

VANNES

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION N°3

NOTICE DE PRESENTATION

<p>atelier du CANAL Architectes Urbanistes 16 rue du Bourg Nouveau CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 Courriel : contact@atcanal.fr</p>		<p>Modification approuvée par délibération du conseil municipal en date du :</p> <p>08 avril 2024</p>
<p>EMISSION ORIGINALE</p>		

Equipe en charge de l'étude :

Architecture, urbanisme et paysage



Atelier du Canal

16 rue du Bourg Nouveau
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01
contact@atcanal.fr

Bureau d'études thermiques spécialisé
dans la maîtrise de l'énergie, l'optimisation
énergétique et les énergies renouvelables



12A rue du Patis Tatelin
35700 RENNES
Tél : 02 41 69 22 10

Table des matières

1.	LA PRESENTATION GENERALE ET LE CADRE REGLEMENTAIRE	4
1.1.	L'autorité compétente pour la modification	4
1.2.	L'objet de la procédure de modification	4
1.3.	Les conditions préalables à la modification	4
2.	LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE VANNES	6
2.1.	L'historique des procédures d'évolution du PLU	6
2.2.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	6
2.3.	Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	6
2.4.	Les règlements graphique et écrit	7
2.5.	Les annexes	8
3.	LA PRESENTATION, LES JUSTIFICATIONS ET LES INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS DU PLU EN VIGUEUR ET SUR L'ENVIRONNEMENT DES OBJETS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	9
3.1.	Intégrer des OAP patrimoniales dans le PLU.	10
3.2.	Adapter le règlement écrit pour faciliter les processus d'instruction	25
3.3.	Faire évoluer certains zonages	30
3.4.	Actualiser le volet « OAP sectorielles »	41
3.5.	Lutter contre l'artificialisation des sols	61
3.6.	Accélérer la mise en œuvre de la transition énergétique	64
3.7.	Protéger les boisements du quartier du Vincin	69
3.8.	Garantir un accès à l'habitat pour tous	74
3.9.	Actualiser le tableau des emplacements réservés	77
3.10.	Renforcer la trame verte et bleue du territoire et lutter contre les îlots de chaleur	83

1. La présentation générale et le cadre réglementaire

1.1. L'autorité compétente pour la modification

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 procédure de modification de ce PLU.

1.2. L'objet de la procédure de modification

La présente notice de présentation et ses annexes, vise à instituer une procédure de modification du PLU de Vannes afin d'adapter et mieux encadrer les conditions d'urbanisation du territoire vannetais, notamment en renouvellement urbain.

Cette procédure d'évolution du PLU, ses éléments modifiés, ainsi que leur incidence sur l'environnement sont développés dans la partie "Présentation et justification de la modification du PLU" de la présente notice.

La modification 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 Durables.

1.3. Les conditions préalables à la modification

1.3.1. Les procédures d'évolutions du PLU

Article L.153-36 en vigueur au 10 mars 2023

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En outre, la modification du PLU s'inscrit également dans les articles L153-37, L153-40, L153-41, L153-43 et L153-44 du Code de l'Urbanisme.

1.3.2. La notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et avis sur le projet

Les Personnes Publiques Associées ont été notifiées du projet de modification le 11 décembre 2023.

4 avis contenant des observations sur le dossier ont été réceptionnés par la Ville de Vannes, à savoir ceux de la MRAe, La CDNPS, la DDTM, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération,

Nota : l'ensemble des avis sur le dossier, ainsi que les réponses de la commune figurent dans les documents annexés à la présente note « Mémoire en réponse à l'avis de l'état, de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées », « rapport d'enquête », « conclusions et avis du Commissaire Enquêteur ».

1.3.3. La concertation préalable

L'enquête publique s'est déroulée du 12 décembre 2022 au 9 mai 2023, durant cette période le public a pu s'exprimer par le biais :

- D'un registre dématérialisé sur le site Internet de la Ville.
- D'un registre papier consultable à l'hôtel de Ville de Vannes aux jours et heures habituels d'ouverture.
- D'envois de courrier à la mairie de Vannes.

Les modalités de la concertation et les contributions du public sont synthétisées dans le bilan de la concertation présenté en conseil municipal du 26 juin 2023 dans le cadre de la procédure de modification (voir pièce jointe).

1.3.1. Les délibérations sur le projet de modification

La procédure de modification a été encadrée de plusieurs délibérations du conseil municipal et arrêtés de M. le Maire de Vannes :

- 27 juin 2022 : délibération du conseil municipal engageant de la Ville de Vannes dans une procédure de modification n°3 du PLU.
- 5 décembre 2022 : délibération du conseil municipal définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable.
- 6 mars 2023 : arrêté de poursuite de la concertation préalable.
- 26 juin 2023 : bilan de la concertation préalable.

2. Le Plan Local d'Urbanisme de Vannes

2.1. L'historique des procédures d'évolution du PLU

Le PLU de Vannes en vigueur, est un document réglementaire de planification urbaine. Il présente une vision prospective et des objectifs clairs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le PLU n'est pas un document figé, il évolue régulièrement pour prendre en compte les besoins qui surviennent, les projets qui émergent et l'actualité législative.

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.

2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit (article L151-5 du Code de l'urbanisme) :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Le PADD du PLU de Vannes prévoit 4 grands axes :

- Axe 1 : Vannes, ville accueillante (développement urbain, habitat et patrimoine).
- Axe 2 : Vannes, ville active (développement économique et commercial).
- Axe 3 : Vannes, ville verte et bleue (nature en ville, paysages, trame verte et bleue).
- Axe 4 : Vannes, ville mobile et accessible (déplacements urbains).

Le projet de modification, s'inscrit dans ces orientations du PADD.

2.3. Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU communal comprend une OAP thématique « Trame verte et Bleue & Nature en Ville » et les 23 OAP sectorielles en renouvellement urbain et en extension suivantes :

- Site rue de la Loi,
- Ex Clinique du Sacré Cœur,
- Caserne Systemans,
- Ex Clinique Sainte Claire,
- La Rabine,
- EDF Le Bondon,
- Château de Limoges,
- Tohannic,
- Le Pargo,

- Les Ursulines,
- Pôle d'Echanges Multimodal de la Gare,
- Le Boulevard de la Paix,
- Beaupré La Lande,
- Kerbiquette,
- Trehuinec,
- Entrée de ville Est-Prat,
- Entrée de ville Ouest,
- Le Liziec.

Il est également défini un échancier d'urbanisation de ces secteurs de projet.

