Ville de VANNES

Enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Vannes 56000

Plan Local d'Urbanisme Vannes

Enquête publique du
Lundi 1er Février 2021 au Jeudi 4 Mars 2021

Ville de VANNES

Enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Vannes 56000

Plan Local d'Urbanisme Vannes

Enquête publique du
Lundi 1er Février 2021 au Jeudi 4 Mars 2021

PARTIE 1 : Le Rapport d'Enquête

TABLE DES MATIÈRES

1 GENERALITES 4

1.1 Objet de l'enquête 4

1.2 Cadre réglementaire 4

2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DU 30 JUIN 2017 4

3 DECLINAISON DES OBJECTIFS 5

3.1 Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales. 5

3.2 Adaptations règlementaires diverses 8

3.3 Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare. 10

3.4 Evolution du tableau des emplacements réservés. 11

3.5 Evolution de zonage 11

3.6 Annexe 12

4 AVIS 12

4.1 Réponses des personnes publiques informées ou associées 13

4.1.1 Agence Régionale de santé – arS 13
4.1.2 Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan 13
4.1.3 Direction interdépartementale des routes Ouest. 13
4.1.4 Parc naturel régional du Golfe du Morbihan 13
4.1.5 Conseil Régional. 13
4.1.6 Direction Départementale des Territoires et de la Mer. SUH.UA 13
4.1.7 Ministère des armées - Zone de défense et de sécurité Ouest 13
4.1.8 Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération 13

4.2 Avis de la MRAe de Bretagne 14

5 L'ENQUETE PUBLIQUE 15

5.1 Désignation du commissaire enquêteur 15

5.2 L'organisation de l'enquête 15

5.2.1 Réunions préparatoires 15
5.2.2 Visite des lieux. 15

5.2.3 Dispositions règlementaires 16
5.2.4 Composition du Dossier 16

5.3 Déroulement de l'enquête publique 18
5.3.1 Les Permanences 18
5.3.2 Les observations du public 19

5.4 Procès-verbal de synthèse 19

5.5 Mémoire en réponse de M. Le Maire de Vannes 20

6 SYNTHESE DES OBSERVATION DU PUBLIC, QUESTIONS DU CE, MEMOIRE EN REPONSE DE M. LE MAIRE DE VANNES ET ANALYSE DU C.E. 20

6.1 Observations du public. 20

6.2 Observations et questions du Commissaire Enquêteur 39

7 CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE 63

8 ANNEXES 63

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique est relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Vannes

1.2 Cadre réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé le 30 juin 2017.
La démarche de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par arrêté n°45 en date du 10 octobre 2019 puis par arrêté n° 7 en date du 22 juillet 2020.
Les articles suivant précisent le caractère de la démarche :

- L'Article L153-36 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 dispose que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le Plan Local d'Urbanisme est **modifié** lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- L'Article L153-31 modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dispose que le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque la commune décide :
    - 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
    - 2° soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
    - 3° soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
    - 4° soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, 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 de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
    - 5° soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La ville de Vannes considérant qu'aucun des 5 points précédents n'est retenu indique que la modification n° 1 rentre dans le cadre d'une modification de droit commun, soumise à enquête.

2 Objectifs de la modification n°1 du PLU du 30 juin 2017

Les objectifs sont de 4 ordres :

1. Le renforcement de la protection et la mise en valeur du **patrimoine végétal du territoire de Vannes**, par l'incorporation d'un complément d'inventaire du patrimoine végétal, le renforcement de la protection de l'espace boisé d'intérêt paysager du Vincin, la création de nouvelles protections (Ripisylves, houppiers…), l'adaptation des règlements visant la conservation, le renforcement, la compensation ou la création de composantes végétales, l'instauration d'un barème de valeur des arbres.
2. **L'adaptation des règles** relatives à l'édification de clôtures selon leur contexte, **la favorisation de la liberté architecturale** avec par exemple la suppression de la distance minimale de 4 mètres entre édifices implantés sur une même parcelle, l'évolution des **règles d'implantation d'édifices**, l'adaptation des normes de production des **places de stationnement**, la mise à jour du tableau des **emplacements réservés**, l'amélioration du **maillage urbain**, l'adaptation des **bonus de constructibilité** pour les constructions exemplaires.

3. **L'adaptation de l'OAP [1]Nord Gare** pour sa partie géographiquement située au Nord de la rue du 65ème RI avec entre autres, l'inscription d'un principe de continuité piétonne entre la rue du 65ème RI et l'école Brizeux, le changement d'affectation des sols au bénéfice d'équipements sportifs.
4. Le classement en zone « **Uia** » de toute ou partie de la parcelle n°598 section DN (Giratoire de Kerchopine) actuellement classée « UC ».

Ces objectifs sont déclinés en 5 thèmes et une annexe

3 Déclinaison des objectifs

3.1 Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales.

le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dispose déjà de 5 dispositifs de protection des composantes végétales : les arbres remarquables (renommés « Arbre protégé »), les espace boisés classés ; les haies ou alignement d'arbres, les ensembles urbain boisés d'intérêt paysager, les axes structurants paysagers. **Les quatre premiers régimes de protection prévoient une déclaration préalable et donc une absence d'opposition de la mairie, avant abattage et ou altération de la composante végétale protégée.**
Il est prévu de compléter ces mesures par 8 autres dispositions et actions :

- Compléter d'inventaire des composantes végétales d'intérêt.

L'intégration au règlement graphique du PLU, du r**ecensement complémentaire des composantes végétales d'intérêt** mené en 2018 rend plus exhaustif l'inventaire des composantes végétales actuellement protégées par le PLU en vigueur. La modification n°1 du PLU permet de mieux tendre vers l'accomplissement des objectifs et sous objectifs de l'Axe 3 « Vannes, Ville Verte et Bleue (nature en ville, paysages, trame verte et bleue) »

- Améliorer la lisibilité des protections de composantes végétales : **création des aires de défense écologique**.

Ces aires couvrent des surfaces dont la projection en volumes souterrains et aériens permet une protection minimale des parties souterraines et aériennes de certaines composantes végétales protégées par le règlement graphique du PLU : **espace boisé classé, arbre protégé, haie bocagère, bosquet, alignement d'arbres, ripisylve**.
Leur but est de préserver, renforcer ou créer des espaces de nature à potentiel écologique, intégrant des strates herbacées, arbustives, arborées propices à la biodiversité. Les aires de défense écologique fonctionnent comme un espace tampon et proposent ainsi un régime de protection renforcé créé de sorte que :

- la surface de l'aire de défense écologique créée s'établie dans un rayon de **8 mètres** à compter du bosquet ou de l'axe de la haie bocagère ou de l'alignement d'arbres ou d'une ripisylve protégés identifiés par le règlement graphique.
- la surface de l'aire de défense écologique créée s'établie dans un rayon de **10 mètres** à compter du tronc de l'arbre protégé (anciennement dénommé arbre remarquable) identifiés par le règlement graphique.

[1] Orientation d'aménagement et de programmation

- Améliorer la sémiologie graphique du règlement graphique et en particulier celle des protections de composantes végétales, pour donner à voir leur diversité et leur attribuer des régimes règlementaires ajustés.

Cinq dispositifs de protection des composantes végétales sont en vigueur sur le territoire communal mais la diversité des composantes végétales d'intérêt présentes sur le territoire de Vannes n'apparait pas suffisamment illustrée à travers ces catégories.
C'est pourquoi il est envisagé d'en **développer d'autres et de restructurer les règles de protections des composantes végétales** au bénéfice d'une meilleure lisibilité et application règlementaire.
Ces modifications de représentation n'ont pas d'impact direct sur la constructibilité. En revanche, les **régimes compensatoires associés** aux représentations graphiques nouvelles de composantes végétales protégées pourront être différents et donc conduire à un changement de régime réglementaire par rapport au règlement en vigueur.

- Créer et intégrer la protection « ripisylve[2] »

Dans le cadre de l'inventaire de repérage des composantes végétales d'intérêt réalisé en 2018, il a été mené une identification spécifique de la végétation en bordure de cours d'eau participant à la stabilisation des berges et associés aux écosystèmes aquatiques. Vu l'intérêt écologique de ces espaces apparait il est envisagé de clarifier et **améliorer leur protection**.
La constructibilité des espaces nouvellement protégés au titre de la protection ripisylve se trouve réduite et soumise à un régime de déclaration préalable permettant à la ville de Vannes d'assurer un contrôle sur les aménagements projetés dans ces milieux sensibles.
La constructibilité de certaines parcelles sera limitée et réduite bien que des **mesures dérogatoires exceptionnelles** permettront d'éviter une atteinte grave de la constructibilité de parcelles à bâtir nues de construction, à l'entrée en vigueur du PLU.

- Renforcer la protection du Bois du Vincin.

Pour protéger l'entité boisée du Vinci, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur établit la règle suivante :
Au sein de l'ensemble urbain boisé du « Bois du Vincin », les boisements devront être au maximum préservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les boisements existants doivent être précédés d'une déclaration préalable.
Devant l'altération constatée du boisement, il convient de développer de nouvelles règles pour pérenniser le boisement du Vincin tout en ménageant des souplesses nécessaires à l'évolution des espaces déjà anthropisés. Ainsi, dans le but de conserver ce massif boisé qui représente la colonne vertébrale de l'entité paysagère protégée, il est proposé de créer un secteur spécifique « **UCd** » bénéficiant d'un règlement plus contraignant que dans le secteur « UCa » actuellement utilisé par le règlement en vigueur.
L'augmentation des contraintes de constructibilité se traduit dans le nouveau secteur « UCd » par l'instauration :
- d'un CES[3] de 15% en zone « UCd » contre 20% en zone « UCa ».
- d'un Coefficient d'Espace Libre Paysagers de pleine terre de 60% pour toute opération de construction ou d'aménagement entrainant la création d'un logement en zone « UCd » contre 50% pour toute opération de construction ou d'aménagement entrainant la création de 10 logements ou plus en zone « UCa ».

---

[2] *Arbre, Alignement d'arbres, haies bocagère ou bosquets en bordure de cours d'eau participant à la stabilisation des berges et associés aux écosystèmes aquatiques*
3 CES : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le CES est égal à l'emprise au sol divisé par la surface du terrain.

- Induire des plantations pour la création, la reconstitution et le renouvellement des composantes végétales protégées.

il est envisagé de mettre en place de nouveaux dispositifs règlementaires dont le but sera à la fois de conserver, mais aussi de renouveler le patrimoine végétal, dans une logique de préservation à long terme des composantes végétales protégées du territoire. Cela implique la modification du règlement écrit aux points suivants :

- **A travers les règles relatives à la restauration, création des aires de défense écologique** :

Effet de la protection au sein l'aire de défense écologique.

Seules sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- travaux de dés-imperméabilisation, de renaturation, de renforcement et de diversification des populations végétales
locales (herbacées, arbustes, arbres).
- travaux et installations d'amélioration de l'habitat naturel d'espèces de la faune et de la flore.

De plus dans le cadre de travaux soumis à autorisation au sein de l'aire, il pourra être exigé, à l'échelle de l'unité foncière, la mise en œuvre de travaux de dés-imperméabilisation, de renaturation, de renforcement et de diversification des populations végétales existantes.

- **A travers les règles de protection et de compensations particulières à chaque composante végétale protégée :**

Compensation des aires de défense écologique.

L'impossibilité de réaliser la compensation exigée dans les termes prévus ci-après ferme le droit à la suppression d'une aire de défense écologique.

Une compensation totale et entière peut être exigée même en cas de suppression partielle d'une aire de défense écologique.

Lorsqu'elle est possible et autorisée, la suppression de l'aire de défense écologique s'accompagne de l'obligation d'en créer une nouvelle au sein de l'unité foncière et/ou si nécessaire, sur le domaine public lorsque que le projet est d'intérêt collectif. »

Compensation des composantes végétales protégées

Lorsqu'elle est possible et autorisée, la suppression d'une composante végétale protégée s'accompagne de l'obligation de replanter, au sein de l'aire de défense écologique qui lui est associée, une/des composante(s) végétale(s) équivalente(s) à celle(s) supprimée(s).

Au moins 80 % des essences et sujets employés pour la replantation seront des essences référencées dans la liste en annexe III du présent règlement.

Le choix d'essences complémentaires (soit 20%) est libre dans le respect de l'interdiction de recourir aux végétaux invasifs référencés en annexe IV du présent règlement.

Les pourcentages exprimés se calculent par nombres de végétaux replantés pour chacune des trois strates suivantes à créer : strate herbacée, strate arbustive, strate arborée.

Les sujets dont la reprise n'apparaitrait pas satisfaisante dans les 5 ans suivant leur plantation devront être remplacés. La ville de Vannes se garde de droit d'engager toute procédure appropriée dans le cas où il apparaitrait que les plantations compensatoires ont volontairement et gravement été négligées ou entravées dans leur développement.

L'implantation des composantes végétales de compensation se fera dans une logique d'amélioration du maillage et de continuité des composantes végétales protégées environnantes. La fragmentation des composantes végétales sera évitée.

- **A travers la création ou la modification des listes de végétaux incorporés des annexes suivantes** :

Annexe III : Essences locales pour la création, le renforcement ou la compensation des aires de défense écologique, des arbres protégés et de la composante végétale protégée.

Annexe IV.1 : Plantes invasives

Annexe IV.2 : Plantes indésirables car potentiellement invasives.

- Inscrire de nouveaux axes structurants paysagers et renforcer leur intérêt réglementaire.

Le PLU en vigueur identifie, sur le domaine public, des axes structurants paysagers qui prévoient un principe de conservation des plantations existantes. L'ensemble des modifications envisagées dans le but d'inscrire de nouveaux axes structurant paysagers et de renforcer leur intérêt règlementaire permet de couvrir plus d'espaces publics végétalisés et d'associer des espaces privés périphérique à la constitution de continuités végétales.
L'inscription de nouveaux axes structurants paysagers et le renforcement de leur intérêt règlementaire implique principalement la modification :

- du règlement graphique : Toute planche graphique (1 à 25, sur laquelle un axe est ajouté).
- du règlement écrit
- du dossier OAP pour mettre à jour cartes et liste de l'OAP thématique TVB.

- Instaurer un barème de valeur des arbres

Le dispositif proposé permet d'établir un équilibre « destructeur/ payeur » pour certains propriétaires ou gestionnaires fonciers ayant procédé à la destruction de composantes végétales protégées dont l'intérêt écologique, patrimonial et paysager a été très fortement altéré, au détriment du bien commun. Ce dispositif est dissuasif et juste dans la mesure où la somme demandée est évaluée au cas par cas, selon les caractéristiques des composantes végétales concernées.
Le barème de valeur des arbres s'applique en cas de destruction autorisée ou non d'un arbre au sens de la définition qui en est donnée par le PLU, **pour autant que cet arbre soit constitutif d'une composante végétale prévue au point « B.2 Autre composantes végétales protégées à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.** » (page 16 du projet de règlement écrit).

Après redéfinitions des termes arbres, arbres protégés, alignements d'arbres, bosquets, la valeur des arbres est calculée par la multiplication de 4 indices

- **L'indice selon l'espèce et la variété**, basé sur le prix de vente moyen au détail de l'espèce et de la variété concernée appliqué par les pépiniéristes Bretons pour l'année en cours. La valeur retenue est égale au dixième du prix de vente à l'unité d'un arbre 10/12 (feuillus) ou 150/175 (conifère).
- **L'indice selon la valeur esthétique et l'état** variant de 1 à 10 en fonction de la beauté, de la vigueur, de l'état sanitaire et de la situation de l'arbre.
- **L'indice selon la situation** prenant en compte que les arbres ont plus de valeur en ville qu'en zone rurale. L'indice est de : 10 au centre-ville, 08 en agglomération, 06 en zone rurale.
- **L'indice de dimension,** qui exprime l'augmentation de la valeur des arbres en fonction de l'âge à partir de leur circonférence en centimètre à 1 m du sol, tenant compte de la diminution des chances de survie pour les arbres les plus âgés. L'indice évolue de 0.5 à 45 pour une dimension de 10 cm à 700 cm de circonférence à 1 m du sol.

3.2 Adaptations règlementaires diverses

- Améliorer la contextualisation les règles relatives à l'édification de clôtures

La modification consiste d'une part à centraliser les règles relatives à l'édification de clôtures dans un article commun, d'autre part à améliorer la prise en compte du contexte et à adapter les hauteurs, matériaux et végétaux autorisés.

Des couleurs et hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des motifs liés à la nature des constructions, à la présence de clôture contiguës existantes et de hauteurs

supérieures ou pour des raisons historiques, patrimoniales, écologiques ou de sécurité notamment pour les équipements d'intérêt collectif et les services accueillant du public.
Dans un souci d'harmonie et de qualité d'ensemble, l'aspect et les matériaux de clôtures tiennent compte de la construction principale et des clôtures qualitatives avoisinantes à l'échelle de la rue.
En secteurs UCa, UCb et UCd, les murs bahuts sont interdits. Seules les haies végétales, doublées ou non d'un grillage, sont autorisées.
Pour l'ensemble des clôtures doublées de végétal, sauf exigence d'ordre patrimonial et sauf exigence relative au maintien ou à la compensation d'une composante végétale un minimum de trois espèces est exigé pour favoriser la biodiversité.
Au moins 30 % des sujets employés pour la plantation seront des essences référencées dans la liste en annexe III du présent règlement. Le choix d'essences complémentaires est libre dans le respect de l'interdiction de recourir aux végétaux invasifs référencés en annexe IV du présent règlement. Les pourcentages exprimés se calculent par nombres de végétaux plantés. »

- <u>Favoriser la liberté architecturale</u>

Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou qui sont à énergie positive, le ou les **attiques** peuvent :

  - Si la hauteur du plan vertical autorisé de la construction est **inférieure à 12 m** : Comporter un linéaire dont la longueur totale doit être inférieure ou **égale à 100%** du linéaire continu le plus long de l'emprise au sol du bâti.
  - 2.2. Si la hauteur du plan vertical autorisé de la construction est **supérieure ou égale à 12 m** : Comporter une hauteur de plan vertical inférieure ou égale à **6 mètres** pouvant s'inscrire en dehors du plan à 45° du gabarit. Dans ce cas, la longueur du linéaire cumulé du ou des attiques supérieurs peut être équivalente à celle du linéaire cumulé du ou des attiques inférieurs.

- <u>Améliorer les règles d'implantation d'édifices</u>

La densification doit être favorisée pour limiter l'étalement urbain et traduire la notion de ville compacte. Dans ce but, il est prévu d'adapter l'écriture des règles d'implantation d'édifices applicables au sein des zones urbaines « U ».
Cela concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain ; les règles de hauteur communes aux zones UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU ainsi qu'à leurs secteurs et sous-secteurs respectifs, au-delà du plan vertical.

- <u>Adapter des normes de production des places de stationnement</u>

L'amélioration de l'écriture des règles relatives aux normes de production des places de stationnement implique la modification du règlement. Considérant que le **zonage « Ubg »** correspondant à des espaces déjà largement pourvus en stationnements existants, il est décidé de ne pas exiger la production de nouvelles places de stationnement véhicule pour les constructions réalisées dans ces secteurs.

Par ailleurs le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (distance inférieure à 500 m en secteur 1 et à 300 m en secteur 2). »

- <u>Clarifier les règles de dépassement du gabarit</u>

La notion de gabarit a pour finalité de déterminer l'enveloppe potentielle dans laquelle peuvent se développer des constructions. Des ajustements mineurs et des schémas sont proposés pour faciliter la compréhension de la notion de gabarit.

Pour mémoire le gabarit désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règles d'urbanisme applicables à la zone concernée. Il s'agit de l'enveloppe volumétrique maximale dans laquelle doivent s'inscrire les futures constructions.
Le gabarit se compose de deux éléments :

- le plan vertical de la façade principale et de sa façade opposée ;
- le couronnement, qui définit la taille et la forme dans laquelle doivent s'inscrire les combles et de façon plus générale, tous les éléments qui vont se situer au-delà de la hauteur du plan vertical*.

Pour les zones UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère :

- le gabarit peut varier d'un mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction* projetée et les bâtiments contigus existants.
- peuvent être édifiés en dehors du gabarit, des ouvrages indispensables et de faible emprise comme : les acrotères avec une hauteur maximale de 1 mètre, les souches de cheminée, les ventilations, les lucarnes, les cages et machineries d'ascenseur, les cages d'escaliers,- les ouvrages d'intérêt collectif type antenne relais téléphone, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps, les éléments architecturaux (saillies traditionnelles, terrasses, balcons, pignons, autres), les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques).

- <u>Améliorer le maillage Urbain</u>

Afin d'améliorer le maillage urbain, il est proposé d'ajuster la règle écrite des cheminements doux et d'intégrer au règlement graphique, des itinéraires à créer.
Pour les cheminements doux à créer ou à conserver les documents graphiques précisera le tracé approximatif de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une largeur minimale de 3 mètres.
Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet. De manière **exceptionnelle** à l'échelle du territoire, ces itinéraires aménageables en cour urbaine, pourront être **ouverts aux véhicules** afin de favoriser la desserte finale motorisée.

- <u>Autres adaptations règlementaires min.</u>

Les adaptations règlementaires consistent :

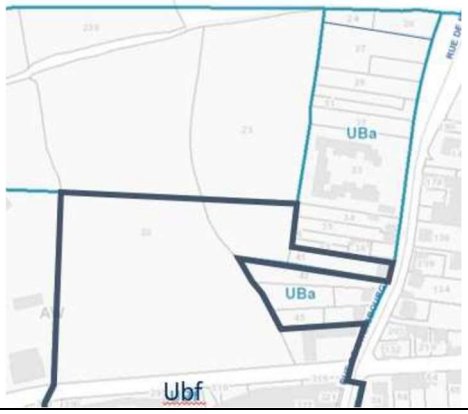
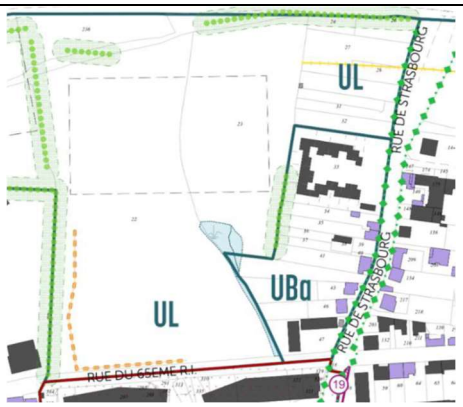
- en l'insertion de 12 nouvelles définitions : les aires de défense écologiques, les arbres, les arbres protégés, les alignements d'arbres, les bosquets, les constructions annexes, les ensembles urbain d'intérêt paysagé (bois du Vincin), les extensions, les haies bocagères, les limites séparatives, les ripisylves, les voies de desserte ;
- en l'ajustement de 8 autres : les attiques, les balcons, les gabarits, les façades, les voies et emprises publiques, le champ d'application territorial du plan local d'urbanisme, Patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme », les secteurs d'implantation privilégiée du commerce de détail au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme.

3.3 Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare.

L'évolution de OAP sectorielle Nord Gare située au Nord de la rue du 65ème RI consiste en l'inscription d'un principe de continuité piétonne entre la rue du 65ème RI et l'école Brizeux et au changement d'affectation des sols au bénéfice d'équipements sportifs afin de permettre le développement du complexe sportif Jo Courtel au bénéfice du Rugby.

Le règlement graphique des planches n°10 et 14 sera modifié pour procéder

- aux changements de zonage au profit d'une zone **UL**,
- à la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°6 pour sa partie, située au Nord de la rue du 65ème RI,
- à l'inscription d'un principe de maillage et la protection d'arbres d'intérêt existants
- à l'inscription d'une zone humide suite à inventaire

AVANT	APRES
	

3.4 Evolution du tableau des emplacements réservés.

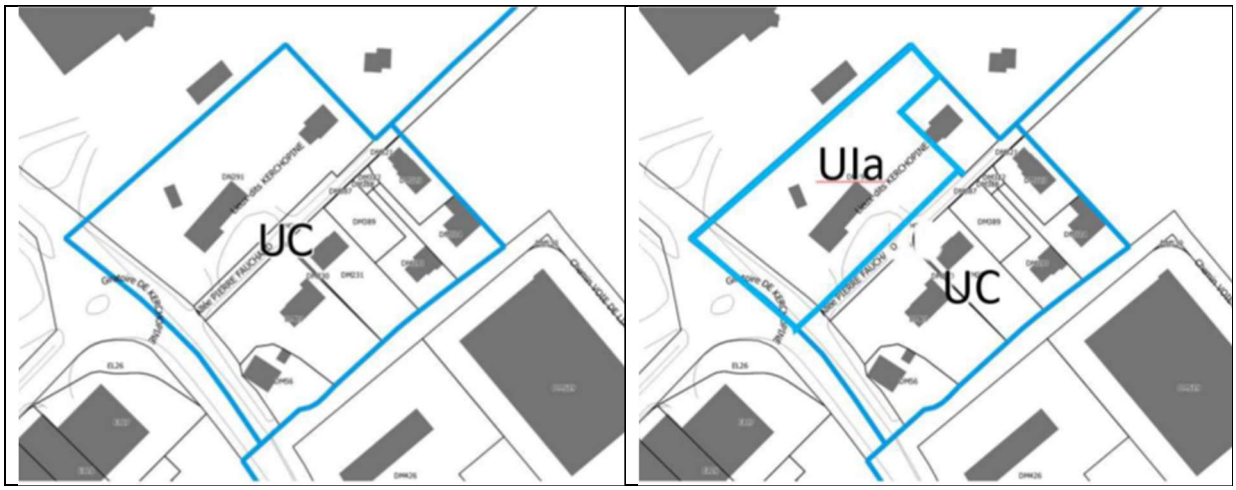
L'évolution du tableau des Emplacements Réservés consiste :

- en la suppression de 7 emplacements réservés existants dans le PLU en vigueur, dont la ville de Vannes n'a plus l'utilité ou pour lesquels le projet a déjà été réalisé,
- en la création d'un emplacement réservé nouveau n°9 pour l'élargissement de Voie – Allée du Dolmen afin d'assurer la sécurisation et la fluidification du trafic sur l'allée du Dolmen,
- au changement de bénéficiaire au profit de Golfe du Morbihan – Vannes pour 6 emplacements à la suite du transfert de la compétence « Eau et Assainissement » de la ville de Vannes à Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération,
- en la renumérotation du tableau des emplacements réservés.

3.5 Evolution de zonage

L'évolution de zonage portera sur le classement en zone « UI » de toute ou partie de la parcelle n°598 section DN, Giratoire de Kerchopine, actuellement classée « UC ».
La ville de Vannes ne considère pas judicieux de permettre le développement d'habitations supplémentaires sur ce secteur, au regard des activités présentes au Nord de la parcelle.
Ce reclassement en zone Uia permettrait d'accueillir notamment des activités tertiaires, en cohérence avec la vocation de la zone 1 AUIa située en bordure Est.
La construction de bâtiment à usage tertiaire permettrait de créer un tampon entre les constructions à usage d'habitation existantes au Sud et la zone artisanale source de nuisances potentielles au Nord.

AVANT	APRES



3.6 Annexe

Il s'agit de **modifications des représentations graphiques ,** des éléments du cadastres, des contours des zones, des emplacements réservés, des cheminements doux, des dispositions spécifiques de hauteurs, des marges de recul des OAP, des périmètres d'attente de projet, des secteurs d'implantation du commerce, des subversions marines, des PPRi[4], des zones humides, des EBC[5], des espaces urbain boisé, des axes structurant paysagers, du patrimoine bâti, des arbres protégés des aire de défense écologique, du patrimoine agricole.

4 Avis

Le projet de modification n° 1 du PLU de vannes a été transmis pour avis le 22 octobre 2020 à :

- Mme la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- M. Le Président du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan,
- M. Le Délégué du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres,
- M. Le Préfet du Morbihan Bureau de l'Urbanisme (DRCL),
- M. Le Président du Conseil Départemental,
- M. Le Président de la Chambre d'agriculture,
- M. Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- M. Le Président de la Chambre des Métiers,
- M. Le Président du Conseil Régional,
- M. Le Président du Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud,
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM service SUH-UA),
- M. Le Directeur de Départemental de l'Agence Régionale de Santé,
- M. Le Chef du Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine,
- M. Le Directeur Régional de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement,
- la Direction Interdépartemental des Routes Ouest,
- M. Le Directeur de la Direction Départementale des Finances Publiques,
- M. Le Général Commandant la Région Terre Nord-Ouest,
- M. Le Directeur Général délégué de la SNCF, à M. Le Président de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération.

[4] Plan de Prévention des Risques Industriels
[5] Espaces Boisés Classés

4.1 Réponses des personnes publiques informées ou associées

4.1.1 Agence Régionale de santé – arS

Par courrier du 4 novembre 20202, l'arS déclare **ne pas avoir de remarque particulière**, si ce n'est d'intégrer l'arrête préfectoral du 1er avril 2019 prescrivant la destruction des plantes invasives au PLU.

4.1.2 Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan

Par courrier du 13 novembre 2020 la CCI du Morbihan déclare ne **pas avoir de remarque particulière**.

4.1.3 Direction interdépartementale des routes Ouest.

Par courrier du 1er décembre 2020 la DIRO émet un **avis favorable au projet avec demande de consultation dans les marges de recul.**

4.1.4 Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

Par décision du 22 décembre 2020 le bureau syndical mixte d'aménagement et de gestion du PARC Naturel du Golfe du Morbihan après avoir délibéré émet **un avis favorable** à la modification n° 1 du PLU et précise que « *cette modification proposant un renforcement significatif de la préservation de la composante végétale en ville est exemplaire et à saluer../… que c'est une belle initiative devant conduire à une meilleure préservation de la trame verte et bleue, de la biodiversité et du paysage de la ville* ».

4.1.5 Conseil Régional.

Par courrier du 7 décembre 2021 la Direction de l'Aménagement et de l'Egalité (Pôle planification territoriale) du Conseil Régional de Bretagne invite la collectivité à s'engager pour atteindre les objectifs Breizh Cop initiés depuis deux ans par le Conseil Régional.
Il invite la collectivité à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET, arrête le 28 novembre 2019, dans l'élaboration ou la révision des documents de planification du territoire et ceci avant même l'adoption du schéma régional, en avance de phase sur son opposabilité et son application réglementaire.

4.1.6 Direction Départementale des Territoires et de la Mer. SUH.UA

Par courrier du 1 décembre 2020 la DDTM indique **ne pas avoir de remarque sur le projet** ; en effet les modifications envisagées au bénéfice des composantes végétales participeront à la protection environnementale et les **adaptations réglementaires n'auront aucune incidence sur le projet.**

4.1.7 Ministère des armées - Zone de défense et de sécurité Ouest

Les services du ministère des armées indiquent avoir **peu de remarques à formuler** mais souhaite porter à l'enquête publique les observations suivantes :

- Supprimer la servitude AR3 relative à un polygone d'isolement démantelé.
- Dans le cadre d'une révision **ultérieure,** homogénéiser le classement du Quartier Foch-Delestraint, actuellement partiellement en Ubc.

Par ailleurs le ministère des armées confirme être en mesure de se conformer à l'OAP relative au projet de constructions de logements sur le quartier Systermans.

4.1.8 Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

GMVA confirme que les objectifs de la modification n° 1 du PLU **sont compatibles avec les orientations des politiques communautaires**.
Toutefois GMVA fait les **remarques et demandes suivantes** :

- La notice de présentation spécifie que la modification aura notamment pour objet l'adaptation des bonus de constructibilité pour les constructions exemplaires, or il semblerait que le PLU ait été modifié en ce sens.

- Afin de diversifier l'offre de logement en centre-ville il serait souhaitable d'imposer un quota de logements sociaux pour toute opération de 5 logements minimum dans le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT).
- Afin d'assurer les disponibilités foncières nécessaires à l'aménagement de la piste cyclable le long de la route de Sainte-Anne il serait souhaitable de prévoir un emplacement réservé de 5 m de large entre le giratoire de Boizy et celui de Kerluherne, de même pour le projet de voie verte entre le pont de Luscanern et Keranguen.
- Prévoir également des emplacements réservés afin d'intégrer les deux boucles de chemins piétonniers validés en conseil municipal en vue de leur inscription au Plan départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées du Morbihan pour conserver au maximum le caractère paysager et l'interdiction des chemins aux véhicules à moteur.

GMVA propose également de nombreux ajustements rédactionnels concernant les balcons, les démolitions, les constructions nouvelles autorisées , les marges de recul, la majoration possible de 10 % de la surface de plancher ou de nombre de logements dans une OAP, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, les dispositions spécifiques pour les hauteurs et implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'édification en dehors du gabarit des ouvrages indispensables et de faible emprise comme les lucarnes, l'implantation des constructions en limites séparatives particulièrement en zone UA, les règles relatives à l'édification des clôtures des zones UA, UB, UC, UI et UL , les dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos, les occupations et utilisations du sol interdites en zone agricole, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone naturelle.

GMVA termine sur des commentaires plus généraux concernant le coefficient d'emprise au sol majoré pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou qui sont à énergie positive, la bande de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou du retrait imposé ou autorisé exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine, les règles de prospect par rapport aux limites séparatives, les destinations autorisées dans les zones.

4.2 Avis de la MRAe de Bretagne

Par courrier du 30 octobre la MRAe a confirmé disposer d'un délai de 30 jours à réception de la demande reçue le 23 octobre 2020 pour formuler son avis, et qu'a défaut d'avis au 23 janvier 2021 l'AE est réputé n'avoir aucune observation à formuler.
Le 19 janvier 2021 La Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne a formulé son avis délibéré n° 2021AB4.
Pour mémoire l'avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.
La MRAe conclut en indiquant que « ***Les modifications apportées par la commune de Vannes à son PLU sont globalement favorables à la prise en compte des enjeux de préservation du patrimoine naturel et de maintien des qualités architecturales et du cadre de vie de la Ville de Vannes****, grâce à la mise en place de dispositifs originaux comme les aires de défense écologique ou la mise en place d'un barème de valeur des arbres »*
L'Ae **recommande** cependant :

- de « *rendre plus explicites aux yeux du public, les gains en termes de patrimoine naturel apportés par la modification du PLU proposée et de les évaluer par rapport à d'autres choix envisageables, dans le but d'en montrer l'efficacité »,*
- de compléter le dossier par *« des exemples visuels destinés à montrer les gains architecturaux ou de cadre de vie permis par la modification du PLU »,*
- de renforcer l'évaluation environnementale par une « *une analyse des gains permis par la modification sur les deux enjeux identifiés, et par la motivation des choix retenus pour celle-ci par rapport à d'autres envisageables* ».

5 L'Enquête Publique

5.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de la Ville de Vannes de désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à Enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Vannes, le conseillé délégué du tribunal administratif de Rennes par décision n° E20000119 / 35 du 23 octobre m'a désigné, M. Bernard BOULIC, en tant que commissaire enquêteur pour cette enquête.

5.2 L'organisation de l'enquête

5.2.1 Réunions préparatoires

Le 26 novembre 2020 je me suis rendu à la Mairie de Vannes ou du Morbihan à Vannes où M. Le Berre, Urbaniste chef de projet à la ville de Vannes m'a présenté le dossier en présence de M. Le Toquin Responsable des espaces verts de la ville de Vannes, puis m'a remis un exemplaire papier et numérique du dossier d'enquête publique. Il a été convenu de lancer l'enquête publique début février 2020 afin de bien prendre en compte le retour de l'avis de la MRAe.
Le 11 décembre je me suis entretenu téléphoniquement avec M. le Berre pour me faire expliquer certains objectifs et thème de modification ; ce 1er RDV téléphonique a été complété de plusieurs autres pour mieux comprendre certains points.
Le 28 décembre je me suis également entretenu téléphoniquement avec M. Le Berre pour préparer l'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'affichage de l'avis. Nous avons arrêté les moyens d'accueil du public, la mise à disposition du dossier papier et sa mise en ligne, l'adresse numérique dédiée à cette enquête, les gestes barrières COVID 19 à assurer, et avons déterminé conjointement les nombres, dates, horaires et lieux des permanences, à savoir :

Dates	horaires	lieux
lundi 1er février 2021 mercredi 10 février samedi 20 février samedi 27 février 2021 jeudi 04 mars 2021	de 9 à 12 heures de 14 à 17 heures de 9 à 12 heures de 15 à 18 heures de 9 à 12 heures et de 14 à 17 heures	Hôtel de Ville de Vannes Place Maurice Marchais 56000 VANNES
Soit 5 dates sur 6 ½ journée, dont 2 samedis	Et 18 heures	

5.2.2 Visite des lieux.

A la suite de la réunion en mairie du 26 novembre 2020 MM. Le Berre et Le Toquin m'ont fait visiter les lieux représentatifs de la modification n° 1 du PLU, à savoir Le Bois du Vinci, l'OAP Nord Gare, la parcelle n°598 section DN Giratoire de Kerchopine actuellement classée « UC », et m'ont expliqué les évolutions

envisagées du PLU visant à la protection des composantes végétales. Nous avons ainsi visité des opérations au Lizzé, kerbiquette où j'ai pu constater l'altération du végétal du fait des limites du règlement écrit du PLU, mais aussi parfois du fait de la méconnaissance des propriétaires des besoins vitaux minimaux des végétaux, et aussi malheureusement souvent de leur volonté délibérée de ne pas tenir compte des composantes végétales, voire de les supprimer au bénéfice du bâti ou d'un meilleur ensoleillement.

5.2.3 Dispositions règlementaires

Suite à l'arrêté de M. Le Maire de Vannes en date 4 janvier 2021 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU de Vanne, l'avis d'enquête a été affiché à la Mairie de Vannes. Par ailleurs 18 panneaux conformes à l'Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique ont été installés dans toute la ville, dont il a été dressé constat par La police Municipal.
Les deux avis réglementaires ont été publiés dans la presse, Ouest -France et Télégramme, le 15 janvier et le 4 février 2021.
Par ailleurs le site internet de la Ville de Vannes, le Vannes Magasine de février, ainsi que les panneaux lumineux de la ville (du 15 janvier au 5 mars 2021.) ont relayé cette information

5.2.4 Composition du Dossier

Le dossier que j'ai reçu et qui est porté à la connaissance du public est constitué des pièces ci-dessous. Il y est repéré les pièces faisant l'objet de modification.

