

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

6 – Délibérations relatives à la concertation

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 16 mai 2022

Extrait du registre des délibérations

Le lundi 16 mai 2022 à 18 heures, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués le 9 mai 2022, se sont réunis dans la salle du Conseil municipal en mairie, 12 place Léon Cheminant, sous la présidence de Gilles Mounier, Maire de Saint Renan.

Étaient présents à l'appel nominal :

Gilles MOUNIER, Claudie ARZUR, Jean-Louis COLLOC, Françoise HAULATI-KÉRÉBEL, Yves L'HÉNAFF, Fabienne DUSSORT, Gaël LARS, Suzanne NOLL, Denis BRIANT, Valérie HERBERT, Albert LE CORRE, Claire TALARMAIN, Patrice HÉLARY, Freddy HALL, Marie-Christine LALOUE, Daniel LE GLÉAU, Caroline SOLLIEC, Arnaud GUÉNA, Emmanuelle PETISCA, Julien KERBELLEC, Dominique COLIN, Sébastien DÉNIEL, Armelle JAOUEN, Alexandre PRUVOST, Virginie LE RAY, Philippe TARQUIS et Colette DAVIES.

Étaient représentés :

Conformément à l'article L.2121-20 du code général des collectivités territoriales, Céline GAILLARD a donné pouvoir à Armelle JAOUEN.

Étaient absents :

Cathy BERGEAULT.

A été désigné secrétaire de séance :

Conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités, Denis BRIANT à l'unanimité.

DELIBERATION N° CM-20220516-URBA-02- MODALITES DE LA CONCERTATION CONCERNANT L'OPERATION DE L'ILOT CHEMINANT

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 27 - Arrivée Philippe TARQUIS à 20h08.

Absent(e)s représenté(e)s : 01

Absent(e)s non représenté(e)s : 01

Ne prenant pas part au vote : 00

Votants : 28

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil municipal :

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'urbanisme locaux par comblement de dents creuses, démolition-reconstruction, division parcellaire et/ou changement d'usage. 30 % de la production des 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 dénommé "Ilot de la place Cheminant" (cf. annexe) qui constitue une friche de presque 3000 m², située en plein cœur de bourg. Compte tenu de son intérêt stratégique et afin de favoriser la réalisation d'une opération d'ensemble, cet ilot 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.

Pour mener à bien un futur projet de renouvellement urbain sur cet ilot, la commune a signé une convention opérationnelle avec l'Établissement public foncier de Bretagne (EPF Bretagne) le 6 janvier 2015, modifié par un avenant n°1 le 2 septembre 2021.

L'établissement public foncier de Bretagne (EPF) a été chargé de procéder aux acquisitions foncières par tous moyens (amiable, préemption, expropriation). A l'échelle des parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne, la collectivité s'est engagée à respecter les critères suivants :

- Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface de plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux.

Afin de préciser les conditions d'aménagement du site, le Conseil municipal, par délibération en date du 10 novembre 2014, a autorisé le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement sur l'ilot 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 par décision de M. le Maire, l'étude pré-opérationnelle d'aménagement sur le secteur de l'ilot 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 scénarii ont fait l'objet de plusieurs restitutions publiques.

Cette étude s'est déroulée en 3 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).

Ce projet de renouvellement urbain relevant de l'article L. 103-2, 4° du code de l'urbanisme relatif au régime de la concertation obligatoire. Il convient donc d'engager une concertation associant, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. L'objet de la présente délibération est de fixer les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

- **Les enjeux du projet urbain pour le secteur "Ilot de la place Cheminant"**

Le secteur de l'ilot de la place Cheminant accueillera une opération de renouvellement urbain permettant la production de logements destinés notamment aux personnes âgées et de commerces en façade de la place.

Ce projet a pour vocation de créer des logements proches des services du quotidien tout en contribuant à enrichir l'offre de locaux commerciaux en centralité. Parmi ces logements, 20% à minima seront des logements locatifs sociaux afin de répondre aux demandes de toutes les catégories de population.

- **Le périmètre d'intervention**

Le projet de périmètre soumis à concertation est annexé à la présente délibération. Il correspond, sur la base de l'étude réalisée, au secteur dont les enjeux sont identifiés à ce jour. Il est toutefois susceptible d'évoluer au cours de la concertation et de la poursuite du projet.

- **Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain "Ilot de la place Cheminant"**

Le projet de renouvellement urbain de l'ilot de la place Cheminant s'inscrit plus globalement dans les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise qui a pour objectif de promouvoir un habitat durable et diversifié en mettant l'accent sur la nécessité de proposer des parcours résidentiels aux ménages qui répondent à leurs besoins spécifiques.

Cet objectif se décline dans le programme d'orientations et d'actions du PLH avec un enjeu de production de 396 logements en 6 ans pour la commune de Saint-Renan, soit 66 logements par an.

Il vise également à contribuer à la dynamisation des centralités avec un objectif de 30 % de la production de logements en renouvellement urbain pour limiter l'artificialisation des sols.

