



VILLE DE VANNES (56)

MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Décembre 2021

1. CONTEXTE DE LA PROCÉDURE	p. 4
2. OBJETS DE LA PROCÉDURE ET JUSTIFICATIONS	p. 7
Allée de Limoges – Avenue de Tohannic	p. 8
Avenue B. Desbordes et Rue du Vincin	p. 9
Avenue R. Marcellin et Rue Jean Perrin	p. 10
Caserne Delestraint	p. 11
Résidence Le Bris	p. 12
Secteur Rive Gauche	p. 13
Modification du règlement écrit	p. 14
3. MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU	p. 16
4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 38

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE

5 CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vannes a été approuvé le 30 juin 2017.

Il a fait l'objet d'une première procédure de modification, approuvée le 19 avril 2021.

Il a également fait l'objet de plusieurs mises à jour, par arrêtés du 6 mars 2019, du 13 janvier 2002 et du 14 février 2020.

La présente procédure est donc la modification n°2 du PLU.

Elle comporte plusieurs objets, fixé par arrêté du maire en date du 22 octobre 2021 :

- Suppression de l'emplacement réservé n°36
- Modification du zonage de plusieurs secteurs
- Modification du règlement écrit



Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées :

- ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,
- ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances,
- n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a par été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent,
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

C'est une procédure de modification de droit commun, soumise à enquête publique qui est engagée. Article L153-41 du code de l'urbanisme.

La ville de Vannes a donc engagé par arrêté municipal en date du 22 octobre 2021 la modification n°2 de son PLU.

Conformément à l'article R104-12 du code de l'environnement, la présente procédure de modification est soumise à examen au cas par cas par l'autorité environnementale, qui donnera son avis sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

OBJETS DE LA PROCEDURE : EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS

PROJET : au PLU en vigueur, un emplacement réservé est prévu pour créer une voie entre l'allée de Limoges, la Rue De Robien et l'Avenue de Tohannic.

La ville de Vannes renonce à la réalisation de cette voie.

Ce choix participe à une meilleure préservation de l'ensemble naturel de l'étang de Tohannic et des zones humides associées.

L'emplacement réservé n°36 est donc supprimé.



2. AVENUE B. DESBORDES ET RUE DU VINCIN

PROJET : la ville de Vannes souhaite modifier le zonage du secteur situé au croisement de l'Avenue Borgnis Desbordes et de la Rue du Vincin.

Une opération à vocation d'habitat à déjà été réalisée sur ce secteur, classé en zone à vocation d'activités (Uia).

En cohérence avec le tissu urbain existant, il convient donc de classer en zone UC ces parcelles ainsi que les terrains adjacents.

La zone UC correspond aux secteurs urbains de la ville présentant une densité modérée, à dominante pavillonnaire.

Surface concernée par le projet : 2,74ha



PROJET : La proximité de ce secteur avec le PIBS et l'Université permettent d'envisager une opération mixte résidence-services/commerces/activités tertiaires à cet endroit.

Une zone Uia(a) est donc créée par la présente procédure de modification.

Elle conserve les mêmes droits à construire que la zone Uic voisine. Seules les sous-destinations autorisées évoluent. La zone est ouverte aux constructions relevant de la sous-destination « hébergement », de la sous-destination « bureau » et de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme.

Surface concernée par le projet : 2ha

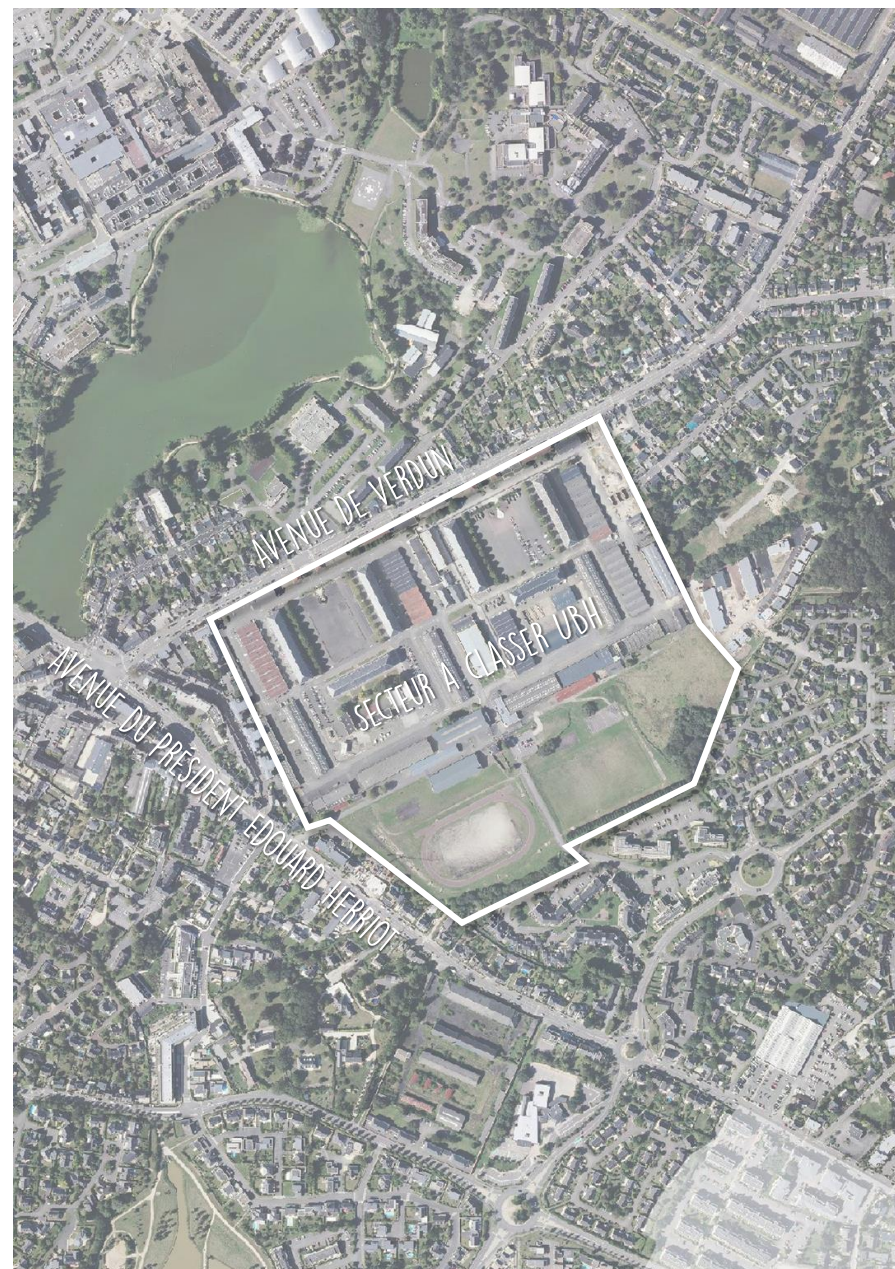


PROJET : La ville de Vannes souhaite donner un zonage spécifique au foncier occupé par l'armée le long de l'Avenue de Verdun.

Un nouveau zonage UBh est donc créé par la présente procédure de modification. Il est dédié aux activités militaires, en cohérence avec l'occupation actuelle de la caserne mêlant hébergement, administratif et activités à caractère industriel.

Le nouveaux règlement apporte la souplesse nécessaire à la gestion des activités militaires. Il permet également de favoriser la densification et l'optimisation du foncier.

