

Procès-verbal de synthèse

Enquête publique concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vannes

- 1ère partie : Synthèse de l'enquête publique
- 2ème partie : Thématiques
- 3ème partie : Notification du procès-verbal et mémoire en réponse
- 4ème partie : Pièce jointe

Table des matières

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Synthèse de l'enquête publique..... | 4 |
| 1.1 | <i>Présentation générale de la modification.....</i> | 4 |
| 1.2 | <i>Organisation de l'enquête publique</i> | 5 |
| 1.2.1 | <i>DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....</i> | 5 |
| 1.2.2 | <i>MODALITES DE L'ENQUETE</i> | 5 |
| 1.2.2.1 | <i>Arrêté municipal.....</i> | 5 |
| 1.2.2.2 | <i>Dates et durée de l'enquête</i> | 5 |
| 1.2.2.3 | <i>Permanences</i> | 5 |
| 1.2.2.4 | <i>Registre.....</i> | 5 |
| 1.2.2.5 | <i>Publicité et affichage</i> | 5 |
| 1.2.3 | <i>INFORMATION PREALABLE</i> | 6 |
| 1.3 | <i>Incidents relevés au cours de l'enquête</i> | 6 |
| 1.4 | <i>Examen des observations recueillies.....</i> | 6 |
| 1.4.1 | <i>IMPRESSION GENERALE</i> | 6 |
| 1.4.2 | <i>ANALYSE DES OBSERVATIONS</i> | 6 |
| 1.5 | <i>Les remarques de forme.....</i> | 7 |
| 1.5.1 | <i>OBSERVATION 116.....</i> | 7 |
| 1.5.2 | <i>OBSERVATION 141.....</i> | 8 |
| 1.5.3 | <i>COMMENTAIRES DES PPA.....</i> | 9 |
| 2 | Thématiques..... | 9 |
| 2.1 | <i>Vincin.....</i> | 9 |
| 2.1.1 | <i>REFERENCES CADASTRALES</i> | 10 |
| 2.1.2 | <i>ANALYSE CARTOGRAPHIQUE :.....</i> | 11 |
| 2.1.3 | <i>ZONES HUMIDES ET CARTOGRAPHIE BASSIN VERSANT</i> | 11 |
| 2.1.4 | <i>ZONE 2AU.....</i> | 13 |
| 2.2 | <i>Avis recueillis</i> | 13 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 2.2.1 | CDNPS..... | 13 |
| 2.2.2 | DDTM-E118 | 13 |
| 2.2.3 | GOLFE DU MORBIHAN-E120..... | 14 |
| 2.3 | OAP | 14 |
| 2.3.1 | OAP 5..... | 15 |
| 2.3.2 | OAP 7..... | 16 |
| 2.3.3 | OAP 8..... | 17 |
| 2.3.4 | OAP 9..... | 18 |
| 2.3.5 | OAP 11..... | 20 |
| 2.3.6 | OAP 12..... | 22 |
| 2.3.7 | OAP 19..... | 22 |
| 2.4 | Préoccupations sectorielles | 23 |
| 2.4.1 | TREHUINEC | 23 |
| 2.4.2 | UC APPLIQUE A CONLEAU | 23 |
| 2.4.3 | QUESTIONS ZONAGE | 24 |
| 2.5 | Points divers | 25 |
| 2.5.1 | ZONES HUMIDES ET RUISSEaux..... | 25 |
| 2.5.2 | TRAME VERTE ET BLEUE | 25 |
| 2.5.3 | EMPLACEMENTS RESERVES | 26 |
| 2.5.4 | PATRIMOINE PRESERVE..... | 26 |
| 2.5.5 | EBC..... | 27 |
| 2.5.6 | DOCUMENTATION | 27 |
| 2.5.7 | GENERALITES..... | 28 |
| 3 | Notification du procès-verbal et mémoire en réponse | 28 |
| 4 | Pièce jointe ` | 28 |

1 Synthèse de l'enquête publique

1.1 Présentation générale de la modification

La modification des différentes pièces du PLU rentre dans les catégories pour lesquelles une modification est possible. Le projet prévoit en effet les modifications et ajustements qui peuvent être résumés ainsi :

- Mieux prendre en compte le patrimoine bâti et paysager dans le développement urbain (modification des règlements écrit et graphique et des OAP).
- Mieux tenir compte des règles en vigueur dans le PLU lors de projets d'urbanisation, notamment en cas de division parcellaire (modification du règlement écrit).
- Mettre en cohérence le zonage avec le tissu urbain (modification du règlement graphique).
- Adapter les cadres règlementaires de zones opérationnelles (modification et création d'OAP).
- Revoir les conditions d'obtention du bonus de constructibilité en lien avec la RE2020 (règlement écrit).
- Améliorer la protection des espaces boisés du lotissement du Bois de Vincin.
- Retravailler la programmation de l'habitat pour une meilleure mixité sociale et générationnelle (modification règlement écrit et OAP).

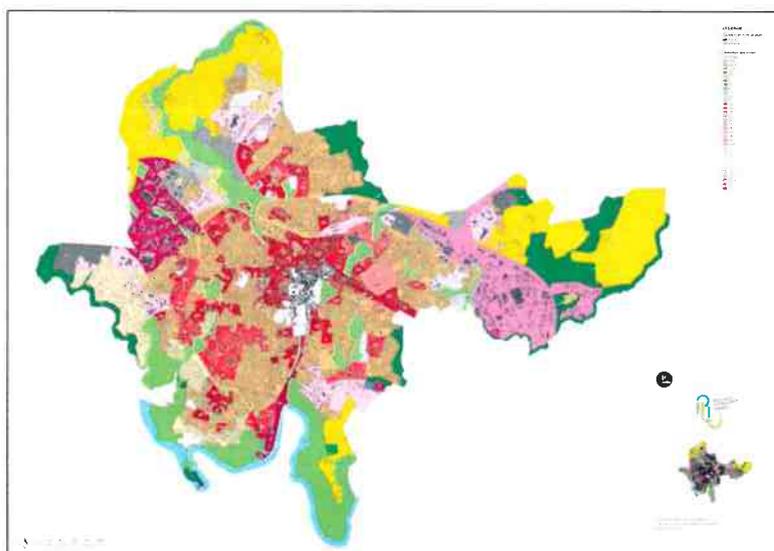
La procédure et la modification des différentes pièces règlementaires du PLU (règlements écrit et graphique, OAP) ne remet pas en cause les grandes orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PLU en vigueur de Vannes a été approuvé par délibération du conseil municipal, le 30 juin 2017. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Mise à jour, approuvée le 6 mars 2019.
- Mise à jour, approuvée le 13 janvier 2020.
- Mise à jour, approuvée le 14 février 2020.
- Modification de droit commun n°1, approuvée le 19 avril 2021.
- Modification de droit commun n°2, approuvée le 4 avril 2022.

La présente procédure est donc la modification de droit commun n°3.

Dans sa délibération du conseil municipal du 27 juin 2022, la Ville de Vannes engage la procédure de modification n°3 du PLU et en définit les objectifs. Au titre de sa compétence en aménagement de l'espace, la Ville de Vannes a conservé la gestion de son propre document d'urbanisme. C'est donc une délibération du conseil municipal qui approuvera la présente procédure de modification du PLU dans sa version n°3.



Plan de zonage en vigueur avant la présente modification n°3 du PLU

1.2 Organisation de l'enquête publique

1.2.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Désignation par le tribunal administratif le 7 novembre 2023 sous le numéro E23000182/35
Titulaire : Anne-Marie Carlier

1.2.2 Modalités de l'enquête

1.2.2.1 Arrêté municipal

L'arrêté municipal porte le numéro 2023-D0243 et est daté du 24 novembre 2023.

1.2.2.2 Dates et durée de l'enquête

L'enquête est programmée du 15 décembre 2023 à 9h au 17 janvier 2024 à 17h pour une durée de 34 jours en mairie de Vannes.

1.2.2.3 Permanences

Cinq permanences sont programmées en mairie de Vannes : vendredi 15 décembre 2023 de 9h à 12h, samedi 30 décembre 2023 de 9h à 12h, jeudi 4 janvier 2024 de 14h à 17h, vendredi 12 janvier 2024 de 14h à 17h, mercredi 17 janvier 2024 de 14h à 17h.

1.2.2.4 Registre

Un registre papier sera disponible en mairie pendant les horaires d'ouverture de la mairie et pendant les permanences. Les observations pourront être également déposées dans un registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur prendra en compte également toute observation parvenue en mairie dans les délais impartis soit par mail soit par courrier. Les mails seront directement visibles sur le registre dématérialisé mais apparaîtront de façon spécifique dans les enregistrements avec un signe distinctif. Il en sera de même pour les courriers et dépôts sur le registre papier dans la limite d'ouverture du registre dématérialisé (jusqu'au 17 janvier 17h).

1.2.2.5 Publicité et affichage

L'affichage détaillé à l'article 5 de l'arrêté municipal respecte l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 et a volontairement été largement développé pour assurer l'information de la population : secteur nord/Menimur, Secteur Ouest, Secteur Kercado, Secteur Clisouet, Secteur Sud-Ouest/Conleau, Secteur Nord/Gare, Secteur Centre/Le Port, Secteur Sud-Est, Secteur Nord-Est.

Le constat d'affichage a été établi le 1^{er} décembre sous le numéro 269/2023. Un second constat numéroté 274/2023 a été établi par la police municipale le 12 décembre 2023 suite à une visite terrain intervenue le 8 décembre.

Par ailleurs, l'avis annonçant l'enquête a été inséré dans les journaux Ouest France et Le Télégramme du 1^{er} Décembre aux annonces légales. La 2^{ème} parution est intervenue le 16 décembre 2023 dans les 2 journaux.

De nombreuses communications sur certains thèmes relevant de cette enquête et de la phase de concertation ont été diffusées dans la presse locale : Ouest France des 31 mars, 4 mai, 27 mai, 29 mai, 31 mai et 6 septembre 2023.

L'avis est publié sur le site internet de la ville de Vannes et l'information est rappelée dans Vannes Mag n° 143 de janvier/février 2024 (page 27).

