au sein du territoire défini par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest, la commune de Saint-Renan constitue un pôle structurant. Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et de renforcer les centralités, le développement urbain doit y être réalisé, dans une proportion significative, au sein des zones U des documents d'urbanismes locaux par comblement des dents creuses, démolition/reconstruction, division parcellaire et/ou changement d'usage. 30% de la production de logements doit ainsi intervenir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

En matière d'habitat, la communauté de communes du Pays d'Iroise a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 26 juin 2018 pour une durée de 6 ans (2018-2023). Ce document prévoit, pour la commune de Saint-Renan, la production de 396 logements dont 40 logements sociaux sur la durée du PLH.

Pour satisfaire à ces ambitions, la commune a réalisé dès 2014 une étude de référentiel foncier sur son territoire et plus particulièrement au sein du centre-ville, afin d'identifier les secteurs à enjeux.

Cette étude a permis d'identifier un secteur nommé "îlot de la Place Cheminant" qui constitue une friche de presque 3000 m², située en plein cœur de ville. Compte tenu de l'intérêt programmatique et afin de favoriser la réalisation d'une opération d'ensemble, cet îlot a fait l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements, commerces et services dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté en 2017.

Afin de préciser les conditions d'aménagement du site, le Conseil municipal, par délibération du 10 novembre 2014, a autorisé le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement sur l'îlot de la Place Cheminant et a approuvé la création d'un périmètre à l'intérieur duquel un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation d'urbanisme en application de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme.

Après lancement en 2016 d'un marché d'étude, l'étude pré-opérationnelle d'aménagement sur le secteur de l'îlot de la Place Cheminant a été confiée par la commune au groupement de bureaux d'études Tristan La Prairie Architecte (TLPA), mandataire du groupement, Onésime Paysage et SAFI dont les scénarios ont fait l'objet de plusieurs restitutions publiques.

Cette étude s'est déroulée en trois phases :

- Phase 1 : Diagnostic (analyse du site et du contexte du projet), restitution en mai 2016
- Phase 2 : Elaboration de 2 scénarios et pré-bilans, restitution en juillet 2016
- Phase 3 : Elaboration d'un scénario complémentaire n° 3 et d'une étude pré-opérationnelle (bilan financier prévisionnel, modalités juridiques et administratives, phasage).

Les enjeux recherchés sont :

- Répondre à une demande de logements en centre-ville pour les personnes âgées et les jeunes couples ;
- La connexion du site aux fonctions urbaines du centre-ville avec la mise en valeur des cheminements doux en cœur de ville ;
- La prise en compte de la topographie du site comme enjeu et moteur de la définition du projet urbain ;
- Un îlot faisant le lien entre la ville haute et la ville basse ;
- La résorption de la friche.

Cette étude a abouti à l'élaboration de trois scénarios :

- Scénario 1 : Environ 25 logements représentant une SHAB d'environ 1745 m², 25 places de stationnement et 250 m² de commerces sur périmètre de 2290 m² ;
- Scénario 2 : Environ 40 logements représentant une SHAB de 2320 m², 40 places de stationnement et 300 m² de commerces sur un périmètre de 2936 m² ;
- Scénario 3 : Environ 35 logements représentant une SHAB d'environ 2400 m², 35 places de stationnement et 130 m² de commerces sur un périmètre d'environ 2812 m².

Conformément aux articles L-103-2, L-103-3 et L-103-4 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Renan a arrêté par délibération du 16 mai 2022, les modalités de la concertation qui doit permettre de finaliser le processus participatif des habitants.

Celle-ci s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- Une exposition publique du 23 mai au 25 juin 2022 ;
- Une réunion publique le 16 juin 2022 ;
- La mise à disposition d'un registre d'observations papier en mairie.

Cette concertation a permis de présenter le scénario n° 3 comprenant environ 130 m² de commerces et 35 logements en collectif.

Ce scénario a été privilégié car il revoit à la baisse le besoin en surface de commerces et propose une implantation moins dense des logements pour une meilleure intégration dans leur environnement.