Surface concernée par le projet : 21,2ha

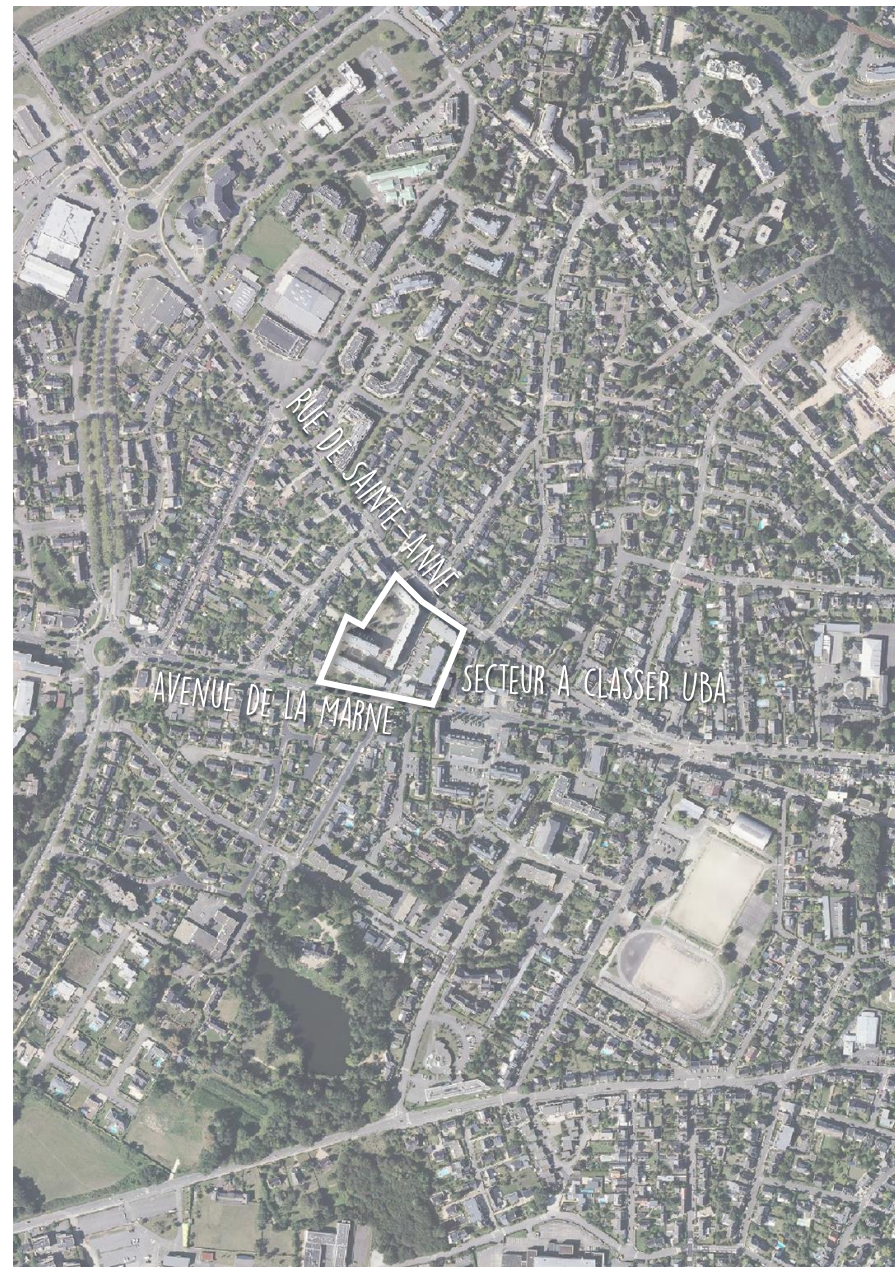


PROJET : BSH porte aujourd'hui un projet de renouvellement urbain sur la Résidence Le Bris.

Les bâtiments existants excèdent déjà les droits à construire fixés par le PLU en vigueur. Le parti pris est donc de mettre en cohérence le zonage avec l'existant, pour faciliter l'optimisation du foncier.

Il convient donc de classer ce secteur en zone UBa, à l'instar de la partie du Sud de l'Avenue de la Marne. Ce zonage permet de proposer un projet plus dense. En effet, les règles de hauteur et d'emprise au sol y sont plus généreuses qu'en zone UC.

Surface concernée par le projet : 1,5ha



PROJET : Lors de l'approbation du PLU en 2017, le secteur de Rive Gauche a fait l'objet d'une servitude d'attente de projet.

Afin d'anticiper la caducité de la servitude d'attente de projet, le classement UBpa en vigueur est remplacé par un classement UCb et Uip.

La zone UCb correspond aux secteurs d'habitation à fort caractère paysager, dans lesquels les droits à construire sont limités (40% de CES maximum, 3,5m de hauteur maximum au plan vertical de façade, etc.).

La zone Uip correspond aux secteurs d'activités portuaires et maritimes. Les activités qui n'ont pas de rapport avec la mer y sont interdites.

Les droits à construire donnés par ces zonages correspondent sensiblement à ceux qui existaient avant l'inscription de la servitude d'attente de projet au PLU de 2017 et aux constructions existantes.

Surface concernée par le projet : 0,98ha



PROJET : la ville souhaite anticiper l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020 en y faisant référence dans le règlement écrit.

La définition de l'exemplarité énergétique et environnementale des constructions est donc amendé en ce sens.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

[...]

CHAPITRE I - GENERALITES

[...]

ARTICLE 5 DEFINITIONS

[...]

Exemplarité énergétique* / Exemplarité environnementale*/ Energie positive*

Se référer au Décret n° 2016-856 ou à celui qui viendrait s'y substituer dans le cadre de l'entrée en vigueur de la Réglementation Environnementale 2020, pour définir ces notions et les exigences qu'elles suscitent en matière de performance et de qualité des constructions*.

PROJET : La zone UL est destinée aux constructions, installations et équipements de sports, de tourisme et de loisirs.

Dans ces zones, des équipements existent déjà, leurs volumes dépassent les seuils fixés par le PLU en vigueur. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU pour en tenir compte, tout en favorisant l'optimisation du foncier et l'évolution des équipements sportifs communaux.

Les articles 4 et 6 de la zone UL sont modifiés tels que présentés ci-contre.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

[...]

ZONE UL - ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions* peuvent s'implanter en limites séparatives*. Des constructions* en limites séparatives* peuvent être imposées s'il existe des constructions* sur les parcelles voisines sous réserve d'une insertion paysagère et de la recherche d'une harmonie d'ensemble.

[...]

ZONE UL - ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale des constructions* est fixée à 20 mètres.

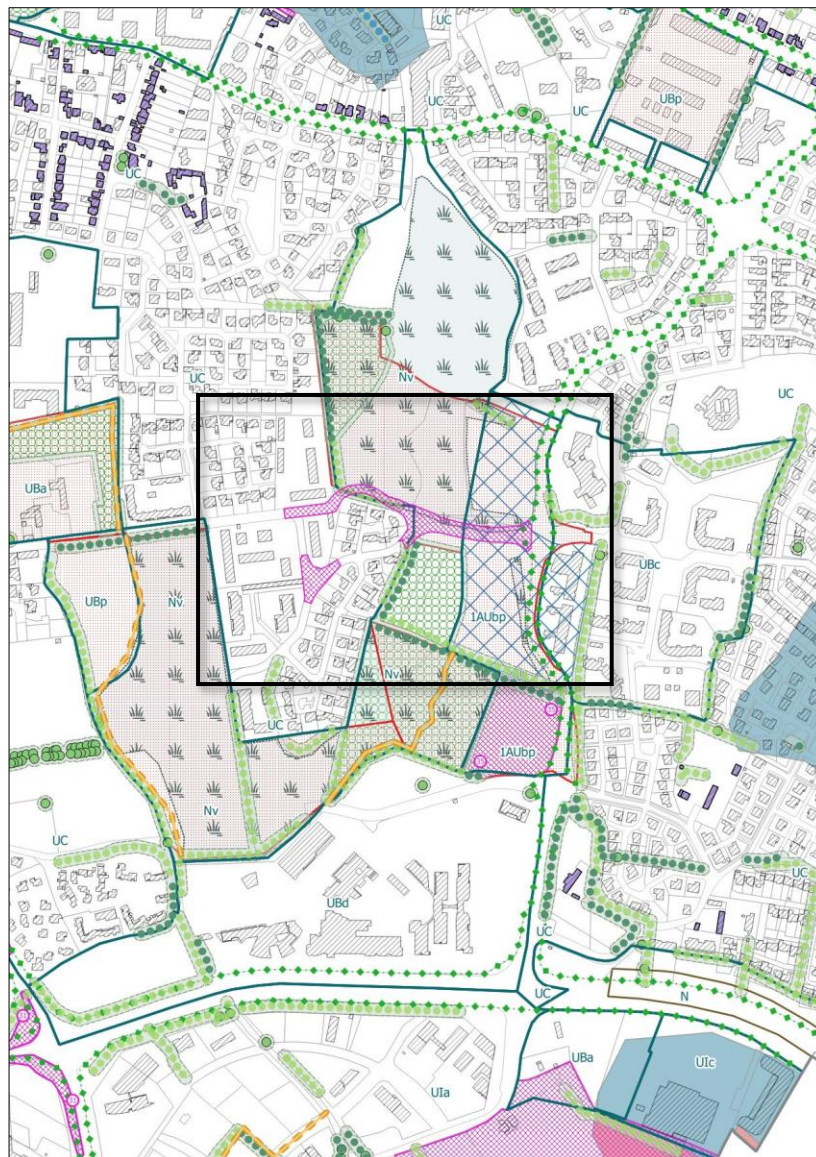
Cette hauteur maximale n'inclut pas les murs pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, ni les saillies* traditionnelles.

Les éléments techniques des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement architectural. Exceptionnellement, un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement ou en fonction de la topographie, ou bien pour des raisons techniques ou architecturales. Sauf pour les deux derniers cas (raisons techniques ou architecturales), le dépassement maximum est fixé à 2 mètres.

