

Monsieur Gilles PICAT,
Commissaire-enquêteur

Saint Renan, le 17 octobre 2023

OBJET : Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire relatives à l'îlot de la Place Cheminant à SAINT RENAN

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-dessous des précisions à mon courrier du 5 octobre dernier, faisant réponse aux observations du public lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 4 au 19 septembre 2023.

Je vous confirme que le pourcentage de logements sociaux prévu est un minimum. Ce taux sera supérieur à 20%, mais le pourcentage exact ne pourra être fixé qu'ultérieurement, le bilan d'opération étant assujéti aux réalités économiques (notamment contraintes techniques et de construction, coût des matériaux, prix de vente final des logement...) qui ne peuvent être définies précisément à ce jour.

Concernant le fléchage de ces logements, les logements sociaux seront orientés vers les seniors, en lien avec les bailleurs sociaux. Néanmoins ces logements sociaux ne concerneront qu'une partie des seniors, qui remplissent les conditions d'éligibilité au logement social.

Au vu du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (pour rappel 67% des logements du Pays d'Iroise sont composés de 5 pièces et plus alors que 66% des ménages sont composés d'une seule ou deux personnes), il convient donc de proposer également en accession à la propriété des logements qui répondent aux besoins de cette population.

A ma connaissance, aucun outil juridique n'existe actuellement pour obliger un opérateur à céder à une certaine catégorie de population des logements privés, et cela serait même illégal. Néanmoins la typologie même des logements proposés (petite taille, adaptables aux personnes à mobilité réduite, à proximité immédiate des équipements et des services) en fait une opération orientée vers les seniors. Peuvent en témoigner les constructions récentes en centre-ville de Saint Renan, comme l'opération de Baraine Immobilier place aux Chevaux ou celle d'Amenatys rue du Pont, qui ont été fortement plébiscitées par cette population. Il est à noter que ce type de logements peut permettre également de loger de jeunes actifs, pour lesquels l'offre de petits logements, y compris en location, est également insuffisante sur le territoire de Saint Renan et du Pays d'Iroise.

Cette opération permettra donc de proposer plusieurs typologies de logements, qui manquent au territoire. Comme rappelé par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement porté par la Région Bretagne, dans ses préconisations pour le futur Programme de l'Habitat communautaire, il convient de renforcer la production de logements :

- Dans les polarités, bien desservies en commerces, services et transports en commun,
- De logements locatifs sociaux,
- De petites typologies afin de fluidifier les parcours résidentiels et limiter la sous-occupation,
- De petits logements adaptés aux seniors, dans les parcs **publics et privés**.

Le projet de l'Ilot Cheminant répond à l'ensemble de ces problématiques.

Je précise également que la Commune ayant à cœur de conserver la nature et les espaces plantés en centre-ville, comme le démontrent les nombreux aménagements réalisés en centre-ville, la question des espaces verts et des plantations à conserver sera étudiée en détail et fera l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration du projet.

La maîtrise foncière du périmètre permettra à la commune de s'assurer de la qualité et de la cohérence du projet et du respect de ses orientations par une mise en concurrence des opérateurs. Elle pourra ainsi retenir le meilleur projet au vu du programme et des typologies de logements prévues, de la qualité architecturale, de la préservation ou la création des espaces verts, de l'équilibre économique...

Il convient d'apporter également des précisions sur le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique. Celle-ci prévoit la mobilisation du fonds de la parcelle cadastrée BO n°144 appartenant à Madame et Monsieur FAVE, pour une surface d'environ 280 m². Le relevé précis par un géomètre des surfaces n'avait pas pu être réalisé préalablement au dépôt du dossier, faute d'avoir été autorisé à intervenir sur la parcelle.

Ce relevé a pu être finalement être réalisé le mercredi 27 septembre 2023 en présence de Monsieur FAVE. Il est donc maintenant proposé par la Commune d'adapter le tracé de la parcelle à découper, afin de se caler sur la limite naturelle existante entre le jardin aménagé et le fonds de parcelle en friche, consistant en un talus de plus d'un mètre de hauteur (selon plan prévisionnel ci-joint). Cela permettra de réduire l'emprise à intégrer au périmètre de Déclaration d'utilité publique à 183 m², soit une diminution de 30% de la surface initialement réservé pour 17% de la parcelle existante. Le périmètre sera ainsi calé sur la topographie existante et permettra de conserver une plus grande partie des plantations existantes. Il sera ainsi préservé un linéaire d'environ 40 mètres entre la maison et la nouvelle limite parcellaire.

Il est ici précisé qu'il s'agit d'un plan provisoire, à valider par les parties présentes lors du relevé, qui pourra être transmis à Monsieur le Préfet pour intégration à l'arrêté de cessibilité, dès que les nouveaux numéros de parcelle auront été créés par le cadastre.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces précisions, et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,



Gilles MOUNIER