Dossier	N°	Intitulés	MAJ du PLU Mod. N° 1	Nbre de plans	Nbre de Pages
1		**Notice de présentation du projet de modification 1**	Mod. N° 1		**52**
2		**Projet de Plan local d'Urbanisme**			
	1	Le Rapport de Présentation.			
		○ 1a RP Tome 1 Diagnostic			182
		○ 1b.RP Annexe 1 Liste des végétaux			2
		○ 1b. RP Annexe 2 Trame Verte et Bleue			38
		○ 1b. RP Tome 2 Etat initial de l'environnement			186
		○ 1c .RP Tome 3 Justification	Mod. N° 1		82
		○ 1d. RP Tome 4 Evaluation environnementale			122
	2	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)			30
	3	Le dossier d'Orientations D'Aménagement et de Programmation. (OAP)	Mod. N° 1		121
	4	Le règlement écrit et graphique.			
		○ 4.1a Règlement écrit	Mod. N° 1		38
		○ 4.1b Annexe 2 règlement écrit	Mod N° 1		28
		○ 4.2 Documents graphiques (planches 01 à 25)	Mod. N° 1	25	
		○ 4.2 C Planches des secteurs de stationnements		1	
		○ 4.2.B Planches des secteurs de mixité sociale		1	
		○ 4.2.A Planche d'ensemble du zonage du PLU	Mod. N° 1	1	
	5	Les annexes.			
		- 5.1 Servitudes d'utilité publique (SP)			
		- SP n° 1		1	
		- SP n° 2		1	
		- SP n° 3		1	
		- SP n° 4		1	
		- 52 Droit de préemption publique			
		- Cartographie			
		- Droit de préemption urbain		1	
		- Pieces écrites			
		- Droit de préemption Urbain			1
		- DCM 110211			3

		- DCM 1515018			3
		- DCM 15108 annexe 1		1	
		- DCM 15108 annexe 2		1	
		- DCM 15108 annexe 3			5
		- DCM 15108 annexe 4		1	
		- DCM 181295			4
		- DCM 181295 annexes			5
		- DCM 260187			4
		- 5.3 Classement sonore des infras. terrestres			
		- Cartographie			
		- Classement sonore infras.		1	
		- Pièces écrites			
		- PDG			1
		- Arrêté préfect. de classement			37
		- 5.4 Annexe sanitaires			
		- Cartographie			
		- Plan réseau eau potable		1	
		- Plan réseau eaux pluviales		1	
		- Plan réseaux eaux usées		1	
		- Plan zonage d'assainissement		1	
		- Plan des réseaux humides		1	
		- Pieces écrites			
		- Notice explicative			25
		- PDG			1
		- 5.5 Liste des sites archéologiques			
		- Cartographie			
		- Plan des sites archéologiques		1	
		- Pièces écrites			
		- Site archéologique			19
		- 5.6 Plan de Protection des Risques Industriels			
		- 5.6 PDG			1
		- 5.6.1 note de présentation			16
		- 5.6.2 règlement			19
		- 5.6.3 Arrêté préfectoral			2
		- 5.7 Risque de submersion marine			
		- PDG			1
		- Subversion marine			28
		- 5.8 Périmètre taxes majorées & participations			
		- PAE			
		- 5.8 Périmètre plan d'aménaget.		1	
		- CADCM250618 annexe 1			1
		- DCM 250618			3
		- DCM 2501618 Annexe 1			1
		- DCM 250915			5
		- PUP			
		- Périmètre pt. Urbain partenarial		1	
		- TAM			
		- Péri. taxe d'aménagt. majorée		1	
		- DCM 120117			3
		- DCM 13017 Annexe 1		1	
		- DCM 151018			3
		- DCM 151018 annexe 1		1	
		- DCM 151018 annexe 2			1
		- DCM 270315			3
		- 5.9 Zones aléa-retrait gonflement des argiles		1	
		- Cartographie			
		- 5.9 Carte Géorisques des argiles		1	
		- Pièces écrites			
		- 5.9 Plaquette départ. argiles			2

		- PDG			1
		- 5.10 Préconisation sismiques			
		- PDG			1
		- Préconisations sismiques			10
		- 5.11 Inventaire des zones humides			
		- 5.11 PDG			1
		- SCI Moulin du Roy			41
		- SNC Vannes Village			52
		- M. Mahéo			43
		- Ville de Vannes JO Courtel			49
		- Rapport SH décembre 2012			224
		- 5.12 Inventaire du patrimoine bâti			
		- 5.12 PDG			1
		- 5.12 Fiche inventaire			1
		- 5.13 Règlement local de publicité			
		- DCM			4
		- Règlement local de publicité Tome 1			100
		- Règlement local de publicité Tome 2			12
		- Règlement local de publicité Tome 3			10
		- 5.14 Secteurs d'Information sur le Sols			
		- Arrêté préfectoral ISLS			32
		- CCAP 30122019			1
		- Secteurs d'information sur les sols		1	
3		**Recueil des courriers**			
		○ Notification des PPA	Mod. N° 1		20
		○ Réponses des PPA	Mod. N° 1		1
4		**Courriers Autorité Environnementale**			
		○ Avis MRAE	Mod. N° 1		6
		○ Courrier de la Ville de Vannes	Mod. N° 1		1
5		**Mention des textes qui régissent l'enquête publique**	Mod. N° 1		**5**
6		**Registres**	Mod. N° 1		**1**
7		**Actes administratifs**			
		○ Annexe Délibération Modification 1	Mod. N° 1		2
		○ Arrêté de prescription du 15 Octobre 2019	Mod. N° 1		2
		○ Arrêté de prescription du 22 juillet 2020	Mod. N° 1		2
		○ Arrêté d'enquête publique	Mod. N° 1		7
		○ Délibération Modification 1	Mod. N° 1		3
8		**Avis d'enquêtes**			
		○ Attestation de parution 1 15/01/2021	Mod. N° 1		1
		○ Attestation de parution 2 4/02/2021	Mod. N° 1		2
		○ Avis d'enquête publique	Mod. N° 1		1
		○ Procès-verbal de constatation 1 (8 01 2021)	Mod. N° 1		19
		○ Procès-verbal de constatation 2 (14 01 2021)	Mod. N° 1		4
		○ Site Web de Vannes	Mod. N° 1		2
		○ Vannes Mag Janvier Février 2021	Mod. N° 1		1
		TOTAL		**51**	**1741**
		Dont pour la modification n° 1		**26**	**372**

5.3 Déroulement de l'enquête publique

5.3.1 Les Permanences

Les permanences se sont tenues au RDC de l'Hôtel de Ville de Vannes, accessible aux personnes à mobilité réduite par l'arrière du bâtiment. Les plans et documents écrits étaient regroupés sur deux tables avec 3 chaises, à proximité était disposé une table basse avec quelques fauteuils bas permettant une consultation confortable des documents écrits, puis à quelques mètres était installé un ordinateur

permettant d'accéder numériquement à tout le dossier. La salle des permanences des élus, dans l'axe de vision des éléments précédemment notés, était à la disposition du commissaire enquêteur ; elle était équipée d'un bureau confortable et d'une table ronde avec quatre chaises permettant d'accueillir et d'écouter le public dans de très bonnes conditions.
Les permanences se sont donc tenues dans un cadre très agréable et dans de très bonnes conditions d'accueil dans le respect des règles sanitaires et des gestes COVID. Toutefois comme indiqué en toute fin d'enquête par certaines personnes, le maniement des plans pouvait effectivement être difficile hors de la présence du commissaire enquêteur. A la réflexion des présentoirs verticaux tournant auraient pour les plans été préférable aux tables. Il sera souhaitable d'en tenir compte pour de prochaines enquête publiques.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté du 4 janvier 2021 de M. David ROBO, Maire de Vannes, prescrivant l'enquête, j'ai tenu mes permanences le lundi 1er février 2021 de 9 h à 12 h, le mercredi 10 février de 14 h à 17 h, le samedi 20 février de 9 h à 12 h, le samedi 27 février 2021 de 15 h à 18 h et le jeudi 4 mars 2021 de 9 à 12 heures et de 14 à 17 heures.
Le public a eu ainsi accès au dossier et a pu faire ses observations, remarques et préconisations, pendant 32 jours consécutifs du 1er février 9 h 00 au 4 mars 17 h 00.

A ma première permanence lundi 1er février 2021 à 8 h 00 je me suis assuré que le dossier papier mis à la disposition du public était bien complet et que le dossier numérique était bien accessible sur un poste informatique de la Mairie de vannes ainsi qu'en ligne sur leur site.
J'ai ensuite testé l'adresse courriel précisée dans l'avis d'enquête (enquetepublique-modification1plu@ville-vannes.fr) et destinée à recevoir électroniquement les observations du public, mais j'ai hélas constaté son invalidité. Cette anomalie due à une confusion entre les noms de domaine @ville-vannes.fr et @marie-vannes a été résolue rapidement et mercredi 3 février en début d'après-midi l'adresse dédiée fonctionnait sous les deux noms de domaine, évitant ainsi toute confusion pour le public.

Jeudi 4 mars à 17 h 00 j'ai clos le registre d'enquête publique et ai récupéré l'ensemble des courriers et courriels remis par le public. Vu le volume de documents il a été décidé que M. Le Berre conservait en mairie l'ensemble des documents écrits et graphiques portés à la connaissance du public. Il a été convenu de se retrouver mardi 9 mars à 15 h 00, à l'hôtel de Ville de Vannes, en présence d'élus et de responsables de services, pour la remise et la présentation de mon PV de synthèse de l'enquête publique.

5.3.2 Les observations du public

Les 6 permanences de 3 h00 que j'ai tenues m'ont permis d'accueillir 41 personnes, qui ont déposé 24 observations sur le registre. Par ailleurs il a été reçu 4 documents écrits et 7 courriels.
Ces observations sont regroupées pas thème et émanent de particuliers et d'associations.
La synthèse de chaque observation est dans chapitre 6.

5.4 Procès-verbal de synthèse

Le mardi 9 mars à 15 h 00, à l'hôtel de Ville de Vannes, en présence Mme Hortense LE PAPE - Maire-adjointe en charge de l'urbanisme, affaires foncières et domaniales, des bâtiments et de l'habitat, Mme Berengère TRENIT Chargée de projet - Environnement/ Développement durable, M. Jérôme LE BERRE - Urbaniste chef de projet, M. Patrick LE TOQUIN - Directeur du service Espace-vert, Mme Karine LE SAGER DIOUF - Directrice de l'Urbanisme et Mme Karine MAUNY -Directrice des Ressources juridiques et de la commande publique, j'ai remis et présenté mon PV de synthèse de l'enquête publique, composé des observations déposées sur le registre et reçues par courrier ou courriel, ainsi que mes questions. Il a été convenu d'un mémoire en réponse sous quinzaine.

5.5 Mémoire en réponse de M. Le Maire de Vannes

Le 22/03/2021 j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse de la Ville de Vannes signé par M. Le Maire, et le 23/02/2021 sa version papier en recommandé avec accusé de réception réception.

6 Synthèse des observation du public, questions du CE, mémoire en réponse de M. Le Maire de Vannes et analyse du C.E.

Pour une meilleure compréhension et éviter les redondances j'ai choisi de de regrouper les observations du public, mes question du PV de synthèse, les réponses de la Ville de Vannes, et une première analyse qui sera développée dans la partie 2.

6.1 Observations du public.

Elles sont regroupées suivant les thèmes suivants :

- Observations hors objectifs de la modification n° 1 du PLU
- Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales
- Autres adaptations réglementaires
- Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare
- Généralités

Observations hors objectifs de la modification n° 1 du PLU[6]						
T	N°	I	Date	Noms	Observations	Sujets
O	1	2	01/02 /2021	M. Escola	Demande s'il est prévu une antenne 4 ou 5 G sur le camping impasse du petit Conleau.	5 G
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme ne prévoit pas de changement de zonage sur la parcelle n° 374 section CL en question et ne présente pas de lien avec le développement des télécommunications sur le territoire communal ».*	
				Analyse du C. E	***M. Escola pourra se rapprocher des opérateurs de télécommunication pour une meilleure information.***	
C	1	2	04/02 /2021	Le collectif des Eco-habitants du Village de Tréhuinec 149, 153, 155 route de Tréhuinec. M. et Mme Barille, M. Jakob, Mme Drouard, Mme et M. Lemaître	Demande de rendre constructible les fonds de parcelles DN 012 0463 0462 066 actuellement desservies par route de Tréhuinec, en densification de l'existant dans les conditions énoncées dans les lois Littoral et ELAN, afin *"de construire Eco-durable dans un environnement végétal, de permettre aux enfants des actuels propriétaires de vivre et travailler à Vannes"*. <u>Note du CE</u> : Le zonage de ces parties de terrain est Agricole.	Zonage
				Réponse de la Ville de Vannes	*« L'Article L153-31 modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dispose que la réduction d'espaces Agricoles s'opère par révision or la présente démarche concerne la modification du Plan Local d'Urbanisme. La ville de Vannes proposera au collectif de riverains une rencontre afin*	

[6] Nomenclature : la colonne T précise le type d'observation, O pour déposée sur le registre, C pour reçu par courrier ou par note écrite, M reçu par courriel. Cette lettre est suivie du N° d'enregistrement de l'observation et éventuellement d'un numéro en indice dans le cadre d'observations sur des thèmes différents

					d'échanger avec eux sur les marges d'évolution de la constructibilité de ce secteur qui apparaissent extrêmement limitées du fait de l'application concomitante de la loi littorale, de la loi ELAN ».	
				Analyse du C. E	***J'apprécie favorablement la proposition faite par la Ville de Vannes d'échanger avec le collectif de riverain sur ce sujet, dans le cadre d'une éventuelle révision future du PLU. Toutefois la ville de Vannes s'étant engagée à respecter le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bretagne la question du Zéro Artificialisation Nette se posera.***	
O	15		27/02/2021	M. Denis Cotillard	Propriétaire de la construction au 61, bis rue du Vincin, demande que la modification du Zonage (actuellement Ula) soit bien étudiée dans la prochaine modification de PLU, conformément aux différents échanges de mail avec la commune.	Zonage
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme ne prévoit pas d'adaptation de zonage de la parcelle en question. La ville de Vannes proposera à M. Cotillard une rencontre afin d'évoquer le calendrier d'une adaptation ultérieure du Plan Local d'Urbanisme, à travers laquelle ce changement de zonage sera étudié ».*	
				Analyse du C. E	***J'apprécie favorablement la proposition faite par la Ville de Vannes d'échanger avec M. Denis sur ce sujet dans le cadre d'une adaptation ultérieure du PLU.***	
O	2		01/02/2021	M. Prat D.	Demande si le zonage 1AUbp le long de l'avenue de Tohannic est destiné à des habitations, à des habitations avec des commerces ou uniquement à des commerces. Note du CE : Il lui a été répondu que le zonage correspondait à des habitations avec des activités commerciales compatibles.	zonage
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Tohannic dont la vocation principale est la production de logements »*	
				Analyse du C. E	***Pas de remarque.***	

					Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales	
T	N°		Date	Noms	Observations	Sujets
O	23	2	04/03/2021	Anonyme	Habite dans le quartier de Limoges, souhaite que les chemins piétons derrière son quartier soient mieux entretenus. Demande que les fossés soient curés et que les branches d'arbres présentant un danger soient coupées. Note la présence de" grands trous " de 30 à 50 cm de profondeur dans la zone humide, présentant un danger pour	Cheminements doux

					les enfants et favorisant la présence de moustiques et de serpents.	
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme vise à encadrer le droit des sols (occupation et utilisation) et non l'entretien des espaces publics ou privés. En cas de danger avéré, la commune se rapproche du propriétaire concerné. »*	
				Analyse du C. E	***Pas de remarque.***	
M	4		26/02 /2021	Hervé CHEVREL - 8 Chemin des Aubépines - VANNES	Fait part de sa réflexion concernant le quartier de Cliscouët implanté entre le secteur protégé Conleau - Rives du Vincin et le boulevard de la Résistance, où un renforcement de la trame verte semble envisagé. Le quartier possède un patrimoine paysager issu de son passé agricole constitué par un cheminement piétonnier ou mixte qui a constitué en son temps l'une des limites de la "ZAC" et correspond en réalité à l'ancien chemin de desserte des champs et prairies datant d'avant l'urbanisation du secteur. Il est de type chemin creux Breton avec talus, haies et plantations d'arbres parfois centenaires (Chênes en particulier) et comprend - Le chemin de Cliscouët à Conleau entre la rue Pierre Ronarc'h et la rue Jean-François de Surville - Le chemin des Aubépines entre la rue Jean-François de Surville et la rue de Ty Coët. Au-delà d'un prolongement totalement piétonnier vers les jardins familiaux et les rives du Vincin ou encore vers le boulevard de la Résistance où il rejoint la trame verte, **l'inscription à l'inventaire paysager avec éventuellement un classement assorti de mesures de conservation et d'entretien me semblerait totalement en accord** avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - Axe 3, §1 : Renforcer la qualité paysagère, §3 Renforcer la Trame Verte et Bleue, d'une part et avec L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - § Trame Verte et Bleue et Nature en Ville, § Préserver les espaces agro-paysagers et espaces bocagers. Le but étant la pérennisation de ce patrimoine qui risquerait de disparaître ou d'être irrémédiablement endommagé au fil du temps selon que des propriétaires riverains pourraient lui trouver des "inconvénients" (Ombre, feuilles mortes...).	Cheminements doux
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes partage le constat selon lequel les espaces en question présentent suffisamment de qualité pour faire l'objet de mesures conservatoires. Suite à différentes rencontres avec M. CHEVREL, la ville de Vannes confirme qu'une protection de ces espaces sera mise en œuvre dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme »*	

				Analyse du C. E	***J'apprécie favorablement la confirmation donnée par La Ville de Vannes de protéger ces espaces, dans le cadre de la modification N° 1 du PLU.***	
C	1	1	04/02 /2021	Le collectif des Eco-habitants du Village de Tréhuinec	Demande la réouverture du chemin du Goarzec qui permettrait aux randonneurs et promeneurs de rejoindre le centre de ville de Vannes grâce à une jonction au nouveau chemin dit de St-Anne par un cheminement balisé sur un des côtés de la route de Tréhuinec, ce qui est une demande récurrente soutenue par une majorité de résidents de la zone.	Chemine ments doux
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ne présente aucun lien avec cette problématique d'accès. »*	
				Analyse du C. E	***Je prends note de la réponse de la Ville de Vannes, toutefois la proposition du collectif des Eco-habitants du village de Tréhuinec mérite une attention particulière. La Ville de Vannes lors de sa rencontre avec ce collectif pour examiner le zonage de ce secteur (Cf. C1) pourrait aussi examiner cette demande.***	
O	3		01/02 /2021	M. Prat D.	Demande si le chemin piétonnier dit « Montesquieu-Tohannic » non identifié clairement sur les plans, est supprimé, maintenu ou développé.	Chemine ments doux
M	5		27/02 /2021	Mme Denise Gaillard Présidente de l'Association Syndicale libre "Bois de Limoge"	idem courrier C2 indice 3 Chemin piétonnier de Montesquieu à Tohannic	Chemine ments doux
C	2	3		Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	Objet : Chemin piétonnier de Montesquieu à Tohannic : « *de lourdes atteintes à l'environnement naturel demandent des travaux de réhabilitation ».* Le chemin part de la rue de Montesquieu, en face de la rue des Hautes Folies pour aboutir avenue de Tohannic. Il fait environ 900 m de long à travers ou le long d'espaces naturels. Le chemin est très fréquenté : promeneurs, sportifs, vannetais allant au marché. Il n'est pourtant pas identifié sur les cartes alors qu'il devrait l'être. Il y a 3 sections où l'environnement est atteint ou risquerait de l'être. <u>Section 1</u> : à 170 m de la rue de Montesquieu/ virage à angle droit le long du mur en pierres : un alignement de chênes/haie bocagère sur talus a été illégalement abattu en février 2018 sur 60 m, l'EBC (espace boisé classé) situé en arrière de ce talus a été dévasté sur une 10 à 20m de profondeur. C'est devenu un fouillis de ronces. Il conviendrait que la ville de Vannes réhabilite ou obtienne du responsable de l'abattage la réhabilitation de cette zone. <u>Section 2</u> : le chemin est rejoint par celui venant de l'allée de Limoges, à 400 m de la rue de Montesquieu.	Chemine ments doux

					Section 3 : les derniers 150 m du chemin avant l'avenue de Tohannic, bordé d'alignements de chênes/haies bocagères de part et d'autre, est « encadré » par de hauts remblais mêlés de gravats, les écoulements sont ainsi bloqués et le chemin devient très boueux voir impraticable en hiver. Ces remblais viennent surtout s'appuyer sur la base des troncs au risque de les déborder et sont assez proches et hauts pour impacter les branches (les houppiers) des chênes en plusieurs endroits. L'application des distances de protection définies dans le PLU autour des alignements de chênes devraient permettre de les dégager. Nous attirons donc l'attention de la ville de Vannes pour qu'elle réalise ou fasse réaliser par les propriétaires des terrains remblayés les travaux correspondants, et rétablir un écoulement correct des eaux**.**	
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'est pas rétroactif. Ainsi, la destruction des arbres évoqués dans la section 1, abattus sur du foncier privé, a fait l'objet d'un constat d'infraction en mars 2018, et d'une saisine du procureur de la République, par la Ville de Vannes. La décision d'imposer une remise en état lui revient.* *Concernant la section 3, les remblaiements situés au sud du chemin ont été autorisés antérieurement à la modification du PLU en objet. La commune n'est ainsi pas fondée à en imposer le retrait. Toutefois, concernant les remblaiements situés en partie nord, sur du foncier privé également, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Tohannic intégrée au PLU approuvé en 2017 prévoit, de conditionner l'urbanisation de la partie constructible de l'OAP (Réduite en 2017) à la restauration de la zone humide et des écoulements.* *Enfin, le projet de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme ne prévoit pas de réduction des cheminements piétonniers existants dans l'espace naturel de Tohannic. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Tohannic intégrée au PLU approuvé en 2017 vise d'ailleurs à conforter les principes de cheminements doux existants dans le quartier ».*	
				Analyse du C. E	***Je note avec regret que le constat d'infraction de mars 2018 et la saisine du procureur par la Ville de Vannes n'ont pas eu de suite à ce jour ; cela illustre aussi les limites réelles de la protection de l'environnement.*** ***Je note avec satisfaction la prise en compte de mesures de remise en état de la zone humide et de cheminements doux dans le cadre des droits à urbaniser de l'OAP de Tohannic.***	

O	4		05/02/2021	Les membres du conseil citoyen. La coreprésentante Mme B. AUDRAN	Considère que cette modification permet de mieux prendre en compte le cadre de vie végétal de la commune pour le bien-être de ses habitants. Rappelle que les habitants du quartier de Menimur sont très attachés aux arbres existants et plus particulièrement aux haies de chênes autour du parc de Kerizac dont l'entrée vient d'être mise en valeur mais s'interroge sur la raison par laquelle la haie de chêne bordant le parc, le long du bâtiment à vendre, n'est pas prévue protégée. (Voir planche 10)	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes souhaite tenir compte de cette remarque et adapter la protection du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme afin de couvrir l'ensemble de la haie de chênes existante, notamment à l'arrière de la parcelle n°38 en question (Partie Nord de la haie bocagère) ».*	
				Analyse du C. E	***J'apprécie très favorablement la réponse de la Ville de Vannes à cette observation.***	
O	22		04/03/2021	M. Allain et Mme Le Clainche	Ont déposé ce jour un courrier de 3 pages	Composantes végétales protégées
C	3	3	04/03/2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Retrace l'historique des difficultés qu'il a rencontrées pour tenter d'urbaniser les parcelles dont il est propriétaire. La dernière en date, qui était l'étranglement empêchant l'accès à sa parcelle constructible EC 88, a été levée en août 2020 par la modification du muret, implanté initialement sur le domaine public en bordure de la parcelle EC 92, par le dernier propriétaire de cette parcelle. Indique que depuis 2019 les constructeurs et promoteurs se heurtent à des pré-instructions longues et difficiles, et que le dernier PC présenté par le promoteur LAMOTTE pour des petits collectifs en R+1+ attique, conformes au PLU a été refusé, alors qu'à l'entrée de son allée ont été construits dernièrement deux immeubles de 12 et 15 logements en R+2 non conformes aux PLU et peu respectueux des anciens bâtiments à proximité. Considère que la modification n° 1 du PLU créant des aires de défenses écologique à partir des boisements et plantations qu'il a lui-même constitué sur ses parcelles EC 82 à 86 lui cause un préjudice considérable et demande en conséquence que cette modification ne soit pas validée, pour rester sur la base du PLU de 2017.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes confirme le caractère constructible des parcelles en question et la possibilité d'y développer une opération immobilière à vocation d'habitat.*	

					Cependant, l'intégration des constructions projetées (leurs implantations et hauteurs notamment) devra tenir compte du contexte qui présente diverses qualités patrimoniales. *Les qualités patrimoniales du site concernent d'une part le bâti existant datant du 17e siècle. Plutôt qu'un manoir, il s'agirait d'une métairie comme l'indique l'inventaire du patrimoine culturel en Bretagne consultable sur le portail Karten. Il ne parait pas envisageable de dénaturer cet ensemble patrimonial en y accolant des édifices collectifs dont la densité ne respecterait pas le rapport d'échelle existant.* *Les qualités patrimoniales du site concernent d'autre part le maillage bocager existant en frange des parcelles en question. Identifié et protégé dans le cadre de la révision du Plan Local d'urbanisme en 2017, ce maillage comprend de nombreux chênes d'âge avancé ainsi que leur cohorte d'espèces végétales et animales dont les qualités paysagères et écologiques justifient la prise de mesures conservatoires.* *Enfin, la ville de Vannes souhaite confirmer le fait que la bande plantée située en limites Sud des parcelles n°86 et 85 n'est pas concernée par la modification n°1. »*	
				Analyse du C. E	***Les précisions apportées par la Ville de Vannes confirment qu'il est possible de réaliser une opération immobilière sur ces terrains dans le respect de son environnement paysager et patrimonial.*** ***Un projet prenant en compte ces contraintes est donc acceptable, permettant ainsi à M. Allain de valoriser ses terrains.***	
O	21		04/03 /2021	M. Christian Joriaux 10 rue Henri Dufeu	Est propriétaire de la parcelle 96 de la planche 16. Considère que la modification n° 1 du PLU créant des aires de défense écologique contraint son terrain en interdisant toute possibilité d'extension, mais lui garantit un cadre de vie agréable et verdoyant ; sous réserve que la parcelle n° 88, derrière chez lui, ne soit pas construite par un immeuble mais par des maisons particulières. Note que son abri de jardin ne figure pas sur les plans.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Les extensions de construction seront effectivement interdites au sein des aires de défense écologiques, afin de protéger de l'urbanisation, les composantes végétales qui leur sont associées. La ville de Vannes partage par ailleurs l'affirmation selon laquelle les mesures conservatoires prévues à travers la modification n°1 du PLU contribueront au maintien d'un cadre de vie verdoyant ».*	
				Analyse du C. E	***Pas de remarque.***	

O	1	1	01/02/2021	M. Escola	Propriétaire de la parcelle n° 374, proche de l'impasse du petit Conleau, est venu se renseigner sur un éventuel changement de zonage de sa parcelle, ainsi que sur le classement des arbres alentours. <u>Note du CE</u> : Je lui ai été indiqué que le zonage ne changeait pas, qu'il y avait 2 arbres protégés sur la parcelle du camping et des arbres remarquables sur une portion du rond-point proche de son impasse.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes confirme que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de changement de zonage de la parcelle en question. »*	
				Analyse du C. E	***Pas de remarque.***	
O	24		04/03/2021	Mme Castillo	A déposé un courrier de 11 pages avec croquis, plans, et photos	Composantes végétales protégées
C	4		04/03/2021	M. et Mme Castillo 28 Allée du Hecheno Vannes	Sont propriétaires de la parcelle 8 Section BL, derrière chez eux, classée en totalité en E.B.C et partiellement en zone humide. Ne sont pas d'accord avec la délimitation de l'E.B.C. de la partie Nord. Contestent le projet d'aire de défense écologique le ceinturant et se retrouvant pour une partie en plein milieu de leur terrain dans la partie en herbe, où a été passé par la ville de Vannes une canalisation d'eau pluviale il y a plusieurs années, conduisant à raser les arbres existants alors (voir photo n° 4 avec surface en herbe). Contestent le classement en zone humide, et s'interroge sur la procédure initiée pour en attester le classement. Sont surpris que la parcelle 762 ait été classée en UC, rompant la continuité écologique avec la parcelle classée Nv au sud appartenant à la ville. Par ailleurs M. et Mme Castillo sont menacés de tribunal par leurs voisins, qui exigent qu'ils coupent leurs arbres proches des mitoyennetés, alors que c'est la ville de vannes qui a autorisé des constructions sur les parcelles 641,642,643,762 avec des limites de propriété à 1,5 m d'arbres faisant à l'époque 20 m de haut. Demandent en conséquence : • De revoir le classement en zone humide en faisant des vérifications complémentaires, • d'avoir des explications sur les aires de défenses écologiques,	Composantes végétales protégées

					• de revoir le classement E.B.C en partie Nord ou ne reste que de l'herbe et 3 petits arbres plantés par ses soins, • de connaitre la position de la ville de Vannes sur le problème des arbres en mitoyenneté. Enfin M. et Mme Castello déclarent vouloir réaliser un projet sur la partie en herbe, tout en gardant l'environnement d'aujourd'hui avec l'ensemble des arbres et du terrain qu'ils entretiennent, et éviter toute procédures avec leurs voisins. <u>Note du CE</u> : les demandes concertants la zone humide ne peuvent pas être examinées dans une modification de PLU.	
				Réponse de la Ville de Vannes	*« L'Article L153-31 modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dispose que la réduction d'Espaces Boisés Classés s'opère par révision or la présente démarche concerne la modification du Plan Local d'Urbanisme.* *Par ailleurs, M. et Mme Castillo ont été informés du classement partiel en zone humide de la parcelle BL 0008 en décembre 2011. Cette classification repose sur l'identification par un bureau d'étude spécialisé (COMIREM SCOP - 2008) d'une végétation caractéristique de bois humide. Il s'agit d'un milieu protégé par le législateur. Ils ont été invités à contre expertiser ce classement préalablement à la révision du PLU en 2017. Aucune contre-expertise n'a jamais été fournie à la commune ».*	
				Analyse du C. E	***Je note donc que pour le classement en zone humide d'une partie de leur terrain M. et Mme Castillo peuvent faire une contre-expertise par un bureau d'étude spécialisé, et ensuite, suivant les résultats, demander dans le cadre d'une prochaine révision du PLU le déclassement zone humide de leur terrain.*** ***Il n'est pas apporté de réponse par la Ville de Vannes au classement EBC d'une grande partie dudit terrain et de la zone de défense écologique qui en découle. Je rappellerai donc l'Article L 123-13 2° du Code de l'urbanisme qui précise que « Toute réduction d'un EBC ne pourra être réalisée que par une révision du Plan Local d'Urbanisme ».*** ***Pour ce qui est des arbres dépassant la hauteur maximale dans la bande des deux mètres à compter de la mitoyenneté j'invite M. Castillo à s'informer sur les incidences de la prescription trentenaire, du trouble anormal de voisinage et de la jurisprudence s'y rapportant ; ainsi que sur la possibilité de convention offerte par l'Article L130-5 du code de l'urbanisme.***	

O	12		24/02 /2021	Mme AUDRAN Béatrice 14 rue Georges Brassens Vannes	Salue la démarche de la ville de vannes visant à mieux protéger l'arbre dans la ville et regrette le comportement de certains particuliers qui abattent tout arbre qui complique leurs projets de construction. Demande de compléter le repérage et l'inventaire des haies de qualité par : « *une magnifique haie de chênes rue Joseph Kessel et débouchant sur la rue de Montherlant et face à la rue G. Brassens, une haie de hêtres (à vérifier) mordant de chaque côté un chemin piéton rue Paul Signac* ». Précise que ces arbres sont communs mais que leur qualité en fait une curiosité du quartier de Menimur.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes partage le constat selon lequel les espaces en question présentent suffisamment de qualités pour faire l'objet de mesures conservatoires. Suite à différentes vérifications, la ville de Vannes décide qu'une protection de ces espaces sera mise en œuvre dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme »*	
				Analyse du C. E	***J'apprécie favorablement cette décision.***	
O	19		04/03 /2021	Mme Desbois – SCI Desbois - 6 et 8 avenue Georges Pompidou	Est propriétaire des parcelles n° 153 et 217. S'interroge sur le bien-fondé de la réglementation s'appliquant aux aires de défense écologique (L151-23 du CU) et plus particulièrement à la distance de 10 entre le bord de l'aire de défense et le centre de l'arbre protégé et celle de 8 m entre le bord de l'aire de défense et le centre de la haie ou de l'alignement protégé. Demande de réduire cette distance à 4 m dans tous les cas.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Les aires de défense écologique couvrent des surfaces dont la projection en volumes souterrains et aériens permet une protection minimale des composantes végétales concernées. La réduction uniforme à 4 mètres des rayons de protection n'apparait pas pertinente pour parvenir à l'objectif de sauvegarde de la nature en ville, poursuivit par la ville de Vannes. »*	
				Analyse du C. E	***Je partage la décision de la Ville de Vannes de maintenir les rayons de protection de 8 et 10 proposés à la modification n° 1 du PLU.***	
O	5		10/02 /2021	Mme Le Goff	Souhaite un extrait de la planche N° 20 secteur du domaine de Valombois pour vérifier les arbres repérés comme étant protégés. <u>Note du CE</u> : Double de la planche 20 remise à Mme Le Goff à la permanence du 20/02	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Mme Le Goff a largement contribué à l'inventaire du patrimoine arboré, en y participant activement sur le secteur de Valombois/Kersec et Bohalgo. La Ville de Vannes en est*	

					reconnaissante et la remercie pour l'énergie et le temps consacrés à ce travail. »	
				Analyse du C. E	***Pas de remarque.***	
O	23	1	04/03 /2021	Anonyme	Habite dans le quartier de Limoges, est favorable au désenclavement vers le rond-point de Tohannic en utilisant l'emplacement réservé n° 36.	Emplacements réservés
O	14		27/02 /2021	Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	En complément du dépôt du courrier C2 (zone humide de Tohannic, emplacement réservé 36, chemin Montesquieu Tohannic), demande de justifier de la nécessité de la liaison prévue à l'emplacement réservé n° 36, par des comptages de voitures dans le secteur rive gauche.	Emplacements réservés
C	2	2		Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	Objet : Emplacement réservé n°36, bénéficiaire Commune de Vannes, portant sur la liaison rue de Robien ou allée de Limoges/giratoire du Bois de Limoges. Le maintien de l'emplacement réservé n° 36 pour une voie de liaison d'environ 320 mètres de long et 18 mètres de large est en contradiction avec les mesures de protection de l'environnement et des espaces naturels en milieu urbain détaillées dans la modification n°1 du PLU. La pertinence d'une liaison, du point de vue de la circulation qui pourrait être automobile (à noter que le PLU ne précise pas de quelle nature est cette circulation ?), n'est ni étayée ni démontrée. Il s'agit là d'une simple idée sans fondement. Nous demandons donc la suppression de cet emplacement réservé pour les raisons suivantes. 1. Du point de vue de l'environnement, la « liaison » (l'emplacement réservé 36) constitue une véritable destruction : 1.1. Le tracé de la liaison impacte directement une haie de chênes sur talus de 150 m de long, répertoriée sur le PLU – modif 1, dont il ne restera que la moitié. A noter que le plan du PLU ne répertorie pas complètement les alignements d'arbres et zone humides impactées. 1.2. 90% de l'emprise de la liaison viendra oblitérer, remblayer et artificialiser une zone humide (au sud de l'étang de Tohannic en dépit des conclusions de la fiche synthétique jointe au PLU (étude de la zone humide par le bureau EOL) 1.3. Voir aussi les commentaires sur le PLU 2017 déposés par l'association ERB (Eaux et Rivières de Bretagne) concernant l'ensemble de la zone humide, y compris le long de l'avenue de Tohannic, qui vont dans le même sens. Toujours valables. 1.4. Le chemin piétonnier allant de la rue de Montesquieu à l'avenue de Tohannic et celui de l'allée de Limoges à l'avenue de Tohannic, très fréquentés, par où passe le circuit touristique n°2 et aussi un chemin de Compostelle, ne figurent pas sur les plans du PLU, or ils constituent déjà une liaison douce d'une importance notable. Ils doivent y figurer clairement au lieu	Emplacements réservés

					d'être escamotés. Ces chemins sont recoupés par le tracé de la « liaison » (l'emplacement réservé 36) à plusieurs reprises et sur des distances significatives (au moins 150 m). Les cheminements doux doivent-ils -encore une fois- disparaître et céder la place au bitume et à l'automobile ? 1.5. La ville de Vannes a conduit des travaux de reconnaissance, à l'été 2018, visant à restaurer la zone humide au sud de l'étang de Tohannic et a mis en place un panneau (retiré depuis) annonçant la réhabilitation de la zone humide : la création d'une « liaison » de 18 mètres de large à travers la zone humide serait en pleine contradiction avec cette démarche vertueuse. 2. Du point de vue de la circulation et des cheminements : 2.1. Le libellé de la « nature » de cet emplacement réservé est peu compréhensible. En particulier, que veut dire « et sur la rive gauche » ? Le terme circulation n'est pas défini : s'agit-il bien, dans l'esprit du PLU, de la circulation en général comprenant la circulation douce (piétons, cyclistes) et/ou seulement la circulation automobile ? 2.2. Si on suppose que la « liaison » envisagée est destinée à améliorer la circulation automobile en « rive gauche », l'étendue de cette rive gauche reste très floue, vaste et à priori disproportionnée vis-à-vis de cette liaison. Aucune étude de circulation n'est présentée pour en démontrer la nécessité. 2.3. Les études de circulation du PLU ne descendent pas au niveau des flux dans les quartiers et sont antérieures à la mise en service du tunnel de Kérino dont un des objectifs était de soulager la circulation en rive gauche : cet objectif est semble-t-il atteint. On note que la rue Jean Jaurès est ainsi passée en vitesse limitée à 30 km/h avec ralentisseurs. La situation aujourd'hui est donc bien différente et bien meilleure en rive gauche. 2.4. L'allée de Limoges et la rue de Robien font partie de ces « voies non matérialisées …qui ont vocation à être apaisées lorsque la vie locale le demande » (réf.. PLU-Vannes/Approbation/juin 2017 page 157). En contradiction avec cet « apaisement », l'ouverture d'une « liaison », si elle était pour les automobiles, ne manquerait pas de créer un appel supplémentaire de circulation extérieure traversant la zone. Ce qui transformerait de facto l'allée de Limoges en voie du réseau local secondaire ou principal avec les nuisances correspondantes. Nombre de riverains ne le souhaitent pas et s'y opposent. 2.5. Le secteur de Limoges n'est pas enclavé. Il bénéficie d'une allée d'accès du même nom qui est loin d'être saturée pour ce qui est de la circulation automobile, et de cheminements doux pratiques et très utilisés vers l'avenue de Tohannic, l'université et le centre commercial Carrefour Market (av R. Marcellin) :	

					En conclusion un « désenclavement » n'est absolument pas nécessaire ni justifié.	
O	6		10/02 /2021	M. et Mme Balaguer et Mme Le Pen	Résidants du lotissement du Bois de Limoges s'interrogent sur le bien-fondé de l'emplacement réservé n° 36 de la planche 20, en partie en superposition avec une aire de défense écologique et une haie bocagère. N'y a-t-il pas un certaine contradiction avec l'article A.2 de la page 14 du règlement visant la modification n° 1.	Emplacements réservés
M	6		27/02 /2021	Mme Denise Gaillard Présidente de l'Association Syndicale libre « Bois de Limoge »	idem courrier C2 indice 2 Emplacement réservé 36	Emplacements réservés
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes confirme l'intérêt des évolutions urbaines planifiées par le document d'uranisme en vigueur depuis 2017 dans le secteur de Tohannic et précise que l'emplacement réservé n°36 ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente modification n°1. Il est rappelé que dans l'éventualité d'une mise en œuvre de ce projet, une attention particulière sera portée aux questions visant la mise en valeur, la préservation, la restauration, la compensation des zones humides et autres composantes végétales protégées par le PLU. Concernant la situation de la zone humide, voir la réponse apportée par la ville de Vannes à l'observation référencée « M7 », page 16 du présent mémoire. »*	
				Analyse du C. E	***Il serait intéressant de mettre en place des comptage des flux de circulations de ce secteur, donnant ainsi un point de référence à l'analyse de l'évolution éventuelle de la circulation quand les OAP avoisinantes seront réalisées.***	
O	20	1	02/03 /2021	Mme Le Clainche	Considère que les demandes présentées par l'association "Bois de Limoges" sont très pertinentes. Indique que seules les zones à urbaniser sont précisées alors que le plus important est la protection de la zone humide de Beaupré Lalande et que le terrain GMVA à l'angle du rond-point de Tohannic en fait partie. Regrette qu'il soit en fait devenu un dépôt de déchets de chantier ou de stationnement pour les véhicules des étudiants. Déclare que l'entretien des arbres par la collectivité et les particuliers n'est pas géré et constitue un danger sur les chemins piéton.	Zone humide
C	2	1		Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	Objet : Réhabilitation de la zone humide de Tohannic. La zone humide se situe au sud de l'étang de Tohannic et le long de l'avenue de Tohannic. Elle a été en grande partie recouverte de remblais « sauvages », gravats., Les écoulements d'eau sont très perturbés et des zones	Zone humide

					stagnantes se sont formées. Elle est bordée d'éléments paysagers : haies bocagères, espaces boisés etc…et traversée par des chemins piétonniers très fréquentés. Cette zone humide, proche du centre-ville, vient donc s'inscrire dans les priorités affichées de la modification n°1 du PLU. Notre copropriété comprend sur sa bordure Est une grande parcelle boisée classée EBC, n°EB 85 au cadastre, qui est -contrairement à la zone humide- régulièrement entretenue et à nos frais. La copropriété, attachée à cet espace boisé et plus largement à l'environnement général du lotissement, ne peut pas comprendre qu'aucun projet de réhabilitation de la zone humide ne soit précisé dans le PLU ne serait-ce que dans ses grandes lignes alors que les projets d'urbanisation qui l'impactent sont eux très détaillés : voie de liaison, nombre de logements, hauteur des immeubles, commerces etc… Il y a là une disproportion, une contradiction avec l'esprit du PLU. La zone humide et les espaces boisés contigus, un environnement naturel proche du centre de Vannes et remarquable à ce titre, présentent une biodiversité appréciée par les riverains et les promeneurs. La zone humide a fait l'objet d'études : o Une fiche de synthèse incluse dans le PLU, étude réalisée par le bureau EOL o Une analyse très complète de l'association Eaux et Rivières de Bretagne a été déposée lors de l'enquête publique sur le PLU 2017 Ces deux contributions concluent à la nécessité de réhabiliter la zone humide, d'en arrêter l'urbanisation. Cependant Le PLU comporte des zones à construire 1AUbp dont l'emplacement réservé n° 35 le long de l'avenue de Tohannic qui se trouvent complètement sur la zone humide (remblayée). Il y a donc bien projet d'urbanisation de toute la bande de terrain à l'ouest de l'avenue de Tohannic, en dépit d'un substratum de zone humide. Nous demandons donc que soit **réhabilitée l'ensemble de la zone humide**, la réalisation de Beaupré-Lalande constituant un précédent et un exemple à suivre. La ville de Vannes avait au cours de l'été 2018 conduit des travaux de reconnaissance et posé un panneau annonçant la réhabilitation (d'une partie ?) de la zone humide de Tohannic. Nous l'encourageons à poursuivre fermement dans cette voie mais avec une plus grande ambition, et de le confirmer formellement dans la modification en cours du PLU.	