Afin d'informer largement les habitants de la commune, il est proposé que la concertation se déroule du lundi 23 mai au samedi 25 juin et se fasse au moyen :

- d'une exposition publique située en Mairie et accessible tous les jours aux horaires d'ouverture.
- De l'organisation d'une réunion publique le jeudi 16 juin prochain à 19h00 lors de laquelle les conclusions de l'étude seront présentées et la parole des participants sera recueillie.
- De la mise à disposition d'un registre d'observations dans le hall de la mairie qui pourra également être complété en ligne via l'adresse concertation@saint-renan.fr

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2, L. 103-3 et L.103-4,

Vu la délibération du 8 décembre 2014 approuvant la signature d'une convention opérationnelle entre la commune de Saint Renan et l'EPF Bretagne,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Saint-Renan et l'EPF Bretagne le 6 janvier 2015 pour le projet de l'Ilot de la place Cheminant,

Vu la délibération du 10 novembre 2014 relative au lancement d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement de l'Ilot de la place Cheminant et à l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer,

Vu la délibération du 12 juillet 2021, aux termes de laquelle la Ville de Saint Renan a sollicité de l'EPF d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique pour cette opération,

Considérant que la commune de Saint Renan envisage la réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur l'ilot de la place Cheminant, dans le périmètre délimité sur le plan annexé à la présente délibération ;

Considérant qu'il convient d'organiser une concertation avec le public permettant à toute personne intéressée d'accéder aux informations relatives à ce projet et de formuler des observations,

Considérant que cette concertation a pour objectifs :

- de faire connaître l'existence de ce projet à un large public ;
- de permettre à la population, et notamment aux riverains, de prendre connaissance des grands principes de l'opération (périmètre, programmation, volumétrie...);
- de permettre à toute personne intéressée de faire part de ses observations, de ses propositions ou de ses interrogations.

Considérant que la commune de Saint Renan souhaite passer en phase opérationnelle sur l'ilot de la place Cheminant par le lancement d'un appel à projet, et qu'à cet effet, elle souhaite compléter l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2016 dans la perspective d'établir le cahier des charges de cet appel à projet.

Considérant que ce projet de renouvellement urbain relève de l'article L. 103-2, 4° du code de l'urbanisme relatif au régime de la concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme, et qu'il y a donc lieu de préciser les modalités de concertation suivantes :

- une exposition publique dont l'ouverture est prévue du lundi 23 mai au samedi 25 juin ;
- l'organisation d'une réunion publique de présentation des conclusions de l'étude le jeudi 16 juin 2022 à 19h00 ;
- la mise à disposition du public d'un registre d'observations, en version papier dans le hall de la mairie et accessible en ligne par mail à « concertation@saint-renan.fr ».

- **d'approuver** les objectifs et les modalités de concertation décrits précédemment,

- **de l'autoriser** à prendre tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

➤ ***Cette délibération est adoptée à l'unanimité du Conseil municipal.***

Fait et délibéré à Saint Renan,
le 16 mai 2022

Le Maire



Date de publication
certifiée exécutoire

Gilles MOUNIER

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 04 juillet 2022

Extrait du registre des délibérations

Le lundi 04 juillet 2022 à 20 heures, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués le 27 juin 2022, se sont réunis dans la salle du Conseil municipal en mairie, 12 place Léon Cheminant, sous la présidence de Gilles Mounier, Maire de Saint Renan.

Étaient présents à l'appel nominal :

Gilles MOUNIER, Claudie ARZUR, Jean-Louis COLLOC, Françoise HAULATI-KÉRÉBEL, Yves L'HÉNAFF, Fabienne DUSSORT, Gaël LARS, Suzanne NOLL, Denis BRIANT, Patrice HÉLARY, Cathy BERGEAULT, Freddy HALL, Marie-Christine LALOUER, Daniel LE GLÉAU, Caroline SOLLIEC, Arnaud GUÉNA, Julien KERBELLEC, Dominique COLIN, Sébastien DÉNIEL, Armelle JAOUEN, Philippe TARQUIS, Alexandre PRUVOST, Virginie LE RAY et Colette DAVIES.

Étaient représentés :

Conformément à l'article L.2121-20 du code général des collectivités territoriales,
Valérie HERBERT a donné pouvoir à Freddy HALL,
Albert LE CORRE a donné pouvoir à Patrice HELARY,
Claire TALARMAIN a donné pouvoir à Fabienne DUSSORT,
Emmanuelle PETISCA a donné pouvoir à Gaël LARS,
Céline GAILLARD a donné pouvoir à Armelle JAOUEN.

Étaient absents :

A été désigné secrétaire de séance :

Conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités, Denis BRIANT à l'unanimité.

DELIBERATION N° CM-20220704-URBA-07- BILAN DE LA CONCERTATION CONCERNANT L'OPERATION DE L'ILOT DE LA PLACE CHEMINANT

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 24

Absent(e)s représenté(e)s : 05

Absent(e)s non représenté(e)s : 00

Ne prenant pas part au vote : 00

Votants : 29

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil municipal :

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'urbanisme locaux par comblement de dents creuses, démolition–reconstruction, division parcellaire et/ou changement d'usage. 30 % de la production de logements doit intervenir en 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 dénommé "Ilot de la place Cheminant" (cf. annexe) qui constitue une friche de presque 3000 m², située en plein cœur de bourg. Compte tenu de son intérêt stratégique et afin de favoriser la réalisation d'une opération d'ensemble, cet ilot 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.

