

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Enquête publique concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vannes

1ère partie :	Généralités
2 ^{ème} partie	Synthèse de l'enquête publique
3 ^{ème} partie	Conclusions motivées
4 ^{ème} partie	Avis du commissaire-enquêteur

1	Généralités	4
1.1	<i>Désignation du commissaire enquêteur.....</i>	4
1.2	Modalités de l'enquête.....	4
1.2.1	ARRETE MUNICIPAL	4
1.2.2	DONNEES D'ENQUETE.....	4
1.2.3	PUBLICITE ET AFFICHAGE	5
1.2.4	INFORMATION PREALABLE	6
2	Synthèse de l'enquête publique	8
2.1	Généralités sur la participation du public	8
2.1.1	CONCERTATION	8
2.1.2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	8
2.2	Synthèse des avis exprimés :.....	9
2.2.1	MRAE.....	9
2.2.2	CDNPS	9
2.2.3	DDTM.....	9
2.2.4	GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION	10
2.2.5	REPOSE DE LA VILLE DE VANNES.....	10
2.3	Documentation :	11
3	Conclusions motivées.....	13
3.1	Protection des boisements du Quartier du Vincin.....	14
3.1.1	REFLEXIONS CADASTRALES.....	15
3.1.2	ANALYSE CARTOGRAPHIQUE.....	17
3.1.3	ZONE 2AU	19
3.1.4	BASSIN VERSANT ET EAUX PLUVIALES	20
3.2	Modification des OAP : intégrer et actualiser.....	20
3.2.1	DONNEES GENERALES	21

3.2.2	OAP PATRIMONIALES.....	22
3.2.3	OAP SECTORIELLES.....	23
3.2.3.1	OAP 5 Château de Limoges.....	23
3.2.3.2	OAP 7 Tohannic.....	24
3.2.3.3	OAP 8 Pargo.....	26
3.2.3.4	OAP 9 Cité de l’Agriculture	27
3.2.3.5	OAP 11 Centre équestre du Bilaire	30
3.2.3.6	OAP 12 CHBA	31
3.2.3.7	OAP 19 Beaupré-Lalande.....	33
3.3	Règlement graphique et écrit.....	33
3.3.1	TREHUINEC.....	33
3.3.2	ZONAGE.....	34
3.3.3	TRAME VERTE ET BLEUE.....	37
3.3.3.1	Zones humides et cours d’eau	38
3.3.3.2	Espace Boisé Classé	39
3.3.4	PERMEABILITE DES SOLS.....	40
3.3.5	TRANSITION ENERGETIQUE	40
3.3.6	FACILITER LES PROCESSUS D’INSTRUCTION.....	41
3.4	Tableau d’indicateurs.....	43
3.5	Annexe	43
4	Avis du commissaire enquêteur.....	44

1 Généralités

L'évolution des différentes pièces du PLU rentre dans les catégories pour lesquelles une modification est possible. Le projet prévoit en effet les modifications et ajustements qui peuvent être résumés ainsi :

- Mieux prendre en compte le patrimoine bâti et paysager dans le développement urbain (modification des règlements écrit et graphique et des OAP).
- Mieux tenir compte des règles en vigueur dans le PLU lors de projets d'urbanisation, notamment en cas de division parcellaire (modification du règlement écrit).
- Mettre en cohérence le zonage avec le tissu urbain (modification du règlement graphique).
- Adapter les cadres réglementaires de zones opérationnelles (modification et création d'OAP).
- Revoir les conditions d'obtention du bonus de constructibilité en lien avec la RE2020 (règlement écrit).
- Améliorer la protection des espaces boisés du lotissement du Bois de Vincin.
- Retravailler la programmation de l'habitat pour une meilleure mixité sociale et générationnelle (modification règlement écrit et OAP).

La procédure et la modification des différentes pièces réglementaires du PLU (règlements écrit et graphique, OAP) ne remet pas en cause les grandes orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PLU en vigueur de Vannes a été approuvé par délibération du conseil municipal, le 30 juin 2017. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Mise à jour, approuvée le 6 mars 2019.
- Mise à jour, approuvée le 13 janvier 2020.
- Mise à jour, approuvée le 14 février 2020.
- Modification de droit commun n°1, approuvée le 19 avril 2021.
- Modification de droit commun n°2, approuvée le 4 avril 2022.

La présente procédure est donc la modification de droit commun n°3.

Au titre de sa compétence en aménagement de l'espace, la Ville de Vannes a conservé la gestion de son propre document d'urbanisme. C'est donc une délibération du conseil municipal qui approuvera la présente procédure de modification du PLU dans sa version n°3.

Par arrêté municipal du 27 juin 2022, la Ville de Vannes a engagé la procédure de modification n°3 du PLU et en a défini les objectifs.

1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Désignation par le tribunal administratif le 7 novembre 2023 sous le numéro E23000182/35

1.2 Modalités de l'enquête

1.2.1 Arrêté municipal

L'arrêté municipal porte le numéro 2023-D0243 et est daté du 24 novembre 2023.

1.2.2 Données d'enquête

L'enquête est programmée du 15 décembre 2023 à 9h au 17 janvier 2024 à 17h pour une durée de 34 jours en mairie de Vannes.

Cinq permanences ont été programmées et tenues : vendredi 15 décembre 2023 de 9h à 12h, samedi 30 décembre 2023 de 9h à 12h, jeudi 4 janvier 2024 de 14h à 17h, vendredi 12 janvier 2024 de 14h à 17h, mercredi 17 janvier 2024 de 14h à 17h.

Un registre papier est disponible en mairie pendant les horaires d'ouverture de la mairie et pendant les permanences. Les observations pouvaient être déposées dans un registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur prend en compte également toute observation parvenue en mairie dans les délais impartis soit par mail soit par courrier. Les mails seront directement visibles sur le registre dématérialisé mais apparaîtront de façon spécifique dans les enregistrements avec un signe distinctif.

1.2.3 Publicité et affichage

L'affichage détaillé à l'article 5 de l'arrêté municipal respecte l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 et a volontairement été largement développé pour assurer l'information de la population : secteur nord/Menimur, Secteur Ouest, Secteur Kercado, Secteur Cliscouet, Secteur Sud-Ouest/Conleau, Secteur Nord/Gare, Secteur Centre/Le Port, Secteur Sud-Est, Secteur Nord-Est.

Le constat d'affichage a été établi le 1^{er} décembre sous le numéro 269/2023. Un second constat numéroté 274/2023 a été établi par la police municipale le 12 décembre 2023 suite à une visite terrain intervenue le 8 décembre.

Par ailleurs, l'avis annonçant l'enquête a été inséré dans les journaux Ouest France et Le Télégramme du 1^{er} Décembre aux annonces légales. La 2^{ème} parution est intervenue le 16 décembre 2023 dans les 2 journaux.

De nombreuses communications sur certains thèmes relevant de cette enquête et de la phase de concertation ont été diffusées dans la presse locale : Ouest France des 31 mars, 4 mai, 27 mai, 29 mai, 31 mai et 6 septembre 2023.

L'avis est publié sur le site internet de la ville de Vannes et l'information est rappelée dans Vannes Mag n° 143 de janvier/février 2024 (page 27).

Par ailleurs, l'accessibilité au dossier était large et aisée dès l'ouverture de l'enquête le 15 décembre 9h :

- Support papier en mairie
- Poste informatique en accès libre dans le hall de la mairie : dossier et registre dématérialisé
- Version numérique sur le site de la mairie et à partir du registre dématérialisé

Les remarques ont été nombreuses faisant notamment référence à la répartition des affiches dans la ville et à la publicité de l'enquête. Ces modalités pratiques étaient listées dans l'arrêté municipal et le constat établi par la police municipale s'y réfère. Force est de constater que certains secteurs (notamment les riverains du Centre équestre du Bilaire OAP 11) n'ont « découvert » ce dossier que tardivement.

Dans le mémoire en réponse la ville de Vannes précise :

Mme le commissaire enquêteur souligne la mobilisation tardive des riverains sur l'OAP du Bilaire. Toutefois, les riverains ont pu faire part de leurs observations (47 reçues). S'agissant d'une modification d'un Plan Local d'Urbanisme, la concertation a été menée du 12 décembre 2023 au 9 mai 2023, à l'échelle de la ville de Vannes, avec l'organisation de deux réunions publiques et la mise en place d'un registre de concertation en ligne permettant à chacun de contribuer sans contraintes horaires ou de déplacements. Par arrêté municipal en date du 6 mars, Monsieur le Maire a décidé de prolonger la période de concertation jusqu'au 9 mai, portant la durée totale de concertation à près de 5 mois. Le dossier de concertation présenté sur le site internet indiquait bien, dans l'objectif 4 « Actualiser le volet OAP sectorielles », que les OAP pouvaient porter sur « des sites

nouvellement identifiés du fait de leur mutation prochaine ». Le dossier de concertation, en page 19 identifie bien le centre équestre du Bilaire comme une nouvelle OAP.

En ce qui concerne la publicité de l'enquête, plusieurs canaux d'information ont été mis en place avec 44 affiches réparties sur l'ensemble de la ville, la mise à la une de l'enquête publique sur le site internet de la ville dès l'ouverture de l'enquête, la publication d'un article dans Vannes Magazine (distribué les 2 et 3 janvier 2024) et enfin un relais sur le Facebook. L'information peut toujours être améliorée mais elle semble être adaptée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'information tardive, essentiellement dénoncée par les riverains du centre équestre - qui sollicitaient une prolongation d'enquête – n'a pas empêché les personnes concernées de s'exprimer si l'on se réfère aux 47 observations relatives à ce thème enregistrées et aux échanges développés par le commissaire enquêteur lors des permanences de janvier avec les représentants de l'ASL et certains riverains.

La prolongation d'enquête n'aurait eu aucune efficacité, les arguments développés étant tous de la même veine (essentiellement problème d'accès et impacts sur le voisinage).

Les remarques développées au niveau de l'affichage proche du Pargo sont tout aussi difficiles à accepter. Dans le cadre d'une telle enquête à thèmes multiples, il est impossible de couvrir par affichage tous les centres d'intérêt.

La qualité de la concertation et sa durée tout comme le recours aux dispositifs de publication devaient largement répondre aux attentes du public. Sur la base de remarques développées au cours des échanges avec Madame Savatier, la mairie précise que *le bilan de concertation était consultable dans son intégralité dans la rubrique relative aux délibérations sur le site internet de la ville de Vannes. La délibération et ses annexes ont été mises en ligne après le conseil municipal du 26 juin 2023. Un lien vers ce dossier aurait pu également être mis en ligne sur la page relative à la modification n°3 du PLU pour faciliter la bonne information du public.*

Le commissaire enquêteur estime que tous les dispositifs adoptés conjointement avec le service urbanisme ont œuvré pour une communication efficace. Il confirme la mise à disposition du dossier électronique à l'ouverture de l'enquête soit le 15 décembre à 9h. Il précise que le dossier de concertation était accessible sur le site de la mairie (et l'est d'ailleurs toujours actuellement).

1.2.4 Information préalable

Une réunion de présentation du projet s'est déroulée au service Urbanisme en mairie de Vannes le 17 novembre 2023 de 9h30 à 12h30. Monsieur Stéphane Bois, Directeur de l'Aménagement (Secrétariat Général) a présenté l'ensemble du dossier en cours de constitution ainsi que le bilan de la concertation.

Outre les caractéristiques techniques du projet, ont été abordées les modalités pratiques de déroulement de l'enquête. Au cours d'une seconde réunion programmée le 20 novembre, nous nous sommes rendus sur site pour mieux appréhender les impacts de cette modification, en définir l'emprise et les effets connexes et visualiser les structures locales définies dans les OAP.

A cette date, le dossier ne comportait que l'avis tacite de la MRAe et le compte rendu de la CDNPS.

La ville de Vannes précise que c'est au terme des trois mois de délai règlementaire de consultation de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n'a pas pu rendre un avis. Il est important de souligner qu'il s'agissait d'une volonté politique affirmée de la ville de soumettre à évaluation environnementale, et donc concertation publique, la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vannes.

Dans le cadre des observations 118 et 120 émanant respectivement de la DDTM et du Golfe du Morbihan (GMVA), s'est révélée la difficulté qu'ont ressentie les Personnes Publiques Associées pour porter un avis sur le dossier.

Commentaire de la DDTM : Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à 48 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Vannes prescrit par délibération du 27 juin 2022 et dont le dossier complet a été reçu par mes services le 11 décembre 2023.

Au vu des délais contraints avant l'ouverture de l'enquête publique le 15 décembre 2023, il ne nous a pas été possible de rédiger une lettre officielle d'avis, qui nécessite, pour être mise en œuvre de manière qualitative, de 6 à 8 semaines de délais. Néanmoins, ce mail vaut avis PPA au titre de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Sur cette problématique soulevée dans le procès-verbal de synthèse, la ville de Vannes a précisé :

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques avant le début de l'enquête publique. En effet, ce n'est que dans le cadre d'une élaboration et ou révision que le projet de PLU est « soumis pour avis aux personnes publiques associées ». En décidant de soumettre volontairement à évaluation environnementale son projet de modification n°3 du PLU, la ville de Vannes a sollicité l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale. De même, l'avis de la CDNPS était lui aussi requis compte tenu du projet de création d'EBC sur le site du Bois du Vincin. Ces deux avis ont été joints au dossier d'enquête publique.

Liste des Personnes Publiques Associées ayant eu notification du projet de modification n°3 du PLU de

Préfecture du Morbihan

Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan

Conseil régional de Bretagne

Chambre de commerce et d'industrie

Chambre d'agriculture

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Comité régional de la conchyliculture de Bretagne sud Chambre des métiers

Conseil départemental du Morbihan

Golfe du Morbihan-Vannes agglomération

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les contributions citées ci-dessus ont été abordées comme avis PPA dans le rapport d'enquête et les recommandations y figurant prises en compte dans le présent avis.

L'absence de commentaire de la part des différentes structures destinataires du dossier est certes dommageable mais la période retenue (qui visait l'intégration potentielle de résidents secondaires) se télescopait avec des désorganisations administratives en termes d'effectif.

Le commissaire enquêteur **valide** le respect des dispositions réglementaires mais regrette le timing dévolu à cette enquête tant pour les PPA que pour le commissaire enquêteur.

Il reconnaît toutefois la grande disponibilité du service urbanisme sur la totalité de la programmation pour éclairer les points soulevés et apporter toute la documentation utile à la bonne compréhension du dossier à multiples facettes.

2 Synthèse de l'enquête publique

L'article 9 de l'arrêté municipal précise les modalités de clôture de l'enquête publique. J'ai clos le registre le 17 janvier à 17h45 et pris possession du dossier d'enquête, du registre et des documents annexés. Compte tenu des contraintes de l'agenda et des engagements de chacun, j'ai profité de cette phase de clôture pour partager la teneur des observations écrites et des entretiens conduits pendant les permanences avec Monsieur Stéphane Bois, Directeur de l'Aménagement (Secrétariat Général – Direction de l'Aménagement) et évoquer avec lui les crispations qui ont été exprimées au cours de l'enquête.

2.1 Généralités sur la participation du public

2.1.1 Concertation

L'ensemble des modalités de concertation et des mesures de publicité prévues dans la délibération du 5 décembre 2022 a été respecté. La concertation a duré du 5 février au 9 mai 2023

Le dossier bilan de la concertation comprend :

- Le document de présentation du bilan de la concertation.
- La délibération du 5 décembre 2022 et l'arrêté de M. Le Maire.
- La copie des annonces légales présentant les dates et modalités de concertation.
- Le dossier de concertation mis en ligne.
- Le registre des 52 contributions déposées sur le registre en ligne avec l'ajout des contributions adressées par mail.
- La présentation effectuée en réunions publiques.
- Les articles de presse.

Le Bilan de la concertation a été mis à disposition du public sur le site internet de la ville et consultable en mairie.

Il a été joint à l'envoi du dossier de modification du PLU aux personnes publiques associées (État, Agglomération, PNR, Consulaires, etc.). Il est intégré au dossier d'enquête publique qui comprend entre autres la notice de présentation, le rapport et la notice de présentation, le PADD, les règlements écrit et graphique et les OAP.

2.1.2 Déroulement de l'enquête

La complexité du dossier soumis à enquête est essentiellement liée à la multiplicité des items. La mobilisation des intervenants est très intéressante et démontre la sensibilité des Vannetais aux problématiques du quotidien et au développement de leur commune.

Le public qui est intervenu avait, de façon majoritaire, pris connaissance du dossier en version dématérialisée avant de rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences. Le bouche à oreille a particulièrement fonctionné à propos de l'OAP 11. Les rencontres souvent postérieures au dépôt de contributions sur le registre permettent de valider la bonne compréhension des arguments.

Les 2 dernières permanences ont été particulièrement chargées en termes d'affluence ce qui a révélé les limites de l'exercice : pas de problème matériel pour les sièges dans le hall mais accès au poste informatique complexe et absence d'une table pour mettre à disposition le dossier papier. Le commissaire enquêteur s'est organisé pour recevoir simultanément des intervenants avec leur accord.

On comptabilise 142 contributions déposées sur le registre dématérialisé dont 32 mails. Les repères choisis pour la numérotation sont normalisés : @ pour les contributions par internet et E pour les contributions par mail.

Au niveau des contributions sur le registre papier, elles sont repérées RP et numérotées de 1 à 7. Elles correspondent majoritairement à la dernière permanence.

L'analyse des contributions a révélé des doublons au nombre de 18, ceux relevant de l'OAP 11 ayant volontairement été maintenus malgré la reproductibilité des argumentaires pour tenir compte des réactions exprimées en 1.2.3.

En synthèse 131 observations apparaissent en libellé dans le tableau annexé en PJ.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pour une enquête de modification qui avait déjà été largement développée dans la phase de concertation, l'organisation s'est avérée compatible mais le commissaire enquêteur suggère que le dossier d'enquête soit installé « en dur » sur le poste mis à disposition afin de s'affranchir des difficultés d'accès internet. Par ailleurs, en cas d'affluence et pour faciliter l'accès complémentaire au dossier papier, il serait judicieux de disposer d'une table appropriée à la taille du dossier dans le hall. Ces dispositions pourraient s'avérer judicieuses dans le contexte de la révision du PLU qui se dessine.