1.2.3 Information préalable

Une réunion de présentation du projet s'est déroulée au service Urbanisme en mairie de Vannes le 17 novembre 2023 de 9h30 à 12h30. Monsieur Stéphane Bois Directeur de l'Aménagement (Secrétariat Général) a présenté l'ensemble du dossier en cours de constitution ainsi que le bilan de la concertation.

Outre les caractéristiques techniques du projet, ont été abordées les modalités pratiques de déroulement de l'enquête. Au cours d'une seconde réunion programmée le 20 novembre, nous nous sommes rendus sur site pour mieux appréhender les impacts de cette modification, en définir l'emprise et les effets connexes.

1.3 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident notable enregistré pendant le cours de l'enquête.

Les conditions d'accueil, la programmation des permanences, la réactivité et la disponibilité des interlocuteurs du service urbanisme et l'affichage du plan de la ville précisant le nom des rues dans la salle ont facilité le travail du commissaire enquêteur dans sa compréhension des témoignages.

Toutefois, les 2 dernières permanences (12 et 17 janvier) ont concentré un nombre de rencontres justifiant une gestion du temps parfois préjudiciable à une bonne écoute.

1.4 Examen des observations recueillies

1.4.1 Impression générale

La complexité du dossier soumis à enquête est essentiellement liée à la multiplicité des items. La mobilisation des intervenants est très intéressante et démontre la sensibilité des Vannetais aux problématiques du quotidien et au développement de leur commune.

Le public qui est intervenu avait, de façon majoritaire, pris connaissance du dossier en version dématérialisée avant de rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences. Le bouche à oreille a particulièrement fonctionné à propos de l'OAP 11. Les rencontres étaient souvent consécutives au dépôt de contributions sur le registre et permettent de valider la bonne compréhension des arguments.

Les 2 dernières permanences ont été particulièrement chargées en termes d'affluence ce qui a révélé les limites de l'exercice : pas de problème matériel pour les sièges dans le hall mais accès au poste informatique complexe et absence d'une table pour mettre à disposition le dossier papier. Le commissaire enquêteur s'est organisé pour recevoir simultanément des intervenants avec leur accord.

1.4.2 Analyse des observations

On comptabilise 142 contributions déposées sur le registre dématérialisé dont 32 mails. Les repères choisis pour la numérotation sont normalisés : @ pour les contributions par internet et E pour les contributions par mail.

Au niveau des contributions sur le registre papier, elles sont repérées RP et numérotées de 1 à 7. Elles correspondent majoritairement à la dernière permanence.

L'analyse des contributions a révélé des doublons au nombre de 18, ceux relevant de l'OAP 11 ayant volontairement été maintenus malgré la reproductibilité des argumentaires pour tenir compte des réactions exprimées.

En synthèse 131 observations apparaissent en libellé dans le tableau annexé en PJ.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le nombre d'observations et la multiplicité des thèmes abordés démontrent l'intérêt que cette enquête a suscité.

J'ai relevé 5 observations notablement hors périmètre de l'enquête (45 – 99 - RP1 – RP5 – RP7) même si elles peuvent être utilement partagées par vos services.

D'autres sont à examiner par vos services au titre de contributions citoyennes. :

- Les observations 20 et RP2 concernent la rue de Verdun et sont maintenues du fait de l'OAP 21 qui pourrait prendre en compte les préoccupations exprimées liées au trafic.
- L'observation 39 apporte une réflexion sur les stationnements dans le périmètre de la gare.

J'aborderai dans des chapitres dédiés les contributions par thématique. Certaines contributions ciblées évoquent des préoccupations complémentaires (mots-clés) comme les emplacements réservés, les zones humides, les CES, le classement EBC qui seront examinés dans des chapitres plus généraux.

Si ces développements concernent des points spécifiques liés aux modifications objet de la présente modification du PLU, certains abordent des considérations plus générales sur la politique développée par la municipalité (3 et 4 sur la base du Vincin, et 25 qui aborde le cas du Pargo).

Les contributions majoritaires traitent du Vincin au sens large (yc Fetan Blay et zone 2AU), l'OAP 8 du Pargo et l'OAP 11 Bilaire. Si cette dernière a suscité de multiples réactions, elles ne sont enregistrées qu'à compter du 13 janvier ce qui semble confirmer une défaillance de communication que nous aborderons dans le chapitre correspondant.

A noter que 2 avis PPA ont été exprimés par les contributions 118 et 120 et seront repris comme tels dans le rapport.

Un chapitre spécifique sera consacré à la forme de l'enquête pour que les dysfonctionnements ressentis par le public soient appréciés dans votre restitution.

Les questions qui sont reprises dans les prochains paragraphes résultent des observations déposées par les différents contributeurs et des interrogations du commissaire enquêteur suite à la lecture du dossier soumis à enquête.

Tout complément d'information que le pétitionnaire jugera utile à la bonne compréhension de la problématique sera bienvenu. Une réponse documentée est requise même si certains éléments de réponse sollicités peuvent figurer dans le dossier. Il suffira alors de préciser les liens documentaires.

1.5 Les remarques de forme

Les remarques ont été nombreuses faisant notamment référence à la répartition des affiches dans la ville et à la publicité de l'enquête. Ces modalités pratiques étaient listées dans l'arrêté municipal et le constat établi par la police municipale s'y réfère. Force est de constater que certains secteurs (notamment les riverains du Centre équestre OAP 11) n'ont « découvert » ce dossier tardivement.

1.5.1 Observation 116

Cette observation émane de l'ASL Prad er Velin dont j'ai rencontré certains représentants. Elle reprend de façon synthétique l'état d'esprit polémique auquel j'ai été confrontée.

C'est seulement le 13 janvier, que nous avons été alertés par un voisin de l'existence d'une enquête publique dont les dates de consultation vont du 15 décembre au 17 janvier 2024.

Aucune publicité n'ayant été affichée à l'entrée du quartier de Bilaire (panneau d'entrée de la ville de Vannes) ni dans le lotissement (alors que celui-ci sera fortement impacté par le projet), ni aux abords du centre équestre (lieu du projet), nous n'avons plus le temps matériel d'en informer tous les co-lotis et de convoquer une Assemblée Générale pour en débattre. Les co-lotis n'auront donc pas le temps suffisant de faire leurs commentaires éventuels. Pourtant et à notre connaissance, il existe une obligation d'affichage « sur les lieux prévus pour la réalisation du projet », comme le prévoit l'article R 123-11.IV du code de l'environnement. Par ailleurs, la période de consultation incluant les congés de fin d'année n'est certainement pas propice à une complète information des citoyens. La Ville de Vannes voudrait réviser son PLU à l'insu de la population, qu'elle ne s'y prendrait pas autrement ...Un délai supplémentaire d'enquête d'un mois vous est donc demandé (à tout le moins sur le projet dit de l'ancienne ferme équestre de Bilaire), afin que les riverains puissent être davantage informés sur ce qui les attend, et qu'ils puissent, le cas échéant, se manifester auprès de vous pour faire connaître leur avis. La démocratie est à ce prix.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les contacts que j'ai eus avec les représentants de l'ASL et certains résidents m'ont permis de mieux appréhender la problématique exposée et d'argumenter l'inutilité d'une prolongation de l'enquête dans la mesure où entre le 13 et le 17 janvier, j'ai reçu 47 contributions toutes structurées sur les mêmes thèmes, préoccupations et arguments.

Question :

Le dossier de la présente modification comprend le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 12 décembre 2022 au 6 mars 2023. Si les éléments mis à disposition à cette occasion ne pouvaient présenter qu'une description provisoire des différentes OAP, il est notable que l'OAP Centre équestre qui figure dans le PowerPoint n'a suscité aucune réaction en réunion publique voire même aucune observation dans votre bilan de concertation.

Comment expliquez-vous ce silence ? N'y-a-t'il eu aucune réunion de quartier permettant d'aborder ce point ? Plusieurs intervenants m'ont précisé que leur vecteur d'information essentiel était Facebook (soit Monsieur le Maire, soit la ville) et ont déploré le manque d'information sur l'enquête. Qu'en pensez-vous ?

1.5.2 Observation 141

Cette observation confirme la conversation que j'ai eue avec Madame Anne Savatier : elle reprend des réflexions maintes fois entendues au cours des échanges ce qui justifie sa reproduction ci-dessous :

L'enquête publique a été planifiée en toute fin d'année 2023 et début 2024, en plein durant les fêtes de fin d'année, ce qui a rendu la mobilisation compliquée pour bon nombre d'entre nous. Et ce qui explique aussi que ce soit l'engorgement total sur les derniers créneaux proposés pour rencontrer Madame Carlier, La Commissaire Enquêtrice à l'Hôtel de Ville.

Les documents proposés par la Mairie sont riches, intéressants mais aussi complexes pour les non-initiés et il faut un certain temps pour les consulter, les comprendre, revenir vers ceux du SCOT, réfléchir à la compatibilité des enjeux, relire les derniers textes règlementaires et législatifs (Littoral, Alur, Climat et Résilience, enjeux ZAN 2050 etc ..). Les mettre à disposition le 15 décembre pour un premier créneau de rencontre 15 décembre est somme toute un peu court !

L'ABV partie I (contribution 9) y fait référence dans les mêmes termes : On peut en effet regretter une trop grande discrétion de la mairie sur cette séquence importante de l'agenda municipal. Et on sait déjà que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a été contrainte de ne pas instruire ce dossier faute de temps. Et l'enquête publique se déroule à un moment, les fêtes de fin d'année, de faible mobilisation populaire. Enfin, le dossier n'a pu être mis en ligne que le 15 décembre à 9H, au « dernier » moment. Avoir pu y accéder une

semaine plus tôt aurait permis de l'étudier plus sereinement. Mais si nous sommes un peu lourds sur la dimension démocratique d'une décision qui « touchera » tous les propriétaires, c'est pour y associer un autre caractère, celui de l'équité. Car si l'intérêt général ne peut être réduit à la somme des intérêts particuliers, il ne peut pas non plus bafouer les intérêts communs.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La mise à disposition des documents est réglementaire et je confirme qu'elle était effective le 15 décembre à 9h. La programmation de l'enquête intégrait volontairement la période des fêtes pour permettre à des vacanciers et résidents secondaires de s'exprimer. Force est de constater que cela n'a pas été le cas. La complexité du dossier est réelle mais la phase de concertation avait en principe dégrossi les thèmes de cette modification. Une réunion publique a eu lieu le 3 mai 2023 avec pour thème la modification n°3.