2.4. Les règlements graphique et écrit

Le territoire de Vannes couvert par le PLU est divisé règlementairement selon le zonage suivant :

- Zones urbaines mixtes ou spécialisées (U) : elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter. Elles sont divisées en cinq catégories :
 - Zones urbaines mixtes du centre-ville repérées par l'indice UA et comportant des secteurs UAa et UAb ;
 - Zones urbaines mixtes à dominante d'habitat collectif repérées par l'indice UB, et comportant les secteurs UBa, UBc, UBd, Ube, Ubf, UBg, UBh, UBp et UBpa ;
 - Zones mixtes du territoire à dominante d'habitat « lâche » repérées par l'indice UC, et comportant quatre secteurs UC, UCa, UCb, UCd et UC(i) ;
 - Zones d'activités repérées par l'indice UI et comportant les secteurs Ula, Ula(a), Ulb, Ulc et Ulp ;
 - Zones d'équipements de sports et de loisirs repérées par l'indice UL.
- Zones à urbaniser (AU) : elles correspondent à des secteurs de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation :
 - Les zones 1AU correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de ces zones.
 - Les zones 2AU sont des secteurs insuffisamment équipés destinés à une urbanisation à long terme, dont les possibilités d'ouverture à l'urbanisation sont conditionnées par une modification du PLU.
- Zones agricoles (A) : elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- Zones naturelles et forestières (N) : elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

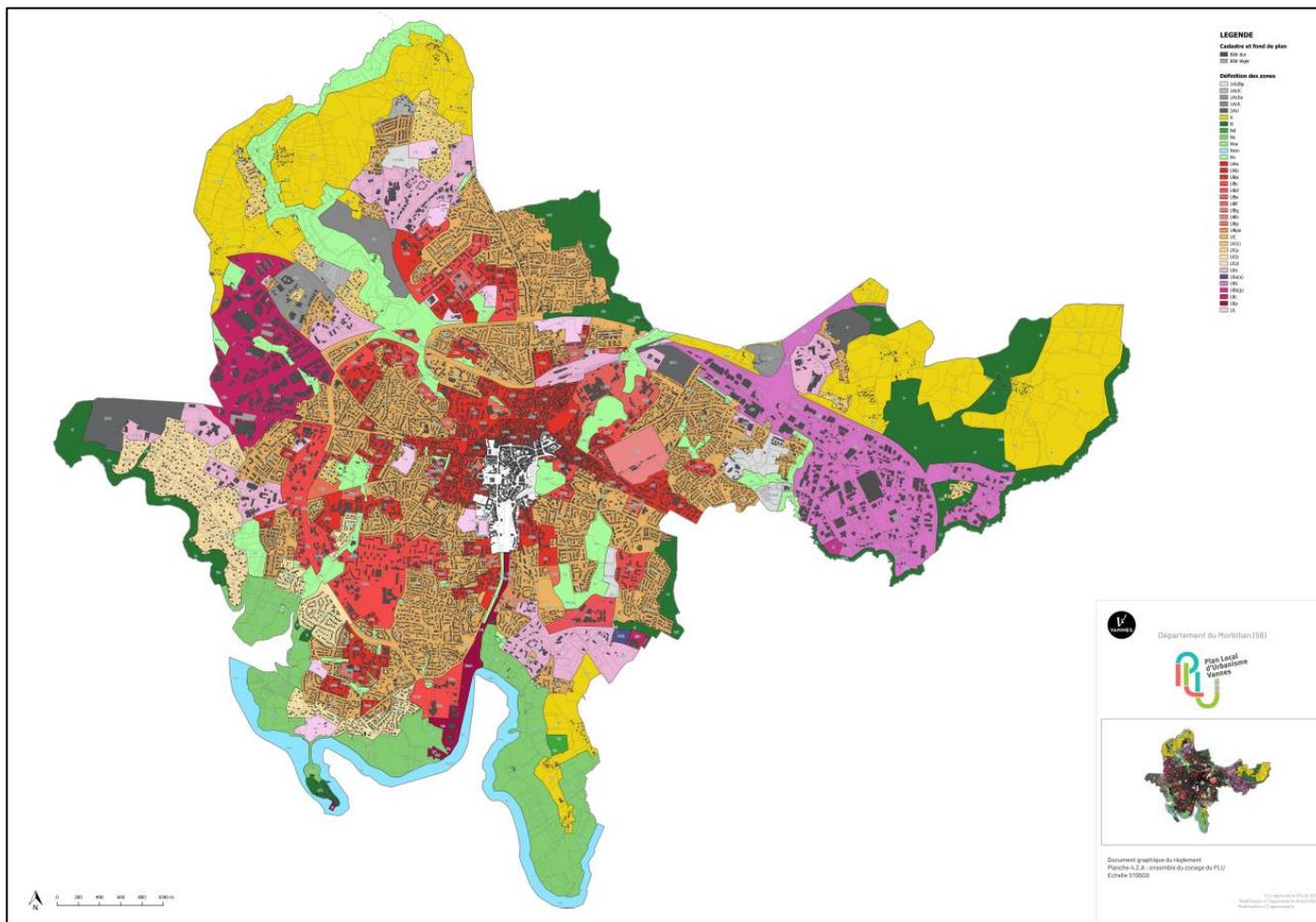
Les zones naturelles, repérées par l'indice N, comportent les secteurs N, Nd, Ns, Nsa, Nsm et Nv.

Les règles du droit des sols s'appliquant à l'intérieur de chacune de ces zones sont précisées dans le règlement écrit.

Le règlement graphique (zonage), localise la délimitation de chacune des zones ainsi que les outils particuliers suivants :

- Les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et à mettre en valeur et les espaces boisés classés.

- Les éléments de patrimoine bâti.
- Les zones humides.
- Les emplacements réservés et les cheminements doux à créer ou à conserver.
- Les marges de recul des principaux axes.
- Le changement de destination du patrimoine agricole.



Plan de zonage en vigueur avant la présente modification n°3 du PLU

2.5. Les annexes

Le PLU de Vannes comprend plusieurs annexes qui peuvent être mises à jour indépendamment d’une procédure complexe d’évolution du PLU de type modification.

