

Département du Morbihan

Commune de THEIX-NOYALO

**PLU
MODIFICATION n°6**

Déroulement enquête publique du 01 juillet 2023 au 02 août 2023

Partie 2.

**AVIS ET CONCLUSIONS
DU
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT, ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
I.1. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE	3
I.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
II. AVIS DE LA MRAE	6
III. AVIS DES P.P.A.	6
III.1. AVIS FAVORABLE	6
III.2. AVIS FAVORABLE AVEC DES COMMENTAIRES	6
IV. ANALYSE THEMATIQUE – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	7
V. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	17

I. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT, ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE



I.1. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Theix-Noyal décide de modifier son PLU afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement qu'elle souhaite réaliser sur le secteur de Brestivan suite à l'abandon de la ZAC du même nom qui portait sur environ 40 ha, située à l'ouest du centre de ville et qui prévoyait notamment la réalisation d'environ 1000 logements.

Pour mémoire, par jugement rendu le 16 juillet 2020, le tribunal administratif de Rennes annule l'arrêté préfectoral du 3 mai 2018 portant autorisation environnementale unique en retenant deux moyens suivants :

- Absence d'habilitation du maire de la commune par le conseil municipal pour déposer auprès des services préfectoraux la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et de dérogation à l'atteinte aux espèces protégées, ayant eu pour conséquence de vicier la procédure de délivrance de l'arrêté préfectoral
- Absence de raisons impératives d'intérêt public majeur justifiant le projet et absence de preuve de l'absence de solution alternative satisfaisante à l'échelle du territoire intercommunal.

En commun accord avec le promoteur, la commune renonce alors à la mise en œuvre de cette ZAC.

Suite à cette décision collégiale, la commune de Theix-Noyal convient que le promoteur GIBOIRE relance des études environnementales pour évaluer la faisabilité d'un projet plus modeste avec l'objectif de répondre localement au besoin en logements tout en intégrant les contraintes environnementales présentes sur le secteur Sud de la route de Noyal classé en 1AUz.

A travers un rapport de 55 pages, le promoteur saisit la MRAe en décembre 2022 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'un nouveau projet plus modeste intégrant une modération de l'artificialisation des sols et en urbanisant uniquement la zone 1AUz inscrite au PLU de Theix.

Cette nouvelle opération immobilière, de portée plus réduite, porte sur la création d'un nouveau lotissement ramené à une superficie de 4,8 hectares pouvant accueillir 169 logements sur la base de 35 logements/ha dont 30% de logements sociaux.

Ce projet nécessite la création de voiries internes et de réseaux, d'espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales, de stationnements, le tout maillé d'espaces paysagers favorisant l'intégration paysagère, environnementale et en créant un cadre de vie agréable pour les futurs habitants.

L'emprise du projet ainsi réduite à 4,8 ha se situe sur la zone 1AUz du PLU. Le reliquat de la surface concernée par le précédent projet de ZAC de 40 ha demeure « sanctuarisé » au terme des études environnementales qui identifient la présence de zones humides et de préservation d'espèces à protéger.

Pour information, le site du projet correspond à d'anciennes zones agricoles cultivées.

A proximité se trouvent :

- - un boisement
- -un bassin de rétention ancien et atterri
- -une zone pâturée, identifiée en zone humide

Il en découle que le plan local d'urbanisme en vigueur et alors modifié le 17 septembre 2018 pour permettre la réalisation de la ZAC de Brestivan, doit faire l'objet d'une nouvelle modification pour satisfaire les nouvelles orientations du projet sur le secteur de Brestivan / Le Petit Plaisance.

Cette modification n°6 concerne les objectifs suivants :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Secteur d'extension et de densification urbaine Brestivan / Le Petit Plaisance qui représente 4,8ha
- Réduire la surface 1AU sur ce secteur et augmenter en conséquence les zones Nzh et zone N
- Ajuster le règlement graphique et écrit 1AUz dans sa désignation en cohérence avec le futur projet d'aménagement prévu sur Brestivan.

Au Nord de la RD7 Le Petit Plaisance et au Sud Brestivan



➤ Les dispositions prévues conduisent à l'actualisation du tableau des surfaces suivante :

PLU en vigueur		PLU - modification n°6	
sous-zones	surface (en hectare)	sous-zones	surface (en hectare)
1AUa	4,39	1AUa	4,39
1AUb	4,19	1AUb	4,19
1AUe	1,63	1AUe	1,63
1AUi	21,85	1AUi	21,85
1AUz	16,15	1AUp	7,18
2AU	23,22	2AU	22,46
A	2545,46	A	2545,46
Ai	53,02	Ai	53,02
Aia	5,34	Aia	5,34
N	587,52	N	592,35
Nds	450,2	Nds	450,2
NH	61	NH	61
NHp	20,58	NHp	20,58
NLa	11,27	NLa	11,27
NLb	7,72	NLb	7,72
NLc	6,28	NLc	6,28
Nzh	520,72	Nzh	525,18
UA	6,37	UA	6,37
UAa	2,88	UAa	2,88
UB	212,55	UB	213,04
UBa	1,82	UBa	1,82
UE	12,3	UE	12,3
UEs	13	UEs	13
Ui	120,07	Ui	120,07
Uip	0,73	Uip	0,73
Uva	0,35	Uva	0,35

De cette lecture il apparaît que :

- La zone 1AUz (renommée 1AUp), est réduite au profit de la zone Nzh et N, puisqu'elle passe de 16,15 ha à 7,18 ha soit une réduction de 8,97 ha ;
- La zone 2AU est légèrement réduite au profit de la zone Nzh puisqu'elle passe de 23,22 ha à 22,46 ha soit une réduction de 0,76 ha ;
- La zone N passe de 587,52 ha à 592,35 ha, soit une augmentation de 4,83 ha. Ce changement résulte de la réduction de la zone 1AUz devenue 1AUp au niveau du lieu-dit de Brestivan ;
- La zone Nzh bénéficie également d'une augmentation importante puisqu'elle passe de 520,72 ha à 525,18 ha soit une augmentation de 4,46 ha. Ce changement résulte de la réduction de la zone 2AU et 1AUz (devenue 1AUp), à l'issue des études zones humides réalisées sur le secteur d'aménagement Brestivan/Plaisance.

En conclusion, les propositions contenues dans le projet de modification n°6 du zonage du PLU se matérialisent notamment par un reclassement en zone N et Nzh, d'un nombre important d'hectares potentiellement urbanisable au sein du PLU en vigueur.

Le règlement écrit :

La refonte de l'OAP nécessite la mise en concordance du zonage du PLU en vigueur avec le nouveau projet d'aménagement de la commune ; ce sont ainsi la dénomination de la zone 1AUz et les articles qui lui sont relatifs qui sont amenés à évoluer.

I.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 11 mai 2023, M. Jean-Paul BOLEAT en qualité de commissaire-enquêteur suite à la saisine par M. le maire de Theix-Noyal.

L'arrêté de M. le maire de THEIX-NOYALO portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 08 juin 2023.

Cet arrêté fixe les dates d'enquête du samedi 1^{er} juillet 2023 au mercredi 2 août 2023 inclus.

Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie de Theix-Noyal aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sur un poste informatique tenu à la disposition du public et sur le site Internet de la commune.

Il indique que chacun pourra faire part éventuellement de ses observations et propositions :

- soit en les consignants sur le registre d'enquête déposé en mairie ;
- soit en les adressant par correspondance à Monsieur le commissaire enquêteur en mairie de Theix-Noyal
- soit par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-4721@registre-dematerialise.fr
- soit sur le registre numérique accessible sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise-fr/4721>

A compter du samedi 01 juillet 2023, à 9 heures, le dossier d'enquête présentant le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme comprenant notamment les avis des personnes publiques associées et le registre d'enquête publique unique a été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs en mairie de Theix-Noyal, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier était aussi accessible en mairie depuis un poste informatique, sur le site Internet de la commune et sur un autre dématérialisé.

Le commissaire-enquêteur a tenu 4 séances de permanence et reçu 24 personnes dont madame Echard, représentante de l'association des Amis des Chemins de Ronde lors du dernier jour de l'enquête le mercredi 02 août 2023.

L'enquête s'est ainsi terminée à 17h, le commissaire-enquêteur constatant que plus aucune personne n'était présente dans la salle mise à la disposition du commissaire-enquêteur.

I.3. BILAN ET SUITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Au total j'ai accueilli et renseigné 24 personnes au cours des 4 permanences qui se sont déroulées dans une ambiance toujours sereine et apaisée.

L'enquête publique a essentiellement intéressé les riverains de l'impasse de Brestivan qui s'inquiètent des impacts tant visuels que sonores qu'ils seraient susceptibles de subir avec la réalisation de ce projet.

Ils redoutent la perte de la jouissance visuelle dont ils bénéficient sur un environnement champêtre vierge de toute construction.

La sécurisation des déplacements doux et motorisés en bordure de la RD très fréquentée, s'ajoute à leurs préoccupations. Madame la représentante de l'association des Amis des Chemins de Ronde a quant à elle, très courtoisement et de façon méthodique exprimé son hostilité au projet. Soucieuse de la préservation des entités environnementales, elle considère que la précédente décision du Tribunal Administratif relative au précédent projet de ZAC de 40 ha doit être également opposable à celui présenté dans le cadre du projet de modification n°6 du PLU.

II. AVIS DE LA MRAe

Elle a écrit : « Au regard du dossier reçu de la commune de Theix-Noyal le 14 avril 2023, en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R 104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme ».

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je relève que le dossier présenté à la MRAe contient un document dénommé « auto-évaluation » qui dresse un inventaire exhaustif des éléments environnementaux.

Ce document conduit notamment à une augmentation très importante des zones humides désormais sanctuarisées..

III. AVIS DES P.P.A

III.1. AVIS FAVORABLE

- CCI du Morbihan
- Chambre d'agriculture
- Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

III.2. AVIS FAVORABLE AVEC DES COMMENTAIRES

Préfet du Morbihan, avis du 20 juin 2023 : « En termes de production de logements, ce projet reste à la fois compatible avec les documents supra du SCoT et du PLH; il est également en adéquation avec la croissance démographique actuelle de la commune. La consommation foncière est maîtrisée au regard des dispositions de la loi climat et résilience. J'émet un avis favorable à ce projet sur les 3 points présentés. Une attention toute particulière doit être néanmoins portée sur le renforcement de l'OAP n°1 pour assurer la continuité immédiate avec l'agglomération des parcelles les plus à l'ouest ».

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je partage cette attente car il est impératif que la liaison de l'OAP vers le bourg soit assurée par des aménagements de voirie qui permettent l'intégration de ce nouveau lieu de résidence au tissu urbain.

Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, dans avis du 20 juin 2023, émet un avis favorable assorti de trois réserves qui portent sur la mise en œuvre opérationnelle du projet d'urbanisation à savoir :

- Le renforcement du règlement pour améliorer la qualité environnementale du projet
- Le confortement des franges et limites intangibles à l'urbanisation
- La vigilance sur la définition du projet d'aménagement pour concrétiser l'atteinte des objectifs de maîtrise des impacts du projet sur l'environnement

Appréciation du commissaire-enquêteur

Ces trois réserves traduisent la volonté du PNR de veiller à ce que l'urbanisation du site de Brestivan soit rigoureusement circonscrite à l'enveloppe du projet présenté sans aucun débordement ultérieur.

Le PNR exige également que le projet d'aménagement intègre toutes les dispositions pour contenir les impacts sur le milieu.

A cet égard, l'auto-évaluation rappelle que la commune de Theix-Noyal est concernée par :

- deux zones Natura 2000
- Une ZICO
- Trois ZNIEFF de type 1
- Ne présente pas de site concerné par un arrêté préfectoral de protection de Biotope
- Ne possède pas d'Espace Naturel Sensible

L'auto évaluation mentionne la présence d'ensembles écologiques riches en matière de milieux naturels, de faune, de flore et de zones humides mais que certains objets de la modification n°6 constituent des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

J'ai relevé à ce titre notamment des dispositions concernant les plantations, la gestion des eaux de ruissellement etc.

La commune devra être attentive aux dispositions contenues dans le projet d'aménagement afin de contenir les impacts de cet aménagement et notamment lors de la phase travaux en veillant à ce que toutes les dispositions soient prises afin d'éviter la pollution du site par les engins de chantier (rincage des toupies de béton, entretien des engins de chantier etc.)

IV. REPONSES AUX OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT, des PPA et du PUBLIC

➤ AVIS PREFET:

- Nécessité de renforcer cette OAP n°1 pour assurer la continuité immédiate avec l'agglomération des parcelles les plus à l'ouest (voir figure 1 et 2).
- La zone 1AUe doit être ouverte et aménagée en premier, afin d'assurer la continuité immédiate avec l'agglomération pour les parcelles situées les plus à l'ouest.



Figure 1: localisation de la partie ouest de la zone 1 AUp (@Géoportail)

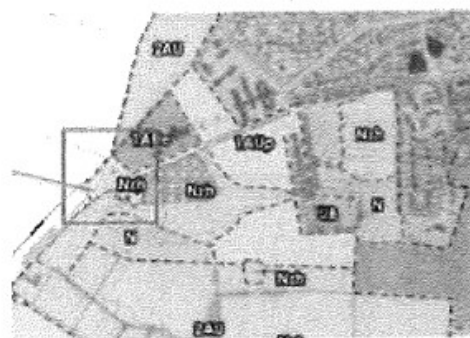


Figure 2 : la zone 1 AUp

REPONSE DE LA COMMUNE : la zone 1AUe sera effectivement aménagée en premier et la continuité avec l'agglomération sera bien assurée. En effet, sur ce secteur la commune souhaite porter un projet d'équipements sportifs. L'équipe de maîtrise d'œuvre pour ce projet sera désignée à l'automne 2023.

Appréciation du commissaire-enquêteur
Je prends acte.

➤ AVIS DES P.P.A

- PNR :
 - Renforcement du règlement pour améliorer la qualité environnementale du projet
 - Conforter les franges et limites intangibles à l'urbanisation
 - Vigilance sur le projet d'aménagement et le permis d'aménager pour concrétiser les objectifs de maîtrise des impacts du projet sur l'environnement

REPONSE DE LA COMMUNE : Comme indiqué supra, des études environnementales ont été menées et les impacts étudiés. Ces études avec le dossier de cas par cas seront annexées au permis d'aménager. La commune veille effectivement à la qualité environnementale du projet dans le cadre du permis d'aménager.

