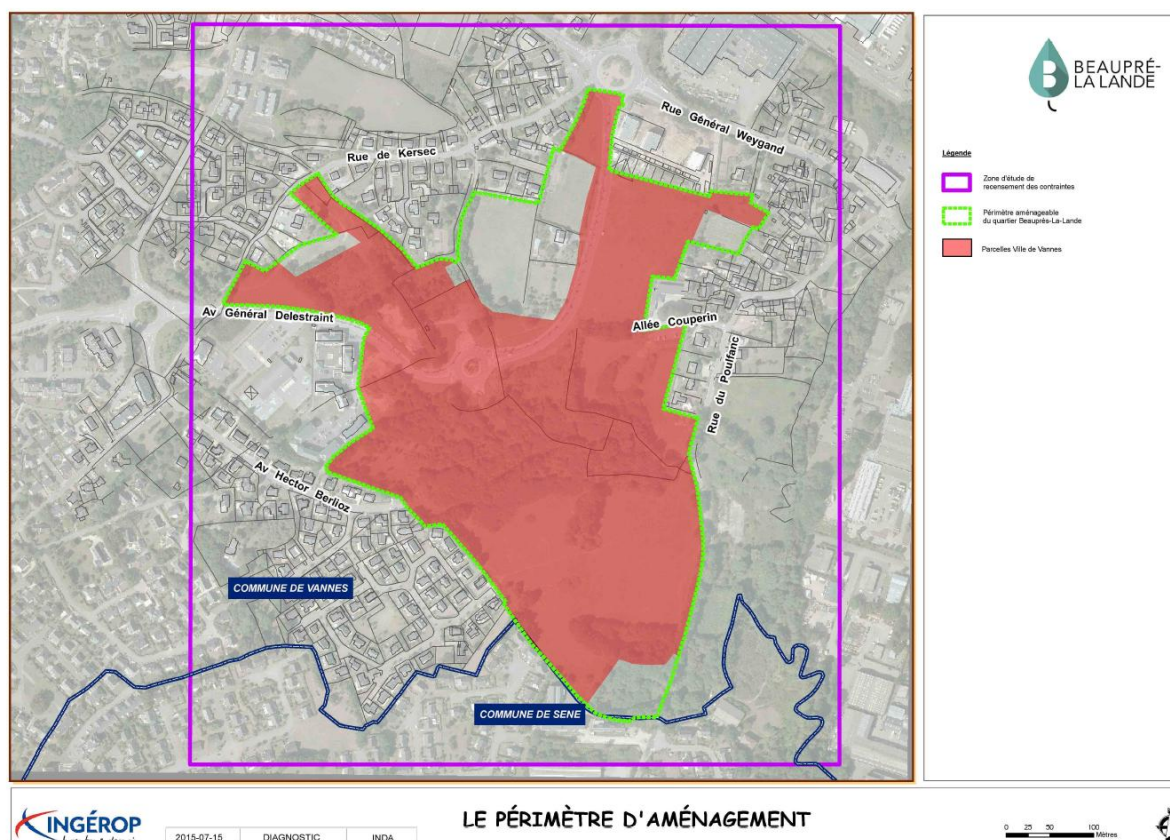


Historique du projet d'aménagement de l'ensemble du quartier Beaupré La Lande

Le projet d'aménagement du quartier de Beaupré la Lande est porté depuis plus d'une dizaine d'années par la Ville de Vannes.



Extrait de l'étude d'impact réalisée par Ingerop en 2016 détaillant le périmètre d'aménagement (en vert) et les parcelles appartenant à la Ville de Vannes (en rouge)

