



MENTION DES TEXTES REGISSANT LA PARTICIPATION
DU PUBLIC, BILAN DE LA CONCERTATION,
INDICATION DE LA FAÇON DONT LA PARTICIPATION
DU PUBLIC S'INSERE DANS LA PROCEDURE
ADMINISTRATIVE

Site de l'ancienne clinique
du Sacré-Cœur – VANNES (56)
Aménagement d'un quartier d'habitations et d'une
résidence services sénior

Maître d'Ouvrage et demandeur :
NEXITY
PIBS – 5 Allée Gabriel Lippman
56000 VANNES

Partenaires de l'étude :



Avril 2018

I. Textes régissant la participation du public et son insertion dans la procédure administrative	6
II. Bilan de la concertation.....	8
III. Insertion de la participation du public dans la procédure administrative relative à l'opération.....	9
3.1. Contexte du projet.....	10
3.2. Le porteur de projet	11
3.3. L'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale	11
3.4. La participation du public	12
3.5. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête	13
3.6. Mention des autres autorisations éventuellement nécessaires	13

I. TEXTES REGISSANT LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET SON INSERTION DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

La présente procédure de participation du public par voie électronique concerne le projet de réaménagement du site de l'ancienne clinique du Sacré-Coeur sur la commune de VANNES (56) dont le maître d'ouvrage est la société NEXITY. Elle est régie par les articles suivants du Code de l'Environnement :

L'article L.123-2 du Code de l'Environnement dispense d'enquête publique au profit d'une procédure de participation du public les opérations d'aménagement faisant l'objet d'une étude d'impact à l'issue d'un examen au cas par cas au titre de l'article R122-2 du Code de l'Environnement.

L'article L.123-19 du Code de l'Environnement précise le déroulement de la procédure de participation du public.

Code de l'Environnement	Articles	Issu ou modifié par :
Champ d'application et objet de la participation du public	Article L.123-2	Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages - Article 94
Champ d'application et objet de la participation du public	Article L.123-19	Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement
Procédure et déroulement de participation du public		
Constitution du dossier de participation du public	Article L.123-12	

Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique.

Cette procédure de participation du public s'inscrit dans le cadre d'une procédure administrative de permis d'aménager pour autoriser le projet.

II. BILAN DE LA CONCERTATION

Le présent projet n'est pas soumis à la procédure débat public définie aux articles L.121-8 à L.121-15 du Code de l'Environnement ni à celle de concertation définie à l'article L.121-16 du même code. Une telle procédure n'a donc pas été mise en œuvre.

Le maître d'ouvrage a néanmoins souhaité conduire l'élaboration de son projet en prenant en compte aussi bien les attentes de la commune que les préoccupations des riverains (réduction des vis-à-vis, circulation et stationnement notamment).

En ce sens, plusieurs réunions ont été organisées avec la mairie et avec les représentants des riverains :

- Une réunion s'est tenue le 19 Septembre 2017 en mairie de Vannes afin de présenter l'esquisse du projet aux représentants des services urbanisme, assainissement et espaces publics. Dans le cadre de cette réunion, les services de la Ville ont précisé les attentes de la Ville et des riverains sur l'assiette de cette OAP Sacré Cœur. Sur demande de l'Association du quartier Sacré Cœur, les présentations et échanges sur le projet ont été faits en direct avec des représentants de l'Association.
- Une réunion a été organisée le 2 Novembre 2017 afin de présenter l'esquisse du projet aux riverains, répondre à leurs interrogations et écouter leurs remarques.
- Une visite de la Résidence Services Séniors « Les Voiles Pourpres » d'Auray a été organisée le 25 Novembre 2017 avec les représentants de l'association de quartier « Sacré-Cœur ».
- Une réunion s'est tenue le 18 Décembre 2017 avec les riverains, les élus et les services techniques de la ville de Vannes afin de présenter les évolutions du projet envisagées au regard des préoccupations des riverains.
- Une réunion s'est tenue le 17 Janvier 2018 en mairie de Vannes en présence des représentants des services urbanisme, aménagement et planification, études et grands projets, assainissement, espaces publics. L'objet de cette réunion était de procéder à des ajustements concernant les aménagements prévus sur site.
- Le projet ajusté a été présenté aux riverains le 13 Mars 2018 afin de présenter les évolutions du projet suite à leurs remarques.

Les réunions avec la ville de Vannes ont été menées afin de s'assurer que le projet réponde bien aux attentes des élu, des services techniques et retranscrive bien les principes d'aménagement au travers de l'OAP inscrite au PLU.