La consultation du bilan de cette concertation s'est révélée défailante, en témoigne le message anticipé de Madame Savatier dès le 13 décembre qui tentait de se documenter.

A quelle date et sous quelle forme a été publié le bilan de la concertation ? Quelle conclusion établissez-vous de cette phase et quels enseignements de progrès en tirez-vous ?

1.5.3 Commentaires des PPA

Alban DOMERGUE Chef d'Unité Planification de l'Urbanisme (Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan) a posté sur le registre une contribution sous le numéro 118 qui sera intégrée dans le corps du rapport et exploité dans les thématiques.

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à 48 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Vannes prescrit par délibération du 27 juin 2022 et dont le dossier complet a été reçu par mes services le 11 décembre 2023.

Au vu des délais contraints avant l'ouverture de l'enquête publique le 15 décembre 2023, il ne nous a pas été possible de rédiger une lettre officielle d'avis, qui nécessite, pour être mise en œuvre de manière qualitative, de 6 à 8 semaines de délais. Néanmoins, ce mail vaut avis PPA au titre de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Comme la DDTM, nous avons reçu la contribution du Golfe du Morbihan (120). En dehors de la MRAe et de la CDNPS, le dossier ne comportait aucune contribution spécifique. Ces 2 ajouts seront exploités comme tels.

Le bilan de concertation précisait : « Il sera joint à l'envoi du dossier de modification du PLU aux personnes publiques associées (État, Agglomération, PNR, Consulaires, etc.) ».

Quelles sont les PPA que vous avez contactées ? Le dossier adressé courant décembre confirmait-il ou s'appuyait-il sur des échanges antérieurs ?

2 Thématiques

2.1 Vincin

L'ensemble urbain inscrit dans le « Bois du Vinci » fait l'objet, dans le PLU en vigueur d'une protection au titre d'un ensemble d'intérêt paysager à conserver et à renforcer (article L 151-23 du code de l'Urbanisme). Les propositions à développer à travers la modification n°3 devront permettre de développer et mettre en œuvre

une méthodologie pour « périmétrer » sur la base d'une photo interprétation, les massifs boisés ayant vocation à faire l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé. Il s'agira d'adapter la délimitation des Espaces Boisés Classés (EBC) à la réalité du terrain pour préserver les boisements majeurs existants, ce qui nécessite de définir une méthodologie pour identifier l'EBC (caractère du boisement, distance par rapport aux constructions existantes).

Cette question traitant du Vincin au sens large (yc Fetan Blay et zone 2AU), a suscité de nombreux commentaires et justifié des contributions majoritairement favorables à la démarche pour lesquelles des compléments d'information sont nécessaires.

Et la logique de la démarche est bien de prendre en compte les opinions et les souhaits exprimés en transparence par les Vannetais, dans la mesure où ils sont cohérents, étayés, ne posent pas de problème de droit, et sont en ligne avec les choix politiques nationaux, régionaux et locaux, tels qu'ils ont par exemple été approuvés par le Conseil communautaire de l'Agglomération, ainsi que la politique générale de la mairie telle qu'elle est présentée dans ses documents de planification, et notamment le PADD de 2017 (et le Rapport de présentation - Tome 3. Justification des choix), sur lequel nous souhaitons revenir rapidement, au moins pour montrer que nos contributions ne visent pas à s'opposer, mais à contribuer, en exhortant la mairie à aller au bout de sa logique et à se donner les moyens d'atteindre les objectifs qu'elle a affichés.

C'est sur la base de ce message de l'Association du Bois du Vincin que je développe le paragraphe correspondant.

2.1.1 Références cadastrales

De nombreuses contributions évoquent pêle-mêle : l'allée cavalière, le Manoir de Kercado, les parcelles 157, 315 et 316, N86, 135 et 136, parcelle indivise, maison de Mme Mellec, située rue de l'île d'Arz, rendue au patrimoine du littoral.

La contribution E8 synthétise une vision à laquelle il est possible de se référer pour poser la problématique :

Je souhaite faire les remarques suivantes pour intégration dans la proposition de PLU en cohérence avec le point 10- Renforcer la trame verte et bleue du territoire et lutter contre les îlots de chaleur.

- Les parcelles CN135 et CN136 du Parc du Vincin doivent être classées comme chemin vert en raison de leur continuité avec la parcelle CN157 classée en zone environnementale.

- La parcelle N86 (dite verger historique du Manoir) classée depuis le dernier PLU comme constructible doit revenir en zone environnementale afin d'assurer la cohérence vis à vis de son environnement immédiat (parcelle CN157) mais aussi avec le projet de destruction de la maison Mellec et des bâtiments agricoles.

D'autre part, le maintien en zone constructible de la parcelle N86 pose problème en termes d'impact des travaux d'aménagements nécessaires pour les connexions aux réseaux (eau, électricité, eaux usées, gaz ...) sur la parcelle CN157. On peut aussi se poser la question des accès aux constructions qui en toute cohérence devraient être réalisés via la cour du manoir et non pas par la parcelle CN157 (parcelle indivise entre le propriétaire du manoir et l'ensemble des autres propriétaires du lotissement). Il faut garantir l'intégrité de la parcelle CN157 face à la construction sur la parcelle N86 en situant l'ensemble des travaux sur les parcelles N86 et cour du manoir (propriété du demandeur du permis de construire).

La contribution 12 aborde la suggestion supplémentaire : « Afin d'être assuré que cette vocation perdue, il serait souhaitable qu'un emplacement réservé pour liaison piétonne soit créé. ». Ce point sera révoqué au paragraphe

Commentaire du commissaire enquêteur :

Quelle est la position que vous défendez en regard de ces multiples développements ?

Serait-il possible de clarifier, avec plan et argumentaire détaillés, la question qui impacte notablement la trame verte et bleue parce que, comme le rappelle la contribution 36 : *ces parcelles sont utilisées quotidiennement par de nombreux Vannetais comme "chemin vert" pour rejoindre les rives du Vincin et Conleau. ?*

2.1.2 Analyse cartographique :

Au titre des contributions 9,15, 16 et 31, l'Association du Bois du Vincin a apporté un éclairage documenté sur la position qu'elle défend au titre d'une représentation majoritaire des propriétaires du Vincin (Madame Savatier est membre à titre personnel mais n'y représente pas les propriétaires de Fetan Blay).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Compte tenu de la densité des développements de la partie II des contributions ABV, je sollicite une réponse documentée sur les différentes positions parcellaires en tenant compte des remarques alternatives exprimées au titre des contributions 11, 111, 129 et RP6 (opposition) et des étonnements développés dans la 86 par Madame de Lagarde, dans la 35 par Monsieur Sand et dans la 108 par Monsieur Pineau.

Ces contributions reflètent la majorité des positions exprimées et méritent une analyse fine de votre part. Elles seront utilement complétées pour développer l'argumentaire le plus complet possible et rectifier les anomalies graphiques.

L'argumentaire développé par Madame Savatier dans la contribution 43 pose également question quant à la méthodologie retenue et à des prises de position criticables :

On ne peut que saluer les avancées notables et la prise de conscience des élus sur les enjeux majeurs de préservation de l'environnement, qui conduisent à une prise en compte du Bois du Vincin au sens « élargi », et à la création d'un Espace Boisé Classé qui concourt à la préservation de la Trame Verte et Bleue de la ville de Vannes sur sa zone Ouest. S'agissant de la méthodologie retenue, la photo- interprétation de photographie aérienne du Bois du Vincin a conduit à estimer pour l'heure le caractère boisé par « l'existence d'une végétation suffisamment fournie » (p 69 doc de présentation d'enquête publique en date de décembre 2023). On comprend que la cartographie aérienne soit le premier outil qui permette de façon sommaire de visualiser une densité boisée mais la méthode mérite d'être affinée et complétée. Il est d'ailleurs à noter que le code de l'urbanisme permet de classer également en EBC des zones non boisées ou déboisées, donc ne présentant pas à l'instant T une densité boisée, mais présentant un intérêt écologique pour l'ensemble des sols à protéger dans un espace donné. Pour l'heure, l'application de la seule grille photo-aérienne conduit à des particularismes de zonage qui portent de fortes contradictions par rapport au cœur même des enjeux. En effet, le projet actuel de zonage indique qu'une même parcelle cadastrale pourrait avoir 2 types de zonage :

- Soit classée en partie EBC et en partie UCd (ce sont celles qui ont donc déjà été déboisées par leurs propriétaires),
- Soit intégralement classée en EBC (ce sont celles qui ont su conserver leur patrimoine arboré et végétal)

Une réponse détaillée sur une méthodologie par déambulation serait appréciée afin de prendre en compte la totalité des paramètres et l'adéquation des objectifs de façon équitable.

2.1.3 Zones humides et cartographie bassin versant

Les rencontres avec les résidents de Vincin et Fétan Blay ont révélé des expériences vécues et des inquiétudes quant à l'hydrographie du site. Monsieur Rangé (18 et 26 + Rapport d'expertise), Monsieur Pierre Cuny qui s'est exprimé lors de la permanence du 30 décembre et Monsieur Pineau (108) alertent sur cette problématique :

J'insiste encore une fois sur la protection des ruisseaux et de leurs zones humides ; la photo interprétation choisie pour définir les zones à classer montre à cette occasion ses limites. En effet, sur les photos aériennes, ces ruisseaux ne sont quasiment pas visibles, à tel point que dans l'enquête publique récente (Enquête publique relative au projet de restauration des bassins versants du Vincin, du Bilair et du Plessis dans le cadre du contrat Territorial Volet Milieux Aquatiques (CTMA) ouverte du 26 octobre 2022 au 12 novembre 2022) sur la restauration du bassin versant du Vincin (entre autres), le ruisseau de Fétan Blay a carrément été oublié ! alors que c'est un affluent non négligeable de la rivière du Vincin.