Appréciation du commissaire-enquêteur
Les demandes exprimées et qui sont validées par la commune permettront notamment de figer le contour de l'OAP.

- CHAMBRE D'AGRICULTURE :

-
- Signale que le rapport de présentation fait un bilan d'artificialisation alors que jusqu'en 2031 elle continue de mesurer les consommations de foncier NAF par rapport à la période de référence 2010-2021
 - Dit que la parcelle AI N°1 aurait pu être intégrée dans l'OAP avec un aménagement de type espace vert sans consommation foncière ni artificialisation.

REPONSE DE LA COMMUNE : Compte tenu des enjeux environnementaux, de l'emprise de la parcelle la plus à l'Est, il n'a pas été souhaité l'intégrer dans l'OAP et de l'aménager en « espace vert » afin de préserver ce réservoir écologique

Appréciation du commissaire-enquêteur/
Je partage le commentaire de la commune soucieuse de préserver le milieu naturel.

- **GMVA**
- Signale une incohérence entre la surface du projet d'aménagement de 4,8ha et l'ensemble du secteur OAP Brestivan et le Petit Plaisance.
En fait quel est le bon chiffre, 7,18 ha ou 7,62 ha ?

REPONSE DE LA COMMUNE : Erreur matérielle corrigée

Appréciation du commissaire-enquêteur
Je retiens le chiffre de 7,62 ha (4,8ha + 2,82 ha).

➤ LES INTERVENTIONS DU PUBLIC

Elles peuvent être classées sous les rubriques suivantes :

1. Préoccupation environnementale : atteinte à la nature, aux zones humides, aux bocages notamment, et aux risques de nuisances générées durant les travaux
2. Sécurité : sécurisation des déplacements motorisés et piétonniers le long de la RD qui relie Theix à Noyal
3. Qualité de vie : la création de collectifs en créant du vis-à-vis dégradera l'intimité actuelle dans les propriétés.
Redoute que la commune devienne le dortoir de Vannes
4. Offres de services à la population: scolaires, équipements sportifs, santé (médecins)
5. Devenir du secteur de « Trébossen »

Désignation du pétitionnaire	Dépositions	Réponses de la commune	Appréciations du commissaire enquêteur
<p>M. Mme RUAUD</p> <p>22 impasse de Brestivan</p> <p>56450 THEIX-NOYALO</p>	<p>S'interrogent sur les aménagements routiers qui seront entrepris pour ralentir les véhicules à l'entrée de Theix : giratoire, pistes cyclable, chemin piétonnier...</p>	<p>- Comme l'indique l'OAP soumise à enquête publique, « depuis l'entrée de ville, la RD 7 sera aménagée pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/ vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté)</p> <p>D'un point de vue opérationnel, l'aménagement de la RD7 sur ce secteur de Plaisance est prévu avant la réalisation des logements prévu sur le secteur Sud de la RD 7</p> <p>Une liaison piétonne entre l'EHPAD et Noyal sera réalisée. La route de LANFLOY sera recalibrée et des aménagements sécuritaires au droit de la parcelle seront proposés.</p>	<p>Je partage les craintes légitimes des pétitionnaires car les conditions de déplacements exigent la réalisation d'aménagements de sécurité sur la RD.</p> <p>Les usagers circulent actuellement à des vitesses excessives qu'il convient de limiter.</p> <p>Je retiens avec satisfaction les intentions de la commune de réaliser des aménagements adaptés et destinés également aux piétons.</p>
<p>Mme Anne – Sophie LECOMTE</p> <p>6 impasse de Brestivan</p> <p>56450 THEIX-NOYALO</p>	<p>Surprise que la zone d'habitat collectif se situe désormais à l'extrémité de son terrain ce qui n'était pas le cas précédemment.</p> <p>Craint les nuisances visuelles et lumineuses ainsi qu'une dépréciation de la valeur de son habitation. Evoque à cet égard le règlement de lotissement qui imposait l'implantation des jardins à l'arrière des habitations et craint que désormais elle ne puisse en bénéficier sereinement.</p> <p>Demande que les ouvertures des collectifs ne se fassent pas en vue directe sur les parcelles.</p> <p>Demande que l'accès à l'impasse soit sécurisé.</p>	<p>La réunion de présentation du projet d'aménagement par la commune et le Groupe Giboire, aux riverains du projet, organisée à l'automne permettra de répondre aux questions relatives à l'impact du projet sur les propriétés voisines</p> <p>Ces craintes seront communiquées à l'aménageur.</p>	<p>Il me semblerait judicieux et souhaitable que le groupe GIBOIRE produise des images de synthèse afin de permettre aux riverains de visualiser, en situation réelle, l'impact du projet sur leurs habitations avec notamment la présence des collectifs.</p> <p>Il y a lieu d'informer le promoteur sur les craintes évoquées afin de lui permettre de les intégrer si possible dans la conception des ouvrages et d'éviter autant que faire ce peut des vues plongeantes sur les propriétés existantes.</p> <p>La sécurisation des accès à l'impasse depuis la RD figure dans le cadre des aménagements prévus sur le plan présentant l'OAP.</p>

