

Département du Morbihan

Commune de THEIX-NOYALO

**MODIFICATION n°6
du PLU**

Enquête publique du 01 juillet 2023 au 02 aout 2023

Partie 1

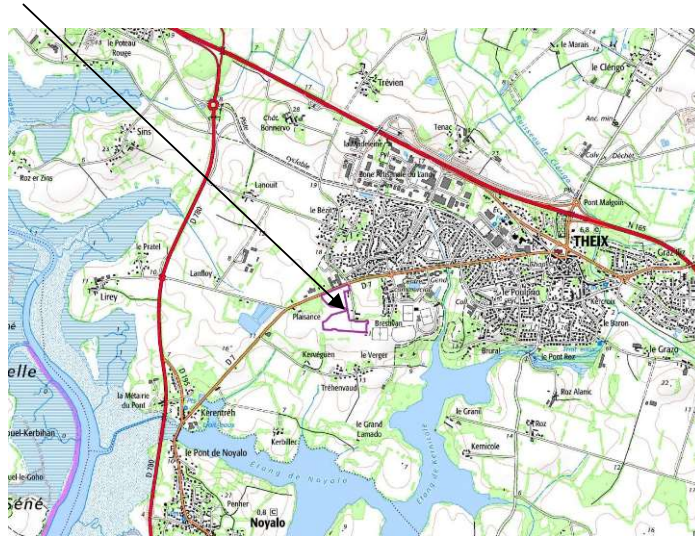
RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
I. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
I.1. LE PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLU.....	3
I.1.1. <i>Les modifications du règlement graphique.....</i>	<i>4</i>
I.1.2. <i>Modification du règlement littéral.....</i>	<i>6</i>
I.1.3. <i>Modifications des annexes du PLU :.....</i>	<i>7</i>
I.1.4. <i>Respect des dispositions spécifiques de la loi littoral.....</i>	<i>7</i>
I.2. DESCRIPTION DU PROJET ET SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	7
I.2.1. <i>L'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).....</i>	<i>8</i>
I.2.2. <i>Les avis des organismes consultés.....</i>	<i>8</i>
I.2.3. <i>Le cadre réglementaire de l'enquête.....</i>	<i>8</i>
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	9
II.1. ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	9
II.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
II.3. PUBLICITE, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC.....	9
II.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	10
II.5. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	10
III. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	10
IV. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	13
V. QUESTIONS ET REPARQUES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	13
VI. MEMOIRE EN REPOSE.....	14
VII. CLOTURE DE LA PARTIE 1-RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE.....	14

I. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Localisation du site « Brestivan / Le Petit Plaisance »



I.1. Le projet de modification n°6 du PLU

Pour mémoire, en juin 2018, le conseil municipal de Theix-Noyal approuvait le dossier de réalisation de la ZAC à « Brestivan » située à l'ouest du centre de ville et qui prévoyait notamment la réalisation d'environ 1000 logements répartis sur 40 ha.

Par jugement en date du 16 juillet 2020, le tribunal administratif de Rennes annule l'arrêté préfectoral du 03 mai 2018 portant autorisation environnementale unique.

La commune de Theix-Noyal a dès lors renoncé à la poursuite de ce projet en l'état en accord avec l'aménageur retenu.

La commune prévoit désormais de maintenir un projet d'aménagement sur le secteur de « Brestivan » en intégrant toutes les contraintes environnementales présentes sur le secteur Sud de la route de Noyal classé en 1AUz. Elle entend développer une offre de logements individuels et collectifs portant sur la réalisation de 170 logements au total (56 annuellement) sur une emprise réduite à environ 4,8 ha avec une densification de 35 logements/ha. Il revient à la commune de mettre son PLU en cohérence avec le projet d'aménagement qu'elle souhaite dorénavant mettre en œuvre sur ce secteur.

Cette nouvelle modification n°6 fait l'objet d'une prescription par arrêté en date du 5 septembre 2022.

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet notamment de :

- changer les orientations définies par le PADD,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

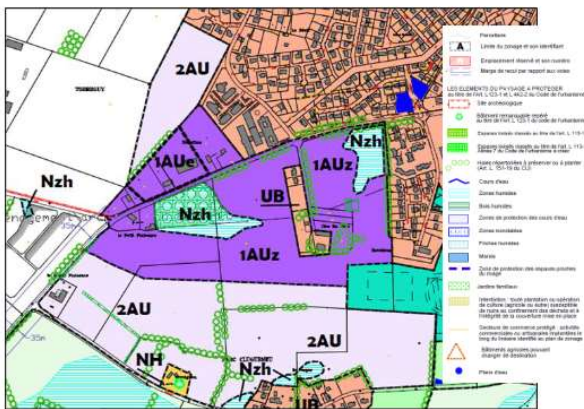
Le projet de modification du PLU n°6 reste en cohérence avec les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne change pas ses orientations.

Elle porte sur les objectifs suivants:

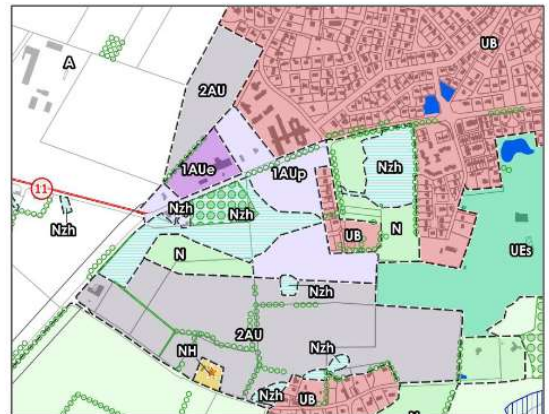
- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Secteur d'extension et de densification urbaine Brestivan / Le Petit Plaisance ;
- Réduire la surface 1AU sur ce secteur et augmenter la zone Nzh et zone N ;
- Ajuster le règlement graphique et écrit 1AUz dans sa désignation en cohérence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