Le ruisseau de Fétan Blay

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Devant la criticité de ce chapitre et sur la base des témoignages détaillés et documentés que j'ai pu recevoir, je sollicite une présentation précise et cartographiée des bassins versants et des écoulements de la zone vers le Vincin. Les conclusions de l'enquête citée plus haute relative à la restauration des bassins versants devraient orienter la réponse sous réserve qu'elle soit exhaustive.

Une évocation des rejets issus de la zone commerciale de Ploeren et des aménagements issus de la désaffectation des locaux de l'ASPTT (accès et occupation) attirent également mon attention sur les impacts potentiels.

Nous observons déjà un lourd passif écologique dans cette partie Ouest de Vannes. Le cumul N 165 + zones commerciales en continuité (zone de Parc Lann + zone de Luscanen) a généré un important niveau d'artificialisation des sols. Les problèmes déjà observés sont pluriels : zone de Vannes présentant le plus grand nombre de points de fragmentation dans les continuités écologiques (cf carte des continuités écologiques et de points de fragmentation SCOT 2018), érosion et dégradation de la perméabilité des sols avec des ruissellements importants en aval (bassins versants du Vincin, évacuation des eaux pluviales, ravinement des sols).

Je requiers d'y consacrer un chapitre visant la protection du réseau hydrographique dans sa globalité ainsi que tout commentaire sur la gestion des eaux pluviales et la répartition des rôles.

Pour les eaux usées, la zone du Vincin étant ANC justifie des contrôles réglementaires et des mises en conformité potentielles. Ces données soulevées lors de l'enquête impactent les plans d'aménagement et s'intègrent dans la réflexion globale d'artificialisation.

Qui en assure le suivi et la responsabilité ?

2.1.4 Zone 2AU

L'association du Bois du Vincin (ABV), Madame Savatier (42), Madame Langlais (125), Monsieur Jacquier (126) ont présenté des développements pour sauvegarder l'activité agricole à l'ouest de la zone dite du Vincin voire même la transformer en zone naturelle.

Les opposants Le Metayer (11) et Jouault (RP6) apportent une contribution plus personnelle permettant de sauvegarder un projet cohérent en mitoyenneté de leurs parcelles cadastrales.

Une contribution particulière émanant de Monsieur Lévêque RP4 requiert un changement de classification de zone (1AU vs 2AU) qui est hors périmètre de la présente enquête mais serait réactivée lors de la révision du PLU. L'accès aux réflexions des propriétaires du VINCIN et de Fetan Blay est à rapprocher de cette demande RP4 et des projets de la mairie pour l'aménagement de ce front ouest de Vannes.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Compte tenu de cette réflexion sur le devenir de la zone qui constitue un poumon naturel de la ville dans son extrémité Ouest, je requiers une présentation synthétique des options envisageables sur cette zone de 27 ha dont il faudrait à tout le moins revoir le périmètre, l'application future de la loi ZAN n'intégrant aucune donnée de mutation pour cette zone.

Quid des activités tertiaires potentielles, du périmètre agricole qui pourrait être classé en A, des continuités écologiques, d'une éventuelle OAP, de la création de rideaux d'arbres entre le « quartier » du Bois du Vincin Nord et la voie express, permettant de constituer une barrière acoustique entre un axe de plus en plus encombré et pollué, et les quartiers Ouest de la ville. Les propositions émanant des contributions sont nombreuses, pertinentes et constructives. Elles méritent une analyse contradictoire.

2.2 Avis recueillis

2.2.1 CDNPS

La CDNPS s'est réunie le 19 octobre 2023 et a émis un avis favorable au projet de modification du classement des éléments boisés les plus significatifs concernant le secteur du Vincin.

2.2.2 DDTM-E118

Un travail très qualitatif de précisions des orientations d'aménagement et de densification au sein des poches urbaines a été réalisé. Néanmoins, en modifiant ou créant des OAP, la MDC n°3 de la ville de Vannes impacte significativement des zones humides. Or, celles-ci ne sont pas répertoriées de manière exhaustive dans le PLU actuellement opposable car l'inventaire du SDAGE et du SAGE n'a pas été mis à jour et les cours d'eau ne sont ni répertoriés, ni représentés graphiquement. L'avis de l'État sur le PLU de Vannes, en date du 23 décembre 2016, y faisait pourtant bien référence. Ceci induit des erreurs dans les choix opérés, par exemple sur l'OAP du Pargo, dont un des accès se fait sur une zone humide.

En effet, le PLU de Vannes ne prend pas suffisamment en compte l'enjeu de la ressource en eau dans son PLU et notamment les dispositions du SDAGE et du SAGE, ainsi que l'article L211-1-1 du code de l'environnement. Cela pourrait permettre d'éviter le mauvais exemple du quartier de Kerbiquette, où tous les immeubles avec sous-sol sont contraints de pomper l'eau qui s'infiltré, ce qui est illicite car contraire aux dispositions du SDAGE (la disposition du SDAGE 7B2 interdit les pompages de la nappe en période d'étiage). En dehors de l'inventaire du SAGE et des zones humides potentielles, il peut aussi exister des zones humides non recensées.

A minima, et dans le cadre de cette MDC n°3, la commune devrait procéder à la mise à jour des cours d'eau et zones humides des périmètres impactés par la modification n°3 du PLU de Vannes afin de mieux prendre en

compte les enjeux liés à la biodiversité et à la ressource en eau et redessiner en conséquence les OAP concernées avec davantage de précisions.

J'attire également votre attention sur l'enjeu de l'étang du Pargo : l'entretien de la digue n'est plus réalisé depuis 2017. Vu le volume d'eau, il faut régler définitivement cette problématique, avant toute nouvelle urbanisation, car la présence actuelle d'habitations, collège et lycée peut générer un risque futur important.

Je vous rappelle enfin que toute suppression de zones humides doit se faire selon la séquence ERC : éviter, réduire compenser. Vannes doit justifier toute destruction de zone humide, et des travaux de mesures compensatoires pour la suppression de ZH doivent être entrepris. En tout état de cause, ces éléments devront être repris de manière exhaustive lors de la révision du PLU de Vannes, qui devient nécessaire.

2.2.3 Golfe du Morbihan-E120

Les objectifs sont conformes aux orientations des politiques communautaires mais justifient quelques aménagements :

Mobilité :

- 1 - Au regard de la demande, il serait utile de prévoir la réalisation d'un P+R rue du Rohic.
- 2 - Il semble également indispensable que le PLU permette la réalisation des aménagements cyclables de l'axe Ploeren - Vannes,
- 3 - Les différentes OAP sectorielles pourraient être améliorées afin de prendre en compte la desserte par les transports en commun, ainsi que les modes de déplacements actifs.

Eau, assainissement

- 1 - Dans le secteur du Vincin, il convient de proposer un dispositif réglementaire permettant d'assurer le renouvellement/mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectifs,
- 2 - Le règlement de gestion des eaux pluviales adopté en conseil communautaire du 30 juin 2022 pourrait être intégré au règlement du PLU.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'instruction des autorisations d'urbanisme :

- 1 - La modification de PLU impose que les PV soient encadrés dans les toitures. Il semble juridiquement difficile de l'imposer, sauf dans des secteurs identifiés,
- 2 - Les nouvelles définitions introduites peuvent être de nature à questionner lors de l'instruction. Il conviendrait de les préciser,
- 3 - Les ajustements réglementaires joints en annexe pourraient être intégrés à ce projet de modification afin de faciliter et sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Commentaires du commissaire-enquêteur : Certaines dispositions développées dans ces contributions se retrouvent dans nombre d'observations développées dans les paragraphes à suivre : eau et assainissement, zones humides, mobilité, amélioration des OAP.

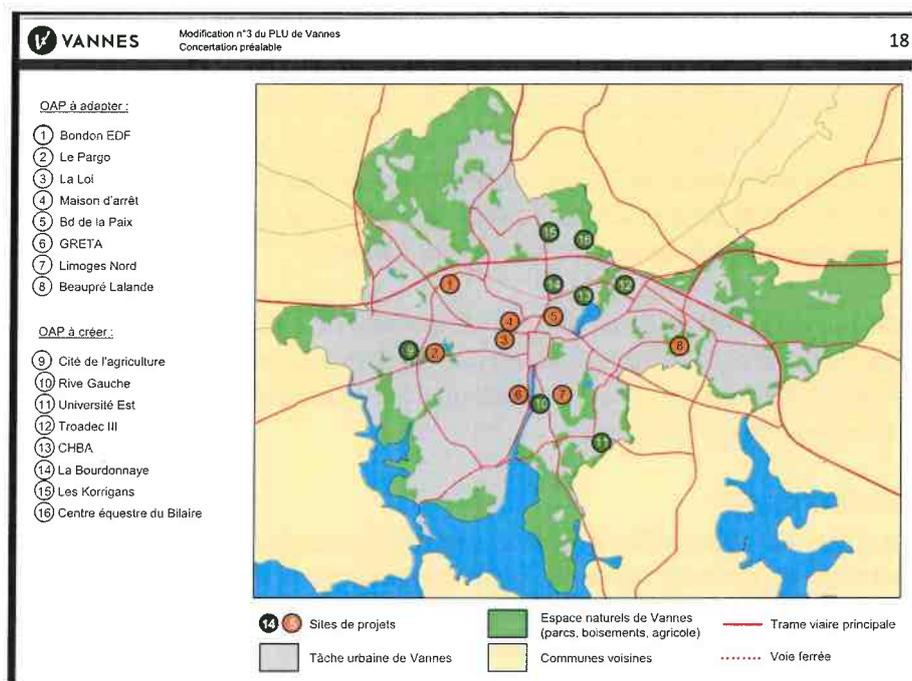
Je sollicite une prise de position sur l'ensemble des remarques portées par les PPA et notamment sur l'enjeu de l'étang du Pargo et sur les ajustements réglementaires proposés visant à sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2.3 OAP

Lors de la phase de concertation, certaines OAP ont été évoquées et ont donné lieu à commentaires. Le Pargo et le Centre équestre de Bilaire en faisaient partie et pourtant ne ressortent pas dans le bilan annexé au dossier.

Ce sont celles qui ont recueilli le maximum de contributions et suscité le plus de commentaires voire d'oppositions, respectivement 12 pour l'OAP 8 et 47 pour l'OAP 11

La présentation qui suit s'attache aux OAP ayant été commentées par le public. Certaines mises au point seront utilement exploitées dans la relecture définitive des OAP.