Pour mener à bien un projet de renouvellement urbain sur cet ilot, la commune a signé une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) le 6 janvier 2015, modifié par un avenant n°1 le 2 septembre 2021.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) a été chargé de procéder aux acquisitions foncières par tous moyens (amiable, préemption, expropriation). A l'échelle des parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne, la collectivité s'est engagée à respecter les critères suivants :

- Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface de plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Afin de préciser les conditions d'aménagement du site, le Conseil municipal, par délibération en date du 10 novembre 2014, a autorisé le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement sur l'ilot 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 par décision de M. le Maire, l'étude pré-opérationnelle d'aménagement sur le secteur de l'ilot 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 scénarii ont fait l'objet de plusieurs restitutions publiques.

Cette étude s'est déroulée en 3 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 étude pré-opérationnelle (bilan financier prévisionnel, modalités juridiques et administratives, phasage).

Des compléments à cette étude ont été sollicités en mai 2022 auprès du groupement TLPA/Onésime/SAFI.

Il est rappelé que ce projet de renouvellement urbain relève de l'article L. 103-2, 4° du code de l'urbanisme relatif au régime de la concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme. Il convient ainsi d'engager une concertation

associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. L'objet de la présente délibération est de fixer les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

Par délibération du 16 mai 2022, le conseil municipal de Saint-Renan a donc décidé d'engager une concertation associant les habitants, riverains et les autres personnes concernées.

Pour rappel, la concertation a pour objectifs :

- de faire connaître l'existence de ce projet à un large public ;
- de permettre à la population, et notamment aux riverains, de prendre connaissance de grands principes de l'opération (périmètre, programmation, volumétrie,...) ;
- de permettre à toute personne intéressée de faire part de ses observations, de ses propositions ou de ses interrogations.

La délibération du 16 mai 2022 a fixé les objectifs et les modalités de concertation rappelés ci-dessous et a autorisé le Maire, ou son représentant, à prendre toutes mesures nécessaires à leur mise en œuvre.

Afin d'informer largement les habitants de la commune, il a été proposé que la concertation se déroule du lundi 23 mai au samedi 25 juin et se fasse au moyen :

- D'une exposition publique située en Mairie et accessible tous les jours aux horaires d'ouverture ;
- De l'organisation d'une réunion publique le jeudi 16 juin à 19h00 lors de laquelle les conclusions de l'étude seront présentées et la parole des participants sera recueillie ;
- De la mise à disposition d'un registre d'observations dans le hall de la mairie qui pourra également être complété en ligne via l'adresse « concertation@saint-renan.fr »

La commune de Saint-Renan a donc mis en place ces différents supports d'information et temps d'échanges avec le public.

- **Information du public :**

Informations diffusées via les moyens de communication de la commune de Saint-Renan :

- en page d'accueil et rubrique actualités du site internet de la commune par mise en ligne le 23 mai 2022,
- par articles dans les numéros de mai et juin 2022 de Saint Renan Actualités présentant la concertation et annonçant la réunion publique du 16 juin,
- par un flyer distribué aux riverains de l'ilot les 8 et 9 juin,
- par un article complémentaire dans le Télégramme le 23 juin 2022.

- **Temps d'échanges avec le public :**

La commune de Saint-Renan a également organisé une réunion publique de présentation du projet le jeudi 16 juin à 19h à l'Espace Culturel. Une vingtaine de participants étaient présents, dont des riverains et des seniors intéressés par le projet. Le contexte du projet a été rappelé aux participants, et les supports de présentation exposés dans le hall de la Mairie ont été présentés et commentés. A l'issue de cette présentation, des échanges entre Monsieur le Maire et les participants ont suivi. Les questions et observations ont été retranscrites dans le bilan de la concertation.

- **Expression du public :**

Un registre d'observations a été ouvert en mairie du lundi 23 mai au samedi 25 juin.

En synthèse, les observations ont été consignées dans ce registre. Le tableau ci-annexé synthétise les observations de la concertation, et en constitue le bilan

- **Conclusion :**

L'ensemble des moyens de concertation définis par le Conseil municipal a bien été respecté et mis en œuvre au cours de la démarche. Cette concertation a permis au public d'accéder aux informations relatives au projet. Différentes observations ou suggestions ont pu être formulées dans ce cadre afin d'enrichir la conception du projet. Le présent bilan met donc fin à la phase de concertation.

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2, et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal du 08 décembre 2014 par laquelle la commune de Saint-Renan a approuvé la signature d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) ;

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Saint-Renan et l'EPFB le 06 janvier 2015 pour le projet « secteur de l'îlot Saint-Yves » ;

Vu la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2021 par laquelle la commune de Saint-Renan a approuvé la signature d'un avenant à la convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) ;

Vu l'avenant à la convention opérationnelle d'action foncière signé le 02 septembre 2021 entre la commune de Saint-Renan et l'EPFB pour le secteur « îlot de la Place Cheminant » ;

Vu l'étude pré-opérationnelle d'aménagement du « secteur de l'îlot Place Cheminant » ;

Vu la délibération du conseil municipal du 16 mai 2022 relative à la mise en place d'une concertation préalable pour le projet « Opération de l'îlot Cheminant » ;

Vu le tableau ci-annexé synthétisant les observations de la concertation, et en constituant le bilan,

Considérant que la commune de Saint-Renan envisage la réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur le « secteur de l'îlot Cheminant » ;

Considérant que la commune de Saint-Renan a organisé une concertation avec le public afin de permettre à toute personne intéressée d'accéder à des informations relatives au projet et de formuler des observations ;

Considérant le bilan de la concertation présenté ci-dessus ;

Considérant qu'il appartient au conseil municipal de tirer le bilan de la concertation.