I.1.1. Les modifications du règlement graphique

Extrait du plan de zonage avant modification

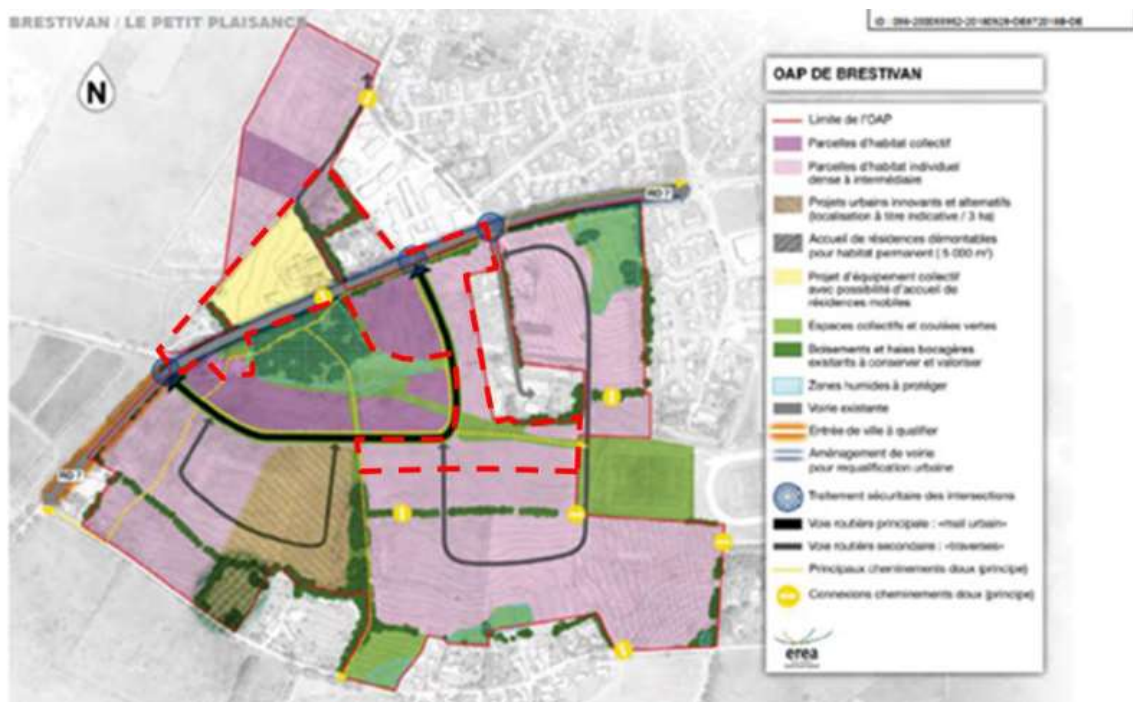


Extrait du plan de zonage après modification



Actuellement, le secteur 1AUp n'existe pas dans le règlement ; la modification du périmètre de l'OAP vers un zonage 1AUp s'explique par l'évolution du projet sur ce secteur. La dénomination « 1AUz » correspondait à la ZAC de Brestivan désormais abandonnée. La modification de la désignation vers « 1AUp » dans le règlement littéral correspond au nouveau projet ; la lettre « p » identifie le secteur de « Plaisance ».

Représentation de l'OAP Brestivan- Le Petit Plaisance avant la modification du PLU
(En rouge le nouveau périmètre soumis à l'enquête publique)



Représentation de l'OAP Brestivan-Le Petit-Plaisance après modification du PLU



➤ Parti d'aménagement du secteur d'aménagement de Plaisance:

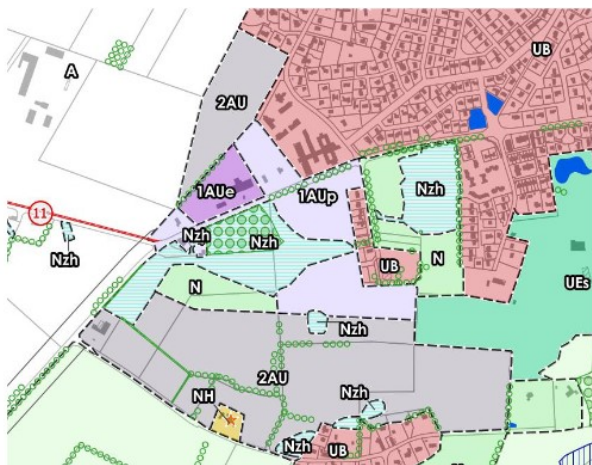
- Créer un véritable quartier sur 4,8 ha et produire 170 logements à l'échelle du secteur.
- Un quartier répondant à des objectifs environnementaux forts par la qualité de son aménagement.
- Un quartier s'articulant autour d'un noyau fédérateur (l'ancienne cimetière et le bois humide).
- Proposer une offre diversifiée et innovante de logements.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<p>CIRCULATION VOIRIE LIAISONS DOUCES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager 2 points de connexion sécurisés sur la route de Noyal (RD 7) : 1 nouveau indiqué sur la pièce graphique et un à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de Brestivan). • Mettre en valeur de la nouvelle entrée de ville sur la RD 7 en la marquant par un traitement viarie et paysager fort. • Depuis l'entrée de ville, la RD 7 sera réaménagée pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté. • Respecter un maillage de voies hiérarchisé au sein du projet. • Aménager un réseau de cheminements doux reliant à la fois les espaces publics et les entités de quartier. Ces liaisons douces qu'ils soient cyclables et/ou piétons devront être accompagné d'un aménagement paysager soigné qui correspondra aux ambiances paysagère du site. • Respecter le tracé indicatif figurant sur la pièce graphique du cheminement doux principal connectant le centre bourg, le nouveau quartier et la RD 7.
<p>ESPACES PUBLICS EQUIPEMENTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements collectifs seront conçus dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu. Ces espaces seront aménagés de manière soignée et les éléments végétaux devront participer à cette ambiance. • Création d'une armature verte composée d'espaces publics reliés les uns aux autres à partir du cœur de quartier et s'appuyant sur le maillage bocager. • Le site de l'ancienne cimetière sera dédié à un équipement « fédérateur » du quartier pouvant accueillir des hébergements (résidences d'artistes).
<p>FORME URBAINE ET HABITAT</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter un objectif de densité moyenne de 35 logements/hectare et produire environ 170 logements à l'échelle du site. • Développer une offre de formes bâties et urbaines variée : petits collectifs, logements groupés et logements individuels. Cette offre répondra aux objectifs de mixité sociale, d'innovation et de qualité environnementale. • Les constructions devront être pensées dans une logique d'économie du foncier et présenter des formes urbaines compactes. • Privilégier une architecture bioclimatique à haute performance énergétique, ayant recours aux énergies renouvelables. A ce titre, l'orientation des bâtiments devra être au cœur des partis pris architecturaux en privilégiant notamment une orientation sud afin que les nouvelles constructions puissent profiter des apports solaires. • Compte tenu de l'importance de l'opération, la diversification architecturale est encouragée afin de recréer une ambiance village, dont la trame d'espace public devra être adaptée à cet esprit. • L'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de la densité du cœur du projet d'aménagement « Plaisance » vers les franges : les immeubles collectifs et semi-collectifs (3 niveaux habitables maximum) seront préférentiellement implantés au cœur du secteur d'aménagement. Autour de ce secteur dense, le bâti s'organisera en habitat individuel dense à intermédiaire (maisons individuelles (terrains à bâtir) et maisons individuelles groupées). • L'opération sera réalisée en 3 phases équivalentes en nombre de logements, en commençant par une urbanisation d'abord par le nord du secteur puis vers le sud afin de respecter et d'appliquer les principes de la loi littoral.
<p>INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le bocage et les boisements présents sur le site seront conservés selon les indications reportées sur la pièce graphique. • Les plantations seront principalement issues de la flore locale. • Les zones humides seront conservées et feront l'objet d'aménagements pérennisant leur existence. • Le long de voies, des noues de transit ou fils d'eau seront aménagés pour récupérer les eaux de ruissellement et les acheminer vers des bassins de rétentions et les zones humides. • Les espaces de stationnement (dont les stationnements mutualisés) seront plantés et aménagés de préférence avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration de l'eau.