2.3.1 OAP 5

La contribution 80 relative au Château de Limoges émane de l'Association des amis de Vannes. Sur la base de l'étude documentaire parue dans le bulletin n°48, il ressort la conclusion : « *Les Vannetais doivent continuer à faire preuve de vigilance pour sauver le château de Limoges.* » Ce message de précaution fait suite à l'analyse d'un historique tumultueux et d'un questionnement relatif à la sauvegarde et la mise en valeur des murs, à la qualité de la restauration et à l'insertion dans un environnement marqué par de nouvelles constructions.

L'association Les amis de Vannes demande que soit précisé un élément supplémentaire dans les objectifs de l'OAP n°5, à savoir la préservation et la valorisation du château de Limoges. Ceci implique que l'effort de sauvegarde et de mise en valeur porte aussi sur le parc qui constitue en quelque sorte l'écrin vert du bâtiment. Sans cet environnement, le château perd beaucoup de son intérêt.

Nous avons pris bonne note des améliorations apportées au projet initial mais il serait souhaitable de réduire encore significativement les constructions de logement et d'élargir la perspective de vue sur le château à partir de la rue Mgr. Tréhiou, en déplaçant vers le Nord la partie constructible

Par ailleurs, si le château retrouve une raison d'être et une activité, il aura vraisemblablement besoin d'une aire de parking. Il faut donc la prévoir sur l'une des deux surfaces constructibles, par exemple la plage arrière de la zone orange. Enfin il serait souhaitable que le mur entourant le parc soit indiqué entièrement comme étant à préserver.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette contribution pose la question de la marge de manœuvre dont dispose la mairie en regard d'une construction privée classée et nécessitant des travaux de sauvegarde.

La position développée dans Ouest France par l'adjoint en charge du Patrimoine « sur la nécessité de protéger le droit du propriétaire mais également de lui rappeler ses devoirs » permet-elle de répondre favorablement à l'Association ?

2.3.2 OAP 7

Les contributions traitant de cet item relatif à Tohannic portent les numéros 70, 71, 79 et 138.

Il est très surprenant que la zone de Tohannic 1AUbp soit constructible alors qu'elle recouvre une zone humide, bien mentionnée sur le plan 4.2.16.

Habitant depuis une dizaine d'années en proximité de l'étang de Tohannic, j'ai à deux reprises dû appeler les services municipaux ou de l'agglo parce que les canalisations d'assainissement (eaux usées) étaient bouchées. Je suis donc inquiet de ce qui va advenir avec les nouvelles constructions et donc l'arrivés de nouveaux habitants. Je n'ai pas vu dans ces modifications de PLU de schéma indiquant les circuits eaux pluviales et eaux usées, ni comment ces dernières étaient acheminées et traitées. En complément Le Golfe du Morbihan souffre du traitement insuffisant des eaux pluviales dans son environnement.

Présente une vision claire de l'harmonie architecturale que devrait présenter le projet Tohannic à proximité de l'UBS et de certains commerces et services. Sollicite une révision du périmètre trop ambitieux (215 logements) et des constructions R+5+A. Réclame la mise à disposition d'une salle pour réunion et le maintien de la liaison piétonne Bois de Limoges allée de Limoges.

Remarques GEO BRETAGNE SUD

En premier lieu, la notice de présentation précise en page 45 la reprise de 7 OAP sectorielles. Cependant, il n'est à aucun moment fait référence à la modification de l'OAP n°7 de Tohannic en précisant les justifications des modifications proposées. En l'état, seule l'OAP modifiée fait l'objet des présentes remarques sans avoir connaissance des justifications qui n'ont pas été précisées.

Accès : La proposition de modification de cette OAP prévoit un accès unique pour chacune des deux unités foncières dédiées à l'habitat. Cette disposition implique donc la création de deux accès distincts depuis le giratoire de Tohannic. Il serait judicieux de préciser sur le schéma graphique de l'OAP les accès à créer afin d'éviter toute ambiguïté en validant préalablement la faisabilité technique de deux accès distincts sur le giratoire au regard notamment des zones humides à proximité immédiate.

Densité : La hauteur des constructions n'est pas modifiée entre l'OAP actuelle et l'OAP future, soit R+3+attique et R+5+attique le long de l'Avenue de Tohannic. Le périmètre de l'OAP n'a pas évolué ou alors à la marge en prenant en compte l'ensemble des enjeux environnementaux, notamment la préservation des zones humides identifiées (environ 2,4 hectares urbanisables au lieu de 2,52 hectares affichés dans l'OAP actuelle). La densité actuelle de l'OAP en vigueur est de 126 logements par hectare, soit celle de l'OAP de Limoges Sud située dans le même quartier et dans un contexte urbain et paysager équivalent (projet situé en bordure de zone humide, tissu urbain résidentiel constitué de bâtiments collectifs et maisons). L'OAP en vigueur prévoit donc un programme de +/- 315 logements, compatible avec l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur et l'intégration urbaine dans le quartier et son environnement. Cependant, la proposition d'OAP modifiée prévoit une diminution de l'ordre de 100 logements du programme de construction (215 logements au lieu de +/- 315 logements) pour une surface de plancher de l'ordre de 15 000 m². Aucune explication n'est apportée pour justifier cette modification qui va à l'encontre des objectifs de densification urbaine. Un projet de construction de l'ordre de 300 logements permettrait de concilier à la fois la densification du quartier et la préservation des espaces naturels (renaturation de zone humide et protection stricte des talus boisés et franges paysagères) tout en conservant au moins 30% de la surface urbanisable en pleine terre comme proposé dans la nouvelle OAP.

Zones humides : Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Golfe du Morbihan – Ria d'Étel (SAGE GMRE), document de portée supra-communale encadrant la gestion des milieux aquatiques, a été approuvé le 24 Avril 2020. Les documents d'urbanisme doivent, lors de leurs évolutions, être mis en conformité avec le règlement du SAGE.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Compte tenu des remarques déposées à propos de cette OAP, j'attends de votre part une réponse précise sur le périmètre concerné à propos des zones humides et du schéma directeur eaux pluviales et eaux résiduaires. Les incidents relatés posent question quant à la séparation des réseaux et la prise en compte des dénivelés.

A quel titre est déposée la contribution de Géo Bretagne Sud ? Cette structure est-elle associée au projet immobilier correspondant ?

Évoquer les 2 versions de l'OAP appelle des commentaires quant à la densité, abusive pour un déposant et réduite pour l'autre : quelles justifications ont conduit à cette nouvelle présentation ?

Qu'en est-il de l'intégration dans le secteur en termes d'infrastructure, de services et de réseaux ?

2.3.3 OAP 8

L'OAP du Pargo a suscité des réflexions relatives notamment à la présence d'une zone humide, au concept immobilier avec des structures R+4+2A ET R+3+A à proximité du lotissement. La contribution 17 (Monsieur Jamet), en phase avec RP3 (Madame Lighera) résume cette approche défiant la pertinence du projet. A noter que la contribution de la DDTM (118) soutient la remarque relative à la zone humide : *Ceci induit des erreurs dans les choix opérés, par exemple sur l'OAP du Pargo, dont un des accès se fait sur une zone humide.*

Le plan proposé pour l'OAP Pargo n'est pas conforme à la réalité. Les constructions des parcelles cadastrées 548 - 549 - 550 n'y figurent pas alors qu'elles existent depuis bientôt 3 ans.

Les zones cadastrées 56 - 60 - 220 sur lesquelles sont envisagées des constructions R+3 et 1A et R+4 et 2A (secteur 1) sont des zones "humides". Dès que la pluie tombe, le terrain devient boueux et il est souvent impossible de s'y promener.

Ces mêmes zones sont plantées d'arbres de toutes essences et non de haies comme mentionné sur le plan.

Cette zone n'a jamais été bâtie. Elle devrait donc être protégée dans le cadre de la loi ZAN

Dans les attendus du PLU, figure l'application de la loi ZAN la protection des espaces verts et la volonté de renforcer la trame verte et bleue du territoire et lutter contre les îlots de chaleur. La construction d'immeubles jusqu'à 6 étages ne correspond pas à cette volonté.

Les autres contributions s'attachent à la densification et au CES, soit pour critiquer le concept de l'OAP (33, 77, 84 et 88), soit pour souhaiter une évolution du CES appliqué à la zone bâtie mitoyenne (24, 32, 34, 38, 48, 119).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Comme pour certains chapitres précédents, j'attends de votre part une confirmation cartographiée de la situation du terrain concerné par cette OAP en regard des zones humides d'une part et de la situation cadastrée d'autre part permettant de confirmer les constructions potentiellement mitoyennes du futur projet immobilier et impactées par la gestion des vues sur voisinage.

L'information relative à la présence d'arbres (vs haies) remet-elle en cause le classement de cette zone ?

Pour la gestion des CES, je souhaite obtenir une argumentation de la philosophie et des règles appliquées pour l'affectation des CES par zone.

L'argumentaire « divisions foncières » développé dans la notice de présentation fait état des dérives constatées et se traduit par la décision « d'imposer le respect des règles du PLU pour l'ensemble des parcelles issues de la division ». Quelles sont les constatations enregistrées et en quoi cette décision vous protège contre les abus ?

Est-ce une structure argumentaire nécessaire pour l'instruction des permis de construire ?

Quelle est votre réponse aux sollicitations et constats exprimés dans les contributions listées ci-dessus ?

De façon plus générale, certains règlements de copropriété qui m'ont été fournis (exemple Fetan Blay) protègent (en interdisant) contre ces divisions intervenant dans le cadre de successions ou de ventes : quel est le poids juridique de telles dispositions à caractère privé dans la problématique CES ?

2.3.4 OAP 9

Cette OAP traite du devenir de la cité de l'agriculture et du projet OAP tel que présenté à l'enquête.