Annexes sanitaires	56260_info_lin_19_01_1_20210419.pdf
Plan du réseau d'eau potable	56260_info_lin_19_01_2_20210419.pdf
Plan du réseau d'eaux pluviales	56260_info_lin_19_01_3_20210419.pdf
Plan du réseau d'eau usées	56260_info_lin_19_01_4_20210419.pdf
Plan du réseaux humides dans le PSMV	56260_info_lin_19_01_5_20210419.pdf
Droit de préemption urbain	56260_info_surf_04_00_20210419.pdf
Droit de préemption urbain renforcé	56260_info_surf_04_01_20210419.pdf
Périmètre de plan d'aménagement d'ensemble	56260_info_surf_13_00_20210419.pdf
Classement des infrastructures terrestres	56260_info_surf_14_00_20210419.pdf

Liste des sites archéologiques	56260_info_surf_16_00_20210419.pdf
Plan de zonage assainissement	56260_info_surf_19_01_20210419.pdf
Règlement local de publicité	56260_info_surf_20_00_20210419.pdf
Périmètre de projet urbain partenarial	56260_info_surf_30_00_20210419.pdf
Taxe d'aménagement	56260_info_surf_32_00_20210419.pdf
Secteurs d'information sur les sols	56260_info_surf_38_00_20210419.pdf
Liste des servitudes d'utilité publique	56260_liste_sup_20210419.pdf
Plan des servitudes d'utilité publique	56260_plan_sup_20210419.pdf

Extrait de la liste des annexes du PLU en vigueur avant la présente modification n°3 du PLU

3. La présentation, les justifications et les incidences sur les documents du PLU en vigueur et sur l'environnement des objets de la modification n°3 du PLU

Dans sa délibération du conseil municipal du 27 juin 2022, la Ville de Vannes engage la procédure de modification n°3 du PLU et définit les objectifs suivants :

- 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.
- Garantir un accès à l'habitat pour tous.
- Actualiser le tableau des emplacements réservés.
- Renforcer la trame verte et bleue du territoire et lutter contre les îlots de chaleur.

Ces différents objectifs sont précisés ci-après ainsi que leurs conséquences sur le document d'urbanisme en vigueur.

Les documents du PLU modifié (rapport de présentation, évaluation environnementale, OAP, règlement graphique, règlement écrit), sont annexés à la présente notice de présentation.

Les tableaux des bilans des incidences prévisibles sur l'environnement reprennent les facteurs mentionnés aux articles L.122-1 III et R.122-5 II 4° du code de l'urbanisme.

3.1. Intégrer des OAP patrimoniales dans le PLU.

3.1.1. Explications et justifications

Le PLU en vigueur identifie le patrimoine bâti sur le plan de zonage auquel sont associées des dispositions règlementaires dans les dispositions générales du règlement écrit. Cependant, le recensement du patrimoine bâti ne reflète pas toujours la qualité des constructions existantes. La méthode d'identification utilisée dans le PLU en vigueur intègre tous les bâtiments d'une même parcelle dans la même protection, sans distinction de qualité patrimoniale. De plus, le PLU ne prévoit qu'un seul niveau de protection, pouvant être contraignant lors d'opération de réhabilitation ou d'extension de certains bâti.

Ainsi, la commune a décidé en 2018, d'actualiser le diagnostic de l'inventaire bâti et urbanistique de Vannes. Celui-ci a été mené sur l'ensemble du territoire communal, par un cabinet externe associant architecte du patrimoine et paysagiste conseil de l'Etat.

Le travail réalisé a permis d'aborder le patrimoine au travers de :

- Périodes architecturales porteuses d'enjeux de conservations propres.
- Formes urbaines homogènes.
- Grands secteurs établis à l'échelle de la ville et devant révéler le caractère de ses quartiers.

L'étude a ainsi permis un recensement plus fin du bâti à protéger.

3.1.2. Modifications apportées aux pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'OAP patrimoine s'inscrit dans l'axe 1 du PADD : Vannes, ville accueillante (développement urbain, habitat et patrimoine).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Une OAP thématique a été élaborée et intégrée au document des OAP. Elle définit les mesures de préservations, d'évolution et de travail sur les abords de plusieurs de plusieurs types d'architectures et thématiques :

- Architecture ancienne.
- Architecture de l'entre-deux-guerres.
- Architecture d'après-guerre.
- Panneaux solaires et isolation.
- Clôtures et jardins.
- Formes urbaines homogènes - Après-guerre régionaliste.
- Formes urbaines homogènes - Néo-breton.
- Formes urbaines homogènes - Après-guerre moderniste.

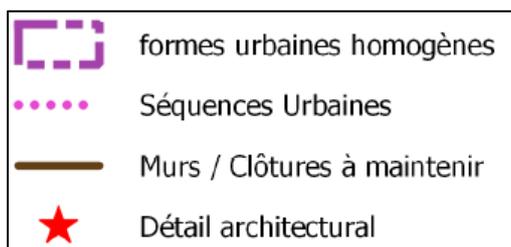
Le règlement graphique (zonage)

Le zonage identifie mieux la distinction des 2 niveaux de protection du patrimoine bâti et des immeubles classés et inscrit.

	Immeubles classés ou inscrits
	Patrimoine bâti à maintenir au titre du L.151-19 du CU
	Patrimoine bâti à maintenir de préférence au titre du L.151-19 du CU

Extrait légende règlement graphique après la présente modification n°3 du PLU

Il localise également les autres éléments de protection du patrimoine bâti :



Extrait légende règlement graphique après la présente modification n°3 du PLU



Extrait règlement graphique (secteur hôtel de Ville) après la présente modification n°3 du PLU (à gauche) et le PLU en vigueur (à droite)

Le règlement écrit (apports et modification en rouge ci-après)

Des règles liées au patrimoine bâti protégée sont ajoutées dans les parties suivantes :

- Chapitre I – GENERALITES
 - Article 5 : définitions (nouvelles définitions)

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3 (voir règlement modifié en annexe):

Appareillage

Manière de disposer des pierres ou des briques pour réaliser un ouvrage en maçonnerie : appareils en partie courante, harpes en about ou en angles, etc.

Appui

Élément limitant, en partie basse, une baie* ne descendant pas jusqu'au sol. Horizontal sur sa longueur, l'appui présente sur le dessus et transversalement une légère pente qui assure l'écoulement des eaux de pluie.

Architecture d'accompagnement

Architecture qui reprend les caractéristiques des constructions environnantes (matériaux, composition de façade*...), afin de s'y intégrer discrètement.

Architecture contemporaine

Architecture inscrite dans notre époque, par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette écriture architecturale exige une grande rigueur de conception ; c'est un acte de création qui nécessite le recours à un professionnel. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte, mais bien au contraire, sa prise en considération et la capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant.

Baguette d'angle

Baguette en plastique posée en applique sur une arête afin de la protéger.

Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée. Disposés généralement au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages.

Châssis

Terme désignant une menuiserie vitrée ouvrante ou fixe.

Claire-voie

Caractérise des éléments ajourés (garde-corps, cloison, clôture, etc.).

Clôtures basses

Muret bas, destiné à délimiter une propriété.

Clôtures ajourées

Muret bas (ou mur bahut*), surmonté d'une grille ou d'une claire-voie*, qui laisse passer la vue.

Corniche

Ensemble des moulures qui, situées en partie haute d'un mur de façade, permettent de supporter le dépassement de la toiture. De pierre, de brique, de béton ou de bois, elle participe au décor de la façade.

Encadrement

Désigne toute bordure saillante moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie*, d'une porte d'un panneau, etc.

Enduit au mortier de chaux

C'est un enduit constitué d'un mélange de chaux naturelle, sable de la région et eau.

La teinte de l'enduit est donnée par le sable local, de granulométrie variée, utilisé. Il est en harmonie avec les enduits anciens de la ville.