La commune ne dispose pas de projet sur la partie 1AUp située au Nord de la route départementale 7. Cependant, le contour retenu pour l'OAP l'intègre afin de veiller à obtenir une certaine cohérence dans l'aménagement futur de ces parcelles. La surface totale du secteur 1AUp représente ainsi 7,18 ha dont 4,8 ha pour le secteur de Brestivan. Dans le cadre de la procédure d'élaboration de PLU à l'échelle de l'ensemble de la commune, celle-ci sera amenée à terme à s'interroger sur les emprises foncières situées au Nord de la départementale ainsi que sur les zones 2AU maintenues dans la présente modification et qui n'ont finalement plus qu'une vocation agricole au vu des

dispositions édictée par l'article L-153-31 du code de l'urbanisme. *Cet article stipule que dans les neuf ans suivant sa création, une 2AU qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou d'un opérateur foncier ne peut être aménagée qu'après révision du PLU.*



La modification n°6 prend en compte l'inventaire des zones humides menées dans le cadre d'une étude d'impact. Ainsi, les périmètres de zones Nzh sur le périmètre d'étude du projet immobilier de Plaisance ont été élargis afin de garantir la préservation de ces zones humides repérés précédemment.

La lecture de ces deux tableaux de synthèse illustre l'impact des changements de zonage mis en œuvre :

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

Les indicateurs écrits en rouge tiennent compte des corrections à apporter dans la notice de présentation.

- La zone 1AUz (renommée 1AUp), voit sa superficie considérablement 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 bénéficie d'une augmentation considérable puisqu'elle passe de 587,52 ha à 592,35 ha soit une augmentation de 4,83 ha qui résulte de la réduction de la zone 1AUz devenue 1AUp à Brestivan ;
- La zone Nzh bénéficie également d'une augmentation importante en passant 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), conformément aux études zones humides réalisées sur le secteur d'aménagement Brestivan/Plaisance.

I.1.2. Modification du règlement littéral

Elle est liée :

- Au changement de dénomination pour le secteur 1AUz avec la création d'un secteur 1AUp

-
- A la dénomination de la zone 1AUz et les articles qui lui sont relatifs qui sont amenés à évoluer.

On y trouve :

- L'introduction dans le chapitre 1 du règlement applicable à la zone 1AU
- Les articles 1, 2 3 4, 6, 7, 8 et 9, de la zone 1AUz
- Article 10, hauteur maximale des constructions
- Article 11, aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article 12, stationnement
- Article 13, espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I.1.3. Modifications des annexes du PLU :

Un certain nombre de pièces graphiques des annexes du dossier de PLU demandent également à être mises à jour. Celles-ci utilisent comme support cartographique un fond cadastral complété par le plan de zonage. Le plan de zonage modifié doit donc venir se substituer au zonage du PLU en vigueur, sans que l'objet du document graphique ne soit en rien modifié.

Cette mise à jour sans effet sur l'objet du document graphique s'applique aux pièces graphiques des annexes suivantes :

- Plan des servitudes (pièce 5.1.b).
- Plans des réseaux d'adduction en eau potable (pièce 5.3.a, planches 1, 2 et 3).
- Plans des réseaux d'eaux usées (pièce 5.3.b, planches 1, 2 et 3).
- Plans des eaux pluviales (pièce 5.3.c, planches 1, 2 et 3).
- Plan des réseaux électriques (pièce 5.4.a).
- Plan du réseau de gaz (pièce 5.4.b).
- Plan de localisation des zones Natura 2000 et des ZNIEFF (pièce 5.9).
- Plan de localisation des zones humides (pièce 5.11.d).

I.1.4. Respect des dispositions spécifiques de la loi littoral

Le site concerné :

- Se situe en dehors des coupures d'urbanisation définies dans le SCoT
- S'inscrit en continuité de l'agglomération de Theix
- Se situe en dehors des espaces proches du rivage
- Ne correspond pas à un espace remarquable
- Ne supprime pas d'espace boisé classé

I.2. Description du projet et ses incidences sur l'environnement

La description du projet de modification porte sur l'adaptation de l'OAP n°1 Brestivan / Le Petit Plaisance, l'adaptation des règlements graphique et écrit de la zone 1AUz et la réduction de la surface 1AU et l'augmentation des zones N et Nzh.

Pour information, par délibération en date du 14 septembre 2022, le conseil municipal a décidé de ne pas soumettre le projet de modification n°6 du PLU à évaluation environnementale à la suite de la réalisation d'une auto-évaluation et a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme (Article R.104-33 du code de l'urbanisme).

Cette auto-évaluation qui fait l'objet d'un document de 25 pages, figure dans la demande d'examen au cas par cas présentée à la MRAe.

Cette étude développe successivement :

- La description principale du document et dynamique du projet porté
- Les caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité des zones concernées par la procédure
- L'appréciation des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Le volet intitulé caractéristiques principales traite de l'occupation du sol, des espaces naturels, de la trame verte et bleue et espaces de biodiversité, des paysages, patrimoine bâti et culturel, des ressources en eau, des sols, déchets, des risques et nuisances, de l'air, énergie et du climat.