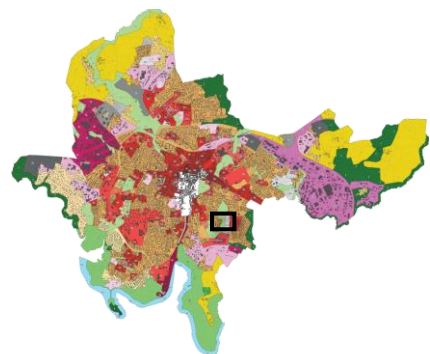
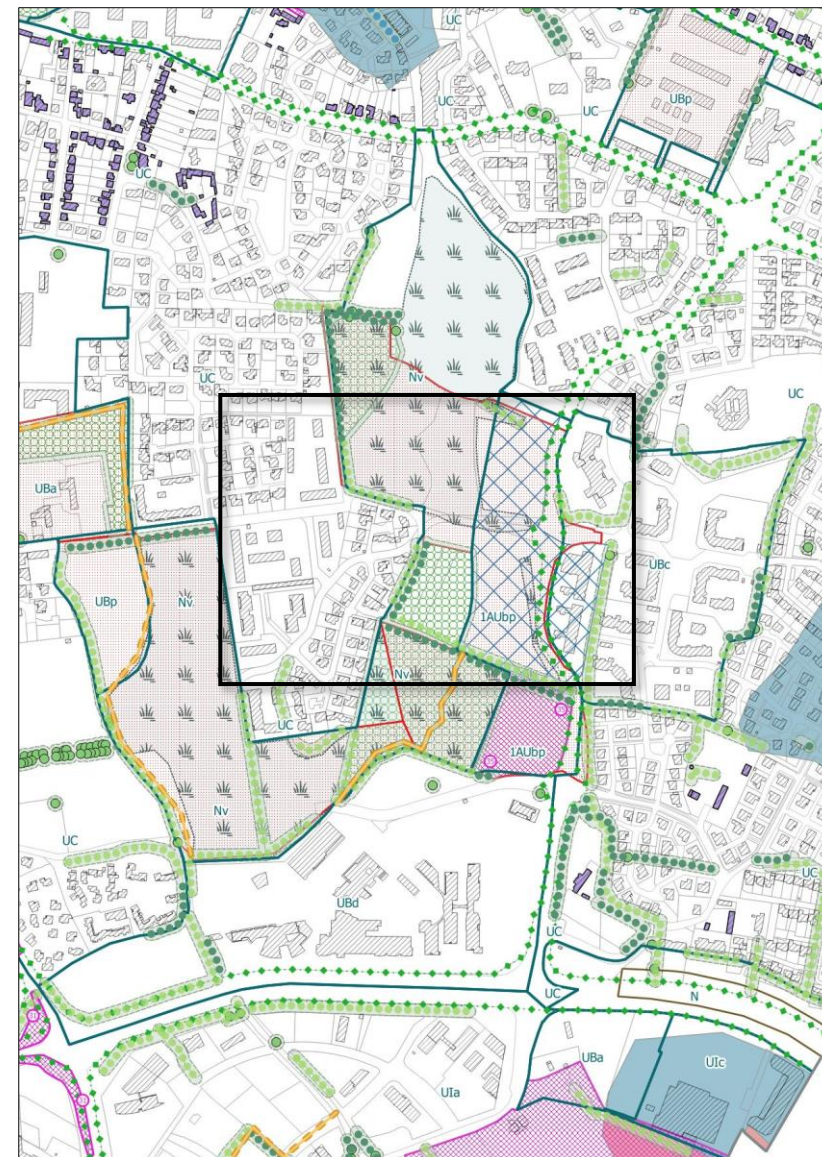
MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

1. Suppression de l'emplacement réservé n°36

Règlement graphique avant modification

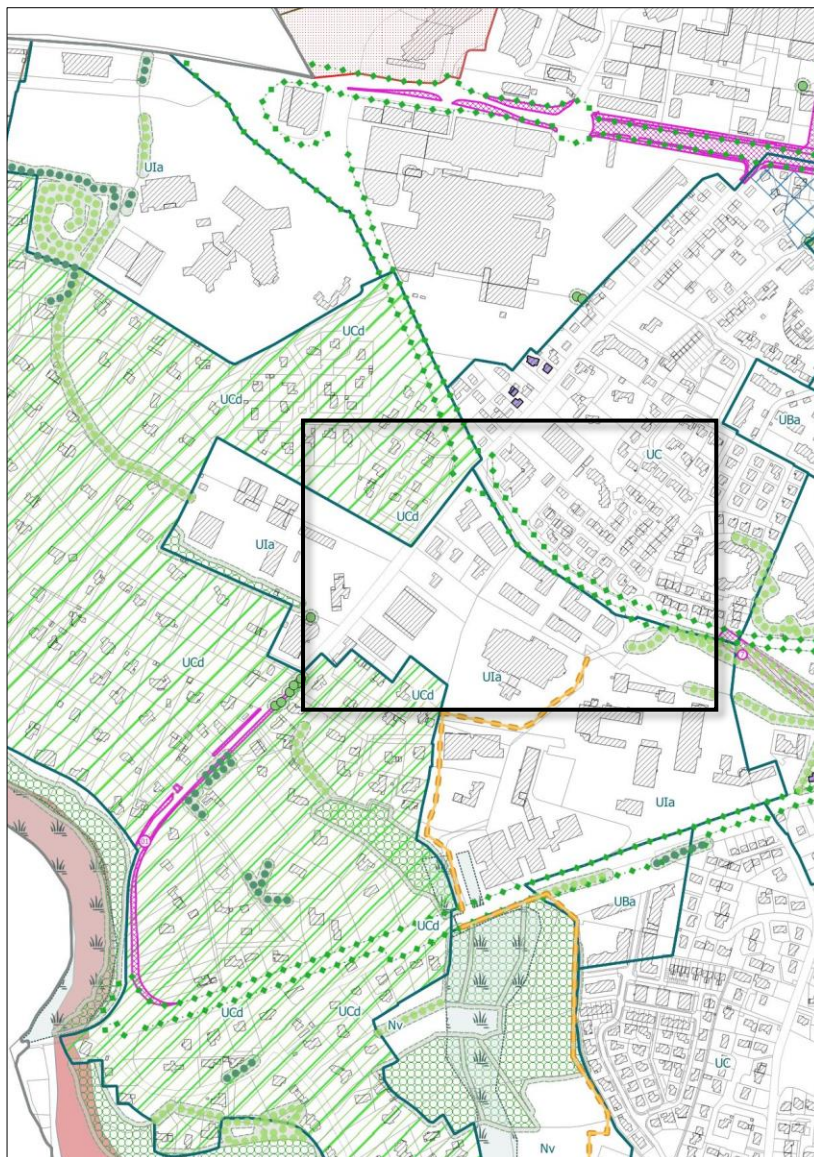


Règlement graphique après modification

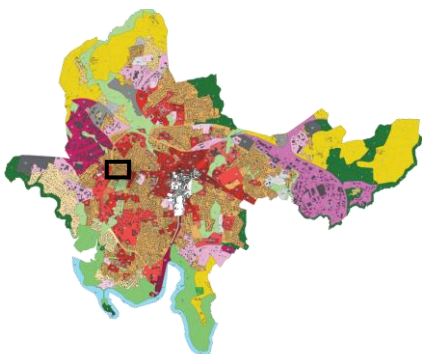
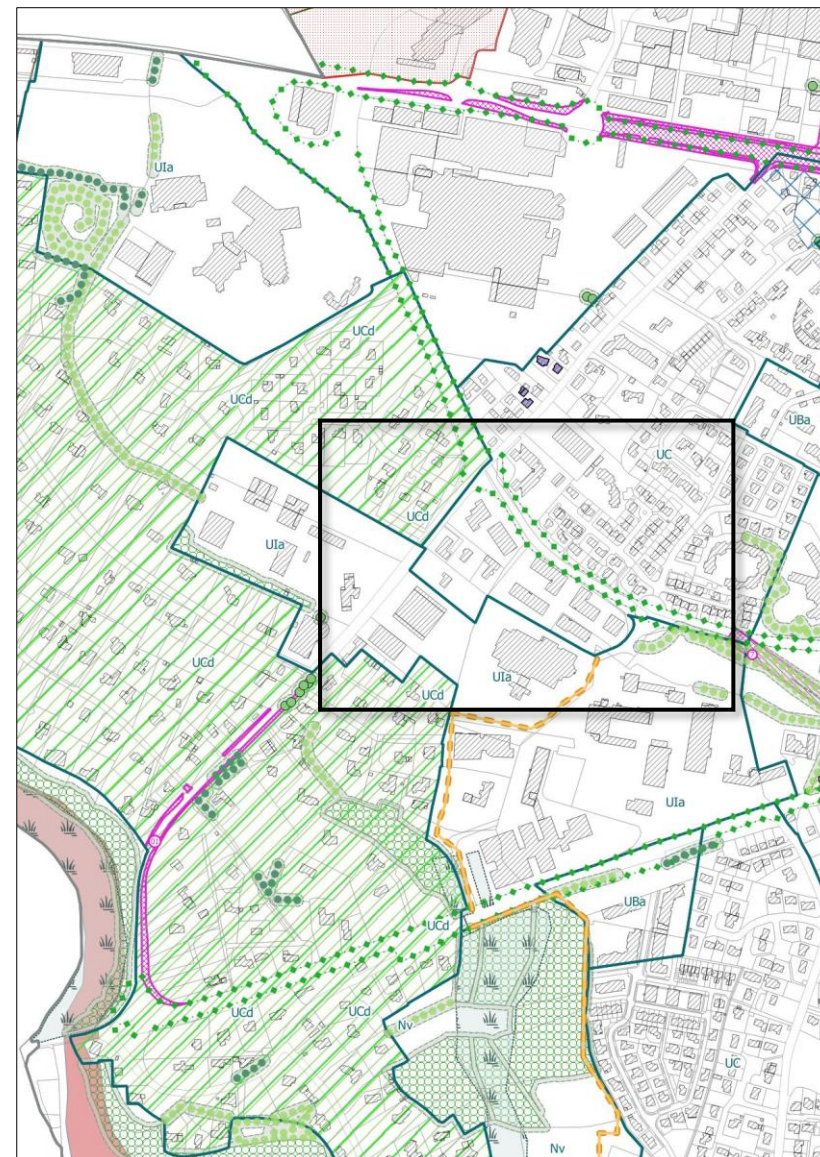