M	7		27/02 /2021	Mme Denise Gaillard Présidente de l'Association Syndicale libre "Bois de Limoge"	idem courrier C2 indice 1 Réhabilitation zone humide de Tohannic	Zone humide
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La zone humide mentionnée par l'ASL Bois de Limoges concerne plusieurs parcelles privées remblayées (illégalement) par des matériaux et gravats des années 2000 jusqu'en 2008. Compte tenu des enjeux et avec l'accord du Préfet du Morbihan pour diligenter des études sur des parcelles privées, la commune a engagé à ses frais plusieurs diagnostics. Les conclusions des bureaux d'étude COMIREM SCOP (2010), EOL (2011) et BIOTOPE (2015) se recoupent sur les secteurs dits « humides ». Ainsi, la commune a réduit la constructibilité aux seuls secteurs situés le long de l'avenue de Tohannic, désormais en 1AUbp. En complément de ces résultats, reversés au PLU révisé de 2017, la commune a veillé à ce que l'OAP de Tohannic conditionne la constructibilité des secteurs en 1AUbp à la restauration de la zone humide. Cela suppose à minima le retrait des remblais et la restauration des écoulements. La commune sera intransigeante sur la qualité du projet de renaturation proposé et ne délivrera de permis d'aménager ou de construire qu'à cette condition ».*	
				Analyse du C. E	***Je prends note de la volonté de la Ville de Vannes de faire réaliser la restauration de cette zone humide par la mise en œuvre des conditions prévues pour la réalisation de l'OAP de Tohannic, et de son intransigeance sur la qualité du projet proposé.***	

					Autres adaptations réglementaires	
O	7		10/02 /2021	M. Perot	Demande de renseignements sur un projet de clôture et d'annexe. Expédiera un mail	Implantation
M	1		13/02 /2021	M. Perot	Suite à sa visite à la permanence du mercredi 10 février, soumet la problématique suivante : J'habite en zone UC et j'ai un projet de réaliser une construction annexe (cabanon de jardin). Compte tenu de la configuration du terrain et de la situation de la maison sur celui-ci, je souhaite implanter le cabanon à l'alignement et en retrait de 2 m par rapport à la maison. Comme nous l'avons vu ensemble, dans le projet de nouveau PLU, cette implantation est possible car il est stipulé que : "*Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inferieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement*	implantation

					restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage." Cette implantation n'est a priori pas possible dans le règlement actuel car il y est indiqué : "*La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (L) séparant deux constructions* doit être supérieure ou égale à 4 mètres (L >ou = à 4 mètres)."* Et il ne semble pas y avoir de cas particulier pour l'implantation pour les constructions annexes. Je souhaiterais donc savoir, s'il est possible de déposer dès à présent une demande d'autorisation préalable pour l'édification de cette annexe, sachant que son implantation sera bien conforme au nouveau règlement. Dans le cas contraire, à quelle date est envisagée la validation du nouveau règlement ?	
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Une instruction complète de cette demande de construction d'annexe devra être réalisée afin de juger de la viabilité règlementaire du projet. Par ailleurs, afin de répondre à la question posée, la ville de Vannes précise que les demandes d'autorisation d'urbanisme sont instruites sur la base du règlement en vigueur à la date de leur délivrance – La ville de Vannes envisage de proposer l'approbation du projet de modification n°1 du PLU lors du Conseil Municipal du 19 avril ».*	
				Analyse du C. E	***Pas de remarque.***	
O	10		20/02 /2021	M. Henrio Gérard, 20 rue de Kerarden 56860 Séné et Mme Maho Martine Brao Héol 56000 St-Nolf	Sont propriétaires des maisons 26 et 28 rue A Briand (parcelle 192), matérialisés en violet sur les planches graphiques, et donc intégrés au patrimoine bâti au titre de l'article L 151-19 du CU. Considèrent que l'intérêt architectural n'est pas évident et s'inquiètent de savoir si ce classement limite leurs possibilités de vente en vue d'un projet immobilier. Demandent leur déclassement.	Patrimoine bâti au titre de l'article L.159-19 du CU
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes mène actuellement une étude pour l'incorporation au Plan Local d'Urbanisme, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation Patrimoniales qui permettront de faire évoluer le cadre règlementaire relatif à la prise en compte et à la valorisation du patrimoine bâti sur le territoire communal. Le dispositif règlementaire actuel est donc conservé dans l'attente de l'entrée en vigueur des OAP Patrimoniales. Par ailleurs, la protection au titre du patrimoine bâti n'a pas d'incidence sur la capacité du propriétaire à vendre son bien. L'existence de protections patrimoniales peut contribuer à la valorisation immobilière d'un bien ».*	
				Analyse du C. E	***Pas de remarque.***	

O	8		10/02 /2021	Mme Escola 47 rue des 4 frères CREAC'H 56000 VANNES	Demande de renseignement au sujet de "patrimoine bâti du tire de l'article L.159-1 de code de l'urbanisme. Vont envoyer un mail.	Patrimoine bâti au titre de l'article L.159-19 du CU
M	2		16/02 /2021	Mme Escola 47 rue des 4 frères CREAC'H 56000 VANNES	Sont propriétaires de la parcelle n° 159 au 47 rue des 4 frères CREAC'H, VANNES classée en patrimoine bâti au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Cette parcelle comprend trois édifices accolés d'architecture différente aux numéros 45, 45 bis et 47 rue des 4 frères CREAC'H. S'interrogent sur le classement en L 151-19 de la totalité de la parcelle et non en bâti dur comme la parcelle 622 jouxtant au n° 43 des 4 frères CREAC'H. Demande-s'il est normal que les 3 édifices qui ne semblent pas tous du même intérêt architectural, soient tous intégrés sous ce même article L 151-19 du code de l'urbanisme ? Joignent des photos des trois bâtiments de la parcelle 159.	Patrimoine bâti au titre de l'article L.159-19 du CU
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes mène actuellement une étude pour l'incorporation au Plan Local d'Urbanisme, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation Patrimoniales qui permettront de faire évoluer le cadre règlementaire relatif à la prise en compte et à la valorisation du patrimoine bâti sur le territoire communal. Le dispositif règlementaire actuel est donc conservé dans l'attente de l'entrée en vigueur des OAP Patrimoniales ».*	
				Analyse du C. E	***Pas de remarque.***	

				Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare		
M	3		19/02 /2021	M. Pierre PICOULT	La modification de l'AOP Nord-Gare pour sa partie géographiquement située au Nord de la rue du 65ème RI" permet une restitution des emprises jusque-là dévolue à la construction de collectifs dans la continuité des programmes construits par le promoteur Giboire. Cette restitution s'effectue au bénéfice des équipements sportifs existants du stade Jo-Courtel, d'ores-et-déjà étendus avec la construction d'un terrain supplémentaire. La destination de ces emprises retrouve donc une vocation publique, mais son utilisation effective par le public lui-même peut apparaitre paradoxalement plus restreinte qu'elle ne l'aurait été en cas de vente des terrains à un promoteur.	Cheminements doux

					En effet, les équipements sportifs Jo-Courtel représentent une emprise importante du quartier nord-gare, entièrement clôturée et fermée la plupart du temps et dont l'accès est signalé comme étant interdit aux personnes étrangères au club. A l'inverse, les programmes collectifs de Giboire entre la rue de Strasbourg et du 65 RI offrent désormais des cheminements ouverts à tous (indépendamment de leur domanialité). Cette fermeture des équipements Jo-Courtel est d'autant plus dommage que ses emprises comportent des cheminements est-ouest (dont un maintenu carrossable pour les secours) permettant de relier l'avenue du Président Wilson et le nord de la rue de Strasbourg dans un environnement apaisé et sans emprunter la rue du 65ème RI, à l'image du cheminement longeant la nationale côté Saint-Guen. Des accès existent de part et d'autre des pelouses, ainsi que sur le parking de l'école Brizeux et sur la rue du 65ème RI. Ces cheminements revêtent un caractère d'autant plus stratégiques au regard de l'avenir de la rue de Strasbourg amenée à connaitre une importante occupation par des chantiers (restructuration de la rue, reprise du débouché de la rue et travaux de la passerelle et des parking) allant nécessairement conduire à un report de trafic sur la rue du 65ème RI, aux trottoirs déjà très étroits, ce qui tendra à accroitre la dangerosité de cet axe fréquenté entre autres par des enfants. Par ailleurs, l'objet de la modification de l'OAP portant aussi sur "l'inscription d'un principe de continuité piétonne entre la rue du 65ème RI et l'école Brizeux", il peut apparaitre opportun de faire également apparaitre au PLU les cheminements internes aux équipements sportifs afin de souligner leur caractère public et tout aussi stratégique dans le cadre des efforts de désenclavement du quartier nord gare, afin de garantir leur pérennité, et afin de permettre leur ouverture au public. Enfin, cette inscription des principes de continuités piétonnes au sein des emprises sportives Jo-Courtel peut apparaitre comme une nécessaire compensation à la suppression des principes de liaisons douces nord/sud (de la rue du 65 RI à la pelouse est) désinscrit du fait de la réduction du périmètre de l'OAP.	

				Réponse de la Ville de Vannes	*Réponse de la Ville de Vannes :* *« La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'obère pas l'aménagement d'une liaison douce Nord Sud accessible au public et permettant de desservir notamment le groupe scolaire Brizeux par les modes doux, depuis la rue du 65 -ème RI. Cette liaison existe dans le programme d'aménagement de la zone UL et sa mise en œuvre permettra de répondre aux enjeux de déplacement Nord/Sud que l'OAP Nord Gare traduit sous la forme d'une coulée verte. Pour des raisons de sécurité, la liaison Est-Ouest traversant le stade Jo Courtel n'est aujourd'hui pas ouverte au public. Un cheminement doux relie par contre déjà ce secteur d'Est en Ouest le long de la RN 165 côté Nord »*	
				Analyse du C. E	***La modification de cette OAP fait l'objet d'un développement particulier dans la partie 2 de mon rapport***	

					Généralités	
O	13		25/02 /2021	Mme Durand	Demande que la présentation des cartes soit plus aisée pour les personnes handicapées et demande une adaptation avant la fin de l'enquête. Note du CE : Lors de ses permanences le commissaire enquêteur est à la disposition du public pour manier les cartes, par ailleurs il a été affiché une note précisant que hors permanence le public peut demander l'aide d'une personne de la réception pour manipuler certains documents.	Accessibilité des documents
O	16		02/03 /2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Déclare absente la planche n° 20 et se demande si elle ne fait pas l'objet d'une modification. Note du CE : La planche n° 20 est bien présente physiquement et également numériquement sur le site de la ville.	Accessibilité des documents
O	20	2	02/03 /2021	Mme Le Clainche	Demande pourquoi la planche n° 21 n'est plus à disposition. Note du CE : La planche n° 21 est bien disponible.	Accessibilité des documents
O	17		03/03 /2021	Anonyme	Déclare absentes les planches 21 25 09. Note du CE : Les planches 21 25 09 sont bien présentes physiquement sur place et numériquement sur le site de la Ville de Vannes	Accessibilité des documents
C	3	2	04/03 /2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Signale les conditions peu satisfaisantes d'exploitation des 25 grandes planches au format A0, la difficulté pour les personnes âgées ou handicapées de les manipuler, la disparition de certaines planches, leur concentration sur une même table incompatible avec la crise sanitaire Covid-19. Regrette les conditions d'accueil plus favorables des enquêtes précédentes.	Accessibilité des documents

				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes considèrera ces remarques pour, à l'avenir, améliorer d'avantage la manipulation des grandes planches A0. Ces planches pouvaient éventuellement être consultées par ailleurs, sur l'ordinateur mis à disposition du public et des demandes d'extraction pouvaient éventuellement être faites auprès du personnel en présence. L'ensemble des planches étaient présentes au format papier et numérique, durant toute la durée de l'enquête publique. »*	
				Analyse du C. E	***Je prends note de la volonté de la Ville de Vannes d'offrir encore de meilleures conditions de manipulation des grandes planches A0.***	
C	3	1	04/03 /2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Deux immeubles ne sont pas représentés sur les planches 17 et 21, au 6 rue de Bellebat parcelles EC 79 et 78	Cadastre
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Les services de l'Etat actualisent régulièrement le cadastre communal afin de prendre en compte les constructions nouvellement apparues sur le territoire. Les immeubles en question seront à ce titre identifiés ».*	
				Analyse du C. E	***Pas de remarque.***	
O	11		20/02 /2021	Mm Sabine FRABOULET et M. Philipe CRISTUFARI Square Michel de Gelzan	Sont venus prendre connaissance de la modification n° 1 du PLU. Enverrons un mail pour faire part de leurs remarques	Informati on
O	9		20/02 /2021	Mme FERRARD Maryvonne	Est venu se renseigner sur la modification n° 1 du PLU de Vannes et sur les modalités d'envoi des observations.	Informati on

6.2 Observations et questions du Commissaire Enquêteur

J'ai choisi de les regrouper par thèmes reprenant les objectifs de la modification n° 1 du PLU de la Ville de Vannes à savoir :

- Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales
- Autres adaptations réglementaires
- Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare
- Evolution du tableau des emplacements réservés
- Evolution de zonage

plus un rappel concernant les personnes publiques.

N°	**A- Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales**	
1	La rédaction de certaines mesures au bénéfice de la protection et de la mise en valeur du patrimoine végétal du territoire de Vannes renvoie souvent à des expressions comme « *mesures dérogatoires exceptionnelles* » ou « *souplesses nécessaires* » ou encore « *préserver au maximum* ». Pour illustrer cela on peut citer : Chapitre Création et intégration de la protection « ripisylve » : *« La constructibilité de certaines parcelles sera limitée et réduite bien que des* ***mesures dérogatoires exceptionnelles*** *permettront d'éviter une atteinte grave*	

	de la constructibilité de parcelles à bâtir nues de construction, à l'entrée en vigueur du PLU » Chapitre Renforcement de la protection du Bois du Vincin « Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager (Bois du Vincin) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme Au sein de l'en*semble urbain boisé du « Bois du Vincin », les boisements devront être au* ***maximum préservés.*** *« Devant l'altération constatée du boisement, il convient de développer de nouvelles règles pour pérenniser le boisement du Vincin tout en ménageant* ***des souplesses*** *nécessaires à l'évolution des espaces déjà anthropisés. ».* • Ne pensez-vous que les exceptions qui en découlent diminuent sensiblement la portée réelle de cette protection souhaitée ?	A
	Réponse de la Ville de Vannes : *« Les diverses protections de composantes végétales prévus pages 14 à 17 du projet de règlement écrit, sont des dispositions communes qui s'appliquent à toutes les zones du territoire communale. Parmi ces zones, celles dites urbaines classées « U » présentent un enjeu de sauvegarde des composantes végétales particulièrement important, du fait de la pression anthropique.* *Cette pression s'exprime entre autre par l'exploitation des droits à construire de ces* ***espaces règlementairement et historiquement constructibles*** *qui forment le tissu urbain existant.* *Obérer radicalement et définitivement la constructibilité de ce tissu pourrait s'avérer néfaste pour le développement urbain qui doit répondre à divers enjeux d'évolution (Mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation, concrétisation d'emplacement réservé structurants pour le territoire, création d'équipements d'intérêt collectif et services publics, etc.).* *Il est rappelé qu'****en 2017 que le document d'urbanisme a réellement considéré le sujet de la nature en ville****, en proposant une traduction règlementaire permettant d'en tenir compte dans le cadre du développement urbain.* *Cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme représente* ***un nouveau progrès dans la prise en compte la nature en ville*** *tout en conservant une certaine agilité indispensable pour limiter les situations de blocage.* *La planification territoriale est un exercice dont les effets se lisent sur le long terme et* ***il conviendra, suivant évaluation et si cela s'avère nécessaire dans le futur, d'envisager de nouvelles adaptations des règles de protection, dans une logique d'amélioration continue.*** *»*	
	Analyse du C.E : ***Je prends note de la possibilité, suivant évaluation et si cela s'avère nécessaire dans le futur, « d'envisager de nouvelles adaptations des règles de protection, dans une logique d'amélioration continue ».***	
2	Les arbres protégés, les haies bocagères sur talus /murets inventoriés, les haies bocagères, bosquets ou alignement d'arbres, les ripisylves sont maintenant répertoriés sur toutes les planches graphiques et cela grâce à un travail de terrain mené en 2018 sous l'égide de la Direction de l'Urbanise et du service Espace-verts de la ville de Vannes, et à l'amélioration de la sémiologie de la représentation cartographique.	A

- Pourriez-vous rappeler, pour chacune de ces composantes végétales, la grille d'appréciation et de lecture ayant conduit à leur classement ?
- A partir d'un comptage et d'un calcul sur les 20 planches du règlement graphique, pourriez-vous préciser le nombre ou le linéaire total de d'arbres et de haies protégées ?

Réponse de la Ville de Vannes :

« La démarche et les méthodologies poursuivies pour l'identification et la protection des composantes végétales sont présentées de manière détaillées dans le Tome III « Justification des choix » du Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, page 58 à 77.

L'approche quantitative faite ressortir les données suivantes :

	Avant modification	Ajoutées par modification	Total
Protections linéaires modifiées	**données exprimées en mètres linéaires**		
Haie bocagère, bosquet ou alignement arbres au titre du L.151-23 du CU (existantes au PLU)	*65 301,00*	-	*136 776,00*
Haie bocagère sur talus/muret inventoriée au titre du L.151-23 du CU	-	*+ 26 903,00*	
Haie bocagère, bosquet ou alignement arbres au titre du L.151-23 du CU (ajoutées au PLU)	-	*+ 25 333,00*	
Ripisylve protégée au titre du L.151-23 du CU	-	*+ 19 239,00*	

Protections ponctuelles modifiées	**données exprimées en unité**		
Arbre protégé	*432,00*	*+ 174,00*	*606,00*

Protections surfaciques modifiées	**données exprimées en hectares**		
Aire de défense écologique	*0,00*	*+ 254,35*	*254,35*

Analyse du C.E :
Je prends note avec satisfaction de l'augmentation très significative de la protection des composantes végétales.

3 Le § A.2 de la page 14 du règlement liste les effets de la protection au sein de l'aire de défense écologique et les **11** possibilités admises d'occupation et de d'utilisation de leur sol.
Je note qu'il y est possible d'y construire des « annexes hors sol » d'une hauteur inférieure à 2.5 m et d'emprise au sol inférieure à 10 m²

- Ne pensez-vous qu'autoriser ce type de construction, se traduisant généralement par la construction d'un abri de jardin ou de vélo souvent de faible valeur architecturale, conduisant cependant à la suppression de l'aire de défense — A

	écologique et à terme entrainant la disparition de la composante protégée, est très permissive vis-à-vis de l'objectif affiché ? • De même les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code l'urbanisme y sont admises ainsi que les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières. Ces possibilités de suppression de ces aires de défenses mériteraient une justification.	
	Réponse de la Ville de Vannes : *« Les Aires de Défense Ecologiques constituent un dispositif règlementaire visant à **concilier le développement urbain et la préservation du patrimoine végétal** d'intérêt écologique, paysager, patrimonial existant sur le territoire de la commune de Vannes.* ***Les Aires de Défense Ecologique ne répondent pas aux mêmes enjeux que par exemple les zones Naturelles** du Plan Local d'Urbanisme. Localisées sur l'ensemble du territoire et notamment dans le tissu urbain, elles représentent parfois des **micro surfaces** au contact direct des espaces bâtis. Leur rôle principal consiste à définir des emprises "tampon" permettant d'**écarter la pression anthropique** des composantes végétales autour desquelles elles s'inscrivent.* *Pour autant, les règles propres aux Aires de Défense Ecologiques doivent présenter une certaine **agilité** afin de tendre vers le meilleur **équilibre** possible entre activités/occupations humaines, développement des infrastructure urbaines et maintien/renforcement du patrimoine végétal.* ***L'objectif est de ne pas d'hypothéquer radicalement toute forme de développement urbain** en assurant une protection forte des composantes végétales mais en introduisant un cadre dérogatoire dans une logique de bilan coût/bénéfice.* *Ainsi la ville de Vannes, dont le Parc Naturel Régional souligne le volontarisme à travers ce projet, entend maintenir un certain équilibre règlementaire pour éviter entre autre, d'éventuelles situations de blocage.* *Il est rappelé que les dégradations d'aire de défense écologiques impliqueront d'une part, une autorisation de la ville de Vannes après déclaration préalable, d'autre part, le cas échéant, la mise en œuvre de mécanismes de sanction et de compensation dont les effets attendus sont aussi :* *- **la dissuasion** : détruire une composante végétale protégée à Vannes ne restera pas sans conséquences et l'application du barème de valeur de arbres intégré à travers la démarche de modification n°1 pourra conduire à des sanctions financières lourdes.* *- **l'équilibre territorial** : Les surfaces dont la suppression pourrait être règlementairement autorisée devront être reconstituées impérativement en tenant compte des qualités variétales, écologiques et paysagères diverses requises et opposables de part l'application du PLU. »* *Pour répondre plus précisément à la possibilité de construire des « annexes hors sol » d'une hauteur inférieure à 2.5 m et d'emprise au sol inférieure à 10 m², la ville de Vannes souligne le fait que les termes règlementaires du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme prévoient que :*	

	- « Les aires de défense écologique **doivent être préservées au maximum**. » Cet extrait du règlement écrit relatif aux aires de défense écologique vise à éviter toute forme d'altération de l'aire protégée, lorsque l'action entreprise peut être concrétisée en dehors de l'aire protégée.* *- seules les « annexes **hors sol** » seront autorisées. Cela devra se traduire par des constructions **sans fondations** et donc **sans incidence sur les systèmes racinaires** des composantes végétales protégées. Autrement dit, ces constructions présenteront une certaine **réversibilité**. »* *Concernant les exploitations agricoles et forestières, **leur éventuelle incidence devra être limitée au maximum par évitement**. Les mécanismes de sanction et de compensation resteront opérants.*	
	Analyse du C.E : ***Je prends note de votre réponse, cependant la dissuasion ne pourra être efficace que si les sanctions sont véritablement appliquées, or la réalité des faits exprimés dans votre réponse à l'observation C2₃ ne porte pas à l'optimisme.***	
4	Il serait intéressant de mettre en place un **indicateur** permettant d'analyser la portée réelle des mesures prises au bénéfice du patrimoine végétal. • Est-il alors possible, à partir des planches du règlement graphique, de dresser comme pour les emplacements réservés, une liste exhaustive des composantes végétales à protéger avec leur repérage et si possible leurs caractéristiques succinctes qualitatives et quantitatives ? Ce document mis à jour régulièrement permettrait, comparé à celui de base de la modification n° 1 du PLU, d'établir, à minima sur l'aspect quantitatif, un ratio permettant apprécier l'impact des mesures de protection prises dans le cadre de la modification n° 1 et éventuellement les amender dans des prochaines modifications ou révision du PLU.	A
	Réponse de la Ville de Vannes : *« La ville de Vannes entend donner une **suite favorable à la mise en place d'une évaluation continue** de l'état de préservation des composantes végétales concernées par les protections du document d'urbanisme. La modification n°1 du PLU constituera un état initial.* *Au-delà de la portée protectrice du PLU, la ville de Vannes souhaite s'appuyer sur divers diagnostics territoriaux dont ceux concernant la trame verte et bleue, pour entrer dans une logique de reconquête et de désartificialisation des espaces protégés dégradés. Ainsi, **l'indicateur devra permettre d'évaluer l'évolution des composantes végétales en termes d'affaiblissement mais aussi de renforcement**.* *Cette logique de reconquête est concrètement annoncée dans le projet de modification n°1 du PLU qui exprime par son règlement écrit « Aire de défense écologique* à conserver, **à renforcer ou à créer** ». (Extrait de la page 14).* *Enfin, pour répondre à cette observation, il est précisé que la ville de Vannes travaille sur la création d'une carte interactive dont le but sera de rendre facilement accessible au public sur le site internet de la ville, diverses informations propres aux espaces protégés comme par exemple l'essence de l'arbre. »*	

	Analyse du C.E : ***J'apprécie très favorablement la suite donnée à ma proposition et donc à la mise en place d'une « évaluation continue de l'état de préservation des composantes végétales » dont la modification n° 1 constituera le point de départ.***	
5	Protection du Bois du Vincin. Il est proposé de changer le zonage de cette entité en créant un zonage UCd dont le Coefficient d'Emprise au Sol serait limité à 15 % (au lieu de 20 % actuellement en zone UC) et sur lequel serait exigé un % d'espaces libres paysagers de 60 % pour toute nouvelle construction. Ces dispositions visant à protéger le patrimoine végétal n'est cependant que peu contraignante pour les grands terrains où en valeur absolue les possibilités d'imperméabilisation des surfaces et de construction sont beaucoup plus importantes que sur un petit terrain. Il est à noter que certains terrains font plus de 5 500 m² tandis que d'autres font moins de 750 m². • Ne pensez-vous pas que cette disposition très intéressante pour la protection du patrimoine végétal pourrait être améliorer en la durcissant par l'intégration d'un paramètre par palier de 500 ou 1000 m² tenant compte de la taille réelle du terrain, afin que les efforts de protection et de conception architecturale et paysagère soient comparables quelle que soit la taille du terrain ?	A
	Réponse de la Ville de Vannes : *« L'intégration de paliers de 500 ou 1000 m² pourrait générer des inégalités de traitement et serait aisément contournable du fait de la libre possibilité pour chacun, de recomposer autant que nécessaire, une parcelle qu'elle qu'en soit sa surface. Par ailleurs il est rappelé que le CES et le Coefficient d'espaces libres paysagers ne sont pas les seuls outils règlementaires mobilisables grâce à cette modification pour tendre vers des projets contextualisés et respectueux des composantes végétales en présence. En effet, Dans les secteurs UCa et UCd (Bois du Vincin) :* *- 60% minimum des arbres de hautes tiges existants devront être conservés ou remplacés par des spécimens de 3 mètres de haut minimum si leur conservation n'est pas possible (emprise de la construction* ou état sanitaire). Les espèces replantées devront correspondre à des espèces locales (pin maritime, chêne, hêtre, bouleau, etc.).* *- Les stationnements doivent être perméables.* *(Extrait du règlement écrit page 50.) »*	
	Analyse du C.E : ***Je prends note de votre réponse.***	
6	Protection du Bois du Vincin Au-delà de la protection apportée par ce nouveau zonage il est surprenant de constater l'absence arbres protégés et le peu de haies protégées, répertoriés graphiquement dans cette entité représentée sur les planches 2 3 6 7. Lors de ma visite sur le site où j'ai bien compris le caractère global de ces boisements, il me semblait cependant que certains sujets méritaient une attention particulière, or je ne vois que quelques haies protégées, par exemple sur les parcelles 197, 199 et autres proches de l'allée de Sableguy. • Pourriez-vous en préciser la raison ?	

	Réponse de la Ville de Vannes : *« L'ensemble urbain boisé d'intérêt paysager du Vincin est un espace urbanisé à caractère boisé homogène intégrant des arbres de hauts jets, assurant une continuité éco-paysagère structurante à l'échelle du territoire.* *Les essences d'arbres dominantes qui le constituent sont le pin maritime, le pin sylvestre, le chêne pédonculé. Le bois du Vincin est une composante végétale singulière à l'échelle communale c'est pourquoi il fait l'objet d'une protection spécifique.* *Cette protection prend la forme d'un sur-zonage qui se superpose avec la zone urbaine « UCd » dont le règlement évolue lui-même en faveur de la protection des arbres existant, par l'affaiblissement de la constructibilité (Réduction du CES à 15% et élargissement du Coefficient d'espaces libres paysagers à 60% pour toutes les parcelles).* *Le bois du Vincin bénéficie ainsi d'une protection sous forme de secteur parce que l'intérêt des arbres qui le constitue doit être apprécié à une échelle plus globale que celle utilisée pour par exemple un arbre protégé dont l'isolement géographique amène à une représentation bien plus ponctuelle. »*	
	Analyse du C.E : ***Je prends note de votre réponse.***	
7	A la page 14 du règlement partie A : « Aire de défense écologique » il est précisé que les aires de défenses écologiques sont des espaces tampons générés à partir des composantes végétales inscrites au règlement graphique ». • Il serait souhaitable de préciser qu'elles correspondent aux § B.1 « Espaces boisés » classés, et § B.2 « Autres composantes végétales protégées à conserver, renforcer ou à créer », de la partie B : « Typologie de composantes végétales protégées ».	
	Réponse de la Ville de Vannes : *« La ville de Vannes entend donner une suite favorable à cette suggestion de précision qui est par ailleurs donnée dans la définition même de l'aire de défense écologique présentée page 8 du projet de règlement écrit. »*	
	Analyse du C.E : ***J'apprécie la prise en compte de cette demande de précision.***	
8	A la page 16 § B.2.1 il est précisé : « au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier des arbres constitutifs des composantes végétales protégées s'appliquent les règles de protection de la partie A2 – Effet de la protection au sein de l'aire ». • Cette rédaction me parait équivoque et pourrait être plus explicité de la manière suivante : « au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier des arbres constitutifs des composantes végétales protégées et à minima de leur aire de défense écologique s'appliquent les règles de protection de la partie A2 – Effet de la protection au sein de l'aire »	
	Réponse de la Ville de Vannes : *« Au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier* des arbres* constitutifs des composantes végétales protégées, s'appliquent les règles de protection de la partie « A.2 Effet de la protection au sein de l'aire » qui sont celles relatives à l'aire*	

	de défense écologique. Il n'apparait ainsi pas utile d'apporter cette adaptation de l'écriture règlementaire. »	
	Analyse du C.E : ***Je prends note de votre réponse.***	

N°	**B – Autres adaptations réglementaires - Observations**	
9	**Gabarit** Le gabarit est lié à la notion de façade qui est définie par celle de paroi verticales thermiquement isolées (définition page 9 et 10 du règlement). • Quid du gabarit d'une construction dont les façades ne sont pas isolées (exemple : parc de stationnement couvert extérieurs, silos, hangars, locaux vélo qui à raison de 1.5 m² minimum par 60 m² de surface de plancher peuvent rapidement représenter une surface importante) ?	B
	Réponse de la Ville de Vannes : *« Les façades thermiquement isolées* sont celles prioritairement considérées dans l'application règlementaire du concept de gabarit. En l'absence de façades thermiquement isolées, le concept de gabarit trouve tout de même à s'appliquer du fait de l'existence, dans toute construction, des éléments qui le constituent :* *- le plan vertical* de la façade* principale et de sa façade opposée ;* *- le couronnement, qui définit la taille et la forme dans laquelle doivent s'inscrire les combles et de façon plus générale, tous les éléments qui vont se situer au-delà de la hauteur du plan Vertical*. »*	
	Analyse du C.E : ***Je prends note de votre réponse.***	
10	**Attique** Le bonus de volume en attique est conditionné par l'exemplarité énergétique ou environnementale du bâtiment, ou son classement en bâtiment en énergie positive. • Ne serait-il pas souhaitable de préciser le **niveau** de cette exemplarité énergétique ou environnementale par rapport à la règlementation thermique et/ou environnementale obligatoire du moment, RT 2012 actuellement, RE2020 en janvier 2022 ?	B
	Réponse de la Ville de Vannes : *« L'Exemplarité énergétique, l'Exemplarité environnementale et l'Energie positive sont définies par le Décret n° 2016-856 qui précisent également les exigences qu'elles suscitent en matière de performance et de qualité des constructions :* *I. Exemplarité Energétique : La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction et de l'habitation. Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance énergétique requis.*	

	II. Exemplarité environnementale : Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si *elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :* *- « 1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;* *- « 2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;* *- « 3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;* *- « 4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article R. 111-22-3 du Code de la construction et de l'habitation.* *III. Energie positive : Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction. « Ce bilan est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies renouvelables et de récupération sont celles définies aux 1° et 2° de l'article R. 712-1 du code de l'énergie. Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction.* *Le Plan local d'Urbanisme de la ville de Vannes se réfère à ce décret pour fixer les conditions d'octroi des bonus de constructibilité. (Définition de « Exemplarité énergétique* / Exemplarité environnementale* / Energie positive* page 9 du règlement écrit). »*	
	Analyse du C.E : ***Je prends note de votre réponse.***	
11	**Implantation des constructions** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou en limites séparatives latérales et fonds de parcelle, est réglée par le règlement particulier de chaque zone ou secteur. A la page 23 du règlement le chapitre 5 « l'implantation des constructions » liste 10 possibilités de dérogations. Certaines de ces dérogations sont factuelles et objectives comme celles se rapportant aux constructions proches du bord de mer, des voies ferrées, du domaine maritime. Cependant certaines sont rédigées en laissant une très large interprétation et subjectivité. On peut citer des termes comme « *sans rompre l'harmonie des lieux* ; *adapter le projet en vue de son insertion dans le site, compromettre sa mise en valeur, harmoniser l'ensemble des constructions* » • Ne pensez-vous pas que ces rédactions laissent une trop grande part à l'interprétation et peuvent créer ainsi une insécurité réglementaire ?	B

	Réponse de la Ville de Vannes : *« Les règles générales d'implantation restent la norme. Les possibilités de dérogation proposées sont applicables à titre exceptionnel. Elles apportent une réponse à des situations où l'application de la règle de base conduirait à un projet de moindre qualité. Leur but est de contextualiser au mieux 'intégration des édifices nouveaux dans le tissu urbain.* *Concernant l'interprétation et l'insécurité que peuvent susciter les termes de ces règles dérogatoires, il est précisé que ces notions doivent pour être activées, être objectivées et argumentées sur la base d'un diagnostic urbain et/ou architectural contextualisé. Un tel diagnostic peut être réalisé par le porteur de projet lui-même ou par la Direction de l'Urbanisme de la ville de Vannes. »*	
	Analyse du C.E : ***Je prends note de votre réponse.***	

	C – Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare - Observations	
12	Lors de notre visite de terrain du 26 novembre 2020 j'ai pu constater que des travaux étaient en cours dans le périmètre de cette OAP. Il m'a été indiqué alors qu'il s'agissait de modification de cheminements. Le samedi 27 février 2021, avant la permanence, je me suis rendu sur place ou j'ai constaté qu'en fait il s'agissait de la construction d'un terrain de sport, pratiquement terminé. Une rapide recherche sur Internet m'a permis de prendre connaissance : ○ qu'en effet lors du conseil municipal en date du 10 février 2020 a été présenté un bordereau pour la « création d'un terrain synthétique éclairé et homologué …/ ..sur la parcelle situé au sud du stade Jo-Courtel ….../…et précédemment affectée à une opération de 250 logements » (Ouest-France du 6/02/2020) ; ○ que le 7 juillet 2020 le Télégramme annonçait « les travaux visant à créer un nouveau terrain d'entraînement synthétique commenceront le 16 juillet sur l'ancien site « Guillo-Bois », qui jouxte l'école Brizeux. », ○ que le Fil Info de la Ville de Vannes annonçait « Les travaux débuteront le 16 juillet, avec une livraison attendue en novembre (2020) si la météo est favorable…./…Cette nouvelle installation sera accompagnée d'une reconfiguration du cœur de quartier Nord-Gare, avec la livraison attendue des 30 pavillons par Giboire, la création d'un cheminement piétons entre l'esplanade Saint Jean des Près et l'école Brizeux, avec un plateau surélevé en traversée du	

65e RI ainsi que la création d'une aire de jeux de 220 m2 avec structure et jeux en bois en 202 » et présentait le plan des installations.

- Vous voudrez bien justifier de la réalisation de ces travaux avant la fin de l'enquête publique et l'approbation éventuelle de la modification N° 1 du PLU validant la suppression de cette partie d'OAP, l'extension du complexe sportif Jo Courtel et le reclassement de la zone Ubf en Ul.

Réponse de la Ville de Vannes :

« - La justification de ces travaux avant la fin de l'enquête publique :

La réalisation d'un terrain synthétique dans le stade Jo Courtel en lieu et place d'une opération de 200 à 250 logements a été annoncée dès la délibération du conseil municipal du 14 octobre 2019, dans le cadre de l'engagement de la modification du PLU. Cet investissement a ensuite été inscrit au budget 2020, voté par le conseil municipal le 10 février 2020.

A l'origine, l'approbation de la modification du PLU était projetée au premier semestre 2020, permettant ainsi un démarrage des travaux du terrain synthétique à l'été 2020.

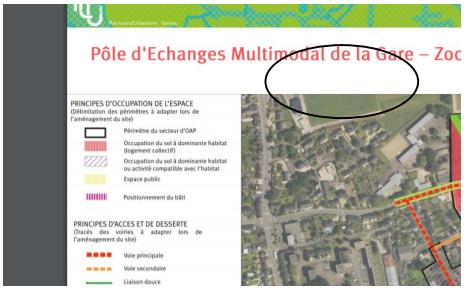
Le planning de la modification du PLU n'a toutefois pas pu être maintenu du fait de la crise sanitaire, avec différentes périodes de confinement ou restrictions qui n'auraient pas été satisfaisantes pour le bon déroulement de l'enquête publique.

Au cours de cette période de crise inédite, la commune a fait en sorte de poursuivre ses appels d'offres et ses engagements de travaux afin de maintenir ses projets d'investissement pour soutenir l'économie locale. Les services ont ainsi tout mis en œuvre pour s'assurer de l'engagement de ces travaux alors même que le contexte rendait particulièrement complexe les étapes préalables : études de sols, relevés, appel d'offre, rencontres sur le terrain…

Force est de constater que le confinement a également bouleversé le fonctionnement habituel de l'administration en limitant notamment la transversalité des échanges. Ainsi, les travaux ont été engagés en supposant que la modification du PLU avait été approuvée, alors même qu'il n'en était rien.