Il indique ainsi notamment que le territoire communal est concerné par :

- la zone Natura 2000 : ZPS Le Golfe du Morbihan (FR5310086)
- la zone Natura 2000 ZSC : Golfe du Morbihan, Côte Ouest de Rhuys.
- la ZICO du Golfe du Morbihan et Etier de Penerf (00113).

Au titre des ZNIEFF, le secteur d'études se situe à au moins 300 mètres de l'étang de Noyal et du Marais de Séné.

Les masses d'eau présentes à proximité du site ont un bon état physico-chimique, ce n'est pas toujours le cas concernant le paramètre écologique. L'ensemble des cours d'eau situés à proximité sont quant à eux dans un état écologique médiocre voire mauvais.

Au titre de l'appréciation des enjeux et incidences du projet sur l'environnement, l'étude analyse successivement l'impact sur la consommation des espaces, des zones agricoles, de la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques, de la préservation des paysages, du patrimoine naturels et culturel de la ressource en eau, des risques, des nuisances, de la santé humaine, du changement climatique, des consommations énergétiques et des déchets.

Le document intitulé « Demande d'examen au cas par cas de la modification n°6 du PLU de Theix, commune déléguée de Theix-Noyal » rédigé par SOCIETE EVEN CONSEIL conclue de la façon suivante : « **La modification N°6 du PLU induit des incidences potentielles limitées voire nulles sur les différentes thématiques environnementales. La procédure ne devrait en effet pas entraîner d'incidences significatives sur l'environnement. Au contraire, dans de nombreux domaines environnementaux, la modification n°6 constitue à plusieurs titres des mesures de réduction sur des impacts déjà présents dans le PLU en vigueur** ».

I.2.1. L'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

Daté du 15 juin 2023 ; dossier 2023 – 010645.

« 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 ».

I.2.2. Les avis des organismes consultés

- **CCI du Morbihan** : avis favorable par courrier du 04 mai 2023
- **Chambre d'agriculture** : avis favorable, 21 avril 2023
- **Préfet du Morbihan**, avis du 20 juin 2023 : « *En termes de production de logements, ce projet reste à ta 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* ».
- **Golfe du Morbihan Vannes Agglomération**, 13 juin 2023 : avis favorable
- **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

I.2.3. Le cadre réglementaire de l'enquête

Le code de l'urbanisme : articles L153-36 à L 153-42

Le code de l'environnement : articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

Le projet de modification soumis à enquête publique est réalisé conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1. Organisation de l'enquête

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 9 MAI 2023, la commune de Theix-Noyal a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°6 du PLU de la commune.

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 11 mai 2023, M. Jean-Paul BOLEAT en qualité de commissaire-enquêteur.

Le jeudi 25 mai 2023, le commissaire enquêteur a rencontré, en mairie de Theix-Noyal, Mme Aurélie PLANTARD en charge du Service Urbanisme de la commune.

Cette réunion a permis de présenter le projet de modification du PLU, de faire le point sur l'avancement du dossier et des consultations en cours et de finaliser la présentation du dossier d'enquête publique.

A l'issue de cette rencontre, le commissaire-enquêteur a effectué une visite des lieux.

Le 06 juin 2023, le commissaire-enquêteur a fait connaître son avis sur les projets d'enquête publique et d'arrêté qui lui avaient été soumis par courrier électronique pour avis par Mme PLANTARD.

II.2. Composition du dossier d'enquête publique

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement, les documents mis à la disposition du public en mairie de Theix-Noyal étaient rassemblés dans 4 sous-dossiers:

1. Cadre juridique de l'enquête publique : arrêté maire du 05 septembre 2022, décision du TA désignant le commissaire-enquêteur, arrêté maire prescrivant l'enquête publique, Information avis MRAe, avis CCI, Préfet, GMVA, Chambre d'agriculture et le PNR
2. Le dossier de modification du PLU : notice complémentaire au rapport de présentation, note de précision pour l'E. Publique, Les OAP, le règlement du PLU et les plans de zonage
3. Dossier d'examen au cas par cas et avis MRAe
4. Avis des PPA

Le registre d'enquête publique.

II.3. Publicité, affichage, information du public

Dans son arrêté N° 2023-20 du 08 juin 2023, M. le maire de Theix-Noyal fixe les dates de l'enquête publique, à savoir du samedi 01 juillet 2023 au mercredi 02 août 2023 inclus.

Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête soit :

- en mairie de Theix-Noyal, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- sur un poste informatique tenu à la disposition du public
- sur le site Internet de la commune

sur le site dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/472/>.

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

- en les consignnant sur le registre d'enquête déposé en mairie
- en les adressant par correspondance à M. le commissaire-enquêteur en mairie de Theix-Noyal, siège de l'enquête publique
- sur le registre numérique <https://www.registre-dematerialise.fr/4721>
- par courrier électronique : enquete-publique-4721@registre-dematerialise.fr

Les avis dans la presse ont été publiés de la façon suivante :

1^{ère} publication le 14 juin 2023-06-21 dans les quotidiens Ouest-France et Le Télégramme

- Correction annoncée le 20 juin pour indiquer le mercredi 2 août au lieu de mardi 2 août figurant dans la 1^{ère} publication.

2^{ème} publication le vendredi 07 juillet 2023 dans les mêmes quotidiens Ouest- France et Le Télégramme.

L'affichage a été constaté par la police municipale de Theix-Noyalto aux endroits suivants :

L'avis d'ouverture de l'enquête publique, sur fond jaune, format A2, a été affiché sur des panneaux situés :

- Au centre ville du Gorvello
- A l'entrée du village, lieu dit « Le Verger »
- A Brestivan
- A la mairie annexe de Noyalto
- Au lieu dit « Since »
- Avenue Raymond Marcellin, parking du cimetière St Vincent
- Entrée mairie de Theix-Noyalto.

II.4. Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a tenu 4 séances de permanence au cours desquelles il a accueilli 24 personnes.