2.2 Synthèse des avis exprimés :

2.2.1 MRAe

La MRAe a émis un avis tacite : « La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 20 juillet 2023. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler ».

2.2.2 CDNPS

La CDNPS s'est réunie le 19 octobre 2023 et a émis un avis favorable au projet de modification du classement des éléments boisés les plus significatifs concernant le secteur du Vincin.

2.2.3 DDTM

Alban DOMERGUE Chef d'Unité Planification de l'Urbanisme (Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan) a posté sur le registre dématérialisé une contribution sous le numéro 118 qui est intégrée dans le corps du rapport.

Un travail très qualitatif de précisions des orientations d'aménagement et de densification au sein des poches urbaines a été réalisé. Néanmoins, en modifiant ou créant des OAP, la MDC n°3 de la ville de Vannes impacte significativement des zones humides. Or, celles-ci ne sont pas répertoriées de manière exhaustive dans le PLU actuellement opposable car l'inventaire du SDAGE et du SAGE n'a pas été mis à jour et les cours d'eau ne sont ni répertoriés, ni représentés graphiquement. L'avis de l'État sur le PLU de Vannes, en date du 23 décembre 2016, y faisait pourtant bien référence. Ceci induit des erreurs dans les choix opérés, par exemple sur l'OAP du Pargo, dont un des accès se fait sur une zone humide. En effet, le PLU de Vannes ne prend pas suffisamment en compte l'enjeu de la ressource en eau dans son PLU et notamment les dispositions du SDAGE et du SAGE, ainsi que l'article L211-1-1 du code de l'environnement. Cela pourrait permettre d'éviter le mauvais exemple du quartier de Kerbiquette, où tous les immeubles avec sous-sol sont contraints de pomper l'eau qui s'infiltré, ce qui est illicite car contraire aux dispositions du SDAGE (la disposition du SDAGE 7B2 interdit les pompages de la nappe en période d'étiage). En dehors de l'inventaire du SAGE et des zones humides potentielles, il peut aussi exister des zones humides non recensées. A minima, la commune devrait procéder à la mise à jour des cours d'eau et zones humides des périmètres impactés par la modification n°3 du PLU de Vannes afin de mieux prendre en compte les enjeux liés à la biodiversité et à la ressource en eau et redessiner en conséquence les OAP concernées avec davantage de précisions. Il attire également votre attention sur l'enjeu de l'étang du

Pargo : l'entretien de la digue n'est plus réalisé depuis 2017. Vu le volume d'eau, il faut régler définitivement cette problématique, avant toute nouvelle urbanisation, car la présence actuelle d'habitations, collège et lycée peut générer un risque futur important. En tout état de cause, ces éléments devront être repris de manière exhaustive lors de la révision du PLU de Vannes, qui devient nécessaire.

2.2.4 Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

La contribution 120 précise les remarques établies par le Golfe du Morbihan (GMVA) et pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, suggère des ajustements règlementaires permettant d'en faciliter et d'en sécuriser l'instruction.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que les objectifs de la modification envisagée sont compatibles avec les orientations des politiques communautaires. Je me permets néanmoins de vous soumettre quelques ajustements de nature à améliorer le document et la prise en compte des compétences de l'agglomération.

Mobilité :

- 1 - Au regard de la demande, il serait utile de prévoir la réalisation d'un P+R rue du Rohic.
- 2 - Il semble également indispensable que le PLU permette la réalisation des aménagements cyclables de l'axe Ploeren - Vannes,
- 3 - Les différentes OAP sectorielles pourraient être améliorées afin de prendre en compte la desserte par les transports en commun, ainsi que les modes de déplacements actifs.

Eau, assainissement

- 1 - Dans le secteur du Vincin, il convient de proposer un dispositif règlementaire permettant d'assurer le renouvellement/mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectifs,
- 2 - Le règlement de gestion des eaux pluviales adopté en conseil communautaire du 30 juin 2022 pourrait être intégré au règlement du PLU.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'instruction des autorisations d'urbanisme :

- 1 - La modification de PLU impose que les PV soient encadrés dans les toitures. Il semble juridiquement difficile de l'imposer, sauf dans des secteurs identifiés,
- 2 - Les nouvelles définitions introduites peuvent être de nature à questionner lors de l'instruction. Il conviendrait de les préciser,
- 3 - Les ajustements règlementaires joints en annexe pourraient être intégrés à ce projet de modification afin de faciliter et sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2.2.5 Réponse de la ville de Vannes

La ville de Vannes s'est exprimée sur ces commentaires :

- *Pour répondre à la demande de la DDTM, une cartographie des cours d'eau et des zones humides pourra être intégrée dans la phase d'approbation de la modification n°3. Mais ce n'est que dans le cadre de la future révision que ces éléments pourront être totalement pris en compte. Il est à noter que la DDTM estime nécessaire la révision du PLU.*

Concernant l'étang du Pargo, l'étang et la digue sont privés. La DDTM est en lien avec les propriétaires pour régulariser ces ouvrages. Un diagnostic de la digue est effectivement souhaitable pour la sécurité des quartiers avals, déjà urbanisés ou non. Ce diagnostic revient à l'EPCI Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA), au titre de sa compétence GEMAPI. C'est également à ce titre que la commune a transmis l'intégralité des études passées sur la digue de Tréhuinec. L'EPCI a désormais la main pour prioriser et engager les travaux de restauration des cours d'eau. La commune propriétaire de la partie nord-ouest du site conduira, en 2024, les études environnementales nécessaires qui permettront de fiabiliser.

- *La ville de Vannes donnera suite aux propositions et demandes de GMVA qui seront intégrés dans le cadre de la phase d'approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme. La nécessité des ajustements règlementaires proposés par les services instructeurs du droit des sols est partagée par la ville de Vannes. Le règlement sera donc complété pour prendre en compte les éléments demandés.*

Commentaire du commissaire enquêteur :

La teneur des avis exprimés et les réponses apportées par la ville de Vannes seront évoquées dans l'avis figurant au paragraphe 4.

Certains points spécifiques seront utilement regroupés dans les conclusions motivées avec les préoccupations spécifiques développées au titre des observations du public comme la cartographie des cours d'eau et des zones humides, la gestion des eaux pluviales et des réseaux d'assainissement, les dispositions du SDAGE et du SAGE, trame verte et bleue et les processus d'instruction.

2.3 Documentation :

Les contributions 82 (Association Bois de Limoges) et 140 (Le Lannic) relèvent une incohérence à propos de l'ER 36 : ce signalement a mis en exergue des erreurs matérielles imputables au bureau d'études dont la mairie a analysé l'origine :

En effet, l'emplacement réservé n°36 a été supprimé lors de la modification n°2 du PLU. Il s'avère que le document de base qui a servi à la rédaction du nouveau règlement issu de la modification n°3 n'intègre pas toutes les modifications apportées par la modification de 2022, mais prend pour base les documents de 2021. Le tableau des pages 93-94 du rapport de présentation devra donc être mis à jour car l'emplacement réservé n°36 a bien été supprimé. Ce projet de voirie était situé sur des zones humides majeures rendant sa réalisation impossible.

La ville de Vannes a constaté d'autres erreurs matérielles consécutives de cette erreur et qui concernent le règlement :

- *L'absence du secteur UBh et ses dispositions particulières dans les articles de la zone UB*
- *L'absence du secteur Ula(a) et ses dispositions particulières dans les articles de la zone UI*
- *La hauteur maximale des constructions fixée à 20m en zone UL et la modification de l'article 4 de la zone UL*

Quelques incohérences documentaires ont par ailleurs été relevées au cours des échanges avec le public :

- Au titre de la contribution 92 : différences dans les objectifs chiffrés des logements entre les principes particuliers des OAP et le rapport de présentation (CH II.3 et le TOME 4E1).

OAP 1. La LOI	175 vs 194 logements
OAP 2. SYSTERMANS	148 vs 194 Logements
OAP 3. LA RABINE	50 Plus Hôtels vs 60 Plus Hôtels
- Les OAP d'entrée de ville Est-Prat 22 et Ouest 23 sont décrites en pages 99 à 105 du dossier OAP mais avec des erreurs de numérotation (vs 23 et 24) et aucune date prévisionnelle en termes d'échéancier.

Au titre de ce chapitre, parce que la question de l'ER 36, posée à l'origine comme une incohérence de dossier (discordance entre la version papier et la version dématérialisée) a permis de détecter une anomalie documentaire, je traite le thème « Emplacements réservés ».

Une mise à jour est à prévoir au titre de ce tableau :

Numéro	Bénéficiaire	Type	Nature	Surface	Largeur
1	Commune de Vannes	Élargissement de voie	Rue du Vincin (VC 10)	2871	14 ml
2	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Rétention d'eau pluviale	Bassin de retenue de Parc Lann	17181	
3	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Réalisation de voie	Liaison rue Marcelin Berthelot et Avenue de la Marne	29111	
4	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Rétention d'eau pluviale	Bassin de retenue de Kerfann	8673	16 ml
5	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Élargissement de voie	Avenue de la Marne	11125	
6	Commune de Vannes	Aminagement d'un parking	Nord de l'agglomération	20356	30 ml
7	Commune de Vannes	Giratoire des îles	Création d'un by pass pour augmenter la capacité du carrefour	8843 5022	20 ml
8	Commune de Vannes	Élargissement de voie	Équipement public	15	
9	Commune de Vannes	Élargissement de voie	Allée du Dolmen	167	
10	Commune de Vannes	Création de voie	Mailage - Boulevard des îles - et - rue Amari-Defforge	2920	
11	Commune de Vannes	Divers	Aminagement d'espaces naturels	4727	
12	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Équipement d'infrastructure d'eau potable	Voie de désenclavement et de surpresseur sur canalisation	2828	10 ml
13	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Équipement d'infrastructure d'eau potable	Construction d'un réservoir d'eau potable à Kerdogan	6306	
14	Commune de Vannes	Aminagement de carrefour	Avenue du 4 août 1944 et rue Eugène Delacroix	166	
15	Commune de Vannes	Aminagement de voirie	Aminagement de trottoir et stationnement	156	
16	Etat + Département du Morbihan	Aminagement de carrefour	Rue de Bilaire Poignant - RN 165	32844	
17	Commune de Vannes	Élargissement de voie	Avenue Roosevelt	153	20 ml
18	Commune de Vannes	Élargissement de voie	Rue du Rumor - Rue Albert 1er	53	10 ml
19	Commune de Vannes	Élargissement de voie	Rue de Strasbourg	99	14 ml
20	Commune de Vannes	Aminagement de carrefour	Boulevard General Maurice Guillaudot et Rue de Bilaire	978	
21	Commune de Vannes	Création de voie	Prolongement de l'impasse Joseph Loth	812	10 ml

22	Commune de Vannes	Élargissement de voie	Impasse de la Con fiance	290	10 ml
23	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Aminagement eaux pluviales	Création d'une bande latérale au ruisseau de Beaupré	387	4 ml
24	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Aminagement eaux pluviales	Accès au ruisseau du Rumor, rue Paul Valéry et le Pont Vert	1384	3 ml
25	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Eau Potable	Voie de mailage et réservoir d'eau	1884	
26	Commune de Vannes	Élargissement de voie	Angle rue de Clisquet et Avenue Saint-Emilion	2	
27	Commune de Vannes	Aminagement de carrefour	Rue de Bilaire - Allée du Buzo / RN 165	21113	
28	Etat	Création de voie	Aminagement de l'échangeur du Liziec (RN 165 et RN 166)	14761	
29	Commune de Vannes	Élargissement de voie	Allée du Hecheno	297	
30	Commune de Vannes	Création de voie	Prolongement d e la rue du 35eme RA	458	8 ml
31	Commune de Vannes	Giratoire d'Arcal	Aminagement du by pass pour augmenter la capacité du carrefour et faire débiter la circulation	4504	
32	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Extension station d'épuration	Extension de la STP de Tohanic	90205	
33	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Création d'un nouveau réservoir AEP	Liaison des réservoirs existants	37143	
34	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Château d'eau avenue Gontran Bienvenu	Château d'eau Gontran Bienvenu	6624	
35	GoÛle du Morbihan Vannes Agglomération	Équipement universitaire	Extension de l'UBS	11718	
36	Commune de Vannes	Liaison rue De Robien ou allée de Limoges / giratoire du Bois de Limoges	Mailage de l'avenue de Limoges et de l'avenue de Tohanic pour désenclaver le secteur de Limoges et soulager la circulation du quartier du Jointo et sur la rive gauche	7766	18 ml
37	Commune de Vannes	Liaison entre la rue du Commerce / la rue Jean Jaures	Liaison entre la rue du commerce la rue Jean Jaures	14151	20 ml
38	Commune de Vannes	Création d'une liaison piétonne	Liaison piétonne entre le site du Bondon (OAP) et la rue de Sainte Anne	580	3 ml
39	Commune de Vannes	Création d'une liaison piétonne	Liaison piétonne entre le site des Korrigans (OAP) et l'avenue du 4 août 1944	63	3 ml
40	Commune de Vannes	Création d'une liaison piétonne	Liaison piétonne entre l'avenue Saint Symphorien et l'avenue Victor Hugo	225	3 ml

En dehors de la mise en conformité avec les modifications n° 1 et 2 du PLU, ce tableau qui intègre la modification du numéro 7, la suppression du numéro 10 et l'ajout des ER 38, 39 et 40 n'a pas suscité de commentaires pendant l'enquête.

Et pourtant, qu'en est-il des numéros 41 et 42 qui apparaissent par ailleurs dans le dossier ?

41	Commune de Vannes	Création d'une liaison piétonne	Liaison piétonne entre le site des Korrigans (OAP) et l'avenue du 4 août 1944	63	3 ml
42	Commune de Vannes	Création d'une liaison piétonne	Liaison piétonne entre l'avenue Saint Symphorien et l'avenue Victor Hugo	225	3 ml

Au titre de certaines OAP et de Vincin ont été évoqués le rétablissement ou la création d'ER spécifiques. C'est sur la base des résultats de cette analyse ciblée que s'opérera la mise à jour complète proposée à l'approbation du conseil municipal.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce développement consolidé par la réponse de la mairie jette le doute sur la qualité du document de base repris par le bureau d'études.

Une analyse précise est nécessaire pour relever les incohérences entre les différents documents du PLU issus de cette modification n°3. Notre examen documentaire ne peut être exhaustif.

Cette mise en conformité constitue une **réserve** documentaire

3 Conclusions motivées

Les objectifs de cette modification n°3 du PLU sont rappelés ci-après.

- Mieux prendre en compte le patrimoine bâti et paysager dans le développement urbain (modification des règlements écrit et graphique et des OAP).
- Mieux tenir compte des règles en vigueur dans le PLU lors de projets d'urbanisation, notamment en cas de division parcellaire (modification du règlement écrit).
- Mettre en cohérence le zonage avec le tissu urbain (modification du règlement graphique).
- Adapter les cadres réglementaires de zones opérationnelles (modification et création d'OAP).
- Revoir les conditions d'obtention du bonus de constructibilité en lien avec la RE2020 (règlement écrit).
- Améliorer la protection des espaces boisés du lotissement du Bois de Vincin.
- Retravailler la programmation de l'habitat pour une meilleure mixité sociale et générationnelle (modification règlement écrit et OAP).

S'agissant d'une modification du Plan Local d'Urbanisme de 2017, seuls les éléments objets de la modification n°3 ont été corrigés et figurent en bleu dans le présent document. Les modifications relatives à l'OAP Patrimoine figurent en rouge. Les références aux autres documents de planification n'ont pas été actualisées.

Une révision du Plan Local d'Urbanisme sera engagée une fois les documents de planification à l'échelle communautaire révisés.

La traduction de ces objectifs généraux dans l'arrêté municipal s'exprime comme suit :

- Intégrer des OAP patrimoniales dans le PLU
- Adapter le règlement écrit pour faciliter les processus d'instruction
- Faire évoluer certains zonages
- Actualiser le volet OAP sectorielles
- Lutter contre l'artificialisation des sols
- Accélérer la mise en œuvre de la transition énergétique
- Protéger les boisements du Quartier du Vincin
- Actualiser le tableau des emplacements réservés
- Renforcer trame verte et bleue

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'analyse de cette modification s'intègre dans les objectifs de la loi SRU : l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

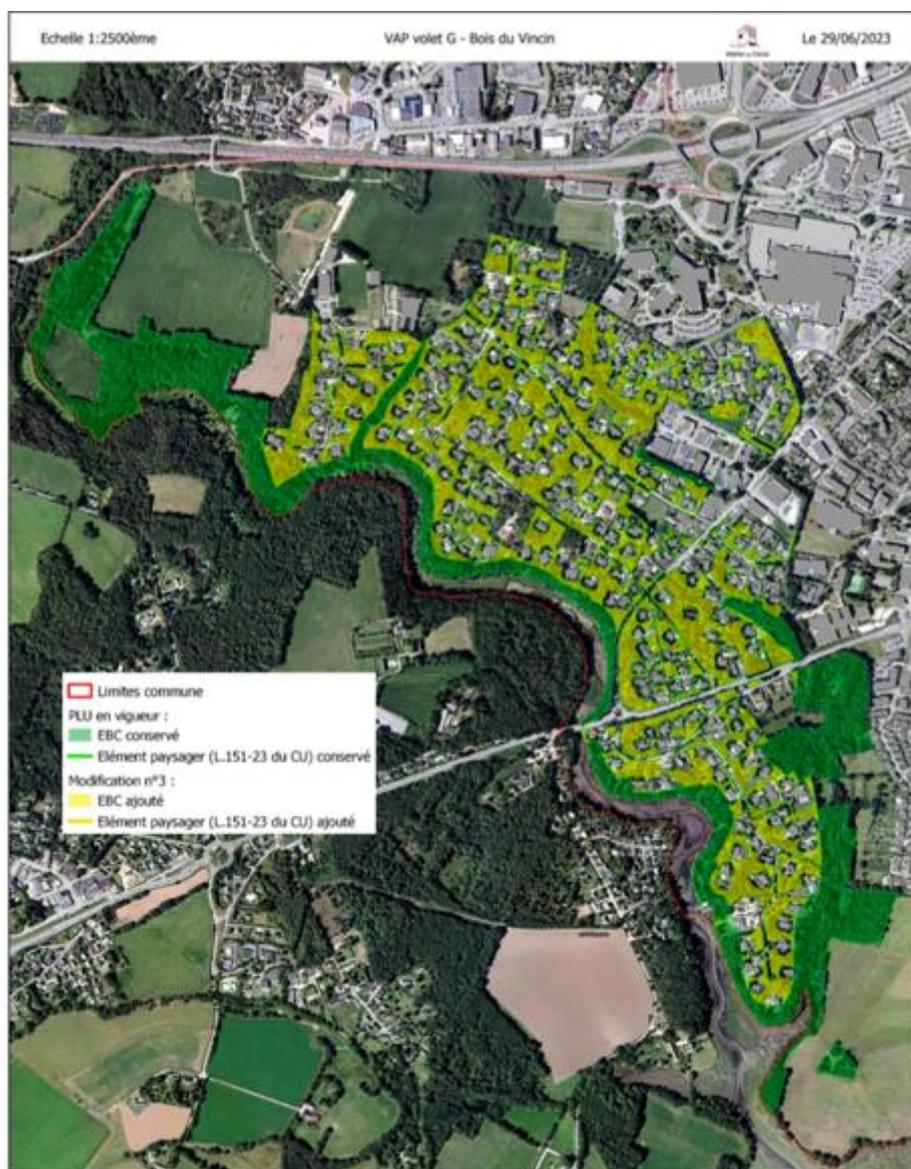
Compte tenu de la multiplicité des thèmes et de leur interconnexion, j'ai retenu un plan de rapport respectant au mieux les évolutions traduites dans l'arrêté municipal.

