

**Département du Finistère**

**Enquête parcellaire pour la cessibilité de parcelles  
de l'îlot Cheminant  
sur la commune de Saint Renan (29290)**

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

**Arrêté préfectoral du 26 juillet 2023**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

**Dossier n°E 23000106/35**

**SOMMAIRE :**

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

**2 Plan parcellaire.....3**

**3 Identification des propriétaires - Notification - Réponses.....5**

**4 Déroulement et bilan de l'enquête.....5**

**5 Conclusions .....5**

**6 Avis motivé.....8**

## **1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE**

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

Afin d'obtenir la maîtrise foncière sur l'ensemble de l'emprise, l'EPF Bretagne, mandaté par la commune, a engagé deux procédures réglementaires soumises à enquête publique :

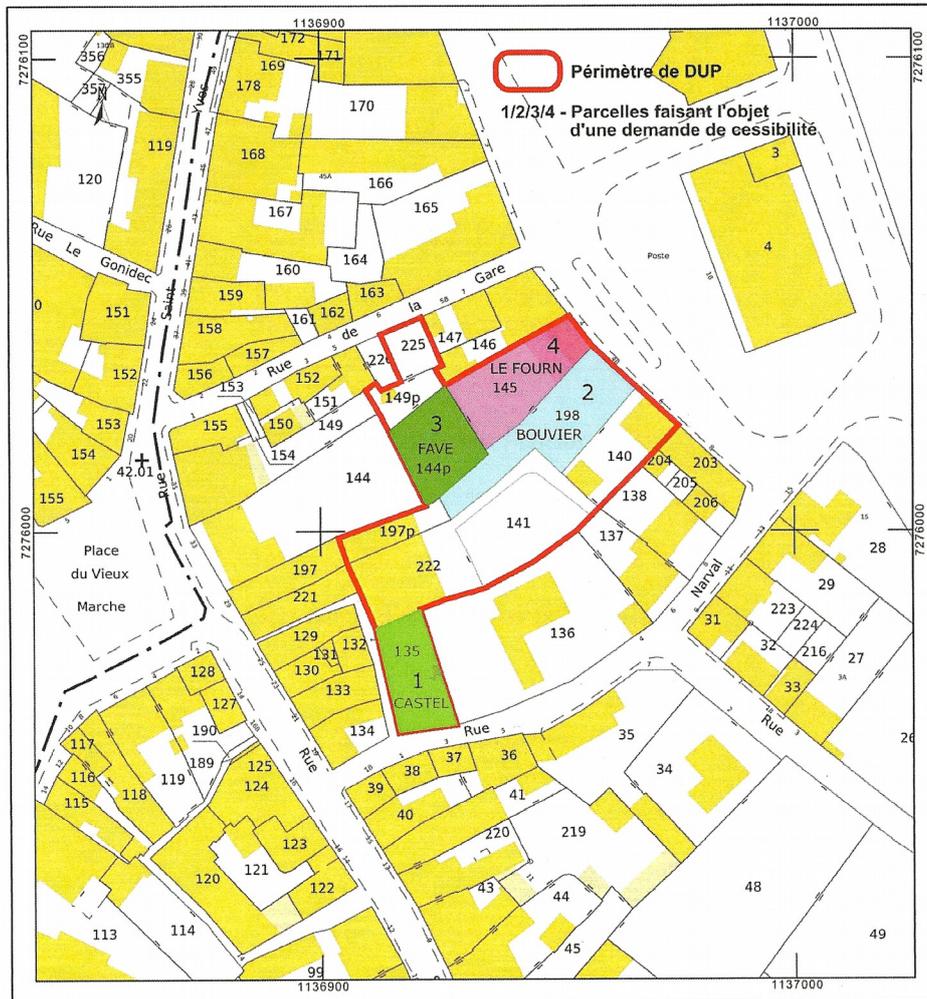
- Une déclaration d'utilité publique préalable à la réalisation de logements collectifs ;
- une enquête parcellaire pour l'acquisition de 4 parcelles sur l'îlot.

## **2. PLAN PARCELLAIRE**

La surface de l'emprise du projet est de 2812 m<sup>2</sup> sur dix parcelles.

La commune possède six parcelles, représentant une surface de 1433 m<sup>2</sup> et quatre parcelles, représentant une surface de 1379 m<sup>2</sup>, sont détenues par des propriétaires privés.