DATES	MATIN	APRES MIDI	NOMBRE DE PERSONNES RECUES
Samedi 01 juillet	9h00 -12h00		2
Vendredi 07 juillet	9h00 -12h00		8
Mardi 25 juillet	9h00 – 12h00		6
Mercredi 02 aout		14h00-17h00	8
TOTAL			24

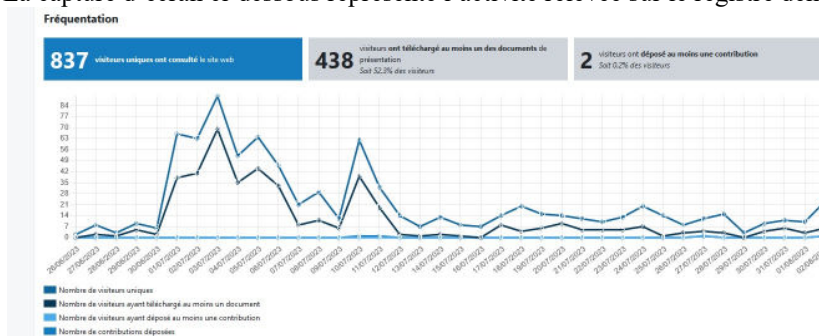
L'enquête s'est terminée le mercredi 02 aout 2023 à 17h à l'issue de la quatrième permanence.

Elle a essentiellement intéressé les riverains demeurant impasse de Brestivan à Theix-Noyalto ainsi que l'association Les Amis des Chemins de Ronde représentée par madame Echard.

II.5. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de modification n°1 du PLU de Theix-Noyalto a donné lieu à 7 observations écrites sur le registre (R) ouvert en mairie, 4 dépositions sur le registre dématérialisé (RD) et 2 courriers (C) remis en main propre au commissaire-enquêteur.

La capture d'écran ci-dessous représente l'activité relevée sur le registre dématérialisé durant l'enquête.



III. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Les observations, reprises dans le Procès-verbal de synthèse, sont résumées dans les rubriques suivantes : (R= registre mairie, RD= registre dématérialisé, C= courrier)

1. Observations sur l'acceptation du projet présenté :

Le projet Brestivan/ Le Petit Plaisance reconnu nécessaire pour la commune :

R6 Mme VALERY Isabelle 2, rue Gabriel du Gouloire 56450 THEIX-NOYALO
R3 Mme GUENNEGUES Marie Thérèse Impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

2. Observations exprimant une opposition au projet :

- la précédente annulation par le TA vaut pour cette tentative d'urbaniser le secteur de Plaisance –Brestivan
- Des solutions alternatives n'impactant pas un environnement naturel sensible peuvent être trouvées à l'échelle communale ou intercommunale pour accueillir de nouvelles constructions
- Faut-il sacrifier les espaces naturels de Plaisance pour y utiliser la moitié des droits à construire de Theix ?

C2 et RD4 Les Amis des Chemins de Ronde

3. Observations relatives à des préoccupations environnementales :

- atteinte à la nature, aux zones humides, aux bocages notamment
- impacts sur la faune et la flore
- risques de nuisances générées durant les travaux
- absence d'étude d'impact
- marges de recul suffisantes à prévoir entre les futures constructions du projet et les propriétés privées existantes.

R4 Anonyme Riveraine quartier de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO
RD3 Mme GUENNEGUES Marie Thérèse Impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO
C2 et RD4 Les Amis des Chemins de Ronde

4. Observations relatives à la sécurité des déplacements / la RD:

Aménagements demandés pour sécuriser les déplacements doux (VL et piétons) le long de la RD qui relie Theix à Noyal

R1 M. Mme RUAUD, 22 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO
R5 Mme BENJAMIN Marie-Noelle 5 chemin Dour az Velin 56450 THEIX-NOYALO
R2 Mme Anne –Sophie LECOMTE 6 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

5. Observations concernant la préservation du cadre de vie des riverains :

- l'aménagement conduira à générer des nuisances lumineuses et visuelles : quelles dispositions sont-elles prévues pour les atténuer ?
- dégradation de l'intimité des propriétés par la présence des collectifs
- crainte que la commune devienne le dortoir de Vannes

R2 Mme Anne –Sophie LECOMTE 6 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO
R3 M. VINCENT Riverain de l'impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO
R4 Riveraine quartier de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO
C1 M. Mme CHEVILLER 24 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

6. Observation concernant les offres de services à la population :

La réalisation de nouveaux logements sont-ils en adéquation avec les offres de service dans les domaines scolaires, équipements sportifs, santé (médecins),

R6 Mme VALERY Isabelle 2, rue Gabriel du Gouloire 56450 THEIX-NOYALO

7. Observations portant sur le devenir du secteur de « Trébossen »

Demande très forte pour obtenir des informations sur les intentions de la mairie pour l'aménagement de ce secteur .

RD1 et RD2 M. J .Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen ». Lors d'une permanence, cette personne était accompagnée d'une autre portant le même message

8. Observations relatives à une demande de réunion publique pour la présentation du projet d'aménagement.

En attente d'information pour obtenir des explications et pouvoir exprimer leurs attentes.

R6 Mme VALERY Isabelle 2, rue Gabriel du Gouloire 56450 THEIX-NOYALO

RD1 M. J .Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »

C1 M. Mme CHEVILLER 24 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

9. Observation concernant la sécurité publique :

L'augmentation de la population est susceptible de créer des risques de conflits de voisinage et provoquer des désordres publics.

R3 M. VINCENT Riverain de l'impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

10. Observation portant sur une demande d'information :

Qu'entendez-vous par « résidences mobiles » dans le secteur du projet d'équipement collectif du Petit Plaisance

R7 Mme RUAUD 22 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

11. Observation concernant la période choisie pour l'enquête publique :

Pourquoi avoir choisi la période estivale ?

C1 M. Mme CHEVILLER 24 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

12. Observations concernant des éléments du dossier d'enquête :

- Demande que les chiffres concernant les surfaces soient plus précis
- Relève que les prescriptions concernant les arbres de hautes tiges sont non respectées dans le secteur 1AUp
- Construction ultérieurement dans les zones 2AU pour accueillir les futures générations alors qu'elles devraient disparaître car non ouvertes dans les 9 ans à l'issue de l'approbation du PLU en 2018? Pourquoi maintenir cette classification périmée ?

C2 et RD4 Les Amis des Chemins de Ronde.

Pour information, lors des permanences, le commissaire-enquêteur a accueilli plusieurs habitants venus se renseigner sur des sujets d'urbanisme étrangers à l'enquête.