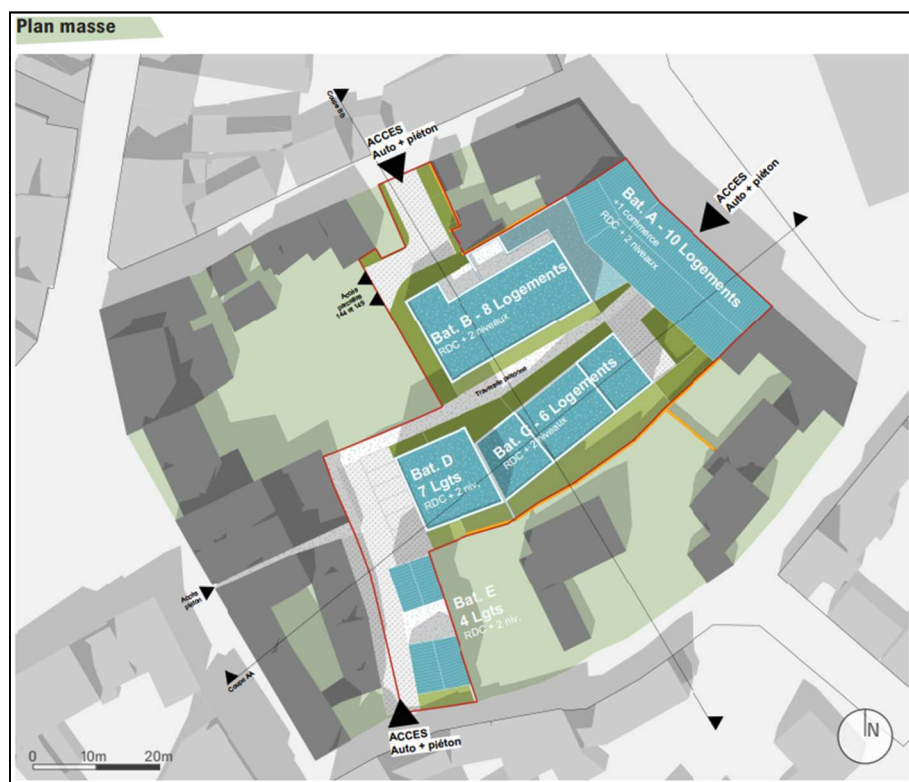


Figure 12 : Scénario n° 3
(Source : Phase pré-opérationnelle TLPA)

Ce scénario n'engage pas le projet architectural qui sera dessiné dans un deuxième temps. Il arrête une capacité de constructions de logement et de stationnement, guidée par les réflexions urbaines du diagnostic.

On peut retenir :

- Une volonté d'intégration du nouveau projet dans la ville pour préserver l'image de l'ilot depuis l'extérieur ;
- Des constructions dont la hauteur respecte l'épannelage global du centre-ville de Saint-Renan,
- Un aménagement qui tient compte des avantages et inconvénients d'une topographie marquée en privilégiant le stationnement dans des niveaux semi enterrés ;
- Un ilot ouvert qui peut permettre des traversées piétonnes nord-sud et est-ouest.

Par ailleurs, ce projet permet tout d'abord de respecter pleinement l'objectif de densité imposé de 20 logements ou équivalent logements à l'hectare par l'EPF Bretagne, ainsi que le critère de mixité sociale, imposant la production d'un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.

De plus, ce projet, sis sur des parcelles constitutives d'une dent creuse en centre-ville viendra limiter l'extension urbaine par une densification au cœur d'un tissu urbain préexistant tout en opérant une résorption de la friche urbaine actuelle.

Par délibération en date du 4 juillet 2022, la commune de Saint-Renan a tiré le bilan de la concertation. Différentes observations ou suggestions ont pu être formulées dans ce cadre afin de faire évoluer le projet ou l'enrichir.

La commune de Saint-Renan porte donc le projet de réaliser sur l'ilot de la Place Cheminant, une opération dense, en connexion directe avec le centre-ville, comprenant des logements pour permettre l'accueil de nouvelles populations et les parcours résidentiels (offre de logements pour les personnes âgées notamment) dans un secteur très tendu.

L'ensemble de ces facteurs favorise une réelle mixité sociale sur le territoire de la commune tout en renforçant la centralité et en créant un lien entre la ville haute et la ville basse.