Cette réalité ayant été décelée une fois le chantier engagé, il a été convenu de le maintenir. La concertation préalable aux mois d'octobre et décembre 2019 avec les

	conseillers de quartier puis les habitants du quartier s'étant traduite par un plébiscite unanime de la population. *- La justification de l'extension du complexe sportif et du reclassement de la zone Ubf en Ul.* *Concernant la pratique sportive, il est à noter que les terrains de rugby existants sur le site de Jo Courtel sont tous de type terre-sable. Lors des périodes pluvieuses, leur utilisation est fortement contrainte car les surfaces en herbe ne permettent pas le bon déroulement des multiples séances hebdomadaires pour les licenciés de l'association. De nombreux créneaux sont ainsi annulés afin de préserver l'intégrité des joueurs et les surfaces en herbe. Les équipes sportives et notamment professionnelles sont ainsi contraintes d'aller s'entraîner sur d'autres terrains synthétiques entrainant des déplacements de plus de 30Km plusieurs fois par semaine.* *Concernant les nuisances sonores, il est précisé que le nouveau terrain synthétique est dédié aux adhérents du Club, et aux entrainements des professionnels. L'enceinte sportive sera clôturée. En l'absence de matchs et en conséquence de spectateurs les nuisances seront très limitées.* *A défaut de pouvoir étendre le stade Jo Courtel, c'est l'ensemble de ces installations sportives qu'il aurait fallu déplacer. En l'absence de telles possibilités foncières en zone urbaine, c'est environ 8ha de terrain naturel qu'il aurait fallu artificialiser en périphérie de la ville. Ce positionnement nécessiterait par ailleurs de multiples déplacements pour les 450 adhérents du RCV au détriment de l'environnement. »*	
	Analyse du C.E : ***Ce thème fera l'objet d'un développement plus complet dans la partie 2 de mon rapport.***	
13	La partie NORD supprimée de cet OPA incluait un principe paysager et environnemental composé **d'espaces verts et d'aménagements paysagers** et une **liaison douce**. Dans le tome 3 du rapport de Présentation - Justification des choix - est exprimée la volonté de *« développer la perméabilité inter-quartiers en prévoyant les maillages nécessaires lors des nouvelles opérations et, au besoin, en identifiant des maillages à créer dans le tissu urbain existant …./….d'encourager l'usage des transports en commun, du vélo et inciter à la multimodalité en s'appuyant sur les pôles d'échanges et les parkings relais.* » • Vous voudrez bien préciser comment cette volonté s'exprime dans le projet d'extension du complexe sportif Jo Courtel.	
	Réponse de la Ville de Vannes : *« La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'obère pas l'aménagement d'une liaison douce Nord Sud accessible au public et permettant de desservir notamment le groupe scolaire Brizeux par les modes doux, depuis la rue du 65 -ème RI. Cette liaison existe dans le programme d'aménagement de la zone UL et sa mise en œuvre permettra de répondre aux enjeux de déplacement Nord/Sud que l'OAP Nord Gare traduit sous la forme d'une coulée verte. »*	
	Analyse du C.E : ***Je prends note de votre réponse.***	

14	Le PLU approuvé le 30 juin 2017 intégrait une OAP en renouvellement urbain nommée « Pôle d'Echange multimodal de la gare », dont l'enjeux était de « redynamiser le quartier de la gare par l'arrivée de nouveaux habitants, de développer l'activité tertiaire autour de l'attractivité du PEM, et de connecter la gare et son quartier au centre-ville et garantir son accessibilité ». Cette OAP présentait un zoom « OAP Nord Gare », dont la partie en rose sur les plans ci-dessous représente une occupation du sol à dominante habitat. PLU en cours  Modification 1 Cependant la « synthèse de l'échéancier prévisionnel » associée à ce secteur ne faisait pas apparaitre clairement son potentiel de logement. • Vous voudrez bien alors nous indiquer le potentiel de logement qui était prévu sur cette zone et plus particulièrement sur la partie supprimée par la modification 1. • Vous voudrez bien démontrer la nécessité de supprimer du potentiel de logement dans ce secteur urbain (pour mémoire il est fixé au PADD un objectif de 75 % de construction dans le tissu urbain) et le besoin global d'équipements sportifs supplémentaires de ce type et plus particulièrement à cet endroit.	C
	Réponse de la Ville de Vannes : *« Entre 200 et 250 logements environ étaient envisageables sur l'assiette de terrain dont la destination évolue à travers la démarche de modification n°1 du document d'urbanisme. Dans la mesure où ce potentiel n'a ni été affiché, ni comptabilisé par le PLU en vigueur comme étant un moyen de parvenir à l'objectif annuel de production d'environ 460 logements neufs /ans identifié dans le PADD, il n'apparait pas utile de préciser un potentiel logement qui ne trouverait pas à s'appliquer in fine.* *Il peut être utile de préciser que deux évolutions programmatiques suffisent quasiment à satisfaire les objectifs de logements du secteur :* *- la réalisation d'un programme de 136 logements collectifs rue de Strasbourg, là où un hôtel et des bureaux était initialement envisagés.* *- la réalisation de 30 maisons individuelles sur un foncier détaché du groupe scolaire Brizeux non identifié lors de la dernière révision du PLU.* *Ces opérations cumulées avec le site mutable restant à urbaniser en logements rue du 65 -ème RI, à l'angle de la rue de Strasbourg compensent, en terme de production de logements, l'absence de logements sur les terrains situés au Nord qu'il est proposé d'affecter à une programmation sportive.*	

	Par ailleurs, à une échelle plus globale, la modification de l'OAP Nord Gare est sans grande incidence sur la concrétisation des objectifs annuels de production du logement de la commune de Vannes. *Par exemple, l'urbanisation des terrains de sport du lycée St Joseph, la friche urbaine de l'ancien site CEDEO situé avenue Pompidou, la réhabilitation de l'ancienne Caisse Primaire d'Assurance Maladie située boulevard de la paix vont permettre à eux seuls, la construction de près de 500 logements neufs issus du renouvellement urbain "naturel" dans lequel le PLU n'intervient pas de manière active comme à travers les sites OAP dont la réalisation est-elle planifiée et programmée.* *Pour rappel, l'évaluation régulière des documents de planification est légalement exigée :* *- Tous les 3 ans : analyse des résultats de l'application des dispositions du PLU relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation (Vise le PLH).* *- Tous les 6 ans : analyse des résultats de l'application des dispositions du PLU relatives aux transports et aux déplacements au regard des objectifs prévus aux articles L1214-1 et L.1214-2 du code des transports* *- Tous les 6 ans : analyse des résultants de l'application du PLU au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. »*	
	Analyse du C.E : ***Ce thème fait l'objet d'un développement plus complet dans la partie 2 de mon rapport.***	

	D – Evolution du tableau des emplacements réservés - Observations	
15	La liste des emplacements réservés a été mise à jour (annexe 2 page 75 du projet du règlement). L'emplacement 36 du type liaison rue de Robien ou allée de Limoge / giratoire du Bois de Limoge est maintenu et justifié par « *le maillage de l'avenue de Limoge et de Tohannic pour désenclaver le secteur de Limoges et soulager a circulation du quartier du Jointo et sur la rive gauche* » Cet emplacement se situe en partie et en superposition d'un **zonage Nv** (nature en ville), d'une **zone humide**, et maintenant d'une **aire de défense écologique**. Voir extrait de la planche 16 ci-dessous. • Ces contraintes ne rendent-elles pas difficilement réalisable le schéma de désenclavement présenté et de fait le maintien de l'emplacement réservé 36 au tableau des emplacements réservés ?	D D
	Réponse de la Ville de Vannes :	

	« La ville de Vannes confirme l'intérêt des évolutions urbaines planifiées par le document d'urbanisme en vigueur depuis 2017 dans le secteur de Tohannic et précise que l'emplacement réservé n°36 ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente modification n°1. Il est rappelé que dans l'éventualité d'une mise en œuvre de ce projet, une attention particulière sera portée aux questions visant la mise en valeur, la préservation, la restauration, la compensation des zones humides et autres composantes végétales protégées par le Plan Local d'Urbanisme. Il est par ailleurs précisé que l'Aire de Défense Ecologique ne contraint pas d'avantage le projet, par rapport au Plan Local d'Urbanisme de 2017 »	
	Analyse du C.E : ***Ce thème fera l'objet d'un développement plus complet dans la partie 2 de mon rapport.***	

	E – Evolution de zonage - Observations	
16	La modification de zonage de la parcelle n° 598 section DN du giratoire va supprimer du potentiel de logement. • Sur la base de 4 528 m² en secteur UC vous voudrez bien en préciser le nombre. • Globalement il serait souhaitable de présenter une mise à jour des potentialités de logements pour vérifier que les modifications de zonage ou d'OAP sont sans incidence notable sur les objectifs de construction fixées au PLU approuvé le 30 juin 2017, en nombre de logement et en proportion de construction dans le tissu urbain.	E
	Réponse de la Ville de Vannes : *« D'après le contexte et les ratios de densités constatés sur des emprises de taille similaire, peut être exprimé pour la parcelle objet du changement de zonage, un potentiel de 5 à 7 lots pour habitat individuel. Cependant le reclassement en zone Uia est cohérence avec la vocation de la zone 1AUIa située en bordure Est. Par ailleurs, la construction de bâtiment à usage tertiaire permettrait de créer un espace tampon entre les constructions à usage d'habitation existantes au Sud-Est et les espaces d'activités économiques sources de nuisances potentielles au Nord-Ouest. »*	
	Analyse du C.E : ***Je prends note de votre réponse.***	

	Personnes Publiques	
17	Golfe du Morbihan – Vannes agglomération a confirmé que les objectifs de la modification n° 1 du PLU sont compatibles avec les orientations des politiques communautaires. Cependant GMVA fait des remarques sur : l'adaptation des bonus de constructibilité, l'offre de logement sociaux en centre-ville, les disponibilités foncières, les emplacements réservés, et précise un nombre importants d'ajustements rédactionnels et commentaires généraux. • Vous voudrez bien nous préciser la suite donnée à ces remarques et ajustements.	PP

Réponse de la Ville de Vannes :

- Concernant la partie courrier :

L'adaptation des règles de bonification des attiques constitue bien une modification du bonus de constructibilité pour les constructions exemplaires. Voir la partie "Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique* ou d'exemplarité environnementale* ou qui sont à énergie positive*" page 25 du règlement écrit du PLU.*

L'adaptation du dispositif de promotion de la mixité sociale ne fait pas parti des objectifs prescrits de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Cependant, cette suggestion au bénéfice d'une meilleure prise en compte des objectifs de mixité sociale, sera étudiée dans le cadre d'une adaptation future du PLU.

La création d'une piste cyclable le long de la route de Sainte-Anne doit faire l'objet d'une étude plus approfondie, au-delà du simple principe de faisabilité. Le calendrier de traduction concrète du projet de piste cyclable par une maitrise d'œuvre compétente, n'apparait pas compatible avec celui de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. L'inscription d'un emplacement réservé pour ce projet sera donc étudiée lors d'une prochaine adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

La création d'une voie verte entre le pont de Luscanen et Keranguen doit faire l'objet d'une étude plus approfondie, au-delà du simple principe de faisabilité. Le calendrier de traduction concrète du projet de voie verte par une maitrise d'œuvre compétente, n'apparait pas compatible avec celui de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. L'inscription d'un emplacement réservé pour ce projet sera donc étudiée lors d'une prochaine adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

L'intégration au PLU de nouveaux emplacements réservés concernant les cheminements piétonniers identifiés dans le Plan départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnée doit faire l'objet d'une étude approfondie dont le calendrier n'apparait pas compatible avec celui de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. L'inscription d'emplacements réservés sera donc étudiée lors d'une prochaine adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

Concernant la partie annexe

Les précisions apportées ci-après en bleu apportent des réponses aux principaux points évoqués :

• Balcons : (page 8) Un débord de balcon de 0,80 m sera admis dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales). Le balcon se situe à une hauteur minimale de 3,5 mètres à partir du niveau du sol de l'espace public. Il serait intéressant de préciser si la règle de hauteur s'applique uniquement aux balcons situés à l'alignement.

Cette demande d'adaptation de l'écriture règlementaire de la définition du terme "balcon" sera prise en compte. L'adaptation sera apportée page 8 du règlement écrit.

• Patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : (page 13) Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ; en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les cas de démolitions autorisées pourraient être utilement complétés.

La ville de Vannes mène actuellement une étude pour l'incorporation au PLU, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation Patrimoniales qui permettront de faire évoluer le cadre règlementaire du relatif à la prise en compte et la valorisation du patrimoine bâti sur le territoire communal. Le dispositif règlementaire actuel est donc conservé dans l'attente de l'entrée en vigueur des OAP Patrimoniales.

• Patrimoine végétal (page 14) :
PARTIE A : Aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A.2 Effet de la protection au sein de l'aire
Seules sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
• Construction nouvelle autorisée au point « A.3.2 » décrit ci-après :

Cette phrase, pourrait être simplifiée en la remplaçant par : " A.3.2 Pour édifier des constructions prévues au sein d'un lotissement autorisé avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme approuvé le XXXX".

Concernant les dispositions liées au patrimoine végétal, certaines règles sont difficilement applicables par le service instructeur (pages 14 à 17), il serait intéressant de simplifier l'ensemble des dispositions.

La demande d'adaptation de l'écriture règlementaire par le remplacement de la référence " A.3.2" par la phrase "" "A.3.2 Pour édifier des constructions prévues au sein d'un lotissement autorisé avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme approuvé le XXXX" a été prise en compte. L'adaptation est apportée page 14 du règlement écrit. Par ailleurs, il est précisé qu'une notice explicative et pédagogique sera élaborée à l'attention du public pour vulgariser les nouvelles règles du Plan Local d'Urbanisme, relatives à la protection des composantes végétales. Cette notice explicative contiendra notamment :
- des représentions graphiques permettant d'illustrer et de décomposer, les concepts règlementaires,
- des cas pratiques "type" permettant de répondre à des situations concrètes rencontrées par les administrés,
- les moyens de prise de contact pour tout renseignement utile à propos de la protection des composantes végétales sur le territoire de Vannes.

• Marges de recul des principaux axes (page 18)
Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions règlementaires de l'article 3 de la zone concernée.
Il pourrait être prévu des dérogations à l'inconstructibilité dans la marge de recul (extensions des constructions existantes, projets d'intérêt public, ...).

L'instauration de dérogations aux marges de recul des principaux axes pourrait être assimilée à la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Pour cette raison, cette adaptation ne pourrait être proposée que dans le cadre d'une prochaine révision du document d'urbanisme et non dans le cadre de la présente procédure de modification n°1. Par ailleurs, l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme accepte l'extension de constructions existantes dans une certaine limite.

	• Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme (page 19) La surface de plancher ou le nombre de logements programmés par le Plan Local d'Urbanisme, dans une opération d'aménagement d'ensemble établie sur ou dans un secteur faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation peuvent varier marginalement et être majoré(e) de 10% dans le cas où le pétitionnaire est en mesure de justifier que les constructions prévues font preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale* ou qu'elles sont à énergie positive. Le seuil des 10 % est déjà permis dans les OAP dans un rapport de compatibilité du projet avec l'OAP. Il convient d'ajouter que cela vient en complément. *En vue de l'entrée en vigueur de la nouvelle Règlementation Environnementale au 1er janvier 2022, la ville de Vannes envisage de mener une étude globale pour l'adaptation des bonus de constructibilité, dans le but d'inciter plus activement les opérateurs à développer des constructions vertueuses. Cette adaptation globale des bonus de constructibilité se fera dans le cadre d'une prochaine adaptation du Plan Local d'Urbanisme.* *Dans l'intervalle, la bonification des droits à construire restera celle prévue dans le terme du règlement, pour les situations en OAP. Pour rappel le bonus de constructibilité est en OAP dans les cas suivants :* *I. Exemplarité Energétique : La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction et de l'habitation. Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance énergétique requis.* *II. Exemplarité environnementale : Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :* *- « 1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;* *- « 2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;* *- « 3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;* *- « 4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article R. 111-22-3 du Code de la construction et de l'habitation.* *III. Energie positive : Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des*	

	caractéristiques et de l'usage de la construction. « Ce bilan est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies renouvelables et de récupération sont celles définies aux 1° et 2° de l'article R. 712-1 du code de l'énergie. Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction. • L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 23) 5.1.5. En cas d'implantation à l'alignement du rez-de-chaussée, il peut être autorisé un léger recul jusqu'à 0,60 mètre pour favoriser la végétalisation du pied d'immeuble, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent - Il convient de préciser si cette règle autorise une implantation soit à l'alignement soit en recul de 60cm. Il pourrait être écrit : "5.1.5. En cas d'implantation à l'alignement du rez-de-chaussée, Pour les constructions autorisées à l'alignement, il peut être autorisé un léger recul jusqu'à 0,60 mètre pour favoriser la végétalisation du pied d'immeuble, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent". En outre, les dérogations liées à l'implantation par rapport aux voies sont complexes et multiples. Les pétitionnaires trouvent fréquemment matière à déroger. ET • L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle (page 24) De la même façon, les dérogations liées à l'implantation par rapport aux limites séparatives sont complexes et multiples. Les pétitionnaires trouvent fréquemment matière à déroger. *Ces demandes d'adaptation de l'écriture règlementaire seront étudiées. Afin de simplifier les règles dérogatoires à l'implantation des édifices ces différents points pourront faire l'objet d'ajustements.* • Dispositions spécifiques pour les hauteurs et implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (page 25) Dans la mesure où ce paragraphe prévoit des dispositions spécifiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il convient de préciser l'ensemble des dérogations possibles offertes dans le PLU et notamment les articles : - 5.1.8. Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ; - 5.2.6. Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité - 10.3 Dans tous les secteurs, des règles alternatives sont prévues pour l'extension de bâtiments d'intérêt collectif dont les hauteurs sont supérieures à celles figurant ci-dessus.	

	Cette demande d'adaptation de l'écriture règlementaire sera prise en compte page 25 du règlement écrit. • Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère : peuvent être édifiés en dehors du gabarit, des ouvrages indispensables et de faible emprise comme : - Les lucarnes (page 25) Page 25, il est prévu des dispositions particulières pour les lucarnes. Il convient de préciser la notion de lucarne (comme indiqué dans les articles 7 des zones), soit en les limitant au 1/3 du linéaire de toiture (doctrine DDTM) ou bien en définissant la notion de lucarne. *Cette demande d'adaptation de l'écriture règlementaire sera prise en compte page 26 du règlement écrit. Il sera précisé que pour les constructions individuelles (maisons) édifiées antérieurement à la date de publication du P.O.S. (avril 1978), la largeur cumulée des lucarnes peut être plus importante, sans excéder les 2/3 de la longueur de la toiture.* • L'implantation des constructions en limites séparatives (règles fixées à l'article 4 de la zone) (page 28) Cette partie serait plus judicieusement à intégrer au paragraphe 5.2 sur l'implantation des constructions en limites séparatives. *Cette demande d'adaptation visant la structuration du règlement sera prise en compte page 24 du règlement écrit.* • Règles relatives à l'édification des clôtures des zones UA, UB, UC, UI et UL (règles fixées à l'article 7 de la zone) (page 29) Il pourrait être intéressant d'interdire certains types de clôture (parpaings apparents, brande, occultant de grillage en PVC…) *Il ne paraît pas judicieux de détailler une liste exhaustive de matériaux. En effet, chaque contexte doit être appréhendé de manière spécifique pour juger de la qualité des matériaux proposés, dans leur environnement. C'est dans ce sens que la modification n°1 du PLU prévoit que l'aspect et les matériaux de clôture devront tenir compte à la fois de la construction principale et des clôtures qualitatives avoisinantes à l'échelle de la rue.* • II.3. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos (page 30) : Lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation à l'identique des aires supprimées sera demandée. Il semble nécessaire d'assouplir la règle aux exigences minimum demandées au PLU. *Cette demande d'adaptation doit faire l'objet d'une étude plus approfondie afin d'évaluer son incidence réelle.* • Au titre de l'article L.151-31, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de	

recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret. Il semble surprenant que la réduction autorisée soit un minimum. Ne s'agit-il pas plutôt d'un maximum ?

Cette erreur matérielle sera corrigée page 31 du règlement écrit.

• Zone Ua - Article 4 - implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives (page 36)
Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
Il pourrait être intéressant de prévoir une dérogation pour autoriser des décrochés par rapport aux limites séparatives.
Des implantations différentes pourront être autorisées exceptionnellement
Il pourrait être intéressant d'intégrer les dérogations prévues à l'article "5.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* latérales et de fond de parcelle".

Cette demande d'adaptation des règles d'implantation des édifices en limites séparatives au sein de la zone « UA » sera prise en compte.

2.2. Si le projet de constructions* jouxte une construction existante, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas la hauteur
Cette dérogation peut permettre des hauteurs importantes, il pourrait être intéressant de limiter la dérogation à 1 m, notamment si la construction voisine ne présente pas d'intérêt.

Les implantations dérogatoires ne peuvent être accordées que lorsqu'elles permettent d'aboutir à une meilleure intégration urbaine et architecturale. Il ne parait pas judicieux de fixer arbitrairement une limitation à 1m. Une disposition règlementaire spécifique à ce cas de figure peu commun sera étudiée dans le cadre d'une adaptation ultérieure du document d'urbanisme.

Remarques portant sur les TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICALBLES A LA ZONE AGRICOLE et TITRE V - DISPOSITIONS APPLICALBLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Ces adaptations concernant le règlement des zones Agricoles et Naturelle, pourront être envisagées dans le cadre d'une prochaine révision du document d'urbanisme.

Réponses aux observations PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan

Réponse de la Ville de Vannes :

Le courrier de réponse de la Chambre de Commerce et d'Industrie n'appelle pas de remarque particulière.

Agence Régionale de Santé

Réponse de la Ville de Vannes :

	L'Agence Régionale de Santé fait une suggestion d'ajouter aux informations du PLU, l'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 prescrivant la destruction des plantes invasives dans le Morbihan. Mention de cet arrêté a été intégrée à l'annexe "plantes invasives" page 78 du règlement écrit du PLU. Golfe du Morbihan Vannes Agglomération *Réponse de la Ville de Vannes :* Voir les réponses de la ville de Vannes apportées dans le sous partie « Personnes Publiques » de la partie 3 Réponses aux questions du commissaire enquêteur ». Direction Départementale des Territoires et de la Mer *Réponse de la Ville de Vannes :* La réponse de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer n'appelle pas de remarque particulière. Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan • Concernant l'annexe V, sur le barème de valeur des arbres, la rédaction "arbre 10/12 (feuillus) ou 150/175 (conifère)" pourrait être précisée afin de faciliter la compréhension par "catégorie de feuillus de 10/12 cm de circonférence à 1m et catégorie de résineux érigés (du collet à la flèche) en 150/175 cm de hauteur (classification utilisée en arboriculture"). De plus, un exemple de calcul de l'indice pourrait illustrer ce barème. *Réponse de la Ville de Vannes :* Dans le but de favoriser la compréhension du barème de valeur des arbres, la proposition rédactionnelle du Parc Naturel Régional sera retenue dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU. Concernant l'exemple de calcul suggéré, il est précisé que la ville de Vannes élaborera une notice informative à l'attention du public, afin de détailler les modalités générales d'application des nouvelles règles du Plan Local d'Urbanisme issues la modification n°1. • Il pourrait être ajouté 4 espèces à l'annexe III "espèces locales pour la création, le renforcement ou la compensation des aires de défense écologiques et des composantes végétales protégées" : Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Ulex europaeus et Taxus baccata *Réponse de la Ville de Vannes :* La proposition du Parc Naturel Régional pour l'ajout de 4 espèces à l'annexes III du règlement écrit du PLU, sera retenue dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU. • Concernant les clôtures, l'introduction de la notion de clôture perméable à la petite faune pourrait être intéressante, caractérisée par la présence en pied de clôture d'une petite ouverture d'au moins 15x15 cm *Réponse de la Ville de Vannes :*	

	La proposition du Parc Naturel Régional pour les clôtures perméables sera retenue dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU. (Prise en compte page 29 du règlement écrit). • Concernant les cheminements doux, il pourrait être intéressant de favoriser la végétalisation de ces cheminements quand cela est possible afin de renforcer la trame verte de la Ville *Réponse de la Ville de Vannes :* La proposition du Parc Naturel Régional sera retenue dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU. (Prise en compte page 20 du règlement écrit). Ministère des Armées • Le plan de servitude fait apparaitre une servitude AR3 relative à un polygone d'isolement démantelé. Le ministère des Armées demande sa suppression. *Réponse de la Ville de Vannes :* L'évolution des servitudes d'utilités publiques ne peut intervenir que dans le cadre d'une mise à jour du PLU et non à travers une procédure de modification. La ville de Vannes mettra donc en œuvre cette demande du Ministère des Armées (Gestionnaire directe des servitudes de type AR3) dans le cadre de la prochaine mise à jour du PLU. • Quartier Foch Delestraint Réponse de la Ville de Vannes : Une analyse plus approfondie des besoins d'adaptation du droit des sols doit être menée avant de faire évoluer le règlement du PLU sur cette emprise militaire. La ville organisera dans ce cadre, différentes réunions de travail avec les représentants du Ministère des Armées. • OAP Systermans Réponse de la Ville de Vannes : La ville de Vannes accompagnera le porteur de projet dans le but de faciliter la déclinaison opérationnelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle "Systermans". Région Bretagne : Réponse de la Ville de Vannes : La ville de Vannes a bien réceptionné le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bretagne qui absorbe quatre schémas précédemment sectoriels dans lesquels il est question de cohérence écologique, de transports, d'intermodalité et du triptyque climat-air-énergie. Les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents locaux d'urbanisme et en premier lieu au Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi qu'à défaut, aux plans locaux d'urbanisme, cartes communales, plans de déplacements urbains, plans climat-air-	

	énergie territoriaux et chartes de parcs naturels régionaux) dans un rapport de prise en compte et parfois, dans un rapport de compatibilité. Ce rapport de compatibilité rendant le SRADDET juridiquement opposable à l'ensemble des documents d'urbanisme infrarégionaux. Cette prise en compte concerne à la fois des objectifs précis et des "règles générales" rassemblées dans un fascicule. Cette prise en compte implique la coordination des collectivités géographiquement associées pour une traduction cohérente du SRADDET à l'échelle des bassins de vie. Cette traduction locale du SRADETT déterminera les temps et moyens de concrétisation des différents schémas. La ville de Vannes contribuera à cette traduction de part sa situation de ville-centre de l'agglomération. Un fort enjeu de transversalité existe et questionne les liens entre collectivités pour l'application du SRADDET. La compétence urbanisme présente à l'échelle communale mais qui relève désormais dans les textes, de l'échelon intercommunal, représente un pouvoir d'action fort et direct. Des études approfondies doivent être menées pour prendre en compte le SRADDET dans toutes ses dimensions : développement économique, emploi, mobilité, urbanisme, foncier, habitats, transitions, etc., afin que le projet local de territoire puisse s'inscrire dans une stratégie Régionale. La planification territoriale devra constituer un levier efficace pour la déclinaison locale et opérationnelle du SRADDET. Néanmoins, sans pour autant attendre l'accentuation du caractère prescriptif des politiques environnementales du SRADDET, il est nécessaire d'appuyer dès à présent un changement de paradigme pour concilier le développement urbain avec l'adaptation au changement climatique et l'enrayement de la perte de biodiversité. Ainsi, sur la question ambitieuse du Zéro Artificialisation Nette, la ville de Vannes s'engage à constituer, à court terme, un groupe de travail pilote dont l'objectif sera de proposer des traductions règlementaires et opérationnelles pour favoriser encore davantage, le renouvellement urbain, la densification de la ville dans le respect du patrimoine local, mais aussi, la renaturation des espaces anthropisés.	
	Analyse du C.E : ***Je prends note du soin apporté à la qualité de vos réponses aux questions et remarques des Personnes Publiques et à l'Autorité Environnementale.*** ***Les modifications acceptées et tout particulièrement celles concernant les remarques et demandes de « Golfe du Morbihan -Vannes Agglomération et du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, permettront d'éclaircir et d'enrichir certains points de la modification n° 1 du PLU.*** ***Pour La Région Bretagne je note avec intérêt que sur la question du Zéro Artificialisation Nette, la Ville de Vannes s'engage à constituer, à court terme, « un groupe de travail pilote dont l'objectif sera de proposer des traductions règlementaires et opérationnelles pour favoriser encore davantage, le renouvellement urbain, la densification de la ville dans le respect du patrimoine local, mais aussi, la renaturation des espaces anthropisés »***	

7 CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Le déroulement de l'enquête n'a pas connu d'aléa particulier et l'information du public a été satisfaisante même si elle aurait été perfectible au niveau de la manipulation des plans.
La qualité du mémoire en réponse de la Ville de Vannes permet d'éclaircir de nombreux points.
Dans ces conditions j'estime être en mesure d'émettre sur l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU de la Ville de Vannes, mes avis et conclusions motivées dans la 2ème partie de ce rapport.

Je clos ce jour la « Partie 1 - Rapport d'enquête publique »
La « Partie 2 - CONCLUSIONS ET AVIS » fait l'objet d'un document séparé, associé et relié au présent rapport.

8 Annexes

1. Accusé de remise PV de synthèse
2. PV de synthèse
3. Mémoire en réponse de M. Le Maire de Vannes.

Fait à Ploemeur le 26 mars 2021
Le Commissaire Enquêteur
M. Bernard BOULIC

M. Bernard BOULIC
Commissaire enquêteur
Enquête publique n° E20000119 / 35
Modification n° 1 du PLU de la Ville de Vannes

à M. Le Maire de Vannes

Ploemeur, le 9/03/2021

Objet : Enquête publique – Remise du Procès-verbal de synthèse des observations
(En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement)

PJ : Procès-verbal de synthèse

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous communiquer par la présente et conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête qui vient de se dérouler concernant la modification n°1 du PLU de la Ville de Vannes.

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire part de vos réponses à ces observations et de préciser la suite que vous entendez réserver aux propositions éventuelles.

Il me paraît également utile, dans le cadre de la rédaction de mes conclusions, de vous demander de bien vouloir répondre aux questions et remarques complémentaires que j'ai formulées.

Par ailleurs, je souhaiterais connaître dans quelle mesure vous envisagez ou non de prendre en compte les réserves et recommandations qui ont été exprimées dans le cadre des avis recueillis préalablement à l'enquête.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser votre mémoire en réponse dans le délai réglementaire de 15 jours, ou de me préciser d'ici quelle date vous envisagez de me les transmettre.

Dans l'attente, veuillez agréer, M~~adame~~ le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le commissaire enquêteur
Bernard BOULIC

Attestation de réception :
M. Le Maire de Vannes
Le 9/03/2021
Hortense LE DAPE
Maire-adjointe

Ville de VANNES

Enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Vannes 56000

Enquête publique du
Lundi 1er février 2021 au jeudi 4 mars 2021

Procès-Verbal de synthèse

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement

SOMMAIRE

1 Objet de l'enquête 3
2 Déroulement de l'enquête 3
3 Bilan quantitatif de l'enquête 4
4 Synthèses des observations formulées par le public 5
5 Observations et questions du commissaire enquêteur 19

1 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique est relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Vannes dont les objectifs sont :

1. **Le renforcement de la protection et la mise en valeur du patrimoine végétal du territoire de Vannes**, par l'incorporation d'un complément d'inventaire du patrimoine végétal, le renforcement de la protection de l'espace boisé d'intérêt paysager du Vincin, la création de nouvelles protections (Ripisylves, houppiers…), l'adaptation des règlements visant la conservation, le renforcement, la compensation ou la création de composantes végétales, l'instauration d'un barème de valeur des arbres.
2. **L'adaptation des règles** relatives à l'édification de clôtures selon leur contexte, **la favorisation de la liberté architecturale**, l'évolution des **règles d'implantation d'édifices**, l'adaptation des normes de production des **places de stationnement**, la mise à jour du tableau des **emplacements réservés**, l'amélioration du **maillage urbain**, l'adaptation des **bonus de constructibilité** pour les constructions exemplaires
3. **L'adaptation de l'OAP [1]Nord Gare** pour sa partie géographiquement située au Nord de la rue du 65ème RI avec entre autres, l'inscription d'un principe de continuité piétonne entre la rue du 65ème RI et l'école Brizeux, le changement d'affectation des sols au bénéfice d'équipements sportifs.
4. Le classement en zone « **Uia** » de toute ou partie de la parcelle n°598 section DN (Giratoire de Kerchopine) actuellement classée « UC ».

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Suite à la demande de la Ville de Vannes de désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Vannes, le conseillé délégué du tribunal administratif de Rennes, par décision n° E20000119 / 35 du 23 octobre 2020 m'a désigné, M. Bernard BOULIC, en tant que commissaire enquêteur pour cette enquête.
L'arrêté de Monsieur Le Maire de Vannes prescrivant l'enquête publique relative à la modification N° 1 du PLU de VANNES a été pris 4 janvier 2021.
Le dossier que j'ai reçu et qui était porté à la connaissance du public était constitué de 1741 pages et 51 plans, dont 372 pages et 26 plans se rapportant directement à la modification n° 1.
Voir la liste ci-dessous :

Dossiers	N°	Intitulés	Nbre de plans	Nbre de Pages
1		**Notice de présentation du projet de modification 1**		**52**
2		**Projet de Plan local d'Urbanisme**		
	1	Le Rapport de Présentation.		
		○ 1c .RP Tome 3 Justification		82
	3	Le dossier d'Orientations D'Aménagement et de Programmation.		121
	4	Le règlement écrit et graphique.		
		○ 4.1a Règlement écrit		38
		○ 4.1b Annexe 2 règlement écrit		28
		○ 4.2 Documents graphiques (planches 01 à 25)	25	
		○ 4.2 C Planches des secteurs de stationnements	1	
		○ 4.2.B Planches des secteurs de mixité sociale	1	

[1] Orientation d'aménagement et de programmation

		○ 4.2.A Planche d'ensemble du zonage du PLU	1	
3		**Recueil des courriers**		
		○ Notification des PPA		20
		○ Réponses des PPA		1
4		**Courriers Autorité Environnementale**		
		○ Avis MRAE		6
		○ Courrier de la Ville de Vannes		1
5		**Mention des textes qui régissent l'enquête publique**		**5**
6		**Registres**		**1**
7		**Actes administratifs**		
		○ Annexe Délibération Modification 1		2
		○ Arrêté de prescription du 15 Octobre 2019		2
		○ Arrêté de prescription du 22 juillet 2020		2
		○ Arrêté d'enquête publique		7
		○ Délibération Modification 1		3
8		**Avis d'enquêtes**		
		○ Attestation de parution 1 15/01/2021		1
		○ Attestation de parution 2 4/02/2021		2
		○ Avis d'enquête publique		1
		○ Procès-verbal de constatation 1 (8 01 2021)		19
		○ Procès-verbal de constatation 2 (14 01 2021)		4
		○ Site Web de Vannes		2
		○ Vannes Mag Janvier Février 2021		1
		Total	**28**	**372**

Conformément à l'article 7 de l'arrêté du 4 janvier 2021 de M. David ROBO, Maire de Vannes, prescrivant l'enquête, j'ai tenu mes permanences le lundi 1er février 2021 de 9 h à 12 h, le mercredi 10 février de 14 h à 14 h, le samedi 20 février de 9 h à 12 h, le samedi 27 février 2021 de 15 h à 18 h et le jeudi 4 mars 2021 de 9 à 12 heures et de 14 à 17 heures.
Le public a eu accès au dossier et a pu faire ses observations, remarques et préconisations pendant 32 jours consécutifs du 1er février 9 h 00 au 4 mars 17 h 00.
L'adresse mail destinée à recevoir électroniquement les observations du public et précisée dans l'avis d'enquête (à savoir enquetepublique-modification1plu@ville-vannes.fr) n'a pu être mise en service dès le 1er février mais cette anomalie, due à une confusion entre les noms de domaine @ville-vannes.fr et @mairie-vannes, a été résolue rapidement et mercredi 3 février en début d'après-midi l'adresse dédiée fonctionnait sous les deux noms de domaine, évitant ainsi toute confusion pour le public.

3 BILAN QUANTITATIF DE L'ENQUETE

Les 6 permanences de 3 h00 que j'ai tenues m'ont permis d'accueillir 41 personnes, qui ont déposé 24 observations sur le registre. Par ailleurs il a été reçu 4 documents écrits et 7 courriels.

Jeudi 4 mars à 17 h 00 j'ai clos le registre d'enquête publique et ai récupéré l'ensemble des courriers et mails remis par le public. Vu le volume de documents il a été décidé que M. Le Berre conservait en mairie l'ensemble des documents écrits et graphiques portés à la connaissance du public. Il a été convenu de se retrouver mardi 9 mars à 15 h 00, à la mairie de vannes, en présence d'élus et de responsables de services, pour la remise et la présentation de mon PV de synthèse de l'enquête publique.

4 SYNTHESES DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Les observations sont classées suivant les thèmes suivants :

- Observations hors objectifs de la modification n° 1 du PLU
- Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales
- Autres adaptations réglementaires
- Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare
- Généralités

puis par sujets, permettant ainsi une analyse et une réponse plus aisée et plus globale. Ces observations sont généralement synthétisées mais pour quelques-unes très argumentées reprises « quasi in extenso ».
Pour toutes ces observations des réponses de la Ville de Vannes sont souhaitées.