Remarques :

- Les Amis des Chemins de Ronde ont déposé sur le registre dématérialisé et remis, lors d'un échange, en main propre au commissaire-enquêteur un courrier dactylographié identique à celui de leur déposition.
- Suite à un problème de connexion sur le site dématérialisé, le commissaire-enquêteur ignorait les deux dépositions RD1 et RD2 émanant de M. J. Christophe SURMONT membre de l'association locale « Les voisins de Trébossen » qui sollicitait un rendez-vous le 25 juillet 2023 lors de la permanence du

commissaire-enquêteur. Ainsi qu'il le souhaitait, le commissaire-enquêteur a accueilli et renseigné monsieur SURMONT alors accompagné d'une autre personne membre de son association. Leur demande portait sur l'incidence que pourrait avoir le projet soumis à l'enquête publique sur un futur projet d'aménagement dans le secteur de « Trébossen ». Les intervenants déplorent le déficit de communication avec la mairie sur le devenir de ce secteur dont l'avenir les préoccupe. Le commissaire-enquêteur leur a rappelé l'objet de l'enquête publique et fait savoir que ces deux projets ne présentaient aucun lien.

IV. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a rencontré le 2 août 2023, à l'issue de la clôture de l'enquête publique, en mairie de Theix-Noyal :

- M. SEBILLE maire de Theix-Noyal
- Mme CATREVAUX adjointe en charge de l'urbanisme
- Mme PLANTARD responsable du service développement urbain à la mairie de THEIX-NOYALO.

A cette occasion il a relaté le déroulement de l'enquête publique puis remis en main propre et commenté le procès-verbal de synthèse qui intègre ses propres questions.

V. QUESTIONS ET REPARQUES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- 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 ?
- La STEp dispose-t-elle d'une réserve de capacité suffisante pour traiter les apports d'eaux usées?
- 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 ?
- Quelles dispositions éventuelles seront mises en œuvre pour prioriser l'accès aux primo accédants au détriment de l'accueil de nouveaux retraités aisés ?
- 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.
- Comment se déroulera la collecte sélective des ordures ménagères sur ce site ?
- 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 ?
- Eclairage public : Avez-vous des exigences sur la production d'énergie renouvelable pour alimenter le réseau ?
- 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 ?
- 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 ?

VI. MEMOIRE EN REPONSE

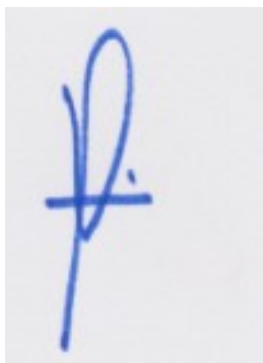
Par messagerie électronique, le commissaire-enquêteur a reçu le mémoire en réponse le vendredi 18 août 2023.

VII. CLOTURE DE LA PARTIE 1-RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Le commissaire-enquêteur clôt ce jour la partie 1 –RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ». La partie 2 –CONCLUSIONS ET AVIS- sur le projet de modification n°6 du PLU de THEIX-NOYALO fait l'objet d'un document séparé, clos ce même jour et associé au présent rapport.

Fait à Moustoir-Ac le 22 août 2023

Le commissaire-enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line and a vertical line extending downwards.

Jean-Paul BOLEAT

ANNEXES :

- 1. Procès-verbal de synthèse du 02/08/2023*
- 2. Mémoire en réponse du-*

ANNEXE 1

PROCES VERBAL de SYNTHESE
COMMUNICATION des DEPOSITIONS RECUEILLIES dans le REGISTRE OUVERT EN MAIRIE
Et celui DEMATERIALISE

Référence :

- Article R.123-18 du code de l'Environnement
- Arrêté municipal N° 2023/20 du 08 juin 2023

Pièces jointes :

- Dépositions et courriels recueillis au cours de l'enquête publique

Monsieur le maire,

L'enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée du 01 juillet 2023 au 02/08/2023 inclus.

Au cours de cette enquête publique, j'ai recueilli :

- 7 dépositions sur le registre ouvert en mairie (je dis 7)
- 2 courriers
- 3 courriels reçus dans les délais

Et renseigné 12 personnes.

Je vous demande de m'adresser sous quinze jours, conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard des interrogations que je vous communique en pièce jointe. En cas d'impossibilité de respecter ce délai, vous voudrez bien m'informer de la date du report.

Veuillez agréer monsieur le maire l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté le 02 août 2023 par le commissaire-enquêteur à M. le maire de Theix-Noyalo en deux exemplaires de 05 pages.

M. le maire de Theix-Noyalo
Représentant le maître d'ouvrage
A pris connaissance le 02 /08 /2023

le commissaire-enquêteur

Theix- Noyalo/modif. N° 6 PLU /2023 1

OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

• OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Pour mémoire, par jugement rendu le 16 juillet 2020 (n° 1804332), le tribunal administratif de Rennes a annulé l'arrêté préfectoral du 3 mai 2018 portant autorisation environnementale valant dossier Loi sur l'eau et dérogation « espèces protégées » et qui conduisait à la réalisation de la ZAC de Brestivan sur 40 ha.

Dès lors, le plan local d'urbanisme en vigueur et modifié le 17 septembre 2018 pour permettre la réalisation de cette ZAC de Brestivan, doit être à nouveau modifié pour satisfaire au mieux les nouvelles orientations du nouveau projet retenu sur le secteur de Brestivan.

La commune de Theix-Noyalou souhaite y réaliser un projet d'aménagement afin d'apporter une offre de logements en tenant compte de toutes les contraintes environnementales présentes notamment sur le secteur Sud de la route de Noyalou, classé en 1AUz.

Par délibération en date du 14 septembre 2022, le conseil municipal a décidé de ne pas soumettre le projet de modification n°6 du PLU à évaluation environnementale à la suite de la réalisation d'une auto-évaluation et a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme (Article R.104-33 du code de l'urbanisme). Il en résulte que des secteurs à enjeux ont été ainsi déterminés parmi lesquels des zones humides.