3 contributions ont permis de présenter une version alternative optimisée par 3 des principaux protagonistes de la structure immobilière :

- 40 : Groupama Loire Bretagne
- 130 Chambre d'Agriculture
- 132 : MSA Portes de Bretagne

GROUPAMA Loire Bretagne est propriétaire des parcelles CZ 686, CZ 687 (devenue 906), CZ 688 et CZ 683. Cette unité foncière est parfaitement autonome puisque ayant un accès direct par l'Avenue du Général Borgnis Desbordes. Dans le cadre du développement de nos activités, nous demandons à la ville d'étendre le périmètre du secteur 2 de l'OAP N°9 à l'ensemble des parcelles citées précédemment, propriété unique de Groupama. J'ajoute que notre projet sur le secteur 2 étendu aux parcelles précitées ne vient en aucun cas gêner la mise en œuvre de l'OAP sur les autres secteurs. En outre, cette extension du secteur 2 facilitera également les négociations sur le secteur 1 modifié.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Les 5 Chambres d'agriculture de Bretagne (4 chambres départementales et 1 Chambre régionale) ont fusionné depuis le 1er janvier 2024 en un seul établissement la Chambre d'agriculture de région Bretagne. C'est cette structure qui dépose une contribution ce jour. L'ensemble des éléments inclus dans les 2 pièces jointes, un courrier du président de la Chambre d'agriculture de région Bretagne (expliquant la totalité des opérations envisagées) et une proposition de modification du plan de l'OAP pour la partie nord de l'OAP (Plan à gauche)



Cette proposition commune avec celle de la MSA ci-dessous vise la construction des sièges sociaux dans le périmètre de l'OAP (démarche valant pour les autres copropriétaires au sein de SYCOMA et sous réserve de faisabilité avec les autres propriétaires de cette réserve foncière (Groupama et Crédit Agricole).

MSA Portes de Bretagne : La MSA, MSA Service, et la Chambre d'agriculture envisagent au vu des difficultés de délocalisation de ses sièges de reconstruire sur place dans le périmètre de l'OAP Cité de l'agriculture, sous réserve de faisabilité avec les autres propriétaires sur cette assise foncière (Groupama et Crédit agricole).

Les activités tertiaires à relocaliser dans la zone, de par leurs activités de formations et réunions, nécessitent une surface importante en parking qui nous paraît totalement sous-estimée dans l'OAP. Actuellement sur la cité de l'agriculture, la surface en parking est de 16 000 m² avec les surfaces en sous-sol. Nous demandons d'ouvrir la possibilité de répartir les objectifs des activités des zones S1 et S3 indifféremment entre ces 2 zones, pour nous laisser des latitudes dans notre projet mutualisé.

Nous souhaitons, au vu des besoins de relocalisation, et des surfaces de parking nécessaires, abaisser la surface en tertiaire sur les zones S1 et S3 par rapport à ce qui est inscrit dans l'OAP soumis à enquête publique. Nous demandons dans le tableau de programmation de l'OAP que les surfaces d'activités S1 et S3 soient fusionnées avec une surface de l'ordre de 14 000 m². Avec une image « Cité de l'agriculture », nous sommes interrogatifs sur la possibilité de trouver des entreprises nouvelles à vouloir s'implanter sur ce périmètre au vu de notre expérience de locations de bureaux. L'espace libéré par la reconfiguration des nouveaux locaux, la mutualisation d'espaces, doivent t permettre de valoriser la surface libérée en habitats en zone S1 Nord. Nous demandons que le schéma de principe de corridor soit confirmé avec une latitude quant à sa localisation notamment sur l'espace S3. En cas de densification d'activités tertiaires sur cette zone son positionnement actuel (central) ne permettrait pas l'implantation d'un immeuble de bureau mutualisé d'approximativement 10 – 11 000 m² de SDP qui pourrait correspondre au besoin de la MSA, MSA services, de la Chambre d'agriculture et autres organisations agricoles. (Plan à droite)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ayant rencontré les différents protagonistes pour lesquels un cheminement semblait nécessaire dans le cadre de l'optimisation de l'OAP 9 et des alternatives envisagées, je laisse le soin au pétitionnaire de valider la transformation de l'OAP pour accompagner l'ensemble de ces évolutions (les plans annexés sont développés ci-dessus à gauche pour la chambre d'Agriculture et à droite pour MSA).

Par ailleurs, cette nouvelle orientation n'est pas sans impact sur le trafic, les axes de circulation et sur la capacité de stationnement dévolue aux activités tertiaires, concomitamment aux zones d'habitat. Comment intégrer ces contraintes dans le descriptif correspondant ?

La réserve figurant dans la contribution MSA et relative à une éventuelle absence de solution sur le secteur S1 justifie également une réponse spécifique :

Enfin, dans l'éventualité d'une absence de solution technique possible sur la zone S1 du fait des divers propriétaires concernés sur ce secteur et afin de garantir une solution technique de construction sur site (pour la chambre d'agriculture la MSA Portes de Bretagne et MSA Services) sur cette OAP, nous demandons que la zone orangée (actuellement limitée à une construction d'habitat à dominante collectif) située la plus au Nord de l'OAP (au niveau de la rue Monseigneur Yves Plumey) soit transformée en zone mixte à dominante d'habitat collectif et d'activité. Cette dernière transformation de l'OAP est indispensable à la faisabilité de notre projet

2.3.5 OAP 11

Comme déjà évoqué précédemment, cette OAP a soulevé un mouvement de mobilisation voire même une demande de prolongation de l'enquête dont j'ai argumenté le rejet : toutes les contributions abordent un seul et unique argument relatif à la conception des accès.

La contribution 116 émane du conseil syndical de l'ASL Prad Er Velin et reflète l'exhaustivité des préoccupations du voisinage (outre l'absence de publicité déjà évoquée plus haut), photos à l'appui.

- *Concernant les voies d'accès rue Charles le Goffic :*

Nous découvrons qu'une voie d'accès à ce projet de lotissement se ferait par la voie privée appartenant à notre lotissement « Prad er Velin », qui serait située entre le 48 et le 50 de la Rue Charles le Goffic. Par ailleurs, si par extraordinaire cette voie devait être requalifiée, la circulation sur la rue Charles le Goffic deviendrait particulièrement dangereuse compte tenu du nombre de véhicules en présence. Il ne vous aura pas échappé que la rue Charles le Goffic est assez étroite et composée de nombreux virages à angle droit. La voirie n'a pas été conçue pour recevoir un flux de circulation important et ne dispose même pas de trottoirs adaptés. Si l'impasse devait être utilisée, alors qu'elle n'a jamais été ouverte à la circulation publique, celle-ci viendrait entraver les sorties des maisons situées aux 46 - 48 - 50 de la rue Charles le Goffic, et tout cela dans un angle droit. Cette impasse est par ailleurs étroite et ne permettrait pas d'y placer des trottoirs. En effet, dans ce virage, les voitures viennent « mordre » sur les trottoirs des 46 et 48 de la rue, surtout lors des croisements de véhicules. Nous avons d'ailleurs dû y installer un « miroir », mais celui-ci ne remplit que partiellement sa fonction. Veuillez noter également que le manque de places de stationnement dans le lotissement oblige de nombreux véhicules à stationner sur les trottoirs, ce qui empêche les piétons de circuler et tout particulièrement les poussettes et fauteuils PMR, qui sont contraints de se déplacer sur la chaussée. Cette impasse doit donc rester privée, comme cela a d'ailleurs été débattu lors de notre dernière assemblée générale, ce qui interdit toute requalification de celle-ci et toute utilisation au profit d'un autre terrain privé, alors au surplus qu'il existe déjà une voirie qui permettrait d'assurer la desserte du nouveau lotissement. Enfin, une autre voie d'accès est prévue, toujours rue Charles le Goffic, mais dans sa partie extérieure à notre ASL, qui présente également des inconvénients majeurs en ce qu'elle déboucherait dans un virage à angle droit, qu'elle supprimerait des places de stationnement et qu'elle déverserait, elle aussi, son flux de véhicules sur les lotissements alentours dont le nôtre, avec tous les risques associés mentionnés ci-dessus.

- Concernant la voie existante nommée « Chemin de Bilaire »

Il existe déjà un accès au centre équestre qui, en toute logique, devrait permettre l'écoulement des flux de véhicules, sans avoir besoin de déverser ce flux au cœur d'un lotissement déjà fortement contraint. Cet accès naturel (Chemin de Bilaire), parfaitement goudronné et carrossable, a été utilisé pendant de nombreuses années pour accueillir les utilisateurs du centre équestre, sans que cela ne pose de problème. Par ailleurs, cette voie est structurante et permet un accès direct à la gare, au centre-ville, aux bus, à St Avé, à la 4 voies... et éviterait aux nouveaux occupants de venir serpenter inutilement dans notre lotissement. Veuillez noter également que le futur chantier n'aura aucune difficulté à emprunter cette voie car :

- *les engins qui sont actuellement utilisés pour démonter le bâtiment, ainsi que ceux qui ont été utilisés pour remodeler la colline (versant Saint Avé) utilisent déjà ce passage sans difficulté. Pourquoi donc vouloir faire passer des engins de chantier, par nature dangereux et au surplus d'un tonnage qui va nécessairement endommager la voirie de notre lotissement, dans un quartier d'habitation où circulent de nombreux piétons et où jouent parfois des enfants ?*

- *une entreprise nommée « Sortie d'O », qui est spécialisée dans le transport de bateaux, s'y est installée et y stocke ses bateaux dans d'anciens locaux du centre équestre. La circulation, avec de grandes remorques et des bateaux (parfois en convoi exceptionnel) se fait sans difficulté.*

Cet accès comprend même des voies de circulation pour le futur lotissement qui y sont connectées, à la sortie du centre équestre, sur le chemin de Bilaire, comme le montre le cadastre. Ces voies étaient d'ailleurs utilisées pour les besoins du centre équestre. En conséquence, nous demandons que le chemin de Bilaire (qui est une voie déjà existante, carrossable et structurante) soit utilisé pour les entrées et sorties du futur lotissement, ainsi que pour tous les besoins de la construction de celui-ci, notre propre voirie, située rue Charles Le Goffic, devant en être préservée.

- Concernant les emprises du futur lotissement :

Nous remarquons également que le plan du projet de lotissement empiète assez largement sur l'espace vert du lotissement « Prad er Velin », donc sur un espace privé. En effet et comme vous pourrez le constater au seul vu du plan de notre lotissement, il apparaît que le projet d'implantation dit « R+1+C » situé dans sa partie nord-ouest, en forme de lettre J, intègre au moins une partie de l'espace vert appartenant à l'ASL « Prad er Velin », de même que le chemin piétonnier menant à cet espace vert, chemin qui, lui aussi, appartient à l'ASL !