Nomenclature : la colonne T précise le type d'observation, O pour déposée sur le registre, C pour reçu par courrier ou par note écrite, M reçu par courriel. Cette lettre est suivie du N° d'enregistrement de l'observation et éventuellement d'un numéro en indice dans le cadre d'observations sur des thèmes différents.
L'observation peut être compléter d'une note du commissaire enquêteur (CE)

Observations hors objectifs de la modification n° 1 du PLU

T	N°	I	Date	Noms	Observations	Sujets
O	1	2	01/02 /2021	M. Escola	Demande s'il est prévu une antenne 4 ou 5 G sur le camping impasse du petit Conleau.	5 G
				Réponse de la Ville de Vannes		
C	1	2	04/02 /2021	Le collectif des Eco-habitants du Village de Tréhuinec 149, 153, 155 route de Tréhuinec. M. et Mme Barille, M. Jakob, Mme Drouard, Mme et M. Lemaître	Demande de rendre constructible les fonds de parcelles DN 012 0463 0462 066 actuellement desservies par route de Tréhuinec, en densification de l'existant dans les conditions énoncées dans les lois Littoral et ELAN, afin *"de construire Eco-durable dans un environnement végétal, de permettre aux enfants des actuels propriétaires de vivre et travailler à Vannes"*. <u>Note du CE</u> : Le zonage de ces parties de terrain est Agricole.	Zonage
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	15		27/02 /2021	M. Denis Cotillard	Propriétaire de la construction au 61, bis rue du Vincin, demande que la modification du Zonage (actuellement Ula) soit bien étudiée dans la prochaine modification de PLU, conformément aux différents échanges de mail avec M. Le Gall et M. Le Berre.	Zonage
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	2		01/02 /2021	M. Prat D.	Demande si le zonage 1AUbp le long de l'avenue de Tohannic est destiné à des habitations, à des habitations avec des commerces ou uniquement à des commerces. Note du CE : Il lui a été répondu que le zonage correspondait à des habitations avec des activités commerciales compatibles.	zonage
				Réponse de la Ville de Vannes		

Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales

T	N°		Date	Noms	Observations	Sujets
O	23	2	04/03 /2021	Anonyme	Habite dans le quartier de Limoges, souhaite que les chemins piétons derrière son quartier soient mieux entretenus. Demande que les fossés soient curés et que les branches d'arbres présentant un danger soient coupées. Note la présence de" grands trous " de 30 à 50 cm de profondeur dans la zone humide, présentant un danger pour les enfants et favorisant la présence de moustiques et de serpents.	Cheminements doux
				Réponse de la Ville de Vannes		
M	4		26/02 /2021	Hervé CHEVREL - 8 Chemin des Aubépines - VANNES	Fait part de sa réflexion concernant le quartier de Cliscouët implanté entre le secteur protégé Conleau - Rives du Vincin et le boulevard de la Résistance, où un renforcement de la trame verte semble envisagé. Le quartier possède un patrimoine paysager issu de son passé agricole constitué par un cheminement piétonnier ou mixte qui a constitué en son temps l'une des limites de la "ZAC" et correspond en réalité à l'ancien chemin de desserte des champs et prairies datant d'avant l'urbanisation du secteur. Il est de type chemin creux Breton avec talus, haies et plantations d'arbres parfois centenaires (Chênes en particulier) et comprend - Le chemin de Cliscouët à Conleau entre la rue Pierre Ronarc'h et la rue Jean-François de Surville - Le chemin des Aubépines entre la rue Jean-François de Surville et la rue de Ty Coët. Au-delà d'un prolongement totalement piétonnier vers les jardins familiaux et les rives du Vincin ou encore vers le boulevard de la Résistance où il rejoint la trame verte, **l'inscription à l'inventaire paysager avec éventuellement un**	Cheminements doux

					classement assorti de mesures de conservation et d'entretien me semblerait totalement en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - Axe 3, §1 : Renforcer la qualité paysagère, §3 Renforcer la Trame Verte et Bleue, d'une part et avec L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - § Trame Verte et Bleue et Nature en Ville, § Préserver les espaces agro-paysagers et espaces bocagers. Le but étant la pérennisation de ce patrimoine qui risquerait de disparaître ou d'être irrémédiablement endommagé au fil du temps selon que des propriétaires riverains pourraient lui trouver des "inconvénients" (Ombre, feuilles mortes...).	
				Réponse de la Ville de Vannes		
C	1	1	04/02/2021	Le collectif des Eco-habitants du Village de Tréhuinec	Demande la réouverture du chemin du Goarzec qui permettrait aux randonneurs et promeneurs de rejoindre le centre de ville de Vannes grâce à une jonction au nouveau chemin dit de St-Anne par un cheminement balisé sur un des côtés de la route de Tréhuinec, ce qui est une demande récurrente soutenue par une majorité de résidents de la zone.	Cheminements doux
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	3		01/02/2021	M. Prat D.	Demande si le chemin piétonnier dit « Montesquieu-Tohannic » non identifié clairement sur les plans, est supprimé, maintenu ou développé.	Cheminements doux
M	5		27/02/2021	Mme Denise Gaillard Présidente de l'Association Syndicale libre "Bois de Limoge"	idem courrier C2 indice 3 Chemin piétonnier de Montesquieu à Tohannic	Cheminements doux
C	2	3		Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	Objet : Chemin piétonnier de Montesquieu à Tohannic : « *de lourdes atteintes à l'environnement naturel demandent des travaux de réhabilitation ».* Le chemin part de la rue de Montesquieu, en face de la rue des Hautes Folies pour aboutir avenue de Tohannic. Il fait environ 900 m de long à travers ou le long d'espaces naturels. Le chemin est très fréquenté : promeneurs, sportifs, vannetais allant au marché. Il n'est pourtant pas identifié sur les cartes alors qu'il devrait l'être. Il y a 3 sections où l'environnement est atteint ou risquerait de l'être. <u>Section 1</u> : à 170 m de la rue de Montesquieu/ virage à angle droit le long du mur en pierres : un alignement de chênes/haie bocagère sur talus a été illégalement abattu en	Cheminements doux

					février 2018 sur 60 m, l'EBC (espace boisé classé) situé en arrière de ce talus a été dévasté sur une 10 à 20m de profondeur. C'est devenu un fouillis de ronces. Il conviendrait que la ville de Vannes réhabilite ou obtienne du responsable de l'abattage la réhabilitation de cette zone. <u>Section 2</u> : le chemin est rejoint par celui venant de l'allée de Limoges, à 400 m de la rue de Montesquieu. <u>Section 3</u> : les derniers 150 m du chemin avant l'avenue de Tohannic, bordé d'alignements de chênes/haies bocagères de part et d'autre, est « encadré » par de hauts remblais mêlés de gravats, les écoulements sont ainsi bloqués et le chemin devient très boueux voir impraticable en hiver. Ces remblais viennent surtout s'appuyer sur la base des troncs au risque de les déborder et sont assez proches et hauts pour impacter les branches (les houppiers) des chênes en plusieurs endroits. L'application des distances de protection définies dans le PLU autour des alignements de chênes devraient permettre de les dégager. Nous attirons donc l'attention de la ville de Vannes pour qu'elle réalise ou fasse réaliser par les propriétaires des terrains remblayés les travaux correspondants, et rétablir un écoulement correct des eaux**.**	
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	4		05/02/2021	Les membres du conseil citoyen. La coreprésentante Mme B. AUDRAN	Considère que cette modification permet de mieux prendre en compte le cadre de vie végétal de la commune pour le bien-être de ses habitants. Rappelle que les habitants du quartier de Menimur sont très attachés aux arbres existants et plus particulièrement aux haies de chênes autour du parc de Kerizac dont l'entrée vient d'être mise en valeur mais s'interroge sur la raison par laquelle la haie de chêne bordant le parc, le long du bâtiment à vendre, n'est pas prévue protégée. (Voir planche 10)	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	22		04/03/2021	M. Allain et Mme Le Clainche	Ont déposé ce jour un courrier de 3 pages	Composantes végétales protégées

C	3	3	04/03/2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Retrace l'historique des difficultés qu'il a rencontrées pour tenter d'urbaniser les parcelles dont il est propriétaire. La dernière en date, qui était l'étranglement empêchant l'accès à sa parcelle constructible EC 88, a été levée en Août 2020 par la modification du muret, implanté initialement sur le domaine public en bordure de la parcelle EC 92, par le dernier propriétaire de cette parcelle. Indique que depuis 2019 les constructeurs et promoteurs se heurtent à des pré-instructions longues et difficiles, et que le dernier PC présenté par le promoteur LAMOTTE pour des petits collectifs en R+1+ attique, conformes au PLU a été refusé, alors qu'à l'entrée de son allée ont été construits dernièrement deux immeubles de 12 et 15 logements en R+2 non conformes aux PLU et peu respectueux des anciens bâtiments à proximité. Considère que la modification n° 1 du PLU créant des aires de défenses écologique à partir des boisements et plantations qu'il a lui-même constitué sur ses parcelles EC 82 à 86 lui cause un préjudice considérable et demande en conséquence que cette modification ne soit pas validée, pour rester sur la base du PLU de 207.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	21		04/03/2021	M. Christian Joriaux 10 rue Henri Dufeu	Est propriétaire de la parcelle 96 de la planche 16. Considère que la modification n° 1 du PLU créant des aires de défense écologique contraint son terrain en interdisant toute possibilité d'extension, mais lui garantit un cadre de vie agréable et verdoyant ; sous réserve que la parcelle n° 88, derrière chez lui, ne soit pas construite par un immeuble mais par des maisons particulières. Note que son abri de jardin ne figure pas sur les plans.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	1	1	01/02/2021	M. Escola	Propriétaire de la parcelle n° 374, proche de l'impasse du petit Conleau, est venu se renseigner sur un éventuel changement de zonage de sa parcelle, ainsi que sur le classement des arbres alentours. <u>Note du CE</u> : Je lui ai été indiqué que le zonage ne changeait pas, qu'il y avait 2 arbres protégés sur la parcelle du camping	Composantes végétales protégées

					et des arbres remarquables sur une portion du rond-point proche de son impasse.	
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	24		04/03/2021	Mme Castillo	A déposé un courrier de 11 pages avec croquis, plans, et photos	Composantes végétales protégées
C	4		04/03/2021	M. et Mme Castillo 28 Allée du Hecheno Vannes	Sont propriétaires de la parcelle 8 Section BL, derrière chez eux, classée en totalité en E.B.C et partiellement en zone humide. Ne sont pas d'accord avec la délimitation de l'E.B.C. de la partie Nord. Contestent le projet d'aire de défense écologique le ceinturant et se retrouvant pour une partie en plein milieu de leur terrain dans la partie en herbe, où a été passé par la ville de Vannes une canalisation d'eau pluviale il y a plusieurs années, conduisant à raser les arbres existants alors (voir photo n° 4 avec surface en herbe). Contestent le classement en zone humide, et s'interroge sur la procédure initiée pour en attester le classement. Sont surpris que la parcelle 762 ait été classée en UC, rompant la continuité écologique avec la parcelle classée Nv au sud appartenant à la ville. Par ailleurs M. et Mme Castillo sont menacés de tribunal par leurs voisins, qui exigent qu'ils coupent leurs arbres proches des mitoyennetés, alors que c'est la ville de vannes qui a autorisé des constructions sur les parcelles 641,642,643,762 avec des limites de propriété à 1,5 m d'arbres faisant à l'époque 20 m de haut. Demandent en conséquence de : • revoir le classement en zone humide en faisant des vérifications complémentaires, • d'avoir des explications sur les aires de défenses écologiques, • de revoir le classement E.B.C en partie Nord ou ne reste que de l'herbe et 3 petits arbres plantés par ses soins, • de connaitre la position de la ville de Vannes sur le problème des arbres en mitoyenneté. Enfin M. et Mme Castello déclarent vouloir réaliser un projet sur la partie en herbe, tout en gardant l'environnement	Composantes végétales protégées

					d'aujourd'hui avec l'ensemble des arbres et du terrain qu'ils entretiennent, et éviter toute procédures avec leurs voisins.	
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	12		24/02 /2021	Mme AUDRAN Béatrice 14 rue Georges Brassens Vannes	Salue la démarche de la ville de vannes visant à mieux protéger l'arbre dans la ville et regrette le comportement de certains particuliers qui abattent tout arbre qui complique leurs projets de construction. Demande de compléter le repérage et l'inventaire des haies de qualité par : "*une magnifique haie de chênes rue Joseph Kessel et débouchant sur la rue de Montherlant et face à la rue G. Brassens, une haie de hêtres (à vérifier) mordant de chaque côté un chemin piéton rue Paul Signac*". Précise que ces arbres sont communs mais que leur qualité en fait une curiosité du quartier de Menimur.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	19		04/03 /2021	Mme Desbois - SCI Desbois - 6 et 8 avenue Georges Pompidou	Est propriétaire des parcelles n° 153 et 217. S'interroge sur le bien-fondé de la réglementation s'appliquant aux aires de défense écologique (L151-23 du CU) et plus particulièrement à la distance de 10 entre le bord de l'aire de défense et le centre de l'arbre protégé et celle de 8 m entre le bord de l'aire de défense et le centre de la haie ou de l'alignement protégé. Demande de réduire cette distance à 4 m dans tous les cas.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	5		10/02 /2021	Mme Le Goff	Souhaite un extrait de la planche N° 20 secteur du domaine de Valombois pour vérifier les arbres repérés comme étant protégés. <u>Note du CE</u> : Double de la planche 20 remise à Mme Le Goff à la permanence du 20/02	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	23	1	04/03 /2021	Anonyme	Habite dans le quartier de Limoges, est favorable au désenclavement vers le rond-point de Tohannic en utilisant l'emplacement réservé n° 36.	Emplacements réservés

O	14		27/02 /2021	Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	En complément du dépôt du courrier C2 (zone humide de Tohannic, emplacement réservé 36, chemin Montesquieu Tohannic), demande de justifier de la nécessité de la liaison prévue à l'emplacement réservé n° 36, par des comptages de voitures dans le secteur rive gauche.	Emplacements réservés
C	2	2		Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	Objet : Emplacement réservé n°36, bénéficiaire Commune de Vannes, portant sur la liaison rue de Robien ou allée de Limoges/giratoire du Bois de Limoges. Le maintien de l'emplacement réservé n° 36 pour une voie de liaison d'environ 320 mètres de long et 18 mètres de large est en contradiction avec les mesures de protection de l'environnement et des espaces naturels en milieu urbain détaillées dans la modification n°1 du PLU. La pertinence d'une liaison, du point de vue de la circulation qui pourrait être automobile (à noter que le PLU ne précise pas de quelle nature est cette circulation ?), n'est ni étayée ni démontrée. Il s'agit là d'une simple idée sans fondement. Nous demandons donc la suppression de cet emplacement réservé pour les raisons suivantes. 1. Du point de vue de l'environnement, la « liaison » (l'emplacement réservé 36) constitue une véritable destruction : 1.1. Le tracé de la liaison impacte directement une haie de chênes sur talus de 150 m de long, répertoriée sur le PLU - modif 1, dont il ne restera que la moitié. A noter que le plan du PLU ne répertorie pas complètement les alignements d'arbres et zone humides impactées. 1.2. 90% de l'emprise de la liaison viendra oblitérer, remblayer et artificialiser une zone humide (au sud de l'étang de Tohannic en dépit des conclusions de la fiche synthétique jointe au PLU (étude de la zone humide par le bureau EOL) 1.3. Voir aussi les commentaires sur le PLU 2017 déposés par l'association ERB (Eaux et Rivières de Bretagne) concernant l'ensemble de la zone humide, y compris le long de l'avenue de Tohannic, qui vont dans le même sens. Toujours valables. 1.4. Le chemin piétonnier allant de la rue de Montesquieu à l'avenue de Tohannic et celui de l'allée de Limoges à l'avenue de Tohannic, très fréquentés, par où passe le circuit touristique n°2 et aussi un chemin de Compostelle, ne figurent pas sur les plans du PLU, or ils constituent déjà une liaison douce d'une importance notable. Ils doivent y figurer clairement au lieu d'être escamotés. Ces chemins sont recoupés par le tracé de la « liaison » (l'emplacement réservé 36) à plusieurs reprises et sur des distances significatives (au moins 150 m). Les cheminements doux doivent-ils -encore une fois- disparaître et céder la place au bitume et à l'automobile ?	Emplacements réservés

					1.5. La ville de Vannes a conduit des travaux de reconnaissance, à l'été 2018, visant à restaurer la zone humide au sud de l'étang de Tohannic et a mis en place un panneau (retiré depuis) annonçant la réhabilitation de la zone humide : la création d'une « liaison » de 18 mètres de large à travers la zone humide serait en pleine contradiction avec cette démarche vertueuse. 2. Du point de vue de la circulation et des cheminements : 2.1. Le libellé de la « nature » de cet emplacement réservé est peu compréhensible. En particulier, que veut dire « et sur la rive gauche » ? Le terme circulation n'est pas défini : s'agit-il bien, dans l'esprit du PLU, de la circulation en général comprenant la circulation douce (piétons, cyclistes) et/ou seulement la circulation automobile ? 2.2. Si on suppose que la « liaison » envisagée est destinée à améliorer la circulation automobile en « rive gauche », l'étendue de cette rive gauche reste très floue, vaste et à priori disproportionnée vis-à-vis de cette liaison. Aucune étude de circulation n'est présentée pour en démontrer la nécessité. 2.3. Les études de circulation du PLU ne descendent pas au niveau des flux dans les quartiers et sont antérieures à la mise en service du tunnel de Kérino dont un des objectifs était de soulager la circulation en rive gauche : cet objectif est semble-t-il atteint. On note que la rue Jean Jaurès est ainsi passée en vitesse limitée à 30 km/h avec ralentisseurs. La situation aujourd'hui est donc bien différente et bien meilleure en rive gauche. 2.4. L'allée de Limoges et la rue de Robien font partie de ces « voies non matérialisées …qui ont vocation à être apaisées lorsque la vie locale le demande » (réf.. PLU-Vannes/Approbation/juin 2017 page 157). En contradiction avec cet « apaisement », l'ouverture d'une « liaison », si elle était pour les automobiles, ne manquerait pas de créer un appel supplémentaire de circulation extérieure traversant la zone. Ce qui transformerait de facto l'allée de Limoges en voie du réseau local secondaire ou principal avec les nuisances correspondantes. Nombre de riverains ne le souhaitent pas et s'y opposent. 2.5. Le secteur de Limoges n'est pas enclavé. Il bénéficie d'une allée d'accès du même nom qui est loin d'être saturée pour ce qui est de la circulation automobile, et de cheminements doux pratiques et très utilisés vers l'avenue de Tohannic, l'université et le centre commercial Carrefour Market (av R. Marcellin) : **En conclusion un « désenclavement » n'est absolument pas nécessaire ni justifié**.	

O	6		10/02/2021	M. et Mme Balaguer et Mme Le Pen	Résidants du lotissement du Bois de Limoges s'interrogent sur le bien-fondé de l'emplacement réservé n° 36 de la planche 20, en partie en superposition avec une aire de défense écologique et une haie bocagère. N'y a-t-il pas un certaine contradiction avec l'article A.2 de la page 14 du règlement visant la modification n° 1.	Emplacements réservés
M	6		27/02/2021	Mme Denise Gaillard Présidente de l'Association Syndicale libre "Bois de Limoge"	idem courrier C2 indice 2 Emplacement réservé 36	Emplacements réservés
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	20	1	02/03/2021	Mme Le Clainche	Considère que les demandes présentées par l'association "Bois de Limoges" sont très pertinentes. Indique que seules les zones à urbaniser sont précisées alors que le plus important est la protection de la zone humide de Beaupré Lalande et que le terrain GMVA à l'angle du rond-point de Tohannic en fait partie. Regrette qu'il soit en fait devenu un dépôt de déchets de chantier ou de stationnement pour les véhicules des étudiants. Déclare que l'entretien des arbres par la collectivité et les particuliers n'est pas géré et constitue un danger sur les chemins piéton.	Zone humide
C	2	1		Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	Objet : Réhabilitation de la zone humide de Tohannic. La zone humide se situe au sud de l'étang de Tohannic et le long de l'avenue de Tohannic. Elle a été en grande partie recouverte de remblais « sauvages », gravats., Les écoulements d'eau sont très perturbés et des zones stagnantes se sont formées. Elle est bordée d'éléments paysagers : haies bocagères, espaces boisés etc…et traversée par des chemins piétonniers très fréquentés. Cette zone humide, proche du centre-ville, vient donc s'inscrire dans les priorités affichées de la modification n°1 du PLU. Notre copropriété comprend sur sa bordure Est une grande parcelle boisée classée EBC, n°EB 85 au cadastre, qui est -contrairement à la zone humide- régulièrement entretenue et à nos frais. La copropriété, attachée à cet espace boisé et plus largement à l'environnement général du lotissement, ne peut pas comprendre qu'aucun projet de réhabilitation de la zone humide ne soit précisé dans le PLU ne serait-ce que dans ses grandes lignes alors que les projets d'urbanisation qui l'impactent sont eux très détaillés : voie de liaison, nombre de logements, hauteur des immeubles, commerces etc… Il y a là	Zone humide

					une disproportion, une contradiction avec l'esprit du PLU. La zone humide et les espaces boisés contigus, un environnement naturel proche du centre de Vannes et remarquable à ce titre, présentent une biodiversité appréciée par les riverains et les promeneurs. La zone humide a fait l'objet d'études : o Une fiche de synthèse incluse dans le PLU, étude réalisée par le bureau EOL o Une analyse très complète de l'association Eaux et Rivières de Bretagne a été déposée lors de l'enquête publique sur le PLU 2017 Ces deux contributions concluent à la nécessité de réhabiliter la zone humide, d'en arrêter l'urbanisation. Cependant Le PLU comporte des zones à construire 1AUbp dont l'emplacement réservé n° 35 le long de l'avenue de Tohannic qui se trouvent complètement sur la zone humide (remblayée). Il y a donc bien projet d'urbanisation de toute la bande de terrain à l'ouest de l'avenue de Tohannic, en dépit d'un substratum de zone humide. Nous demandons donc que soit **réhabilitée l'ensemble de la zone humide**, la réalisation de Beaupré-Lalande constituant un précédent et un exemple à suivre. La ville de Vannes avait au cours de l'été 2018 conduit des travaux de reconnaissance et posé un panneau annonçant la réhabilitation (d'une partie ?) de la zone humide de Tohannic. Nous l'encourageons à poursuivre fermement dans cette voie mais avec une plus grande ambition, et de le confirmer formellement dans la modification en cours du PLU.	
M	7		27/02/2021	Mme Denise Gaillard Présidente de l'Association Syndicale libre "Bois de Limoge"	idem courrier C2 indice 1 Réhabilitation zone humide de Tohannic	Zone humide
				Réponse de la Ville de Vannes		

					Autres adaptations réglementaires	
O	7		10/02/2021	M. Perot	Demande de renseignements sur un projet de clôture et d'annexe. Expédiera un mail	Implantation

M	1		13/02/2021	M. Perot	Suite à sa visite à la permanence du mercredi 10 février, soumet la problématique suivante : J'habite en zone UC et j'ai un projet de réaliser une construction annexe (cabanon de jardin). Compte tenu de la configuration du terrain et de la situation de la maison sur celui-ci, je souhaite implanter le cabanon à l'alignement et en retrait de 2 m par rapport à la maison. Comme nous l'avons vu ensemble, dans le projet de nouveau PLU, cette implantation est possible car il est stipulé que : "*Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inferieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.*" Cette implantation n'est a priori pas possible dans le règlement actuel car il y est indiqué : "*La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (L) séparant deux constructions* doit être supérieure ou égale à 4 mètres (L >ou = à 4 mètres).*" Et il ne semble pas y avoir de cas particulier pour l'implantation pour les constructions annexes. Je souhaiterais donc savoir, s'il est possible de déposer dès à présent une demande d'autorisation préalable pour l'édification de cette annexe, sachant que son implantation sera bien conforme au nouveau règlement. Dans le cas contraire, à quelle date est envisagée la validation du nouveau règlement ?	implantation
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	10		20/02/2021	M. Henrio Gérard, 20 rue de Kerarden 56860 Séné et Mme Maho Martine Brao Héol 56000 St-Nolf	Sont propriétaires des maisons 26 et 28 rue A Briand (parcelle 192), matérialisés en violet sur les planches graphiques, et donc intégrés au patrimoine bâti au titre de l'article L 151-19 du CU. Considèrent que l'intérêt architectural n'est pas évident et s'inquiètent de savoir si ce classement limite leurs possibilités de vente en vue d'un projet immobilier. Demandent leur déclassement.	Patrimoine bâti au titre de l'article L.159-19 du CU
				Réponse de la Ville de Vannes		

O	8		10/02 /2021	Mme Escola 47 rue des 4 frères CREAC'H 56000 VANNES	Demande de renseignement au sujet de "patrimoine bâti du tire de l'article L.159-1 de code de l'urbanisme. Vont envoyer un mail.	Patrimoine bâti au titre de l'article L.159-19 du CU
M	2		16/02 /2021	Mme Escola 47 rue des 4 frères CREAC'H 56000 VANNES	Sont propriétaires de la parcelle n° 159 au 47 rue des 4 frères CREAC'H, VANNES classée en patrimoine bâti au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Cette parcelle comprend trois édifices accolés d'architecture différente aux numéros 45, 45 bis et 47 rue des 4 frères CREAC'H. S'interrogent sur le classement en L 151-19 de la totalité de la parcelle et non en bâti dur comme la parcelle 622 jouxtant au n° 43 des 4 frères CREAC'H. Demande-s'il est normal que les 3 édifices qui ne semblent pas tous du même intérêt architectural, soient tous intégrés sous ce même article L 151-19 du code de l'urbanisme ? Joignent des photos des trois bâtiments de la parcelle 159.	Patrimoine bâti au titre de l'article L.159-19 du CU
				Réponse de la Ville de Vannes		

					Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare	
M	3		19/02 /2021	M. Pierre PICOULT	La modification de l'AOP Nord-Gare pour sa partie géographiquement située au Nord de la rue du 65ème RI" permet une restitution des emprises jusque-là dévolue à la construction de collectifs dans la continuité des programmes construits par le promoteur Giboire. Cette restitution s'effectue au bénéfice des équipements sportifs existants du stade Jo-Courtel, d'ores-et-déjà étendus avec la construction d'un terrain supplémentaire. La destination de ces emprises retrouve donc une vocation publique, mais son utilisation effective par le public lui-même peut apparaitre paradoxalement plus restreinte qu'elle ne l'aurait été en cas de vente des terrains à un promoteur. En effet, les équipements sportifs Jo-Courtel représentent une emprise importante du quartier nord-gare, entièrement clôturée et fermée la plupart du temps et dont l'accès est signalé comme étant interdit aux personnes étrangères au club. A l'inverse, les programmes collectifs de Giboire entre la rue de Strasbourg et du 65 RI offrent désormais des cheminements ouverts à tous (indépendamment de leur domanialité). Cette fermeture des équipements Jo-Courtel	Cheminements doux

					est d'autant plus dommage que ses emprises comportent des cheminements est-ouest (dont un maintenu carrossable pour les secours) permettant de relier l'avenue du Président Wilson et le nord de la rue de Strasbourg dans un environnement apaisé et sans emprunter la rue du 65ème RI, à l'image du cheminement longeant la nationale côté Saint-Guen. Des accès existent de part et d'autre des pelouses, ainsi que sur le parking de l'école Brizeux et sur la rue du 65ème RI. Ces cheminements revêtent un caractère d'autant plus stratégiques au regard de l'avenir de la rue de Strasbourg amenée à connaitre une importante occupation par des chantiers (restructuration de la rue, reprise du débouché de la rue et travaux de la passerelle et des parking) allant nécessairement conduire à un report de trafic sur la rue du 65ème RI, aux trottoirs déjà très étroits, ce qui tendra à accroitre la dangerosité de cet axe fréquenté entre autres par des enfants. Par ailleurs, l'objet de la modification de l'OAP portant aussi sur "l'inscription d'un principe de continuité piétonne entre la rue du 65ème RI et l'école Brizeux", il peut apparaitre opportun de faire également apparaitre au PLU les cheminements internes aux équipements sportifs afin de souligner leur caractère public et tout aussi stratégique dans le cadre des efforts de désenclavement du quartier nord gare, afin de garantir leur pérennité, et afin de permettre leur ouverture au public. Enfin, cette inscription des principes de continuités piétonnes au sein des emprises sportives Jo-Courtel peut apparaitre comme une nécessaire compensation à la suppression des principes de liaisons douces nord/sud (de la rue du 65 RI à la pelouse est) désinscrit du fait de la réduction du périmètre de l'OAP.	

					Généralités	
O	13		25/02 /2021	Mme Durand	Demande que la présentation des cartes soit plus aisée pour les personnes handicapées et demande une adaptation avant la fin de l'enquête. <u>Note du CE</u> : Lors de ses permanences le commissaire enquêteur est à la disposition du public pour manier les cartes, par ailleurs il a été affiché une note précisant que hors permanence le public peut demander l'aide d'une personne de la réception pour manipuler certains documents.	Accessibilité des documents

O	16		02/03 /2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Déclare absente la planche n° 20 et se demande si elle ne fait pas l'objet d'une modification. Note du CE : La planche n° 20 est bien présente physiquement et également numériquement sur le site de la ville.	Accessibilité des documents
O	20	2	02/03 /2021	Mme Le Clainche	Demande pourquoi la planche n° 21 n'est plus à disposition. Note du CE : La planche n° 21 est bien disponible.	Accessibilité des documents
O	17		03/03 /2021	Anonyme	Déclare absentes les planches 21 25 09. Note du CE : Les planches 21 25 09 sont bien présentes physiquement sur place et numériquement sur le site de la Ville de Vannes	Accessibilité des documents
C	3	2	04/03 /2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Signale les conditions peu satisfaisantes d'exploitation des 25 grandes planches au format A0, la difficulté pour les personnes âgées ou handicapées de les manipuler, la disparition de certaines planches, leur concentration sur une même table incompatible avec la crise sanitaire Covid-19. Regrette les conditions d'accueil plus favorables des enquêtes précédentes.	Accessibilité des documents
				Réponse de la Ville de Vannes		
C	3	1	04/03 /2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Deux immeubles ne sont pas représentés sur les planches 17 et 21, au 6 rue de Bellebat parcelles EC 79 et 78	Cadastre
				Réponse de la Ville de Vannes		
O	11		20/02 /2021	Mm Sabine FRABOULET et M. Philipe CRISTUFARI Square Michel de Gelzan	Sont venus prendre connaissance de la modification n° 1 du PLU. Enverrons un mail pour faire part de leurs remarques	Information
O	9		20/02 /2021	Mme FERRARD Maryvonne	Est venu se renseigner sur la modification n° 1 du PLU de Vannes et sur les modalités d'envoi des observations.	Information

5 OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai choisi de classer mes 17 questions ou remarques suivant les thèmes :

- **A - Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales**
- **B – Autres adaptations réglementaires**
- **C – Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare**
- **D – Evolution du tableau des emplacements réservés**
- **E – Evolution de zonage**

plus un rappel concernant les personnes publiques

N°	**A- Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales**	
1	La rédaction de certaines mesures au bénéfice de la protection et de la mise en valeur du patrimoine végétal du territoire de Vannes renvoie souvent à des expressions comme « *mesures dérogatoires exceptionnelles* » ou « *souplesses nécessaires* » ou encore « *préserver au maximum* ». Pour illustrer cela on peut citer : Chapitre Création et intégration de la protection « ripisylve » : *« La constructibilité de certaines parcelles sera limitée et réduite bien que des **mesures dérogatoires exceptionnelles** permettront d'éviter une atteinte grave de la constructibilité de parcelles à bâtir nues de construction, à l'entrée en vigueur du PLU »* Chapitre Renforcement de la protection du Bois du Vincin « Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager (Bois du Vincin) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme Au sein de l'en*semble urbain boisé du « Bois du Vincin », les boisements devront être au **maximum préservés.*** *« Devant l'altération constatée du boisement, il convient de développer de nouvelles règles pour pérenniser le boisement du Vincin tout en ménageant **des souplesses** nécessaires à l'évolution des espaces déjà anthropisés. ».* • Ne pensez-vous que les exceptions qui en découlent diminuent sensiblement la portée réelle de cette protection souhaitée ?	A
	Réponse de la Ville de Vannes :	
2	Les arbres protégés, les haies bocagères sur talus /murets inventoriés, les haies bocagères, bosquets ou alignement d'arbres, les ripisylves sont maintenant répertoriés sur toutes les planches graphiques et cela grâce à un travail de terrain mené en 2018 sous l'égide de la Direction de l'Urbanise et du service Espace-verts de la ville de Vannes, et à l'amélioration de la sémiologie de la représentation cartographique. • Pourriez-vous rappeler, pour chacune de ces composantes végétales, la grille d'appréciation et de lecture ayant conduit à leur classement ? • A partir d'un comptage et d'un calcul sur les 20 planches du règlement graphique, pourriez-vous préciser le nombre ou le linéaire total de d'arbres et de haies protégées ?	A
	Réponse de la Ville de Vannes :	
3	Le § A.2 de la page 14 du règlement liste les effets de la protection au sein de l'aire de défense écologique et les **11** possibilités admises d'occupation et de d'utilisation de leur sol. Je note qu'il y est possible d'y construire des « annexes hors sol » d'une hauteur inférieure à 2.5 m et d'emprise au sol inférieure à 10 m² • Ne pensez-vous qu'autoriser ce type de construction, se traduisant généralement par la construction d'un abri de jardin ou de vélo souvent de faible valeur architecturale, conduisant cependant à la suppression de l'aire de	A

	défense écologique et à terme entrainant la disparition de la composante protégée, est très permissive vis-à-vis de l'objectif affiché ? • De même les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code l'urbanisme y sont admises ainsi que les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières. Ces possibilités de suppression de ces aires de défenses mériteraient une justification.	
	Réponse de la Ville de Vannes :	
4	Il serait intéressant de mettre en place un **indicateur** permettant d'analyser la portée réelle des mesures prises au bénéfice du patrimoine végétal. • Est-il alors possible, à partir des planches du règlement graphique, de dresser comme pour les emplacements réservés, une liste exhaustive des composantes végétales à protéger avec leur repérage et si possible leurs caractéristiques succinctes qualitatives et quantitatives ? Ce document mis à jour régulièrement permettrait, comparé à celui de base de la modification n° 1 du PLU, d'établir, à minima sur l'aspect quantitatif, un ratio permettant apprécier l'impact des mesures de protection prises dans le cadre de la modification n° 1 et éventuellement les amender dans des prochaines modifications ou révision du PLU.	A
	Réponse de la Ville de Vannes :	
5	Protection du Bois du Vincin. Il est proposé de changer le zonage de cette entité en créant un zonage UCd dont le Coefficient d'Emprise au Sol serait limité à 15 % (au lieu de 20 % actuellement en zone UC) et sur lequel serait exigé un % d'espaces libres paysagers de 60 % pour toute nouvelle construction. Ces dispositions visant à protéger le patrimoine végétal n'est cependant que peu contraignante pour les grands terrains où en valeur absolue les possibilités d'imperméabilisation des surfaces et de construction sont beaucoup plus importantes que sur un petit terrain. Il est à noter que certains terrains font plus de 5 500 m² tandis que d'autres font moins de 750 m². • Ne pensez-vous pas que cette disposition très intéressante pour la protection du patrimoine végétal pourrait être améliorer en la durcissant par l'intégration d'un paramètre par pallier de 500 ou 1000 m² de tenant compte de la taille réelle du terrain, afin que les efforts de protection et de conception architecturale et paysagère soient comparables quelle que soit la taille du terrain ?	A
	Réponse de la Ville de Vannes :	
6	Protection du Bois du Vincin Au-delà de la protection apportée par ce nouveau zonage il est surprenant de	

	constater l'absence arbres protégés et le peu de haies protégées, répertoriés graphiquement dans cette entité représentée sur les planches 2 3 6 7. Lors de ma visite sur le site où j'ai bien compris le caractère global de ces boisements, il me semblait cependant que certains sujets méritaient une attention particulière, or je ne vois que quelques haies protégées, par exemple sur les parcelles 197, 199 et autres proches de l'allée de Sableguy. • Pourriez-vous en préciser la raison ?	
	Réponse de la Ville de Vannes :	
7	A la page 14 du règlement partie A : « Aire de défense écologique » il est précisé que les aires de défenses écologiques sont des espaces tampons générés à partir des composantes végétales inscrites au règlement graphique ». • Il serait souhaitable de préciser qu'elles correspondent aux § B.1 « Espaces boisés » classés, et § B.2 « Autres composantes végétales protégées à conserver, renforcer ou à créer », de la partie B : « Typologie de composantes végétales protégées ».	
	Réponse de la Ville de Vannes	
8	A la page 16 § B.2.1 il est précisé : « au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier des arbres constitutifs des composantes végétales protégées s'appliquent les règles de protection de la partie A2 – Effet de la protection au sein de l'aire ». • Cette rédaction me parait équivoque et pourrait être plus explicité de la manière suivante : « au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier des arbres constitutifs des composantes végétales protégées et à minima de leur aire de défense écologique s'appliquent les règles de protection de la partie A2 – Effet de la protection au sein de l'aire	
	Réponse de la Ville de Vannes	

N°	**B – Autres adaptations réglementaires - Observations**	
9	**Gabarit** Le gabarit est lié à la notion de façade qui est définie par celle de paroi verticales thermiquement isolées (définition page 9 et 10 du règlement). • Quid du gabarit d'une construction dont les façades ne sont pas isolées (exemple : parc de stationnement couvert extérieurs, silos, hangars, locaux vélo qui à raison de 1.5 m² minimum par 60 m² de surface de plancher peuvent rapidement représenter une surface importante) ?	B

	Réponse de la Ville de Vannes :	
10	**Attique** Le bonus de volume en attique est conditionné par l'exemplarité énergétique ou environnementale du bâtiment, ou son classement en bâtiment en énergie positive. • Ne serait-il pas souhaitable de préciser le **niveau** de cette exemplarité énergétique ou environnementale par rapport à la règlementation thermique et/ou environnementale obligatoire du moment, RT 2012 actuellement, RE2020 en janvier 2022 ?	B
	Réponse de la Ville de Vannes :	
11	**Implantation des constructions** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou en limites séparatives latérales et fonds de parcelle, est réglée par le règlement particulier de chaque zone ou secteur. A la page 23 du règlement le chapitre 5 « l'implantation des constructions » liste 10 possibilités de dérogations. Certaines de ces dérogations sont factuelles et objectives comme celles se rapportant aux constructions proches du bord de mer, des voies ferrées, du domaine maritime. Cependant certaines sont rédigées en laissant une très large interprétation et subjectivité. On peut citer des termes comme « *sans rompre l'harmonie des lieux* ; *adapter le projet en vue de son insertion dans le site, compromettre sa mise en valeur, harmoniser l'ensemble des constructions* » • Ne pensez-vous pas que ces rédactions laissent une trop grande part à l'interprétation et peuvent créer ainsi une insécurité réglementaire ?	B
	Réponse de la Ville de Vannes :	

	C – Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare - Observations	
12	Lors de notre visite de terrain du 26 novembre 2020 j'ai pu constater que des travaux étaient en cours dans le périmètre de cette OAP. Il m'a été indiqué alors qu'il s'agissait de modification de cheminements. Le samedi 27 février 2021, avant la permanence, je me suis rendu sur place ou j'ai constaté qu'en fait il s'agissait de la construction d'un terrain de sport, pratiquement terminé.	

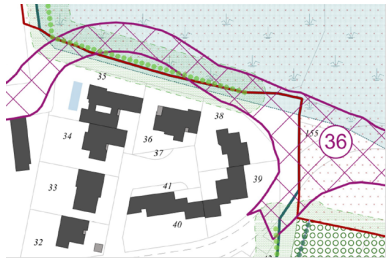
Une rapide recherche sur Internet m'a permis de prendre connaissance :

- qu'en effet lors du conseil municipal en date du **10 février 2020** a été présenté un bordereau pour la « *création d'un terrain synthétique éclairé et homologué …/ ..sur la parcelle situé au sud du stade Jo-Courtel ….…et précédemment affectée à une opération de 250 logements* » (Ouest-France du 6/02/2020) ;
- que le **7 juillet 2020** le Télégramme annonçait « *les travaux visant à créer un nouveau terrain d'entraînement synthétique commenceront **le 16 juillet** sur l'ancien site « Guillo-Bois », qui jouxte l'école Brizeux. »,*
- que le Fil Info de la Ville de Vannes annonçait *« Les travaux débuteront le **16 juillet**, avec une livraison attendue en **novembre** (2020) si la météo est favorable…./…Cette nouvelle installation sera accompagnée d'une reconfiguration du cœur de quartier Nord-Gare, avec la livraison attendue des 30 pavillons par Giboire, la création d'un cheminement piétons entre l'esplanade Saint Jean des Près et l'école Brizeux, avec un plateau surélevé en traversée du 65e RI ainsi que la création d'une aire de jeux de 220 m2 avec structure et jeux en bois en 202 »* et présentait le plan des installations.

- Vous voudrez bien justifier de la réalisation de ces travaux **avant la fin de l'enquête publique et l'approbation éventuelle de la modification N° 1 du PLU** validant la suppression de cette partie d'OAP, l'extension du complexe sportif Jo Courtel et le reclassement de la zone Ubf en Ul.

Réponse de la Ville de Vannes :

13	La partie NORD supprimée de cet OPA incluait un principe paysager et environnemental composé **d'espaces verts et d'aménagements paysagers** et une **liaison douce**. Dans le tome 3 du rapport de Présentation - Justification des choix - est exprimée la volonté de *« développer la perméabilité inter-quartiers en prévoyant les maillages nécessaires lors des nouvelles opérations et, au besoin, en identifiant des maillages à créer dans le tissu urbain existant …./….d'encourager l'usage des transports en commun, du vélo et inciter à la multimodalité en s'appuyant sur les pôles d'échanges et les parkings relais.* » • Vous voudrez bien préciser comment cette volonté s'exprime dans le projet d'extension du complexe sportif Jo Courtel.	
	Réponse de la Ville de Vannes :	
14	Le PLU approuvé le 30 juin 2017 intégrait une OAP en renouvellement urbain nommée « Pôle d'Echange multimodal de la gare », dont l'enjeux était de « redynamiser le quartier de la gare par l'arrivée de nouveaux habitants, de développer l'activité tertiaire autour de l'attractivité du PEM, et de connecter la gare et son quartier au centre-ville et garantir son accessibilité ». Cette OAP présentait un zoom « OAP Nord Gare », dont la partie en rose sur les plans ci-dessous représente une occupation du sol à dominante habitat. PLU en cours — Modification 1 Cependant la « synthèse de l'échéancier prévisionnel » associée à ce secteur ne faisait pas apparaitre clairement son potentiel de logement. • Vous voudrez bien alors nous indiquer le potentiel de logement qui était prévu sur cette zone et plus particulièrement sur la partie supprimée par la modification 1. • Vous voudrez bien démontrer la nécessité de supprimer du potentiel de logement dans ce secteur urbain (pour mémoire il est fixé au PADD un objectif de 75 % de construction dans le tissu urbain) et le besoin global d'équipements sportifs supplémentaires de ce type et plus particulièrement à cet endroit.	C
	Réponse de la Ville de Vannes :	

	D – Evolution du tableau des emplacements réservés - Observations	
15	La liste des emplacements réservés a été mise à jour (annexe 2 page 75 du projet du règlement). L'emplacement 36 du type liaison rue de Robien ou allée de Limoge / giratoire du Bois de Limoge est maintenu et justifié par « *le maillage de l'avenue de Limoge et de Tohannic pour désenclaver le secteur de Limoges et soulager a circulation du quartier du Jointo et sur la rive gauche* » Cet emplacement se situe en partie et en superposition d'un **zonage Nv** (nature en ville), d'une **zone humide**, et maintenant d'une **aire de défense écologique**. Voir extrait de la planche 16 ci-dessous.  • Ces contraintes ne rendent-elles pas difficilement réalisable le schéma de désenclavement présenté et de fait le maintien de l'emplacement réservé 36 au tableau des emplacements réservés ?	D D
	Réponse de la Ville de Vannes :	

	E – Evolution de zonage - Observations	
16	La modification de zonage de la parcelle n° 598 section DN du giratoire va supprimer du potentiel de logement. • Sur la base de 4 528 m² en secteur UC vous voudrez bien en préciser le nombre. • Globalement il serait souhaitable de présenter une mise à jour des potentialités de logements pour vérifier que les modifications de zonage ou d'OAP sont sans incidence notable sur les objectifs de construction fixées au PLU approuvé le 30 juin 2017, en nombre de logement et en proportion de construction dans le tissu urbain.	E
	Réponse de la Ville de Vannes :	

	Personnes Publiques	
17	Golfe du Morbihan – Vannes agglomération a confirmé que les objectifs de la modification n° 1 du PLU sont compatibles avec les orientations des politiques communautaires. Cependant GMVA fait des remarques sur : l'adaptation des bonus de constructibilité, l'offre de logement sociaux en centre-ville, les disponibilités foncières, les emplacements réservés, et précise un nombre importants d'ajustements rédactionnels et commentaires généraux. • Vous voudrez bien nous préciser la suite donnée à ces remarques et ajustements.	PP
	Réponse de la Ville de Vannes :	

Fait à Ploemeur, le 9 mars 2021

Le commissaire enquêteur
M. Bernard BOULIC

VANNES

Vannes, le 12 mars 2021

Monsieur Bernard BOULIC
Commissaire enquêteur
« Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme »
14 impasse Berthelot
56270 PLOEMEUR

Nos réf : JLB/DM - D0014-2021

Objet : Mémoire en réponse - Enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Vannes.