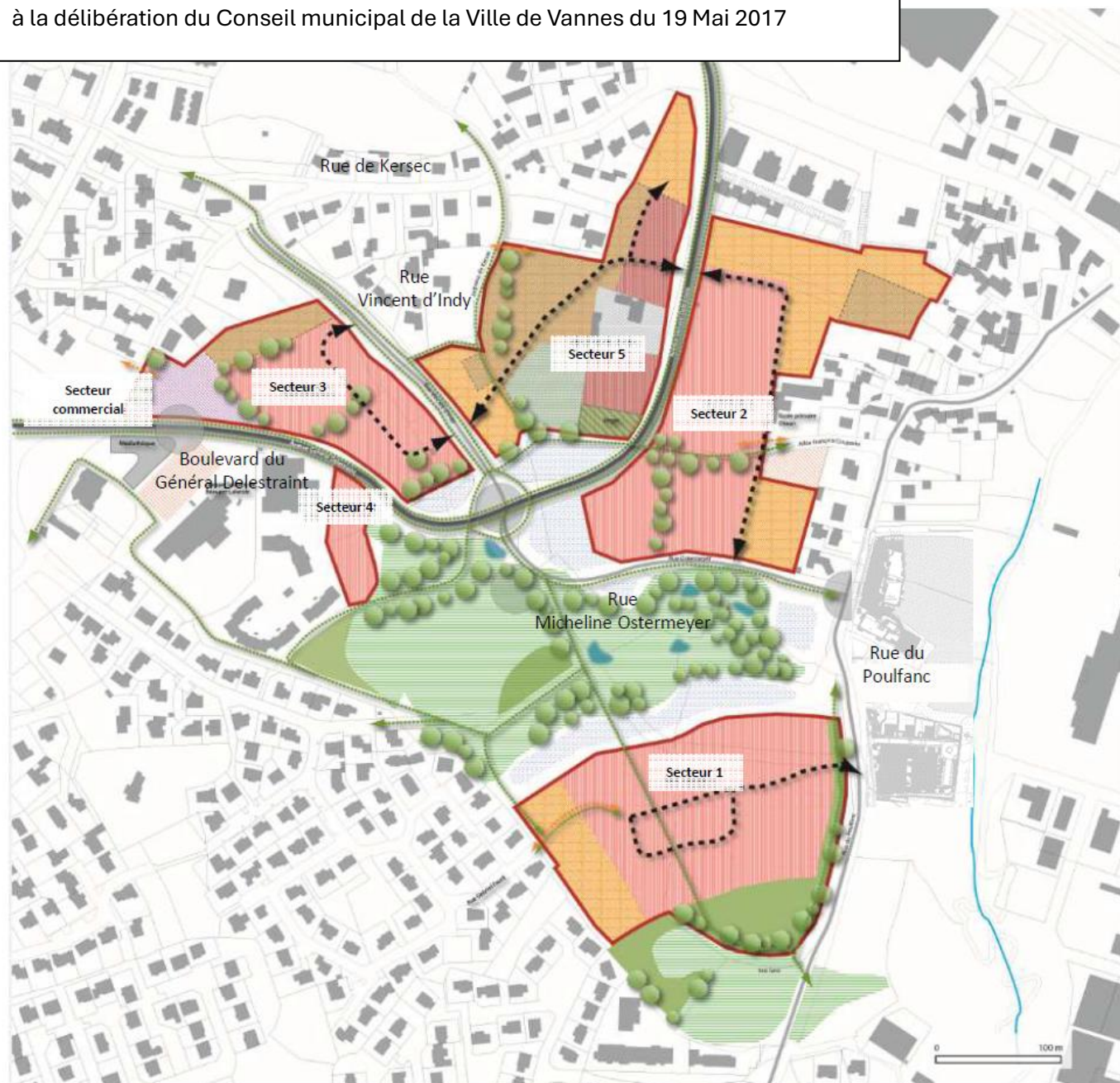
Les études préalables ont démarré en 2013/2014, pour aboutir à une procédure d'autorisation environnementale, comprenant une évaluation environnementale, une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées et une procédure d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau. Ce dossier ambitieux pour la Ville de Vannes a fait l'objet d'une analyse par les services de l'Etat et d'une enquête publique en 2017, aboutissant à :

- Un avis de l'Autorité environnementale du 16 Octobre 2016
- Un avis favorable du CNPN du 2 février 2017
- Un arrêté préfectoral portant dérogation à la destruction d'espèces protégées daté du 14 Avril 2017
- Un arrêté préfectoral portant prescriptions complémentaires au titre de la Loi sur l'eau daté du 10 Février 2017

Sur cette base, il a été décidé par le Conseil municipal de la Ville de Vannes d'approuver l'intérêt général du projet d'aménagement et de desserte du futur quartier de Beaupré la Lande et d'autoriser le lancement des aménagements et équipements publics le 19 Mai 2017.