<p>M. VINCENT</p> <p>Riverain de l'impasse de Brestivan</p> <p>56450 THEIX-NOYALO</p>	<p>Evoque le fait que l'augmentation de la population par de la densification soit nuisible au cadre de vie et entraîne des conflits de voisinage et des désordres publics.</p> <p>Evoque les nuisances sonores, visuelle, olfactive.</p>	<p>Cette densification est nécessaire afin de ne pas consommer à outrance des espaces naturels et agricoles et s'inscrit pleinement dans les réglementations en vigueur.</p> <p>Cette densification permet de répondre à une demande d'accueil de la population, à des objectifs fixés au niveau intercommunal (SCOT).</p>	<p>Je partage la réponse apportée par la commune.</p> <p>Rien ne permet de dire que l'opération immobilière génèrera une augmentation des risques de conflits sur la commune.</p> <p>Je ne comprends absolument pas ce qui justifie les craintes de nuisances olfactives qui sont évoquées.</p>
<p>Anonyme</p> <p>Riveraine quartier de Brestivan</p> <p>56450 THEIX-NOYALO</p>	<p>Constata le peu de résultats d'études sur l'impact écologique des constructions pendant les travaux et après l'accueil des futurs résidents. Inquiétude concernant la disparation des zones humides et bocagères qui vont disparaître à terme.</p> <p>Septique quant au choix du constructeur peu soucieux de la préservation de la nature, il cite l'exemple de Berder.</p> <p>Interroge sur la capacité du réseau routier déjà saturé pour absorber les déplacements de 2 000 personnes supplémentaires.</p> <p>Indique que le projet vient plus en réponse à un besoin à satisfaire en logements sur Vannes où les prix de l'immobilier sont prohibitifs plutôt qu'à une réponse à la création de nouveaux emplois où ils sont peu nombreux sur la commune.</p> <p>Demande que Theix ne soit pas transformé en</p>	<p>Dans le cadre du nouveau projet d'aménagement, de nouvelles études environnementales ont été menées par le cabinet BIOTOPE (études de zones humides, faune, flore) concluant à davantage de zones humides et de secteurs à protéger d'où les 4,8 ha urbanisables en lieu et place des 40 ha prévus dans la ZAC. Face aux enjeux environnementaux, la démarche est celle de l'évitement des zones humides. A ce titre dans le cadre des demandes d'examen au cas par cas faites auprès de l'autorité environnementale (MRAE), le projet d'aménagement et le projet de modification du PLU n'ont pas été soumis à étude d'impact</p> <p>Le projet ne vise pas à accueillir 2000 personnes mais environ 400 personnes supplémentaires</p> <p>L'ambition municipale n'est pas de faire de Theix-Noyalo une cité dortoir bien au contraire c'est ce qui explique la dynamique culturelle et associative de la ville.</p> <p>De plus, la collectivité reste le second bassin d'emplois de l'agglomération vannetaise.</p>	<p>La commune répond à l'observation du pétitionnaire mais le public n'avait pas connaissance du document rédigé par BIOTOPE pour la saisine de la MRAE par le promoteur Giboire.</p> <p>Personnellement, après avoir pris connaissance du document cité par la commune je relève qu'un bilan exhaustif a été mené sur le site d'études singulièrement restreint par le retrait important des zones humides et des habitats protégés.</p> <p>Je relève la présence de sondages réalisés pour mesurer la perméabilité des sols dans l'emprise de l'OAP.</p> <p>L'étude révèle la nature des dispositions envisagées pour préserver le milieu naturel durant la phase des travaux.</p> <p>En effet, 170 logements ne correspondent pas à 2000 personnes. Le chiffre annoncé par la commune correspond au nombre moyen de personnes par logement.</p> <p>Le taux de chômage sur le territoire vannetais est de l'ordre de 5% ce qui signifie que ce territoire se porte bien et il conviendrait que les salariés de ce bassin d'emplois puissent trouver à se loger au plus près de leur lieux d'embauche.</p> <p>L'échelle du raisonnement se situe en zone géographique de</p>

	dortoir de Vannes.		bassin d'emplois.
--	--------------------	--	-------------------

Mme BENJAMIN Marie-Noëlle 5 chemin Dour az Velin 56450 THEIX-NOYALO	Afin de privilégier la marche et le vélo, sollicite la création d'une liaison douce de Theix à Noyalo le long de la RD afin de limiter le danger pour les piétons et les cyclistes.	Si la liaison douce entre Theix et Noyalo existe bien, elle ne correspond pas aux attentes de trajets directs et rapides. Aussi, la commune prévoit l'aménagement d'un itinéraire le long de la RD7	Cette observation est pertinente. GMVA porte le projet de développer des liaisons douces sur son territoire. La commune de Theix-Noyalo manifeste son intention de réaliser une véritable liaison sécurisée dédiée aux cyclistes ; j'en prends acte.
Mme VALERY Isabelle 2, rue Gabriel du Goulaine 56450 THEIX-NOYALO	Ce projet est bon pour la commune car il conduit à accueillir une nouvelle jeune population. Signale la dangerosité de la RD qui relie Theix à Noyalo et demande quels aménagements sont-ils prévus (trottoirs, piste cyclable)? Interroge sur les conditions d'accueil des futurs résidents : écoles, salles de sports, médecins et services. Souhaite l'organisation d'une réunion publique pour répondre à ses questions.	IDEM R-5 et R-1 Une réunion publique sur le futur projet d'aménagement est prévue à l'automne	Je relève que des aménagements devraient être entrepris pour améliorer les aménagements piétonniers actuellement impraticables lors d'épisodes pluvieux. Il semble que les établissements scolaires et les équipements sportifs et culturels présentent des jauges suffisantes pour accueillir les futurs résidents.
Mme RUAUD Laurence 22 impasse de Brestivan	Qu'entendez-vous par résidences mobiles autorisées sur le secteur du Petit Plaisance prévu pour un projet d'équipement collectif	Le projet de ZAC prévoyait la possibilité d'accueillir de l'habitat léger, mobile type Tiny House au Nord de la RD 7. Une modification simplifiée du PLU est en cours sur ce secteur ne laissant plus la possibilité pour ce type de d'habitat. Il s'agit pour ce site d'accueillir des équipements sportifs	Je prends acte de cette décision.

OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE

M. J .Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »	Souhaite un rdv à la permanence du 25 juillet Fait partie d'une association de Theix, les "Voisins de Trébossen" afin de défendre le site, et suite aux modifications demandées, nous voudrions connaître les conséquences dans le futur de ces modifications sur	Comme cela a déjà pu être dit et écrit à l'association, ces derniers seront informés en amont lors d'un éventuel projet sur le site de Trébossen. En l'état cette modification ne concerne en rien ce secteur de la ville.	Lors des entretiens avec quelques membres de cette association j'ai ressenti une réelle tension. Ils redoutent la préparation d'un projet en catimini. Cette association doit entendre les propose de la commune.
---	--	--	---

	l'ensemble des projets (Influences) qui ne sont peut-être pas sur la table mais seront des sujets pour plus tard.		
M. J .Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »	Idem en l'absence de réponse au précédent courriel		
Mme GUENEGUES Marie Thérèse Impasse de Brestivan	Comprends la nécessité pour la commune d'implanter de nouvelles zones d'habitations mais souhaite néanmoins protéger son environnement. Souhaite que les habitations ne soient pas implantées en limite de sa propriété car elle a déjà subi les désagréments de l'implantation en limite de propriété du lotissement des Consorts Lancien qui l'ont conduite à abattre 10 mètres de sa haie d'arbres plantée depuis 20 ans.... Elle estime qu'un espace vert de 5 à 10 mètres de large séparant le projet de sa limite de propriété est indispensable pour maintenir un environnement de qualité. Elle souhaite être entendue.	La réunion de présentation du projet d'aménagement par la commune et le Groupe Giboire aux riverains du projet organisé à l'automne permettra de répondre aux questions relatives à l'impact du projet sur les propriétés voisines	Sur le plan de l'OAP, je relève en partie, la présence d'une voie de desserte doublée d'un aménagement paysager. Si l'on rajoute une marge de recul par rapport à la limite séparative, les futures constructions seront relativement éloignées de cette propriété privée. Pour la partie Nord sur laquelle la liaison est absente, il conviendra d'abord la question de l'implantation des habitations avec le promoteur.