Par ailleurs, sur la base des thèmes communs développés dans les observations, je fournirai un commentaire sur chacun des items, chacun des requérants pouvant y trouver réponse globale aux préoccupations exprimées.

Les réflexions à caractère général ou philosophique ont été partagées avec la mairie dans le procès-verbal de synthèse mais ne sont pas reprises dans les conclusions motivées dans la mesure où elles concernent la politique municipale.

3.1 Protection des boisements du Quartier du Vincin

Le quartier du Vincin est un espace urbanisé à caractère boisé sur lequel s'exerce une forte pression immobilière. Depuis 2017, la Ville de Vannes tend à équilibrer la capacité de densification avec la préservation du boisement dont l'EBC actuel possède une surface de 67,83 hectares. Dans ce sens, la ville de Vannes souhaite renforcer la protection des boisements du quartier du Vincin en créant des espaces boisés classés.



Extrait modifications apportées au zonage du PLU après modification n°3

Le règlement graphique a été modifié avec l'ajout d'un Espace Boisé sur le boisement du Vincin. Cet espace boisé classé a été étendu en fonction de critères, appliqués sur la base d'une photo-interprétation d'une photo aérienne de 2019.

L'ensemble urbain inscrit dans le « Bois du Vinci » fait l'objet, dans le PLU en vigueur d'une protection au titre d'un ensemble d'intérêt paysager à conserver et à renforcer (article L 151-23 du code de l'Urbanisme). Les propositions à développer à travers la modification n°3 devraient permettre de mettre en œuvre une méthodologie pour « périmétrer » les massifs boisés ayant vocation à faire l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé. Il s'agirait d'adapter la délimitation des Espaces Boisés Classés (EBC) à la réalité du terrain pour préserver les boisements majeurs existants, ce qui nécessite de définir une méthodologie pour identifier l'EBC (caractère du boisement, distance par rapport aux constructions existantes).

Cette question traitant du Vincin au sens large (yc Fetan Blay et zone 2AU), a suscité de nombreux commentaires et justifié des contributions certes majoritairement favorables à la démarche mais justifiant au cas par cas des compléments d'information ciblés pour respecter l'objectif d'équité développé dans le message ci-dessous émanant de l'Association du Bois du Vincin :

Et la logique de la démarche est bien de prendre en compte les opinions et les souhaits exprimés en transparence par les Vannetais, dans la mesure où ils sont cohérents, étayés, ne posent pas de problème de droit, et sont en ligne avec les choix politiques nationaux, régionaux et locaux, tels qu'ils ont par exemple été approuvés par le Conseil communautaire de l'Agglomération, ainsi que la politique générale de la mairie telle qu'elle est présentée dans ses documents de planification, et notamment le PADD de 2017 (et le Rapport de présentation - Tome 3. Justification des choix), sur lequel nous souhaitons revenir rapidement, au moins pour montrer que nos contributions ne visent pas à s'opposer, mais à contribuer, en exhortant la mairie à aller au bout de sa logique et à se donner les moyens d'atteindre les objectifs qu'elle a affichés.

3.1.1 Réflexions cadastrales

De nombreuses contributions évoquent pêle-mêle : l'allée cavalière, le Manoir de Kercado, les parcelles CN157, 315 et 316, 86, 135 et 136, parcelle indivise, maison de Mme Mellec située rue de l'île d'Arz et rendue au patrimoine du littoral.

La contribution E8 synthétise une vision à laquelle il est possible de se référer pour poser la problématique :

Je souhaite faire les remarques suivantes pour intégration dans la proposition de PLU en cohérence avec le point 10- Renforcer la trame verte et bleue du territoire et lutter contre les îlots de chaleur.

- Les parcelles CN135 et CN136 du Parc du Vincin doivent être classées comme chemin vert en raison de leur continuité avec la parcelle CN157 classée en zone environnementale.

- La parcelle CN86 (dite verger historique du Manoir) classée depuis le dernier PLU comme constructible doit revenir en zone environnementale afin d'assurer la cohérence vis à vis de son environnement immédiat (parcelle CN157) mais aussi avec le projet de destruction de la maison Mellec et des bâtiments agricoles.

D'autre part, le maintien en zone constructible de la parcelle N86 pose problème en termes d'impact des travaux d'aménagements nécessaires pour les connexions aux réseaux (eau, électricité, eaux usées, gaz ...) sur la parcelle CN157. On peut aussi se poser la question des accès aux constructions qui en toute cohérence devraient être réalisés via la cour du manoir et non pas par la parcelle CN157 (parcelle indivise entre le propriétaire du manoir et l'ensemble des autres propriétaires du lotissement). Il faut garantir l'intégrité de la parcelle CN157 face à la construction sur la parcelle N86 en situant l'ensemble des travaux sur les parcelles N86 et cour du manoir (propriété du demandeur du permis de construire). La contribution 12 aborde la suggestion supplémentaire : « Afin d'être assuré que cette vocation perdure, il serait souhaitable qu'un emplacement réservé pour liaison piétonne soit créé. ».

A ces questions nécessitant une analyse cadastrale précise, la mairie a répondu : *L'ensemble des contributions feront l'objet d'une analyse détaillée qui nécessite un temps d'étude approfondie et feront l'objet d'un arbitrage dans le cadre de la phase d'approbation.*

Sur la base du plan 07 du règlement graphique, les parcelles évoquées constituent partiellement un axe de circulation au sein de la zone urbanisée du Vincin (en vert sur l'extrait annexé). La légende du plan confirme cette caractéristique patrimoniale.

LEGENDE

Zones du PLU

□ Contour de zone

Secteurs de projet et mobilités

- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-23 du CU
- Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) au titre de l'article L.151-7 du CU
- Secteur d'implantation privilégié du commerce de détail au titre de l'article R.151-37 du CU
- Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre du L151-38 du CU
- Disposition spécifique de hauteur (22 m)
- Marge de recul des principaux axes

Patrimoine végétal et éléments de la trame verte et bleue

- Espace Boisé Classé (EBC) au titre du L.113-1 du CU
- Aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU
- Zone humide au titre de l'article L.151-23 du CU

Autres composantes végétales protégées à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

- Haie bocagère sur talus/muret inventoriée
- Haie bocagère, bosquet ou alignement d'arbres
- Ripisylve
- Arbre protégé



Commentaire du commissaire enquêteur :

Les plans du règlement graphique n'ont pas le niveau de précision suffisant sur le plan cadastral pour élaborer une opinion ferme sur les demandes exprimées. Par ailleurs, Le commissaire enquêteur n'est pas au fait du statut juridique des dites parcelles. Le classement protecteur évoqué pour les parcelles CN 315 et 316, 157 et 86 semble pertinent. Le classement non constructible de la parcelle CN86 en découlerait. Quant à l'extension des protections voire la création d'un ER, elles seront à examiner dans la phase d'approbation.

Je m'en remets à l'**arbitrage communal** proposé dans le mémoire en réponse.

3.1.2 Analyse cartographique

L'Association du Bois du Vincin a pleinement contribué à cette enquête. Elle est implantée sur l'Allée du Bois du Vincin et ses allées Nord et Sud et compte quelques adhérents de Fétan Blay et Campen.

Au-delà de certains phénomènes de coupes illégales constatées et ayant conduit la ville de Vannes à saisir le procureur de la République pour infliger des sanctions aux contrevenants, le dispositif règlementaire actuel est apparu trop peu contextualisé et encadré. En effet, des opérations récentes d'aménagement et de constructions souvent issues de divisions parcellaires et régulières du point de vue du droit des sols, ont pu provoquer une altération progressive du massif boisé d'intérêt paysager du Vincin, l'opération immobilière de Ker Vincin en contradiction avec les obligations du règlement en vigueur ayant exacerbé l'acuité de cette démarche de protection de l'espace boisé.

L'Association a certes formulé des réserves lors de la concertation et au cours de cette enquête sur la démarche développée par la mairie mais s'est aussi positionnée comme force de propositions notamment sur l'analyse parcellaire voire même sur la modification des limites territoriales de l'appellation Vincin.

Au cours de cette enquête, j'ai eu l'opportunité de confronter les approches de différents propriétaires – dont certains ne s'étaient pas exprimés lors de la phase de concertation –

L'analyse qui en découle intègre toutes les positions défendues. L'enquête a permis une expression large et plurielle, un exercice démocratique de qualité où se sont révélés des argumentaires structurés et documentés tous respectueux du même objectif écologique et d'une volonté de protection équilibrée du Bois du Vincin.

Compte tenu de la densité des développements énumérés dans la partie II des contributions ABV mais aussi des remarques alternatives exprimées au titre des contributions antagonistes 11, 111, 129 et RP6, des étonnements exprimés dans la 86 par Madame de Lagarde, dans la 35 par Monsieur Sand et dans la 108 par Monsieur Pineau, j'ai sollicité de la mairie une position documentée sur les différentes positions parcellaires.

La réponse de la mairie s'exprime comme suit :

La contribution de l'association du Bois du Vincin partage le choix de l'outil règlementaire Espaces Boisés Classés pour assurer la protection du Bois du Vincin. A ce titre, la contribution de l'association comporte plusieurs propositions précises d'évolutions du classement EBC qui seront examinées dans la phase d'approbation du PLU avec la même attention que celles, contradictoires, portées par d'autres particuliers (contributions 11 et 111). L'instruction sera conduite au vu de l'objectif prioritaire de la ville de Vannes qui est de protéger les boisements existants et permettre aux constructions existantes de pouvoir s'étendre et se moderniser. Les propositions de reboisements devront être étudiées dans le cadre de la future révision du PLU avec l'élaboration d'un projet environnemental global. Par ailleurs, ce type de projet doit faire l'objet de concertation avec plusieurs institutions dont le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et d'un avis de la CDNPS, ce qui ne sera pas possible dans le cadre de la phase d'approbation de la modification n°3 du PLU.

En ce qui concerne la contribution 129, le pétitionnaire a été reçu récemment à la direction de l'Aménagement de la Ville de Vannes et un accord de principe a été trouvé permettant de préserver les boisements résiduels existants et développer de l'habitat individuel.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'objectif de cette enquête visait l'expression de toutes les sensibilités et le respect de l'équité pour tous les propriétaires.

Dans son préambule, l'Association du Bois du Vincin faisait apparaître la nécessité pour la collectivité de prendre en compte dans son analyse toutes les propositions citoyennes exprimées et de rechercher un

consensus. C'est cette démarche qui m'a guidée et les réponses apportées par la mairie de Vannes confirment cette approche basée sur l'écoute.

Même si la traduction exprimée est loin de satisfaire toutes les parties qui pourraient noter son manque d'ambition, à ce stade elle constituera une fois prise en compte dans la phase d'approbation – qui visera une version consensuelle - une amélioration indéniable du cadre réglementaire qui permettra de renforcer la protection du site. C'est une étape et tous les interlocuteurs en ont conscience.

Je n'adhère pas pour autant à la systématisation d'un classement EBC pour des parcelles non urbanisées au prétexte qu'il faudrait regagner du terrain pour compenser les dégâts liés à des opérations immobilières désastreuses (exemples Ker Vincin).

La volonté partagée de reboisement, l'acceptation des nouvelles règles seront des gages de cohabitation harmonieuse et respectueuse du consensus obtenu.

C'est l'obtention de ce consensus participatif qui constitue ma **recommandation**.

L'argumentaire développé par Madame Savatier dans la contribution 43 pose également question quant à la méthodologie retenue et à certaines prises de position critiquables :

On ne peut que saluer les avancées notables et la prise de conscience des élus sur les enjeux majeurs de préservation de l'environnement, qui conduisent à une prise en compte du Bois du Vincin au sens « élargi », et à la création d'un Espace Boisé Classé qui concourt à la préservation de la Trame Verte et Bleue de la ville de Vannes sur sa zone Ouest. S'agissant de la méthodologie retenue, la photo- interprétation de photographie aérienne du Bois du Vincin a conduit à estimer pour l'heure le caractère boisé par « l'existence d'une végétation suffisamment fournie » (p 69 doc de présentation d'enquête publique en date de décembre 2023).

On comprend que la cartographie aérienne soit le premier outil qui permette de façon sommaire de visualiser une densité boisée mais la méthode mérite d'être affinée et complétée. Il est d'ailleurs à noter que le code de l'urbanisme permet de classer également en EBC des zones non boisées ou déboisées, donc ne présentant pas à l'instant T une densité boisée, mais présentant un intérêt écologique pour l'ensemble des sols à protéger dans un espace donné. Pour l'heure, l'application de la seule grille photo-aérienne conduit à des particularismes de zonage qui portent de fortes contradictions par rapport au cœur même des enjeux. En effet, le projet actuel de zonage indique qu'une même parcelle cadastrale pourrait avoir 2 types de zonage :

- Soit classée en partie EBC et en partie UCd (ce sont celles qui ont donc déjà été déboisées par leurs propriétaires),
- Soit intégralement classée en EBC (ce sont celles qui ont su conserver leur patrimoine arboré et végétal)

La mairie y a répondu comme suit :

Afin d'apporter des précisions au questionnement de Mme Savatier, toutes les parcelles du quartier du Bois du Vincin restent classées en UCd et sont grevées en tout ou partie d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

La question de la méthodologie par photo interprétation aérienne apparait également en réserve dans les contributions de l'ABV. Une ouverture alternative est proposée par la mairie :

Sur la base des éléments fournis dans le cadre de l'enquête, des vérifications sur le terrain pourront être opérées dans la phase d'approbation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La méthodologie retenue avait été critiquée au stade de la concertation. Il était toutefois inconcevable d'aborder, voire d'espérer, une autre approche documentaire qui aurait retardé le déroulement de l'enquête et par suite la potentielle application des améliorations attendues.

Même imparfaite, cette méthode a permis au public de s'exprimer, la densité des productions confirmant l'intérêt du sujet et la cohérence de l'approche écologique partagée par tous les intervenants.

Au stade de la phase d'approbation, il reviendra à l'équipe municipale en charge de cette mission de compléter son analyse par une déambulation permettant des vérifications sur le terrain.

Cette déambulation aura pour but d'enrichir les constats à même de valider voire de durcir les nouvelles contraintes réglementaires comme les modalités d'application du bonus énergétique, le CES, les hauteurs des constructions qui pourront utilement être revisités à ce stade pour mettre en avant l'intégration paysagère et l'équilibre arboré.

C'est au titre de cette même **recommandation** que pourront émerger les bases d'un équilibre acceptable entre UCd et EBC.

3.1.3 Zone 2AU

L'association du Bois du Vincin (ABV), Madame Savatier (42), Madame Langlais (125), Monsieur Jacquier (126) ont présenté des développements pour sauvegarder l'activité agricole à l'ouest de la zone dite du Vincin voire même la transformer en zone naturelle (vs classement actuel 2AU).

Messieurs Le Metayer (11) et Jouault (RP6) apportent quant à eux une contribution plus personnelle permettant de sauvegarder un projet cohérent d'extension en mitoyenneté de leurs parcelles cadastrales.

Une contribution particulière émanant de Monsieur Lévêque (RP4) requiert un changement de classification de zone (1AU vs 2AU) qui est hors périmètre de la présente enquête mais serait réactivé lors de la révision du PLU. L'intégration des réflexions des propriétaires du Vincin et de Fetan Blay est à rapprocher de cette demande RP4 et des projets de la mairie pour l'aménagement de ce front ouest de Vannes.

La mairie s'est exprimée sur le devenir de cette zone :

Il n'était pas dans l'objet de la présente modification de se prononcer sur le devenir cette zone 2AU située à l'extrémité ouest de la commune. Son devenir sera étudié dans le cadre de la prochaine révision du PLU en tenant compte des objectifs de diminution de moitié de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) issus de la loi Climat et Résilience. A titre d'information, l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols établi à 65 ha la consommation d'ENAF de la commune de Vannes sur la période de référence 2011-2020. L'objectif serait donc, pour la ville de Vannes, de ne pas dépasser 32,5 ha de consommation pour la période 2021-2030.