Le plan page suivante présente le plan d'aménagement validé en 2017 par le Conseil municipal de Vannes et analysé dans toutes les procédures réglementaires environnementales.

Plan d'aménagement et de desserte du futur quartier de Beaupré La Lande, annexé à la délibération du Conseil municipal de la Ville de Vannes du 19 Mai 2017



Périimètre des secteurs

Foncier privé

TPOLOGIES DU BATI ET ORDONNANCEMENT

Habitat diversifié à dominante collective

Habitat individuel dense et/ou groupé

Polarité commerciale ou de service

Parking existant

COMPOSITION VIAIRE

Axe principal existant

Axes secondaires projetés

principes de voies de dessertes internes projetées

cheminements doux

principes de passages restreints (piétons, cycles, véhicules techniques et secours...)

ESPACES NATURELS

Zone humide

Bassin

Mare

Verger

Espaces naturels

Boissements à conserver

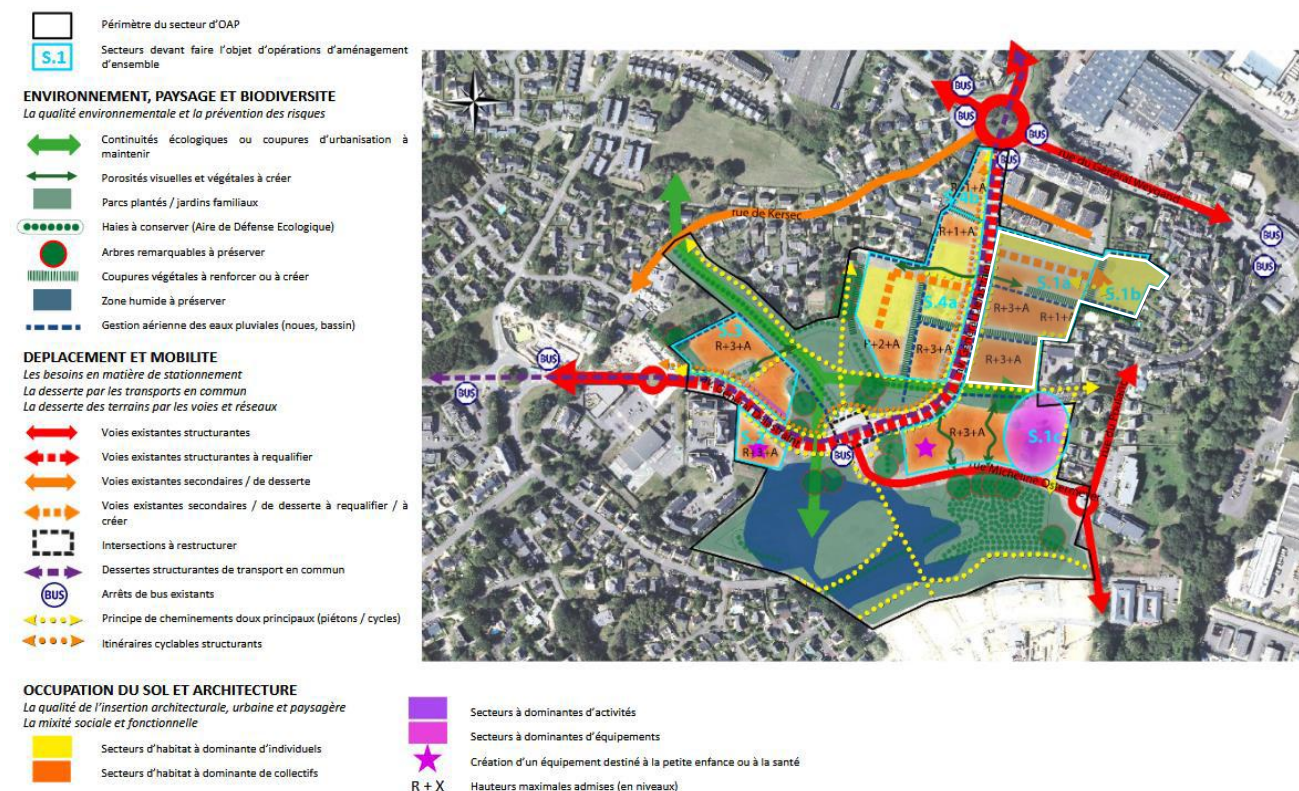
L'aménagement du quartier Beaupré – La Lande comprenait :