COURRIERS REMIS AU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

M.Mme CHEVILLER 24 impasse de Brestivan	Surpris de la période choisie pour cette enquête publique Pourquoi la présentation du projet n'est-elle pas faite en amont de cette procédure de modification ? Signale la présence à proximité des étangs de Kernicole et de Noyal de nombreuses espèces végétales et animalières. Evoque les nuisances	La réunion de présentation du projet d'aménagement par la commune et le Groupe Giboire aux riverains du projet organisé à l'automne permettra de répondre aux questions relatives à l'impact du projet sur les propriétés voisines Cette réunion permettra également d'expliquer les études environnementales menées et les mesures d'évitement et de réduction d'impact visant à empêcher les effets dommageables prévisibles sur l'environnement qui seront prises pour ce projet.	La période choisie ne m'interpelle pas. Il n'existe aucune co-visibilité avec les étangs cités. La réunion avec le promoteur devrait permettre de lever toutes les craintes évoquées dès lors qu'il apportera les éléments de réponse déjà en partie contenues dans l'étude produite par le cabinet BIOTOPE.
--	--	---	--

	<p>engendrées par le projet sur les riverains et demande ce que fera la mairie pour les atténuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuisances sonores pendant les travaux - impacts visuels, quid pour les atténuer, buttes de terre, végétation, mur - gestion de la collecte des ordures ménagères ; locaux poubelles, emplacements... 		
<p>Les Amis des chemins de ronde Maison des associations 31, rue G. Le Bartz Vannes 56000</p> <p>Représentés par Mme M. Armelle ECHARD.</p>	<p>Déposition comportant 3 feuillets.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappelle la décision du TA de Rennes sur le précédent projet - Demande pourquoi les chiffres concernant les surfaces ne sont pas plus précis car les surfaces des parcelles concernées sont connues - Le projet va entraîner l'abandon du site par une faune rare et protégée. - Dit que les zones N seront ouvertes aux habitants de Theix en espaces publics - Indique que la zone humide Ouest sera amputée l'Ouest par un aménagement nouveau et à l'Est par la construction de la voie d'accès aux 170 logements - Considère que la précédente annulation par le TA vaut pour cette tentative d'urbaniser le secteur de Plaisance – Brestivan - Indique que des solutions alternatives n'impactant pas un environnement naturel sensible peuvent être trouvées à l'échelle communale ou intercommunale - Signale l'absence de présentation des études environnementales 	<p>Le projet initial de ZAC recouvrait une superficie de 40 ha, avec une densité de 28 logements/ha, pour une surface plancher de 16,95 ha. Ce projet initial a été abandonné, et l'opérateur a relancé des études environnementales et de conception en 2020-2021 pour évaluer la faisabilité d'un projet plus réduit. L'objectif était de pouvoir tout de même répondre au besoin en logements de la commune tout en visant une modération de l'artificialisation des sols.</p> <p>L'actuel projet retenu a ainsi une emprise qui s'est réduite de 88% par rapport à l'emprise de la ZAC initiale et a été revue à de multiples reprises pour limiter au maximum les impacts négatifs sur l'environnement.</p> <p>La définition du projet de lotissement a fait l'objet d'un processus itératif entre le porteur de projet, l'équipe de conception et BIOTOPE, dans le but d'éviter tout risque d'impact notable sur l'environnement. Les sensibilités relatives aux eaux souterraines et superficielles (zones humides), à la faune et au paysage (éléments arborés) ont ainsi fortement influencé le dimensionnement et la physionomie du projet proposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones humides sont totalement évitées, 1 franchissement par pont permet de longer l'extrémité de la zone humide sans l'impacter. • Les éléments arborés sont conservés dans leur totalité, même en bordure de voirie. • Les zones de reproduction ou d'alimentation d'espèces protégées sont totalement évitées. • L'arbre isolé est évité (classé EBC, zone de reproduction du Faucon crécerelle). • Les haies existantes sont exclues du domaine privé afin de les préserver durablement. 	<p>Nous avons pu longuement et courtoisement échanger avec madame la représentante de cette association. Les remarques pertinentes qu'elle exprime sur les questions environnementales, s'entendent en partie car elle ne disposait pas, ainsi que le public, de l'étude BIOTOPE.</p> <p>Il me semble que les observations environnementales qu'elle exprime trouvent en grande partie réponse dans cette étude.</p> <p>La réduction drastique de l'emprise du projet initial fait l'objet d'une explication rationnelle en justifiant le retrait des zones humides et des zones d'habitats protégés ainsi que le rappelle la commune.</p> <p>Je retiens que le périmètre de l'OAP est parfaitement circonscrit ainsi que le demande GMVA afin de ne permettre aucun débordement du périmètre de l'OAP ultérieurement.</p> <p>J'observe que l'étude ne minimise pas les impacts du projet sur son environnement. Je relève que l'étude énonce ainsi toute une série de précautions visant à contenir les impacts sur le milieu récepteur pendant et après les travaux.</p> <p>Je partage l'idée que durant la phase des travaux qui peut les déranger, certaines populations animales quitteront le site mais pour y revenir probablement.</p> <p>Il apparaît que la commune de Theix- Noyal ne dispose d'aucun gisement foncier actuellement pour mener un projet immobilier de taille contenue et je crains que l'avenir tende davantage la situation. Je loue l'effort consenti en termes de logements sociaux qui</p>

	<p>citées page 7</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour l'avenir, faudra-t-il construire les zones 2AU pour accueillir les futures générations alors qu'elles devraient disparaître car pas ouvertes dans les 9 ans à l'issue de l'approbation du PLU en 2018? Pourquoi maintenir cette classification périmée ? - Secteur 1AUp, la prescription concernant les arbres de hautes tiges ne sont pas respectées - Faut-il sacrifier les espaces naturels de Plaisance pour y utiliser la moitié des droits à construire de Theix par rapport à la dizaine d'ha à/c du 22/08/2021 - Est opposée au projet de modification N°6. 	<p>L'emprise projet permet également le maintien des continuités écologiques identifiées à l'est (entre la zone humide et les parcelles agricoles au sud) et à l'ouest (ensemble de boisement, fourrés, prairies et zones humides) ; ainsi que le maintien de terres agricoles par une consommation d'espace fortement réduite depuis le projet initial (passage d'un périmètre de projet de 40 ha à 4,8 ha). Le rapport d'étude a été soumis à l'autorité environnementale dans le cadre de l'étude de cas par cas. La MRAE n'a pas demandé d'évaluation environnementale</p> <p>Ce rapport sera annexé à la demande de permis de construire (question de la communicabilité du rapport dès lors que la MRAE a donné son avis) En ce qui concerne le maintien des zones 2 AU, effectivement, comme l'explique la note complémentaire annexée au rapport de présentation de la modification du PLU, les zones 2AU n'ont plus qu'une vocation agricole puisque dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU, ces zones n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation ou n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou d'un opérateur foncier .Aussi, une procédure d'élaboration du PLU étant menée parallèlement, les questions du passage en zone agricole ou d'une potentielle ouverture à l'urbanisation se traiteront dans ce cadre</p>	<p>progresse de 20 à30%.</p> <p>L'observation concernant les arbres de haute tige en secteur 1AUp est fondée et j'entends que la commune la retienne.</p> <p>Concernant l'avis de l'association sur sa remarque concernant le sacrifice des espaces naturels de Plaisance je conviens, avec ma propre perception que les caractéristiques naturelles de ce site lui permettraient d'accepter l'intégration de l'OAP telle qu'elle est prévue, sans porter des atteintes disproportionnées à sa sensibilité environnementale.</p> <p>En toute impartialité, je relève que beaucoup de soin et d'attention sont portés sur la conduite de ce projet attendu par la commune.</p> <p>Dans le cadre de l'application du Zéro Artificialisation Nette, une enveloppe de 426 ha, a été attribuée à Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Il est probable que la répartition entre les communes s'annonce pour le moins tendue.</p>
--	--	---	---

➤ REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Quelles seront les dispositions retenues pour la gestion des eaux pluviales sur le site afin de limiter les volumes de rejet dans le milieu récepteur ?