3) Compatibilité avec les documents d'urbanisme

a) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La commune de Saint-Renan est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018 et modifié le 22 octobre 2019.

La commune de Saint-Renan y est identifiée comme "pole structurant à vocation urbaine".

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) vise à prolonger la dynamique démographique que connaît le Pays de Brest. Cela passe par le renforcement des centralités avec pour objectifs de :

- Redynamiser le cœur des communes ;
- Participer à la diversification des typologies d'habitat en offrant des formes alternatives à la maison individuelle sur grande parcelle ;
- Proposer des solutions de logement proches des services, des équipements et de la desserte en transports en commun, notamment pour les personnes âgées.

La lutte contre l'étalement urbain devient également un enjeu essentiel dont l'outil principal est le renouvellement urbain. Pour optimiser la mobilisation des espaces favorables au renouvellement urbain, le SCoT incite à analyser le potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et à mettre en œuvre des politiques foncières.

Le Document d'Orientation et d'objectifs (DOO) incite à proposer une offre de logements diversifiés et de qualité en articulant la production de logements avec l'armature urbaine et en dynamisant les centralités, en répondant aux besoins d'accueil de tous les habitants.

Le projet de l'ilot de la Place Cheminant apparaît ainsi compatible avec les dispositions du SCOT du Pays de Brest.

b) Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays d'Iroise a été adopté le 26 juin 2018 pour la période 2018/2023. Il fixe un objectif de production de 300 logements par an, dont 35% concentrés sur les pôles urbains de Saint-Renan et de Ploudalmézeau, avec une offre en logements sociaux adaptée.

Pour la commune de Saint-Renan, le PLH fixe un objectif de production de 396 logements dont 40 logements locatifs sociaux minimum sur la durée du PLH.

Les 5 orientations principales du PLH sont :

- Maintenir le dynamisme de la communauté tout en tenant compte des équilibres du territoire ;
- Contribuer à un aménagement durable du territoire - Renforcer la gouvernance du PLH ;
- Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins et enrichir les pratiques ;
- Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques ;
- Renforcer la politique de l'habitat par une gouvernance renouvelée.

Le projet de l'ilot de la Place Cheminant apparaît ainsi compatible avec les dispositions du PLH de la communauté de communes du Pays d'Iroise.

c) Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Renan a été approuvé le 27 février 2017, modifié le 10 juillet 2019.

Le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) a pour ambition, entre autres, :

- D'accompagner de nouvelles opérations visant la requalification de sites urbains et de développer les outils de renouvellement urbain ;
- De favoriser la densification du tissu urbain ;
- De poursuivre la diversification de l'offre en logements ;
- De renforcer l'offre de logements à coût abordable et poursuivre la politique de mixité sociale.

Dans cette perspective, la commune souhaite accompagner la requalification de sites urbains comme l'ilot de la Place Cheminant, afin d'offrir de nouvelles formes urbaines et architecturales (collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé), en prenant en considération une offre d'habitat plus dense à développer en centre-ville, tout en aménageant les espaces publics à proximité des commerces et équipements de sorte à les rendre agréables, attractifs et confortables pour les piétons et les cyclistes.

L'emprise foncière de l'ilot Place Cheminant s'étend sur environ 2800m² et se situe en zone UHa du PLU (secteur dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu). Le secteur UH a vocation à l'habitat ou aux activités compatibles avec l'habitat.

Le site fait l'objet d'un emplacement réservé n° 24 au bénéfice de la commune, destiné au logements, commerces et services.