Enduit tyrolien

Enduit de parement hydraulique projeté avec une tyrolienne.

Epannelage

Forme simplifiée des masses bâties d'un ou plusieurs bâtiments.

Epis de faitage

Éléments de zinc ou de terre cuite qui couronnent les extrémités du faitage d'un toit (sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées).

Feston (festonnage)

Plaque d'acier ornementée, implantée à l'arrière d'une clôture à barreaudage, permettant de dissimuler la vue depuis la rue.

Feuillure

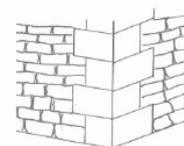
Entaille pratiquée dans la maçonnerie des piédroits (parties latérales d'un encadrement*) d'une baie de porte ou de fenêtre, dans laquelle s'ençâsse la menuiserie.

Garde-corps

Dispositif de protection des personnes contre la chute dans le vide (dans les cages d'escaliers, sur les balcons, etc.). Il comprend une série de montants et une main courante en partie supérieure.

Harpe

Ensemble de pierres ou de blocs disposés en alternance (à rupture de joints) dans un ouvrage en maçonnerie, en particulier dans un angle, une extrémité ou une jonction de murs.



Lucarne

Ouverture en saillie* sur une toiture inclinée, équipée d'une croisée ou d'un châssis* disposé verticalement.

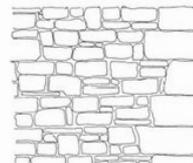
Modénature

Ensemble des profils ou des moulures d'un édifice : leur proportion, leur disposition.

Moellon (assisé)

Petit bloc de pierre, soit brut, soit équarri et plus ou moins taillé, utilisé pour la construction des murs en pierre maçonnés. Les moellons assisés sont des moellons taillés et disposés de manière régulière et ordonnée.

(voir schéma ci-contre, à caractère indicatif)

**Mur bahut**

Muret bas, qui peut supporter une grille de clôture, une arcature, la colonnade d'un cloître, etc.

Nu

Plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement* fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des moulures et ornements divers qui viennent en saillie* sur ce nu ; le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur de ces éléments en saillie*, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait.

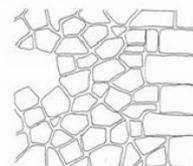
Ordonnement

Agencement régulier et harmonieux de l'extérieur d'une construction*.

Opus incertum

Maçonnerie en moellons* ou dallage en pierre à joints irréguliers et sans arrangement particulier des éléments.

(voir schéma ci-contre, à caractère indicatif)

**Parement**

Face apparente d'un élément de construction, pierre, moellon*, brique...

Pierre d'angle ou chaîne d'angle

Intersection de murs construits avec des éléments de matériaux différents ou avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie. Le chaînage d'angle assure une liaison entre deux parties de maçonnerie.

Tableau

Faces internes d'une baie* comprises entre la feuillure* et le nu* extérieur du mur.

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

- Chapitre II – dispositions communes applicables à toutes les zones
 - Patrimoine bâti :

PARTIE A : Patrimoine bâti

Patrimoine bâti à maintenir : démolition interdite sauf adjonctions non souhaitables.



Patrimoine bâti à maintenir : démolition autorisée sous réserve.

En cas d'erreur d'identification manifeste du patrimoine repéré, une demande auprès de la ville de Vannes pourra être formulée pour ne pas tenir compte du classement.

Sont interdits :

- La démolition des immeubles « **Patrimoine bâti à maintenir** ».

Sont autorisés sous conditions :

- La démolition d'adjonctions ou de transformations réalisées postérieurement à la construction initiale, et ne correspondant pas à l'architecture d'origine de ces deux catégories d'immeubles.
- La démolition totale ou partielle des immeubles « **Patrimoine bâti à maintenir** », selon les cas suivants (non cumulatifs) :
 - o d'insalubrité et de délabrement avéré,
 - o de mise en place d'un arrêté de mise en sécurité (risque de péril pour les occupants et les riverains),
 - o d'un projet d'équipement public ou d'aménagement urbain nécessitant cette démolition et présentant un intérêt général.
- En cas de conservation de la façade principale d'un « **Patrimoine bâti à maintenir** », ayant été démoli en partie arrière, la nouvelle construction venant s'y rattacher ne devra pas créer d'effet « décor » et viendra compléter harmonieusement la façade ancienne préservée. Une expression architecturale contemporaine sera privilégiée.

A.1 Architecture ancienne & Architecture de l'entre-deux-guerres

L'architecture ancienne recouvre l'ensemble des constructions antérieures à la 1^{ère} guerre mondiale : Les manoirs, maisons et logis du XVI^e au XVIII^e siècle ; l'habitat des faubourgs du XIX^e siècle. L'architecture de l'entre-deux-guerres concerne essentiellement de l'habitat de faubourgs. Cette catégorie concerne donc, globalement, toutes les constructions antérieures à 1945.

Voir OAP Patrimoine thématiques « Architecture Ancienne » et « Architecture de l'entre-deux-guerres »

A.1.1 Façades

Les parements* de pierre de taille sont entretenus et réparés.
Les décors (encadrements* de baies, corniches*, bandeaux*...) sont conservés et/ou réparés.

Sont interdits :

- Les enduits et joints au ciment.
- Les enduits et peintures recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierres assisées ou en opus incertum, brique, pans de bois...).
- Les bardages.
- L'isolation extérieure des façades* (sauf pour le « **Patrimoine à maintenir / architecture de l'entre-deux-guerres** », voir ci-dessous).

Voir OAP Patrimoine thématiques « Panneaux solaires et isolation »

Sont autorisés sous conditions :

- Les enduits au mortier de chaux naturelle*, qui viennent mourir sur les pierres d'angles*, au même nu*, sans aucune saillie*. Les angles sont dressés sans baguette*.

La finition de l'enduit varie selon l'époque de construction du bâti et son principe constructif. Il est généralement taloché ou finement brossée (ou tyrolien pour l'architecture de l'entre-deux-guerres).

Le ton de l'enduit doit révéler la qualité de l'architecture de l'immeuble et de ses modénatures.

- Les peintures sur enduits ciments existants (en lieu et place de l'enduit à la chaux). Lorsque l'édifice est en pierre, recouvert d'un enduit ciment, il est préférable de remplacer ce dernier par un enduit à la chaux.
- Les pierres et briques d'encadrement*, de harpes*, bandeaux* et corniches* apparentes. Elles ne sont pas peintes ni enduites. Elles sont rejointoyées avec des joints similaires à ceux d'origine.

- Pour le « **Patrimoine à maintenir / architecture de l'entre-deux-guerres** » uniquement : La pose d'une isolation extérieure sur la façade* principale est interdite, mais elle est autorisée sur les autres façades*.

