

Avis sur l'enquête publique pour DUP - îlot Cheminant/îlot de la Poste Saint Renan

→ Coutumière du fait, une nouvelle fois, la ville de Saint Renan projette de détruire des bâtisses très anciennes (tel le manoir du XIX^e siècle de l'ancienne clinique, rasé pour y construire des cubes en béton), et ainsi porter atteinte au centre historique de la ville qui pourtant aime à s'enorgueillir de son passé historique et médiéval.

Présents sur le cadastre napoléonien, la plupart de ces bâtiments datent donc d'avant 1830.

Qui plus est, ces bâtis font partie d'un îlot urbain en très immédiate proximité (quelques dizaines de mètres) de 2 maisons classées de la Place du Vieux Marché. Quand on voit qu'à 500 mètres de là, et sans aucune co-visibilité, des personnes ont des restrictions sur la couleur de leurs volets du fait du périmètre de protection, c'est à n'y rien comprendre...

→ Un des faits les plus choquants dans un projet d'expropriation c'est l'atteinte brutale à la propriété privée.

Ici, le but de cette DUP est d'acquérir du foncier pour concrétiser un projet d'élus très ancien (plusieurs mandats municipaux) dont les acquisitions amiables sont au point mort. Les lignes de ce projet ne sont pas clairement définies et très mouvantes depuis des années.

Le maire n'a pas su convaincre plusieurs propriétaires, il veut alors imposer un passage en force (avec procédure en cours d'été) pour afficher du concret sur cet emplacement pour la fin de mandat. Ici, amputation conséquente d'un jardin arboré, là expulsion d'une famille pour destruction de leur habitation d'époque pré-napoléonienne. Cette famille n'aura probablement pas les moyens de trouver à racheter un bien dans la commune avec l'indemnisation qu'on leur proposera. Est-ce que les prix proposés sont en phase avec la réalité du marché actuel ?

On imagine aisément que c'est une pression morale difficile à supporter.

Il est fortement regrettable qu'une vraie concertation (au sens d'élaborer ensemble, et non pas juste une réunion commune pour imposer un projet) entre toutes les personnes directement concernées, propriétaires, riverains et la mairie n'ait pas été menée à bien de façon continue, et que la municipalité choisisse le bras de fer pour arriver à ses fins.

→ Par ailleurs, et de façon surprenante, en 2022, les parcelles 151 et 226 situées pourtant dans le périmètre immédiat du projet et qui étaient en vente n'ont pas été préemptées par la commune qui en avait la possibilité.

→ Sur le critère du manque de logements : c'est un argument que l'on entend depuis de nombreuses années à Saint Renan. Il est vrai que de nouveaux logements sont nécessaires. Le PLH (2018-2023, donc à échéance) toujours en cours recommande la création de 66 logements par an.

Or à Saint Renan, il y a de nombreux projets en cours qui peuvent satisfaire le PLH pour plusieurs années à venir :

- Plusieurs immeubles à Coat Manach;
- lotissements en cours à Coatufal ;
- lotissements dans le secteur du nouveau collège ;
- logements en cours de construction (avec destruction d'un manoir patrimonial et disparition de 1000 m² d'espace arboré et de la faune sauvage rattachée) sur le site de l'ancienne clinique Saint-Ronan ;
- la construction d'un immeuble place aux Chevaux (après destruction de l'ancienne perception) ;

- la ZAC de Pen ar c'hoat où la ville est propriétaire en proximité du centre de 3,5 ha depuis 2019 et où le bail d'exploitation a récemment été renouvelé à l'exploitant agricole sans qu'un projet clairement défini soit concrétisé ;
- La révision récente du PLU pour le secteur de Mengleuz pour davantage de constructibilité, y compris sur des parcelles cultivées ;
- ainsi que plusieurs autres projets plus petits, collectifs et particuliers.