2. Classement Uc Rue du Vincin

Règlement graphique avant modification

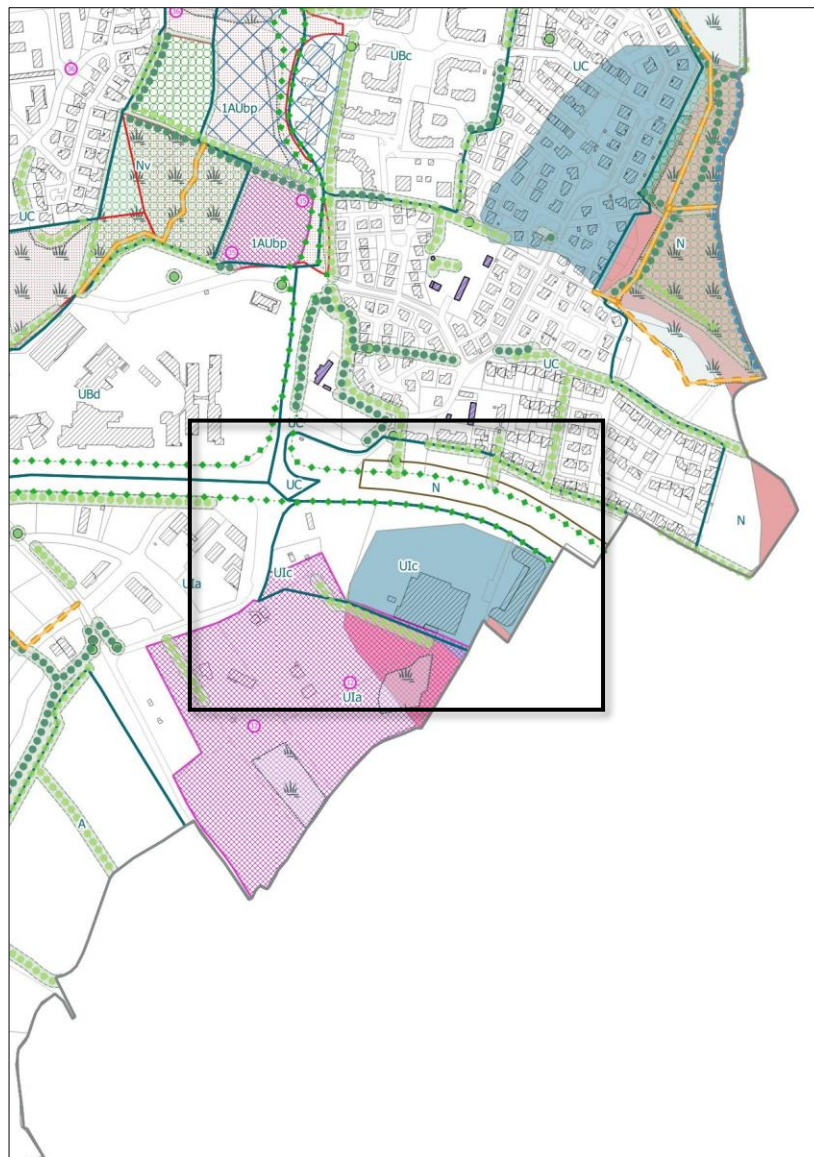


Règlement graphique après modification

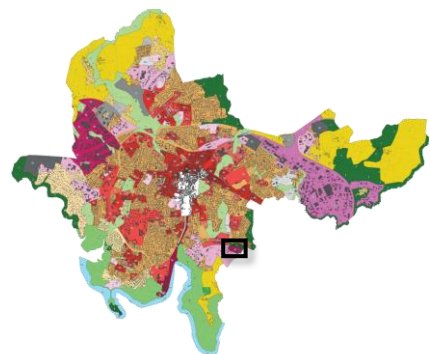
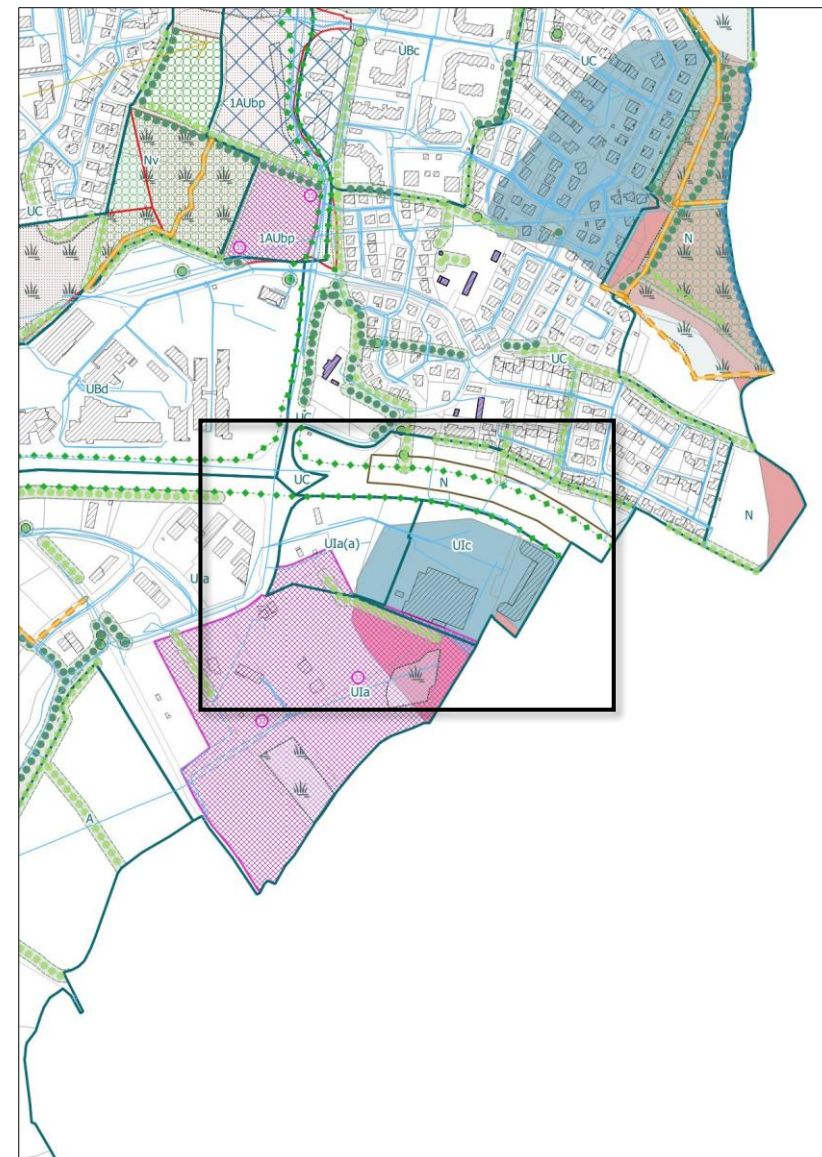