En d'autres termes, les promoteurs de ce projet prétendent s'approprier une partie du patrimoine foncier de l'ASL. C'est proprement inconcevable, et vous ne pourrez pas émettre un avis favorable à un tel projet, contraire au principe de la propriété privée.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les remarques développées au titre des 47 contributions vont toutes dans le même sens et je dois reconnaître qu'elles me sont apparues légitimes. Les arguments développés à propos des axes actuellement empruntés semblent recevables. Quelle est votre réaction face à ce mouvement de masse que, pour ma part, je n'avais pas anticipé, à la lecture du dossier et lors de la visite terrain ? Quid d'une version remaniée ?

Ces échanges ne se sont pas limités à des dépôts sur registre dématérialisé mais ont largement alimenté le flux de visiteurs lors de la dernière permanence. Il ressort de ces échanges la question du caractère privé des voies (jusqu'à nouvel ordre ?), la méconnaissance de la procédure de concertation et plus généralement le regret d'une absence de réflexion avec les représentants des lotissements (évoquée en 2.1). Toutefois, malgré cette effervescence et sous réserve de redessiner les accès au lotissement, j'ai enregistré de façon unanime un avis favorable à l'OAP. Quelle est votre position ?

2.3.6 OAP 12

2 contributions ont apporté un éclairage sur ce projet relatif au CHBA. Compte tenu de leurs références historiques et patrimoniales, je les restitue en intégralité

59 Association des Amis de Vannes : Les bâtiments inoccupés depuis le déménagement des services de soins dans le Bâtiment Médico-Chirurgical de l'hôpital CHUBERT en 2015), les 3 pavillons (P4 au sud, P1 au centre - portant l'inscription Hôpital Prosper Chubert- P5 au nord) forment avec les 2 pavillons d'entrée (vers la place du Dr. Grosse, décédé de la variole lors de l'épidémie de 1954-55) un témoin homogène et significatif d'un hôpital pavillonnaire issu du modèle pastorien du XIXème siècle vont être réhabilités et débarrassés des constructions parasites ajoutées au fil du temps, et constitueront un bel ensemble.

Ne pouvant plus accueillir une activité de soins contemporaine, les trois pavillons seront sans doute réaffectés à des activités "tertiaires" : associations de patients, services sociaux ou diététiques, éducation thérapeutique, activités physiques adaptées, salles de réunion, bibliothèque et salle multimédia. Les petites chambres des étages pourraient éventuellement accueillir des proches de patients hospitalisés (parents d'enfants pris en charge en pédiatries, enfants de patients âgés en fin de vie, par exemple)

Tous ces équipements font défaut actuellement. Au lieu d'agrandir le parking, ne conviendrait-il pas de songer à des alternatives au tout voiture (cheminements piétonniers, trajets en vélo ou en bus) ? Au contraire, il faudrait envisager le réaménagement d'un jardin ombragé, permettant aux patients et à leurs visiteurs de cheminer tranquillement. Enfin pour une cohérence, il est indispensable de conserver les deux pavillons d'entrée et l'ancienne maison du directeur à savoir les constructions situées au sud des pavillons conservés et la place du Dr Grosse

85 Monsieur Goursolas Antoine : Protection des pavillons d'entrée du CHBA (Place du docteur GROSSE) et mise en valeur du site : Le document graphique de l'OAP n°12 mentionne les deux pavillons de l'entrée historique de l'hôpital à l'ouest comme des éléments bâtis à préserver, ainsi que les trois pavillons en façade (alignement), à préserver. Étonnamment, la maison du directeur (au sud de l'entrée, voir photos jointes) ne dispose pas de protection alors qu'elle fait partie du même ensemble. Il est demandé la mise en cohérence des protections dont bénéficient ces bâtiments qui pourraient être considérés comme un ensemble cohérent à mettre en valeur d'un point de vue patrimonial et surtout paysager (voir les photos aériennes jointes, état des lieux années 1930 à 1960). Il est également demandé dans le paragraphe "Occupation du sol et Architecture" le remplacement des termes "Préserver (...) l'entrée historique à l'ouest" par "Mettre en valeur l'ensemble paysager et le front bâti de l'entrée historique à l'ouest"

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les 2 contributions sont cohérentes et visent la même démarche de sauvegarde du patrimoine.

Quelle est votre position sur ces orientations alternatives ?

2.3.7 OAP 19

La seule contribution relative à cette OAP porte le numéro 47 et émane de Monsieur du Mesnil du Buisson Georges propriétaire d'un terrain situé dans le secteur n°2bis, devenu secteur 4a dans le projet d'OAP, et plus particulièrement des parcelles cadastrées Section BL numéro 698, 1005 et 1208 (p).

La réflexion s'attache à comprendre l'évolution de l'OAP en termes de densité et de consommation d'espace.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je profite de cette contribution sur laquelle vous vous positionnerez pour aborder la logique qui vous a guidés pour faire évoluer les OAP anciennes (cf notamment OAP 7 et 19) et la question relative à la loi ZAN dont vous avez annoncé les bases 2011-2021 et la cohérence du programme 2021-2031.

2.4 Préoccupations sectorielles

2.4.1 Trehuinec

La contribution 21 émane du Collectif des Eco-habitants et a été reproduite 6 fois ce qui explique les doublons (22-23-27-28-29-30).

Le Collectif des Eco-habitants du village de Tréhuinec (149, 153, 155, route de Tréhuinec Vannes) demande
- Non suppression de l'OAP Trehuinec et proposition de rendre constructibles les fonds de parcelles (jardins)
Cette demande concerne les parcelles DN 0124, DN 0463, DN 0465, DN 0466 qui disposent de grandes surfaces. Elle s'inscrit dans les conditions énoncées dans les lois Littoral et ELAN : volonté de construire Eco-durable dans l'environnement végétal sans empiéter sur le zonage agricole en densification de l'existant. Ce qui permettra également un rééquilibrage est/ouest du secteur urbanisé du village de Tréhuinec.

Ces quatre fonds de parcelles sont déjà actuellement accessibles par la route de Tréhuinec (absence de travaux de voirie supplémentaires à prévoir).

- Aménagement d'un chemin piétonnier sur un côté de la route de Trehuinec

Le déplacement piétonnier étant devenu périlleux dans le village de Tréhuinec (obligation de descendre dans le fossé lorsque deux véhicules se croisent) l'aménagement d'un cheminement piétonnier devient urgent et la jonction avec le nouveau chemin (dit de St Anne) qui rejoint le RD 779 pourrait aisément être réalisée (au nord-ouest du village) en busant et balisant un espace sur un des côtés de la route de Tréhuinec.

Cette demande de cheminement piétonnier sécurisé sur un coté de la route au niveau du village de Tréhuinec est régulièrement réitérée depuis 2015. Elle est soutenue par la majorité des résidents de la zone.

Le nombre d'usagers piétons de la route de Tréhuinec y a été multiplié par 20 depuis la construction des nouveaux lotissements.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette requête, qui est à priori hors périmètre de l'enquête, a déjà été abordée avec le service urbanisme début janvier lors de la parution au registre et de la permanence.

Je sollicite de votre part une formalisation détaillée de la réponse qui précisera l'origine de la suppression et les aménagements envisagés en application des documents supra communaux avec précision sur les échéanciers et les modalités de communication associées.

2.4.2 UC appliqué à Conleau

Les questions relatives à Conleau ont été abordées pendant les permanences tant avec l'Association pour la protection du site de Conleau (105) qu'avec Madame Riaudel (permanence du 17 janvier) :

Nous avons exposé nos réserves sur les propositions de modifications apportées au PLU et portant sur la zone UC et plus particulièrement pour notre quartier de Conleau. Dans son article 4 (page 61) sur l'implantation des constructions, et article 5 (page 62) sur l'emprise au sol, nous sommes interpellés par le § identique (que l'on retrouve aussi pour d'autres zones) ajouté en bleu qui nous paraît incompréhensible et ouvre la porte à de multiples interprétations :

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division, notamment ceux sur lesquels un reliquat bâti existe, excepté dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division pour lesquels les règles s'apprécient à l'ensemble du projet.

La première partie de ce texte indique que pour une division les dispositions précédentes s'appliquent à chaque terrain. Mais ce § se poursuit en indiquant que si la division résulte d'un lotissement, les règles ne s'appliquent plus à chaque parcelle, alors que celles-ci sont pourtant bien destinées à une jouissance individuelle.

Cette rédaction est donc source à interprétation et pourrait ouvrir la possibilité de réaliser des constructions sous forme de bâtiments ou même de collectifs linéaires dans une zone constituée de constructions individuelles donnant à ce quartier son cachet apprécié.

Il y a donc un risque important pour ce quartier historique d'habitat pavillonnaire et qui souhaite le rester, de se voir ainsi dénaturé.

Toujours en zones UC, Article 7 (page 64), locaux et équipements techniques, le § écrit en rouge et que l'on retrouve également dans d'autres zones :

L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue à l'ardoise. """" Il est indiqué que le capteur solaire se substitue à l'ardoise.

Outre que cette solution est nettement plus coûteuse à la pose, et plus risquée en étanchéité, la technique la plus fréquente actuellement est une installation en surimposition laissant quelques centimètres entre capteurs et ardoises.

Aujourd'hui, les techniques pour certains capteurs nouveaux utilisent leur transparence pour permettre la réverbération des ardoises afin d'augmenter leur production de l'ordre de 10%

Vouloir contraindre l'interdiction d'une évolution technique n'est pas une bonne chose.

A notre avis, il serait souhaitable d'apporter plus d'éléments techniques et financiers pour justifier la préférence choisie et mieux laisser le choix entre les différents procédés.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les réflexions émanant de l'Association visent à sauvegarder sur Conleau un concept d'urbanisation que les différents mouvements liés à des successions ou des ventes pourraient entacher et compromettre. D'où leur lecture précise du règlement écrit et leurs demandes d'information. `

Je n'ai moi-même pas compris l'objectif et l'enjeu de la phrase en bleu et relaie leur question du fait de la reproductibilité de ce paragraphe au sein du règlement écrit.