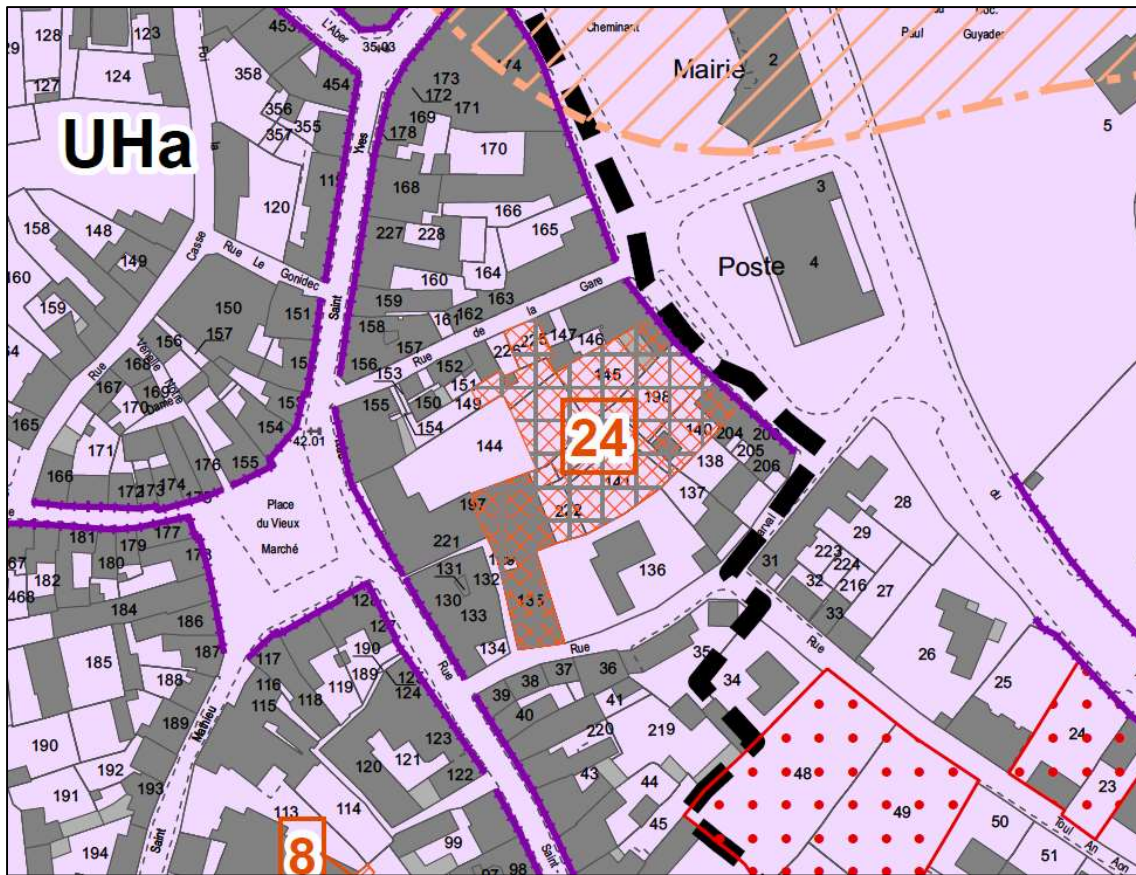


Figure 13 : Zonage et emplacement réservé
(Source : Extrait PLU de Saint-Renan)

Le projet de l'ilot de la Place Cheminant apparaît ainsi compatible avec les dispositions du PLU de la commune de Saint-Renan.

III. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET – BILAN AVANTAGES / INCONVENIENTS

Afin de déterminer si une opération peut être légalement déclarée d'utilité publique, il convient d'opérer un bilan entre les avantages et les inconvénients de la réalisation du projet envisagé.

Les inconvénients communément retenus par la jurisprudence, dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique, sont les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics que comporte le projet.

Cependant, dès lors que ces inconvénients ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt que présente l'opération, l'utilité publique de cette dernière peut être déclarée.

1) Justification de l'emplacement

a) Inconvénients

L'opération de l'Ilot de la Place Cheminant est constituée essentiellement d'une friche végétale avec des bâtiments pouvant menacer ruine. Les terrains nus ne sont pas entretenus par leurs propriétaires et génèrent des nuisances pour les riverains.

Cette opération d'expropriation comporte les inconvénients suivants.

► *L'atteinte au droit de propriété*

Les surfaces à acquérir ne sont pas aujourd'hui affectées à un usage particulier pour les propriétaires. De ce fait, l'impact d'une cession sur leur droit de propriété serait modéré.

Seule une propriété en bordure de la rue Cheminant est actuellement habitée, et une solution de relocation sera en conséquence trouvée amiablement si le propriétaire le souhaite.

Des contacts ont été établis entre la Commune et les propriétaires dès 2015 puis relancés depuis deux ans avec l'EPF Bretagne.