Il en découle un nouveau périmètre urbanisable d'environ 7,62 ha retenu en zone 1AUz renommée 1AU_p ; le reste devient préservé en raison de la présence de zones humides ou de la nécessité de conserver des espaces à protéger. La présente modification n°6 conduit 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 ;
- Réduire la surface 1AU sur ce secteur et augmenter la zone 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.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pas de commentaire particulier, l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions, le public s'est modérément intéressé à cette consultation.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Préoccupation environnementale : atteinte à la nature, aux zones humides, aux bocages notamment, et aux risques de nuisances générées durant les travaux

Sécurité : sécurisation des déplacements motorisés et piétonniers le long de la RD qui relie Theix à Noyalou

Qualité de vie : la création de collectifs en créant du vis-à-vis dégradera l'intimité actuelle dans les propriétés. Crainte que la commune devienne le dortoir de Vannes

Offres de services à la population: scolaires, équipements sportifs, santé (médecins)

Devenir du secteur de « Trébossen / Inquiétude des riverains sur la nature des aménagements réservés à ce secteur. Craignent que le projet de Brestivan impacte ce secteur.

• OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE REGISTRE OUVERT EN MAIRIE

indice	date	dépositaire	déposition
R1	01/07/	M. Mme RUAUD 22 impasse de Brestivan 56450 THEIX- NOYALO	S'interrogent sur les aménagements routiers qui seront entrepris pour ralentir les véhicules à l'entrée de Theix : giratoire, pistes cyclable, chemin piétonnier...
R2	07/07	Mme Anne –Sophie LECOMTE 6 impasse de Brestivan 56450 THEIX- NOYALO	Surprise que la zone d'habitat collectif se situe désormais à l'extrémité de son terrain ce qui n'était pas le cas précédemment. 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

			<p>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 sécurisée.</p>
R3		M. VINCENT Riverain de l'impasse de Brestivan 56450 THEIX- NOYALO	<p>Evoque le fait que l'augmentation de la population par de la densification soit nuisible au cadre de vie et entraine des conflits de voisinage et des désordres publics.</p> <p>Evoque les nuisances sonores, visuelle, olfactive.</p>
R4	10/07	Anonyme Riveraine quartier de Brestivan 56450 THEIX- NOYALO	<p>Constate 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 dortoir de Vannes.</p>
R5	25/07	Mme BENJAMIN Marie-Noëlle 5 chemin Dour az Velin 56450 THEIX- NOYALO	<p>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.</p>
R6	25/07	Mme VALERY Isabelle 2, rue Gabriel du Gouloire 56450 THEIX- NOYALO	<p>Ce projet est bon pour la commune car il conduit à accueillir une nouvelle jeune population.</p> <p>Signale la dangerosité de la RD qui relie Theix à Noyalo et demande quels aménagements sont-ils prévus (trottoirs, piste cyclable)?</p> <p>Interroge sur les conditions d'accueil des futurs résidents : écoles, salles de sports, médecins et services.</p> <p>Souhaite l'organisation d'une réunion publique pour répondre à ses questions.</p>
R7	02 aout 2023	Mme RUAUD Laurence 22 impasse de Brestivan	<p>Qu'entendez-vous par résidences mobiles autorisées sur le secteur du Petit Plaisance prévu pour un projet d'équipement collectif</p>

OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE

RD1	10 juillet	M. J .Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »	<p>Souhaite un rdv à la permanence du 25 juillet</p> <p>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 l'ensemble des projets (Influences) qui ne sont peut-être pas sur la table mais seront des sujets pour plus tard.</p>
RD2	11 juillet	M. J .Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »	<p>Idem en l'absence de réponse au précédent courriel</p>
RD3	27 juillet 2023	Mme GUENEGUES Marie Thérèse Impasse de Brestivan	<p>Comprends la nécessité pour la commune d'implanter de nouvelles zones d'habitations mais souhaite néanmoins protéger son environnement.</p> <p>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</p>

			<p>conduite à abattre 10 mètres de sa haie d'arbres plantée depuis 20 ans....</p> <p>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.</p> <p>Elle souhaite être entendue.</p>
--	--	--	---

COURRIERS REMIS AU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

C1	02 août	<p>M.Mme CHEVILLER 24 impasse de Brestivan</p>	<p>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 ?</p> <p>Signale la présence à proximité des étangs de Kernicole et de Noyal de nombreuses espèces végétales et animalières.</p> <p>Evoque les nuisances 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...
C2	02 août	<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> <p>Rappelle la décision du TA de Rennes sur le précédent projet.</p> <p>Demande pourquoi les chiffres concernant les surfaces ne sont pas plus précis car les surfaces des parcelles concernées sont connues.</p> <p>Le projet va entraîner l'abandon du site par une faune rare et protégée.</p> <p>Dit que les zones N seront ouvertes aux habitants de Theix en espaces publics.</p> <p>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.</p> <p>Considère que la précédente annulation par le TA vaut pour cette tentative d'urbaniser le secteur de Plaisance – Brestivan.</p> <p>Indique que des solutions alternatives n'impactant pas un environnement naturel sensible peuvent être trouvées à l'échelle communale ou intercommunale.</p> <p>Signale l'absence de présentation des études environnementales citées page 7.</p> <p>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?</p> <p>Pourquoi maintenir cette classification périmée ?</p> <p>Secteur 1AUp, la prescription concernant les arbres de hautes tiges ne sont pas respectées.</p> <p>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 ?</p> <p>Est opposée au projet de modification N°6.</p>

AVIS Préfet :

- 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)

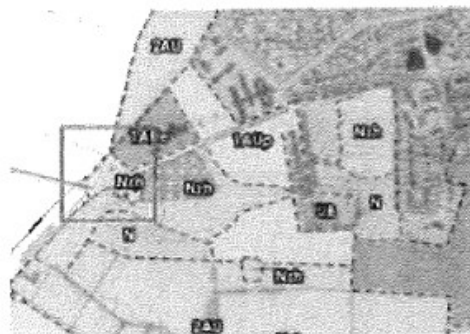


Figure 2 : la zone 1 AUp

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.

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.

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 ?

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 ?
- La STEP dispose-t-elle d'une réserve de capacité suffisante pour traiter les apports d'eaux usées?
- 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 ?
- Quelles dispositions éventuelles seront mises en œuvre pour prioriser l'accès aux primo accédants au détriment de l'accueil de nouveaux retraités aisés ?
- 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.

- Comment se déroulera la collecte sélective des ordures ménagères sur ce site ?
- 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 ?
- Eclairage public : Avez-vous des exigences sur la production d'énergie renouvelable pour alimenter le réseau ?
- 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 ?
- 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 ?