- **de prendre acte** du bilan de la concertation présenté ;


- **de l'autoriser** à prendre toutes les mesures nécessaires à la poursuite de la procédure.

- ***Cette délibération est adoptée à l'unanimité du Conseil Municipal : 6 abstentions de Mesdames et Messieurs Armelle JAOUEN, Philippe TARQUIS, Céline GAILLARD, Alexandre PRUVOST, Virginie LE RAY et Colette DAVIES du groupe « Nouvel Elan 2020 »***

**FAIT et DELIBERE EN MAIRIE à SAINT RENAN,
le 04 juillet 2022**

Le Secrétaire de séance,

Le Maire,


Gilles MOUNIER

**Date de publication
certifiée exécutoire**

	Date	Observations	Thématique	Réponses apportées
REGISTRE Maire (29 observations)				
RP01	31/05/2022	Avis favorable de retraités en attente de logements accessibles en centre-ville	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP02	14/06/2022	Remarque sur la préservation du cadre architectural de la ville en parallèle de la nécessité de créer du logement	Cadre de vie	La remarque a été enregistrée. Il est précisé que le projet final devra en tout état de cause être approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.
RP03	17/06/2022	Remarque sur les ilots de chaleur urbain	Cadre de vie	La remarque a été enregistrée.
RP04	17/06/2022	Remarque sur la volumétrie des immeubles	Cadre de vie	Les hauteurs de bâtiments ont régies par le PLU de la Ville qui autorisent les constructions de gabarits R+2+Combles ou attiques, et ceux en cohérence avec le bâti environnant. Il est précisé que le projet final devra en tout état de cause être approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.
RP05	17/06/2022	Avis favorable de retraités en attente de logements accessibles en centre-ville	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP06	17/06/2022	Avis favorable d'une personne de 82 ans attendant une disponibilité rapide de logements pour séniors.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP07	17/06/2022	Avis favorable d'une personne de 80 ans attendant un logement en centre-ville	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP08	17/06/2022	Avis favorable sur un projet attendu par de nombreux rennais	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP09	19/06/2022	Avis favorable sur le projet pour divers motifs : logements séniors accessibles, localisation en centre-ville, proximité des commerces, réhabilitation de friche, etc.	Cadre de vie / Commerces / Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP10	19/06/2022	Remarque sur la circulation et la vitesse rue de la Gare	Cadre de vie	Un accès principal est prévu par la rue Cheminant, des accès secondaires sont projetés sur les rues Narval et de la Gare, selon des modalités à définir en fonction des enjeux.
RP11	19/06/2022	Avis favorable d'une personne de 86 ans cherchant un T3 accessible aux séniors en centre-ville.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP12	20/06/2022	Avis favorable pour la création de logements adaptés en cœur de ville proche des commerces, sur une friche insalubre.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP13	20/06/2022	Avis favorable pour la création de logements permettant le maintien à domicile des séniors, sur une friche évitant l'artificialisation des terres agricoles.	Logements séniors / Protection terres agricoles	L'avis a été enregistré.
RP14	20/06/2022	Avis favorable pour la création de logements seniors, en alternative aux EHPAD, et permettant de libérer des maisons pour les familles.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP15	20/06/2022	Avis favorable pour la création de logements séniors en ville, notamment en location.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP16	21/06/2022	Avis favorable pour la création de logements adapté aux séniors et commerces en cœur de ville sur cette friche	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP17	21/06/2022	Avis favorable pour le projet déclaré comme une nécessité absolue au vue de la demande des citoyens, sur un espace proche des commerces, services et espaces de détente dont les lacs.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP18	23/06/2022	Avis favorable pour le projet déclaré comme une nécessité, pour répondre à une demande de logements des séniors, le projet étant une "passerelle" entre la maison et l'EHPAD.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP19	23/06/2022	Avis favorable sur un projet désigné comme innovant, structurant et qui va dynamiser le bas du centre-ville.	Logements / Commerce	L'avis a été enregistré.
RP20	23/06/2022	Avis favorable pour un aménagement sur un emplacement idéal	Cadre de vie	L'avis a été enregistré.
RP21	24/06/2022	Avis favorable, suite aux explication de la réunion publique, pour la création de logements séniors sur cet emplacement en centre-ville.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP22	24/06/2022	Avis favorable sur ce projet de renouvellement urbain sur une friche insalubre	Cadre de vie / Logements	L'avis a été enregistré.
RP23	24/06/2022	Avis défavorable au regard des autres projets d'aménagements en ville sur ces dernières années, et au titre de l'atteinte à la biodiversité et à des bâtiments anciens.	Aménagement / Environnement / Cadre de vie.	L'orientation de cette friche vers du logements séniors est justifiée au regard de sa situation exceptionnelle en cœur de ville, et n'empêche pas la poursuite d'opérations complémentaires de nature privée ou publique sur d'autres secteurs de la ville. Le potentiel de la friche n'est en effet pas suffisant pour répondre aux besoins de productions de logements, tout particulièrement à destination des séniors. La multiplicité des projets est donc nécessaire. Le périmètre du projet est constitué d'une friche aujourd'hui inaccessible et très majoritairement à l'abandon. Le projet envisagé permettra une requalification de cet espace par la création notamment de cheminements doux et d'espaces verts accessibles à tous. Il est précisé que le projet final devra en tout état de cause être approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.
RP24	24/06/2022	Avis favorable sur une projet attendu sur une friche.	Cadre de vie	L'avis a été enregistré.
RP25	24/06/2022	Avis favorable sur la création de logements séniors pour dynamiser le bas de la ville.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP26	24/06/2022	Avis favorable sur un projet à un emplacement idéal, solutionnant des nuisances en centre-ville, libérant des logements en périphérie pour les actifs par la création de logements séniors dans le centre.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP27	24/06/2022	Avis favorable sur l'aménagement d'un îlot insalubre pour renforcer les logements et commerces en centre-ville, en diminuant la consommation de foncier agricole.	Logements séniors / Protection terres agricoles	L'avis a été enregistré.
RP28	25/06/2022	Remarque sur le manque de définition du projet, qui mériterait de préciser la place de la nature en ville, les conditions de circulations, la densité de logements sur le périmètre. Avis favorable néanmoins sur le projet de création de logements séniors en ville, et proposition que la ville reste propriétaire du foncier pour créer du logement public.	Cadre de vie / Logements séniors	La concertation étant une étape de consultation préalable à la définition précise du projet, il est logique que tous les paramètres ne soient pas définis à ce stade, étant souligné que le foncier n'est pour l'instant pas maîtrisé. Concernant le portage de l'opération, il est rappelé que le dossier est mené avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, avec qui la ville a conclu une convention opérationnelle régissant les modalités de portage de l'opération.
RP29	25/06/2022	Avis favorable sur ce projet solutionnant des problèmes de salubrité et tranquillité, créant du logement pour les aînés et les jeunes ménages, pour maintenir l'attractivité de la ville. Remarque sur la nécessité de densifier pour protéger les terres agricoles.	Logements séniors / Cadre de vie / Protection terres agricole	L'avis a été enregistré.
RP30	25/06/2022	Avis favorable sur l'aménagement d'une friche, créant problème de salubrité et de sommeil chez des riverains, pour création de logements dont séniors en centre-ville et embellissement du centre-ville par le remplacement d'immeubles menaçant ruine.	Logements séniors / Cadre de vie	L'avis a été enregistré.
COURRIER électronique (3 observations)				
IM01	08/06/2022	Question sur la limite de propriété sud au niveau du 04 rue Narval	Limite de propriété	Le document de prospective présenté dans le cadre de la concertation est une simple hypothèse d'implantation à titre illustratif, et non le projet retenu, lequel n'a pas encore été déterminé.
		Remarque sur la suppression d'espaces naturels et lieux verts en ville		Les questions de mitoyenneté n'ont donc pas été traitées à ce stade et seront étudiées ultérieurement.
		Remarque sur la création de nouveaux commerces en centre-ville		La friche étant totalement inaccessible, elle n'est pas en l'état un lieu vert. Outre la coulée verte, il est rappelé que la Ville bénéficie en centre-ville d'une vallée d'espaces naturels de taille exceptionnelle (lacs, végétation, prairies, ...) accessibles en quelques minutes à pied depuis le centre-ville.
				les cellules vides en centre-ville se complètent aujourd'hui en quelques unités, pour certaines déjà en rénovation. Au vu de la forte demande constante, la création de nouvelles cellules, et notamment de cellules neuves accessibles et aux normes actuelles, apparaît nécessaire pour maintenir le dynamisme commerciale du centre-ville.