L'EPF Bretagne et la Commune, malgré des échanges et des propositions financières, n'ont pu à ce jour arriver à un accord amiable avec l'ensemble des propriétaires concernés.

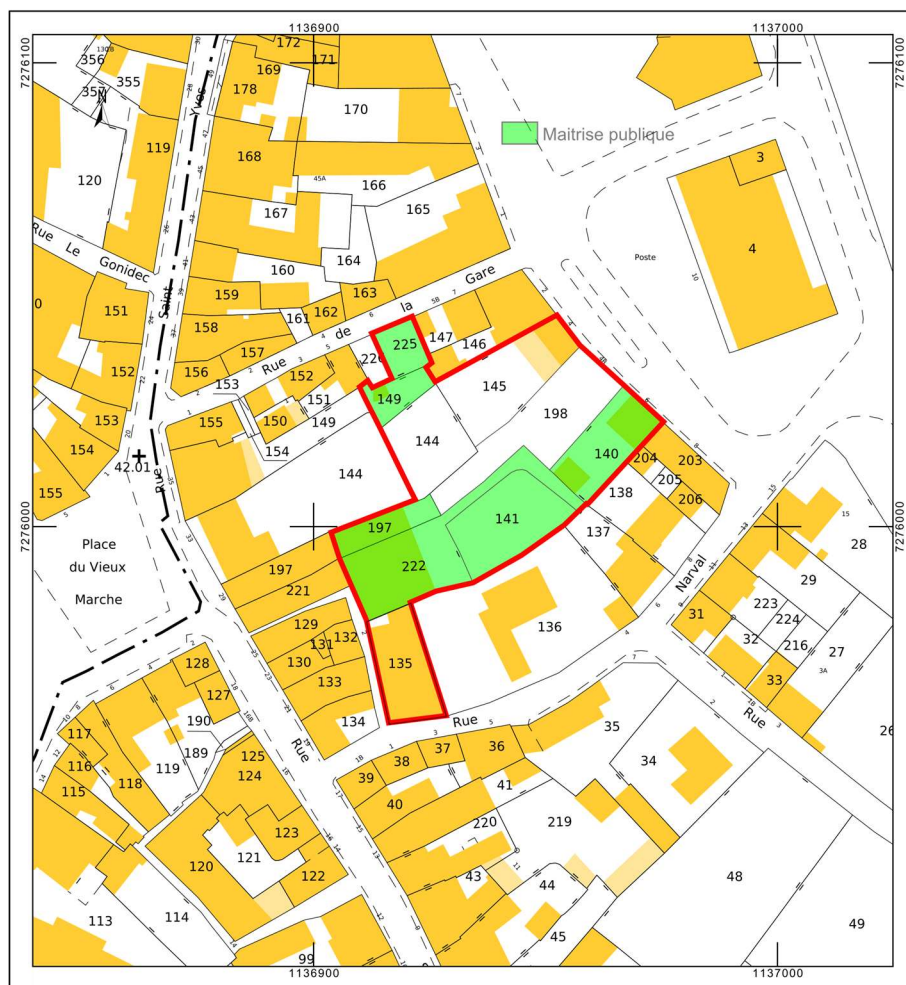


Figure 14 : Situation du foncier
(Source : EPF Bretagne)

Face au blocage des négociations, la Commune a décidé de mettre en œuvre une procédure d'expropriation, au regard des enjeux majeurs portés par ce projet d'aménagement. Dans ce contexte, la DUP permettra la maîtrise du foncier, indispensable pour réaliser l'opération urbaine que la commune de Saint-Renan souhaite engager depuis plusieurs années maintenant.

► **Les nuisances de l'opération**

Les riverains devront supporter les inconvénients liés au chantier de l'aménagement des terrains et aux constructions des logements.

► **Le coût financier de l'opération**

Le coût financier de l'opération, repris dans l'appréciation sommaire des dépenses annexée à la présente notice, permettra la construction d'environ 35 logements dont au minimum 7 logements locatifs sociaux.

Le coût total de l'opération est estimé aujourd'hui à : **865 400,00 EUR hors taxes**.

b) Avantages

La friche de l'îlot de la Place Cheminant est localisée en plein cœur de ville, entre la Poste et la Place du Vieux marché, à proximité immédiate des commerces et de différents services et équipements publics.