L'isolation doit être recouverte d'un enduit identique à la façade* principale, laissant apparents les éléments saillants (appuis de fenêtres*...). Les encadrements* et les appareillages* doivent être reconstitués au-dessus de l'isolant.

A.1.2 Toitures

Les toitures d'origine, ainsi que leurs décors sont conservés ou remplacés à l'identique.

Pour l'« Architecture de l'entre deux-guerres » : Les épis de faîtage, avant-toits, débords de toitures et décors de charpente sont conservés ou remplacés à l'identique.*

Les lucarnes* existantes sont conservées et restaurées.

Sont interdits :

- Les volets roulants extérieurs sur châssis* de toit.

Sont autorisés sous conditions :

- Les toitures à pente forte couvertes en ardoises ; les toitures à faible pente couvertes en zinc ou en acier aspect zinc à joints debout de teinte « zinc naturel » ou « zinc patiné ».
- Les châssis* de faible dimension (80 x 120 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité. Leur implantation tient compte de l'ordonnement* de la façade* (superposition des baies*, fenêtres et châssis*).

Pour le « Patrimoine à maintenir » : les châssis de toit sont de type « patrimoine », à meneau central.*

- Les volets intérieurs.
- De nouvelles lucarnes* sous réserve de conserver la composition et le vocabulaire architectural de l'immeuble.

A.1.3 Ouvertures

La première mesure à rechercher est le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.

Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, grilles ...) sont conservés et restaurés, lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble.

Sont interdits :

- Le PVC pour les fenêtres.
- Le PVC et l'aluminium pour les portes et volets.
- Les volets roulants.
- *Pour le « Patrimoine à préserver » : le percement de nouvelles portes de garage est interdit.*

Sont autorisés sous conditions :

- Le remplacement des menuiseries ; conserver la baie* d'origine et son encadrement* en adaptant la nouvelle menuiserie (porte ou fenêtre) aux dimensions.
- Le découpage du vitrage et les profils sont identiques à ceux d'origine. Les petits bois sont extérieurs et saillants (et pas à l'intérieur du vitrage). Les fenêtres sont en bois de couleur claire.
- Les portes et volets sont en bois massif.

Pour le « Patrimoine à préserver » :

En cas de remplacement, les portes d'entrée et de garage sont identiques à celles en place à l'origine de la construction du bâtiment, ou à un type de la même époque sur une construction similaire (forme, décor, vitrage...).*

- Les volets battants ou repliés en tableau* selon les dispositions d'origine.
- Le percement de nouvelles baies*, qui respecte le principe d'ordonnement*, les modénatures* et les rapports pleins/vides de la façade d'origine.

Pour le « Patrimoine à préserver » :

Les baies nouvelles sont de dimensions et de proportions similaires à celles existantes.*

Les ouvertures créées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement en pierre, brique et pierre, ou béton, à l'identique de l'existant. Les châssis* sont posés en feuillure*.*

- Les éléments de ferronnerie sont généralement traités dans des tons sombres (gris anthracite, bleu marine, vert anglais...). Certains dessins de ferronnerie nécessitent cependant d'être soulignés par une couleur plus claire et moins sobre. Dans ce cas, la teinte doit composer avec les couleurs des autres éléments de la façade (menuiseries, polychromie des maçonneries) ; utilisation d'une même couleur dans des tonalités différentes.
- Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, sont traités avec sobriété. Le remplacement de ces ferronneries ouvragées par des éléments industrialisés est à proscrire. L'acier est préférable ; le plastique est interdit.

A.2 Architecture d'après-guerre

Voir OAP Patrimoine thématiques « Architecture d'après-guerre »

A.2.1 Façades

Les parements* de pierre de taille sont entretenus et réparés.

Les décors (encadrements* de baies, corniches*, bandeaux*...) en béton sont conservés et/ou réparés.

Sont interdits :

- Les enduits et peintures recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierre, pavés de verre...).
- Les bardages.
 - Pour le « **Patrimoine à préserver** » : L'isolation extérieure des façades.

Sont autorisés sous conditions :

- Pour le « **Patrimoine à préserver** » : L'isolation extérieure recouverte d'un enduit blanc ou très clair, laissant apparents les encadrements* saillants autour des baies* et les appareillages* de pierres (les encadrements* et les appareillages* doivent être reconstitués au-dessus de l'isolant).

Voir OAP Patrimoine thématiques « Panneaux solaires et isolation »

A.2.2 Toitures

Les toitures en ardoises naturelles d'origine sont conservés ou remplacés à l'identique.

Les lucarnes* existantes sont conservées et restaurées.

Sont interdits :

- Les volets roulants extérieurs sur châssis* de toit.

Sont autorisés sous conditions :

- Les toitures à pente forte couvertes en ardoises ; les toitures à faible pente couvertes en zinc ou en acier aspect zinc à joints debout de teinte « zinc naturel » ou « zinc patiné ».
- Les châssis* de faible dimension (80 x 120 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité. Leur implantation tient compte de l'ordonnancement* de la façade* (superposition des baies*, fenêtres et châssis*).
- Les volets roulants sur lucarnes uniquement si les coffres sont intégrés et non visibles.
- De nouvelles lucarnes* sous réserve de respecter la composition et le vocabulaire architectural de l'immeuble.

A.2.3 Ouvertures

La première mesure à rechercher est le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.

Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, grilles ...) sont conservés et restaurés, lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble.

Sont interdits :

- Le PVC pour les portes et volets.
- Les coffres de volets roulants apparents.

Sont autorisés sous conditions :

- Le remplacement des menuiseries ; conserver la baie* d'origine et son encadrement* en adaptant la nouvelle menuiserie (porte ou fenêtre) aux dimensions.
- Les volets repliés en tableau* ou roulants selon les dispositions d'origine.

Les coffres de volets sont non apparents. La couleur des volets roulants et de leurs guides est en harmonie avec la couleur des fenêtres.

Pour le « Patrimoine à préserver » :

En cas de remplacement, les portes d'entrée et de garage sont identiques à celles d'origine (forme, décor, vitrage...).

Les portes et volets sont en bois ou en aluminium de ton sombre (de préférence) et/ou en cohérence avec les autres menuiseries ou ferronneries.

- Le percement de nouvelles baies*, qui respecte le principe d'ordonnement*, des modénatures* et des rapports pleins/vides de la façade* d'origine.

Pour le « Patrimoine à préserver » :

Les baies nouvelles sont de dimensions et de proportions similaires à celles existantes.*

Les ouvertures créées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement béton, à l'identique de l'existant. Les châssis* sont posés en feuillure*.*

- Les éléments de ferronnerie sont généralement traités dans des tons sombres (gris anthracite, bleu marine, vert anglais...). Certains dessins de ferronnerie nécessitent cependant d'être soulignés par une couleur plus claire et moins sobre. Dans ce cas, la teinte doit composer avec les couleurs des autres éléments de la façade (menuiseries, polychromie des maçonneries) ; utilisation d'une même couleur dans des tonalités différentes.
- Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, sont traités avec sobriété. Le remplacement de ces ferronneries ouvragées par des éléments industrialisés est à proscrire. L'acier est préférable ; le plastique est interdit.