Objet de la délibération	Date de la délibération	Objet de la délibération	Objet de la délibération
M02	16/06/2022	Remarque sur la circulation et l'accès à l'îlot	un accès principal est prévu par la rue Cheminant, des accès secondaires sont projetés sur les rues Naval et de la Gare, selon Des cheminements doux à l'intérieur de la parcelle sont bien prévus et apparaissent dans la prospective présentée.
		Remarque sur la priorité du logement en faveur des séniors	le logement des seniors constitue aujourd'hui une problématique importante, dans un territoire où la population est vieillissante. L'objectif est donc de flécher majoritairement ces logements à destination des séniors, notamment en raison de la localisation du projet en cœur de ville, sur son point le plus bas et à proximité immédiate des services et des principaux commerces (dont le magasin LIDL très fréquenté par les habitants du centre-ville). La nature du fléchage sera déterminé ultérieurement avec l'opérateur à retenir.
M03	12/06/2022	Remarque sur l'accessibilité financière des logements en faveur des seniors	La nature du fléchage des logements en faveur des séniors sera déterminé ultérieurement avec l'opérateur à retenir.
COURRIER postal (0 observation)			
		Aucun courrier postal reçu	/
REUNION PUBLIQUE 16/06/2022			
RP 01	16/06/2022	Remarque sur les îlots de chaleur urbain	La remarque a été enregistrée.
RP 02	16/06/2022	Remarque sur la volumétrie des immeubles	Les hauteurs de bâtiments ont régies par le PLU de la Ville qui autorisent les constructions de gabarits R+2+ Combles ou attiques, et ceux en cohérence avec le bâti environnant. Il est précisé que le projet final devra en tout état de cause être approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.
RP 03	16/06/2022	Remarque sur la présence de choucas et corbeaux freux sur les parcelles	La présence de ces volatiles a été notée, et il a été également pris note de remarques concernant les nuisances sonores importantes de ces oiseaux.
RP 04	16/06/2022	Question sur les démolitions prévues	Il a été précisé le périmètre précis de l'opération, et des démolitions nécessaires à sa mise en œuvre.
RP 05	16/06/2022	Remarque sur l'accès voiture par la rue de la gare	La remarque a été enregistrée. La nature exacte des accès, et leurs modalités d'usage, seront déterminés ultérieurement en accord avec l'opérateur à retenir. Les problématiques de sécurité seront étudiées avec attention.
RP 06	16/06/2022	Question sur la nature du logement pour les séniors	La nature du fléchage des logements en faveur des séniors sera déterminé ultérieurement avec l'opérateur à retenir.
RP 07	16/06/2022	Avis favorable de retraités en attente de logements accessibles en centre-ville	L'avis a été enregistré.
		Question sur la possibilité d'expropriation	Il est rappelé que la voie amiable a toujours été privilégiée par la Municipalité et l'EPF qui discutent avec les propriétaires concernés depuis de nombreuses années. Les discussions sont toujours en cours.
RP 08	16/06/2022	Question sur les parkings	Les obligations de création de parkings sont fixées par le PLU de la commune, et s'appliqueront aux projets menés sur la parcelle. Il a été envisagé au stade de la prospective de mettre à profit la pente du terrain pour réaliser du stationnement semi enterrés, permettant ainsi de réduire l'emprise au sol des futurs parkings. Il est anticipé que l'orientation du projet à destination des seniors devrait limiter le nombre de véhicules, sur l'exemple de ce qui a été observé sur d'autres résidences du même type.
RP 09	16/06/2022	Question sur le calendrier des opérations	La Municipalité et l'EPF n'ayant pas la maîtrise foncière totale des parcelles, aucun calendrier d'opération ne peut donc être défini à ce stade.
RP 10	16/06/2022	Question sur le périmètre de l'opération	Le périmètre est globalement défini, mais peut éventuellement être agrandi si d'autres propriétaires s'avéraient être vendeurs.
RP 11	16/06/2022	Question sur la gestion des eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales est régie par les dispositions réglementaires en la matière, ainsi que par le SDAP de la Ville qui préconise de manière générale une gestion par infiltration au vu de la nature du sol sur la ville.
RP 12	16/06/2022	Question sur la date de fin de la concertation	Il est rappelé que la procédure de concertation, ouverte le 23 mai, expire au 25 juin 2022, conformément à la délibération d'ouverture votée par le Conseil Municipal le 16 mai 2022.