REPONSE DE LA COMMUNE : Le projet d'aménagement comprend une gestion intégrée des eaux pluviales. En effet, cela doit permettre de maintenir l'alimentation de la zone humide, tout en préservant le milieu aquatique récepteur des impacts qualitatifs et quantitatifs de l'urbanisation.

Le plan de composition a été conçu pour permettre une collecte et un transfert sécurisé des eaux pluviales en surface via des caniveaux et noues. Cela permet de créer des noues d'infiltration de faible profondeur, situées en bordure de zone humide, permettant l'alimentation souterraine et la surverse aérienne vers celle-ci.

De plus, chaque lot individuel ou collectif participera en gérant par infiltration à la source la pluie décennale. Cela correspond aussi à la demande du zonage pluviale de l'intercommunalité Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.

Enfin, le bassin versant nord-est du projet n'étant pas dirigé vers la zone humide centrale, ses eaux seront envoyées vers le bassin de rétention existant situé dans la zone humide préservée à l'est du hameau de Brestivan. Ce bassin de rétention a été autorisé au titre de la loi sur l'eau en 2019.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Il conviendra probablement de densifier les études de sols afin de s'assurer que les dispositions d'infiltration des eaux pluviales soient réalistes. Il me semblerait opportun que les écoulements à ciel ouvert des eaux pluviales puissent être pris en compte comme des éléments d'animation dans le plan d'aménagement.

Je relève les dispositions prévues contribuent à préserver la qualité des eux dans le milieu récepteur.

- La STEp dispose-t-elle d'une réserve de capacité suffisante pour traiter les apports d'eaux usées?

REPONSE DE LA COMMUNE : L'extension et la modernisation de la station du Saindo porte la capacité de la station de 17 000 équivalent-habitants (EH) à 27 000 EH, dans le but d'accompagner le développement de la commune sur 30 ans.

La STEP du Saindo est en capacité de traiter les eaux usées produites par l'accueil des nouveaux habitants (elle reçoit actuellement 19 314 EH, source : sandre.eaufrance.fr, novembre 2021).

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je prends acte. Si le dimensionnement de l'ouvrage est satisfaisant il convient que les rendements épuratoires le soit également.

- La sécurisation des déplacements doux en bordure de la RD (piétonnier et 2 roues) doit impérativement être prise en compte en direction du bourg notamment et préalablement à l'installation des futurs occupants. Qui assurera la maîtrise d'ouvrage ?

REPONSE DE LA COMMUNE : - Comme l'indique l'OAP soumise à enquête publique, « depuis l'entrée de ville, la RD 7 sera aménagée pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/ vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté)

D'un point de vue opérationnel, l'aménagement de la RD7 sur ce secteur de Plaisance est prévu avant le lancement d l'opération de logements sur le secteur Sud de la RD 7

Si la liaison piétonne et cycle entre Theix et Noyal existe bien, elle ne correspond pas aux attentes de trajets directs et rapides. Aussi, la commune prévoit l'aménagement d'un itinéraire le long de la RD7.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je retiens cette décision et la réalisation des travaux avant la livraison des premières constructions car c'est très important.

- Quelles dispositions éventuelles seront mises en œuvre pour prioriser l'accès aux primo accédants au détriment de l'accueil de nouveaux retraités aisés ?

REPONSE DE LA COMMUNE :La commune travaille avec l'aménageur pour étudier dans quelles mesures des lots peuvent être attribuer aux primo accédants.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Il serait intéressant de communiquer sur ce sujet mais au-delà de cette question il appartiendra à la commune de mettre en place des critères de sélection pour faire le choix.

- Quelles dispositions pensez-vous exiger pour veiller à l'atténuation de l'impact visuel des collectifs sur les jardins des habitations résidentielles de l'impasse de Brestivan ? Le projet de règlement prévoit une hauteur de 13m au faitage, sera-t-il envisageable de moduler la hauteur du collectif côté Est afin de limiter l'impact sur les propriétés privées voisines et de réduire la monotonie des bâtiments.

REPONSE DE LA COMMUNE : les Collectifs sont prévus en R+2+Attique. Les attiques viendront animer les collectifs qui s'inscriront dans la pente naturelle du site.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je prends acte.

Pour prendre en compte la crainte des riverains qui redoutent les vues plongeantes des résidents des collectifs sur leurs propriétés il conviendra à la commune d'être attentive lors du dépôt du permis de construire.

- Comment se déroulera la collecte sélective des ordures ménagères sur ce site ?

REPONSE DE LA COMMUNE : dans le cadre du projet opérationnel, GMVA impose la Collecte de porte à porte complétée par des aires de présentation

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je prends acte, mais le porte à porte me semble coûteux et source de bruit.

- Un aménagement d'arrêt de bus sera-t-il intégré dans l'aménagement prévu en bordure de la RD pour sécuriser les usagers, dont les plus jeunes ?

REPONSE DE LA COMMUNE : la RD 7 sera réaménagée au niveau du projet comme une entrée de ville afin d'apaiser la circulation et sécuriser les piétons. La réalisation d'un nouvel arrêt de bus à cet endroit est nécessaire au regard de l'accueil de la nouvel population et sera travaillé avec GMVA.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je retiens cette décision

- Eclairage public : Avez-vous des exigences sur la production d'énergie renouvelable pour alimenter le réseau ?

La commune demandera à l'aménageur de prévoir un éclairage à faible consommation type Led

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je retiens cette décision à laquelle pourrait être associée une temporisation.

- Avez-vous prévu une réunion d'information avec la population pour lui présenter le moment venu le projet d'aménagement agrémenté d'images de synthèse pour en faciliter la compréhension ?

REPONSE DE LA COMMUNE :

Le projet sera présenté aux riverains et ensuite à la population à l'automne.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Intervention indispensable qui devra faire l'objet d'une large information.

- Au regard de la loi SRU, la commune est carencée avec 12,8% de logements sociaux ; dans le budget prévisionnel de fonctionnement pour 2023 je lis qu'il manque 285 logements au 1er janvier 2021. La situation s'est-elle améliorée depuis cette date et d'autres opérations immobilières sont-elles prévues pour combler ce déficit en toute ou partie ?

REPONSE DE A COMMUNE : Sur la commune, la part des logements sociaux représente 12,8% des résidences principales. L'objectif des 20 % fixé n'est donc pas atteint. Aussi, compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, la commune souhaite conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Les 2 opérations d'aménagement majeures pour la commune sont l'opération sur le secteur de Plaisance avec le groupe GIBOIRE en lieu et place de la ZAC sur l'emprise foncière de 4,8 ha prévoyant 170 logements dont 51 logements sociaux et le projet de requalification du centre-ville prévoyant 190 logements dont 46 logements sociaux

Parallèlement un programme de construction de 18 logements sociaux réalisé par Morbihan Habitat, rue de la Grée du Loc à Noyal et une opération privée rue du Moustoir où 9 logements à vocation sociale seront réalisés.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je constate que la commune s'inscrit activement dans une logique de rattrapage.