Par ailleurs, plusieurs logements neufs ouverts à la vente par des promoteurs privés ne trouvent pas facilement acquéreur. La flambée des prix du m² est probablement l'un des problèmes. Cette conjoncture n'est pas pour faciliter l'accès de logements aux jeunes ménages et primo-accédants, ni même aux seniors modestes souhaitant rester autonomes à domicile.

Le prix est le problème majeur mis en avant par les jeunes ménages qui doivent se résoudre à s'éloigner davantage pour pouvoir accéder à la propriété.

Des programmes neufs récents ou en cours près du centre-ville n'ont pas favorisé cette population alors qu'il était possible d'imposer de telles contraintes aux promoteurs, la ville étant au départ propriétaires des parcelles. Alors présenter un programme de construction comme devant être à destination (partielle) des seniors qui sont très demandeurs est trompeur. Elu depuis 2014, Monsieur Mounier a laissé passer plusieurs belles occasions de réaliser de tels logements.

Est-ce que l'utilité publique serait à géométrie variable ?

La seule résidence senior partagée existante sur la commune est une initiative privée.

→ On peut lire dans les documents que plusieurs bâtiments de l'îlot sont en ruine. Or, pour les maisons faisant face à la Poste, le bâtiment ancien à plusieurs étages est en bon état de conservation et est habité actuellement ; ce n'est donc pas une ruine. Celle de gauche, propriété de la commune, est inhabitée depuis plusieurs années, voire décennies, et n'est pas entretenue à dessein. Donc une maison maintenue très longtemps vide pour une commune qui ne cesse de dire son manque de logements, y compris de logements d'urgence.

→ Dans l'étude présentée, ce sont les chiffres de l'INSEE de 2019 qui sont donnés, alors que ceux de 2020 sont disponibles en ligne et plus proches de la réalité du moment, en termes de nombres de logements par exemple.

On peut cependant notamment constater que plus de 200 logements sont vacants sur la commune. Même si tous ne sont pas accessibles au temps T, potentiellement davantage néanmoins que les 35 envisagés par l'ébauche présentée pour l'îlot, seraient réhabilitables (bien meilleur bilan carbone qu'une destruction/reconstruction, et c'est un critère important qui doit être pris en considération actuellement).

Rénover l'ancien permettrait en outre de conserver le cachet de la commune qui semble désormais limité à principalement 2 ou 3 rues seulement.

→ Depuis des décennies que ces parcelles sont en négociations, l'état de la planète n'est concrètement plus le même et se dégrade à vitesse grandissante, et on ne peut plus désormais planifier le renouvellement urbain tel qu'au siècle dernier, sans impacter la santé des personnes du voisinage.

En substance, ce qui est présenté comme une friche pour cette DUP peut aussi, en cette période où le bouleversement climatique revêt des aspects de plus en plus dramatiquement concrets de jour en jour au niveau mondial mais également national, être considéré comme un îlot de fraîcheur, un poumon vert de respiration, un îlot de biodiversité.

Des arbres adultes peuvent abaisser la température de 5 à 10 degrés des bâtiments environnants, ce qui, quand on prévoit une population vieillissante, est essentiel à la santé publique. Bénéfice que ne peuvent absolument pas apporter de jeunes plantation d'arbres, si toutefois ils sont en capacité de survivre aux stress hydriques que nous subissons désormais et allons subir de plus en plus :

<https://www.caue77.fr/urbanisme/le-confort-urbain-par-la-trame-vegetale>

<https://www.cacheclimatisation.com/2019/07/30/pour-lutter-contre-la-chaleur-plantiez-des-arbres/>

Extrait d'un article Ouest-France du 9 septembre 2023 :

<https://www.ouest-france.fr/bretagne/brest-29200/decorer-les-arbres-de-la-place-guerin-la-ville-de-brest-demande-de-ne-pas-se-preter-au-jeu-e29089d0-4ee4-11ee-8cc1-7c7fea157791>

« Le patrimoine arboré du centre-ville de Brest date majoritairement de la reconstruction et a atteint un certain niveau de maturité. Les arbres ont parfois été plantés dans des conditions qui ne seraient pas reproductibles aujourd'hui, notamment en raison de proximité des réseaux, ce qui renforce la nécessité de les maintenir le plus longtemps et dans le meilleur état possible, car des replantations ne sont pas toujours techniquement envisageables. »

Un maire qui est également délégué au développement durable du département devrait être particulièrement sensibilisé à la conservation maximale des arbres existants sur sa commune, pour assurer le maintien de la santé publique de ses concitoyens. Et pourtant, on ne compte plus chaque année le nombre important d'arbres adultes et sains abattus sur la commune, avec la volonté clairement revendiquée en conseil municipal de continuer ainsi...