Affaire suivie par Jérôme LE BERRE

Lettre Recommandée avec A.R

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver, sous ce pli, le mémoire en réponse établi par la Ville de Vannes comme suite à la remise de votre procès-verbal de synthèse en date du 09/03/2021.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

VILLE DE VANNES (MORBIHAN)

Le Maire,

David ROBO

Pièce jointe :
- Mémoire en réponse

Ville de VANNES

Enquête publique relative à

la modification n° 1 du plan local d'urbanisme

de la Ville de Vannes 56000

Enquête publique du
Lundi 1er février 2021 au jeudi 4 mars 2021

Mémoire en réponse de la ville de Vannes

SOMMAIRE

1 Introduction 3
2 Réponses aux observations formulées par le public 4
3 Réponses questions du commissaire enquêteur ..... 21~~22~~
4 Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale ..... 40~~41~~

1 INTRODUCTION

Le présent mémoire en réponse comporte l'ensemble des compléments d'informations et réponses que la collectivité souhaite apporter aux observations et interrogations soulevées par le public et par Monsieur le commissaire enquêteur dans son Procès-Verbal de synthèse remis le 10 mars 2021, en en application de l'article R123-18 du Code de l'environnement.

Les compléments d'informations et les réponses figurant dans le présent document ne constituent pas des décisions de la ville de Vannes mais des intentions. Ces intentions ne pourront qu'être entérinées, le cas échéant, par le conseil municipal de la ville de Vannes.

2 REPONSES AUX OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Nomenclature : la colonne T précise le type d'observation, O pour déposée sur le registre, C pour reçue par courrier ou par note écrite, M reçue par courriel. Cette lettre est suivie du N° d'enregistrement de l'observation et éventuellement d'un numéro en indice dans le cadre d'observations sur des thèmes différents.
L'observation peut être compléter d'une note du commissaire enquêteur (CE)

Observations hors objectifs de la modification n° 1 du PLU						
T	N°	I	Date	Noms	Observations	Sujets
O	1	2	01/02/2021	M. Escola	Demande s'il est prévu une antenne 4 ou 5 G sur le camping impasse du petit Conleau.	5 G
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme ne prévoit pas de changement de zonage sur la parcelle n° 374 section CL en question et ne présente pas de lien avec le développement des télécommunications sur le territoire communal ».*	
C	1	2	04/02/2021	Le collectif des Eco-habitants du Village de Tréhuinec 149, 153, 155 route de Tréhuinec. M. et Mme Barille, M. Jakob, Mme Drouard, Mme et M. Lemaître	Demande de rendre constructible les fonds de parcelles DN 012 0463 0462 066 actuellement desservies par route de Tréhuinec, en densification de l'existant dans les conditions énoncées dans les lois Littoral et ELAN, afin *"de construire Eco-durable dans un environnement végétal, de permettre aux enfants des actuels propriétaires de vivre et travailler à Vannes"*. <u>Note du CE</u> : Le zonage de ces parties de terrain est Agricole.	Zonage
				Réponse de la Ville de Vannes	*« L'Article L153-31 modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dispose que la réduction d'espaces Agricoles s'opère par révision or la présente démarche concerne la modification du Plan Local d'Urbanisme. La ville de Vannes proposera au collectif de riverains une rencontre afin d'échanger avec eux sur les marges d'évolution de la constructibilité de ce secteur qui apparaissent extrêmement limitées du fait de l'application concomitante de la loi littorale, de la loi ELAN ».*	
O	15		27/02/2021	M. Denis Cotillard	Propriétaire de la construction au 61, bis rue du Vincin, demande que la modification du Zonage (actuellement Ula) soit bien étudiée dans la prochaine modification de PLU, conformément aux différents échanges de mail avec la commune.	Zonage
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme ne prévoit pas d'adaptation de zonage de la parcelle en question. La ville de Vannes proposera à M. Cotillard une rencontre afin d'évoquer le calendrier d'une adaptation ultérieure du Plan Local d'Urbanisme, à travers laquelle ce changement de zonage sera étudié ».*	
O	2		01/02/2021	M. Prat D.	Demande si le zonage 1AUbp le long de l'avenue de Tohannic est destiné à des habitations, à des habitations avec des commerces ou uniquement à des commerces. Note du CE : Il lui a été répondu que le zonage correspondait	zonage

					à des habitations avec des activités commerciales compatibles.	
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Tohannic dont la vocation principale est la production de logements »*	

Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales

T	N°		Date	Noms	Observations	Sujets
O	23	2	04/03/2021	Anonyme	Habite dans le quartier de Limoges, souhaite que les chemins piétons derrière son quartier soient mieux entretenus. Demande que les fossés soient curés et que les branches d'arbres présentant un danger soient coupées. Note la présence de" grands trous " de 30 à 50 cm de profondeur dans la zone humide, présentant un danger pour les enfants et favorisant la présence de moustiques et de serpents.	Cheminements doux
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme vise à encadrer le droit des sols (occupation et utilisation) et non l'entretien des espaces publics ou privés. En cas de danger avéré, la commune se rapproche du propriétaire concerné. »*	
M	4		26/02/2021	Hervé CHEVREL - 8 Chemin des Aubépines - VANNES	Fait part de sa réflexion concernant le quartier de Cliscouët implanté entre le secteur protégé Conleau - Rives du Vincin et le boulevard de la Résistance, où un renforcement de la trame verte semble envisagé. Le quartier possède un patrimoine paysager issu de son passé agricole constitué par un cheminement piétonnier ou mixte qui a constitué en son temps l'une des limites de la "ZAC" et correspond en réalité à l'ancien chemin de desserte des champs et prairies datant d'avant l'urbanisation du secteur. Il est de type chemin creux Breton avec talus, haies et plantations d'arbres parfois centenaires (Chênes en particulier) et comprend - Le chemin de Cliscouët à Conleau entre la rue Pierre Ronarc'h et la rue Jean-François de Surville - Le chemin des Aubépines entre la rue Jean-François de Surville et la rue de Ty Coët. Au-delà d'un prolongement totalement piétonnier vers les jardins familiaux et les rives du Vincin ou encore vers le	Cheminements doux

					boulevard de la Résistance où il rejoint la trame verte, **l'inscription à l'inventaire paysager avec éventuellement un classement assorti de mesures de conservation et d'entretien me semblerait totalement en accord** avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - Axe 3, §1 : Renforcer la qualité paysagère, §3 Renforcer la Trame Verte et Bleue, d'une part et avec L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - § Trame Verte et Bleue et Nature en Ville, § Préserver les espaces agro-paysagers et espaces bocagers. Le but étant la pérennisation de ce patrimoine qui risquerait de disparaître ou d'être irrémédiablement endommagé au fil du temps selon que des propriétaires riverains pourraient lui trouver des "inconvénients" (Ombre, feuilles mortes...).	
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes partage le constat selon lequel les espaces en question présentent suffisamment de qualité pour faire l'objet de mesures conservatoires. Suite à différentes rencontres avec M. CHEVREL, la ville de Vannes confirme qu'une protection de ces espaces sera mise en œuvre dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme »*	
C	1	1	04/02/2021	Le collectif des Eco-habitants du Village de Tréhuinec	Demande la réouverture du chemin du Gorzec qui permettrait aux randonneurs et promeneurs de rejoindre le centre de ville de Vannes grâce à une jonction au nouveau chemin dit de St-Anne par un cheminement balisé sur un des côtés de la route de Tréhuinec, ce qui est une demande récurrente soutenue par une majorité de résidents de la zone.	Cheminements doux
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ne présente aucun lien avec cette problématique d'accès. »*	
O	3		01/02/2021	M. Prat D.	Demande si le chemin piétonnier dit « Montesquieu-Tohannic » non identifié clairement sur les plans, est supprimé, maintenu ou développé.	Cheminements doux
M	5		27/02/2021	Mme Denise Gaillard Présidente de l'Association Syndicale libre "Bois de Limoge"	idem courrier C2 indice 3 Chemin piétonnier de Montesquieu à Tohannic	Cheminements doux

C	2	3		Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	Objet : Chemin piétonnier de Montesquieu à Tohannic : « *de lourdes atteintes à l'environnement naturel demandent des travaux de réhabilitation* ». Le chemin part de la rue de Montesquieu, en face de la rue des Hautes Folies pour aboutir avenue de Tohannic. Il fait environ 900 m de long à travers ou le long d'espaces naturels. Le chemin est très fréquenté : promeneurs, sportifs, vannetais allant au marché. Il n'est pourtant pas identifié sur les cartes alors qu'il devrait l'être. Il y a 3 sections où l'environnement est atteint ou risquerait de l'être. <u>Section 1</u> : à 170 m de la rue de Montesquieu/ virage à angle droit le long du mur en pierres : un alignement de chênes/haie bocagère sur talus a été illégalement abattu en février 2018 sur 60 m, l'EBC (espace boisé classé) situé en arrière de ce talus a été dévasté sur une 10 à 20m de profondeur. C'est devenu un fouillis de ronces. Il conviendrait que la ville de Vannes réhabilite ou obtienne du responsable de l'abattage la réhabilitation de cette zone. <u>Section 2</u> : le chemin est rejoint par celui venant de l'allée de Limoges, à 400 m de la rue de Montesquieu. <u>Section 3</u> : les derniers 150 m du chemin avant l'avenue de Tohannic, bordé d'alignements de chênes/haies bocagères de part et d'autre, est « encadré » par de hauts remblais mêlés de gravats, les écoulements sont ainsi bloqués et le chemin devient très boueux voir impraticable en hiver. Ces remblais viennent surtout s'appuyer sur la base des troncs au risque de les déborder et sont assez proches et hauts pour impacter les branches (les houppiers) des chênes en plusieurs endroits. L'application des distances de protection définies dans le PLU autour des alignements de chênes devraient permettre de les dégager. Nous attirons donc l'attention de la ville de Vannes pour qu'elle réalise ou fasse réaliser par les propriétaires des terrains remblayés les travaux correspondants, et rétablir un écoulement correct des eaux**.**	Cheminements doux
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'est pas rétroactif. Ainsi, la destruction des arbres évoqués dans la section 1, abattus sur du foncier privé, a fait l'objet d'un constat d'infraction en mars 2018, et d'une saisine du procureur de la République, par la Ville de Vannes. La décision d'imposer une remise en état lui revient.* *Concernant la section 3, les remblaiements situés au sud du chemin ont été autorisés antérieurement à la modification du PLU en objet. La commune n'est ainsi pas fondée à en imposer*	

					le retrait. Toutefois, concernant les remblaiements situés en partie nord, sur du foncier privé également, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Tohannic intégrée au PLU approuvé en 2017 prévoit, de conditionner l'urbanisation de la partie constructible de l'OAP (Réduite en 2017) à la restauration de la zone humide et des écoulements. *Enfin, le projet de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme ne prévoit pas de réduction des cheminements piétonniers existants dans l'espace naturel de Tohannic. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Tohannic intégrée au PLU approuvé en 2017 vise d'ailleurs à conforter les principes de cheminements doux existants dans le quartier ».*	
O	4		05/02/2021	Les membres du conseil citoyen. La coreprésentante Mme B. AUDRAN	Considère que cette modification permet de mieux prendre en compte le cadre de vie végétal de la commune pour le bien-être de ses habitants. Rappelle que les habitants du quartier de Menimur sont très attachés aux arbres existants et plus particulièrement aux haies de chênes autour du parc de Kerizac dont l'entrée vient d'être mise en valeur mais s'interroge sur la raison par laquelle la haie de chêne bordant le parc, le long du bâtiment à vendre, n'est pas prévue protégée. (Voir planche 10)	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes souhaite tenir compte de cette remarque et adapter la protection du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme afin de couvrir l'ensemble de la haie de chênes existante, notamment à l'arrière de la parcelle n°38 en question (Partie Nord de la haie bocagère) ».*	
O	22		04/03/2021	M. Allain et Mme Le Clainche	Ont déposé ce jour un courrier de 3 pages	Composantes végétales protégées
C	3	3	04/03/2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Retrace l'historique des difficultés qu'il a rencontrées pour tenter d'urbaniser les parcelles dont il est propriétaire. La dernière en date, qui était l'étranglement empêchant l'accès à sa parcelle constructible EC 88, a été levée en Août 2020 par la modification du muret, implanté initialement sur le domaine public en bordure de la parcelle EC 92, par le dernier propriétaire de cette parcelle. Indique que depuis 2019 les constructeurs et promoteurs se heurtent à des pré-instructions longues et difficiles, et que le dernier PC présenté par le promoteur LAMOTTE pour des petits collectifs en R+1+ attique, conformes au PLU a été refusé, alors qu'à l'entrée de son allée ont été construits dernièrement deux immeubles de 12 et 15 logements en R+2 non conformes aux PLU et peu respectueux des anciens bâtiments à proximité. Considère que la modification n° 1 du PLU créant des aires de	Composantes végétales protégées

					défenses écologique à partir des boisements et plantations qu'il a lui-même constitué sur ses parcelles EC 82 à 86 lui cause un préjudice considérable et demande en conséquence que cette modification ne soit pas validée, pour rester sur la base du PLU de 2017.	
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes confirme le caractère constructible des parcelles en question et la possibilité d'y développer une opération immobilière à vocation d'habitat.* *Cependant, l'intégration des constructions projetées (leurs implantations et hauteurs notamment) devra tenir compte du contexte qui présente diverses qualités patrimoniales.* *Les qualités patrimoniales du site concernent d'une part le bâti existant datant du 17e siècle. Plutôt qu'un manoir, il s'agirait d'une métairie comme l'indique l'inventaire du patrimoine culturel en Bretagne consultable sur le portail Karten. Il ne parait pas envisageable de dénaturer cet ensemble patrimonial en y accolant des édifices collectifs dont la densité ne respecterait pas le rapport d'échelle existant.* *Les qualités patrimoniales du site concernent d'autre part le maillage bocager existant en frange des parcelles en question. Identifié et protégé dans le cadre de la révision du Plan Local d'urbanisme en 2017, ce maillage comprend de nombreux chênes d'âge avancé ainsi que leur cohorte d'espèces végétales et animales dont les qualités paysagères et écologiques justifient la prise de mesures conservatoires.* *Enfin, la ville de Vannes souhaite confirmer le fait que la bande plantée située en limites Sud des parcelles n°86 et 85 n'est pas concernée par la modification n°1. »*	
O	21		04/03/2021	M. Christian Joriaux 10 rue Henri Dufeu	Est propriétaire de la parcelle 96 de la planche 16. Considère que la modification n° 1 du PLU créant des aires de défense écologique contraint son terrain en interdisant toute possibilité d'extension, mais lui garantit un cadre de vie agréable et verdoyant ; sous réserve que la parcelle n° 88, derrière chez lui, ne soit pas construite par un immeuble mais par des maisons particulières. Note que son abri de jardin ne figure pas sur les plans.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Les extensions de construction seront effectivement interdites au sein des aires de défense écologiques, afin de protéger de l'urbanisation, les composantes végétales qui leur sont associées. La ville de Vannes partage par ailleurs l'affirmation selon laquelle les mesures conservatoires prévues à travers la modification n°1 du PLU contribueront au maintien d'un cadre de vie verdoyant ».*	

O	1	1	01/02/2021	M. Escola	Propriétaire de la parcelle n° 374, proche de l'impasse du petit Conleau, est venu se renseigner sur un éventuel changement de zonage de sa parcelle, ainsi que sur le classement des arbres alentours. <u>Note du CE</u> : Je lui ai été indiqué que le zonage ne changeait pas, qu'il y avait 2 arbres protégés sur la parcelle du camping et des arbres remarquables sur une portion du rond-point proche de son impasse.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes confirme que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de changement de zonage de la parcelle en question. »*	
O	24		04/03/2021	Mme Castillo	A déposé un courrier de 11 pages avec croquis, plans, et photos	Composantes végétales protégées
C	4		04/03/2021	M. et Mme Castillo 28 Allée du Hecheno Vannes	Sont propriétaires de la parcelle 8 Section BL, derrière chez eux, classée en totalité en E.B.C et partiellement en zone humide. Ne sont pas d'accord avec la délimitation de l'E.B.C. de la partie Nord. Contestent le projet d'aire de défense écologique le ceinturant et se retrouvant pour une partie en plein milieu de leur terrain dans la partie en herbe, où a été passé par la ville de Vannes une canalisation d'eau pluviale il y a plusieurs années, conduisant à raser les arbres existants alors (voir photo n° 4 avec surface en herbe). Contestent le classement en zone humide, et s'interroge sur la procédure initiée pour en attester le classement. Sont surpris que la parcelle 762 ait été classée en UC, rompant la continuité écologique avec la parcelle classée Nv au sud appartenant à la ville. Par ailleurs M. et Mme Castillo sont menacés de tribunal par leurs voisins, qui exigent qu'ils coupent leurs arbres proches des mitoyennetés, alors que c'est la ville de vannes qui a autorisé des constructions sur les parcelles 641,642,643,762 avec des limites de propriété à 1,5 m d'arbres faisant à l'époque 20 m de haut. Demandent en conséquence : • De revoir le classement en zone humide en faisant des vérifications complémentaires, • d'avoir des explications sur les aires de défenses écologiques, • de revoir le classement E.B.C en partie Nord ou ne reste que de l'herbe et 3 petits arbres plantés par ses	Composantes végétales protégées

					soins, • de connaitre la position de la ville de Vannes sur le problème des arbres en mitoyenneté. Enfin M. et Mme Castello déclarent vouloir réaliser un projet sur la partie en herbe, tout en gardant l'environnement d'aujourd'hui avec l'ensemble des arbres et du terrain qu'ils entretiennent, et éviter toute procédures avec leurs voisins. <u>Note du CE</u> : les demandes concertants la zone humide ne peuvent pas être examinées dans une modification de PLU.	
				Réponse de la Ville de Vannes	*« L'Article L153-31 modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dispose que la réduction d'Espaces Boisés Classés s'opère par révision or la présente démarche concerne la modification du Plan Local d'Urbanisme.* *Par ailleurs, M. et Mme Castillo ont été informés du classement partiel en zone humide de la parcelle BL 0008 en décembre 2011. Cette classification repose sur l'identification par un bureau d'étude spécialisé (COMIREM SCOP - 2008) d'une végétation caractéristique de bois humide. Il s'agit d'un milieu protégé par le législateur. Ils ont été invités à contre expertiser ce classement préalablement à la révision du PLU en 2017. Aucune contre-expertise n'a jamais été fournie à la commune ».*	
O	12		24/02 /2021	Mme AUDRAN Béatrice 14 rue Georges Brassens Vannes	Salue la démarche de la ville de vannes visant à mieux protéger l'arbre dans la ville et regrette le comportement de certains particuliers qui abattent tout arbre qui complique leurs projets de construction. Demande de compléter le repérage et l'inventaire des haies de qualité par : "*une magnifique haie de chênes rue Joseph Kessel et débouchant sur la rue de Montherlant et face à la rue G. Brassens, une haie de hêtres (à vérifier) mordant de chaque côté un chemin piéton rue Paul Signac*". Précise que ces arbres sont communs mais que leur qualité en fait une curiosité du quartier de Menimur.	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes partage le constat selon lequel les espaces en question présentent suffisamment de qualités pour faire l'objet de mesures conservatoires. Suite à différentes vérifications, la ville de Vannes décide qu'une protection de ces espaces sera mise en œuvre dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme »*	
O	19		04/03 /2021	Mme Desbois - SCI Desbois - 6 et 8 avenue Georges Pompidou	Est propriétaire des parcelles n° 153 et 217. S'interroge sur le bien-fondé de la réglementation s'appliquant aux aires de défense écologique (L151-23 du CU) et plus particulièrement à la distance de 10 entre le bord de l'aire de défense et le centre de l'arbre protégé et celle de 8 m entre le bord de l'aire de défense et le centre de la haie ou de l'alignement protégé.	Composantes végétales protégées

					Demande de réduire cette distance à 4 m dans tous les cas.	
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Les aires de défense écologique couvrent des surfaces dont la projection en volumes souterrains et aériens permet une protection minimale des composantes végétales concernées. La réduction uniforme à 4 mètres des rayons de protection n'apparait pas pertinente pour parvenir à l'objectif de sauvegarde de la nature en ville, poursuivit par la ville de Vannes. »*	
O	5		10/02 /2021	Mme Le Goff	Souhaite un extrait de la planche N° 20 secteur du domaine de Valombois pour vérifier les arbres repérés comme étant protégés. <u>Note du CE</u> : Double de la planche 20 remise à Mme Le Goff à la permanence du 20/02	Composantes végétales protégées
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Mme Le Goff a largement contribué à l'inventaire du patrimoine arboré, en y participant activement sur le secteur de Valombois/Kersec et Bohalgo. La Ville de Vannes en est reconnaissante et la remercie pour l'énergie et le temps consacrés à ce travail. »*	
O	23	1	04/03 /2021	Anonyme	Habite dans le quartier de Limoges, est favorable au désenclavement vers le rond-point de Tohannic en utilisant l'emplacement réservé n° 36.	Emplacements réservés
O	14		27/02 /2021	Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	En complément du dépôt du courrier C2 (zone humide de Tohannic, emplacement réservé 36, chemin Montesquieu Tohannic), demande de justifier de la nécessité de la liaison prévue à l'emplacement réservé n° 36, par des comptages de voitures dans le secteur rive gauche.	Emplacements réservés
C	2	2		Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	Objet : Emplacement réservé n°36, bénéficiaire Commune de Vannes, portant sur la liaison rue de Robien ou allée de Limoges/giratoire du Bois de Limoges. Le maintien de l'emplacement réservé n° 36 pour une voie de liaison d'environ 320 mètres de long et 18 mètres de large est en contradiction avec les mesures de protection de l'environnement et des espaces naturels en milieu urbain détaillées dans la modification n°1 du PLU. La pertinence d'une liaison, du point de vue de la circulation qui pourrait être automobile (à noter que le PLU ne précise pas de quelle nature est cette circulation ?), n'est ni étayée ni démontrée. Il s'agit là d'une simple idée sans fondement. Nous demandons donc la suppression de cet emplacement réservé pour les raisons suivantes.	Emplacements réservés

					1. Du point de vue de l'environnement, la « liaison » (l'emplacement réservé 36) constitue une véritable destruction : 1.1. Le tracé de la liaison impacte directement une haie de chênes sur talus de 150 m de long, répertoriée sur le PLU -modif 1, dont il ne restera que la moitié. A noter que le plan du PLU ne répertorie pas complètement les alignements d'arbres et zone humides impactées. 1.2. 90% de l'emprise de la liaison viendra oblitérer, remblayer et artificialiser une zone humide (au sud de l'étang de Tohannic en dépit des conclusions de la fiche synthétique jointe au PLU (étude de la zone humide par le bureau EOL) 1.3. Voir aussi les commentaires sur le PLU 2017 déposés par l'association ERB (Eaux et Rivières de Bretagne) concernant l'ensemble de la zone humide, y compris le long de l'avenue de Tohannic, qui vont dans le même sens. Toujours valables. 1.4. Le chemin piétonnier allant de la rue de Montesquieu à l'avenue de Tohannic et celui de l'allée de Limoges à l'avenue de Tohannic, très fréquentés, par où passe le circuit touristique n°2 et aussi un chemin de Compostelle, ne figurent pas sur les plans du PLU, or ils constituent déjà une liaison douce d'une importance notable. Ils doivent y figurer clairement au lieu d'être escamotés. Ces chemins sont recoupés par le tracé de la « liaison » (l'emplacement réservé 36) à plusieurs reprises et sur des distances significatives (au moins 150 m). Les cheminements doux doivent-ils -encore une fois- disparaître et céder la place au bitume et à l'automobile ? 1.5. La ville de Vannes a conduit des travaux de reconnaissance, à l'été 2018, visant à restaurer la zone humide au sud de l'étang de Tohannic et a mis en place un panneau (retiré depuis) annonçant la réhabilitation de la zone humide : la création d'une « liaison » de 18 mètres de large à travers la zone humide serait en pleine contradiction avec cette démarche vertueuse. 2. Du point de vue de la circulation et des cheminements : 2.1. Le libellé de la « nature » de cet emplacement réservé est peu compréhensible. En particulier, que veut dire « et sur la rive gauche » ? Le terme circulation n'est pas défini : s'agit-il bien, dans l'esprit du PLU, de la circulation en général comprenant la circulation douce (piétons, cyclistes) et/ou seulement la circulation automobile ? 2.2. Si on suppose que la « liaison » envisagée est destinée à améliorer la circulation automobile en « rive gauche », l'étendue de cette rive gauche reste très floue, vaste et à priori disproportionnée vis-à-vis de cette liaison. Aucune étude de circulation n'est présentée pour en démontrer la nécessité. 2.3. Les études de circulation du PLU ne descendent pas au	

					niveau des flux dans les quartiers et sont antérieures à la mise en service du tunnel de Kérino dont un des objectifs était de soulager la circulation en rive gauche : cet objectif est semble-t-il atteint. On note que la rue Jean Jaurès est ainsi passée en vitesse limitée à 30 km/h avec ralentisseurs. La situation aujourd'hui est donc bien différente et bien meilleure en rive gauche. 2.4. L'allée de Limoges et la rue de Robien font partie de ces « voies non matérialisées …qui ont vocation à être apaisées lorsque la vie locale le demande » (réf.. PLU-Vannes/Approbation/juin 2017 page 157). En contradiction avec cet « apaisement », l'ouverture d'une « liaison », si elle était pour les automobiles, ne manquerait pas de créer un appel supplémentaire de circulation extérieure traversant la zone. Ce qui transformerait de facto l'allée de Limoges en voie du réseau local secondaire ou principal avec les nuisances correspondantes. Nombre de riverains ne le souhaitent pas et s'y opposent. 2.5. Le secteur de Limoges n'est pas enclavé. Il bénéficie d'une allée d'accès du même nom qui est loin d'être saturée pour ce qui est de la circulation automobile, et de cheminements doux pratiques et très utilisés vers l'avenue de Tohannic, l'université et le centre commercial Carrefour Market (av R. Marcellin) : **En conclusion un « désenclavement » n'est absolument pas nécessaire ni justifié**.	
O	6		10/02/2021	M. et Mme Balaguer et Mme Le Pen	Résidants du lotissement du Bois de Limoges s'interrogent sur le bien-fondé de l'emplacement réservé n° 36 de la planche 20, en partie en superposition avec une aire de défense écologique et une haie bocagère. N'y a-t-il pas un certaine contradiction avec l'article A.2 de la page 14 du règlement visant la modification n° 1.	Emplacements réservés
M	6		27/02/2021	Mme Denise Gaillard Présidente de l'Association Syndicale libre "Bois de Limoge"	idem courrier C2 indice 2 Emplacement réservé 36	Emplacements réservés
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes confirme l'intérêt des évolutions urbaines planifiées par le document d'uranisme en vigueur depuis 2017 dans le secteur de Tohannic et précise que l'emplacement réservé n°36 ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente modification n°1. Il est rappelé que dans l'éventualité d'une mise en œuvre de ce projet, une attention particulière sera portée aux questions visant la mise en valeur, la préservation, la restauration, la compensation des zones humides et autres composantes végétales protégées par le PLU. Concernant la situation de la zone humide, voir la réponse apportée par la ville de Vannes à l'observation*	

					référencée « M7 », page 16 du présent mémoire. »	
O	20	1	02/03/2021	Mme Le Clainche	Considère que les demandes présentées par l'association "Bois de Limoges" sont très pertinentes. Indique que seules les zones à urbaniser sont précisées alors que le plus important est la protection de la zone humide de Beaupré Lalande et que le terrain GMVA à l'angle du rond-point de Tohannic en fait partie. Regrette qu'il soit en fait devenu un dépôt de déchets de chantier ou de stationnement pour les véhicules des étudiants. Déclare que l'entretien des arbres par la collectivité et les particuliers n'est pas géré et constitue un danger sur les chemins piéton.	Zone humide
C	2	1		Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoge	Objet : Réhabilitation de la zone humide de Tohannic. La zone humide se situe au sud de l'étang de Tohannic et le long de l'avenue de Tohannic. Elle a été en grande partie recouverte de remblais « sauvages », gravats., Les écoulements d'eau sont très perturbés et des zones stagnantes se sont formées. Elle est bordée d'éléments paysagers : haies bocagères, espaces boisés etc…et traversée par des chemins piétonniers très fréquentés. Cette zone humide, proche du centre-ville, vient donc s'inscrire dans les priorités affichées de la modification n°1 du PLU. Notre copropriété comprend sur sa bordure Est une grande parcelle boisée classée EBC, n°EB 85 au cadastre, qui est -contrairement à la zone humide- régulièrement entretenue et à nos frais. La copropriété, attachée à cet espace boisé et plus largement à l'environnement général du lotissement, ne peut pas comprendre qu'aucun projet de réhabilitation de la zone humide ne soit précisé dans le PLU ne serait-ce que dans ses grandes lignes alors que les projets d'urbanisation qui l'impactent sont eux très détaillés : voie de liaison, nombre de logements, hauteur des immeubles, commerces etc… Il y a là une disproportion, une contradiction avec l'esprit du PLU. La zone humide et les espaces boisés contigus, un environnement naturel proche du centre de Vannes et remarquable à ce titre, présentent une biodiversité appréciée par les riverains et les promeneurs. La zone humide a fait l'objet d'études : o Une fiche de synthèse incluse dans le PLU, étude réalisée par le bureau EOL o Une analyse très complète de l'association Eaux et Rivières de Bretagne a été déposée lors de l'enquête	Zone humide

					publique sur le PLU 2017 Ces deux contributions concluent à la nécessité de réhabiliter la zone humide, d'en arrêter l'urbanisation. Cependant Le PLU comporte des zones à construire 1AUbp dont l'emplacement réservé n° 35 le long de l'avenue de Tohannic qui se trouvent complètement sur la zone humide (remblayée). Il y a donc bien projet d'urbanisation de toute la bande de terrain à l'ouest de l'avenue de Tohannic, en dépit d'un substratum de zone humide. Nous demandons donc que soit **réhabilitée l'ensemble de la zone humide**, la réalisation de Beaupré-Lalande constituant un précédent et un exemple à suivre. La ville de Vannes avait au cours de l'été 2018 conduit des travaux de reconnaissance et posé un panneau annonçant la réhabilitation (d'une partie ?) de la zone humide de Tohannic. Nous l'encourageons à poursuivre fermement dans cette voie mais avec une plus grande ambition, et de le confirmer formellement dans la modification en cours du PLU.	
M	7		27/02/2021	Mme Denise Gaillard Présidente de l'Association Syndicale libre "Bois de Limoge"	idem courrier C2 indice 1 Réhabilitation zone humide de Tohannic	Zone humide
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La zone humide mentionnée par l'ASL Bois de Limoges concerne plusieurs parcelles privées remblayées (illégalement) par des matériaux et gravats des années 2000 jusqu'en 2008. Compte tenu des enjeux et avec l'accord du Préfet du Morbihan pour diligenter des études sur des parcelles privées, la commune a engagé à ses frais plusieurs diagnostics. Les conclusions des bureaux d'étude COMIREM SCOP (2010), EOL (2011) et BIOTOPE (2015) se recoupent sur les secteurs dits « humides ». Ainsi, la commune a réduit la constructibilité aux seuls secteurs situés le long de l'avenue de Tohannic, désormais en 1AUbp. En complément de ces résultats, reversés au PLU révisé de 2017, la commune a veillé à ce que l'OAP de Tohannic conditionne la constructibilité des secteurs en 1AUbp à la restauration de la zone humide. Cela suppose à minima le retrait des remblais et la restauration des écoulements. La commune sera intransigeante sur la qualité du projet de renaturation proposé et ne délivrera de permis d'aménager ou de construire qu'à cette condition ».*	

Autres adaptations réglementaires

O	7		10/02/2021	M. Perot	Demande de renseignements sur un projet de clôture et d'annexe. Expédiera un mail	Implantation
M	1		13/02/2021	M. Perot	Suite à sa visite à la permanence du mercredi 10 février, soumet la problématique suivante : J'habite en zone UC et j'ai un projet de réaliser une construction annexe (cabanon de jardin). Compte tenu de la configuration du terrain et de la situation de la maison sur celui-ci, je souhaite implanter le cabanon à l'alignement et en retrait de 2 m par rapport à la maison. Comme nous l'avons vu ensemble, dans le projet de nouveau PLU, cette implantation est possible car il est stipulé que : "*Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inferieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.*" Cette implantation n'est a priori pas possible dans le règlement actuel car il y est indiqué : "*La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (L) séparant deux constructions* doit être supérieure ou égale à 4 mètres (L >ou = à 4 mètres).*" Et il ne semble pas y avoir de cas particulier pour l'implantation pour les constructions annexes. Je souhaiterais donc savoir, s'il est possible de déposer dès à présent une demande d'autorisation préalable pour l'édification de cette annexe, sachant que son implantation sera bien conforme au nouveau règlement. Dans le cas contraire, à quelle date est envisagée la validation du nouveau règlement ?	implantation
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Une instruction complète de cette demande de construction d'annexe devra être réalisée afin de juger de la viabilité règlementaire du projet. Par ailleurs, afin de répondre à la question posée, la ville de Vannes précise que les demandes d'autorisation d'urbanisme sont instruites sur la base du règlement en vigueur à la date de leur délivrance – La ville de Vannes envisage de proposer l'approbation du projet de modification n°1 du PLU lors du Conseil Municipal du 19 avril ».*	

O	10		20/02/2021	M. Henrio Gérard, 20 rue de Kerarden 56860 Séné et Mme Maho Martine Brao Héol 56000 St-Nolf	Sont propriétaires des maisons 26 et 28 rue A Briand (parcelle 192), matérialisés en violet sur les planches graphiques, et donc intégrés au patrimoine bâti au titre de l'article L 151-19 du CU. Considèrent que l'intérêt architectural n'est pas évident et s'inquiètent de savoir si ce classement limite leurs possibilités de vente en vue d'un projet immobilier. Demandent leur déclassement.	Patrimoine bâti au titre de l'article L.159-19 du CU
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes mène actuellement une étude pour l'incorporation au Plan Local d'Urbanisme, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation Patrimoniales qui permettront de faire évoluer le cadre règlementaire relatif à la prise en compte et à la valorisation du patrimoine bâti sur le territoire communal. Le dispositif règlementaire actuel est donc conservé dans l'attente de l'entrée en vigueur des OAP Patrimoniales. Par ailleurs, la protection au titre du patrimoine bâti n'a pas d'incidence sur la capacité du propriétaire à vendre son bien. L'existence de protections patrimoniales peut contribuer à la valorisation immobilière d'un bien ».*	
O	8		10/02/2021	Mme Escola 47 rue des 4 frères CREAC'H 56000 VANNES	Demande de renseignement au sujet de "patrimoine bâti du tire de l'article L.159-1 de code de l'urbanisme. Vont envoyer un mail.	Patrimoine bâti au titre de l'article L.159-19 du CU
M	2		16/02/2021	Mme Escola 47 rue des 4 frères CREAC'H 56000 VANNES	Sont propriétaires de la parcelle n° 159 au 47 rue des 4 frères CREAC'H, VANNES classée en patrimoine bâti au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Cette parcelle comprend trois édifices accolés d'architecture différente aux numéros 45, 45 bis et 47 rue des 4 frères CREAC'H. S'interrogent sur le classement en L 151-19 de la totalité de la parcelle et non en bâti dur comme la parcelle 622 jouxtant au n° 43 des 4 frères CREAC'H. Demande-s'il est normal que les 3 édifices qui ne semblent pas tous du même intérêt architectural, soient tous intégrés sous ce même article L 151-19 du code de l'urbanisme ? Joignent des photos des trois bâtiments de la parcelle 159.	Patrimoine bâti au titre de l'article L.159-19 du CU
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes mène actuellement une étude pour l'incorporation au Plan Local d'Urbanisme, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation Patrimoniales qui permettront de faire évoluer le cadre règlementaire relatif à la prise en compte et à la valorisation du patrimoine bâti sur le territoire communal. Le dispositif règlementaire actuel est donc conservé dans l'attente de l'entrée en vigueur des OAP Patrimoniales ».*	

Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare						
M	3		19/02 /2021	M. Pierre PICOULT	La modification de l'AOP Nord-Gare pour sa partie géographiquement située au Nord de la rue du 65ème RI" permet une restitution des emprises jusque-là dévolue à la construction de collectifs dans la continuité des programmes construits par le promoteur Giboire. Cette restitution s'effectue au bénéfice des équipements sportifs existants du stade Jo-Courtel, d'ores-et-déjà étendus avec la construction d'un terrain supplémentaire. La destination de ces emprises retrouve donc une vocation publique, mais son utilisation effective par le public lui-même peut apparaitre paradoxalement plus restreinte qu'elle ne l'aurait été en cas de vente des terrains à un promoteur. En effet, les équipements sportifs Jo-Courtel représentent une emprise importante du quartier nord-gare, entièrement clôturée et fermée la plupart du temps et dont l'accès est signalé comme étant interdit aux personnes étrangères au club. A l'inverse, les programmes collectifs de Giboire entre la rue de Strasbourg et du 65 RI offrent désormais des cheminements ouverts à tous (indépendamment de leur domanialité). Cette fermeture des équipements Jo-Courtel est d'autant plus dommage que ses emprises comportent des cheminements est-ouest (dont un maintenu carrossable pour les secours) permettant de relier l'avenue du Président Wilson et le nord de la rue de Strasbourg dans un environnement apaisé et sans emprunter la rue du 65ème RI, à l'image du cheminement longeant la nationale côté Saint-Guen. Des accès existent de part et d'autre des pelouses, ainsi que sur le parking de l'école Brizeux et sur la rue du 65ème RI. Ces cheminements revêtent un caractère d'autant plus stratégiques au regard de l'avenir de la rue de Strasbourg amenée à connaitre une importante occupation par des chantiers (restructuration de la rue, reprise du débouché de la rue et travaux de la passerelle et des parking) allant nécessairement conduire à un report de trafic sur la rue du 65ème RI, aux trottoirs déjà très étroits, ce qui tendra à accroitre la dangerosité de cet axe fréquenté entre autres par des enfants. Par ailleurs, l'objet de la modification de l'OAP portant aussi sur "l'inscription d'un principe de continuité piétonne entre la	Cheminements doux

					rue du 65ème RI et l'école Brizeux", il peut apparaitre opportun de faire également apparaitre au PLU les cheminements internes aux équipements sportifs afin de souligner leur caractère public et tout aussi stratégique dans le cadre des efforts de désenclavement du quartier nord gare, afin de garantir leur pérennité, et afin de permettre leur ouverture au public. Enfin, cette inscription des principes de continuités piétonnes au sein des emprises sportives Jo-Courtel peut apparaitre comme une nécessaire compensation à la suppression des principes de liaisons douces nord/sud (de la rue du 65 RI à la pelouse est) désinscrit du fait de la réduction du périmètre de l'OAP.	
				Réponse de la Ville de Vannes	*Réponse de la Ville de Vannes :* *« La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'obère pas l'aménagement d'une liaison douce Nord Sud accessible au public et permettant de desservir notamment le groupe scolaire Brizeux par les modes doux, depuis la rue du 65 ème RI. Cette liaison existe dans le programme d'aménagement de la zone UL et sa mise en œuvre permettra de répondre aux enjeux de déplacement Nord/Sud que l'OAP Nord Gare traduit sous la forme d'une coulée verte. Pour des raisons de sécurité, la liaison Est-Ouest traversant le stade Jo Courtel n'est aujourd'hui pas ouverte au public. Un cheminement doux relie par contre déjà ce secteur d'Est en Ouest le long de la RN 165 côté Nord»*	