	Date	Observations	Thématique	Réponses apportées
REGISTRE Mairie (29 observations)				
RP01	31/05/2022	Avis favorable de retraités en attente de logements accessibles en centre-ville	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP02	14/06/2022	Remarque sur la préservation du cadre architectural de la ville en parallèle de la nécessité de créer du logement	Cadre de vie	La remarque a été enregistrée. Il est précisé que le projet final devra en tout état de cause être approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.
RP03	17/06/2022	Remarque sur les ilots de chaleur urbain	Cadre de vie	La remarque a été enregistrée.
RP04	17/06/2022	Remarque sur la volumétrie des immeubles	Cadre de vie	Les hauteurs de bâtiments ont régies par le PLU de la Ville qui autorisent les constructions de gabarits R+2+Combles ou attiques, et ceux en cohérence avec le bâti environnant. Il est précisé que le projet final devra en tout état de cause être approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.
RP05	17/06/2022	Avis favorable de retraités en attente de logements accessibles en centre-ville	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP06	17/06/2022	Avis favorable d'une personne de 82 ans attendant une disponibilité rapide de logements pour séniors.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP07	17/06/2022	Avis favorable d'une personne de 80 ans attendant un logement en centre-ville	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP08	17/06/2022	Avis favorable sur un projet attendu par de nombreux renanais	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP09	19/06/2022	Avis favorable sur le projet pour divers motifs : logements séniors accessibles, localisation en centre-ville, proximité des commerces, réhabilitation de friche, etc.	Cadre de vie / Commerces / Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP10	19/06/2022	Remarque sur la circulation et la vitesse rue de la Gare	Cadre de vie	Un accès principal est prévu par la rue Cheminant, des accès secondaires sont projetés sur les rues Narval et de la Gare, selon des modalités à définir en fonction des enjeux.
RP11	19/06/2022	Avis favorable d'une personne de 86 ans cherchant un T3 accessible aux séniors en centre-ville.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP12	20/06/2022	Avis favorable pour la création de logements adaptés en cœur de ville proche des commerces, sur une friche insalubre.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP13	20/06/2022	Avis favorable pour la création de logements permettant le maintien à domicile des séniors, sur une friche évitant l'artificialisation des terres agricoles.	Logements séniors / Protection terres agricoles	L'avis a été enregistré.
RP14	20/06/2022	Avis favorable pour la création de logements seniors, en alternative aux EHPAD, et permettant de libérer des maisons pour les familles.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP15	20/06/2022	Avis favorable pour la création de logements séniors en ville, notamment en location.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP16	21/06/2022	Avis favorable pour la création de logements adapté aux séniors et commerces en cœur de ville sur cette friche	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP17	21/06/2022	Avis favorable pour le projet déclaré comme une nécessité absolue au vue de la demande des citoyens, sur un espace proche des commerces, services et espaces de détente dont les lacs.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP18	23/06/2022	Avis favorable pour le projet déclaré comme une nécessité, pour répondre à une demande de logements des séniors, le projet étant une "passerelle" entre la maison et l'EHPAD.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP19	23/06/2022	Avis favorable sur un projet désigné comme innovant, structurant et qui va dynamiser le bas du centre-ville.	Logements / Commerce	L'avis a été enregistré.
RP20	23/06/2022	Avis favorable pour un aménagement sur un emplacement idéal	Cadre de vie	L'avis a été enregistré.
RP21	24/06/2022	Avis favorable, suite aux explication de la réunion publique, pour la création de logements séniors sur cet emplacement en centre-ville.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP22	24/06/2022	Avis favorable sur ce projet de renouvellement urbain sur une friche insalubre	Cadre de vie / Logements	L'avis a été enregistré.
RP23	24/06/2022	Avis défavorable sur la création de logements séniors pour dynamiser le bas de la ville.	Aménagement / Environnement / Cadre de vie.	L'orientation de cette friche vers du logements séniors est justifiée au regard de sa situation exceptionnelle en cœur de ville, et n'empêche pas la poursuite d'opérations complémentaires de nature privée ou publique sur d'autres secteurs de la ville. Le potentiel de la friche n'est en effet pas suffisant pour répondre aux besoins de productions de logements, tout particulièrement à destination des séniors. La multiplicité des projets est donc nécessaire. Le périmètre du projet est constitué d'une friche aujourd'hui inaccessible et très majoritairement à l'abandon. Le projet envisagé permettra une requalification de cet espace par la création notamment de cheminements doux et d'espaces verts accessibles à tous. Il est précisé que le projet final devra en tout état de cause être approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.
RP24	24/06/2022	Avis favorable sur une projet attendu sur une friche.	Cadre de vie	L'avis a été enregistré.
RP25	24/06/2022	Avis favorable sur la création de logements séniors pour dynamiser le bas de la ville.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP26	24/06/2022	Avis favorable sur un projet à un emplacement idéal, solutionnant des nuisances en centre-ville, libérant des logements en périphérie pour les actifs par la création de logements séniors dans le centre.	Logements séniors	L'avis a été enregistré.
RP27	24/06/2022	Avis favorable sur l'aménagement d'un îlot insalubre pour renforcer les logements et commerces en centre-ville, en diminuant la consommation de foncier agricole.	Logements séniors / Protection terres agricoles	L'avis a été enregistré.
RP28	25/06/2022	Remarque sur le manque de définition du projet, qui mériterait de préciser la place de la nature en ville, les conditions de circulations, la densité de logements sur le périmètre. Avis favorable néanmoins sur le projet de création de logements séniors en ville, et proposition que la ville reste propriétaire du foncier pour créer du logement public.	Cadre de vie / Logements séniors	La concertation étant une étape de consultation préalable à la définition précise du projet, il est logique que tous les paramètres ne soient pas définis à ce stade, étant souligné que le foncier n'est pour l'instant pas maîtrisé. Concernant le portage de l'opération, il est rappelé que le dossier est mené avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, avec qui la ville a conclu une convention opérationnelle régissant les modalités de portage de l'opération.
RP29	25/06/2022	Avis favorable sur ce projet solutionnant des problèmes de salubrité et tranquillité, créant du logement pour les aînés et les jeunes ménages, pour maintenir l'attractivité de la ville. Remarque sur la nécessité de densifier pour protéger les terres agricoles.	Logements séniors / Cadre de vie / Protection terres agricole	L'avis a été enregistré.
RP30	25/06/2022	Avis favorable sur l'aménagement d'une friche, créant problème de salubrité et de sommeil chez des riverains, pour création de logements dont séniors en centre-ville et embellissement du centre-ville par le remplacement d'immeubles menaçant ruine.	Logements séniors / Cadre de vie	L'avis a été enregistré.
COURRIER électronique (3 observations)				
IM01	08/06/2022	Question sur la limite de propriété sud au niveau du 04 rue Narval	Limite de propriété	Le document de prospective présenté dans le cadre de la concertation est une simple hypothèse d'implantation à titre illustratif, et non le projet retenu, lequel n'a pas encore été déterminé.
		Remarque sur la suppression d'espaces naturels et lieux verts en ville		Les questions de mitoyenneté n'ont donc pas été traitées à ce stade et seront étudiées ultérieurement.
		Remarque sur la création de nouveaux commerces en centre-ville		La friche étant totalement inaccessible, elle n'est pas en l'état un lieu vert. Outre la coulée verte, il est rappelé que la Ville bénéficie en centre-ville d'une vallée d'espaces naturels de taille exceptionnelle (lacs, végétation, prairies, ...) accessibles en quelques minutes à pied depuis le centre-ville.
				les cellules vides en centre-ville se complètent aujourd'hui en quelques unités, pour certaines déjà en rénovation. Au vu de la forte demande constante, la création de nouvelles cellules, et notamment de cellules neuves accessibles et aux normes actuelles, apparaît nécessaire pour maintenir le dynamisme commerciale du centre-ville.