L'objectif définitif de maîtrise de la consommation foncière sera fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération en déclinaison de l'enveloppe attribuée par le SRADDET de la Région Bretagne. Dans ce contexte, le devenir de la zone 2AU de Fetan Blay d'une superficie de 27 ha sera forcément interrogé lors de la prochaine révision du PLU qui sera engagée fin 2024. Le maintien en zone AU semble peu probable au vu du contexte du ZAN, ce site pourrait retrouver un classement en zone Agricole et/ou Naturelle. Le site de l'ASPTT est devenu propriété communale et sera donc pérennisé dans sa vocation associative et sportive. L'idée d'un projet paysager permettant de mieux isoler le quartier du Vincin de la voie express pourra être étudié à cette occasion.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La position développée par la mairie, à l'approche de la mise en œuvre de la loi ZAN au titre des orientations à paraître du SCoT, laisse présager des discussions fournies lors de la révision du PLU. A ce stade et même si les délais de mise en œuvre de la révision varient entre fin 2024 et début 2025, les enjeux sont multiples et devraient permettre d'aborder, voire de confronter, sans les globaliser, les différents intérêts exprimés.

Au stade de la modification n°3, il est prudent de traiter **hors périmètre** de l'enquête ces considérations qui se traduiraient par des changements de zonage.

3.1.4 Bassin versant et eaux pluviales

Les rencontres avec les résidents de Vincin et Fétan Blay ont révélé des expériences vécues et des inquiétudes quant à l'hydrographie du site. Monsieur Rangé (18 et 26 + Rapport d'expertise), Monsieur Pierre Cuny qui s'est exprimé lors de la permanence du 30 décembre et Monsieur Pineau (108) alertent sur cette problématique :

J'insiste encore une fois sur la protection des ruisseaux et de leurs zones humides ; la photo interprétation choisie pour définir les zones à classer montre à cette occasion ses limites. En effet, sur les photos aériennes, ces ruisseaux ne sont quasiment pas visibles, à tel point que dans l'enquête publique récente (Enquête publique relative au projet de restauration des bassins versants du Vincin, du Bilair et du Plessis dans le cadre du contrat Territorial Volet Milieux Aquatiques (CTMA) ouverte du 26 octobre 2022 au 12 novembre 2022) sur la restauration du bassin versant du Vincin (entre autres), le ruisseau de Fétan Blay a carrément été oublié alors que c'est un affluent non négligeable de la rivière du Vincin.

La réponse de la mairie apparaît au paragraphe 3.3.3.1 dans son acception générale et plus spécifiquement pour le Vincin et ses affluents comme suit :

Dans le cadre de la présente modification du PLU, des éléments d'informations pourront être utilement intégrés pour être plus lisibles sur la présence des cours d'eau. En effet, la pièce annexe 5.11 intitulé Rapport ZH décembre 2012 comporte, en page 54, les ruisseaux et cours d'eau du secteur du Vincin.

A l'image de la protection de son patrimoine arboré, la commune envisage de mettre en place des "aires de défense écologiques" à proximité des zones humides et des cours d'eau, afin d'éviter des situations observées à Kerbiquette. Ces éléments ne pourront être mis en place que lors de la prochaine révision du PLU.

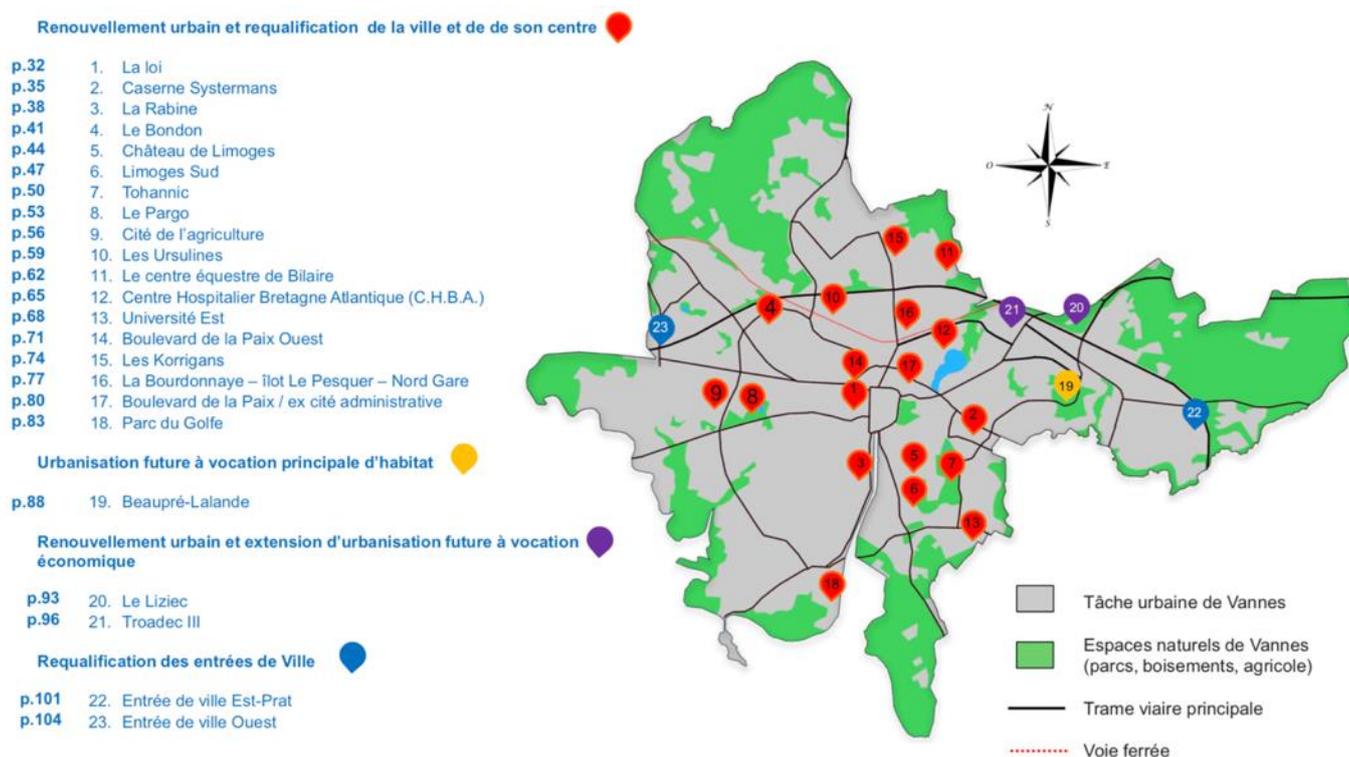
Commentaire du commissaire enquêteur :

Les faits rapportés par mes interlocuteurs quant à l'état des cours d'eau et plus généralement à la méconnaissance des données bassin versant (issues de l'enquête citée ci-dessus), mais aussi quant à la reprise des eaux pluviales et à l'hydrographie du site conduisant certains propriétaires à l'installation de pompes de reprise pour s'affranchir d'écoulements subis m'incitent à **mettre en exergue** cette problématique spécifique. Les données générales relatives aux cours d'eau et aux zones humides sont quant à elles reprises en 3.3.3.1.

3.2 Modification des OAP : intégrer et actualiser

Lors de la phase de concertation, certaines OAP ont été évoquées et ont donné lieu à commentaires. Le Pargo et le Centre équestre de Bilaire en faisaient partie et pourtant ne ressortent pas dans le bilan annexé au dossier. Ce sont celles qui ont recueilli le maximum de contributions et suscité le plus de commentaires voire d'oppositions, respectivement 12 pour l'OAP 8 et 47 pour l'OAP 11

La présentation qui suit s'attache exclusivement aux OAP ayant été commentées par le public. Certaines mises au point seront utilement exploitées dans la relecture définitive des OAP.



3.2.1 Données générales

L'échéancier prévisionnel de réalisation des OAP s'exprime comme suit pour 1 à 21 :

N° OAP	Secteur d'OAP	Surface de l'OAP	Echéancier prévisionnel – à partir de
2	Caserne Systemans	2,7 ha	2023
4	Le Bondon	2,3 ha	2023
5	Château de Limoges	2,8 ha	2023
6	Limoges Sud	8,9 ha	2023
7	Tohannic	11,0 ha	2023
9	Cité de l'agriculture	8,4 ha	2023
13	Université Est	4,7 ha	2023
17	Boulevard de la Paix / ex cité administrative	3,1 ha	2023
20	Le Liziec	6,5 ha	2023
10	Les Ursulines	3,4 ha	2023
3	La Rabine	2,0 ha	2024
8	Le Pargo	8,6 ha	2024
15	Les Korrigans	1,9 ha	2024
16	La Bourdonnaye – îlot Le Pesquer – Nord Gare	5,6 ha	2024
19	Beauré-Lalande	18,9 ha	2024
11	Le centre équestre de Bilaire	2,4 ha	2024
18	Parc du Golfe	24,7 ha	2024
1	La loi	2,2 ha	2025
12	Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (C.H.B.A.)	28,8 ha	2026
21	Troadec III	5,0 ha	2026
14	Boulevard de la Paix Ouest	2,3 ha	2027
	total	156,2 ha	

Il est rappelé en préambule que les indications graphiques des OAP restent indicatives et doivent règlementairement être appréciées sous le régime de la compatibilité et non de la conformité. Au stade de

cette enquête et compte tenu de l'avancement de certains projets, il est toutefois rationnel et logique de s'attacher à certains éléments descriptifs auxquels les contributeurs ont apporté leur éclairage critique.

3.2.2 OAP patrimoniales

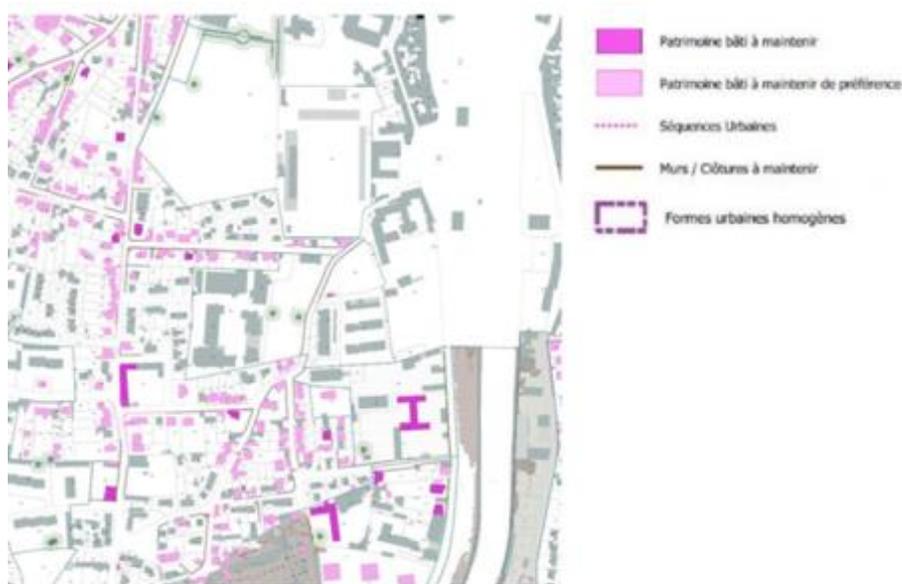
Les objectifs des OAP à caractère patrimonial, peuvent se résumer à :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, les différentes composantes et caractéristiques du bâti selon les typologies et les époques (volume, composition des façades, modénatures, etc.).
- Transformer et adapter, si nécessaire, ce bâti afin d'y apporter des éléments utiles à son exploitation (extension, rénovation thermique, etc.).
- Préserver les abords de ce patrimoine bâti au travers de la conservation des éléments liés à ces architectures (clôtures, jardins, etc.).

Mais aussi :

- protéger le patrimoine efficacement et en fonction de la valeur de chaque objet, par la mise à jour de l'inventaire et la distinction de différentes composantes du patrimoine, relevant d'une réglementation adaptée à chaque catégorie identifiée :
 - bâti à préserver absolument (bâtiments remarquables),
 - bâti à préserver de préférence (bâtiments d'intérêt),
 - séquences urbaines (comprenant notamment du bâti d'intérêt mais qu'il convient de conserver pour préserver la continuité d'ambiances urbaines)
 - murs, séquences urbaines, petit patrimoine, etc.

Le patrimoine bâti de Vannes est pluriel et varié. Il touche toutes les époques de construction et permet de lire l'histoire de la ville à travers son développement, mais aussi l'histoire plus générale de l'architecture, l'évolution des typologies et des techniques constructives au cours du temps. Le choix de repérage retenu sur le règlement graphique s'inscrit comme suit :



Extrait du règlement graphique du PLU (planche n°13)

Quelques observations ont révélé des questionnements et des attentes relatives aux choix présentés par la mairie de Vannes au titre de cette modification n°3 comme par exemple :

Le règlement graphique du PLU (plan n°14) devrait ainsi figurer en couleur rose foncé les 6 bâtiments constituant cet ensemble et non pas seulement les trois pavillons en fronton de l'hôpital historique : cette remarque émane de la contribution 85 relative au CHBA.

Lors de la permanence du 12 janvier, Monsieur et Madame Pietrala se sont également étonnés du classement de la maison 536 et auraient privilégié la 466 (plan 07).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il ne m'était pas possible d'examiner de façon exhaustive la cohérence graphique du projet avec l'ensemble du patrimoine protégé méritant d'être maintenu. Les observations ci-dessus confirment l'intérêt que portent les Vannetais à leur ville et aux thématiques architecturales. Dans le mémoire en réponse, la mairie précise : *Toutes les suggestions de modifications de l'identification au titre du patrimoine bâti seront étudiées avec précisions en cohérence avec les principes de préservations retenus pour l'OAP Patrimoine.*

Le commissaire enquêteur **souscrit** à cette analyse qui associera avec pertinence les associations mobilisées à cette cause (les Amis de Vannes par exemple) et qui ont exprimé leurs attentes dans le cadre de certaines OAP (ex 5 et 12).

3.2.3 OAP Sectorielles

3.2.3.1 OAP 5 Château de Limoges

La contribution 80 relative au Château de Limoges émane de l'Association des amis de Vannes. Sur la base de l'étude documentaire parue dans le bulletin n°48, il ressort la conclusion : « *Les Vannetais doivent continuer à faire preuve de vigilance pour sauver le château de Limoges.* »

Ce message de précaution fait suite à l'analyse d'un historique tumultueux et d'un questionnement relatif à la sauvegarde et la mise en valeur des murs, à la qualité de la restauration et à l'insertion dans un environnement marqué par de nouvelles constructions. L'association « Les amis de Vannes » demande que soit précisé un élément supplémentaire dans les objectifs de l'OAP n°5, à savoir la préservation et la valorisation du château de Limoges. Ceci implique que l'effort de sauvegarde et de mise en valeur porte aussi sur le parc qui constitue en quelque sorte l'écrin vert du bâtiment. Sans cet environnement, le château perd beaucoup de son intérêt. Elle évoque également la perspective de vue sur le château qui impacte la zone éventuelle de construction de logements, la nécessité de zones de stationnement et la préservation du mur d'enceinte.



Dans le mémoire en réponse, la mairie de Vannes conforte une position de sauvegarde du patrimoine. Comme l'avait développé dans Ouest France l'adjoint en charge du Patrimoine «la nécessité de protéger le droit du propriétaire mais également de lui rappeler ses devoirs » s'accompagne d'obligations de sécurisation.

Le projet d'OAP issu de la modification n°3 vient conforter la préservation et la mise en valeur du château. L'objectif de la municipalité est de permettre une réhabilitation du château et une préservation de son parc et de ses éléments architecturaux, comme le mur d'enceinte. Le projet réduit la constructibilité du site par rapport à l'OAP en vigueur en passant de 140 logements à 65 logements (-53%). La ville de Vannes ne peut préjuger de la destination future du château (logements, autres...) et donc des parkings nécessaires. L'OAP proposée crée les conditions permettant d'envisager un projet global à même de garantir la réhabilitation du château. La ville de Vannes reste vigilante vis-à-vis du propriétaire pour qu'il réalise les travaux de sécurisation du site.

Par ailleurs, lors d'une réunion publique, Monsieur le maire a confirmé ces dispositions :

Pour l'heure, il n'y a aucun projet sur le site du château de Limoges et il n'y a même aucun contact avec le propriétaire, a souligné l'édile. De fait, la municipalité et le propriétaire sont en froid et même engagés dans un bras de fer judiciaire. Notamment parce que le détenteur des lieux y nourrissait des projets immobiliers trop imposants aux yeux de la collectivité : Désormais, le château est protégé, ainsi que les arbres du parc. Et le conseil municipal aura bientôt à s'exprimer sur une baisse importante du droit à construire sur ce site, qui va passer de 144 à 65 logements maximum.

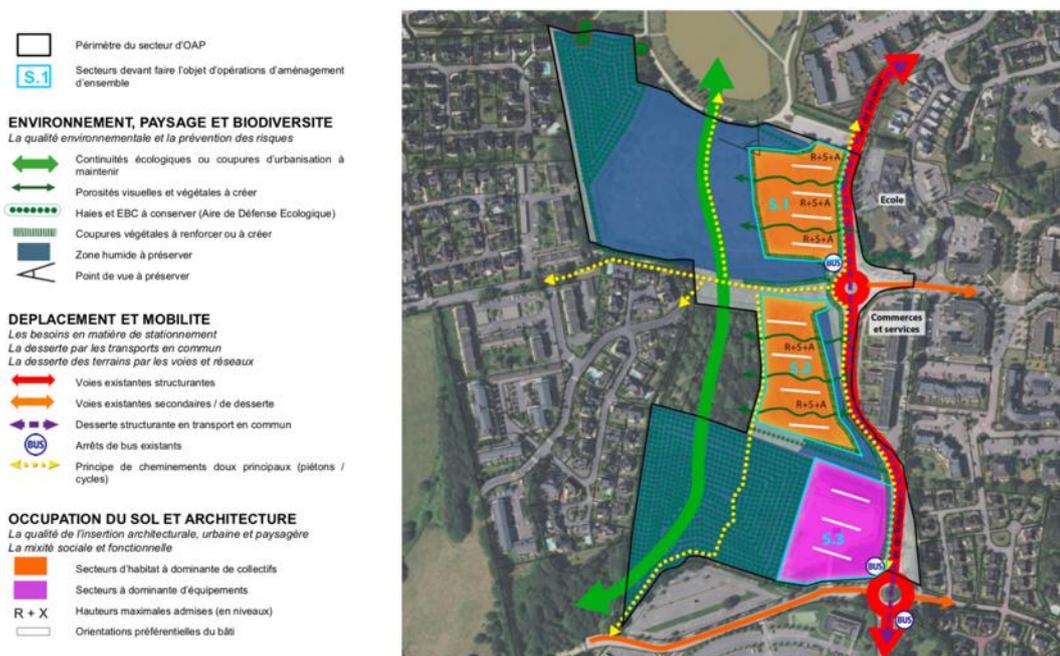
Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la mairie de Vannes conforte les attentes exprimées mais l'historique traversé par le château de Limoges recommande la vigilance, terme employé par la mairie et par l'association.