Pour ce qui est des panneaux solaires, il est évident que la technologie a évolué ce que d'ailleurs le Golfe du Morbihan a souligné.

Je requiers les précisions nécessaires pour ces rédactions sources de conflits.

2.4.3 Questions zonage

La contribution 128 aborde de multiples questions relatives aux zonages.

Le projet de modification n° 3 du PLU de VANNES propose de passer la quasi-totalité de cet ilot en secteur UC qui « correspond aux secteurs urbains présentant une densité moins élevée, à dominante pavillonnaire ».

Celui-ci étant composé uniquement de maisons d'habitation individuelles, de taille modeste, un tel classement apparaît comme cohérent. Seules 5 parcelles sont maintenues en zone UBa, à savoir les parcelles AO n° 195, 194, 192, 456, 457 et 193.

Vous noterez que la propriété située sur la parcelle AO192 n'est, par ailleurs, plus identifiée au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ces évolutions n'ont évidemment pas manqué d'interpeler mes clients puisque ces parcelles constituent l'emprise d'un projet pour lequel a été prononcée l'annulation totale du permis de construire autorisant sa réalisation par un jugement rendu le 15 décembre 2023 par le tribunal administratif de RENNES en raison de son illégalité (instance n°2300003).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Compte tenu de la spécificité de la question, du caractère personnel de la démarche et du fait que cette même zone avait été évoquée dès la première permanence du 15 décembre avec Monsieur Germain de Promogil, je sollicite de votre part éclaircissements et précisions quant à l'argumentaire justifiant ces modifications.

2.5 Points divers

2.5.1 Zones humides et ruisseaux

Cette question a été abordée au niveau du Vincin et dans certaines OAP de façon localisée (exemple Pargo). La contribution de la DDTM comme certains commentaires pertinents soulèvent les points faibles du dossier au niveau des éléments de base du PLU : la cartographie zones humides et les schémas eaux pluviales et eaux usées.

Les enjeux de l'eau sont majeurs pour prétendre aujourd'hui porter une vision globale pertinente. Nous n'avons pas eu accès à ces documents (SAGE/ SDAGE) ni à leur visualisation. La localisation des zones humides par exemple et des cours d'eau est absolument centrale dans les réflexions et surtout décisions futures. Cela a beaucoup manqué.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette préoccupation a été exprimée dès l'ouverture de l'enquête. J'ai consulté l'annexe 5.11 du PLU sur le site de la mairie mais le dossier bureau d'études semble dater de 2012. Je n'ai rien trouvé quant au schéma directeur eaux pluviales et eaux usées.

Je réitère ma demande d'informations tant sur la version en vigueur des documents que sur le calendrier de mise à jour et le planning prévisionnel de révision du PLU qui intégrerait ces données.

2.5.2 Trame verte et bleue

Quant à la trame verte, bleue et maintenant brune dont on parle tous beaucoup (et ce depuis plus de 10 ans), nous n'avons toujours pas accès à une cartographie ; pour ma part j'ai cherché partout, au niveau régional, GMVA, local. Je me suis rapprochée de la DREAL qui indique disposer d'un site en réalisation mais rien pour Vannes. Comment raisonnablement pouvoir parler de cette TVB dont on sait pourtant que c'est un des enjeux clés que de la caractériser, de la protéger, voire de la restaurer.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Nous sommes là aussi sur une considération générale. Outre l'enjeu écologique, la trame verte et bleue porte un projet socio-économique. Les continuités écologiques sont identifiées dans les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), sous responsabilité des conseils régionaux. Tout acteur ayant une emprise sur le territoire doit s'y conformer et cela lui offre autant d'opportunités pour se développer de manière durable et créer ou maintenir des emplois. Quels sont les objectifs portés par la municipalité sur cette mise à jour en regard des documents supra communaux ?

2.5.3 Emplacements réservés

Les contributions 82 (Association Bois de Limoges) et 140 (Le Lannic) relèvent une incohérence à propos de l'ER 36 :

Cet emplacement 36, supprimé, concerne la liaison rue de Robien allée de Limoges / giratoire du Bois de Limoges. Le dossier "papier" consultable en mairie acte bien sa suppression conformément à la décision de la mairie lors de la révision précédente, suppression actée par courrier du Préfet du 29/12/2021 reçu au cabinet du maire le 06/01/2022. Par contre, on trouve dans le dossier électronique consultable par internet une liste des emplacements réservés où le n° 36 figure encore, en contradiction avec la décision antérieure ci-dessus référencée. Il paraît nécessaire de corriger le dossier électronique afin d'éviter toute confusion. Association Bois de Limoges

Sur un document papier de la consultation cette interconnexion est rayée, mais elle apparaît toujours sur le document "RapportPresentation_M3_EnquetePublique_Dec" téléchargeable sur Internet sur le plan secteur 16. p 94 numéro 36. Cette interconnexion devait soulager le trafic de la rue Montesquieu très étroite et à angle droit.

| | | | | | |
|----|-------------------|--|--|------|-------|
| 36 | Commune de Vannes | Liaison rue De Robien ou allée de Limoges / giratoire du Bois de Limoges | Maillage de l'avenue de Limoges et de l'avenue de Tohannic pour désenclaver le secteur de Limoges et soulager la circulation du quartier du Jointo et sur la rive gauche | 7766 | 18 ml |
|----|-------------------|--|--|------|-------|

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je souhaite obtenir un éclaircissement à la fois sur la réalité de l'incohérence documentaire relevée et sur l'historique de l'ER36 lui-même, en termes de fonctionnalités attendues.

Par ailleurs, en dehors d'éventuelles protections ER dans le cadre des liaisons douces du Vincin (exemple contribution 12), je n'ai été saisie d'aucun commentaire particulier

2.5.4 Patrimoine préservé

Les contributions 83 -93 évoquent avec précision les réflexions relatives au patrimoine à préserver.

Le règlement graphique du PLU (plan n°14) devrait ainsi figurer en couleur rose foncé les 6 bâtiments constituant cet ensemble et non pas seulement les trois pavillons en fronton de l'hôpital historique : cette remarque émane de la contribution 85 relative au château de Limoges. Lors de la permanence du 12 janvier, Monsieur et Madame Pietrala se sont étonnés du classement de la maison 536 mais auraient privilégié la 466 (plan 07)



Commentaire du commissaire enquêteur :

Il m'a été impossible d'inventorier la totalité des maisons préservées.

Je sollicite votre positionnement sur l'ensemble de ces suggestions particulièrement pertinentes.

2.5.5 EBC

En dehors des réflexions relatives au Vincin (sens large) qui sont analysées en 2.1, j'ai enregistré 4 contributions qui suggèrent une protection d'espace boisé pour la parcelle BT0544 :

133 : Habitant au n° 3 de la rue Joseph Sauveur, face à un espace boisé, j'ai consulté les planches graphiques et me suis aperçu que seul un arbre était considéré comme remarquable alors même qu'il fait partie d'un ensemble boisé de près de 1000m².

Considérant les capacités de constructions de ce secteur, je crains que l'absence de protection ne se traduise à l'avenir par la suppression de cet espace, qui participe grandement à la biodiversité et à la qualité du paysage de cette partie du centre-ville. Je souhaiterais en conséquence que le classement de cette emprise cadastrée BT 0544 puisse être modifié en aire de défense écologique ou en toute autre mesure de protection adaptée.

La même demande est portée par les contributions 135, 139 et 142.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces arbres constituent un véritable apport de verdure et de nature pour notre environnement proche, et où dans lequel de nombreux oiseaux vivent, alors que je le rappelle nous sommes en ville et Monsieur Couchou-Meillot a joint des photos en témoignant.

Votre position est attendue sur cette requête qui est cohérente avec les objectifs exprimés par l'équipe municipale.

2.5.6 Documentation

Quelques incohérences documentaires ont été relevées au titre de la contribution 92. :

Différences dans les objectifs chiffrés des logements entre les principes particuliers des OAP et le rapport de présentation CH II.3 et le TOME 4EI du rapport de présentation :

OAP 1. La LOI 175 ou 194 logements

OAP 2. SYSTERMANS 148 ou 194 Logements

OAP 3. LA RABINE 50 Plus Hôtels ou 60 Plus Hôtels

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Je ne suis pas en mesure de confirmer l'exhaustivité de ces relevés qui mettent en exergue l'intérêt des déposants sur le dossier mais suggère de contrôler la cohérence des données chiffrées lorsque celles-ci sont reproduites à plusieurs reprises dans les documents.

2.5.7 Généralités

Pour conclure cette synthèse de l'enquête, je soumetts à votre réflexion la contribution 25 qui aborde cette enquête et les propositions inhérentes sous un angle plus général reflet d'un type de réflexion de la population sur l'évolution de la ville de Vannes et les défis qu'elle affronte :

La pression démographique croissante sur Vannes et son agglomération nécessite une réflexion approfondie sur la manière d'optimiser l'utilisation des espaces disponibles.

Les dernières perspectives de l'INSEE font également état d'une progression notable des octogénaires sur Vannes et son agglomération à l'horizon 2050, la part des plus de 85 ans passant de 3,8% à 9,4%. Dans le même temps la démographie positive du territoire, liée à son attractivité et aux migrations des populations depuis les grandes agglomérations, notamment depuis la région parisienne, ne va pas s'étioler. Les séparations dans les familles augmentent également encore la pression sur les besoins de logements, à des coûts raisonnables tant en acquisition qu'à la location.

Ce commentaire n'appelle pas de réponse spécifique mais toute réflexion idéologique de votre part sera bienvenue.

3 Notification du procès-verbal et mémoire en réponse

Le procès-verbal est transmis par mail au pétitionnaire le 22 janvier 2024 Il est requis un accusé de réception et une version dûment signée par retour.

La réponse à ce procès-verbal sous forme d'un mémoire est attendue au plus tard le 6 février 2024, le rapport du commissaire enquêteur étant dû pour le 17 février 2024.

4 Pièce jointe`

Analyse des observations

Anne-Marie Carlier

Le 22 janvier 2024



Reçu par voie électronique
le 22 janvier 2024.



Direction Aménagement
Le Directeur

Stéphane BOIS