A.3 Extensions* et éléments techniques**A.3.1 Extensions***

L'extension* peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction* principale. Dans tous les cas, l'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa façade* principale.

Pour une architecture mimétique, les matériaux sont cohérents avec la construction* principale (toiture ardoise, façades claires...).

Pour une extension* contemporaine, on peut utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents).

Pour l'aspect architectural, voir Constructions* neuves par secteurs.

Sont interdits :

- L'implantation d'une extension ou véranda sur la façade principale, sur rue.
- Les pergolas climatiques visibles de l'espace public.

Sont autorisés sous conditions :

- L'implantation d'une extension ou véranda à l'arrière ou sur un côté de la construction* principale et dans un gabarit* moins important que celui de cette dernière.
- Les surélévations, qui respectent les épannelages* de la rue (hauteur des constructions environnantes).
- Les vérandas, volumes entièrement vitrés, à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la maison par le choix des matériaux, les couleurs et le volume.

Pour le « Patrimoine à préserver » : toute solution préfabriquée est interdite. La véranda doit s'adapter à la typologie de la construction et ne pas s'implanter sur les façades côté domaine public.*

A.3.2 Eléments techniques

Voir OAP Patrimoine thématiques « Panneaux solaires et isolation »

Sont autorisés sous conditions :

- Les équipements techniques (coffrets, ventilation et de climatisation, compteurs, boîtes aux lettres...) intégrés dans la construction* ou la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation.
- L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques. Elle nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter et en fonction des ouvertures de la façade*.

Pour le « Patrimoine à préserver » : L'implantation de panneaux solaires peut être interdite si celle-ci nuit à l'intégrité du bâtiment.

PARTIE B : Ensemble urbain homogène, lotissements d'après-guerre

Voir OAP Patrimoine thématiques « Formes urbaines homogènes »



B.1 Généralités

Toutes les singularités urbanistiques et architecturales de ces logements groupés doivent être préservés :

- Implantation du bâti (généralement en retrait de la rue),
- Gabarits* et formes des toitures,
- Harmonie des matériaux et couleurs des façades* (béton lisse peint, pierre de plaquage), proportions des ouvertures, décors,
- Clôtures basses* et ajourées, jardins végétalisés.

B.2 Interventions sur le bâti et ses abords

B.2.1 Façades

Les parements* de pierre de taille sont conservés ou remplacés à l'identique.

Les décors en béton (encadrements* de baies*, corniches*, bandeaux*...), sont conservés et/ou réparés.

Sont interdits :

- Les enduits et peintures recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierre, pavés de verre...).
- Les bardages.

Sont autorisés sous conditions :

- L'isolation extérieure recouverte d'un enduit blanc ou très clair, laissant apparents les encadrements* saillants autour des baies* et les appareillages* de pierres (les encadrements* et les appareillages* doivent être reconstitués au-dessus de l'isolant).

Voir OAP Patrimoine thématiques « Panneaux solaires et isolation »

B.2.2 Toitures

Les toitures en ardoises naturelles d'origine sont conservés ou remplacés à l'identique.

Les lucarnes* existantes sont conservées et restaurées.

Sont interdits :

- Les volets roulants extérieurs sur châssis* de toit.

Sont autorisés sous conditions :

- Les châssis* de faible dimension (80 x 120 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité. Leur implantation tient compte de l'ordonnancement* de la façade* (superposition des baies*, fenêtres et châssis*).
- Les volets roulants sur lucarnes uniquement si les coffres sont intégrés et non visibles.
- De nouvelles lucarnes* sous réserve de respecter la composition et le vocabulaire architectural de l'immeuble.

B.2.3 OuverturesSont interdits :

- Les coffres de volets roulants apparents.

Sont autorisés sous conditions :

- Le remplacement des menuiseries par des menuiseries contemporaines.
- Les nouveaux percements traités en cohérence avec ceux existants (implantation, proportions, encadrements*...)

B.2.4 Extensions*Sont interdits :

- Les surélévations.
- Les pergolas climatiques visibles de l'espace public.

Sont autorisés sous conditions :

- L'implantation d'une extension ou véranda, de préférence sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine, et dans un gabarit* moins important que celui de cette dernière.

Pour les logements de style « Après-guerre régionaliste et moderniste », elles sont de préférence traitées de manière contemporaine.

Pour les logements de style « Néo-breton », elles sont de préférence traitées de manière mimétiques, en reprenant les formes des toitures notamment (des matériaux contemporains peuvent cependant être envisagés).

- Les vérandas, volumes entièrement vitrés, à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la maison par le choix des matériaux, les couleurs et le volume.

Pour le « Patrimoine à préserver » :

La véranda doit s'adapter à la typologie de la construction et ne pas s'implanter sur les façades côté domaine public. La structure est en métal peint et le remplissage (façades et toiture) est en verre.*

B.2.5 Eléments techniquesSont autorisés sous conditions :

- Les équipements techniques (coffrets, ventilation et de climatisation, compteurs, boîtes aux lettres...) intégrés dans la construction* ou la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation.
- L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques. Elle nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à planter et en fonction des ouvertures de la façade*.

B.2.6 Clôtures sur l'espace public

Voir OAP Patrimoine thématiques « Clôtures et jardins »

Sont interdits :

- Les surélévations des murets.
- Le remplacement (ou doublement) des clôtures par des matériaux occultants.

Sont autorisés sous conditions :

- Le remplacement des clôtures (en cas de besoin). On conserve une composition identique à l'existant (muret bas* et claire-voie* ajourée en métal).

PARTIE C : Séquences urbaines



C.1 Généralités

Les séquences concernent des groupes d'immeubles alignés sur une même voie, de typologie identique : même implantation, gabarit*, hauteur, proportions et typologie de façade.

Sont interdits :

- La modification de l'alignement* du front bâti.

C.2 Interventions sur le bâti et ses abords

C.2.1 Démolition et transformation du bâti

Sont interdits :

- La surélévation d'édifices existants, sauf s'il s'agit de rééquilibrer la situation urbaine ou d'améliorer la qualité architecturale. L'intégration architecturale et urbaine du projet dans la séquence urbaine est à démontrer de manière argumentée.
- Certains matériaux de façade* ou de toiture, s'ils ne s'intègrent pas à la composition de l'ensemble protégé.
- Les teintes d'enduit trop contrastées, sauf si l'esprit de ce contraste est compatible avec l'ensemble protégé.