3. Classement Uia(a) Avenue Raymond Marcellin

Règlement graphique avant modification

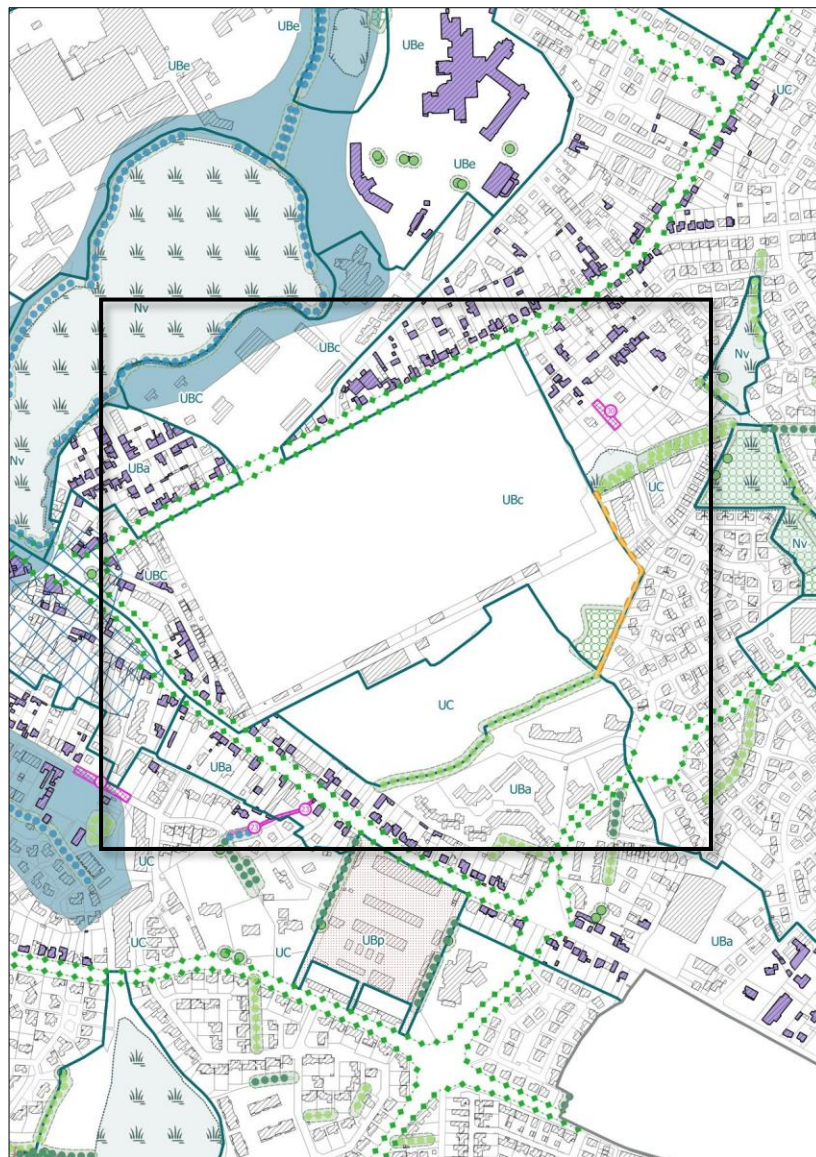


Règlement graphique après modification

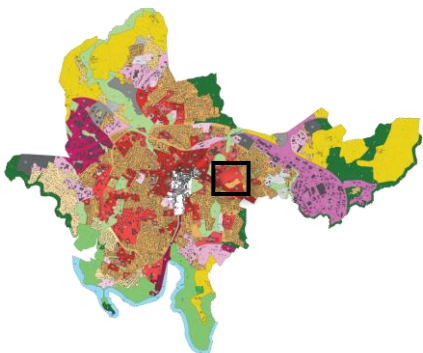
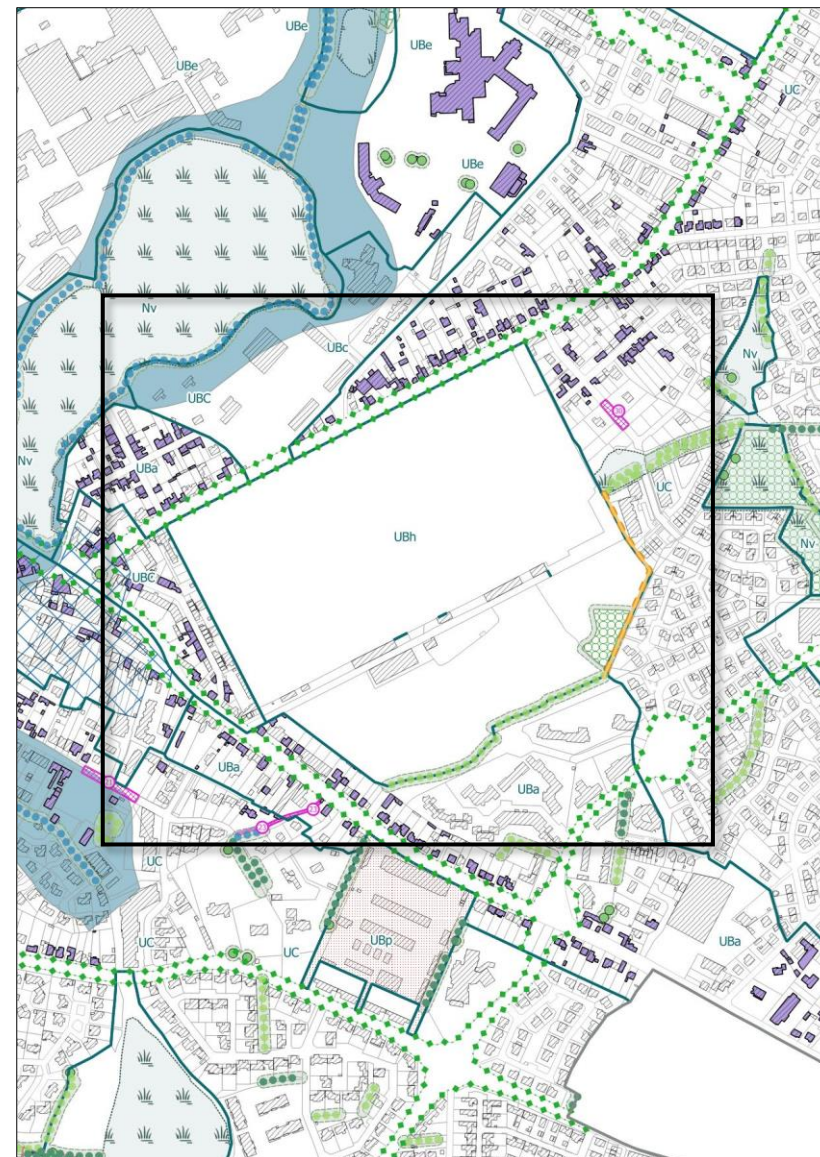