Lors de la première présentation du projet le 2 Novembre 2017, les riverains ont émis les préoccupations suivantes :

- Limiter les vis-à-vis, notamment pour les fonds de jardin des lots libres situés en lisières Nord-Ouest et Sud du site ;
- Limiter la circulation au niveau de la rue Mermoz ;
- Assurer une desserte sécurisée du site au niveau de la rue des Frères Texier-Lahouille ;

- Limiter le stationnement sauvage au niveau de la rue des Frères Texier-Lahouille et plus généralement des abords du site.

Les préoccupations des riverains ont été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du projet :

- Les zones d'implantation des constructions ont été délimitées dans le cadre du projet et retranscrites au travers du règlement. Elles permettent de limiter les vis-à-vis pour les lots libres situés en lisière de l'opération. Une bande boisée est notamment à maintenir en fonds des lots 7 à 11 à l'Ouest de l'opération.
- La circulation au niveau de la rue Mermoz se trouve limitée : seuls les logements aidés seront desservis depuis cette rue en impasse.
- La desserte du site se fera par 2 voies en sens uniques depuis la rue des Frères Texier-Lahouille.
- Des aménagements ont été prévus au niveau des intersections avec la rue des Frères Texier-Lahouille afin de sécuriser l'insertion des véhicules et limiter les vitesses de circulation la circulation.
- Le trafic et le stationnement liés à la RSS se trouveront limités (les études menées sur des établissements comparables tendent à mettre en avant que les résidents délaissent leurs véhicules personnels au profit des transports en commun ou du service de navette géré par la résidence). Le stationnement des résidents de la RSS se fera dans le parking souterrain de la résidence. Toutefois, des places de stationnements extérieures supplémentaires ont été également prévues au niveau de la voie d'accès au site. D'autres places extérieures seront privatisées par la résidence. De plus, le projet impose l'aménagement de 2 stationnements pour chacun des lots libres.

Ainsi, le projet de réaménagement du site du Sacré-Cœur ici présenté a su évoluer afin de prendre en compte les préoccupations des riverains, des élus et des techniciens de la ville de Vannes.

III. INSERTION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

3.1. CONTEXTE DU PROJET

Au travers de son PLU, la commune de Vannes a identifié plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de permettre un aménagement urbain cohérent sur son territoire. Ces OAP permettent ainsi de mettre en valeur l'environnement, les paysages, valoriser les entrées de ville, faciliter les déplacements, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune notamment en termes de logements.

Le site de l'ancienne clinique du Sacré-Cœur correspond à l'une des 20 OAP identifiées au PLU sur le territoire communal. La société NEXITY s'est portée acquéreur des parcelles concernées par l'OAP afin de réaliser l'aménagement attendu par la ville. Elle a souhaité s'entourer de partenaires locaux aux compétences complémentaires afin d'aboutir à un projet réfléchi et intégré.

Le projet favorise la mixité sociale et intergénérationnelle en diversifiant l'offre de logements (13 lots libres, 5 logements en aidés) et en proposant une Résidence Services Séniors (RSS) de 140 logements associée à des services à la personne. L'accès au site se fait principalement depuis la rue des Frères Texier-Lahouille au Sud, et depuis la rue Mermoz pour les logements aidés. Le projet prévoit une trame de cheminements doux permettant de parcourir le quartier et de rejoindre les rues alentour, notamment le boulevard Pompidou et ses commerces au Nord. La mise en valeur des espaces naturels situés au Nord du projet passera à terme par la mise en place par la ville de cheminements doux longeant le cours d'eau et traversant le boisement.

Le projet reprend les principes de l'OAP du PLU et s'articule autour d'une trame viaire innervant l'ensemble du quartier et se raccordant en deux points au niveau de la rue des Frères Texier-Lahouille au Sud. Les 5 logements en accession aidée seront quant à eux accessibles depuis la rue Jean Mermoz au Sud-Est. Le projet prévoit également de favoriser les cheminements doux en prévoyant une trame interne se raccordant aux voies alentours : rue Louis Blériot à l'Ouest, rue des Frères Texier-Lahouille au Sud, rue Mermoz à l'Est et cheminement à travers le boisement au Nord.

Les lots libres sont prévus en périphérie de l'aménagement, leurs jardins orientés en lisière des habitations riveraines, afin de préserver la tranquillité des riverains. Le règlement encadre notamment l'implantation du bâti afin de préserver l'intimité de chacun. La RSS sera implantée au centre du site, en lisière du boisement. Elle présentera un recul par rapport aux riverains et une hauteur limitée (R+3+attique) afin de limiter les vues plongeantes sur les habitations

environnantes et de garantir son insertion visuelle dans le tissu résidentiel. La végétalisation du site se fera à partir d'un panel d'essences locales.

Il convient de préciser que le projet a été mené en concertation avec la mairie afin de s'assurer que les aménagements prévus correspondent aux attentes des élus et des techniciens. Une concertation a également été menée avec les riverains. Le projet a ainsi su évoluer afin de prendre en compte les attentes, le ressenti et les préoccupations de chacun.