Sont autorisés :

- La transformation ou la démolition des immeubles faisant partie d'une séquence, sous réserve de leur catégorie de protection (voir page 15).
- La restauration des immeubles dans le respect des modes de mise en œuvre d'origine. Plus particulièrement, une attention doit être portée aux choix des couleurs (une étude des couleurs des enduits et menuiseries des immeubles composants la séquence est souhaitable).

C.2.2 Construction* neuve dans une séquence

Le rythme parcellaire est conservé, y compris en cas de nouvelle construction* sur plusieurs parcelles préalablement démolies. Ainsi, la largeur des façades sur rue et la perspective urbaine sont conservées (conservation visuelle de l'ancien parcellaire par un traitement différencié des façades).

Le gabarit*, la hauteur et la composition des façades* des immeubles (hauteur des corniches*, alignement* des ouvertures...) constituant la séquence doivent être préservés.

Une cohérence est conservée au niveau des ouvertures et des menuiseries (proportions, matériaux, harmonie des couleurs).

Les nouvelles constructions* doivent préserver une certaine homogénéité de la séquence, tant urbaine qu'architecturale (volumes, couleurs, matériaux, écriture architecturale, clôture, palette végétale).

Sont interdits :

- La modification de la hauteur de la composition (construction d'un immeuble plus haut ou plus bas que les autres).

PARTIE D : Murs, clôtures à maintenir

Voir OAP Patrimoine thématiques « Clôtures et jardins »



Les murs, murets, grilles, porches, portes intégrées dans les murs, piliers et portails, portés au plan, sont à conserver, dans leur hauteur et leur nature.

Sont interdits :

- La surélévation des murets.
- Les enduits et joints au ciment sur les maçonneries en pierre.
- Les panneaux pleins et opaques remplaçant les grilles.
- La démolition ou le percement d'une clôture repérée, si cette intervention s'avère dommageable à la qualité du paysage urbain.

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction des parties des murs ruinées, faite à l'identique.
- Les enduits et le rejointoiement des murs en moellons* avec un enduit au mortier de chaux*.
- La démolition d'un mur ou d'une clôture repérés à l'inventaire, uniquement en cas de vétusté avérée ou de danger pour le public ou les riverains. La démolition peut être autorisée après avis d'un professionnel compétent (architecte...) dans le cadre d'un projet, d'intérêt général, et justifiant cette démolition.
- Le percement d'un mur, pour permettre un accès à la parcelle, sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Le percement, dont la largeur ne dépasse pas 3 m, est encadré par un simple chaînage d'angle en pierre, de part et d'autre du portail. Le portail est implanté en limite de l'emprise publique

PARTIE E : Détail architectural

Les piliers de portails en pierre de taille sont conservés ou restitués. Les pierres sont conservées et réparées.

Les menuiseries et ferronneries de portails sont conservées ou restituées.

Les puits sont conservés et restaurés, avec les techniques et matériaux d'origine (fûts et margelles en pierre, enduit à la chaux...).

Sont interdits :

- La démolition d'un détail architectural.

Sont autorisés sous conditions :

- Le déplacement d'un détail architectural, en conservant l'ensemble des éléments constitutifs de celui-ci. Cette mesure fait l'objet d'un projet argumentant cette intervention.

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

- Clôtures :

[...]

Dans un souci d'harmonie et de qualité d'ensemble, l'aspect et les matériaux de clôtures tiennent compte :

- de la construction principale.
- des clôtures qualitatives avoisinantes à l'échelle de la rue.

Les murs bahuts (0,80 m) sont surmontés d'une grille à barreaudage vertical en métal, ou d'une claire-voie* en bois, en métal ou en béton selon l'architecture du bâtiment lié à la clôture. Le PVC est interdit.

En secteurs UCa, UCb et UCd, les murs bahuts sont interdits. Seules les haies végétales, doublées ou non d'un grillage, sont autorisées.

Les portails sont en métal (ferronnerie traditionnelle ou aluminium thermolaqué) ou en bois, ajourés, en harmonie et cohérence (même nature de matériau, même couleur et même hauteur) avec la clôture. Le PVC est interdit.

[...]

pourcentages exprimés se calculent par nombres de végétaux plantés. Les clôtures pourront être perméables à la petite faune par la présence, en pied de clôture, d'une petite ouverture d'au moins 15x15 cm.

Pour les parties ajourées des clôtures*, une attention particulière est portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine. Le PVC est interdit.

Les brise-vue (bâches, brandes, panneaux bois...), ainsi que la surélévation des murets et le remplacement (ou doublement) des grilles par des matériaux occultants ne sont pas autorisés, à l'exception des festonnages* accompagnant une grille.

II.3. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

- Au sein des zones UA, UB, UC, UI, UL, A
 - Article 7 – aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain : les locaux et éléments techniques

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions* ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture et en fonction des ouvertures de la façade.

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

- Au sein de la zone UA
 - Article 8 – réalisation d’espaces libres, aires de jeux, de loisirs et de plantations

ZONE UA - ARTICLE 8 -	REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces non bâtis devront, sauf impossibilité technique avérée, être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d’améliorer le cadre de vie, d’optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. - Pour les sols, on utilise des matériaux naturels mis en œuvre avec des liants naturels (dalles, pavés), ou des espaces végétalisés. Les revêtements imperméables sont strictement limités aux surfaces de roulement et de stationnement. - Les projets de constructions* seront étudiés dans le sens d’une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées. - Les espaces libres de toute construction*, de voirie, d’aires de stationnement doivent être aménagés en espaces paysagers. - Les choix d’essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d’essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). On évite les essences banalisées et les persistants créant des écrans opaques : laurier, thuya...en privilégiant les végétaux à floraison et autres manifestations saisonnières. - Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation. 	

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

3.1.3. Bilan des incidences prévisibles sur l’environnement

Les incidences sur l’environnement de cet objet de la modification sont globalement positives.