- La réalisation des équipements publics nécessaires au futur quartier, comprenant :
 - o les deux voies principales de desserte (rues Micheline Ostermeyer et Vincent d'Indy),
 - o les principaux réseaux y compris l'assainissement des eaux pluviales de la voirie,
 - o l'aménagement de la zone humide centrale.
- ⇒ Le Maître d'ouvrage de ces équipements était la Ville de Vannes
- La réalisation des opérations collectives d'urbanisation comprenant la viabilisation des lots et la construction des logements sur les parcelles en conformité avec les orientations de la Ville.
- ⇒ Les maitres d'ouvrage seront des aménageurs/constructeurs privés.

Depuis 2017, la Ville de Vannes a donc réalisé, en régie ou avec l'aide d'aménageurs/constructeurs privés, une partie des opérations prévues sur ce quartier notamment l'aménagement des voiries de desserte et équipement publics nécessaires à l'urbanisation, l'aménagement de la zone humide et du parc, les jardins familiaux partagés et l'opération d'habitat PASSION VANNES.



La poursuite de l'aménagement de ce quartier a par la suite été encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLU approuvée en avril 2024 par le conseil municipal.



Séquentée en 4 secteurs opérationnels, cette emprise foncière doit permettre à terme la réalisation d'environ 450 logements (30 300 m² de SDP) sur une superficie de près de 6 hectares.

Le projet présenté dans le cadre du présent dossier d'examen au cas par cas, comme « secteur 1 » concerne le développement du **secteur 1 zone S.1a et S.1b** situé à l'Est (contours blanc).

Transmission de l'étude d'impact et de la demande de dérogation espèces protégées