A la place, le projet nous propose encore de l'artificialisation, du bétonnage.

De plus, le terrain étant en pente marquée, un ruissellement et donc une fragilisation du terrain et des constructions alentours est à redouter.

→ Par ailleurs, il est avéré par plusieurs observateurs que cet îlot est riche en biodiversité et que la faune, dont des espèces protégées par la loi, y est bien présente : hérissons, orvets, passereaux nicheurs, choucas, et vu la disposition des lieux, très probablement chiroptères cavernicoles et sylvoicoles, car il existe déjà une colonie dans le clocher de l'église à proximité.

Non seulement on doit protéger autant que possible les îlots de biodiversité, mais également les corridors pour permettre aux espèces de se déplacer d'un îlot à l'autre en pas japonais.

Les bords des lacs rennais, fortement anthropisés, et pour celui de Ty-Colo, exploité commercialement, ne peuvent pas raisonnablement être considérés comme des îlots de biodiversité à part entière. Les autres îlots verts urbains sont la « prairie bleue » et la « coulée verte » qui ont subi un défrichement intense par rapport à leur état initial. Le récent jardin « Anne de Bretagne » à proximité du cinéma a quant à lui été bétonné pour une bonne moitié. Ici, on veut bien de la « nature en ville », mais domestiquée...

Certaines personnes qualifient cette biodiversité protégée de « nuisible », voire « îlot infesté de nuisibles ». Certainement nuisible à une opération financière.

De fait, cette dite « friche avec une végétation importante à l'abandon qui ne fait pas propre, voire insalubre » est en toute logique un milieu où la nature a repris ses droits. Y aura-t-il une évaluation environnementale ? Sinon, comment dire « il y a plein de bêtes » et nier en même temps leur présence ?

Quelles seront alors les mesures d'évitement, de réduction d'impact ou de compensation (ERC) qui seront présentées ?

Ne pas oublier que la 6^e extinction de masse a commencé :

<https://www.mnhn.fr/fr/actualites/sixieme-extinction-de-masse-la-disparition-des-especes-a-ete-largement-sous-estimee>

→ Un particulier propriétaire de parcelles sur cet îlot a présenté récemment plusieurs permis de construire comportant plusieurs logements, mais tous ses PC ont été refusés par la mairie. Il est difficile de comprendre pourquoi un projet de particulier serait moins acceptable qu'un autre porté par la municipalité au profit d'un promoteur privé.

Quelle serait alors la valeur ajoutée pour un supposé intérêt général qui serait amené par une DUP à cet emplacement ?

On pourrait ainsi être amené à penser que ce n'est pas la finalité même d'avoir de nouveaux logements à cet emplacement qui le but de cette DUP.
Mais quoi d'autre alors ?

→ La majorité des commentaires publics sur les registres papier en mairie émettent un avis sur le projet potentiel, alors que le sujet de cette enquête publique est une DUP en vue d'expropriations, ce qui est sensiblement différent.
Est-ce que tous les élus majoritaires qui ont déposé un avis en ce sens ont bien lu le dossier au préalable ?

Exproprier pour la réalisation d'un projet par un promoteur privé, ou laisser les propriétaires actuels réaliser leur projet en tenant compte des besoins locaux ?
Il me semble que la question est plutôt celle-ci.

Pour toutes ces raisons, j'émetts un avis défavorable pour cette DUP.

Colette Davies
Conseillère municipale.