4. Classement UBh sur la caserne Delestraint

Règlement graphique avant modification

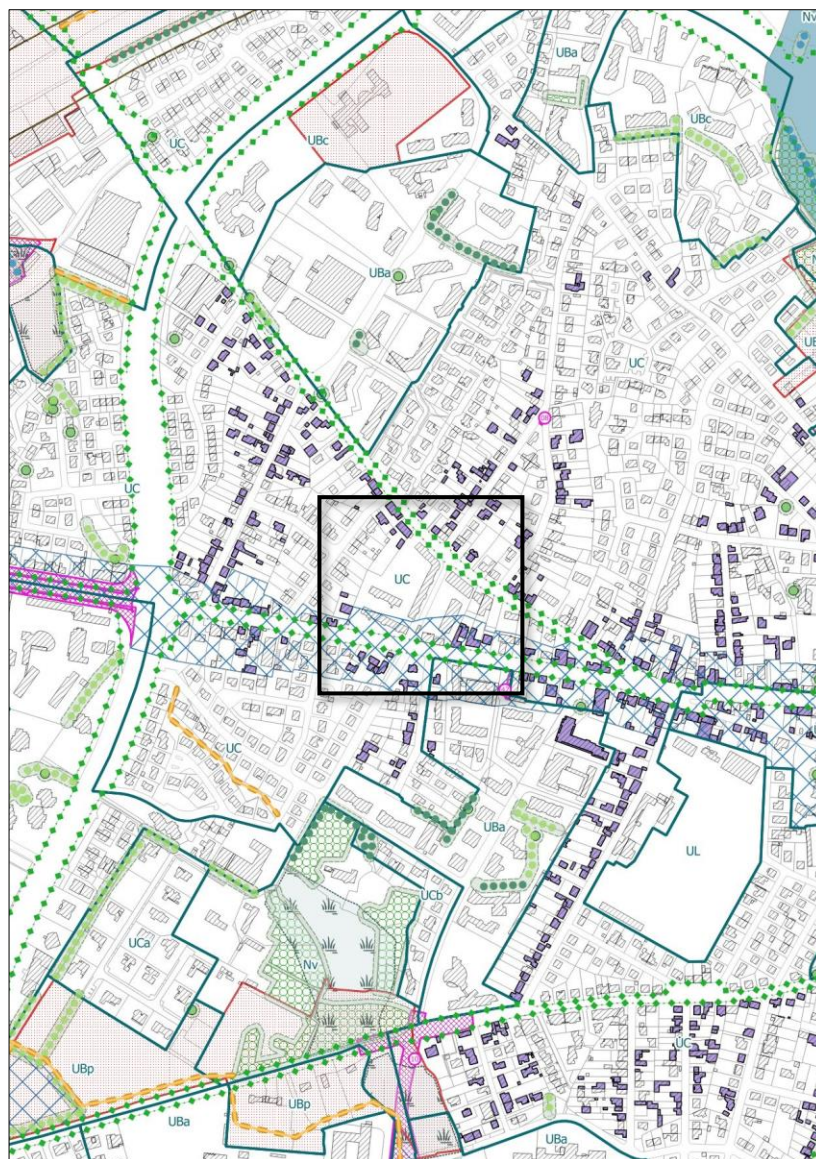


Règlement graphique après modification

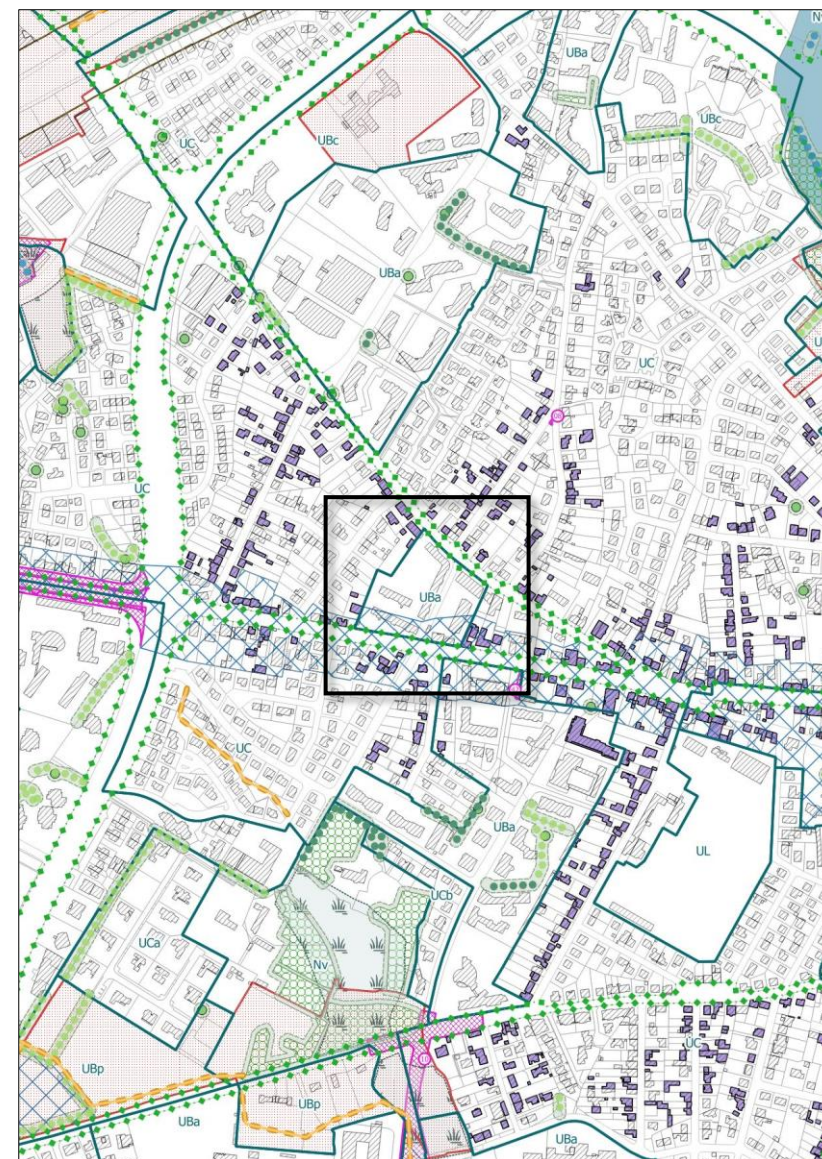


5. Classement UBa de la Résidence Le Bris

Règlement graphique avant modification

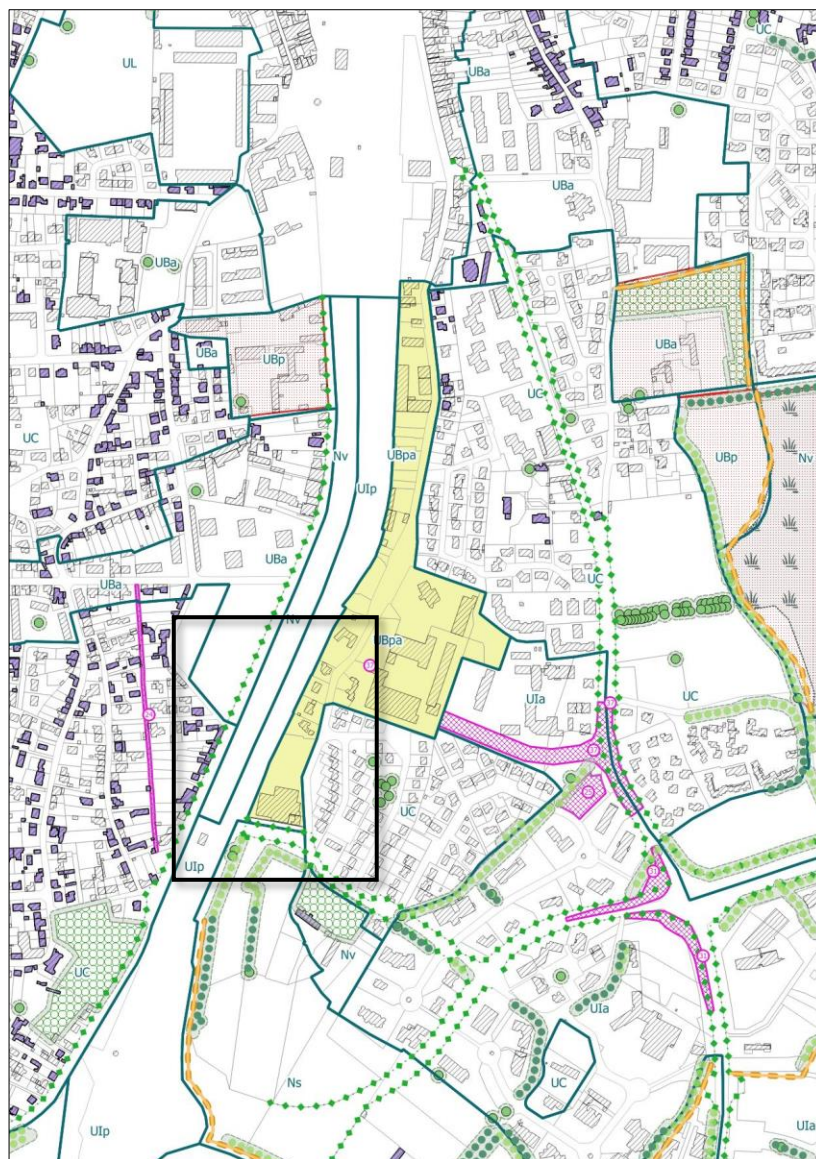


Règlement graphique après modification



5. Classement UBa de la Résidence Le Bris

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

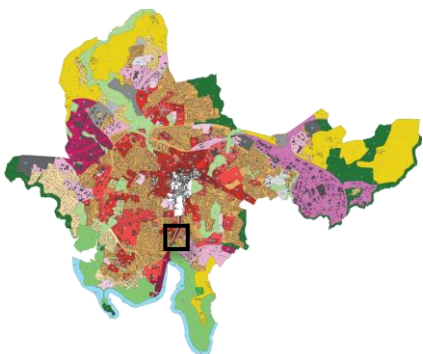
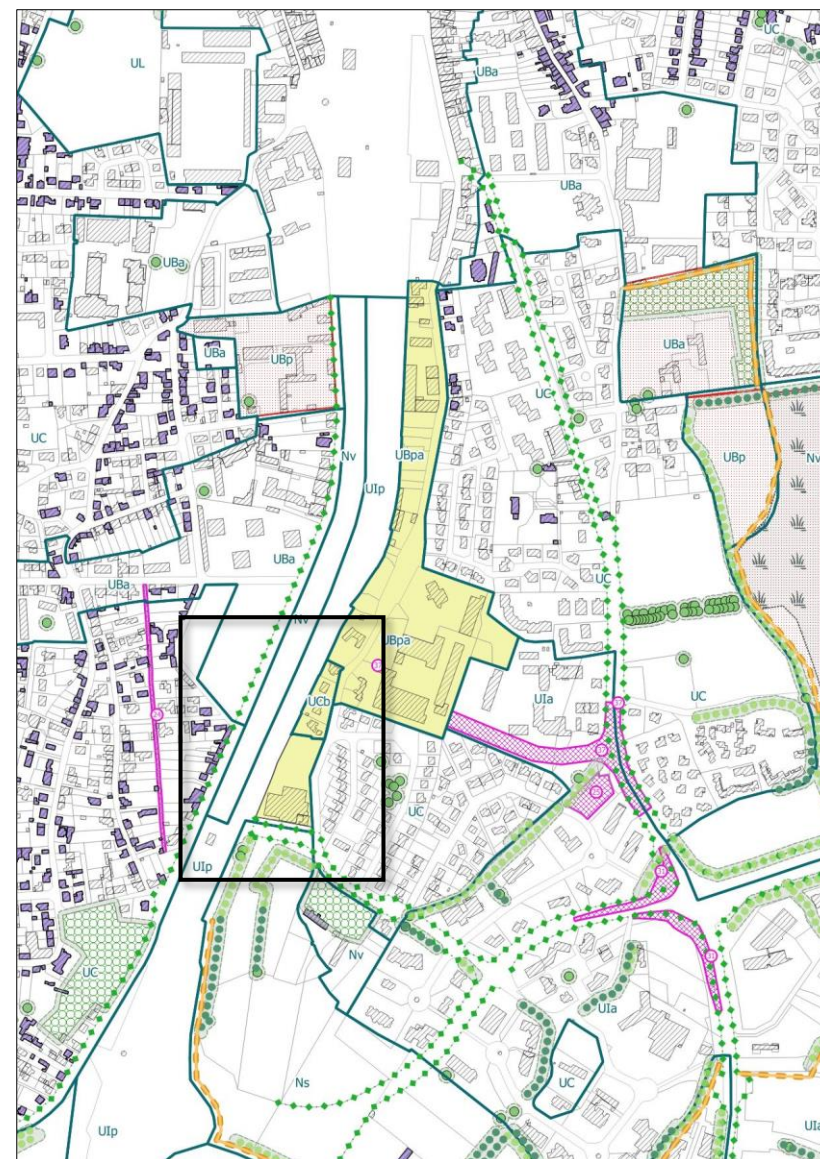


TABLEAU COMPARATIF DE L'EVOLUTION DES SURFACES

ZONAGE	AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
UAa	1,7	1,7	
UAb	21,8	21,8	
UBa	200,7	202,2	+1,5ha
UBc	197,8	181,2	-16,6ha
UBd	15,7	15,7	
UBe	24,7	24,7	
UBf	3,8	3,8	
UBg	6,3	6,3	
UBh	-	21,2	+21,2ha
UBp	19,1	19,1	
UBpa	6,1	5,2	-1ha
UC	704,5	701,2	-3,3ha
UC(i)	0,6	0,6	
UCa	55,5	55,5	
UCb	56,0	56,3	+0,3ha
UCd	80,8	80,8	
Ula	181,1	178,3	
Uia(a)	-	2ha	+2ha
Ulb	224,5	224,5	
Ulb(p)	1,8	1,8	-2,7ha
Ulc	120,8	118,8	+0,7ha
Ulp	19,5	20,2	
UL	40,6	40,6	

ZONAGE	AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
1AUbp	31,0	31,0
1AUc	10,6	10,6
1AUia	27,0	27,0
1AUL	23,7	23,7
2AU	49,3	49,3
A	475,6	475,6
N	238,4	238,4
Nd	3,1	3,1
Ns	200,9	200,9
Nsa	0,3	0,3
Nsm	84,7	84,7
Nv	219,5	219,5
SS	18,8	18,8

Bilan général : la zone U à vocation d'habitat diminue de 19,1ha, la zone U à vocation d'activités économiques diminue de 2,1ha et la zone U à vocation militaire augmente de 21,2ha.

Modification de la définition de l'exemplarité des constructions – p9

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

[...]

CHAPITRE I – GENERALITES

[...]

ARTICLE 5 DEFINITIONS

[...]

Exemplarité énergétique* / Exemplarité environnementale*/ Energie positive*

Se référer au Décret n° 2016-856 ou à celui qui viendrait s'y substituer dans le cadre de l'entrée en vigueur de la Règlementation Environnementale 2020, pour définir ces notions et les exigences qu'elles suscitent en matière de performance et de qualité des constructions*.

Modification du règlement de la zone UB pour tenir compte de la création de la zone Ubh – p39

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UB correspond aux zones urbaines mixtes à dominante d'habitat collectif (dont Kercado et Ménimur) avec présence d'équipements publics, de commerces et services (parties situées au Nord et à l'Ouest du Secteur Sauvegardé, Sud du Boulevard de la Paix...). Elle intègre également des faubourgs à l'Ouest et au Nord du Secteur Sauvegardé. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.

Elle comprend les secteurs :

UBa : secteur au Nord du Boulevard de la Paix, secteur en entrée de ville Est le long du boulevard de la Paix et la Gare

UBc : secteur caractérisé par des immeubles collectifs (Kercado, Ménimur), par les sites militaires et des équipements publics et privés

UBd : secteur des Universités et équipements associés

Ube : secteur de l'hôpital et des archives départementales

UBf : secteur d'habitat collectif Nord Gare

UBg : secteur de centre commerciaux de proximité (Kercado, Ménimur)

UBh : secteur correspondant à l'emprise militaire (Caserne Delestraint)

UBp : secteurs de projets faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

UBpa : secteur de la rive gauche du Port

Modification du règlement de la zone UB pour tenir compte de la création de la zone Ubh – p40

ZONE UB - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements existants, autre que ceux visés à l'article UB1, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement,
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

Modification du règlement de la zone UB pour tenir compte de la création de la zone Ubh – p40