Le plan parcellaire inclus dans le dossier d'enquête est présenté dans la figure suivante :



### 3. IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES - NOTIFICATION - REPONSES

Le dossier d'enquête parcellaire comprend bien, comme prescrit dans l'article R131-3 du code de l'expropriation, le plan parcellaire et la liste des propriétaires parfaitement identifiés.

La notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie a été faite aux propriétaires le 10 août 2023 par l'EPF Bretagne avec demande d'avis de réception, en application des prescriptions de l'article R131-6 du code de l'expropriation. Quatre avis de réception ont été reçus les 16 et 17 août 2023. Deux ayant droits, M. Bouvier et M. Le Fourn, n'ont pas reçu leur notification dès le premier envoi. L'EPF Bretagne a demandé par courrier au maire le 31 août 2023 d'afficher les courriers et l'arrêté d'ouverture d'enquête. Un deuxième envoi a été expédié à M. Bouvier le 24 août 2023, reçu le 9 septembre 2023. L'EPF Bretagne a appelé d'autre part M. Le Fourn le 8 septembre 2023.

### 4. DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE

L'arrêté préfectoral portant ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relatives à l'acquisition par voie d'expropriation des unités foncières de l'îlot de la place Cheminant, sur la commune de Saint-Renan, a été pris le 26 juillet 2023. Il fixe les dates d'enquête du lundi 4 septembre au mardi 19 septembre 2023 inclus.

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

#### Bilan quantitatif de l'enquête

J'ai tenu trois permanences en mairie de Saint Renan au cours desquelles j'ai reçu 18 personnes. Un propriétaire M. Favé était présent à la permanence du samedi 9 septembre 2023 et a déposé une observation sur le registre référencée R1p.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que le dossier est bien présenté et de lecture aisée. La publicité de l'enquête est jugée satisfaisante. La procédure de notification individuelle du dépôt de dossier a été appliquée. L'ensemble des propriétaires a été informé dans un délai suffisant pour avoir la possibilité d'exprimer des observations par écrit.

### 5. CONCLUSIONS

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

#### Observation d'un propriétaire sur la limite des biens à exproprier

**R1p M. Pierre Favé le 19 septembre 2023 (exprimée également par mail M13d le 16 septembre 2023 à 12h24)**

M. Pierre Favé est propriétaire de la parcelle BO144 partiellement concernée par la procédure d'expropriation. Il juge le projet injuste et injustifié et annonce une erreur concernant la surface à acquérir. Dans le dossier DUP, à la page 11 de la notice explicative, la surface à acquérir est évaluée à 280 m<sup>2</sup> environ. Par lettre recommandée au mois d'août 2023, l'EPF Bretagne indique une surface à acquérir de 596 m<sup>2</sup>, soit plus du double, alors qu'il n'a jamais été question d'une telle surface dans les échanges autour du projet. Il estime que cette erreur augmente l'angoisse de sa famille et fausse le débat.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Je constate effectivement qu'il existe un écart entre la surface de l'emprise cessible de la parcelle 144 (époux Favé) inscrite dans l'état parcellaire (596 m<sup>2</sup>), et celle estimée à la page 11 de la notice explicative du dossier DUP (environ 280 m<sup>2</sup>). J'ai interrogé l'EPF Bretagne dès le 30 août 2023. L'EPF Bretagne reconnaît une erreur dans le dossier parcellaire. Le dossier DUP a été mis à jour. La surface de l'emprise cessible serait donc proche de 280 m<sup>2</sup>. Cette valeur doit être cependant établie après le passage d'un géomètre. Le 17 octobre 2023, je prends connaissance du projet de division et de bornage réalisé par un géomètre expert le 27 septembre en présence de M. Favé (voir illustration ci après). La surface à acquérir est finalement estimée à 183 m<sup>2</sup>. M. et Mme Favé conservent une surface de 913 m<sup>2</sup>, avec une distance d'environ 40 m entre leur maison et la nouvelle limite parcellaire. La commune explique dans un complément de réponse, transmis le 17 octobre, qu'elle propose de modifier le tracé de la parcelle à partager en se calant sur la limite naturelle entre le jardin aménagé et le fond de parcelle en friche, consistant en un talus de plus d'un mètre de hauteur. Ainsi pourraient être préservées une plus grande partie des plantations existantes. Cette avancée me semble aller dans le sens de la recherche d'un compromis pour mener à bien le projet en préservant une partie du fond de jardin arboré de M. et Mme Favé.