Outre la préservation des éléments paysagers et la création de porosités piétonnes et cycles à travers l'îlot qui visent une bonne intégration dans la ville, le commissaire enquêteur **suggère** de préciser sans ambiguïté dans le volet architectural des contraintes relatives à la restauration (sous couvert de l'ABF par exemple).

3.2.3.2 OAP 7 Tohannic

Les contributions traitant de cet item relatif à Tohannic portent les numéros 70, 71, 79 et 138.



L'essentiel des contributions évoquant cette OAP traite de la densité des constructions, des problématiques d'assainissement et des accès. La contribution de Géo Bretagne apporte une vision ciblée défendant les intérêts du promoteur.

La réponse de la mairie élabore une démarche d'étude et d'analyse :

L'aménagement du quartier de Tohannic est, quant à lui, couvert par un arrêté préfectoral en date du 25 juin 1999, délivré à la commune au titre de la loi sur l'eau. A ce jour, les dispositions prévues dans cet arrêté, en matière d'imperméabilisation et de régulation des eaux pluviales, sont respectées. Cet arrêté couvre et anticipe l'OAP de Limoges et de Tohannic. Nous ne pouvons préjuger du fondement de la contribution de Geo Bretagne Sud mais elle se place dans la défense des intérêts de l'opérateur qui est propriétaire du Foncier.

Pour la réalisation des OAP, la ville de Vannes a confié l'étude urbaine à l'Atelier du Canal. L'Atelier a donc conduit des études de capacité qui en prenant en compte toutes les dimensions urbaines, paysagères, ont abouti au chiffre de 15 000 m2 de surface de plancher autorisée, soit 215 logements environ. La réduction du nombre de logements vient par ailleurs limiter les problématiques de stationnement. Le quartier est bien desservi par un axe majeur de la ville avec des transports en commun. La capacité des réseaux est suffisante pour développer ce quartier.

Mardi 23 janvier 2024, la mairie de Vannes (Morbihan) a tenu une réunion publique sur les projets en cours dans les quartiers de Tohannic et de Limoges, devant quelque 200 personnes réunies dans un amphithéâtre de l'Université Bretagne Sud. Sans surprise, ce sont les projets immobiliers dans le quartier de Limoges et de Tohannic qui ont suscité le plus de questions. Un rendez-vous a été donné aux habitants réunis en collectif pour une réunion spécifique sur ce thème fin février.

« Si Vannes veut garder ses habitants, et donc son dynamisme, il faut des logements. Et cela passe par la densification. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées aux différentes contributions exprimées qui reflètent des préoccupations économiquement contradictoires, n'abordent pas l'entièreté de la problématique.

Pour envisager la réunion publique, ci-dessus évoquée, et désamorcer les inquiétudes exprimées, il faudrait :

- Prendre en compte les signalements d'incidents relatés (assainissement eaux pluviales et eaux usées notamment),
- Décrire précisément les cheminements doux envisagés (« Consolider la trame piétonne déjà prégnante et la connecter avec les cheminements doux existants, créer une liaison douce entre l'avenue de Tohannic et l'allée de Limoges tout en préservant la zone humide, ainsi que vers l'Université au Sud » : cette description qui figure dans l'OAP n'a pas empêché les questionnements),
- Présenter des planches d'intégration paysagère pour répondre aux oppositions R+5.

Les inquiétudes « zone humide » sont particulièrement vives d'autant que le descriptif de l'OAP évoque clairement des zones humides dégradées à restaurer et « renaturer » et des écoulements d'eau à rétablir. Pour un dossier dont le permis de construire est en cours, il est nécessaire d'apporter des réponses documentées et argumentées en illustrant par exemple les résultats de l'étude de l'Atelier du Canal.

Si la densification se justifie, l'intégration dans le milieu (social, économique et écologique) mérite considération et mise à plat des problématiques évoquées que la réduction du nombre de logements a en partie amorcée. Compte tenu de l'acuité du dossier et des engagements pris par Monsieur le Maire quant à une réunion publique fin février, le commissaire enquêteur **encourage** la mairie à documenter avec précision les axes développés ci-dessus.

3.2.3.3 OAP 8 Pargo

L'OAP du Pargo a suscité des réflexions relatives notamment à la présence d'une zone humide non repérée sur les plans, au concept immobilier avec des structures R+4+2A ET R+3+A à proximité du lotissement. La contribution 17 (Monsieur Jamet), en phase avec RP3 (Madame Lighera) résume cette approche défiant la pertinence du projet.

A noter que la contribution de la DDTM (118) soutient la remarque relative à la zone humide : *Ceci induit des erreurs dans les choix opérés, par exemple sur l'OAP du Pargo, dont un des accès se fait sur une zone humide.* Les zones cadastrées 56 - 60 - 220 sur lesquelles sont envisagées des constructions R+3 et 1A et R+4 et 2A (secteur 1) sont des zones "humides". Dès que la pluie tombe, le terrain devient boueux et il est souvent impossible de s'y promener.

Le plan proposé pour l'OAP Pargo n'est pas conforme à la réalité. Les constructions des parcelles cadastrées 548 - 549 - 550 n'y figurent pas alors qu'elles existent depuis bientôt 3 ans.

Ces mêmes zones sont plantées d'arbres de toutes essences et non de haies comme mentionné sur le plan. Cette zone n'a jamais été bâtie. Elle devrait donc être protégée dans le cadre de la loi ZAN

Dans les attendus du PLU, figure l'application de la loi ZAN la protection des espaces verts et la volonté de renforcer la trame verte et bleue du territoire et lutter contre les îlots de chaleur. La construction d'immeubles jusqu'à 6 étages ne correspond pas à cette volonté.



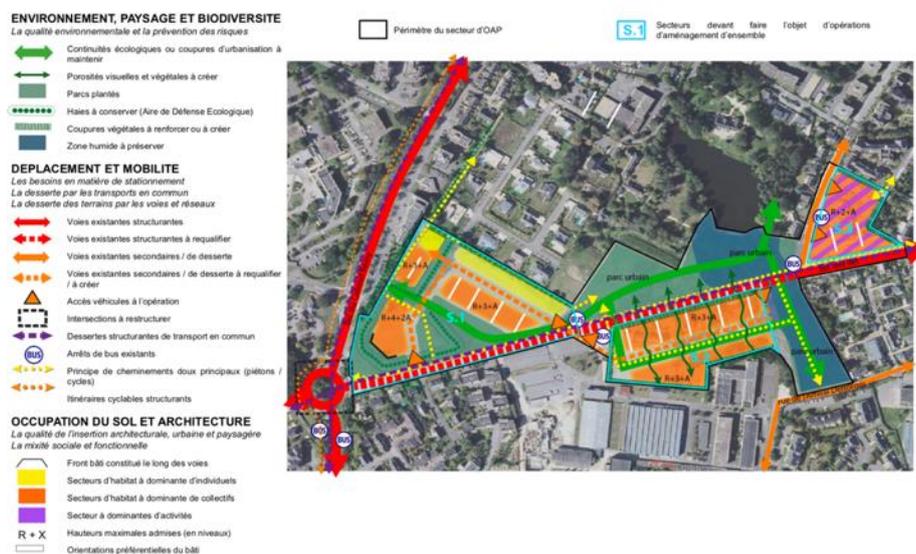
A la lecture de toutes ces contributions, la mairie a apporté la réponse suivante :

Comme indiqué précédemment (2.2.5), la ville de Vannes conduira les études environnementales nécessaires préalablement à l'urbanisation de ce secteur. Suivant les résultats de cette étude, la logique Éviter, Réduire, Compenser rappelée par la DDTM sera donc appliquée. Les zones humides caractérisées répondant aux différents critères règlementaires ont été cartographiées sur le plan de zonage du secteur (Nv). Par ailleurs, pour ce qui concerne la trame verte, le PLU prend bien en compte la trame boisée présente et l'identifie en aire de défense écologique. Enfin, le plan de l'OAP prend en compte les relations du futur projet avec le lotissement situé au nord en garantissant le développement d'habitat individuel en lisière.



Commentaire du commissaire-enquêteur :

J'ai volontairement repris la majorité des commentaires relatifs à l'OAP 8 pour la défiance qu'ils exprimaient quant à la pertinence du projet, tant au niveau de la zone humide que de l'historique du quartier et son intégration en regard du lotissement contigu. L'imprécision de la cartographie de base, même si elle n'impacte pas la structure même du projet donne une fausse idée du voisinage notamment en limite du terrain : la réponse de la mairie relative à l'habitat en lisière tente de répondre à cette préoccupation.



C'est effectivement la zone S1 du projet qui attire tous les commentaires. L'OAP précise

« Le secteur 1 doit tenir compte à la fois de son statut d'entrée de quartier identifiée par une émergence bâtie et en vis-à-vis du projet voisin de la cité de l'agriculture à l'Ouest et d'un respect affirmé des opérations de logements voisines, notamment du secteur de logements individuels au Nord. Créer un espace nature en cœur d'opération du secteur 1 d'au moins 8 000 m². »

Si les objectifs ci-dessus repris abordent et défendent une volonté d'intégration au niveau du quartier, la nécessité d'une étude environnementale complémentaire reconnue par la mairie impose une pause rédactionnelle dans ce dossier notamment au niveau du secteur S1 pour le reconceptualiser.

Compte tenu des remarques exprimées et de l'impact de la zone humide non identifiée dans le descriptif, cette OAP justifie d'être revue et modifiée. Ceci constitue une **réserve**.

3.2.3.4 OAP 9 Cité de l'Agriculture

3 contributions ont permis de présenter une version alternative à l'OAP présentée et optimisée par les principaux protagonistes de la structure immobilière :

- 40 : Groupama Loire Bretagne
- 130 Chambre d'Agriculture
- 132 : MSA Portes de Bretagne

Compte tenu de la spécificité de cette OAP et de ses interlocuteurs, j'ai choisi de reprendre in extenso les contributions développées :

GROUPAMA Loire Bretagne est propriétaire des parcelles CZ 686, CZ 687 (devenue 906), CZ 688 et CZ 683. Cette unité foncière est parfaitement autonome puisque ayant un accès direct par l'Avenue du Général Bognis Desbordes. Dans le cadre du développement de nos activités, nous demandons à la ville d'étendre le périmètre

du secteur 2 de l'OAP N°9 à l'ensemble des parcelles citées précédemment, propriété unique de Groupama J'ajoute que notre projet sur le secteur 2 étendu aux parcelles précitées ne vient en aucun cas gêner la mise en œuvre de l'OAP sur les autres secteurs. En outre, cette extension du secteur 2 facilitera également les négociations sur le secteur 1 modifié.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Les 5 Chambres d'agriculture de Bretagne (4 chambres départementales et 1 Chambre régionale) ont fusionné depuis le 1er janvier 2024 en un seul établissement la Chambre d'agriculture de région Bretagne. C'est cette structure qui dépose une contribution ce jour. L'ensemble des éléments inclus dans les 2 pièces jointes, un courrier du président de la Chambre d'agriculture de région Bretagne (expliquant la totalité des opérations envisagées) et une proposition de modification du plan de l'OAP pour la partie nord de l'OAP (Plan à gauche)



Cette proposition commune avec celle de la MSA ci-dessous vise la construction des sièges sociaux dans le périmètre de l'OAP (démarche valant pour les autres copropriétaires au sein de SYCOMA et sous réserve de faisabilité avec les autres propriétaires de cette réserve foncière (Groupama et Crédit Agricole).

MSA Portes de Bretagne : La MSA, MSA Service, et la Chambre d'agriculture envisagent au vu des difficultés de délocalisation de ses sièges de reconstruire sur place dans le périmètre de l'OAP Cité de l'agriculture, sous réserve de faisabilité avec les autres propriétaires sur cette assise foncière (Groupama et Crédit agricole).

Les activités tertiaires à relocaliser dans la zone, de par leurs activités de formations et réunions, nécessitent une surface importante en parking qui nous paraît totalement sous-estimée dans l'OAP. Actuellement sur la cité de l'agriculture, la surface en parking est de 16 000 m² avec les surfaces en sous-sol. Nous demandons d'ouvrir la possibilité de répartir les objectifs des activités des zones S1 et S3 indifféremment entre ces 2 zones, pour nous laisser des latitudes dans notre projet mutualisé.

Nous souhaitons, au vu des besoins de relocalisation, et des surfaces de parking nécessaires, abaisser la surface en tertiaire sur les zones S1 et S3 par rapport à ce qui est inscrit dans l'OAP soumis à enquête publique. Nous demandons dans le tableau de programmation de l'OAP que les surfaces d'activités S1 et S3 soient fusionnées avec une surface de l'ordre de 14 000 m². Avec une image « Cité de l'agriculture », nous sommes interrogatifs sur la possibilité de trouver des entreprises nouvelles à vouloir s'implanter sur ce périmètre au vu de notre expérience de locations de bureaux. L'espace libéré par la reconfiguration des nouveaux locaux, la

mutualisation d'espaces, doivent permettre de valoriser la surface libérée en habitats en zone S1 Nord. Nous demandons que le schéma de principe de corridor soit confirmé avec une latitude quant à sa localisation notamment sur l'espace S3. En cas de densification d'activités tertiaires sur cette zone son positionnement actuel (central) ne permettrait pas l'implantation d'un immeuble de bureau mutualisé d'approximativement 10 – 11 000 m² de SDP qui pourrait correspondre au besoin de la MSA, MSA services, de la Chambre d'agriculture et autres organisations agricoles. (Plan à droite)

La réserve figurant dans la contribution MSA et relative à une éventuelle absence de solution sur le secteur S1 a justifié également une question spécifique à la mairie :

Enfin, dans l'éventualité d'une absence de solution technique possible sur la zone S1 du fait des divers propriétaires concernés sur ce secteur et afin de garantir une solution technique de construction sur site (pour la chambre d'agriculture la MSA Portes de Bretagne et MSA Services) sur cette OAP, nous demandons que la zone orangée (actuellement limitée à une construction d'habitat à dominante collectif) située la plus au Nord de l'OAP (au niveau de la rue Monseigneur Yves Plumey) soit transformée en zone mixte à dominante d'habitat collectif et d'activité. Cette dernière transformation de l'OAP est indispensable à la faisabilité de notre projet

La réponse de la mairie s'exprime comme suit :

Les différents propriétaires concernés par cette OAP ont pu s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique. Dans la phase d'approbation, cette OAP devra évoluer pour prendre en compte les différents éléments soulevés par les différents propriétaires. Afin de prendre en compte l'hypothèse que le secteur S1 ne pourrait être opérationnel pour des questions de rétention foncière d'un propriétaire, la ville de Vannes adaptera son OAP et souhaite permettre la réalisation des sièges de la MSA/Chambre d'Agriculture sur site. La problématique du stationnement devra être étudiée au stade de l'élaboration du projet urbain du secteur et non de l'OAP. La diversité de la programmation activités/logements permettent d'envisager des solutions de foisonnement des places entre habitat et activités. Par ailleurs, l'ampleur du projet permettrait d'envisager la construction de parking en superstructure.

L'enjeu développé est ambitieux pour la commune et le quartier :

Valoriser le site de la cité de l'agriculture par une opération d'envergure prévoyant :

- Une mixité des fonctions urbaines avec la préservation des surfaces d'activités existantes, complétées d'une programmation d'habitat qui respectent l'environnement urbain dans lequel elle s'intègre.*
- Des espaces publics généreux et plantés, confortant et développant la trame verte du quartier et étant support de déplacements doux et de gestion alternative des eaux pluviales.*

Créer un parc planté linéaire qui permette d'identifier et valoriser les différents secteurs urbanisés. Cet espace pourra accueillir des lieux de rencontre, de convivialité, de gestion des eaux pluviales et être support de déplacements doux.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ayant rencontré certains protagonistes pendant les permanences, je confirme la nécessité de revoir la structure de l'OAP 9 pour accompagner l'ensemble des évolutions et alternatives développées (les plans annexés représentent les options ci-dessus à gauche de la Chambre d'Agriculture et à droite de MSA). Cette nouvelle orientation a un impact sur le trafic, les axes de circulation et sur la capacité de stationnement dévolue aux activités tertiaires, concomitamment aux zones d'habitat.

Comme le précise la mairie, l'ensemble de ces questions relève de l'aménagement urbain mais la structure même de l'OAP doit pour sa construction :

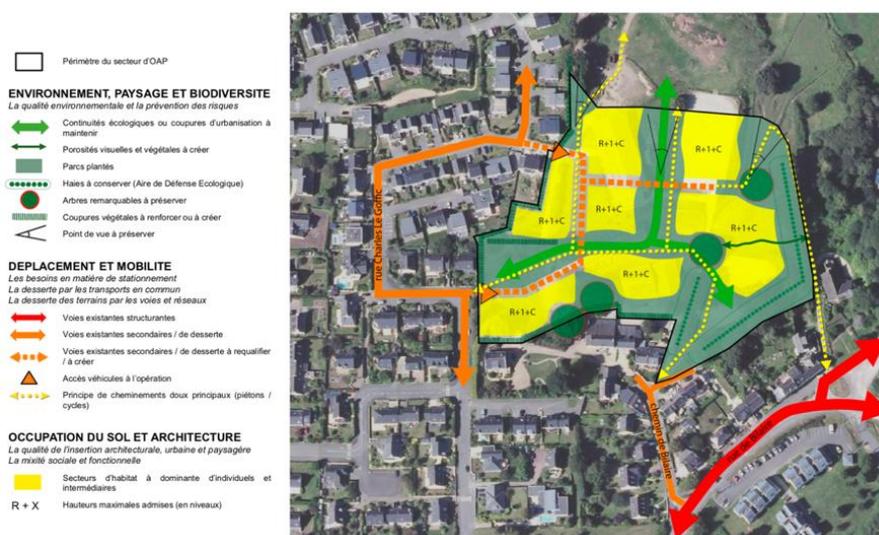
Préciser les entrées/sorties d'autant plus importantes que l'ensemble immobilier a vocation de siège social avec toutes les structures administratives associées, génératrices d'échanges et de mouvements multiples
Développer pour le stationnement une hypothèse de structuration du foisonnement des places entre habitat et activités qui soit viable dans toutes les tranches horaires du quotidien.