ANNEXE 2

MEMOIRE EN REPONSE

Theix-Noyalon, le 17 août 2023

M. Jean- Paul BOLEAT
Commissaire enquêteur

Objet : réponse au procès verbal de synthèse – Enquête publique – modification n°6 PLU

- ✎ Affaire suivie par : Aurélie PLANTARD, responsable du service Aménagement et Urbanisme (02 97 43 01 10)
- ✎ Nos réf. : AP/I51230

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je fais suite au procès-verbal de synthèse que vous avez rédigé le 2 août dernier à l'issue de la clôture de l'enquête publique relative à la modification n°6 du PLU de Theix sur le secteur de Brestivan/ Plaisance

Ce procès-verbal appelle de ma part les observations suivantes (voir le tableau ci-joint).

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées

Le Maire,



Christian SEBILLE

Réf.	date	Désignation du pétitionnaire	Dépositions	Réponses de la commune
	01/07	M. Mme RUAUD 22 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO	S'interrogent sur les aménagements routiers qui seront entrepris pour ralentir les véhicules à l'entrée de Theix : giratoire, pistes cyclable, chemin piétonnier...	- 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 la réalisation des logements prévu sur le secteur Sud de la RD 7 Une liaison piétonne entre l'EHPAD et Noyalosera réalisée. La route de LANFLOY sera recalibrée et des aménagements sécuritaires au droit de la parcelle seront proposés.
	07/07	Mme Anne – Sophie LECOMTE 6 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO	Surprise que la zone d'habitat collectif se situe désormais à l'extrémité de son terrain ce qui n'était pas le cas précédemment. 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. Demande que les ouvertures des collectifs ne se fassent pas en vue directe sur les parcelles. Demande que l'accès à l'impasse soit sécurisé.	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 Ces craintes seront communiquées à l'aménageur.

R3		<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 entraine 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>
R4	10/07	<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.</p> <p>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</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'examens 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>

			ne soit pas transformé en dortoir de Vannes.	
--	--	--	--	--

R5	25/07	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
R6	25/07	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
R7	02 aout 2023	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

OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE

RD1	10 juillet	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.
-----	------------	--	--	--

			l'ensemble des projets (Influences) qui ne sont peut-être pas sur la table mais seront des sujets pour plus tard.	
RD2	11 juillet	M. J .Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »	Idem en l'absence de réponse au précédent courriel	
RD3	27 juillet 2023	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

COURRIERS REMIS AU COMMISSAIRE-ENQUETEUR


C1	02 août	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 engendrées par le projet sur les riverains et demande ce que fera la mairie pour les atténuer : - nuisances sonores pendant	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
----	---------	--	--	--

			<p>les travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - impacts visuels, quid pour les atténuer, buttes de terre, végétation, mur - gestion de la collecte des ordures ménagères ; locaux poubelles, emplacements... 	<p>d'évitement et de réduction d'impact visant à empêcher les effets dommageables prévisibles sur l'environnement qui seront prises pour ce projet.</p>
C2	02 aout	<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 citées page 7 - 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 	<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</p> <p>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 pressentis 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

			<ul style="list-style-type: none"> - 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>totalité, même en bordure de voirie.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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>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).</p> <p>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)</p> <p>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</p>
--	--	--	--	---

				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
--	--	--	--	---

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

		AVIS DU PREFET	<ul style="list-style-type: none"> - 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.  <p><i>Figure 1: localisation de la partie ouest de la z</i></p>	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.
		Parc naturel régional Golfe du Morbihan	<ul style="list-style-type: none"> -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 	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.
		Chambre	Signale que le rapport de présentation fait un bilan	Compte tenu des enjeux environnementaux, de

		d'agriculture	<p>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.</p>	<p>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</p>
			<p>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 ?</p>	<p>Pour permettre le nouveau projet d'aménagement sur le secteur Sud de la RD 7, un nouveau zonage 1AU_p a été défini en lieu et place du zonage 1AU_z instauré lors de la modification de 2018. Toutefois, dans un souci de cohérence, il était opportun de remplacer également la zone 1AU_z en 1AU_p pour la partie située au Nord de la route départementale et de la maintenir dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans un souci d'optimisation foncière des espaces non bâtis. Cela explique la superficie de 7,18 hectares dans le tableau des surfaces de la page 27.</p> <p>Si effectivement, la commune ne dispose pas aujourd'hui de projet sur la partie 1AU_p au Nord de la départementale, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permet toutefois de maintenir une certaine cohérence dans l'aménagement de ces parcelles privées si le propriétaire souhaitait y réaliser une opération d'aménagement.</p> <p>Enfin, la phrase de la page 27 de la notice de présentation de la modification numéro doit être corrigée de la manière suivante, « La zone 1AU_z (renommée 1AU_p), voit sa superficie considérablement réduite au profit de la zone Nzh et N, puisqu'elle passe de 16,15 hectares à 7,62 hectares soit une réduction de 8,53 hectares.</p>

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

<p>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 ?</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>La STEP dispose-t-elle d'une réserve de capacité suffisante pour traiter les apports d'eaux usées?</p>	<p>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.</p> <p>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).</p>
<p>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 ?</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 le lancement d l'opération de logements sur le secteur Sud de la RD 7</p> <p>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</p>
<p>Quelles dispositions éventuelles seront mises en œuvre pour prioriser l'accès aux primo accédants au détriment de l'accueil de nouveaux retraités aisés ?</p>	<p>La commune travaille avec l'aménageur pour étudier dans quelles mesures des lots peuvent être attribuer aux primo accédants</p>
<p>Quelles dispositions pensez-vous exiger pour</p>	<p>les Collectifs sont prévus en R+2+Attique. Les</p>

<p>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.</p>	<p>attiques viendront animer les collectifs qui s'inscriront dans la pente naturelle du site</p>
<p>Comment se déroulera la collecte sélective des ordures ménagères sur ce site ?</p>	<p>dans le cadre du projet opérationnel, GMVA impose la Collecte de porte à porte complétée par des aires de présentation</p>
<p>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 ?</p>	<p>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 nouvelle population et sera travaillé avec GMVA</p>
<p>Eclairage public : Avez-vous des exigences sur la production d'énergie renouvelable pour alimenter le réseau ?</p>	<p>la commune demandera à l'aménageur de prévoir un éclairage à faible consommation type Led</p>
<p>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 ?</p>	<p>le projet sera présenté aux riverains et ensuite à la population à l'automne</p>
<p>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 ?</p>	<p>Sur la commune, la part des logements sociaux représentent 12,8% des résidences principales. L'objectifs 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.</p> <p>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</p> <p>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.</p>