ZONE UB - ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Secteurs UBa, UBf et Ubg :**

Les constructions*, hors saillies*, balcons*, doivent être édifiées à l'alignement* des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

Secteurs UBc, UBd, Ube, Ubp et Ubpa :

Les constructions*, hors saillies*, balcons*, doivent être édifiées à l'alignement*, ou à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée au plan de zonage du P.L.U. qui s'y substitue.

Secteur UBh :

Article non réglementé.

Dans tous les secteurs : Une implantation différente de celles définies ci-dessus pour la zone UB peut être imposée ou admise dans les hypothèses prévues [page 23](#) (=> [point «5.1 L'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*»](#)), afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction.

Modification du règlement de la zone UB pour tenir compte de la création de la zone Ubh – p41 et 42

ZONE UB - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Secteurs UBa, UBc, UBd, Ube UBp et Ubf :

Le Coefficient d'Emprise au sol* maximum est de 60 %

Ce maximum peut être porté à : 70 % pour les constructions* à usage exclusif de commerces ou d'équipements collectifs. 80 % pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique* ou d'exemplarité environnementale* ou qui sont à énergie positive*

Secteurs UBg, Ubh et Ubpa :

Article non réglementé.

[...]

ZONE UB - ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

[...]

Secteurs Ube et Ubh :

La hauteur maximum du plan vertical* est fixée à 30 mètres.

[...]

Modification du règlement de la zone UB pour tenir compte de la création de la zone Ubh – p44

ZONE UB – ARTICLE 8 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Secteurs UBa, UBc, UBd, Ube, UBp, UBf, UBg et Ubpa :

- Les espaces libres de toute constructions*, de voirie, d'aires de stationnement devront, sauf impossibilité technique avérée, être paysagers ou végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.
- Les projets de construction* seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- Toute opération de construction ou d'aménagement entraînant la création de 10 logements et plus:
 - respectera un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales
 - devra par ailleurs intégrer des espaces communs récréatifs correspondant aux besoins de l'opération (aires de jeux, placettes...).

Secteur Ubh :

Article non règlementé

Modification du règlement de la zone Ui pour tenir compte de la création de la zone Uia(a) – p51

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

Caractère de la zone(extrait du rapport de présentation):

Les **zones UI** sont les zones à vocation économique. Quatre types de zones d'activités économiques sont distinguées dans le PLU :

- Le secteur Uia est destiné à des activités compatibles avec l'habitat et aux installations classées ne comportant de risques majeurs de nuisances. Il s'agit des secteurs de la Chambre de Métiers, de Laroiseau, Kerniol-Tenenio, Chapeau Rouge, du secteur Gare, et du PIBS.
- Le secteur Uia(a) est destiné à combiner des activités commerciales, tertiaires et d'hébergement étudiant à l'intersection entre l'Avenue Raymond Marcellin et la rue Jean Perrin.
- Le secteur Ulb correspond à des entreprises plus importantes, y compris les installations classées de toute nature. Cette zone intègre l'ensemble du secteur du Prat le long de la RN 165.
- Le secteur Ulc est destiné aux activités commerciales.
- Le secteur Ulp se développe au niveau du Port, de la cale de Conleau et du Parc du Golfe, secteur d'activités portuaires et maritimes. Les installations classées y sont autorisées.