La réécriture de cette OAP pour tenir compte du travail conjoint des différents propriétaires en aboutissement d'une mûre réflexion à multiples facettes constitue une **réserve**.

3.2.3.5 OAP 11 Centre équestre du Bilaire

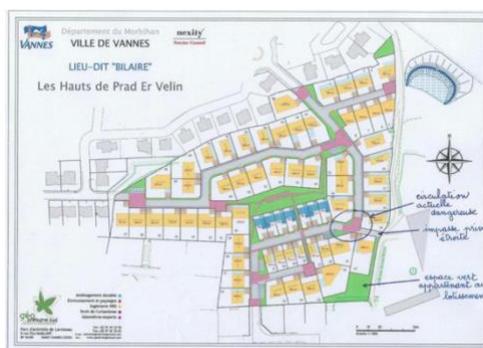
Comme déjà évoqué précédemment, cette OAP a soulevé un mouvement de mobilisation voire même une demande de prolongation de l'enquête dont j'ai justifié le rejet : toutes les contributions abordent un seul et unique argument relatif à la conception des accès.

La contribution 116 émane du conseil syndical de l'ASL Prad Er Velin et reflète l'exhaustivité des préoccupations du voisinage.



Dans sa réponse, la mairie précise :

Il convient de rappeler que l'OAP prévoit un volume limité de logements (70 environ) ce qui relativise la notion de flux de véhicules évoquée dans certaines contributions. L'OAP du Bilaire encadre le développement d'un projet privé porté distinctement par les propriétaires de l'ancien centre équestre et leurs voisins. Bien entendu, l'erreur matérielle de cartographie venant intégrer l'espace vert de l'ASL « Prad er Velin » à l'OAP sera corrigée. Compte-tenu des différents points de vue exprimés sur cette OAP par les propriétaires et les riverains, la ville de Vannes étudiera les différentes alternatives d'accès à l'opération afin de modifier en conséquence le projet d'OAP dans la phase d'approbation.

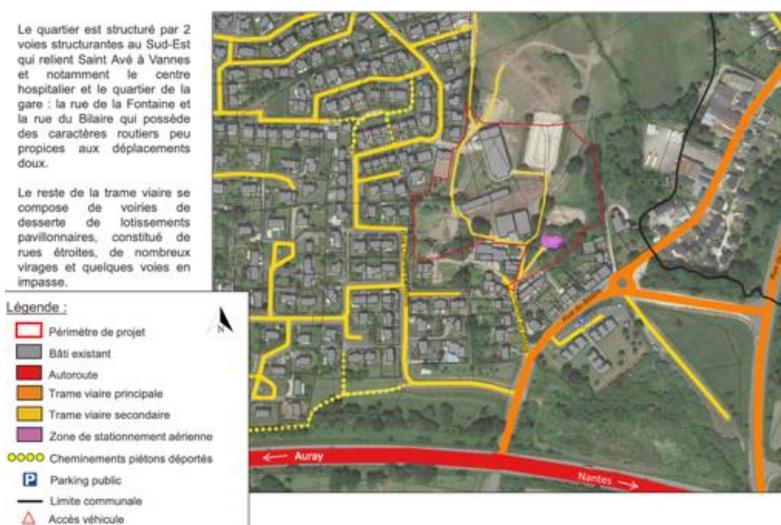


Nombre de dépositions et de rencontres pendant les 2 permanences de janvier m'ont permis de mieux appréhender la problématique soulevée et de dialoguer sereinement avec les résidents. La mairie de Vannes dans sa réponse reçoit les récriminations et opte pour une étude des différentes alternatives d'accès. Je confirme qu'il n'a pas été question pour les personnes rencontrées de s'opposer au projet de construction. Mais, quel que soit le nombre de véhicules impliqués, l'opposition est parfaitement exprimée et basée sur l'existant :

Il existe déjà un accès au centre équestre qui, en toute logique, devrait permettre l'écoulement des flux de véhicules, sans avoir besoin de déverser ce flux au cœur d'un lotissement déjà fortement contraint. Cet accès naturel (Chemin de Bilaire), parfaitement goudronné et carrossable, a été utilisé pendant de nombreuses années pour accueillir les utilisateurs du centre équestre, sans que cela ne pose de problème. Par ailleurs, cette voie est structurante et permet un accès direct à la gare, au centre-ville, aux bus, à St Avé, à la 4 voies... et éviterait aux nouveaux occupants de venir serpenter inutilement dans notre lotissement. Les engins qui sont actuellement utilisés pour démonter le bâtiment, ainsi que ceux qui ont été utilisés pour remodeler la colline (versant Saint Avé) utilisent déjà ce passage sans difficulté.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'argumentation développée par les riverains est pertinente et recevable. L'option développée dans l'OAP diffère d'ailleurs notablement de l'analyse reprise au stade de la concertation qui intégrait le descriptif des déplacements à l'échelle du quartier.



Je ne m'étonne plus à ce stade du silence des riverains lors de la concertation. Le dossier présenté au titre de l'OAP Centre équestre du Bilaire était beaucoup plus soft et non explicite en termes d'intégration. Compte tenu de l'évolution possible du *projet privé porté par les propriétaires de l'ancien centre équestre du Bilaire*, je **recommande** de construire une nouvelle version qui intègre la structuration du quartier et ses spécificités et associe les interlocuteurs des lotissements pavillonnaires qui se sont massivement exprimés.

Une réunion publique pour présenter cette version optimisée serait utile et opportune.

3.2.3.6 OAP 12 CHBA

2 contributions ont apporté un commentaire à dominante architecturale sur le projet relatif au CHBA.

Compte tenu de leurs références historiques et patrimoniales, elles apportent un éclairage intéressant sur les destinations possibles des bâtiments inoccupés et notamment,

- Estiment indispensable de conserver les deux pavillons d'entrée et l'ancienne maison du directeur à savoir les constructions situées au sud des pavillons conservés et la place du Dr Grosse
- Sollicitent dans le paragraphe "Occupation du sol et Architecture" le remplacement des termes "Préserver (...) l'entrée historique à l'ouest" par « Mettre en valeur l'ensemble paysager et le front bâti de l'entrée historique à l'ouest ».

La rédaction actuellement choisie est « Préserver le bâtiment historique du séminaire ainsi que l'entrée historique à l'Ouest, en autorisant la réhabilitation »



La mairie s'est prononcée sur ces observations :

Le centre hospitalier est en cours de finalisation, en concertation étroite avec ses autorités de tutelle (Ministère de la Santé et ARS), de son schéma directeur immobilier. C'est ce document qui fixera le fonctionnement optimal de l'hôpital. Les secteurs S1 et S2 sont prévus pour accueillir d'autres fonctions qui permettront de créer de la valeur et ainsi contribuer au projet. La ville de Vannes a protégé, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, le patrimoine historique devant être protégé. La protection de la maison du directeur sera réétudiée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'intégration d'une préoccupation patrimoniale dans le schéma directeur immobilier du CHBA ne semble pas poser de problème d'autant que l'Architecte des Bâtiments de France est partie prenante de cette définition au même titre que les autorités de tutelle.

L'accord de la mairie pour étudier la protection de la maison du directeur laisse présager une approche constructive.

Le commissaire enquêteur comprend la volonté exprimée par les requérants quant au le choix des verbes (mettre en valeur vs préserver) mais à ce stade du projet **estime** que les priorités techniques et économiques relèvent du comité de pilotage pluri-disciplinaire et la rédaction actuelle assure un rôle protecteur suffisant.

3.2.3.7 OAP 19 Beaupré-Lalande

La seule contribution relative à cette OAP porte le numéro 47 et émane de Monsieur du Mesnil du Buisson Georges propriétaire d'un terrain situé dans le secteur n°2bis, devenu secteur 4a dans le projet d'OAP, et plus particulièrement des parcelles cadastrées Section BL numéro 698, 1005 et 1208 (p).

La réflexion s'attache à comprendre l'évolution de l'OAP en termes de densité et de consommation d'espace.

La réponse de la mairie s'exprime comme suit :

Dans l'OAP en vigueur, le secteur 2bis prévoyait la construction de 125 logements. La nouvelle OAP a, au vu des capacités réelles d'urbanisation équilibrée du site, été calibrée à 7 400 m² de surface de plancher, soit entre 100 et 115 logements suivant les superficies moyennes des opérations. Cette diminution s'explique par le fait que la partie aménageable initiale a été réduite pour préserver un espace vert central plus généreux, à même de structurer l'ensemble du quartier dans la continuité des zones humides préservées au sud. Cette politique est en cohérence avec la loi ZAN car elle vient diminuer la surface d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers consommée. En effet, l'OAP Beaupré Lalande constitue de la consommation d'ENAF à déduire du quota qui sera attribué à la ville de Vannes par le SCoT de Golfe Morbihan Agglomération.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la mairie constitue un éclaircissement documenté et argumenté que le commissaire enquêteur reçoit en regard des contraintes administratives et des conformités aux documents supra communaux auxquelles le PLU est tenu.

L'observation requerrait des explications quant à l'évolution de l'OAP. Le commissaire enquêteur **valide** la réponse sur ces nouvelles dispositions.

3.3 Règlement graphique et écrit

3.3.1 Trehuinec

Le Collectif des Eco-habitants du village de Trehuinec (149, 153, 155, route de Trehuinec Vannes) demande

- *Non suppression de l'OAP Trehuinec et proposition de rendre constructibles les fonds de parcelles (jardins)*
Cette demande concerne les parcelles DN 0124, DN 0463, DN 0465, DN 0466 qui disposent de grandes surfaces. Elle s'inscrit dans les conditions énoncées dans les lois Littoral et ELAN : volonté de construire Eco-durable dans l'environnement végétal sans empiéter sur le zonage agricole en densification de l'existant. Ce qui permettra également un rééquilibrage est/ouest du secteur urbanisé du village de Trehuinec.

Ces quatre fonds de parcelles sont déjà actuellement accessibles par la route de Trehuinec (absence de travaux de voirie supplémentaires à prévoir).

- *Aménagement d'un chemin piétonnier sur un côté de la route de Trehuinec*

Le déplacement piétonnier étant devenu périlleux dans le village de Trehuinec (obligation de descendre dans le fossé lorsque deux véhicules se croisent) l'aménagement d'un cheminement piétonnier devient urgent et la jonction avec le nouveau chemin (dit de St Anne) qui rejoint le RD 779 pourrait aisément être réalisée (au nord-ouest du village) en busant et balisant un espace sur un des côtés de la route de Trehuinec.

Cette demande de cheminement piétonnier sécurisé sur un coté de la route au niveau du village de Trehuinec est régulièrement réitérée depuis 2015. Elle est soutenue par la majorité des résidents de la zone.

Le nombre d'usagers piétons de la route de Trehuinec y a été multiplié par 20 depuis la construction des nouveaux lotissements.

Cette démarche a été abordée avec le service urbanisme de la commune et confirmée dans la réponse fournie dans le mémoire :

Le PLU de la ville de Vannes doit être révisé pour délimiter les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés par le Scot de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération au titre de la loi littoral. Cette révision permettra de délimiter les secteurs de Trehuinec, Bernard et Meucon. La délibération de mise en révision interviendra soit dans le même conseil municipal que l'approbation de la modification n°3 soit dans le suivant afin de pouvoir aboutir rapidement et permettre l'engagement à suivre de la révision générale du PLU. Un projet urbain sera donc étudié pour chacun de ces SDU. Des capacités de densification pourront être autorisées en cohérence avec la loi Littoral.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dès réception, cette demande portée à 6 reprises par les résidents de Tréhuinec m'est apparue **hors périmètre de l'enquête de modification n°3**.

Compte tenu de l'échéance prévisible de révision du PLU confirmée dans son processus dans la réponse ci-dessus, le commissaire-enquêteur a retenu l'option de faire apparaître le thème et la réponse dans le présent rapport.

3.3.2 Zonage

Il est constaté, dans le tissu urbain existant que certaines opérations de logements en diffus (hors OAP ou projets d'ensemble) se sont réalisées sans véritablement tenir compte du contexte urbain et notamment des gabarits des constructions proches et mitoyennes. Cela résulte d'une inadéquation entre la morphologie urbaine de certains quartiers et les règles permises par le PLU, avec l'apparition de projets immobiliers parfois trop denses aux abords du centre-ville de Vannes.

Cela a pour conséquences :

- Une altération du paysage urbain, notamment des quartiers à dominante d'habitat, avec une rupture de la cohérence d'ensemble urbains et îlots, notamment en termes de hauteur.
- Dans certains cas des ombres portées des nouveaux bâtiments impactant le bâti existant.

De nombreuses mutations de tissu tertiaire vers l'habitat ont également été identifiées. Or la démolition de bureaux pour construire des logements contribue à dévitaliser le territoire communal de Vannes avec un report en deuxième couronne de l'agglomération, moins accessible en modes actifs et transports en commun depuis la ville centre.

La municipalité a donc décidé de modifier le PLU afin de préserver les morphologies urbaines des quartiers et de préserver les activités tertiaires sur son territoire.

Une question spécifique a été portée au dossier au titre de la contribution 128 :

Le projet de modification n° 3 du PLU de VANNES propose de passer la quasi-totalité de cet îlot en secteur UC qui « correspond aux secteurs urbains présentant une densité moins élevée, à dominante pavillonnaire ». Celui-ci étant composé uniquement de maisons d'habitation individuelles, de taille modeste, un tel classement apparaît comme cohérent. Seules 5 parcelles sont maintenues en zone UBa, à savoir les parcelles AO n° 195, 194, 192, 456, 457 et 193. Vous noterez que la propriété située sur la parcelle AO192 n'est, par ailleurs, plus identifiée au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ces évolutions n'ont évidemment pas manqué d'interpeler mes clients puisque ces parcelles constituent l'emprise d'un projet pour lequel a été prononcée l'annulation totale du permis de construire autorisant sa réalisation par un jugement rendu le 15 décembre 2023 par le tribunal administratif de RENNES en raison de son illégalité (instance n°2300003).

La réponse de la mairie sur cette remarque précise :

Effectivement, cette contribution porte sur un projet immobilier particulier porté par la société Promogim. Le PLU de 2017 avait identifié sur la base d'un inventaire établi en 2014 le patrimoine bâti à préserver. Dans le cadre de la présente modification, une étude a été confiée à l'architecte du patrimoine Anne Boissay qui a expertisé les classements existants et en a proposé de nouveaux. Certaines protections non avérées ont donc été supprimées. Par ailleurs, afin d'éviter une transformation urbaine trop importante, le PLU est venu reclasser en zone UC, certaines zones UB des faubourgs du centre de Vannes. L'ilot concerné a donc été reclassé en zone UC sauf la partie relative au projet immobilier pour lequel un permis de construire a été délivré en août 2022 pour la construction de 53 logements collectifs. La parcelle 192 a été classée par erreur en Uc alors qu'elle aurait dû être en UBa sur le plan de zonage soumis à enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La spécificité de la remarque et la réponse associée conduisent à une correction graphique qui sera prise en compte dans l'élaboration finale du dossier de modification n°3 qu'examinera le conseil municipal.

Elle n'appelle pas de prise de position particulière de la part du commissaire enquêteur.

Les réflexions émanant de l'Association pour la protection du site de Conleau visent à sauvegarder sur Conleau un concept d'urbanisation que les différents mouvements liés à des successions ou des ventes pourraient entacher et compromettre. D'où leur lecture précise du règlement écrit et leurs demandes d'information.

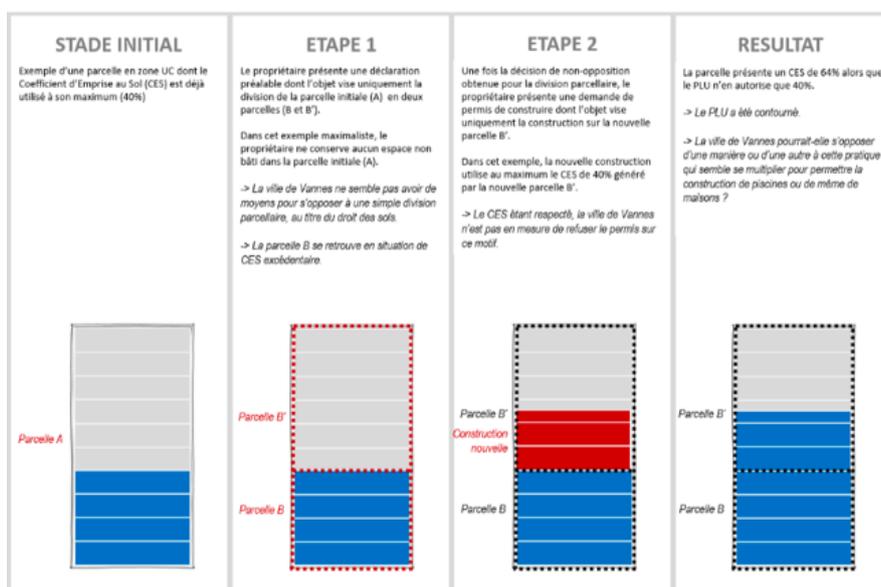
Le texte objet d'incompréhension et reproduit dans tous les zonages urbanisés concernés est rédigé comme suit :

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu de la division, notamment ceux sur lesquels un reliquat bâti existe, excepté dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division pour lesquels les règles s'apprécient à l'ensemble du projet.

La mairie interrogée sur cette question précise :

L'article relatif à la prise en compte de la division en propriété ou en jouissance vise à éviter les détournements de procédure décrits en page 26 de la notice de présentation de la modification n°3. Cette division de propriété factice a été utilisée par plusieurs propriétaires pour générer de nouveaux droits à construire sur leur parcelle et ainsi aboutir à une sur-densification des ilots. Cette disposition n'interdit pas les processus densification, elle encadre leur développement pour que les caractéristiques urbaines du secteur, définies par l'emprise au sol, soient respectées.