Le passage de 20 à 30 % de logements sociaux est un bon indicateur.

V. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

La rédaction de mes conclusions sur ce projet me conduit à revenir sur le contexte général dans lequel s'inscrit le projet de modification n°6 du PLU car il réunit une somme d'éléments que j'estime indispensables à la construction de mon avis.

Il n'y a pas de discussion sur le fait que la commune de Theix-Noyal connaît une réelle attractivité du fait de sa situation géographique privilégiée aux portes de Vannes et de sa proximité immédiate avec le Golfe du Morbihan qui lui offre un cadre de vie remarquable.

Depuis le passage à 2X2 voies de la RN165 en 1975, la population est passée de 1600 habitants en 1960, à 4 435 habitants en 1990 et désormais à plus de 8 100 aujourd'hui. Cette situation s'accompagne corrélativement d'un pressant besoin de nouveaux logements dont des logements sociaux pour accueillir ces nouvelles familles.

A cet égard, je relève que le programme local de l'habitat (PLH), adopté en juin 2019 en conseil communautaire de Golfe du Morbihan Vannes agglomération, prévoit la construction de 10 000 logements neufs d'ici à 2024, dont 70 logements annuellement sur la commune de Theix-Noyal, ce qui représente, et ce n'est pas rien, 420 logements sur la période 2019-2024 du PLH !

J'observe également que comparativement aux projections établies, les 34 communes appartenant à Vannes agglomération affichent un important retard dans la production de logements sociaux avec une réalisation de moins de 40% des objectifs affichés. Pour mémoire, le PLH fixe à 21 unités le nombre de logements locatifs sociaux annuellement pour la commune de Theix-Noyal soit **126 durant sa durée et 276 unités dans le cadre du rattrapage loi SRU en 2025**. Pour information, elle n'a seulement construit que douze logements sociaux en trois ans dont aucun sur la période 2021/2021.

La commune de Theix-Noyal se trouve ainsi carencée et donc pénalisée financièrement par l'Etat au titre de l'application de la loi SRU qui impose 20% de logements sociaux. Pour information, en consultant les orientations du budget de fonctionnement pour la commune en 2023 je lis que *.../...La commune de Theix-Noyal est en situation de carence au regard de l'article 55 de la loi SRU (285 logements manquants au 1er janvier 2021). Compte tenu de ce niveau de carence, le risque de pénalité pour l'année 2023 est estimé à 58 K €. Le paiement de ces pénalités n'exonère pas la commune de l'obligation de construire des logements sociaux. Ainsi, la peine est double : la commune déficitaire est non seulement redevable de ce prélèvement annuel, mais elle est aussi soumise à un rythme de rattrapage de logements manquants.*

Le projet de modification du PLU conduit à retenir la réalisation, sur le site de Brestivan, **de 30% de logements sociaux** (contre 20% fixés par la loi) sur le programme immobilier qui compte 170 logements, ce qui représente 51 unités au lieu de 34. Je relève l'effort très important consenti pour rattraper le retard accumulé au fil des années précédentes.

En interrogeant les élus locaux, ils m'apprennent que Theix-Noyal ne dispose pas, dans l'immédiat, d'autre gisement pour engager, en densification, un nouveau programme immobilier. Il convient désormais d'attendre la répartition laborieuse des 426 ha (horizon 2031) qui sera opérée par GMVA dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette.

La situation des besoins en logement pour les personnes âgées m'interpelle également car leur augmentation est évaluée à + 180% à l'horizon 2040 sur le pays de Vannes. La commune de Theix-Noyal n'échappera pas à cette situation et devra s'engager pour permettre le maintien à domicile de cette tranche de population dans de nouveaux lieux de vie situés de préférence dans le centre bourg pour faciliter les accès aux services à la personne compte tenu de leur handicap lié à la vieillesse. Questionné sur ce point, monsieur le maire m'a fait part d'un programme qu'il conduit dans le centre bourg et qui répondra à quelques demandes.

Je rappelle que fin 2022, le taux de chômage sur le bassin de Vannes était de 5,4 %. Ce qui représente quasiment le plein-emploi sachant que les perspectives pour 2023 étaient bonnes avec 12 286 intentions d'embauches, La conséquence de cette situation conduit Theix-Noyalto à participer conjointement avec les autres communes du secteur vannetais à la production de logements pour accompagner l'évolution significative de la création d'entreprises.

Je relève la très faible vacance de logements sur la commune qui se situe à environ 5%, ce qui traduit clairement la forte tension du marché immobilier et les difficultés pour se loger près des lieux d'emplois.

Force est de constater que l'accession à la propriété sur la commune est quasiment interdite aux primo-accédants tant le coût de l'immobilier est élevé et doublé par des taux d'intérêts qui ne cessent d'augmenter et qui écartent de jeunes foyers.

L'état du bâti au cœur de l'agglomération ne permet pas d'imaginer des actions de densification car il s'agit essentiellement de pavillons individuels bien entretenus et inaccessibles financièrement.

Compte tenu de tout ceci, je retiens que la commune de Theix-Noyalto doit impérativement réaliser un nouveau programme d'habitations en densification et sans porter atteinte aux activités agricoles.

Concernant le projet de modification n°6 du PLU, je relève tout d'abord qu'aucun des différents services consultés n'exprime d'hostilité au projet sous forme d'opposition ou de réserve :

- Le Préfet émet des recommandations pour veiller à la continuité avec l'agglomération
- Vannes –Agglo attend que la commune renforce le règlement pour améliorer la qualité environnementale du projet, conforte les franges et limites intangibles à l'urbanisation et soit vigilante sur la définition du projet d'aménagement pour concrétiser l'atteinte des objectifs de maîtrise des impacts du projet sur l'environnement.
- La chambre d'agriculture, toujours vigilante, relève que le projet ne modifie pas la consommation foncière agricole.

De la part de la population et des résidents de l'impasse de Brestivan, il n'y a pas de farouche opposition au projet seulement des craintes sur la dégradation de leur environnement immédiat. Ainsi, lors des échanges ou de leurs dépositions, les riverains expriment leur préoccupation sur la disparition totale ou partielle de la perception de l'espace dégagé à l'Ouest dont ils bénéficient et des risques de nuisances induits par la réalisation de ce nouveau parc de logements. Avec courtoisie, je dirai que cette attitude compréhensible est proche du syndrome NIMBY qui désigne l'attitude d'un groupe de personnes qui refusent l'implantation dans leur environnement proche d'une infrastructure mais qui ne sont pas nécessairement hostiles à l'infrastructure en tant que telle mais n'acceptent pas que celle-ci puisse modifier leur environnement (désagréments d'ordre environnemental, social ou encore esthétique. Cette réaction me paraît naturelle et je leur ai expliqué qu'ils n'étaient pas les dépositaires de cet espace.

Les nombreuses observations environnementales émises par l'association des Amis des Chemins de Ronde peuvent être entendues dès lors que l'étude BIOTOPE ne pouvait leur être communiquée car produite par Giboire à destination de la MRAe dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas du projet immobilier de Plaisance sur la commune de Theix-Noyalto. Les raisons de l'opposition exprimée sur le projet peuvent sembler moins fondées.