3.2. LE PORTEUR DE PROJET

Le présent dossier est établi en vue de la participation du public dans le projet de réaménagement du site de l'ancienne clinique du Sacré-Coeur sur la commune de VANNES (56). Ce projet est porté par la société NEXITY, acteur reconnu de l'aménagement du territoire et de l'immobilier :

NEXITY
Représentée par Madame MICHEA, Directeur d'Agence
SIRET : 824 381 354 00011
PIBS - 5 allée Gabriel Lippman
56000 VANNES

3.3. L'ETUDE D'IMPACT ET L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'études préliminaires comprenant notamment une étude d'impact faisant suite à un examen cas par cas au titre de la rubrique 39 du tableau en annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement.

Si les projets soumis directement à étude d'impact sont soumis à enquête publique, les projets soumis à étude d'impact à l'issue d'un examen cas par cas se trouvent soumis à une procédure de participation du public par voie électronique.

Pour tous les projets soumis à étude d'impact, une « Autorité Environnementale » désignée par la réglementation doit rendre un avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. L'étude d'impact initiale est soumise à l'avis du Préfet de la Région Bretagne – Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), avis qui a été délivré le 12 Février 2018 et faisant état de l'absence d'observations.

L'avis de l'Autorité Environnementale constitue la pièce 3 du présent dossier de participation du public.

3.4. LA PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation du public, tout comme l'enquête publique, a pour objet d'assurer l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Contrairement à l'enquête publique, il n'est pas sollicité de commissaire enquêteur lors de cette procédure.

L'ouverture et l'organisation de la participation du public sont assurées par l'autorité décisionnaire, à savoir la Mairie de Vannes. La durée de la procédure de participation du public est fixée par la Mairie de Vannes, autorité compétente pour ouvrir et organiser la procédure. Cette durée ne peut être inférieure à trente jours (article L123-19 du Code de l'Environnement). Dans le cas présent, la Mairie de Vannes a souhaité que cette procédure s'étende du 5 Mai 2018 au 6 Juin 2018.

Selon les textes réglementaires (L123-19 du Code de l'Environnement), le public est informé par un avis mis en ligne sur le site Internet de la commune ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public. Dans le cas présent, la Mairie de Vannes a souhaité que cet affichage soit effectué en mairie et sur Internet à compter du 20 Avril 2018 mais également sur site (affichage au niveau des 2 accès du site qui a été effectif à compter du 23 Avril 2018). Cet avis mentionne :

- Le projet de plan ou programme ou la demande d'autorisation du projet ;
- Les coordonnées des autorités compétentes pour prendre la décision, celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises ;
- La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et des autorités compétentes pour statuer ;
- Une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition ;
- L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté ;
- Le fait que le plan ou programme ou le projet soit soumis à évaluation environnementale et le lieu où ce rapport ou cette étude d'impact peuvent être consultés ;
- Lorsqu'il a été émis, l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article L.122-7 ou à l'article L.104-6 du Code de l'Urbanisme ainsi que du ou des lieu(x) où il peut être consulté.

Cette procédure est dite dématérialisée : le dossier de consultation du public est mis en ligne pendant toute la durée de la procédure de consultation, soit une durée de 30 jours. Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

A noter que la Mairie de Vannes a tout de même souhaité mettre à disposition un exemplaire papier du dossier pour consultation en mairie, aux heures d'ouverture.

Les observations et propositions recueillies au cours de la procédure sont synthétisées puis mises en ligne à l'issue du délai de mise à disposition. Les remarques doivent être prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision administrative.

3.5. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

Suite à la procédure de participation du public, le projet de réaménagement du site de l'ancienne clinique du Sacré-Cœur à Vannes sera soumis à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme en vue de sa réalisation : en l'occurrence, un permis d'aménager.

Cette autorisation d'urbanisme sera délivrée par Monsieur Le Maire de la commune de Vannes, ou son adjoint(e) dûment mandaté(e).

3.6. MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS EVENTUELLEMENT NECESSAIRES

Le projet de réaménagement du site de l'ancienne clinique du Sacré-Coeur fait l'objet d'une demande de permis d'aménager auprès de la commune de Vannes. La délivrance de ce permis d'aménager pourra se faire à l'issue de la phase de participation du public.

Le projet fait également l'objet d'une procédure de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau en régime déclaratif, au titre de la rubrique 2.1.5.0 du R214-1 du Code de l'Environnement (rejet dans les eaux douces superficielles, bassin versant intercepté compris entre 1 et 20 ha). Le dossier est en cours d'instruction par les services de Police de l'Eau.

Il n'y a pas d'autre autorisation nécessaire pour réaliser le projet.