Objet	Date	Contenu	Statut
M02	16/06/2022	Remarque sur la circulation et l'accès à l'îlot Remarque sur la priorité du logement en faveur des séniors	Logements seniors / Commerces / Logements seniors
M03	12/06/2022	Remarque sur l'accessibilité financière des logements en faveur des seniors	Logements seniors
COURRIER postal (0 observation)			
		Aucun courrier postal reçu	/
REUNION PUBLIQUE 16/06/2022			
RP 01	16/06/2022	Remarque sur les îlots de chaleur urbain	Cadre de vie
RP 02	16/06/2022	Remarque sur la volumétrie des immeubles	Cadre de vie
RP 03	16/06/2022	Remarque sur la présence de choucas et corbeaux freux sur les parcelles	Environnement
RP 04	16/06/2022	Question sur les démolitions prévues	Travaux
RP 05	16/06/2022	Remarque sur l'accès voiture par la rue de la gare	Cadre de vie
RP 06	16/06/2022	Question sur la nature du logement pour les séniors	Logements seniors
RP 07	16/06/2022	Avis favorable de retraités en attente de logements accessibles en centre-ville	Logements seniors
RP 08	16/06/2022	Question sur la possibilité d'expropriation	Procédure
RP 09	16/06/2022	Question sur les parkings	Cadre de vie
RP 10	16/06/2022	Question sur le calendrier des opérations	Procédure
RP 11	16/06/2022	Question sur le périmètre de l'opération	Procédure
RP 12	16/06/2022	Question sur la gestion des eaux pluviales	Travaux
		Question sur la date de fin de la concertation	Procédure