La référence à la représentation schématique de contournement du PLU est claire :



Ce phénomène provoque plusieurs effets :

- Une surdensité constatée.
- Une diminution forte des surfaces perméables et non artificialisées.
- Des infractions aux articles 678 et 679 du code civil (vue sur voisinage).
- Un report du stationnement privé sur l'espace public.

Afin de résoudre cette problématique, la municipalité a décidé d'imposer le respect des règles du PLU pour l'ensemble des parcelles issues de la division.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Si le constat et l'objectif sont clairs et ont été largement partagés au cours des permanences - les étonnements associés n'ont pas manqué-, la rédaction reprise plus haut jette le trouble du fait des ajouts « notamment » et « excepté ».

Revoir la rédaction **est nécessaire** pour éviter des incompréhensions.

Ce point sera utilement repris au même titre que la réflexion développée en 3.3.6

Au titre du présent chapitre, je souhaite évoquer une question largement débattue par certains résidents, notamment au niveau du Pargo pour souhaiter une évolution du CES appliqué à la zone bâtie mitoyenne (24, 32, 34, 38, 48, 119). Une compréhension globale de la problématique Emprise au sol et de sa logique s'avérerait nécessaire pour que les demandeurs en comprennent la structure.

L'emprise au sol n'est pas règlementée dans les zones les plus denses du centre-ville (UA) ou dans des secteurs particuliers comme l'emprise militaire de la Caserne Delestraint, les centres commerciaux des quartiers de Ménimur et Kercado ou la Rive Gauche. Pour le reste de la zone UB caractérisée par une prédominance de l'habitat collectif, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 60%. En ce qui concerne l'habitat individuel, l'emprise au sol est limitée à 15% dans les secteurs d'intérêt paysager comme le Bois du Vincin ou plus importante dans quelques secteurs pavillonnaires particuliers comme les quartiers de Conleau ou du Vincin.

Règle de l'Emprise au Sol

Zonage	Emprise au sol autorisée
UA	Non réglementé
UBa, UBc, UBd, Ube, EBp et UBf	60%
UBg, UBh et UBPa	Non réglementé
UCa	20%
UCb	40%
UCd	15%

Commentaire du commissaire enquêteur :

La clarification de ces dispositions et de l'application des règles de division ci-dessus édictées devrait faciliter les processus d'instruction même si les demandes exprimées ci-dessus essentiellement au niveau du Pargo visaient uniquement des extensions d'habitat.

Le commissaire enquêteur **prend note** des règles rappelées par la mairie et **suggère** de vérifier leur traduction stricte, cohérente et équitable dans le règlement écrit (cf 3.3.6).

L'évocation de ce point sera utilement abordée lors de la rencontre à programmer avec les riverains de l'OAP Pargo (3.2.3.3) pour répondre à tous les courriers annexés au registre.

3.3.3 Trame verte et bleue

Axe majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), « Vannes, Ville Verte et Bleue » décline dans le Plan Local d'Urbanisme les orientations clés visant à renforcer la prise en compte, à valoriser et à renforcer la trame verte et bleue au sein de l'enveloppe urbaine.

La Trame Verte et Bleue se décline en réservoirs de biodiversité, qui correspondent principalement aux espaces naturels et agricoles localisés dans le pourtour des limites de l'enveloppe urbaine de la Ville de Vannes. Ces réservoirs écologiques, présentant également un fort intérêt paysager, sont intitulés dans le PADD « espaces agro- paysagers ». S'appuyant notamment sur les cours d'eau, un certain nombre de corridors écologiques ont été identifiés de façon à assurer les déplacements de la faune et de la flore d'un réservoir écologique aux autres. Par ailleurs, la trame verte et bleue s'appuie sur les éléments paysagers identifiés dans le zonage et les OAP (haies bocagères, bosquets, arbres, alignements d'arbres, EBC, aires de défense écologique) ainsi que sur le réseau hydrographique ainsi que ou encore sur certaines zones humides, qui présentent un intérêt écologique majeur.

La Nature en Ville s'appuie sur les éléments naturels ou semi-naturels localisés dans le tissu urbain. Le PADD décline la nature en ville en 3 items, participant au renforcement paysager du tissu urbain :

- Les espaces naturels d'agrément : ces espaces sont des parcs, espaces verts, lieux de rencontre, etc., existants ou à créer qui présentent des espaces perméables nombreux dans lesquels la faune et la flore, locale ou ornementale, se développe.
- Les continuités végétales : en appui, des boulevards et mails urbains, plus ou moins végétalisés, ces voies routières ou piétonnes participent aux déplacements de la faune et de la flore d'un espace d'agrément à un autre, voire d'un réservoir écologique à un autre.
- Les liaisons urbaines de nature en ville : complémentaires aux continuités végétales dans leur rôle de renforcement des continuités écologiques entre espaces d'agrément et réservoirs de biodiversité, ces liaisons sont situées dans un tissu urbain dense où les éléments de nature en ville sont constitués de clôtures végétalisées, de murs ou toitures végétalisées, d'espaces perméables, etc.

THEMES	INCIDENCES POSSIBLES ET LE CAS ECHEANT MESURES POUVANT ÊTRE MISE EN ŒUVRE	BILAN GLOBAL
La population et la santé humaine	Amélioration du confort d'été et d'hiver dans les logements. Création d'espaces verts publics de proximité.	 Incidence positive
Biodiversité	La préservation de la trame verte a un impact positif sur la biodiversité (préservation d'habitat, développement de la flore).	 Incidence positive
Les terres	La préservation d'EBC et de zone humide (suppression des emplacements réservés, extension du Bois du Vincin) participent à la préservation à la réduction de la consommation des ENAF	 Incidence positive
Le sol	La préservation de la trame verte et bleue s'accompagne d'une préservation de la perméabilité des sols.	 Incidence positive
L'eau	La préservation de la trame verte et bleue et une gestion alternative des eaux pluviales améliorent la gestion des eaux pluviales et évitent les rejets dans les réseaux et stations d'épuration.	 Incidence positive
L'air	La préservation de la trame verte a un impact positif sur l'amélioration de la qualité de l'air par photosynthèse. La lutte contre les îlots de chaleur urbain permet un rafraichissement naturel de l'air l'été.	 Incidence positive
Le climat	Les mesures prises dans le cadre des OAP de la modification permettent de réduire l'utilisation de chauffage l'hiver et de climatiseurs l'été.	 Incidence positive
Les biens matériels, le patrimoine culturel	Sans incidence	 Pas d'incidence
Le paysage	La préservation de la trame verte et bleue participe au cadre de vie et à l'amélioration du paysage urbain.	 Incidence positive

Nous sommes là aussi sur une considération générale. Outre l'enjeu écologique, la trame verte et bleue porte un projet socio-économique. Les continuités écologiques sont identifiées dans les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), sous responsabilité des

conseils régionaux. Tout acteur ayant une emprise sur le territoire doit s’y conformer et cela lui offre autant d’opportunités pour se développer de manière durable et créer ou maintenir des emplois.

A cette considération, la mairie a répondu :

La Ville de Vannes a, dès 2021, eu une politique forte de préservation de sa trame verte par la création des aires de défense écologique. La ville dispose désormais d’un portail permettant d’identifier les arbres protégés : Arbres : protection et réglementation | Ville de Vannes (mairie-vannes.fr). Un livret téléchargeable vient préciser toutes les mesures règlementaires.

La ville de Vannes prend ainsi en compte les éléments de la Trame Verte et Bleue du Scot de Golfe du Morbihan Agglomération et du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan. Bien entendu, le Scot révisé viendra consolider tout cela en renforçant la prise en considération de la Trame Bleue. La Trame brune est une notion développée par la charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et sera intégrée au PLU révisé.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce concept– et sa traduction documentaire – ont été évoqués à de multiples reprises lors des permanences et au sein des contributions développées.

L’approche décrite dans le dossier tant au niveau de la notice de présentation que du rapport de présentation et de l’analyse environnementale aborde les actions associées dans chacune des thématiques et pour toutes les opérations d’aménagement envisagées par la ville.

La publication d’une OAP spécifique à la Trame Verte et Bleue vise par ailleurs au renforcement de cette prise en compte. Cette démarche largement documentée pour chacune des orientations permet de renforcer les exigences du PLU visant à assurer la présence de la nature et de l’eau dans le tissu urbain, favoriser les formes urbaines propices à la circulation de l’air, mettre en œuvre des dispositifs et aménagements propices au rafraîchissement urbain et au maintien de pleine terre. L’OAP vient apporter des précisions concernant les modalités de préservation et de mise en valeur souhaitées pour ces différents éléments. Elle apporte donc un complément par rapport aux seules dispositions règlementaires.

Le commissaire enquêteur **souscrit** à ces engagements et prend note des objectifs supra communaux auxquels aura à se conformer la révision du PLU. Le niveau de précisions des différents documents et leur traduction au stade du règlement semblent à l’origine de certaines incompréhensions relevées par le public.

3.3.3.1 Zones humides et cours d’eau

Cette problématique a été abordée au niveau du Vincin et dans certaines OAP de façon localisée (exemple Pargo et Tohannic). La contribution de la DDTM comme certains commentaires pertinents soulèvent les points faibles du dossier au niveau des éléments de base du PLU : la cartographie zones humides et les schémas eaux pluviales et eaux usées. J’extraits ci-après un des commentaires sur cet aspect documentaire :

Les enjeux de l’eau sont majeurs pour prétendre aujourd’hui porter une vision globale pertinente. Nous n’avons pas eu accès à ces documents (SAGE/ SDAGE) ni à leur visualisation. La localisation des zones humides par exemple et des cours d’eau est absolument centrale dans les réflexions et surtout décisions futures. Cela a beaucoup manqué.

La mairie a précisé :

Le nouveau PLU qui sera mis en révision à compter de janvier 2025 intégrera l’ensemble de ces éléments. Il est important de noter que le PLU identifie d’ores et déjà sur le plan de zonage les principales zones humides. En ce qui concerne les eaux pluviales et eaux usées, il s’agit désormais d’une compétence de l’agglomération. Le PLU

issu de la modification n°3 intègrera le nouveau règlement de gestion des eaux pluviales urbaines du 30 juin 2022.

En réponse à cette même préoccupation sur des constats effectués au Vincin, la mairie complète :

La ville de Vannes a réalisé un premier inventaire des zones humides en 2012, et l'a actualisé au fil des révisions de PLU. Afin de se conformer au SDAGE et au SAGE, la commune a budgétisé en 2024 la réalisation d'un inventaire spécifique des cours d'eau et une réactualisation des zones humides, en lien avec Golfe du Morbihan Vannes Agglomération qui dispose de la compétence GEMAPI, et du syndicat mixte du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel.

L'objectif est bien d'intégrer ces éléments au prochain PLU qui sera mis en révision en fin d'année 2024. Entre temps, la commune s'appuie sur la cartographie des cours d'eau du Morbihan et les classements réguliers opérés par l'OFB. Les cours d'eau du Pargo, de Ménimur et de Beaupré, ont été intégrés en 2023. Concernant le cours d'eau du Vincin ou de Fetan Blay, un diagnostic similaire peut être sollicité auprès de l'OFB, qui ne pourra toutefois pas déterminer l'emprise du bassin versant (études hydrologiques et hydrogéologiques conséquentes).

Commentaire du commissaire enquêteur :

La question relative aux zones humides et aux cours d'eau a été prégnante tout au long de l'enquête. J'ai consulté l'annexe 5.11 du PLU sur le site de la mairie avec un rapport du bureau d'études Comirem Scop datant de 2012. La lecture des données spécifiques aux dossiers relevant de cette modification n°3 n'est pas aisée. La référence aux cours d'eau du Vincin apparaît par exemple en page 54 et suivantes mais les fonds de plans sont difficilement transposables, le règlement graphique ne les reprend pas intégralement.

En réponse à l'avis de la DDTM et du GMVA, la mairie s'est engagée à intégrer une cartographie des cours d'eau et des zones humides dans la phase d'approbation de la modification n°3, et par ailleurs à respecter les propositions et demandes du GMVA (2.2.5).

Je n'ai pas trouvé le schéma directeur eaux pluviales et eaux usées qui ne sont maintenant plus de la compétence de la commune mais seront intégrés lors de la procédure de révision du PLU à venir.

A défaut de répondre au titre de cette modification n° 3 à toutes les lacunes du dossier, il est essentiel de vérifier le règlement graphique et les OAP concernées pour que **toutes** les zones humides apparaissent clairement. L

'ajout du règlement de gestion des eaux pluviales pourrait utilement être complété par celui des eaux usées compte tenu de certaines observations relatant des incidents identifiés. Ceci constitue une **recommandation**.

3.3.3.2 Espace Boisé Classé

En dehors des réflexions relatives au Bois du Vincin (au sens large) qui sont analysées en 3.1, j'ai enregistré 4 contributions (133,135, 139 et 142) qui suggèrent, photos à l'appui, une protection d'espace boisé classé pour la parcelle BT0544 (:

Habitant rue Joseph Sauveur, face à un espace boisé, j'ai consulté les planches graphiques et me suis aperçu que seul un arbre était considéré comme remarquable alors même qu'il fait partie d'un ensemble boisé de près de 1000m². Considérant les capacités de constructions de ce secteur, je crains que l'absence de protection ne se traduise à l'avenir par la suppression de cet espace, qui participe grandement à la biodiversité et à la qualité du paysage de cette partie du centre-ville. Je souhaiterais en conséquence que le classement de cette emprise cadastrée BT 0544 puisse être modifié en aire de défense écologique ou en toute autre mesure de protection adaptée. Ces arbres constituent un véritable apport de verdure et de nature pour notre environnement proche, et où dans lequel de nombreux oiseaux vivent, alors que je le rappelle nous sommes en ville.

La mairie consultée sur cette opportunité a fourni la réponse suivante :

Le cœur d'îlot vert forme un îlot de verdure important à l'échelle du quartier. Sa protection pourra être étudiée lors de la prochaine révision du PLU. En effet, il semble difficile de l'inclure dans la phase d'approbation car le propriétaire du bien n'aura pas eu l'opportunité de s'exprimer.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Si la démarche des riverains est louable dans une période particulièrement sensible aux démarches écologiques, la réponse de la mairie est respectueuse de la propriété privée et du droit d'expression.

A la différence du Vincin où tout propriétaire a pu apporter sa contribution et critiquer les dispositions EBC proposées par la mairie et prônées par les riverains, la question du classement de tout ou partie de cet espace boisé sera abordée lors de la révision après information du propriétaire concerné.

Le commissaire enquêteur **approuve** cette position juste.

3.3.4 Perméabilité des sols

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, plus communément appelée Loi Climat et Résilience, prévoit plusieurs mesures liées à la reconquête de la biodiversité, au développement des modes actifs ou encore à la limitation de l'artificialisation des sols. La présente modification n'a pas pour objet une refonte complète du PLU pour le mettre en cohérence avec les différentes étapes prévues par la loi (réduction de 50% de l'artificialisation d'ici 2031 puis zéro artificialisation nette en 2050), une procédure de révision serait nécessaire car le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en serait impacté. La prochaine procédure de révision du PLU devra en outre reprendre les objectifs qui seront fixés par le SCoT. Toutefois la municipalité a décidé, au-travers des secteurs d'urbanisation future de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment au travers des OAP, des emplacements réservés et du zonage. A noter que la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme n'est pas encore adoptée à la date d'approbation de la présente enquête. La notion d'artificialisation peut ainsi ne pas correspondre in fine à la définition fixée par la loi.

Les OAP modifiées et créées intègrent des mesures de lutte contre l'artificialisation des sols :

- L'instauration d'un pourcentage de pleine terre sur le périmètre des OAP allant de 20% à 80%.
- La mise en place de revêtement perméables ou semi-perméables pour les places de stationnement aérien.
- La création de parcs / espaces publics plantés.

La question de l'application de la loi ZAN est abordée par la municipalité dans sa réponse à la question « zone 2AU » au titre du paragraphe 3.1.3.

3.3.5 Transition énergétique

La ville de Vannes souhaite mettre en place des leviers pour tendre vers des constructions plus écologiques et plus vertueuses qui respectent des conditions environnementales qui vont au-delà de la réglementation en vigueur. Cet objectif passe par deux moyens :

- A l'échelle de la commune, une adaptation du bonus de constructibilité existant, avec des conditions d'obtention modifiées et une application du bonus également revue.
- A l'échelle des OAP, fixer une exigence environnementale minimale des futures constructions qui va au-delà de la réglementation en vigueur.

Ces deux moyens de répondre aux objectifs de la Ville passent par l'application d'un label Batylab qui propose plusieurs niveaux de certification, avec des cibles variées, pouvant être ajustées pour aller au-delà de la RE2020.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette disposition développée dans la notice de présentation est favorable à l'élaboration de projets immobiliers écoresponsables. L'application du bonus de constructibilité pourrait toutefois être susceptible de modulation ou d'application au cas par cas dans certaines configurations : en fonction de l'intégration paysagère notamment comme cela a pu être évoqué par exemple pour faire évoluer les règles d'urbanisation du Vincin.

3.3.6 Faciliter les processus d'instruction

La ville de Vannes donnera suite aux propositions et demandes de GMVA qui seront intégrés dans le cadre de la phase d'approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme. La nécessité des ajustements règlementaires proposés par les services instructeurs du droit des sols est partagée par la ville de Vannes. Le règlement sera donc complété pour prendre en compte les éléments demandés. Cette réponse de la ville de Vannes fait suite à l'avis du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (contribution 120) qui propose des ajustements facilitant les procédures d'instruction. Je les reproduis in extenso dans la mesure où la mairie opte pour leur prise en compte exhaustive.

Modification N°3 du PLU – Ville de Vannes Observations sur les difficultés ADS rencontrées

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

- **Façade : (page 9)**

Lorsqu'une façade comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise au sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la surface qui présente la plus grande superficie. Exceptionnellement, dans le but d'une meilleure insertion urbaine, il peut être dérogé à cette règle.