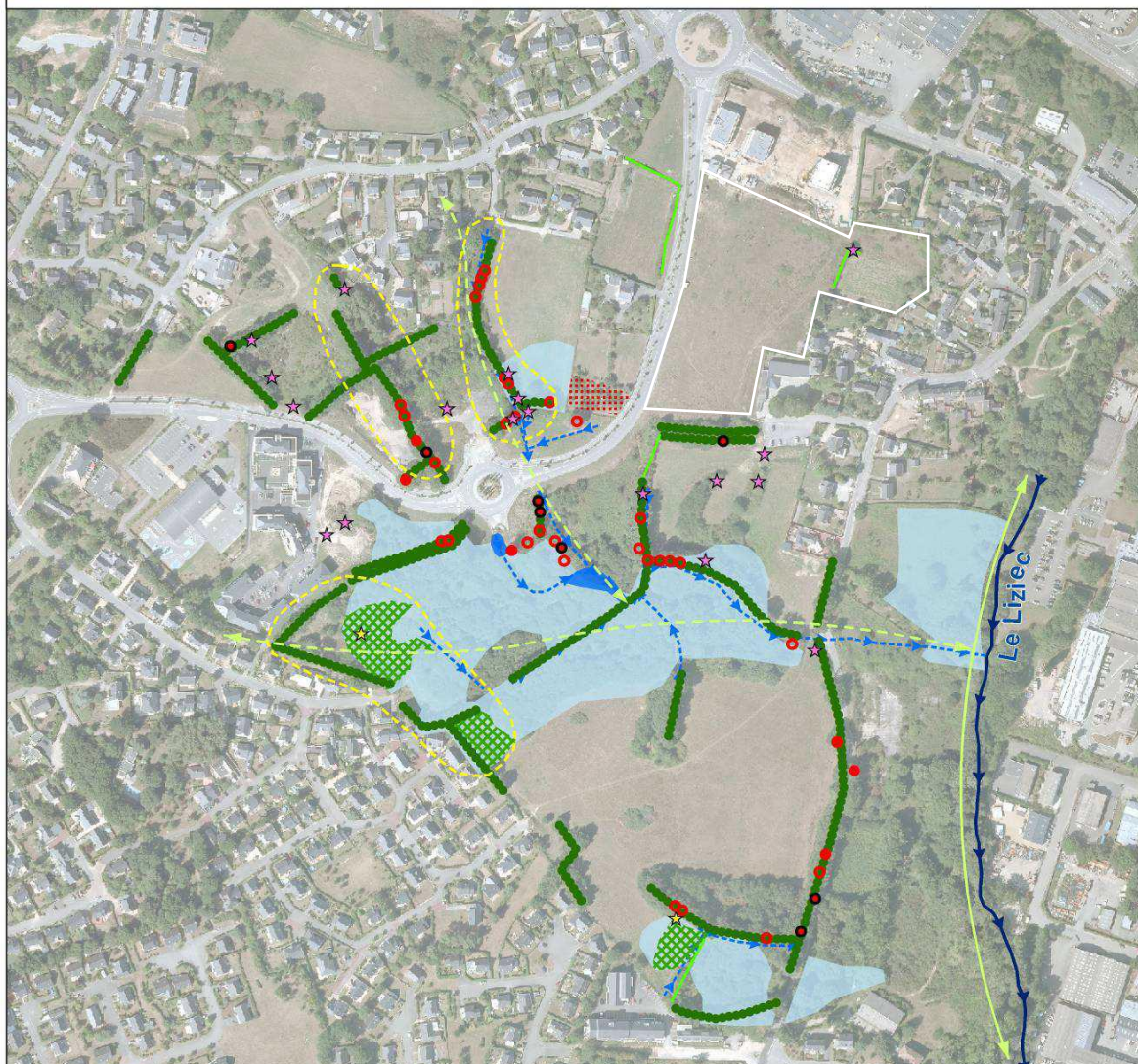
Nous joignons à ce document une pièce nommée : « dossier d'enquête publique environnementale ». Cette pièce comprend notamment :

- L'étude d'impact menée par la Ville en 2016 sur l'ensemble du quartier Beaupré La Lande.
- Les avis émis sur le projet
- Le bilan de la concertation
- Le dossier de demande de dérogation espèces protégées (pièce F)

Nous précisons également que le site faisant l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas est peu concerné par les enjeux biologiques identifiés dans le cadre du dossier de demande de dérogation CNPN. (voir carte ci après).

La haie identifiée est préservée dans le cadre de l'aménagement projeté par Kaufman&Broad, et un suivi spécifique par un cabinet d'écologues est réalisé, notamment pour préciser le foyer d'invasives (Laurier sauce) identifié dans la haie, et définir les modalités de gestion spécifique à ce foyer.

Les sujets de Laurier sauce seront supprimés dans le cadre de l'aménagement, hors période de reproduction de l'avifaune.



Enjeux liés au bocage :

- Haies d'arbres âgés
- Autres haies
- Arbres âgés avec présence avérée de grand capricorne (espèce protégée)
- Arbres morts ou dépérissants avec indices anciens de grand capricorne
- Autres arbres âgés ou morts présentant des cavités, écorces décollées, trous de pics, etc.

Éléments particuliers :

- Site de reproduction d'amphibiens protégés (triton palmé, crapaud épineux ou salamandre tachetée)
- Ancienne station d'orchis à fleurs lâches (non revue en 2015)
- Présence d'espèces végétales invasives

Continuités écologiques :

- Corridor écologique identifié ou PLU
- Autre connexion écologique locale (armature verte)
- Zone préférentielle d'activité pour la faune (passereaux et chauves-souris)
- Écoulements préférentiels (fossés)
- Cours d'eau

Milieux d'intérêt particulier :

- Verger
- Prairie acide humide relictuelle (dégradée)
- Zone humide identifiée dans le cadre de la révision du PLU (document de travail - Biotopie, 2015)