Modification du règlement de la zone Ui pour tenir compte de la création de la zone Uia(a) – p51

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ZONE UI - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans toutes les zones UI :

- Les constructions*et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations, sauf cas mentionnés à l'article 2 de la zone UI
- L'ouverture ou l'extension de carrière,
- Les hôtelleries de plein air, soumises à autorisation préalable,

Dans les secteurs Ula, Ula(a) et Ulc uniquement :

- Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans les secteurs Ulp uniquement:

- Les activités n'ayant aucun rapport avec les activités portuaires et maritimes.

Au sein du sous-secteur Ulb(p), toutes les destinations non visées à l'article 2 de la zone UI sont interdites.

Modification du règlement de la zone Ui pour tenir compte de la création de la zone Uia(a) – p52

ZONE UI - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

[...]

Dans le secteur Uia(a) :

- Les constructions relevant de la sous-destination « hébergement » au sens de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie universitaire.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions relevant de la sous-destination « bureau » au sens de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » au sens de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Modification du règlement de la zone UL pour optimiser l'utilisation du foncier – p56

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

[...]

ZONE UL - ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions* peuvent s'implanter en limites séparatives* et/ou en retrait des limites séparatives*. Des constructions* en limites séparatives* peuvent être imposées s'il existe des constructions* sur les parcelles voisines sous réserve d'une insertion paysagère et de la recherche d'une harmonie d'ensemble.

[...]

ZONE UL - ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ZONE UL - ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale des constructions* est fixée à 20 mètres.

Cette hauteur maximale n'inclut pas les murs pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, ni les saillies* traditionnelles.

Les éléments techniques des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

Exceptionnellement, un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour une meilleure intégration à l'environnement ou en fonction de la topographie, ou bien pour des raisons techniques ou architecturales. Sauf pour les deux derniers cas (raisons techniques ou architecturales), le dépassement maximum est fixé à 2 mètres.

Modification du tome 3 du rapport de présentation – création des zones UBh et Uia(a) – p49

La zone UB*Caractère de la zone :*

La zone UB correspond aux zones urbaines mixtes à dominante d'habitat collectif (dont Kercado et Ménimur) avec présence d'équipements publics, de commerces et services. (partie Nord et Ouest du Secteur Sauvegardé, Sud du Bld de la Paix, ..). Elle intègre également des faubourgs à l'Ouest et au Nord du Secteur Sauvegardé.

Elle comprend les secteurs :

- UBa : secteur au Nord du Boulevard de la Paix, secteur en entrée de ville Est le long du boulevard de la Paix et la Gare
- UBc : secteur caractérisé par des immeubles collectifs (Kercado, Ménimur), par les sites militaires et des équipements publics et privés
- UBd : secteur des Universités et équipements associés
- Ube : secteur de l'hôpital et des archives départementales
- UBf : secteur d'habitat collectif Nord Gare
- UBg : secteur de centre commerciaux de proximité (Kercardo, Ménimur)
- UBh : secteur correspondant à l'emprise militaire (créé par la modification n°2 du PLU)
- UBp : secteurs de projets faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- UBpa : rive gauche du Port

Modification du tome 3 du rapport de présentation – création des zones UBh et Uia(a) – p51

La zone UI*Caractère de la zone :*

Les zones UI sont les zones à vocation économique. Quatre types de zones d'activités économiques sont distinguées dans le PLU :

- La zone Uia est destinée à des activités compatibles avec l'habitat et aux installations classées ne comportant de risques majeurs de nuisances. Il s'agit des secteurs de la Chambre des Métiers, de Laroiseau, Kerniol-Tenenio, Chapeau Rouge, du secteur Gare, et du PIBS.
- Le secteur Uia(a) est destiné à combiner des activités commerciales, tertiaires et d'hébergement étudiant à l'intersection entre l'Avenue Raymond Marcellin et la rue Jean Perrin (créé par la modification n°2 du PLU).
- La zone Ulb correspond à des entreprises plus importantes, y compris les installations classées de toute nature. Cette zone intègre l'ensemble du secteur du Prat le long de la RN 165.
- La zone Ulc est destinée aux activités commerciales.
- La zone Ulp se développe au niveau du Port, de la cale de Conleau et du Parc du Golfe, secteur d'activité portuaire et maritime.

Modification du tome 3 du rapport de présentation – ajout d'un tableau des surfaces – p57

ZONES	Surface(ha)avant modification n°2	Surface(ha)après modification n°2
U	1983,88	1983,88
UA	23,56	23,56
UAa	1,7	1,7
UAb	21,8	21,8
UB	474,78	479,78
UBa	200,7	202,2
UBc	197,8	181,2
UBd	15,7	15,7
UBe	24,7	24,7
UBf	3,8	3,8
UBg	6,3	6,3
UBh	-	21,2
UBp	19,1	19,1
UBpa	6,1	5,2
UC	897,3	894,3
UC	704,5	701,2
UC(i)	0,6	0,6
UCa	55,5	55,5
UCb	56,0	56,3
UCd	80,8	80,8
UI	547,6	545,6
UIa	181,1	178,3
UIa(a)	-	2,0
UIb	224,5	224,5
UIb(p)	1,8	1,8
UIc	120,8	118,8
UIp	19,5	20,2
UL	38,27	38,27

ZONES	Surface(ha)avant modification n°2	Surface(ha)après modification n°2
AU	141,47	141,47
1AUBp	31,0	31,0
1AUC	10,6	10,6
1AUIa	27,0	27,0
1AUL	23,7	23,7
2AU	49,3	49,3
A	475,77	475,77
N	747,28	747,28
N	238,4	238,4
Nd	3,1	3,1
Ns	200,9	200,9
Nsa	0,3	0,3
Nsm	84,7	84,7
Nv	219,5	219,5
SS	18,8	18,8

Modification du tome 3 du rapport de présentation – tableau des emplacements réservés – p80

Numéro	Bénéficiaire	Type	Nature	Surface	Largeur
[...]					
30	Commune de Vannes	Création de voie	Prolongement de la rue du 35eme RA	458	8 ml
31	Commune de Vannes	Giratoire d'Arcal	Aménagement du by pass pour augmenter la capacité du carrefour et faire débiter la circulation	4504	
32	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Extension station d'épuration	Extension de la STEP de Tohannic	90205	
33	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Création d'un nouveau réservoir AEP	Liaison des réservoirs existants	37143	
34	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Château d'eau avenue Gontran Bienvenu	Château d'eau Gontran Bienvenu	6624	
35	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Equipement universitaire	Extension de l'UBS	11718	
36	Supprimé par la modification n°2 du PLU				
37	Commune de Vannes	Liaison entre la rue du Commerce / la rue Jean Jaurès	Liaison entre la rue du commerce la rue Jean Jaurès	14151	20 ml

INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Suppression de l'emplacement réservé n°36 - Allée de Limoges // Avenue de Tohannic	Les incidences prévisibles sur l'environnement sont positives, puisque la voie initialement prévue ne sera pas réalisée. Les espaces naturels sont mieux préserver par l'application de la présente modification.
Classement UC d'une partie de la zone Uia - Avenue B. Desbordes // Rue du Vincin	Le projet consistant en une opération de renouvellement urbain, il n'a pas d'incidences négatives sur l'environnement. Selon les principes d'aménagement (qualité environnementale et urbaines des espaces communs et privatifs) et selon les principes constructifs retenus (performance énergétique et environnementale des constructions), le projet peut avoir une incidence positive sur l'environnement.
Classement Uia(a) d'une partie de la zone Uic - Avenue Raymond Marcellin	Le projet s'implante sur des terrains déjà artificialisés, enclavés entre une voirie primaire, un supermarché et une station d'épuration des eaux usées. Les incidences sur l'environnement liées au transfert d'un zonage Uic (dédié aux activités économiques) à un zonage Uia(a) (à vocation d'habitat) sont nulles. Cette modification permet simplement d'accueillir d'autres destinations.
Création d'un zonage UBh pour la caserne de Delestraint, en lieu et place de zonages UBc et UC	Le secteur est déjà largement occupé par les activités militaires. L'adaptation du zonage aux besoins de l'armée n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.
Classement UBa de la Résidence Le Bris, classée actuellement UC	Le projet consistant en une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat, il n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.
Classement UCb et Uip de terrains classés UBpa - Rue du Commerce	Le reclassement des terrains concernés par la modification dans leurs zonages antérieurs à l'entrée en vigueur de la servitude d'attente de projet n'a pas d'incidence significative sur l'environnement. Les droits à construire ne permet d'y élaborer des projets d'ampleur.
Bonus de constructibilité - RE2020	Les modifications apportées permettent de renvoyer directement à la RE2020. Elles n'ont pas d'incidence sur l'environnement.
Implantations des constructions en zones UL	Les modifications apportées permettent d'optimiser l'usage du foncier. Elles participent donc à limiter les besoins d'extension d'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles. Elles ont une incidence positive sur l'environnement.