Généralités						
O	13		25/02 /2021	Mme Durand	Demande que la présentation des cartes soit plus aisée pour les personnes handicapées et demande une adaptation avant la fin de l'enquête. Note du CE : Lors de ses permanences le commissaire enquêteur est à la disposition du public pour manier les cartes, par ailleurs il a été affiché une note précisant que hors permanence le public peut demander l'aide d'une personne de la réception pour manipuler certains documents.	Accessibilité des documents
O	16		02/03 /2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Déclare absente la planche n° 20 et se demande si elle ne fait pas l'objet d'une modification. Note du CE : La planche n° 20 est bien présente physiquement et également numériquement sur le site de la ville.	Accessibilité des documents
O	20	2	02/03 /2021	Mme Le Clainche	Demande pourquoi la planche n° 21 n'est plus à disposition.	Accessibilité des document

					Note du CE : La planche n° 21 est bien disponible.	s
O	17		03/03 /2021	Anonyme	Déclare absentes les planches 21 25 09. Note du CE : Les planches 21 25 09 sont bien présentes physiquement sur place et numériquement sur le site de la Ville de Vannes	Accessibilité des documents
C	3	2	04/03 /2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Signale les conditions peu satisfaisantes d'exploitation des 25 grandes planches au format A0, la difficulté pour les personnes âgées ou handicapées de les manipuler, la disparition de certaines planches, leur concentration sur une même table incompatible avec la crise sanitaire Covid-19. Regrette les conditions d'accueil plus favorables des enquêtes précédentes.	Accessibilité des documents
				Réponse de la Ville de Vannes	*« La ville de Vannes considèrera ces remarques pour, à l'avenir, améliorer d'avantage la manipulation des grandes planches A0. Ces planches pouvaient éventuellement être consultées par ailleurs, sur l'ordinateur mis à disposition du public et des demandes d'extraction pouvaient éventuellement être faites auprès du personnel en présence. L'ensemble des planches étaient présentes au format papier et numérique, durant toute la durée de l'enquête publique. »*	
C	3	1	04/03 /2021	M. Allain Claude 5 rue de Bellebart Vannes	Deux immeubles ne sont pas représentés sur les planches 17 et 21, au 6 rue de Bellebat parcelles EC 79 et 78	Cadastre
				Réponse de la Ville de Vannes	*« Les services de l'Etat actualisent régulièrement le cadastre communal afin de prendre en compte les constructions nouvellement apparues sur le territoire. Les immeubles en question seront à ce titre identifiés ».*	
O	11		20/02 /2021	Mm Sabine FRABOULET et M. Philipe CRISTUFARI Square Michel de Gelzan	Sont venus prendre connaissance de la modification n° 1 du PLU. Enverrons un mail pour faire part de leurs remarques	Information
O	9		20/02 /2021	Mme FERRARD Maryvonne	Est venu se renseigner sur la modification n° 1 du PLU de Vannes et sur les modalités d'envoi des observations.	Information

3 REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

N°	**A- Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales**	
1	La rédaction de certaines mesures au bénéfice de la protection et de la mise en valeur du patrimoine végétal du territoire de Vannes renvoie souvent à des expressions comme « *mesures dérogatoires exceptionnelles* » ou « *souplesses nécessaires* » ou	

	encore « *préserver au maximum* ». Pour illustrer cela on peut citer : Chapitre Création et intégration de la protection « ripisylve » : *« La constructibilité de certaines parcelles sera limitée et réduite bien que des **mesures dérogatoires exceptionnelles** permettront d'éviter une atteinte grave de la constructibilité de parcelles à bâtir nues de construction, à l'entrée en vigueur du PLU »* Chapitre Renforcement de la protection du Bois du Vincin « Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager (Bois du Vincin) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme Au sein de l'en*semble urbain boisé du « Bois du Vincin », les boisements devront être au **maximum préservés.*** *« Devant l'altération constatée du boisement, il convient de développer de nouvelles règles pour pérenniser le boisement du Vincin tout en ménageant **des souplesses** nécessaires à l'évolution des espaces déjà anthropisés. ».* • Ne pensez-vous que les exceptions qui en découlent diminuent sensiblement la portée réelle de cette protection souhaitée ?	A
	Réponse de la Ville de Vannes : *« Les diverses protections de composantes végétales prévus pages 14 à 17 du projet de règlement écrit, sont des dispositions communes qui s'appliquent à toutes les zones du territoire communale. Parmi ces zones, celles dites urbaines classées « U » présentent un enjeu de sauvegarde des composantes végétales particulièrement important, du fait de la pression anthropique.* *Cette pression s'exprime entre autre par l'exploitation des droits à construire de ces **espaces règlementairement et historiquement constructibles** qui forment le tissu urbain existant.* *Obérer radicalement et définitivement la constructibilité de ce tissu pourrait s'avérer néfaste pour le développement urbain qui doit répondre à divers enjeux d'évolution (Mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation, concrétisation d'emplacement réservé structurants pour le territoire, création d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ect).* *Il est rappelé qu'**en 2017 que le document d'urbanisme a réellement considéré le sujet de la nature en ville**, en proposant une traduction règlementaire permettant d'en tenir compte dans le cadre du développement urbain.* *Cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme représente **un nouveau progrès dans la prise en compte la nature en ville** tout en conservant une certaine agilité indispensable pour limiter les situations de blocage.* *La planification territoriale est un exercice dont les effets se lisent sur le long terme et **il conviendra, suivant évaluation et si cela s'avère nécessaire dans le futur, d'envisager de nouvelles adaptations des règles de protection, dans une logique d'amélioration continue.** »*	
2	Les arbres protégés, les haies bocagères sur talus /murets inventoriés, les haies bocagères, bosquets ou alignement d'arbres, les ripisylves sont maintenant répertoriés sur toutes les planches graphiques et cela grâce à un travail de terrain mené en 2018 sous l'égide de la Direction de l'Urbanise et du service Espace-verts de la ville de Vannes, et à l'amélioration de la sémiologie de la représentation cartographique.	A

- Pourriez-vous rappeler, pour chacune de ces composantes végétales, la grille d'appréciation et de lecture ayant conduit à leur classement ?
- A partir d'un comptage et d'un calcul sur les 20 planches du règlement graphique, pourriez-vous préciser le nombre ou le linéaire total de d'arbres et de haies protégées ?

Réponse de la Ville de Vannes :

« La démarche et les méthodologies poursuivies pour l'identification et la protection des composantes végétales sont présentées de manière détaillées dans le Tome III « Justification des choix » du Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, page 58 à 77.

L'approche quantitative faite ressortir les données suivantes :

	Avant modification	Ajoutées par modification	Total
Protections linéaires modifiées	**données exprimées en mètres linéaires**		
Haie bocagère, bosquet ou alignement arbres au titre du L.151-23 du CU (existantes au PLU)	*65 301,00*	-	*136 776,00*
Haie bocagère sur talus/muret inventoriée au titre du L.151-23 du CU	-	*+ 26 903,00*	
Haie bocagère, bosquet ou alignement arbres au titre du L.151-23 du CU (ajoutées au PLU)	-	*+ 25 333,00*	
Ripisylve protégée au titre du L.151-23 du CU	-	*+ 19 239,00*	

Protections ponctuelles modifiées	**données exprimées en unité**		
Arbre protégé	*432,00*	*+ 174,00*	*606,00*

Protections surfaciques modifiées	**données exprimées en hectares**		
Aire de défense écologique	*0,00*	*+ 254,35*	*254,35*

»

3 Le § A.2 de la page 14 du règlement liste les effets de la protection au sein de l'aire de défense écologique et les **11** possibilités admises d'occupation et de d'utilisation de leur sol.
Je note qu'il y est possible d'y construire des « annexes hors sol » d'une hauteur inférieure à 2.5 m et d'emprise au sol inférieure à 10 m²

- Ne pensez-vous qu'autoriser ce type de construction, se traduisant généralement par la construction d'un abri de jardin ou de vélo souvent de faible valeur architecturale, conduisant cependant à la suppression de l'aire de défense écologique et à terme entrainant la disparition de la composante protégée, est très permissive vis-à-vis de l'objectif affiché ? A
- De même les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code

l'urbanisme y sont admises ainsi que les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières. Ces possibilités de suppression de ces aires de défenses mériteraient une justification.

Réponse de la Ville de Vannes :

*« Les Aires de Défense Ecologiques constituent un dispositif règlementaire visant à **concilier le développement urbain et la préservation du patrimoine végétal** d'intérêt écologique, paysager, patrimonial existant sur le territoire de la commune de Vannes.*

***Les Aires de Défense Ecologique ne répondent pas aux mêmes enjeux que par exemple les zones Naturelles** du Plan Local d'Urbanisme. Localisées sur l'ensemble du territoire et notamment dans le tissu urbain, elles représentent parfois des **micro surfaces** au contact direct des espaces bâtis. Leur rôle principal consiste à définir des emprises "tampon" permettant d'**écarter la pression anthropique** des composantes végétales autour desquelles elles s'inscrivent.*

*Pour autant, les règles propres aux Aires de Défense Ecologiques doivent présenter une certaine **agilité** afin de tendre vers le meilleur **équilibre** possible entre activités/occupations humaines, développement des infrastructure urbaines et maintien/renforcement du patrimoine végétal.*

***L'objectif est de ne pas d'hypothéquer radicalement toute forme de développement urbain** en assurant une protection forte des composantes végétales mais en introduisant un cadre dérogatoire dans une logique de bilan coût/bénéfice.*

Ainsi la ville de Vannes, dont le Parc Naturel Régional souligne le volontarisme à travers ce projet, entend maintenir un certain équilibre règlementaire pour éviter entre autre, d'éventuelles situations de blocage.

Il est rappelé que les dégradations d'aire de défense écologiques impliqueront d'une part, une autorisation de la ville de Vannes après déclaration préalable, d'autre part, le cas échéant, la mise en œuvre de mécanismes de sanction et de compensation dont les effets attendus sont aussi :

*- **la dissuasion** : détruire une composante végétale protégée à Vannes ne restera pas sans conséquences et l'application du barème de valeur de arbres intégré à travers la démarche de modification n°1 pourra conduire à des sanctions financières lourdes.*

*- **l'équilibre territorial** : Les surfaces dont la suppression pourrait être règlementairement autorisée devront être reconstituées impérativement en tenant compte des qualités variétales, écologiques et paysagères diverses requises et opposables de part l'application du PLU. »*

Pour répondre plus précisément à la possibilité de construire des « annexes hors sol » d'une hauteur inférieure à 2.5 m et d'emprise au sol inférieure à 10 m², la ville de Vannes souligne le fait que les termes règlementaires du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme prévoient que :

- « Les aires de défense écologique **doivent être préservées au maximum**. » Cet extrait du règlement écrit relatif aux aires de défense écologique vise à éviter toute forme d'altération de l'aire protégée, lorsque l'action entreprise peut être concrétisée en dehors de l'aire protégée.*

*- seules les « annexes **hors sol** » seront autorisées. Cela devra se traduire par des constructions **sans fondations** et donc **sans incidence sur les systèmes racinaires** des*

	*composantes végétales protégées. Autrement dit, ces constructions présenteront une certaine **réversibilité**. »* *Concernant les exploitations agricoles et forestières, **leur éventuelle incidence devra être limitée au maximum par évitement**. Les mécanismes de sanction et de compensation resteront opérants.*	
4	Il serait intéressant de mettre en place un **indicateur** permettant d'analyser la portée réelle des mesures prises au bénéfice du patrimoine végétal. • Est-il alors possible, à partir des planches du règlement graphique, de dresser comme pour les emplacements réservés, une liste exhaustive des composantes végétales à protéger avec leur repérage et si possible leurs caractéristiques succinctes qualitatives et quantitatives ? Ce document mis à jour régulièrement permettrait, comparé à celui de base de la modification n° 1 du PLU, d'établir, à minima sur l'aspect quantitatif, un ratio permettant apprécier l'impact des mesures de protection prises dans le cadre de la modification n° 1 et éventuellement les amender dans des prochaines modifications ou révision du PLU.	A
	Réponse de la Ville de Vannes : *« La ville de Vannes entend donner une **suite favorable à la mise en place d'une évaluation continue** de l'état de préservation des composantes végétales concernées par les protections du document d'urbanisme. La modification n°1 du PLU constituera un état initial.* *Au-delà de la portée protectrice du PLU, la ville de Vannes souhaite s'appuyer sur divers diagnostics territoriaux dont ceux concernant la trame verte et bleue, pour entrer dans une logique de reconquête et de désartificialisation des espaces protégés dégradés. Ainsi, **l'indicateur devra permettre d'évaluer l'évolution des composantes végétales en terme d'affaiblissement mais aussi de renforcement**.* *Cette logique de reconquête est concrètement annoncée dans le projet de modification n°1 du PLU qui exprime par son règlement écrit « Aire de défense écologique* à conserver, **à renforcer ou à créer** ». (Extrait de la page 14).* *Enfin, pour répondre à cette observation, il est précisé que la ville de Vannes travaille sur la création d'une carte interactive dont le but sera de rendre facilement accessible au public sur le site internet de la ville, diverses informations propres aux espaces protégés comme par exemple l'essence de l'arbre. »*	
5	Protection du Bois du Vincin. Il est proposé de changer le zonage de cette entité en créant un zonage UCd dont le Coefficient d'Emprise au Sol serait limité à 15 % (au lieu de 20 % actuellement en zone UC) et sur lequel serait exigé un % d'espaces libres paysagers de 60 % pour toute nouvelle construction. Ces dispositions visant à protéger le patrimoine végétal n'est cependant que peu contraignante pour les grands terrains où en valeur absolue les possibilités d'imperméabilisation des surfaces et de construction sont beaucoup plus importantes que sur un petit terrain. Il est à noter que certains terrains font plus de 5 500 m² tandis que d'autres font moins de 750 m². • Ne pensez-vous pas que cette disposition très intéressante pour la protection du patrimoine végétal pourrait être améliorer en la durcissant par l'intégration	A

	d'un paramètre par pallier de 500 ou 1000 m² tenant compte de la taille réelle du terrain, afin que les efforts de protection et de conception architecturale et paysagère soient comparables quelle que soit la taille du terrain ?	
	Réponse de la Ville de Vannes : *« L'intégration de palliers de 500 ou 1000 m² pourrait générer des inégalités de traitement et serait aisément contournable du fait de la libre possibilité pour chacun, de recomposer autant que nécessaire, une parcelle qu'elle qu'en soit sa surface. Par ailleurs il est rappelé que le CES et le Coefficient d'espaces libres paysagers ne sont pas les seuls outils règlementaires mobilisables grâce à cette modification pour tendre vers des projets contextualisés et respectueux des composantes végétales en présence. En effet, Dans les secteurs UCa et UCd (Bois du Vincin) :* *- 60% minimum des arbres de hautes tiges existants devront être conservés ou remplacés par des spécimens de 3 mètres de haut minimum si leur conservation n'est pas possible (emprise de la construction* ou état sanitaire). Les espèces replantées devront correspondre à des espèces locales (pin maritime, chêne, hêtre, bouleau, etc.).* *- Les stationnements doivent être perméables.* *(Extrait du règlement écrit page 50.) »*	
6	Protection du Bois du Vincin Au-delà de la protection apportée par ce nouveau zonage il est surprenant de constater l'absence arbres protégés et le peu de haies protégées, répertoriés graphiquement dans cette entité représentée sur les planches 2 3 6 7. Lors de ma visite sur le site où j'ai bien compris le caractère global de ces boisements, il me semblait cependant que certains sujets méritaient une attention particulière, or je ne vois que quelques haies protégées, par exemple sur les parcelles 197, 199 et autres proches de l'allée de Sableguy. • Pourriez-vous en préciser la raison ?	
	Réponse de la Ville de Vannes : *« L'ensemble urbain boisé d'intérêt paysager du Vincin est un espace urbanisé à caractère boisé homogène intégrant des arbres de hauts jets, assurant une continuité éco-paysagère structurante à l'échelle du territoire.* *Les essences d'arbres dominantes qui le constituent sont le pin maritime, le pin sylvestre, le chêne pédonculé. Le bois du Vincin est une composante végétale singulière à l'échelle communale c'est pourquoi il fait l'objet d'une protection spécifique.* *Cette protection prend la forme d'un sur-zonage qui se superpose avec la zone urbaine « UCd » dont le règlement évolue lui-même en faveur de la protection des arbres existant, par l'affaiblissement de la constructibilité (Réduction du CES à 15% et élargissement du Coefficient d'espaces libres paysagers à 60% pour toutes les parcelles).* *Le bois du Vincin bénéficie ainsi d'une protection sous forme de secteur parce que l'intérêt des arbres qui le constitue doit être apprécié à une échelle plus globale que celle utilisée pour par exemple un arbre protégé dont l'isolement géographique amène à une représentation bien plus ponctuelle. »*	
7	A la page 14 du règlement partie A : « Aire de défense écologique » il est précisé que les aires de défenses écologiques sont des espaces tampons générés à partir des	

	composantes végétales inscrites au règlement graphique ». • Il serait souhaitable de préciser qu'elles correspondent aux § B.1 « Espaces boisés » classés, et § B.2 « Autres composantes végétales protégées à conserver, renforcer ou à créer », de la partie B : « Typologie de composantes végétales protégées ».	
	Réponse de la Ville de Vannes : *« La ville de Vannes entend donner une suite favorable à cette suggestion de précision qui est par ailleurs donnée dans la définition même de l'aire de défense écologique présentée page 8 du projet de règlement écrit . »*	
8	A la page 16 § B.2.1 il est précisé : « au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier des arbres constitutifs des composantes végétales protégées s'appliquent les règles de protection de la partie A2 – Effet de la protection au sein de l'aire ». • Cette rédaction me parait équivoque et pourrait être plus explicité de la manière suivante : « au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier des arbres constitutifs des composantes végétales protégées et à minima de leur aire de défense écologique s'appliquent les règles de protection de la partie A2 – Effet de la protection au sein de l'aire »	
	Réponse de la Ville de Vannes : *« Au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier* des arbres* constitutifs des composantes végétales protégées, s'appliquent les règles de protection de la partie « A.2 Effet de la protection au sein de l'aire » qui sont celles relatives à l'aire de défense écologique. Il n'apparait ainsi pas utile d'apporter cette adaptation de l'écriture règlementaire. »*	

N°	**B – Autres adaptations réglementaires - Observations**	
9	**Gabarit** Le gabarit est lié à la notion de façade qui est définie par celle de paroi verticales thermiquement isolées (définition page 9 et 10 du règlement). • Quid du gabarit d'une construction dont les façades ne sont pas isolées (exemple : parc de stationnement couvert extérieurs, silos, hangars, locaux vélo qui à raison de 1.5 m² minimum par 60 m² de surface de plancher peuvent rapidement représenter une surface importante) ?	B
	Réponse de la Ville de Vannes : *« Les façades thermiquement isolées* sont celles prioritairement considérées dans l'application règlementaire du concept de gabarit. En l'absence de façades thermiquement isolées, le concept de gabarit trouve tout de même à s'appliquer du fait de l'existence, dans toute construction, des éléments qui le constituent :* *- le plan vertical* de la façade* principale et de sa façade opposée ;* *- le couronnement, qui définit la taille et la forme dans laquelle doivent s'inscrire les combles et de façon plus générale, tous les éléments qui vont se situer au-delà de la hauteur du plan Vertical*. »*	
10	**Attique** Le bonus de volume en attique est conditionné par l'exemplarité énergétique ou	B

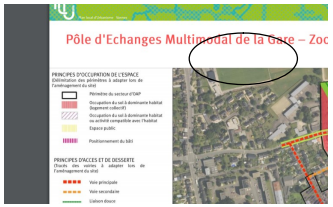
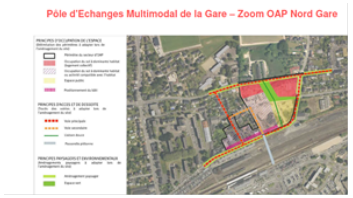
	environnementale du bâtiment, ou son classement en bâtiment en énergie positive. • Ne serait-il pas souhaitable de préciser le **niveau** de cette exemplarité énergétique ou environnementale par rapport à la règlementation thermique et/ou environnementale obligatoire du moment, RT 2012 actuellement, RE2020 en janvier 2022 ?	
	Réponse de la Ville de Vannes : *« L'Exemplarité énergétique, l'Exemplarité environnementale et l'Energie positive sont définies par le Décret n° 2016-856 qui précisent également les exigences qu'elles suscitent en matière de performance et de qualité des constructions :* *I. Exemplarité Energétique : La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction et de l'habitation. Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance énergétique requis.* *II. Exemplarité environnementale : Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si* *elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :* *- « 1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;* *- « 2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;* *- « 3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;* *- « 4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article R. 111-22-3 du Code de la construction et de l'habitation.* *III. Energie positive : Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction. « Ce bilan est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies renouvelables et de récupération sont celles définies aux 1° et 2° de l'article R. 712-1 du code de l'énergie. Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction.* *Le Plan local d'Urbanisme de la ville de Vannes se réfère à ce décret pour fixer les conditions d'octroi des bonus de constructibilité. (Définition de « Exemplarité énergétique* / Exemplarité environnementale* / Energie positive* page 9 du règlement écrit). »*	

11	**Implantation des constructions** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou en limites séparatives latérales et fonds de parcelle, est réglée par le règlement particulier de chaque zone ou secteur. A la page 23 du règlement le chapitre 5 « l'implantation des constructions » liste 10 possibilités de dérogations. Certaines de ces dérogations sont factuelles et objectives comme celles se rapportant aux constructions proches du bord de mer, des voies ferrées, du domaine maritime. Cependant certaines sont rédigées en laissant une très large interprétation et subjectivité. On peut citer des termes comme « *sans rompre l'harmonie des lieux* ; *adapter le projet en vue de son insertion dans le site, compromettre sa mise en valeur, harmoniser l'ensemble des constructions* » • Ne pensez-vous pas que ces rédactions laissent une trop grande part à l'interprétation et peuvent créer ainsi une insécurité réglementaire ?	B
	Réponse de la Ville de Vannes : *« Les règles générales d'implantation restent la norme. Les possibilités de dérogation proposées sont applicables à titre exceptionnel. Elles apportent une réponse à des situations où l'application de la règle de base conduirait à un projet de moindre qualité. Leur but est de contextualiser au mieux 'intégration des édifices nouveaux dans le tissu urbain.* *Concernant l'interprétation et l'insécurité que peuvent susciter les termes de ces règles dérogatoires, il est précisé que ces notions doivent pour être activées, être objectivées et argumentées sur la base d'un diagnostic urbain et/ou architectural contextualisé. Un tel diagnostic peut être réalisé par le porteur de projet lui-même ou par la Direction de l'Urbanisme de la ville de Vannes. »*	

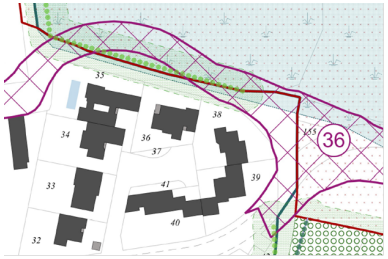
	C – Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare - Observations	
12	Lors de notre visite de terrain du 26 novembre 2020 j'ai pu constater que des travaux étaient en cours dans le périmètre de cette OAP. Il m'a été indiqué alors qu'il s'agissait de modification de cheminements. Le samedi 27 février 2021, avant la permanence, je me suis rendu sur place ou j'ai constaté qu'en fait il s'agissait de la construction d'un terrain de sport, pratiquement terminé. 	

	Une rapide recherche sur Internet m'a permis de prendre connaissance : ○ qu'en effet lors du conseil municipal en date du **10 février 2020** a été présenté un bordereau pour la « *création d'un terrain synthétique éclairé et homologué …/ ..sur la parcelle situé au sud du stade Jo-Courtel ….../…et précédemment affectée à une opération de 250 logements* » (Ouest-France du 6/02/2020) ; ○ que le **7 juillet 2020** le Télégramme annonçait « *les travaux visant à créer un nouveau terrain d'entraînement synthétique commenceront **le 16 juillet** sur l'ancien site « Guillo-Bois », qui jouxte l'école Brizeux. »,* ○ que le Fil Info de la Ville de Vannes annonçait *« Les travaux débuteront le **16 juillet**, avec une livraison attendue en **novembre** (2020) si la météo est favorable…./…Cette nouvelle installation sera accompagnée d'une reconfiguration du cœur de quartier Nord-Gare, avec la livraison attendue des 30 pavillons par Giboire, la création d'un cheminement piétons entre l'esplanade Saint Jean des Près et l'école Brizeux, avec un plateau surélevé en traversée du 65e RI ainsi que la création d'une aire de jeux de 220 m2 avec structure et jeux en bois en 2021 »* et présentait le plan des installations. • Vous voudrez bien justifier de la réalisation de ces travaux **avant la fin de l'enquête publique et l'approbation éventuelle de la modification N° 1 du PLU** validant la suppression de cette partie d'OAP, l'extension du complexe sportif Jo Courtel et le reclassement de la zone Ubf en Ul.	
	Réponse de la Ville de Vannes : *« - La justification de ces travaux avant la fin de l'enquête publique :* *La réalisation d'un terrain synthétique dans le stade Jo Courtel en lieu et place d'une opération de 200 à 250 logements a été annoncée dès la délibération du conseil municipal du 14 octobre 2019, dans le cadre de l'engagement de la modification du PLU. Cet investissement a ensuite été inscrit au budget 2020, voté par le conseil municipal le 10 février 2020.* *A l'origine, l'approbation de la modification du PLU était projetée au premier semestre 2020, permettant ainsi un démarrage des travaux du terrain synthétique à l'été 2020.* *Le planning de la modification du PLU n'a toutefois pas pu être maintenu du fait de la crise sanitaire, avec différentes périodes de confinement ou restrictions qui n'auraient pas été satisfaisantes pour le bon déroulement de l'enquête publique.*	

	Au cours de cette période de crise inédite, la commune a fait en sorte de poursuivre ses appels d'offres et ses engagements de travaux afin de maintenir ses projets d'investissement pour soutenir l'économie locale. Les services ont ainsi tout mis en œuvre pour s'assurer de l'engagement de ces travaux alors même que le contexte rendait particulièrement complexe les étapes préalables: études de sols, relevés, appel d'offre, rencontres sur le terrain… *Force est de constater que le confinement a également bouleversé le fonctionnement habituel de l'administration en limitant notamment la transversalité des échanges. Ainsi, les travaux ont été engagés en supposant que la modification du PLU avait été approuvée, alors même qu'il n'en était rien.* *Cette réalité ayant été décelée une fois le chantier engagé, il a été convenu de le maintenir. La concertation préalable aux mois d'octobre et décembre 2019 avec les conseillers de quartier puis les habitants du quartier s'étant traduite par un plébiscite unanime de la population.* *- La justification De l'extension du complexe sportif et du reclassement de la zone Ubf en Ul.* *Concernant la pratique sportive, il est à noter que les terrains de rugby existants sur le site de Jo Courtel sont tous de type terre-sable. Lors des périodes pluvieuses, leur utilisation est fortement contrainte car les surfaces en herbe ne permettent pas le bon déroulement des multiples séances hebdomadaires pour les licenciés de l'association. De nombreux créneaux sont ainsi annulés afin de préserver l'intégrité des joueurs et les surfaces en herbe. Les équipes sportives et notamment professionnelles sont ainsi contraintes d'aller s'entraîner sur d'autres terrains synthétiques entrainant des déplacements de plus de 30Km plusieurs fois par semaine. Concernant les nuisances sonores, il est précisé que le nouveau terrain synthétique est dédié aux adhérents du Club, et aux entrainements des professionnels. L'enceinte sportive sera clôturée. En l'absence de matchs et en conséquence de spectateurs les nuisances seront très limitées.* *A défaut de pouvoir étendre le stade Jo Courtel, c'est l'ensemble de ces installations sportives qu'il aurait fallu déplacer. En l'absence de telles possibilités foncières en zone urbaine, c'est environ 8ha de terrain naturel qu'il aurait fallu artificialiser en périphérie de la ville. Ce positionnement nécessiterait par ailleurs de multiples déplacements pour les 450 adhérents du RCV au détriment de l'environnement. »*	
13	La partie NORD supprimée de cet OPA incluait un principe paysager et environnemental composé **d'espaces verts et d'aménagements paysagers** et une **liaison douce**. Dans le tome 3 du rapport de Présentation - Justification des choix - est exprimée la volonté de *« développer la perméabilité inter-quartiers en prévoyant les maillages nécessaires lors des nouvelles opérations et, au besoin, en identifiant des maillages à créer dans le tissu urbain existant …./….d'encourager l'usage des transports en commun, du vélo et inciter à la multimodalité en s'appuyant sur les pôles d'échanges et les parkings relais. »* • Vous voudrez bien préciser comment cette volonté s'exprime dans le projet d'extension du complexe sportif Jo Courtel.	

	Réponse de la Ville de Vannes : *« La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'obère pas l'aménagement d'une liaison douce Nord Sud accessible au public et permettant de desservir notamment le groupe scolaire Brizeux par les modes doux, depuis la rue du 65 ème RI. Cette liaison existe dans le programme d'aménagement de la zone UL et sa mise en œuvre permettra de répondre aux enjeux de déplacement Nord/Sud que l'OAP Nord Gare traduit sous la forme d'une coulée verte. »*	
14	Le PLU approuvé le 30 juin 2017 intégrait une OAP en renouvellement urbain nommée « Pôle d'Echange multimodal de la gare », dont l'enjeux était de « redynamiser le quartier de la gare par l'arrivée de nouveaux habitants, de développer l'activité tertiaire autour de l'attractivité du PEM, et de connecter la gare et son quartier au centre-ville et garantir son accessibilité ». Cette OAP présentait un zoom « OAP Nord Gare », dont la partie en rose sur les plans ci-dessous représente une occupation du sol à dominante habitat. PLU en cours — Modification 1   Cependant la « synthèse de l'échéancier prévisionnel » associée à ce secteur ne faisait pas apparaitre clairement son potentiel de logement. • Vous voudrez bien alors nous indiquer le potentiel de logement qui était prévu sur cette zone et plus particulièrement sur la partie supprimée par la modification 1. • Vous voudrez bien démontrer la nécessité de supprimer du potentiel de logement dans ce secteur urbain (pour mémoire il est fixé au PADD un objectif de 75 % de construction dans le tissu urbain) et le besoin global d'équipements sportifs supplémentaires de ce type et plus particulièrement à cet endroit.	C
	Réponse de la Ville de Vannes : *« Entre 200 et 250 logements environ étaient envisageables sur l'assiette de terrain dont la destination évolue à travers la démarche de modification n°1 du document d'urbanisme. Dans la mesure où ce potentiel n'a ni été affiché, ni comptabilisé par le PLU en vigueur comme étant un moyen de parvenir à l'objectif annuel de production d'environ 460 logements neufs /ans identifié dans le PADD, il n'apparait pas utile de préciser un potentiel logement qui ne trouverait pas à s'appliquer in fine.* *Il peut être utile de préciser que deux évolutions programmatiques suffisent quasiment à satisfaire les objectifs de logements du secteur:* *- la réalisation d'un programme de 136 logements collectifs rue de Strasbourg, là où un hôtel et des bureaux était initialement envisagés.* *- la réalisation de 30 maisons individuelles sur un foncier détaché du groupe scolaire*	

	Brizeux non identifié lors de la dernière révision du PLU. *Ces opérations cumulées avec le site mutable restant à urbaniser en logements rue du 65 ème RI, à l'angle de la rue de Strasbourg compensent, en terme de production de logements, l'absence de logements sur les terrains situés au Nord qu'il est proposé d'affecter à une programmation sportive.* *Par ailleurs, à une échelle plus globale, la modification de l'OAP Nord Gare est sans grande incidence sur la concrétisation des objectifs annuels de production du logement de la commune de Vannes.* *Par exemple, l'urbanisation des terrains de sport du lycée St Joseph, la friche urbaine de l'ancien site CEDEO situé avenue Pompidou, la réhabilitation de l'ancienne Caisse Primaire d'Assurance Maladie située boulevard de la paix vont permettre à eux seuls, la construction de près de 500 logements neufs issus du renouvellement urbain "naturel" dans lequel le PLU n'intervient pas de manière active comme à travers les sites OAP dont la réalisation est elle planifiée et programmée.* *Pour rappel, l'évaluation régulière des documents de planification est légalement exigée :* *- Tous les 3 ans : analyse des résultats de l'application des dispositions du PLU relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation (Vise le PLH).* *- Tous les 6 ans : analyse des résultats de l'application des dispositions du PLU relatives aux transports et aux déplacements au regard des objectifs prévus aux articles L1214-1 et L.1214-2 du code des transports* *- Tous les 6 ans : analyse des résultants de l'application du PLU au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. »*	

	D – Evolution du tableau des emplacements réservés - Observations	
15	La liste des emplacements réservés a été mise à jour (annexe 2 page 75 du projet du règlement). L'emplacement 36 du type liaison rue de Robien ou allée de Limoge / giratoire du Bois de Limoge est maintenu et justifié par « *le maillage de l'avenue de Limoge et de Tohannic pour désenclaver le secteur de Limoges et soulager a circulation du quartier du Jointo et sur la rive gauche* » Cet emplacement se situe en partie et en superposition d'un **zonage Nv** (nature en ville), d'une **zone humide**, et maintenant d'une **aire de défense écologique**. Voir extrait de la planche 16 ci-dessous.  	D
	• Ces contraintes ne rendent-elles pas difficilement réalisable le schéma de	D

	désenclavement présenté et de fait le maintien de l'emplacement réservé 36 au tableau des emplacements réservés ?	
	Réponse de la Ville de Vannes : *« La ville de Vannes confirme l'intérêt des évolutions urbaines planifiées par le document d'urbanisme en vigueur depuis 2017 dans le secteur de Tohannic et précise que l'emplacement réservé n°36 ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente modification n°1. Il est rappelé que dans l'éventualité d'une mise en œuvre de ce projet, une attention particulière sera portée aux questions visant la mise en valeur, la préservation, la restauration, la compensation des zones humides et autres composantes végétales protégées par le Plan Local d'Urbanisme. Il est par ailleurs précisé que l'Aire de Défense Ecologique ne contraint pas d'avantage le projet, par rapport au Plan Local d'Urbanisme de 2017 »*	

	E – Evolution de zonage - Observations	
16	La modification de zonage de la parcelle n° 598 section DN du giratoire va supprimer du potentiel de logement. • Sur la base de 4 528 m² en secteur UC vous voudrez bien en préciser le nombre. • Globalement il serait souhaitable de présenter une mise à jour des potentialités de logements pour vérifier que les modifications de zonage ou d'OAP sont sans incidence notable sur les objectifs de construction fixées au PLU approuvé le 30 juin 2017, en nombre de logement et en proportion de construction dans le tissu urbain.	E
	Réponse de la Ville de Vannes : *« D'après le contexte et les ratios de densités constatés sur des emprises de taille similaire, peut être exprimé pour la parcelle objet du changement de zonage, un potentiel de 5 à 7 lots pour habitat individuel. Cependant le reclassement en zone Uia est cohérence avec la vocation de la zone 1AUIa située en bordure Est. Par ailleurs, la construction de bâtiment à usage tertiaire permettrait de créer un espace tampon entre les constructions à usage d'habitation existantes au Sud-Est et les espaces d'activités économiques sources de nuisances potentielles au Nord-Ouest. »*	

	Personnes Publiques	
17	Golfe du Morbihan – Vannes agglomération a confirmé que les objectifs de la modification n° 1 du PLU sont compatibles avec les orientations des politiques communautaires. Cependant GMVA fait des remarques sur : l'adaptation des bonus de constructibilité, l'offre de logement sociaux en centre-ville, les disponibilités foncières, les emplacements réservés, et précise un nombre importants d'ajustements rédactionnels et commentaires généraux. • Vous voudrez bien nous préciser la suite donnée à ces remarques et ajustements.	PP
	Réponse de la Ville de Vannes :	

- Concernant la partie courrier :

L'adaptation des règles de bonification des attiques constitue bien une modification du bonus de constructibilité pour les constructions exemplaires. Voir la partie "Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique* ou d'exemplarité environnementale* ou qui sont à énergie positive*" page 25 du règlement écrit du PLU.*

L'adaptation du dispositif de promotion de la mixité sociale ne fait pas parti des objectifs prescrits de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Cependant, cette suggestion au bénéfice d'une meilleure prise en compte des objectifs de mixité sociale, sera étudiée dans le cadre d'une adaptation future du PLU.

La création d'une piste cyclable le long de la route de Sainte-Anne doit faire l'objet d'une étude plus approfondie, au-delà du simple principe de faisabilité. Le calendrier de traduction concrète du projet de piste cyclable par une maitrise d'œuvre compétente, n'apparait pas compatible avec celui de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. L'inscription d'un emplacement réservé pour ce projet sera donc étudiée lors d'une prochaine adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

La création d'une voie verte entre le pont de Luscanen et Keranguen doit faire l'objet d'une étude plus approfondie, au-delà du simple principe de faisabilité. Le calendrier de traduction concrète du projet de voie verte par une maitrise d'œuvre compétente, n'apparait pas compatible avec celui de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. L'inscription d'un emplacement réservé pour ce projet sera donc étudiée lors d'une prochaine adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

L'intégration au PLU de nouveaux emplacements réservés concernant les cheminements piétonniers identifiés dans le Plan départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnée doit faire l'objet d'une étude approfondie dont le calendrier n'apparait pas compatible avec celui de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. L'inscription d'emplacements réservés sera donc étudiée lors d'une prochaine adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

<u>Concernant la partie annexe</u>

Les précisions apportées ci-après en bleu apportent des réponses aux principaux points évoqués :

• Balcons : (page 8) Un débord de balcon de 0,80 m sera admis dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales). Le balcon se situe à une hauteur minimale de 3,5 mètres à partir du niveau du sol de l'espace public. Il serait intéressant de préciser si la règle de hauteur s'applique uniquement aux balcons situés à l'alignement.

Cette demande d'adaptation de l'écriture règlementaire de la définition du terme "balcon" sera prise en compte. L'adaptation sera apportée page 8 du règlement écrit.

• Patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : (page 13) Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ; en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les cas de démolitions autorisées pourraient être utilement complétés.

La ville de Vannes mène actuellement une étude pour l'incorporation au PLU, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation Patrimoniales qui permettront de faire évoluer le cadre règlementaire du relatif à la prise en compte et la valorisation du patrimoine bâti sur le territoire communal. Le dispositif règlementaire actuel est donc conservé dans l'attente de l'entrée en vigueur des OAP Patrimoniales.

• Patrimoine végétal (page 14) :
PARTIE A : Aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A.2 Effet de la protection au sein de l'aire
Seules sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
• Construction nouvelle autorisée au point « A.3.2 » décrit ci-après :

Cette phrase, pourrait être simplifiée en la remplaçant par : " A.3.2 Pour édifier des constructions prévues au sein d'un lotissement autorisé avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme approuvé le XXXX".