Fonds : BdOrtho, géoportail Mai 2016



Ceresa
14 Les Hameaux de la Rivière
35230 Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Justification du périmètre de la demande d'examen au cas par cas

En 2016, en vertu des articles L.122-1 à L.122-3 et suivants ainsi qu'aux articles R.122-1 R.122-15 du Code de l'Environnement, les rubriques figurant au tableau annexé à l'article R.122-2 concernées par le projet d'aménagement de Beaupré La Lande étaient les suivantes :

- **6° - Infrastructures routières-**
 - d) toutes routes d'une longueur inférieure à 3 km - PROJETS soumis à la procédure de cas par cas ⇒ Les deux nouvelles voies de desserte du quartier Beaupré – La Lande totalisent un linéaire de 600 m.
 - e) Tout giratoire dont l'emprise est supérieure ou égale à 0,4 ha - PROJETS soumis à la procédure de cas par cas ⇒ Le projet comporte la réalisation de deux nouveaux carrefours giratoires, dont les emprises seront inférieures à 1 000 m².
- **36° Travaux ou constructions soumis à permis de construire**, sur le territoire d'une commune dotée, à la date de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. - Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure à 40 000 m² - PROJETS soumis à étude d'impact ⇒ l'aménagement du quartier Beaupré – La Lande portait alors sur 5 lots constructibles sur lesquels la SHON1 sera de l'ordre de 60 500 m² pour environ 700 logements.

Or les études menées à cette période par la Ville de Vannes sur l'aménagement de Beaupré – La Lande ne visaient pas l'obtention des autorisations au titre du Code l'Urbanisme (permis de construire, permis d'aménager). **Selon le montage retenu pour l'urbanisation du quartier, les autorisations d'urbanisme « relèveront des opérateurs privés désignés ultérieurement ».**

Seule la réalisation globale de constructions était soumise à étude d'impact mais la Ville de Vannes ne porterait pas les études et autorisations d'urbanisme associées. Le projet des voies de desserte et des équipements associés relevait en théorie d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

La Ville a souhaité toutefois présenter en étude d'impact et en enquête publique la globalité de l'opération d'aménagement du quartier Beaupré – La Lande (opération globale de constructions, voies de dessertes et équipements associés), afin de poursuivre l'information du public initiée lors de la concertation publique de janvier-février 2015.

La DREAL de Bretagne a remis son avis le 17 octobre 2016. Cet avis est inséré dans le dossier d'enquête publique en pièce D – Avis émis sur le projet. Il ne fait état d'aucun commentaire.

Etant donné que la Ville a mené en 2016 cette étude d'impact très complète sur le périmètre le plus large possible (voir pièce annexe), considérant le calendrier de mise en œuvre du projet sur des délais de plusieurs années entre chaque opération, ainsi que la multiplicité des maîtres d'ouvrage, chaque projet fera l'objet d'une procédure environnementale particulière.

La démarche de demande d'examen au cas par cas du projet porté par Kaufman & Broad s'inscrit donc dans une volonté de transparence auprès des services de l'Etat souhaitée par le maître d'ouvrage et la Ville de Vannes.

Ainsi, cette démarche d'examen au cas par cas s'explique par la volonté d'informer l'Autorité environnementale du projet porté par Kaufman & Broad et SEEMO au sein du quartier de Beaupré la Lande et d'interroger l'Autorité Environnementale sur la nécessité d'une évaluation environnementale sur ce dossier.

Au regard des éléments présentés dans le dossier de demande d'examen au cas par cas, une évaluation environnementale ne nous semble pas nécessaire puisque le site a déjà fait l'objet de nombreuses procédures validées par les différents services, et que les enjeux écologiques faibles du site ont été pris en compte dans le projet d'aménagement piloté par Kaufman & Broad.

Pour information, notre projet fera également l'objet d'une procédure déclarative au titre de la Loi sur l'eau (article R 214-1 du Code de l'Environnement), dans cette même optique de transparence avec les services de l'Etat (arrêté préfectoral initial daté de 2017).