Commentaires : cette règle permet d'éviter les abus sur les hauteurs. Cependant, d'autres abus peuvent apparaître en décalant des éléments. A réécrire si besoin.

II.1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

- **Patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : (page 15)**

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.

Commentaire : cadre trop restrictif

- **Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager à conserver, à renforcer ou à créer (Bois du Vincin p 28) :**

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.

Commentaire : difficulté d'interprétation

- **Marges de recul des principaux axes (page 29)**

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée.

Commentaire : Assouplissement suggéré par exemples pour des extensions des constructions existantes et projet d'intérêt public

- **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.

Commentaire : ce seuil des 10 % est déjà permis dans les OAP sur le principe de compatibilité du projet avec l'OAP.

- **Eaux pluviales :**

Commentaire : voir règlement gestion eaux pluviales GMVA

- **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 34)**

Commentaire : difficulté d'interprétation sur les situations dérogatoires

- **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle (page 34)**

Commentaire : difficulté d'interprétation sur les situations dérogatoires

- **Dispositions spécifiques pour les hauteurs et implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (page 36)**

Commentaire : Quel est l'intérêt de ce paragraphe sachant que les points 5-1-8 et 5-2-6 permettent de déroger aux règles d'implantation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ? Pas de CES supplémentaire ?

- **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* Au-delà de la hauteur du plan vertical* définie à l'article 6 des différentes zones :
2. Pour les constructions* qui en prévoient, le ou les attiques doivent : (page 36)**

Commentaire : Les règles concernant les attiques (hauteur de 3m et recul de 2 par rapport aux façades posent question s'agissant de leur application aux maisons individuelles. Il est peut-être souhaitable de préciser comme au point suivant « Pour les constructions* en collectif ».

le gabarit* peut varier d'un mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction* projetée et les bâtiments contigus existants.

Commentaire : règle à préciser

peuvent être édifiés en dehors du gabarit*, (...) les lucarnes qui doivent prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture

Commentaire : Doit-on définir « lucarne » dans le PLU ?

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. La hauteur de ces extensions ne doit pas dépasser celle de la construction* initiale existante.

Commentaire : Dans la limite de la hauteur maximale autorisée ?

Commentaire : Dans le cas d'une exemplarité, possibilité double attique sans que le 1^{er} ne soit inscrit dans le gabarit ? schéma à mettre en cohérence ?

- **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 40)**

Commentaire : Il peut être intéressant d'interdire certains types de clôture (parpaings apparents, brande, occultant de grillage en PVC...)

- **Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos (page 41)**

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 30m²) d'une construction existante ou pour la construction* d'annexes*. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation correspondant aux exigences minimum du PLU sera demandée.

Commentaire : Quel est l'intérêt de ce paragraphe ?

Sauf exceptions justifiées, une hauteur sous plafond minimum de 3 mètres est exigée pour les parkings réalisés en rez-de-chaussée dans le but de favoriser une mutation éventuelle permettant l'accueil d'activités tertiaires ou commerciales. Ces parkings en rez-de-chaussée font l'objet d'un aménagement paysager et architectural de qualité afin de limiter les impacts dans le paysage urbain.

Commentaire : cadre très restrictif

Toute nouvelle construction* qui prévoit du stationnement pour les voitures, doit comprendre des espaces de stationnement couverts et aisément accessibles pour les vélos. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des recommandations à ce sujet.

Commentaire : cadre très restrictif

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

- Zone Ua - Article 4 - implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives (page 50)

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Commentaire : cadre à préciser

2.1. Si la hauteur du plan vertical* est inférieure ou égal à 3 m au droit de la limite et sur une largeur de 3 m perpendiculairement à cette limite.

Commentaire : Règle très difficile à appréhender pour les particuliers. Cas des projets sur plusieurs limites séparatives

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

Commentaire : cette dérogation peut permettre d'avoir des hauteurs importantes et non limitées. Est-ce bien la volonté de la ville ? (conservation de la bande des 20 m en zone UA ?)

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

- Articles 1 et 2 : (page 66)

Commentaire : encadrer les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones et conformément au SCOT

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

- Zone A - Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites (page 79)

Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

Commentaire 1 : cependant les extensions limitées et changements de destination sont autorisés à l'article suivant.

Commentaire 2 : la rénovation des habitations existantes (modification d'ouvertures, réfection de toiture, ravalement...) est interdite en zone A ?

Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes (maximum 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m², hauteur limitée à la hauteur des constructions existantes). Dans tous les cas, les extensions autorisées devront respecter la règle de réciprocité mentionnée à l'article L 111-3 du code rural.

Commentaire : les annexes ne sont pas autorisées (abri jardin, piscine...). Dans ce cas mettre en cohérence l'article A 7 qui indique « Les toitures des constructions à usage d'habitation et les annexes ». Commentaire identique pour la zone N.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

COMMENTAIRES SUR L'ENSEMBLE DU PLU

- Dans 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 :

Commentaire : difficulté d'application du caractère exceptionnel de la règle

- Règles de prospect par rapport aux LS, exemples :

-« Les constructions, lorsqu'elles ne s'implantent pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 1,90 m » et

-« Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié du plan vertical sans que ce retrait puisse être inférieur à 1,90 mètre. »

-« Les constructions ou parties de constructions, lorsqu'elles ne s'implantent pas en limites séparatives, devront respecter la distance D selon la formule : $D = \text{Plan vertical} / 2$ »

-« Les constructions dont la hauteur du plan vertical* de façade* est supérieure à 10 mètres doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la hauteur du plan vertical de façade »

Commentaire : il convient d'harmoniser les règles de prospect par rapport aux limites séparatives. En fonction de la zone, la règle est différente. Cela complexifie les réponses apportées dans le cadre de question et est source d'erreur pour les professionnels.

- Les destinations autorisées dans les zones :

Commentaire : pourquoi ne pas lister dans les articles 1 et 2 des zones les destinations autorisées et refusées en se référant aux articles R151-27 à R151-29 du Code de l'Urbanisme (comme pour le stationnement).

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'objectif qui prévaut pour ces commentaires développés par le GMVA et relatifs au règlement est la recherche d'un texte clair et compréhensible, la vérification d'une cohérence globale et par suite une application sereine et juridiquement solide.

C'est la même démarche qui m'a guidée dans la relecture du texte attaché aux divisions de parcelles (3.3.2) dans la mesure où son interprétation n'était pas évidente.

Au titre de cette enquête dense et de la contrainte de temps inhérente à la multiplicité des thèmes abordés, l'apport documenté du GMVA est particulièrement appréciable et structurant.

Ceci confirme la pertinence pour le commissaire enquêteur de l'apport d'un maximum d'avis des PPA dans un délai raisonnable (1.2.4). Leur analyse critique contribue à l'appropriation du dossier.

Pour la question des panneaux solaires évoqués par le GMVA, ce point avait été soulevé également par certains contributeurs. En zones UC, Article 7 (page 64), locaux et équipements techniques, le § écrit en rouge (patrimoine) et que l'on retrouve également dans d'autres zones traite des panneaux solaires :

L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à planter de préférence en bas de la toiture et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue à l'ardoise. ""

Outre que cette solution est nettement plus coûteuse à la pose, et plus risquée en étanchéité, la technique la plus fréquente actuellement est une installation en surimposition laissant quelques centimètres entre capteurs et ardoises. Aujourd'hui, les techniques pour certains capteurs nouveaux utilisent leur transparence pour permettre la réverbération des ardoises afin d'augmenter leur production de l'ordre de 10%. Vouloir contraindre l'interdiction d'une évolution technique n'est pas une bonne chose.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La mairie a intégré cette suggestion dans sa réponse : *En ce qui concerne l'implantation des panneaux solaires, les éléments préconisés par le bureau d'études seront corrigés pour tenir compte des avis émis et notamment celui de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.*

Le commissaire enquêteur y **souscrit**.

3.4 Tableau d'indicateurs

C'est dans « l'analyse environnementale » que figurent les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU. Le présent document liste une série de 39 indicateurs.

Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLU, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complets sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Parce que ces indicateurs sont nécessaires à la collectivité pour analyser la mise en œuvre du PLU et les résultats de son application, ils doivent porter sur des objectifs multiples. Ce qui est le cas.

Cela doit notamment permettre de s'assurer de la cohérence du projet dans son ensemble mais également d'en déterminer l'efficacité et les impacts, qu'ils soient positifs ou négatifs, afin de pouvoir faire vivre et évoluer ce plan durant toute sa durée de vie, en se basant sur un dispositif de suivi.

Certains indicateurs présentés font référence à la modification n°1 et sont datés en état initial de 2011 à 2021.

Par ailleurs, la règle documentaire du PLU précise « les indicateurs qui apparaissent **dans le rapport de présentation** doivent être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27 et suivants du Code de l'Urbanisme (analyse des résultats de l'application du PLU 6 ou 9 ans, selon les cas, après son approbation).

Le commissaire enquêteur sollicite une vérification documentaire de ces indicateurs tant dans leur définition, leur actualisation que dans leur rattachement correct au dossier. Cette question est regroupée avec la **réserve** documentaire (2.3).

3.5 Annexe

- Liste des observations

4 Avis du commissaire enquêteur

En synthèse, au terme de l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de Vannes, qui s'est déroulée du 15 décembre 2023 au 17 janvier 2024 en mairie de Vannes, je constate que :

- Les habitants de Vannes ont été informés du déroulement de l'enquête publique par voie de presse, affichage en mairie et en différents points sur l'ensemble de la ville. Plusieurs canaux d'information ont été mis en place outre les 44 affiches : sur le site internet de la ville dès l'ouverture de l'enquête, la publication d'un article dans Vannes Magazine (distribué les 2 et 3 janvier 2024) et enfin un relais sur le Facebook.
- La remarque développée par les résidents concernés par l'OAP 11 qui dénonçaient une défaillance d'information a été analysée, discutée et relativisée. Un accueil privilégié a été réservé pendant une permanence au conseil syndical de l'ASL Prad Er Velin pour assurer une compréhension dépassionnée de la problématique.
- Le dossier technique mis à disposition du public en mairie de Vannes, sur le site de la Mairie et via le registre dématérialisé, incluant le bilan de la concertation qui s'était déroulée du 5 février au 9 mai 2023, l'avis tacite de l'Autorité Environnementale et celui de la Commission CDNPS a permis à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet, d'apprécier sa localisation, son impact sur l'environnement paysager et humain, et d'en évaluer les risques.
- Le public intéressé s'est déplacé en mairie de Vannes lors des permanences du commissaire enquêteur pour obtenir les explications, exprimer son opinion, verbalement et par écrit. Cette possibilité de contact avec le commissaire enquêteur a été largement privilégiée par les associations et les organisations collectives diverses.
- Le public a pu également s'exprimer de façon continue par voie dématérialisée sur l'adresse mail et sur le registre mis à disposition au titre de l'arrêté municipal. Les observations correspondantes étaient consultables en ligne. C'est la voie prioritaire qu'ont retenue les déposants
- Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse ont été établis et communiqués dans les délais définis et suivant les modalités prévues par les textes en vigueur. Pour des questions organisationnelles, le commissaire enquêteur a partagé avec le responsable du service urbanisme à l'issue de la dernière permanence pour développer une synthèse du déroulement de l'enquête et mettre en exergue les points conflictuels, les crispations mais aussi les points positifs et les orientations développés par les déposants. Les documents ci-dessus ont été partagés par mail.
- L'enquête publique s'est globalement déroulée sans incident notable et dans des conditions matérielles correctes. Les horaires d'ouverture de la mairie et sa situation géographique sont parfaitement adaptés. La programmation englobant une période vacances scolaires (festivités de fin d'année) et la technicité des dossiers auraient pu constituer un frein à l'expression du public mais les moyens informatiques mis à disposition ont facilité l'expression. La teneur des observations reflète et enrichit la globalité des thèmes déjà exprimés lors de la phase de concertation.
- Le délai de prise en mains du dossier par le commissaire enquêteur a été réduit du fait de l'enchaînement très court des échéances : rencontre préalable, visite terrain, finalisation laborieuse du dossier, surcharge de travail au niveau des services municipaux. La réalisation des affichages et des publications a respecté les délais. La disponibilité et l'implication des pétitionnaires, l'apport des associations impliquées pour certains items du projet et capables pour certaines de présenter un mémoire dense dès la première permanence ont facilité l'appréciation du dossier.

- Les permanences ont eu un rôle pédagogique pour maîtriser la structure documentaire. Les 2 dernières permanences programmées sur janvier 2024 ont été particulièrement denses, les rencontres toujours enrichissantes.
- L'activité enregistrée dans le registre dématérialisé et lors des permanences confirme la mobilisation des habitants et leur intérêt pour toute initiative de l'équipe municipale dans le respect des programmes environnementaux au respect desquels ils sont particulièrement vigilants.
- Ma demande de report au 20 février sollicitée auprès de la mairie a été validée.

Pour faire suite à l'analyse développée dans le chapitre précédent à partir de l'ensemble des documents à disposition, je rappelle que la demande exprimée par la Mairie de Vannes traite du PLU de la ville de Vannes. Le PLU en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal, le 30 juin 2017 et a, depuis, fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Mise à jour, approuvée le 6 mars 2019.
- Mise à jour, approuvée le 13 janvier 2020.
- Mise à jour, approuvée le 14 février 2020.
- Modification de droit commun n°1, approuvée le 19 avril 2021.
- Modification de droit commun n°2, approuvée le 4 avril 2022.

La présente enquête est une procédure de modification de droit commun qui porte le n°3.

La traduction des objectifs généraux de cette modification repris dans l'arrêté municipal s'exprime comme suit :

- Intégrer des OAP patrimoniales dans le PLU
- Adapter le règlement écrit pour faciliter les processus d'instruction
- Faire évoluer certains zonages
- Actualiser le volet OAP sectorielles
- Lutter contre l'artificialisation des sols
- Accélérer la mise en œuvre de la transition énergétique
- Protéger les boisements du Quartier du Vincin
- Actualiser le tableau des emplacements réservés
- Renforcer trame verte et bleue

Tous les thèmes ci-dessus ont donné lieu à observation, à un titre ou un autre même si certains ont été plus particulièrement développés. La mobilisation des Vannetais a, dans une période de fin d'année peu favorable, permis d'enrichir l'analyse et de révéler des manquements structurels du dossier. Les enjeux sont nombreux et sur chacun d'eux, j'ai exprimé une position à partir des réponses de la mairie et de mes questionnements. La problématique immobilière et les prises de position développées dans le règlement sont cohérentes en regard des objectifs économiques, sociaux et environnementaux qui régulent les programmes. Les faiblesses documentaires du dossier et les OAP révisables alimenteront l'argumentation de l'avis.

En conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la demande présentée par la mairie de Vannes.

Cet avis favorable est assorti des 2 réserves suivantes :

1. **Une réserve documentaire** expliquée tout à la fois par la conception des dossiers, par les erreurs relevées et par certaines incohérences de report. Cette réserve justifie un travail de relecture fine et exhaustive dont les modalités et les paramètres mais surtout les constats sont listés et expliqués dans les paragraphes **2.3 et 3.4**.

2. **Réserve relative à certaines OAP** : les indications graphiques des OAP restent indicatives et doivent règlementairement être appréciées sous le régime de la compatibilité et non de la conformité. Toutefois, du fait des observations partagées avec le public et des constats relayés par les autorités, sont apparues des options alternatives justifiant une révision du descriptif et répondant mieux aux configurations locales et aux attentes des protagonistes impliqués.

3.2.3.3 : OAP 8 Pargo : Si les objectifs exprimés abordent et défendent une volonté d'intégration au niveau du quartier, la nécessité d'une étude environnementale complémentaire reconnue par la mairie impose une pause rédactionnelle dans ce dossier notamment au niveau du secteur S1 pour le fiabiliser, compte tenu de la présence d'une zone humide non représentée sur le plan et qui obère son architecture et son concept.

3.2.3.4 : OAP 9 Cité de l'agriculture : La conception du projet a nécessité de longues réflexions et sans doute de multiples tractations entre les interlocuteurs (Groupama, Chambre d'agriculture, MSA et Crédit Agricole). Les versions et échanges n'ont pas manqué, envisageant délocalisation et regroupement, sièges sociaux et structures administratives, projet immobilier et autres. Cette enquête conduit à une version conjointe comportant des options et des plans alternatifs qui doivent être consolidés dans une version modifiée de l'OAP.

Et en outre de 3 **recommandations**

- 1 **Dossier du Vincin 3.1.2** : la recommandation porte sur la finalisation du plan d'aménagement du bois du Vincin et la méthodologie développée. Les interventions ont été multiples et plurielles. L'Association du bois du Vincin a largement contribué à la réflexion mais l'enquête a aussi permis d'intégrer des arguments alternatifs. La recherche d'un consensus équitable relève de la mairie. Il doit respecter l'équilibre et la justice entre propriétaires et atteindre l'objectif affiché : protéger voire restaurer les boisements, permettre aux constructions existantes et futures de pouvoir s'étendre et se moderniser. Pour atteindre ce consensus, il est suggéré une méthode de déambulation, préférable à la photo-interprétation et susceptible de consolider le travail de concertation local.

- 2 **Recommandation relative à OAP**

3.2.3.5 : OAP 11 Centre équestre du Bilaire : cette OAP ne suscite dans son objet aucune opposition de la part des riverains mais la défaillance de communication ressentie a généré une frustration et le sentiment d'un passage en force sur la définition des axes de circulation. Compte tenu de l'évolution possible du projet privé porté par les propriétaires de l'ancien centre équestre du Bilaire, la recommandation vise à construire une nouvelle version qui intègre la structuration du quartier et ses spécificités et associe dans cette démarche les interlocuteurs des lotissements pavillonnaires qui se sont massivement exprimés.

- 3 **Zones humides et cours d'eau 3.3.3.1** A défaut de répondre, au titre de cette modification n° 3, à toutes les lacunes du dossier et en attendant la révision du PLU planifiée, il est essentiel de vérifier le règlement graphique et les OAP concernées pour que toutes les zones humides apparaissent clairement. L'ajout du règlement de gestion des eaux pluviales pourrait utilement être complété par celui des eaux usées compte tenu de certaines observations relatant des incidents identifiés.



Le 20 février 2024