Concernant les dispositions liées au patrimoine végétal, certaines règles sont difficilement applicables par le service instructeur (pages 14 à 17), il serait intéressant de simplifier l'ensemble des dispositions.

La demande d'adaptation de l'écriture règlementaire par le remplacement de la référence " A.3.2" par la phrase "" "A.3.2 Pour édifier des constructions prévues au sein d'un lotissement autorisé avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme approuvé le XXXX" a été prise en compte. L'adaptation est apportée page 14 du règlement écrit. Par ailleurs, il est précisé qu'une notice explicative et pédagogique sera élaborée à l'attention du public pour vulgariser les nouvelles règles du Plan Local d'Urbanisme, relatives à la protection des composantes végétales. Cette notice explicative contiendra notamment :
- des représentions graphiques permettant d'illustrer et de décomposer, les concepts règlementaires,
- des cas pratiques "type" permettant de répondre à des situations concrètes rencontrées par les administrés,
- les moyens de prise de contact pour tout renseignement utile à propos de la protection des composantes végétales sur le territoire de Vannes.

• Marges de recul des principaux axes (page 18)
Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions règlementaires de l'article 3 de la zone concernée.
Il pourrait être prévu des dérogations à l'inconstructibilité dans la marge de recul (extensions des constructions existantes, projets d'intérêt public, ...).

L'instauration de dérogations aux marges de recul des principaux axes pourrait être assimilée à la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Pour cette raison, cette adaptation ne pourrait être proposée que dans le cadre d'une prochaine révision du document d'urbanisme et non dans le cadre de la présente procédure de modification n°1. Par ailleurs, l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme accepte l'extension de constructions existantes dans

une certaine limite.

• Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme (page 19)
La surface de plancher ou le nombre de logements programmés par le Plan Local d'Urbanisme, dans une opération d'aménagement d'ensemble établie sur ou dans un secteur faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation peuvent varier marginalement et être majoré(e) de 10% dans le cas où le pétitionnaire est en mesure de justifier que les constructions prévues font preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale* ou qu'elles sont à énergie positive.
Le seuil des 10 % est déjà permis dans les OAP dans un rapport de compatibilité du projet avec l'OAP. Il convient d'ajouter que cela vient en complément.

En vue de l'entrée en vigueur de la nouvelle Règlementation Environnementale au 1er janvier 2022, la ville de Vannes envisage de mener une étude globale pour l'adaptation des bonus de constructibilité, dans le but d'inciter plus activement les opérateurs à développer des constructions vertueuses. Cette adaptation globale des bonus de constructibilité se fera dans le cadre d'une prochaine adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans l'intervalle, la bonification des droits à construire restera celle prévue dans le terme du règlement, pour les situations en OAP. Pour rappel le bonus de constructibilité est en OAP dans les cas suivants :

I. Exemplarité Energétique : La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction et de l'habitation. Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance énergétique requis.

II. Exemplarité environnementale : Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :
- « 1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;
- « 2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
- « 3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
- « 4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article R. 111-22-3 du Code de la construction et de l'habitation.

III. Energie positive : Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à

un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction. « Ce bilan est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies renouvelables et de récupération sont celles définies aux 1° et 2° de l'article R. 712-1 du code de l'énergie. Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction.

• L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 23) 5.1.5. En cas d'implantation à l'alignement du rez-de-chaussée, il peut être autorisé un léger recul jusqu'à 0,60 mètre pour favoriser la végétalisation du pied d'immeuble, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent - Il convient de préciser si cette règle autorise une implantation soit à l'alignement soit en recul de 60cm. Il pourrait être écrit : "5.1.5. En cas d'implantation à l'alignement du rez-de-chaussée, Pour les constructions autorisées à l'alignement, il peut être autorisé un léger recul jusqu'à 0,60 mètre pour favoriser la végétalisation du pied d'immeuble, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent".
En outre, les dérogations liées à l'implantation par rapport aux voies sont complexes et multiples. Les pétitionnaires trouvent fréquemment matière à déroger.

ET

• L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle (page 24)
De la même façon, les dérogations liées à l'implantation par rapport aux limites séparatives sont complexes et multiples. Les pétitionnaires trouvent fréquemment matière à déroger.

Ces demandes d'adaptation de l'écriture règlementaire seront étudiées. Afin de simplifier les règles dérogatoires à l'implantation des édifices ces différents points pourront faire l'objet d'ajustements.

• Dispositions spécifiques pour les hauteurs et implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (page 25)
Dans la mesure où ce paragraphe prévoit des dispositions spécifiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il convient de préciser l'ensemble des dérogations possibles offertes dans le PLU et notamment les articles :
- 5.1.8. Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- 5.2.6. Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité
- 10.3 Dans tous les secteurs, des règles alternatives sont prévues pour l'extension de bâtiments d'intérêt collectif dont les hauteurs sont supérieures à celles figurant ci-dessus.

Cette demande d'adaptation de l'écriture règlementaire sera prise en compte page 25 du règlement écrit.

• Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère : peuvent être édifiés en dehors du gabarit, des ouvrages indispensables et de faible emprise comme :
- Les lucarnes (page 25)
Page 25, il est prévu des dispositions particulières pour les lucarnes. Il convient de préciser la notion de lucarne (comme indiqué dans les articles 7 des zones), soit en les limitant au 1/3 du linéaire de toiture (doctrine DDTM) ou bien en définissant la notion de lucarne.

Cette demande d'adaptation de l'écriture règlementaire sera prise en compte page 26 du règlement écrit. Il sera précisé que pour les constructions individuelles (maisons) édifiées antérieurement à la date de publication du P.O.S. (avril 1978), la largeur cumulée des lucarnes peut être plus importante, sans excéder les 2/3 de la longueur de la toiture.

• L'implantation des constructions en limites séparatives (règles fixées à l'article 4 de la zone) (page 28)
Cette partie serait plus judicieusement à intégrer au paragraphe 5.2 sur l'implantation des constructions en limites séparatives.

Cette demande d'adaptation visant la structuration du règlement sera prise en compte page 24 du règlement écrit.

• Règles relatives à l'édification des clôtures des zones UA, UB, UC, UI et UL (règles fixées à l'article 7 de la zone) (page 29)
Il pourrait être intéressant d'interdire certains types de clôture (parpaings apparents, brande, occultant de grillage en PVC…)

Il ne paraît pas judicieux de détailler une liste exhaustive de matériaux. En effet, chaque contexte doit être appréhendé de manière spécifique pour juger de la qualité des matériaux proposés, dans leur environnement. C'est dans ce sens que la modification n°1 du PLU prévoit que l'aspect et les matériaux de clôture devront tenir compte à la fois de la construction principale et des clôtures qualitatives avoisinantes à l'échelle de la rue.

• II.3. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos (page 30) :
Lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation à l'identique des aires supprimées sera demandée.
Il semble nécessaire d'assouplir la règle aux exigences minimum demandées au PLU.

Cette demande d'adaptation doit faire l'objet d'une étude plus approfondie afin d'évaluer son incidence réelle.

• Au titre de l'article L.151-31, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de

recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret. Il semble surprenant que la réduction autorisée soit un minimum. Ne s'agit-il pas plutôt d'un maximum?

Cette erreur matérielle sera corrigée page 31 du règlement écrit.

• Zone Ua - Article 4 - implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives (page 36)
Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
Il pourrait être intéressant de prévoir une dérogation pour autoriser des décrochés par rapport aux limites séparatives.
Des implantations différentes pourront être autorisées exceptionnellement
Il pourrait être intéressant d'intégrer les dérogations prévues à l'article "5.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* latérales et de fond de parcelle".

Cette demande d'adaptation des règles d'implantation des édifices en limites séparatives au sein de la zone « UA » sera prise en compte.

2.2. Si le projet de constructions* jouxte une construction existante, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas la hauteur
Cette dérogation peut permettre des hauteurs importantes, il pourrait être intéressant de limiter la dérogation à 1 m, notamment si la construction voisine ne présente pas d'intérêt.

Les implantations dérogatoires ne peuvent être accordées que lorsqu'elles permettent d'aboutir à une meilleure intégration urbaine et architecturale. Il ne parait pas judicieux de fixer arbitrairement une limitation à 1m. Une disposition règlementaire spécifique à ce cas de figure peu commun sera étudiée dans le cadre d'une adaptation ultérieure du document d'urbanisme.

Remarques portant sur les TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICALBLES A LA ZONE AGRICOLE et TITRE V - DISPOSITIONS APPLICALBLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Ces adaptations concernant le règlement des zones Agricoles et Naturelle, pourront être envisagées dans le cadre d'une prochaine révision du document d'urbanisme.

REPONSES AUX OBSERVATIONS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan

Réponse de la Ville de Vannes :

Le courrier de réponse de la Chambre de Commerce et d'Industrie n'appelle par de remarque particulière.

Agence Régionale de Santé

Réponse de la Ville de Vannes :

L'Agence Régionale de Santé fait une suggestion d'ajouter aux informations du PLU, l'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 prescrivant la destruction des plantes invasives dans le Morbihan. Mention de cet arrêté à été intégrée à l'annexe "plantes invasives" page 78 du règlement écrit du PLU.

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

Réponse de la Ville de Vannes :

Voir les réponses de la ville de Vannes apportées dans le sous partie « Personnes Publiques » de la partie 3 Réponses aux questions du commissaire enquêteur ».

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Réponse de la Ville de Vannes :

La réponse de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer n'appelle pas de remarque particulière.

Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan

• Concernant l'annexe V, sur le barème de valeur des arbres, la rédaction "arbre 10/12 (feuillus) ou 150/175 (conifère)" pourrait être précisée afin de faciliter la compréhension par "catégorie de feuillus de 10/12 cm de circonférence à 1m et catégorie de résineux érigés (du collet à la flèche) en 150/175 cm de hauteur (classification utilisée en arboriculture"). De plus, un exemple de calcul de l'indice pourrait illustrer ce barème.

Réponse de la Ville de Vannes :

Dans le but de favoriser la compréhension du barème de valeur des arbres, la proposition rédactionnelle du Parc Naturel Régional sera retenue dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU. Concernant l'exemple de calcul suggéré, il est précisé que la ville de Vannes élaborera une notice informative à l'attention du public, afin de détailler les modalités générales d'application des nouvelles règles du Plan Local d'Urbanisme issues la modification n°1.

• Il pourrait être ajouté 4 espèces à l'annexe III "espèces locales pour la création, le renforcement ou la compensation des aires de défense écologiques et des composantes végétales protégées" : Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Ulex europaeus et Taxus baccata

Réponse de la Ville de Vannes :

La proposition du Parc Naturel Régional pour l'ajout de 4 espèces à l'annexes III du règlement écrit du PLU, sera retenue dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU.

• Concernant les clôtures, l'introduction de la notion de clôture perméable à la petite

faune pourrait être intéressante, caractérisée par la présence en pied de clôture d'une petite ouverture d'au moins 15x15 cm

Réponse de la Ville de Vannes :

La proposition du Parc Naturel Régional pour les clôtures perméables sera retenue dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU. (Prise en compte page 29 du règlement écrit).

• Concernant les cheminements doux, il pourrait être intéressant de favoriser la végétalisation de ces cheminements quand cela est possible afin de renforcer la trame verte de la Ville

Réponse de la Ville de Vannes :

La proposition du Parc Naturel Régional sera retenue dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU. (Prise en compte page 20 du règlement écrit).

Ministère des Armées

• Le plan de servitude fait apparaitre une servitude AR3 relative à un polygone d'isolement démantelé. Le ministère des Armées demande sa suppression.

Réponse de la Ville de Vannes :

L'évolution des servitudes d'utilités publiques ne peut intervenir que dans le cadre d'une mise à jour du PLU et non à travers une procédure de modification. La ville de Vannes mettra donc en œuvre cette demande du Ministère des Armées (Gestionnaire directe des servitudes de type AR3) dans le cadre de la prochaine mise à jour du PLU.

• Quartier Foch Delestraint

Réponse de la Ville de Vannes :

Une analyse plus approfondie des besoins d'adaptation du droit des sols doit être menée avant de faire évoluer le règlement du PLU sur cette emprise militaire. La ville organisera dans ce cadre, différentes réunions de travail avec les représentants du Ministère des Armées.

• OAP Systermans

Réponse de la Ville de Vannes :

La ville de Vannes accompagnera le porteur de projet dans le but de faciliter la déclinaison opérationnelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle "Systermans".

Région Bretagne :

Réponse de la Ville de Vannes :

La ville de Vannes a bien réceptionné le Schéma Régional d'Aménagement, de

Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bretagne qui absorbe quatre schémas précédemment sectoriels dans lesquels il est question de cohérence écologique, de transports, d'intermodalité et du triptyque climat-air-énergie.

Les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents locaux d'urbanisme et en premier lieu au Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi qu'à défaut, aux plans locaux d'urbanisme, cartes communales, plans de déplacements urbains, plans climat-air-énergie territoriaux et chartes de parcs naturels régionaux) dans un rapport de prise en compte et parfois, dans un rapport de compatibilité. Ce rapport de compatibilité rendant le SRADDET juridiquement opposable à l'ensemble des documents d'urbanisme infrarégionaux.

Cette prise en compte concerne à la fois des objectifs précis et des "règles générales" rassemblées dans un fascicule. Cette prise en compte implique la coordination des collectivités géographiquement associées pour une traduction cohérente du SRADDET à l'échelle des bassins de vie. Cette traduction locale du SRADETT déterminera les temps et moyens de concrétisation des différents schémas. La ville de Vannes contribuera à cette traduction de part sa situation de ville-centre de l'agglomération.

Un fort enjeu de transversalité existe et questionne les liens entre collectivités pour l'application du SRADDET. La compétence urbanisme présente à l'échelle communale mais qui relève désormais dans les textes, de l'échelon intercommunal, représente un pouvoir d'action fort et direct. Des études approfondies doivent être menées pour prendre en compte le SRADDET dans toutes ses dimensions: développement économique, emploi, mobilité, urbanisme, foncier, habitats, transitions, etc., afin que le projet local de territoire puisse s'inscrire dans une stratégie Régionale. La planification territoriale devra constituer un levier efficace pour la déclinaison locale et opérationnelle du SRADDET.

Néanmoins, sans pour autant attendre l'accentuation du caractère prescriptif des politiques environnementales du SRADDET, il est nécessaire d'appuyer dès à présent un changement de paradigme pour concilier le développement urbain avec l'adaptation au changement climatique et l'enrayement de la perte de biodiversité.

Ainsi, sur la question ambitieuse du Zéro Artificialisation Nette, la ville de Vannes s'engage à constituer, à court terme, un groupe de travail pilote dont l'objectif sera de proposer des traductions règlementaires et opérationnelles pour favoriser encore davantage, le renouvellement urbain, la densification de la ville dans le respect du patrimoine local, mais aussi, la renaturation des espaces anthropisés.

le 16 03 2021

Le Maire,

David ROBO

et moyens de concrétisation des différents schémas. La ville de Vannes contribuera à cette traduction de part sa situation de ville-centre de l'agglomération.

Un fort enjeu de transversalité existe et questionne les liens entre collectivités pour l'application du SRADDET. La compétence urbanisme présente à l'échelle communale mais qui relève désormais dans les textes, de l'échelon intercommunal, représente un pouvoir d'action fort et direct. Des études approfondies doivent être menées pour prendre en compte le SRADDET dans toutes ses dimensions: développement économique, emploi, mobilité, urbanisme, foncier, habitats, transitions, etc., afin que le projet local de territoire puisse s'inscrire dans une stratégie Régionale. La planification territoriale devra constituer un levier efficace pour la déclinaison locale et opérationnelle du SRADDET.

Néanmoins, sans pour autant attendre l'accentuation du caractère prescriptif des politiques environnementales du SRADDET, il est nécessaire d'appuyer dès à présent un changement de paradigme pour concilier le développement urbain avec l'adaptation au changement climatique et l'enrayement de la perte de biodiversité.

Ainsi, sur la question ambitieuse du Zéro Artificialisation Nette, la ville de Vannes s'engage à constituer, à court terme, un groupe de travail pilote dont l'objectif sera de proposer des traductions règlementaires et opérationnelles pour favoriser encore davantage, le renouvellement urbain, la densification de la ville dans le respect du patrimoine local, mais aussi, la renaturation des espaces anthropisés.

le 16 03 2021

Le Maire,

David ROBO

Ville de VANNES

Enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Vannes 56000

Plan Local d'Urbanisme Vannes

Enquête publique du
Lundi 1er Février 2021 au Jeudi 4 Mars 2021

PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

Table des matières

1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE 3

2 RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION 1 DU PLU DE LA VILLE DE VANNES 3

3 RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE 3

4 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 4

4.1 Méthodologie 4

4.2 Conclusions par thèmes 4

4.2.1 Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales. - Observations n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 du C.E et 023, M4, C1, O3, M5, C2, O4, 019, 022, C3, 021, 01, O24, C4, 012, 05, du public 4

4.2.2 Adaptations règlementaires diverses - Observations n° 9, 10, 11, 17 du C.E O7, M1, C.E et du public 6

4.2.3 Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare – Observations n° 12, 13, 14 du C.E et M3 du public 6

4.2.4 Evolution du tableau des emplacements réservés – Observations n° 15 du C.E et O6, 014, O23, C2, M6 du public 7

4.2.5 Evolution de zonage – Observation n° 16 du C.E. 8

4.2.6 Annexes - Observations du Public O7, O8, O10, M1, M2 8

5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 9

1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique est relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Vannes

2 Rappel des objectifs de la modification 1 du PLU de la Ville de Vannes

Les objectifs sont les suivants :

1. Le renforcement de la protection et la mise en valeur du **patrimoine végétal du territoire de Vannes**, par l'incorporation d'un complément d'inventaire du patrimoine végétal, le renforcement de la protection de l'espace boisé d'intérêt paysager du Vincin, la création de nouvelles protections, l'adaptation des règlements visant la conservation, le renforcement, la compensation ou la création de composantes végétales, l'instauration d'un barème de valeur des arbres.
2. **L'adaptation des règles** relatives à l'édification de clôtures selon leur contexte, **la favorisation de la liberté architecturale** avec par exemple la suppression de la distance minimale de 4 mètres entre édifices implantés sur une même parcelle, l'évolution des **règles d'implantation d'édifices**, l'adaptation des normes de production des **places de stationnement**, la mise à jour du tableau des **emplacements réservés**, l'amélioration du **maillage urbain**, l'adaptation des **bonus de constructibilité** pour les constructions exemplaires
3. **L'adaptation de l'OAP Nord Gare** pour sa partie géographiquement située au Nord de la rue du 65ème RI avec entre autres, l'inscription d'un principe de continuité piétonne entre la rue du 65ème RI et l'école Brizeux, le changement d'affectation des sols au bénéfice d'équipements sportifs.
4. Le classement en zone « **Uia** » de toute ou partie de la parcelle n°598 section DN (Giratoire de Kerchopine) actuellement classée « UC ».

Ils sont déclinés en 5 thèmes et une annexe

1. Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales.
2. Adaptations règlementaires diverses.
3. Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare.
4. Evolution du tableau des emplacements réservés.
5. Evolution de zonage.
6. Annexe : modifications des représentations graphiques

Ces thèmes ont été développés dans mon rapport : partie 1 « Le rapport d'enquête publique » **« chapitre 3 déclinaison des objectifs** »

Le projet de modification n° 1 du PLU a été porté à la connaissance des Personnes Publiques et de la MRAe, dont les réponses, avis et conclusions sont développés dans la partie 1 « Le rapport d'enquête publique - **chapitre 4 Avis** ».

3 Rappel du déroulement de l'enquête

Les permanences se sont tenues à L'Hôtel de Ville de Vannes dans un cadre très agréable, dans de bonnes conditions d'accueil et dans le respect des règles sanitaires et des gestes COVID, conformément à l'article 7 de l'arrêté de l'Arrêté Municipal en date du 4 janvier 2021 visant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme de Vannes.
Les 6 permanences de 3 h 00 que j'ai tenues m'ont permis d'accueillir 41 personnes, qui ont déposé 24 observations sur le registre. Par ailleurs il a été reçu 4 documents écrits et 7 courriels.

4 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

4.1 Méthodologie

En préambule il convient de souligner que les éléments et réponses fournis par la ville de Vannes dans son mémoire en réponse au P.V. de synthèse apportent des éclairages complémentaires très intéressants et des propositions d'amendement et de bonification du projet de modification n° 1 du PLU

Dans la Partie 1 de mon Rapport d'Enquête **« chapitre 6 Synthèse observation du public, questions du CE, mémoire en réponse de M. Le Maire de Vannes et analyse du C.E. »,** j'ai synthétisé et regroupé par thèmes toutes les observations déposées par le public lors de l'enquête, mes questions posées à la Ville de Vannes dans le cadre de mon PV de synthèse, les réponses formulées dans le mémoire en réponse signée de M. David ROBO Maire de Vannes, et une première analyse point par point.

Ces éléments, couplés aux 5 thèmes déclinés à partir des objectifs de la modification n° 1 du PLU, et aux avis des personnes publiques, me permettent d'établir maintenant mes conclusions par thème sur le dossier.

4.2 Conclusions par thèmes

4.2.1 Evolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales. - Observations n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 du C.E et 023, M4, C1, O3, M5, C2, O4, 019, 022, C3, 021, 01, O24, C4, 012, 05, du public

La Ville de Vannes affiche une volonté forte de protéger les composantes végétales. Pour cela elle souhaite mettre en place de nouveaux outils de protection par la modification n° 1 du PLU. Ces outils sont divers et nombreux mais trois d'entre eux méritent une attention particulière.

Le premier outil est l'instauration d'un **barème de valeur des arbres**. Cet outil est **pédagogique** en confirmant qu'un arbre au-delà de sa valeur esthétique et écologique a une réelle valeur financière ; il est aussi i**ncitatif** en faisant prendre conscience lors de nouveaux projets de la nécessité d'éviter sa détérioration comme pour un bien immobilier ou mobilier ; et enfin **répressif** en confirmant un principe « destructeur/ payeur » malheureusement nécessaires pour certains propriétaires ou gestionnaires fonciers qui détruisent des <u>composantes végétales protégées</u> , au détriment du bien commun.
Ce barème prend en compte 4 indices, selon l'espèce et la variété, la valeur esthétique et l'état, la situation, et la dimension. Ainsi un arbre dont le prix de base en feuillu de 10/12 dans le commerce est de 50 € peut se voir valoriser jusqu'à 50 €*0.1*10*10*45 soit 22 500 €, ce qui peut effectivement faire réfléchir, bien que dans les faits (cf. réponse de la ville de Vannes à C1) la décision du Procureur de la République de poursuivre ne soit pas si évidente ni rapide pouvant générer un sentiment d'impunité.
Cet outil œuvre donc bien à la protection de l'environnement.

On regrettera cependant que ce barème ne s'applique que dans le cas de destruction autorisée ou non d'un arbre, pour autant que cet arbre soit **constitutif d'une composante végétale prévue au point « B.2 Autre composantes végétales protégées à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.** ».
De ce fait les arbres des autres typologies de composantes protégées **« B.1 Espaces boisés classé, B.3 Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager (bois du Vincin), B. 4 Axes structurants paysagers** » ne bénéficient pas de cette protection.

Le deuxième outil est la **création des aires de défense écologique**.
L'intégration au règlement graphique du PLU, du r**ecensement complémentaire des composantes végétales d'intérêt** mené en 2018 rend plus exhaustif l'inventaire des composantes végétales actuellement protégées par le PLU en vigueur, et permet de créer la notion d'aires de défense écologique. Ces aires couvrent des surfaces dont la projection en volumes souterrains et aériens permet une protection minimale des parties souterraines et aériennes de certaines composantes végétales protégées par le règlement graphique du PLU : **espace boisé classé, arbre protégé, haie bocagère, bosquet, alignement d'arbres, ripisylve**.
Pour un arbre la surface de l'aire de défense écologique créée s'établie dans un rayon de **10 mètres** à compter du tronc de l'arbre protégé. Ce rayon peut sembler important **(cf. 019)** mais est le résultat d'un consensus technique et foncier.
Cet outil permet donc une réelle protection de certaines composantes végétales.
Cependant les clauses d'exemption prévues à l'article « A.2 Effet de la protection au sein de l'aire » sont très nombreuses, et celle permettant la construction d'annexe hors sol trop permissive, à mon sens, fera l'objet d'une recommandation à mon rapport final.

Le troisième outil est la création de la **protection du Bois du Vincin** (Point B.3 du règlement écrit) par la **règle suivante** : « *Au sein de l'ensemble urbain boisé du « Bois du Vincin », les boisements devront être au **maximum préservés**. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les boisements existants doivent être précédés d'une déclaration préalable* » ; et la création d'un **zonage spécifique** UCd bénéficiant d'un règlement plus contraignant que dans le secteur « UCa » caractérisé par :
- un Coefficient d'Emprise au Sol de 15%, contre 20% en zone UCa .
- un Coefficient d'Espace Libre Paysagers de pleine terre de 60%, pour toute opération de construction ou d'aménagement entrainant la création d'un logement, contre 50% pour toute opération de construction ou d'aménagement entrainant la création de 10 logements ou plus en zone UCa.

Cependant le terme « au maximum préservés » laisse planer un doute sur l'efficacité réelle du système soumis **uniquement à une déclaration préalable et non à autorisation** comme ce sera le cas pour les autres composantes boisées relevant du point B.2 du règlement écrit. (Cf. observation n° 1 du C.E).
Par ailleurs vue la taille des terrains de cette entité, la perte de CES de 5 % pour les terrains les plus grands, certains faisant plus de 5000 m², sera peu contraignante sur les possibilités de construction.
Il est à noter également le peu de composantes végétales protégées dans ce secteur (Cf. observation n° 6 du C.E)
Je crains donc que les outils proposés, même s'ils auront **globalement un impact bénéfique sur la protection du Bois du Vincin**, ne sont pas à la hauteur de la volonté affichée de protection de cette entité et risque de ne pas suffire à conserver et à renforcer durablement cet ensemble remarquable face à la demande d'urbanisation que génère la qualité environnementale **actuelle** de ce secteur de Vannes.

En complément de ces trois points je note la volonté de la Ville de Vannes de préserver et développer les cheminements doux, qui ont fait l'objet de nombreuses observations du public, et qui ont reçu le plus souvent des réponses satisfaisantes de la part de la Ville de Vannes. (Cf. observations M4, O3, M5, C2). L'observation $C1_1$ aurait cependant méritée une attention particulière dans le cadre d'une éventuelle prochaine modification du PLU.

Enfin je retiendrai la position constructive de de la Ville de Vannes à ma question n° 4 visant à « ***la mise en place d'une évaluation continue de l'état de préservation des composantes végétales concernées par les protections du document d'urbanisme*** ».
Ce point est pour moi très important pour analyser la portée réelle des mesures prises et pour les affiner si besoin est. Ayant bien pris connaissance de la page 3 du Mémoire en réponse de la Ville de Vannes précisant que « *Les compléments d'informations et les réponses figurant dans le présent document ne constituent pas des décisions de la ville de Vannes mais des intentions, ces intentions ne*

pouvant qu'être entérinées, le cas échéant, par ***le conseil municipal de la ville de Vannes.*** *»* l'intégration de cette évaluation fera l'objet d'une réserve à mon rapport final.

4.2.2 Adaptations règlementaires diverses - Observations n° 9, 10, 11, 17 du C.E O7, M1, C.E et du public

Les adaptations envisagées portent sur des points très techniques relevant des sujets ou objectifs suivants :

- Améliorer la contextualisation des règles relatives à l'édification de clôtures.
- Favoriser la liberté architecturale.
- Améliorer les règles d'implantation d'édifices.
- Adapter des normes de production des places de stationnement.
- Clarifier les règles de dépassement du gabarit.
- Améliorer le maillage Urbain.
- Autres adaptations règlementaires mineures.

Ces adaptations règlementaires permettent une meilleure protection des composantes végétales par la règlementation et la définition des aires de défense écologiques, des arbres, des arbres protégés, des alignements d'arbres, des bosquets, des constructions annexes, des ensembles urbain d'intérêt paysagé (bois du Vincin), des extensions, des haies bocagères, des limites séparatives, des ripisylves, des voies de desserte ; une valorisation de l'exemplarité énergétique ou environnementale par un bonus de construction ; une limitation de l'étalement urbain par une modification des règles de densification, d'implantation et de stationnement.
Leurs écritures sont sur certains points perfectibles, je note donc avec intérêt la réponse formulée par la ville de Vannes à ma question n° 17 reprenant l'avis de GMVA[1].
Au-delà de leurs aspects techniques certaines rédactions laissent une très grande liberté d'interprétation pouvant générer de l'insécurité règlementaire (Cf. ma question n° 11). La réponse faite par la Ville de Vannes me semble satisfaisante pour peu que dans les faits La Direction de l'Urbanisme de la Ville de Vannes mène bien ce travail d'objectivité sur la base d'un diagnostic urbain ou architectural en concertation avec le porteur de projet.
Ces adaptations règlementaires devraient donc avoir un impact environnemental favorable tout en permettant un meilleur développement urbain.

4.2.3 Evolution de l'OAP sectorielle Nord Gare – Observations n° 12, 13, 14 du C.E et M3 du public

Tout d'abord il convient de préciser que j'ai été très surpris de constater lors de ma visite du 27 février 2021 avant ma permanence, que les travaux au bénéfice d'équipements sportifs de rugby sur le complexe sportif Jo-Courtel étaient quasiment terminés. Ceci explique sans doute l'absence de remarques favorables ou défavorables sur cette évolution, celle-ci étant déjà actée dans l'esprit du public.
Dans son mémoire en réponse à ma question n° 12 la Ville de Vannes explique ce disfonctionnement par :
« *la crise sanitaire, différentes périodes de confinement ou restrictions qui n'auraient pas été satisfaisantes pour le bon déroulement de l'enquête publique, sa volonté de poursuivre ses appels d'offres et ses engagements de travaux afin de maintenir ses projets d'investissement pour soutenir l'économie locale, le bouleversement du fonctionnement habituel de l'administration en limitant*

[1] Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

notamment la transversalité des échanges …/… . Ainsi, les travaux ont été engagés en supposant que la modification du PLU avait été approuvée, alors même qu'il n'en était rien. »

Le commissaire enquêteur n'ayant pas à « dire le droit » je ne ferai pas de commentaire sur cette décision, si ce n'est qu'elle est peu respectueuse du principe de l'enquête public, et qu'à minima et pour une meilleure transparence, cette information aurait pu être donnée au C.E lors de sa première réunion avec la ville de Vannes.

Sur le fond, je considère que le changement de zonage au profit d'une zone Ul permettant d'agrandir le stade Jo Courtel est **justifié et bénéfique à la population et au développement de la ville de Vannes**, dans la mesure où :

- comme indiqué dans le mémoire en réponse de la Ville de vannes (question n° 14 du C.E) ce changement ne remet pas en cause les objectifs de logements définis au PLU, en nombre et le pourcentage dans la tache urbaine,
- permet d'offrir des possibilités d'entrainement normales pour un club de rugby de ProD2 et ainsi que comme je l'ai compris dans la presse, la possibilité à court ou moyen terme de développer un centre d'entrainement propre au Rugby Club Vannes,
- autorise l'utilisation des terrains par les écoles et les amateurs,

L'incidence environnementale de ce changement est limitée et le choix de l'utilisation d'un matériau synthétique EPDM[2] au lieu des billes SBR[3] devrait garantir la sécurité des usagers du terrains.

Toutefois l'OAP incluait un principe paysager et environnemental composé **d'espaces verts et d'aménagements paysagers** et une **liaison douce**.
L'observation M3 apporte des éléments intéressants sur le besoin de « perméabilité » de cet espace « *afin de créer des liaisons douces entre l'avenue du président Wilson, la rue du 65ème R.I., la rue de Strasbourg, permettant de justifier de l'opportunité de faire apparaitre au PLU les cheminements internes aux équipements sportifs afin de souligner leur caractère public garantissant leur pérennité, et leur ouverture au public* ».
Dans son mémoire en réponse à ma question n° 13 et à l'observation M3 la Ville de Vannes indique que pour des raisons de sécurité « *la liaison Est- Ouest traversant le stade Jo Courtel n'est aujourd'hui pas ouverte au public* ». On ne peut que le regretter, et vu l'avancement des travaux l'accepter.

4.2.4 Evolution du tableau des emplacements réservés – Observations n° 15 du C.E et O6, 014, O23, C2, M6 du public

L'évolution du tableau des Emplacements Réservés n'amène pas de remarque particulière si ce n'est le maintien de l'emplacement réservé n° 36 dans ce dernier.
Ce maintien est principalement contesté par l'« Association Syndicale Libre des Copropriétaires du lotissement Bois de Limoges » qui considère qu'en l'absence de réelle justification actualisée de la nécessité de réaliser un désenclavement routier du secteur, l'impact environnemental sur l'espace classé Nv, la zone humide et les aires de protections écologiques proposées est inacceptable et peu compatible avec les objectifs de protection des composantes végétales affichées par la Ville de Vannes.
Un avis anonyme est cependant favorable à ce projet.
En réponse à ma question n° 15 la Ville de Vannes précise que « *l'emplacement réservé n°36 ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente modification n°1. Il est rappelé que dans l'éventualité d'une mise en œuvre de ce projet, une attention particulière sera portée aux questions*

[2] Granulés d'EPDM (Ethylène-Propylène-Diène Monomère), fabriqué à partir de caoutchouc synthétique vierge, destinés au remplissage des terrains de sports en gazon synthétique.
[3] SBR, granulat de caoutchouc issu de pneus recyclés,

visant la mise en valeur, la préservation, la restauration, la compensation des zones humides et autres composantes végétales protégées par le Plan Local d'Urbanisme. »
Dans ce contexte le projet de désenclavement ne semble pas d'actualité, toutefois avec la réalisation des OAP voisines il pourrait le devenir. Il serait alors intéressant de disposer de la photographie actuelle des flux de circulations secondaires de ce secteur pour en analyser l'évolution. Ceci fera l'objet d'une recommandation à mon avis.

4.2.5 Evolution de zonage – Observation n° 16 du C.E.

La parcelle n°598 section DN, Giratoire de Kerchopine, est actuellement ceinturée par le giratoire de la D779, par deux magasins de matériaux de construction (Gedimat, Ferrand Matériaux Ets), le centre commercial Chantiers Vannes, les quelques maisons de l'allée Pierre Fauchard, et la CPAM de Vannes. Sur cette parcelle existe une habitation et une annexe, entourées d'une pelouse et de haies du type tuyas

Son changement de zonage, actuellement classée « UC en zone « UI » ne portera pas atteinte à l'environnement déjà bien pauvre, et en effet permettra de créer une zone tampon entre les constructions à usage d'habitation existantes au Sud et la zone artisanale source de nuisances potentielles au Nord, au bénéfice des habitants de la zone UC conservée.
Par ailleurs la réponse de M. Le Maire à mon observation n° 16 indique que la perte de potentiel de logement qui en découle est de 5 à 7 lots et est donc sans incidence sur la réalisation de l'objectif de logement prévue au PLU de 2017.
Cette modification m'apparait donc comme justifiée.

4.2.6 Annexes - Observations du Public O7, O8, O10, M1, M2

La Ville de Vannes a réalisé un important travail sur le règlement graphique, précisant ainsi les particularités de chaque secteur de la ville, comme les éléments du cadastres, les contours des zones, les emplacements réservés, les cheminements doux, les dispositions spécifiques de hauteurs, les marges de recul des OAP, les périmètres d'attente de projet, les secteurs d'implantation du commerce, les zones subversions marines, les PPRi, les zones humides, les EBC, les espaces urbains boisés, les axes structurant paysagers, le patrimoine bâti, les arbres protégés des aires de défense écologique, le patrimoine agricole.
Ce travail remarquable permet au public de bien mieux prendre conscience des réglementions impactant certains espaces et plus particulièrement leur propre terrain. J'en veux pour preuve les observations du public concernant le patrimoine bâti au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.
Cette modification est donc justifiée et profitable à l'information du public.
Pour ces observations O10 et M2 une vérification de la délimitation des maisons impactée par ce classement serait souhaitable, en collaboration avec les propriétaires.

Cependant la représentation des « *cheminements doux* » précisée à la page 49 de la notice de présentation et reprise dans le règlement graphique sous l'appellation générale « *voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre du L151-38 du CU* », qui inclut par définition les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables mais aussi les des voies de circulation à conserver, les

voies et espaces réservés au transport public peut porter à confusion. Une réécriture de cette légende serait souhaitable pour bien mettre en avant pour le public le terme « cheminement doux ».

5 Avis du commissaire enquêteur

J'exprime ci-après mon avis global sur la modification n° 1 du PLU de la Ville de Vannes, qui s'appuie sur mon analyse et mes convictions personnelles acquises pendant et après l'enquête et mes conclusions du chapitre précédent.

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public,
- procédé à 2 visites de terrain sur les différents sites impactés par la modification n° 1,
- constaté le bon déroulement de l'enquête publique elle-même,
- tenu 6 permanences physiques et reçu 41 personnes,
- analysé les 24 observations du registre, les 4 documents écrits, et les 7 courriels,
- dressé le procès-verbal de synthèse et rencontré Mme Hortense LE PAPE - Maire-adjointe en charge de l'urbanisme, affaires foncières et domaniales, des bâtiments et de l'habitat, Mme Berengère TRENIT Chargée de projet - Environnement/ Développement durable, M. Jérôme LE BERRE - Urbaniste chef de projet, M. Patrick LE TOQUIN - Directeur du service Espace-vert, Mme Karine LE SAGER DIOUF - Directrice de l'Urbanisme et Mme Karine MAUNY -Directrice des Ressources juridiques et de la commande publique, pour le leur remettre et le leur commenter,
- recueilli et analysé en retour le mémoire en réponse de la Ville de Vannes.

Je regrette :

- que les travaux sur le stade Jo Courtel aient été réalisés bien avant la fin de l'enquête publique, interdisant de fait toute réflexion et proposition sur l'accès au public d'un cheminement doux traversant l'ensemble sportif Est/Ouest.

J'estime :

- que le public a été correctement informé de d'enquête publique relative au projet modification n° 1 du PLU de la Ville de Vannes
- que le dossier présenté était complet et suffisamment clair pour comprendre les enjeux de la modification,
- que les évolutions au bénéfice de la protection des composantes végétales sont profitables à l'environnement, même si on peut estimer que les outils proposés auraient pu être plus ambitieux ; mais que la mise en œuvre <u>d'une évaluation continue de l'état de préservation des composantes végétales concernées par les protections du document d'urbanisme</u> permettra dans le futur de les adapter et de les amender, dans le cadre de nouvelles modifications ou révision du PLU,
- que les adaptations règlementaires, si elles sont bien objectivées dans leurs mise en pratique, sont favorables au développement architectural et urbain de la ville de Vannes,
- que la modification de zonage de l'OAP Nord gare permet un développement intéressant du stade Jo Courtel,
- que le changement de zonage de la parcelle n° 598 section DN et la diminution de l'OAP Nord gare n'auront pas d'incidence sur les objectifs de construction de logements prévus au PLU et sont donc profitables au développement urbain de la Ville de Vannes,
- que le nouveau règlement graphique permet une meilleure information du publique,

- que les réponses apportées aux remarques des Personnes Publiques sont globalement satisfaisantes,
- que les réponses positives apportées par la Ville de Vannes à certaines observations du public (O4, O5, O12, M4, M7, $C2_3$, C3) et remarques du C.E (N° 1, 4,7,17) enrichissent la modification n° 1 du PLU.

Je recommande donc :

- d'exclure la construction d'annexe hors sol des clauses d'exemption prévues à l'article « A.2 Effet de la protection au sein de l'aire ».
- de mettre en place des comptages de flux de circulation dans le périmètre impacté par l'emplacement réservé n° 36.

Et en conclusion :

J'émets un **avis favorable** au projet de modification n° 1 du PLU de la Ville de Vannes, sous **réserve** de validation par le conseil municipal de Vannes de la proposition de « *mise en place d'une évaluation continue de l'état de préservation des composantes végétales concernées par les protections du document d'urbanisme* » et de son intégration à la modification n° 1 du PLU de la Ville de Vannes.

Fait à Ploemeur le 26 mars 2021
Le Commissaire Enquêteur
M. Bernard BOULIC