un accès principal est prévu par la rue Cheminant, des accès secondaires sont projetés sur les rues Naval et de la Gare, selon Des cheminements doux à l'intérieur de la parcelle sont bien prévus et apparaissent dans la prospective présentée.

le logement des seniors constitue aujourd'hui une problématique importante, dans un territoire où la population est vieillissante. L'objectif est donc de flécher majoritairement ces logements à destination des seniors, notamment en raison de la localisation du projet en cœur de ville, sur son point le plus bas et à proximité immédiate des services et des principaux commerces (dont le magasin LIDL très fréquenté par les habitants du centre-ville). La nature du fléchage sera déterminé ultérieurement avec l'opérateur à retenir.

La nature du fléchage des logements en faveur des seniors sera déterminé ultérieurement avec l'opérateur à retenir.

/

La remarque a été enregistrée.

Les hauteurs de bâtiments ont régies par le PLU de la Ville qui autorisent les constructions de gabarits R+2+ Combles ou attiques, et ceux en cohérence avec le bâti environnant. Il est précisé que le projet final devra en tout état de cause être approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.

La présence de ces volatiles a été notée, et il a été également pris note de remarques concernant les nuisances sonores importantes de ces oiseaux.

Il a été précisé le périmètre précis de l'opération, et des démolitions nécessaires à sa mise en œuvre.

La remarque a été enregistrée. La nature exacte des accès, et leurs modalités d'usage, seront déterminés ultérieurement en accord avec l'opérateur à retenir. Les problématiques de sécurité seront étudiées avec attention.

La nature du fléchage des logements en faveur des seniors sera déterminé ultérieurement avec l'opérateur à retenir.

L'avis a été enregistré.

Il est rappelé que la voie amiable a toujours été privilégiée par la Municipalité et l'EPF qui discutent avec les propriétaires concernés depuis de nombreuses années. Les discussions sont toujours en cours.

Les obligations de création de parkings sont fixées par le PLU de la commune, et s'appliqueront aux projets menés sur la parcelle. Il a été envisagé au stade de la prospective de mettre à profit la pente du terrain pour réaliser du stationnement semi enterrés, permettant ainsi de réduire l'emprise au sol des futurs parkings. Il est anticipé que l'orientation du projet à destination des seniors devrait limiter le nombre de véhicules, sur l'exemple de ce qui a été observé sur d'autres résidences du même type.

La Municipalité et l'EPF n'ayant pas la maîtrise foncière totale des parcelles, aucun calendrier d'opération ne peut donc être défini à ce stade.

Le périmètre est globalement défini, mais peut éventuellement être agrandi si d'autres propriétaires s'avéraient être vendeurs.

La gestion des eaux pluviales est régie par les dispositions réglementaires en la matière, ainsi que par le SDAP de la Ville qui préconise de manière générale une gestion par infiltration au vu de la nature du sol sur la ville.

Il est rappelé que la procédure de concertation, ouverte le 23 mai, expire au 25 juin 2022, conformément à la délibération d'ouverture votée par le Conseil Municipal le 16 mai 2022.