Ce terrain à vocation d'habitat dans un secteur dense est entièrement constructible.

Le projet ne génère par lui-même aucune artificialisation nouvelle, s'agissant de la réhabilitation d'une friche urbaine et végétale en cœur de ville et donc dans l'enveloppe urbaine. Il permettra de faire disparaître des bâtiments en ruine et des nuisibles.

La réalisation de cette opération présente un intérêt majeur pour la commune afin de tenir ses engagements dans les documents d'urbanisme. La commune est en effet soumise à la création de 66 logements / an au terme de son PLH.

L'importance du potentiel de constructibilité sur l'ilot justifie la cohérence du choix de ce terrain.

Par ailleurs le projet permettra également une liaison douce entre deux des principales rues de la ville et ce au bénéfice des usagers de ces cheminements. Il sera également mis en avant les mobilités douces afin de sécuriser les déplacements quotidiens entre piétons et cycles.

2) Bilan Avantages-Inconvénients

L'opération projetée par la commune de Saint Renan s'inscrit dans une réflexion d'ensemble menée par la CCPI au terme d'un référentiel foncier d'avril 2014 réalisée par l'ADEUPA.

La commune souhaite maîtriser ce foncier afin de répondre à la demande en logements sur la commune notamment pour les personnes âgées. L'opération permettra de résorber une friche urbaine et végétale en plein cœur de ville et créer un nouveau quartier en connexion avec la ville haute et la ville basse de Saint Renan.

Elle entend par cette opération respecter les objectifs de densification fixé par les documents d'urbanisme ainsi que ceux identifiés dans la convention opérationnelle signée le 6 janvier 2015 avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (fixant une densité minimale de 20 logements/ha dont 20% minimum de logements locatifs sociaux).

Par ailleurs cette création de logements et commerces de proximité en cœur de ville historique constitue une affirmation par la ville du rôle stratégique des centralités et a été présenté par la ville de Saint Renan au titre du programme "Petites Villes de Demain" pour lequel elle a été lauréate.

Face à cette situation, et compte tenu de l'intérêt que représente ce site pour la Commune, il a été décidé de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Cette DUP concerne un périmètre d'environ 2800 m², représenté sur le plan ci-dessous.