A l'examen du plan général des travaux inclus dans le dossier DUP, j'estime que les parcelles 145 et 198 sont nécessaires dans leur intégralité pour conserver la continuité de la façade de la place Léon Cheminant et conserver un espace intérieur suffisant pour réaliser le projet.

La parcelle 135 est également nécessaire pour ouvrir l'accès à la rue Narval et permettre la liaison entre la rue de La Gare et la rue Narval. Elle permet en plus d'accueillir 4 logements.

Le plan général des travaux apparaît ainsi globalement compatible avec le plan parcellaire. L'emprise d'une surface d'environ 2800 m<sup>2</sup> me semble adaptée à l'objet des travaux projetés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle d'aménagement. Toutefois, il me semble important de souligner que, comme la commune le précise dans son argumentaire du 5 octobre, l'aménagement précis du projet sera fixé ultérieurement après acquisition foncière.

Avec les éléments actuels, j'estime que l'acquisition des terrains répertoriés, après ajustement pour la parcelle 144, est nécessaire et suffisante à la réalisation du projet

COMMUNE DE SAINT-RENNAN

39, 33 et 35, rue Saint-Yves

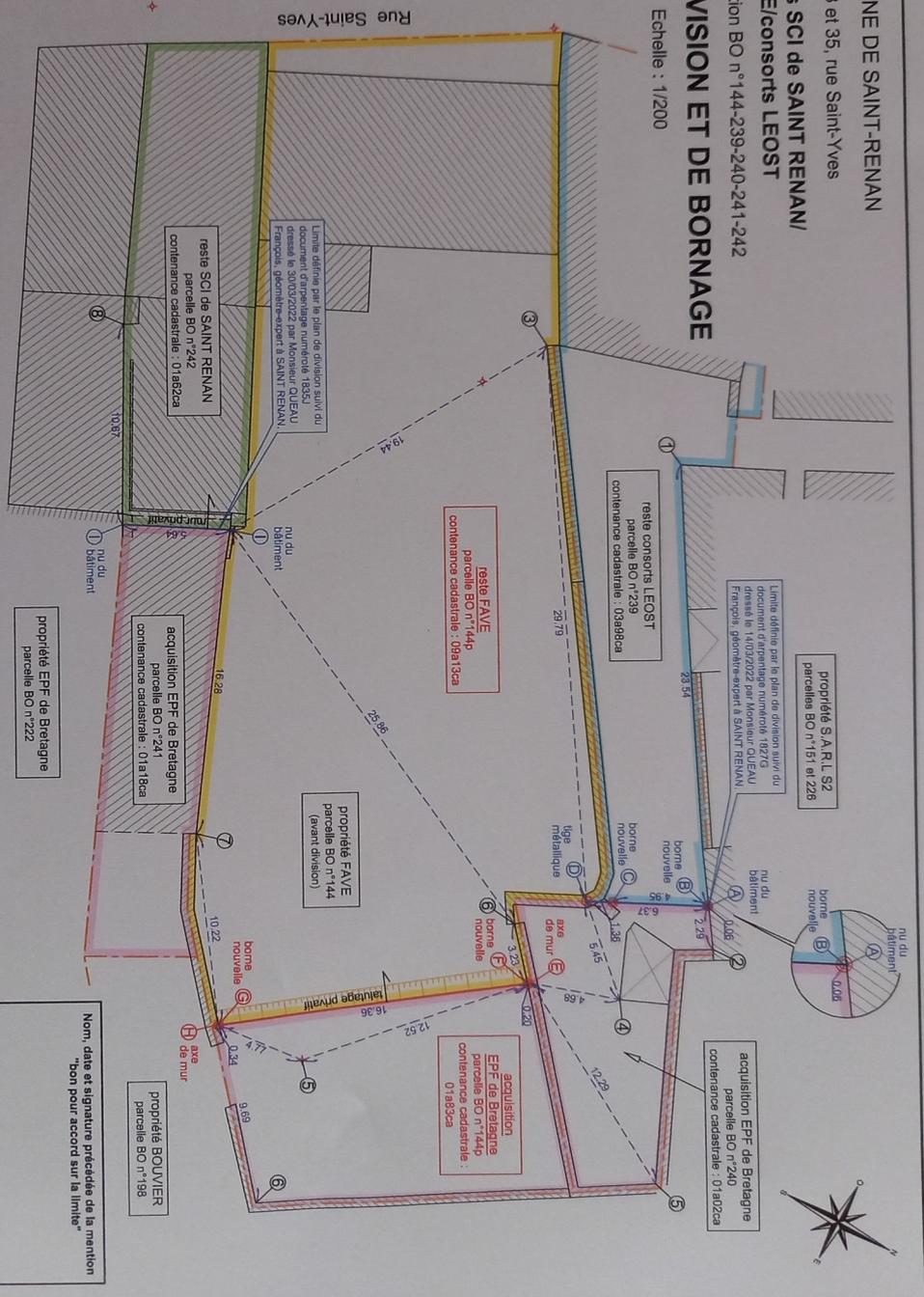
Propriétés SCI de SAINT RENAN/  
FAVE/consorts LEOST