Après deux visites sur le terrain, je constate l'absence de co-visibilité avec la mer (à plus de 1,4 km) et avec les étangs de Noyalto et de Kernicole. Le site me semble banal en offrant un caractère agricole abandonné qui s'inscrit sur un relief homogène à pente douce naturellement exposé au vent d'Ouest.

Certes, il existe un habitat sauvage car j'ai observé, un matin de belle heure, la présence de deux chevreuils à environ 200m à vol d'oiseau des premières habitations; selon la fédération de chasse, leur population y est abondante.

Je relève que les dispositions de la loi littoral sont respectées, notamment au regard de l'article L.121-8 du CU sur les extensions de l'urbanisation en continuité d'une agglomération ou d'un village existant.

Le site est en dehors des espaces proches du rivage.

Pour mémoire, le SCoT de Golfé Morbihan Vannes Agglomération identifie le bourg de Theix-Noyalto comme agglomération, conformément aux articles L.121-3 et L.121-8 du Code de l'Urbanisme et les parcelles du projet de Brestivan sont localisées en continuité de l'agglomération existante par ailleurs identifiées au SCoT.

Les études environnementales conduisent à une restriction drastique de l'enveloppe à bâtir de 88%.

J'observe que sur le plan de composition prévoit des dispositions permettant d'éviter une proximité pesante avec les futures constructions. Ainsi l'aménagement de la voirie doublée d'un cheminement doux paysager adossé à une marge de recul pour l'implantation des constructions devraient assurer en partie l'occultation des futurs logements.



Je relève que la modification n°6 génère des mesures de réduction sur des impacts présents dans le PLU en vigueur tel que l'ajout d'orientation en faveur de bâtiments compact et de respect des principes bioclimatiques qui doivent conduire à une réduction des besoins énergétiques du secteur résidentiel.

La création de haies et autres éléments paysagers participeront au retour d'oiseaux qui y établiront leur nouvel habitat.

En croisant les volontés municipales et celles de l'aménageur, ce projet immobilier pourrait permettre de développer un parcours résidentiel à quelques jeunes futurs foyers mais faudrait-il pour cela une adhésion collective pour l'entreprendre. Je cite pour mémoire les fameuses « 70 000 Chalandonnettes » (du nom du ministre de l'Équipement et du Logement Chalandon) construites en France qui ont permis à tant de jeunes couples aux revenus modestes de s'installer (Betton au Nord de Rennes dans les années 70/75).

J'invite la commune à faire preuve d'exigence quant aux aménagements destinés aux logements collectifs en interdisant notamment les espaces communs pour les vélos et poussettes.

Le secteur de Brestivan dispose de la totalité des réseaux publics susceptibles de répondre aux besoins des futures implantations collectives et individuelles. Le projet ne souffre donc d'aucune réserve quant à la capacité des réseaux publics.

Le projet contribuera à l'augmentation des déplacements motorisés. A ce sujet, force est de constater qu'aux heures de pointe du matin et du soir notamment les axes de circulation rayonnant autour de Vannes sont congestionnés par manque d'alternative à la voiture car l'offre en termes de moyens de déplacements demeure réduite.

Je relève que l'engagement pris par GMVA de travailler au développement de déplacements doux pourrait à terme participer à l'amélioration des conditions de circulation sur les principaux axes de circulation. Il demeurera toutefois la question de la maîtrise d'ouvrage et de la prise en charge financières des opérations à engager.

Les transports en commun desservent le site de Brestivan, il convient cependant que la fréquence des passages de bus et le tarif soient ensuite déterminants pour encourager la population à les fréquenter assidument.

Je relève le projet de réalisation des travaux d'aménagement de voirie indispensables pour sécuriser les accès au site et à l'impasse de Brestivan depuis la RD fréquentée par des usagers roulant à vitesse relativement élevée et inadaptée aux caractéristiques géométriques réduites de la route.

La modification du périmètre de l'OAP se traduit par une évolution du zonage en créant un secteur spécifique 1 AU_p (p comme Plaisance).

Les modifications effectuées au sein du règlement écrit résultent de la dénomination de la zone 1AU_z.

Les mises à jour du règlement écrit induites par ce zonage n'appellent pas de commentaires particuliers car bien adaptées.

Il m'apparaît que les objectifs de densification envisagés sur le secteur de Petit Plaisance – Brestivan répondent au triptyque : démarche environnementale, qualité de la forme urbaine et approche sociale :

Démarche environnementale :

- le projet limite considérablement l'artificialisation des sols et témoigne corrélativement d'un souci de préserver les habitats et espèces à enjeux
- Il prévoit de développer une gestion intégrée des eaux pluviales par un système d'infiltration à la parcelle et de noues de rétention/infiltration parfaitement intégrées au projet paysager. A cet égard, il conviendra de s'assurer que la nature du sol le permet
- Des mesures renforçant l'intégration environnementale du projet sont prévues par la création d'un pont pour la voie d'accès en franchissement de l'extrémité d'une zone humide pour éviter tout impact, ainsi que la pose de ganivelles entre les limites du projet et les zones humides
- Balisage des zones sensibles en périphérie du chantier pour éviter toute dégradation pendant les travaux
- Mise en place d'un chantier respectueux de l'environnement (traitement des nuisances, pollutions, déchets...)
- **Qualité des formes urbaines**
Le parti retenu pour l'aménagement des 4,8 ha de l'OAP devrait permettre d'obtenir une qualité urbaine, architecturale harmonieuse et paysagère satisfaisante par l'organisation des nouveaux espaces à créer. Le plan d'aménagement devra présenter une composition hiérarchique des voies selon leur destination. La volumétrie retenue pour les collectifs associée à la pente douce naturelle du terrain devrait en faire un rendu homogène limitant les impacts visuels pour les autres riverains.

Démarche sociale

Il doit permettre l'accès au logement à des nouveaux foyers modestes s'installant sur la commune et qui participeront à son rayonnement et son dynamisme à travers les établissements scolaires les clubs sportifs etc.

A la lecture de l'étude détaillée produite par BIOTOPE, je suis intimement convaincu, et ce en toute impartialité, que le projet de modification n°6 de la commune de THEIX-NOYALO ne porte pas d'atteinte préjudiciable à son environnement et à la biodiversité qui le compose.

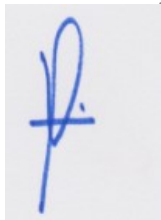
Les réponses apportées par la commune traduisent une objective et sincère volonté de réussir ce projet qui lui est aujourd'hui nécessaire pour satisfaire la création de nouveaux logements dont certains destinés au logement locatif social.

Parfaitement neutre, je n'apporte aucune appréciation sur le contexte commercial susceptible de lier la commune et le promoteur.

Je considère que certaines observations méritent d'être examinées lors de l'étude du permis d'aménager afin de considérer notamment les inévitables impacts visuels du projet immobilier sur les propriétés riveraines ; c'est la raison pour laquelle je n'émet ni réserve ni recommandation à ce stade.

En toute neutralité, j'émet un avis favorable au projet de modification n°6 de la commune de THEIX-NOYALO.

Fait à Moustoir-Ac le 22 août 2023
Le commissaire-enquêteur



Jean-Paul BOLEAT