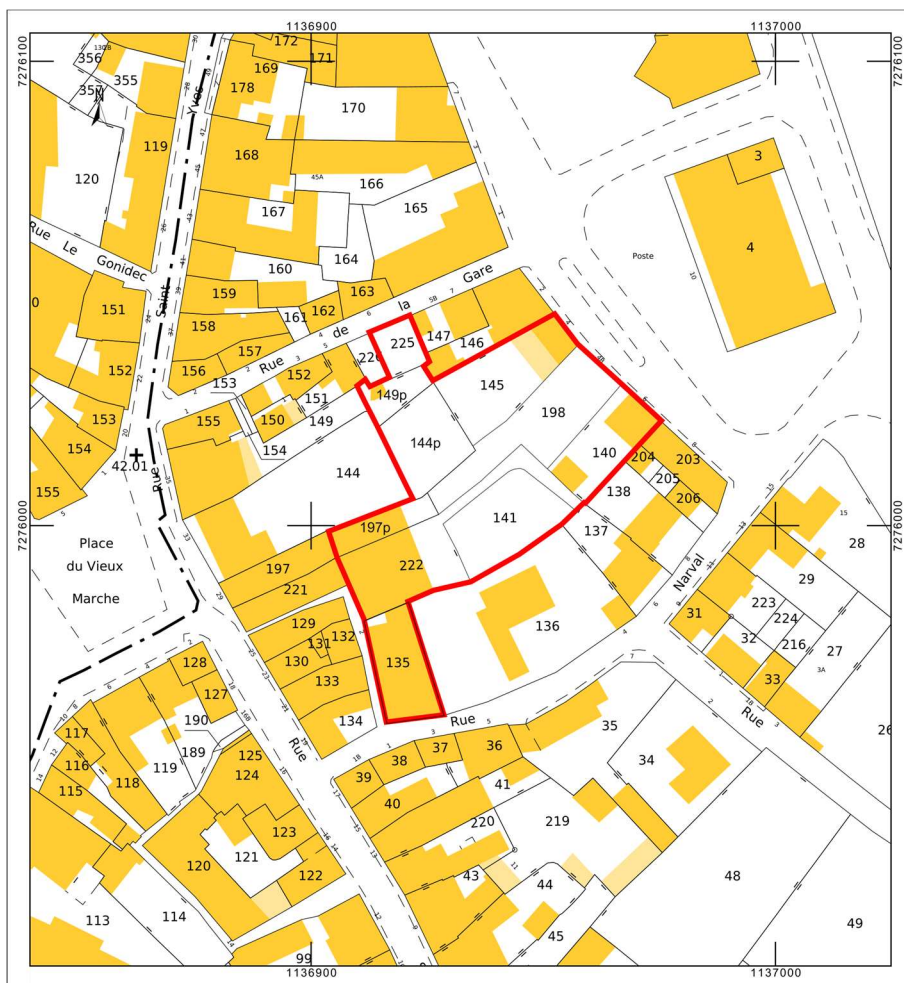


Figure 15 : Périmètre de la DUP
(Source : Cadastre.gouv.fr)

3) La nécessité de recourir à l'expropriation

La mise en œuvre de ce projet d'aménagement passe par une maîtrise foncière publique. Celui-ci permettra de développer une opération mixte logements / commerces dans un contexte de raréfaction des espaces constructibles et d'une flambée des prix exponentielle.

Le foncier en question appartient aujourd'hui à quatre comptes de propriétaires avec qui les négociations sont bloquées.

Le recours à la Déclaration d'Utilité publique et à l'Expropriation doit permettre à l'EPF Bretagne d'obtenir la maîtrise foncière de ce secteur.

4) Les mesures prises pour compenser les effets de l'expropriation

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, les propriétaires et exploitants peuvent recevoir une compensation foncière ou financière. Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation et sont déterminées à l'amiable, conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou à défaut par le juge de l'expropriation.

C'est ainsi que les propriétaires reçoivent, préalablement à la prise de possession par l'EPF Bretagne, une indemnité correspondant à la valeur vénale de leur bien, conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou à la fixation opérée par le juge de l'expropriation.

Une indemnisation au titre de la qualité d'exploitant peut également être versée.

A défaut d'accord amiable, les indemnités sont en effet fixées par le juge de l'expropriation, qui est un magistrat de l'ordre judiciaire dont le rôle est de garantir le droit de propriété privée. En cas de désaccord sur le montant des indemnités d'expropriation, les propriétaires sont donc assurés de voir leurs estimations examinées par un juge impartial, indépendant de l'autorité expropriante.

Sauf exception, peut s'ajouter à l'indemnité principale une indemnité de emploi, représentant environ 10% du montant de l'indemnité principale, qui est destinée à couvrir les frais d'acquisition auxquels les propriétaires seront exposés dans le cadre de l'acquisition d'un bien équivalent.

Enfin, sous certaines conditions, les propriétaires peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur les plus-values (article 150 U du code général des impôts) si les fonds sont réutilisés dans les douze mois de leur versement.

5) La procédure applicable au dossier

L'Établissement Public Foncier de Bretagne est mandaté par la Ville de Saint-Renan pour élaborer les dossiers d'enquête publique relatifs à la déclaration d'utilité publique et à la déclaration de cessibilité.

La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité sont sollicités au profit de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

Le projet n'étant pas soumis à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (L. 123-2 du Code de l'environnement), le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est composé conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ces enquêtes conjointes sont organisées conformément à l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui s'applique lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les emprises à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires.

Article R 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : *"Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique."*

Les enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire sont organisées par le Préfet du Finistère, autorité compétente pour déclarer d'utilité publique le projet d'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de requalification et déclarer cessibles les parcelles concernées.

Cette demande a été précédée d'une procédure de concertation dont les délibérations d'ouverture et de fermeture et son bilan sont joint au présent dossier.

6) Le Bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique

Il est demandé à Monsieur le Préfet du Finistère de désigner l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) comme bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique.

Il convient de rappeler que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique envisagée est donc celle du code de l'expropriation.