Cadastrée section BO n°144-239-240-241-242

# PROJET DE DIVISION ET DE BORNAGE

Echelle : 1/200

Tableau des coordonnées - système RGF93 - CCH8		
point	X (m)	Y (m)
A	1136909,78	7276028,86
B	1136909,78	7276028,80
C	1136912,00	7276028,38
D	1136912,81	7276024,16
E	1136917,82	7276023,69
F	1136921,55	7276023,53
G	1136922,78	7276010,29
H	1136924,16	7276028,08
I	1136924,58	7276017,43
J	1136923,95	7276028,14
K	1136916,34	7276028,14
L	1136923,95	7276024,34
M	1136915,48	7276021,41
N	1136927,14	7276016,54
O	1136924,55	7276016,54
P	1136919,19	7276004,40
Q	1136927,17	7275989,04



**Cabinet URBATEAM - Géomètres-experts**

Siège social  
10, rue Joseph Le Velly  
29200 SAINT-RENNAN  
contact@urbateam.fr  
02 98 84 29 65

Bureau secondaire  
Rue de la République  
29100 DOLJARENNEZ  
dourmenez@dourmenem.fr  
02 98 92 07 56

La nouvelle limite de division ne sera définitive qu'après réalisation du document d'arpentage suivi d'un acte authentique.

Les limites ne seront définitives qu'après signature d'un procès-verbal de bornage contradictoire par les propriétaires voisins concernés.

	station de levé		limite de propriété
	borne OGE		limite précédemment définie
	lège métallique		limite nouvelle définie dans le présent document
	mur		application cadastrale
	batiment		
	talutage		

Dressé le 11/10/2023 - CP  
Réf : 10317

Nom, date et signature précédée de la mention "bon pour accord sur la limite"

## 6. AVIS MOTIVE

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

### Après avoir :

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

### Je retiens que :

- La procédure d'identification des propriétaires et de notification individuelle de dépôt du dossier a été réglementairement effectuée ;
- un écart entre la surface de l'emprise cessible de la parcelle 144, inscrite dans l'état parcellaire, et celle estimée dans la notice explicative du dossier DUP a été relevé. Il a fait l'objet d'une correction après intervention d'un géomètre le 27 septembre 2023.

### J'estime que :

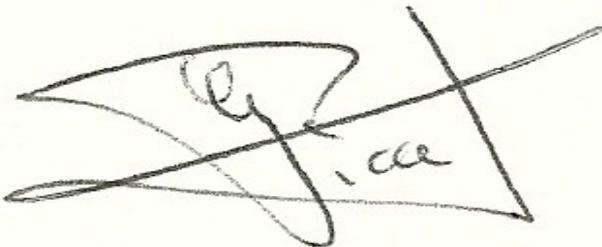
- La réduction de la surface prélevée sur la parcelle 144 permet de mener à bien le projet en préservant une partie du fond de jardin de M. et Mme Favé ;
- l'acquisition des terrains répertoriés, après approbation du projet de division et de bornage de la parcelle 144, est nécessaire et suffisante à la réalisation du projet.

J'émet un **avis favorable** à la cessibilité des terrains identifiés dans l'état parcellaire modifié par le projet de division et de bornage dressé le 11 octobre 2023.

Je les estime nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot de la Place Cheminant.

A Plougastel-Daoulas, le 19 octobre 2023

Le commissaire enquêteur  
Gilles Picat

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to be 'Gilles Picat'. There are some additional scribbles and a diagonal line crossing through the signature.