THEMES	INCIDENCES POSSIBLES ET LE CAS ECHEANT MESURES POUVANT ÊRE MISE EN ŒUVRE	BILAN GLOBAL
La population et la santé humaine	Pas d’incidence	■ Pas d’incidence
Biodiversité	Pas d’incidence	■ Pas d’incidence
Les terres	Pas d’incidence	■ Pas d’incidence
Le sol	Pas d’incidence	■ Pas d’incidence
L’eau	Pas d’incidence	■ Pas d’incidence
L’air	Pas d’incidence	■ Pas d’incidence
Le climat	Pas d’incidence	■ Pas d’incidence
Les biens matériels, le patrimoine culturel	Amélioration du paysage urbain par la protection des éléments du patrimoine.	■ Incidence positive
Le paysage	Pas d’incidence	■ Pas d’incidence

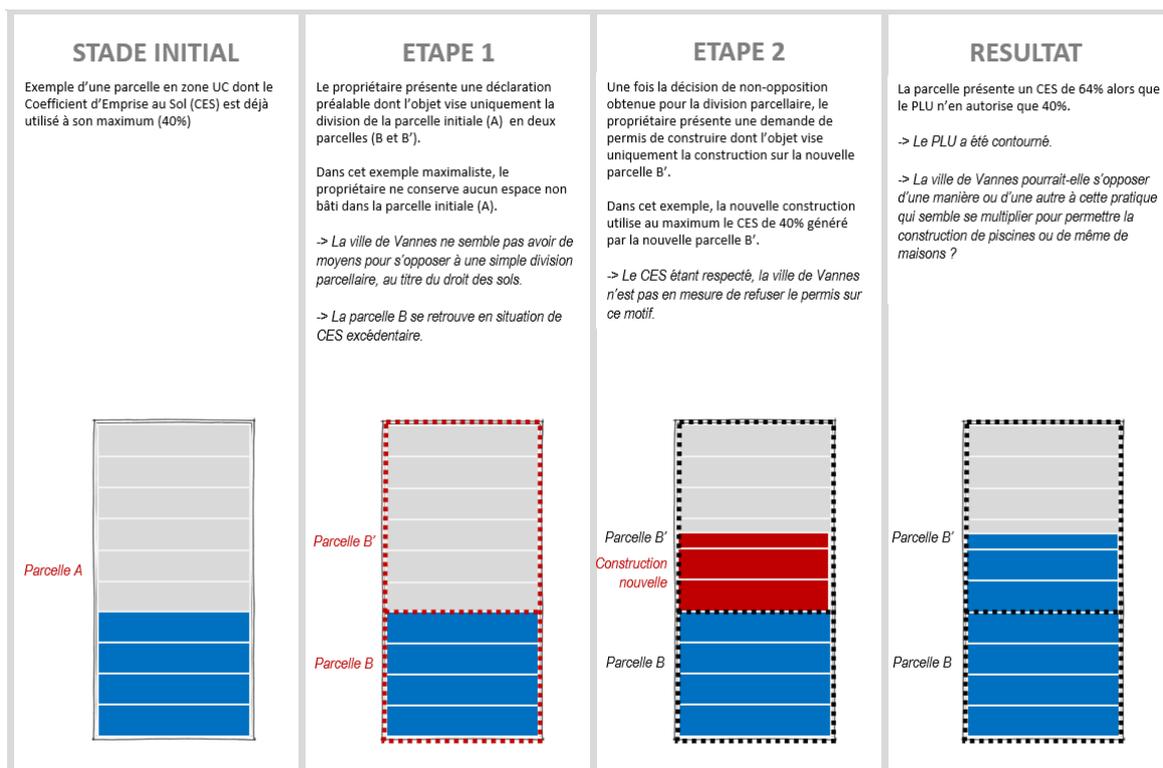
3.2. Adapter le règlement écrit pour faciliter les processus d’instruction

3.2.1. Explications et justifications

Division foncières

Lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, il a été constaté lors de divisions foncières primaire (hors lotissement), que des règles du PLU peuvent ne plus être appliquée sur le lot sur lequel un reliquat bâti existe :

- Les distances entre propriétés (par ex : la division se fait à une distance inférieure à celle imposée dans le règlement).
- Le stationnement (par ex : les places de stationnement existantes peuvent se retrouver dans la 2ème parcelle, séparées de la construction existante).
- L'emprise au sol (par ex : parcelle B issue de la division de la parcelle A dans schéma ci-dessous).



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.

Stationnement vélo

La modification intègre les règles fixées par l'arrêté du 30 juin 2022 qui fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de logements (voir modification du règlement écrit).

Marges de recul

La règle est modifiée pour autoriser l'extension des constructions existantes et la création d'équipement public dans les marges de recul des principaux axes.

3.2.2. Modifications apportées aux pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de modification du règlement écrit s'inscrit dans les objectifs et orientations du PADD du PLU en vigueur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de modification du règlement écrit n'a pas d'impact sur les OAP du PLU en vigueur.

Le règlement graphique (zonage)

Le projet de modification du règlement écrit n'a pas d'impact sur le règlement graphique du PLU en vigueur.

Le règlement écrit

- Le règlement écrit est modifié avec l'ajout des éléments suivants en couleur dans les articles indiquées ci-dessous :

« 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. »

- Dans les dispositions générales II.3. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et vélos - règles quantitatives :
- Au sein des zones UA, UB, UC, UI, UL, A, N
 - Article 4 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Au sein des zones UB, UC, UI
 - Article 5 : emprise au sol des constructions
- Les règles de stationnement vélo suivantes sont intégrées dans les disposition générales II.3. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos.

«

Les règles de stationnement vélo s'appliquent au titre de l'arrêté du 30 juin 2022. Aussi, le nombre minimale de place suivant les catégories de bâtiment est le suivant :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

»

- L'article des dispositions générales sur les marges de recul des principaux axes se voit ajouté la phrase suivante

«

Sont toutefois autorisées au sein des marges de recul des principaux axes :

- L'extension des constructions existantes.
- La création et l'extension d'équipements publics.

»

3.2.3. Bilan des incidences prévisibles sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement de cet objet de la modification sont globalement positives.

THEMES	INCIDENCES POSSIBLES ET LE CAS ECHEANT MESURES POUVANT ÊTRE MISE EN ŒUVRE	BILAN GLOBAL
La population et la santé humaine	Le respect de l'emprise au sol règlementée dans toutes les opérations, permet d'éviter une sur-densification des îlots et la suppression d'espaces extérieurs, nécessaires au cadre de vie des habitants. Le développement des déplacements en vélo est bénéfique pour la santé des habitants.	 Incidence positive
Biodiversité	Le respect de l'emprise au sol règlementée dans toutes les opérations, permet de potentiellement préserver davantage d'espace pour la biodiversité.	 Incidence positive
Les terres	Le respect de l'emprise au sol règlementée dans toutes les opérations, permet de potentiellement préserver des surfaces de pleine terre.	 Incidence positive
Le sol	Le respect de l'emprise au sol règlementée dans toutes les opérations, permet de potentiellement préserver les sols.	 Incidence positive
L'eau	Le respect de l'emprise au sol règlementée dans toutes les opérations, permet de potentiellement préserver des surfaces de pleine terre.	 Incidence positive
L'air	Le respect de l'emprise au sol règlementée dans toutes les opérations, permet de potentiellement préserver des surfaces de pleine terre sur lesquelles peuvent prendre place des plantations participant au captage du carbone présent dans l'air. Le développement des déplacements en vélo, décarboné, est bénéfique pour la santé des habitants.	 Incidence positive
Le climat	Le respect de l'emprise au sol règlementée dans toutes les opérations, permet de potentiellement préserver des surfaces de pleine terre sur lesquelles peuvent prendre place des plantations participant à la diminution des îlots de chaleur urbains.	 Incidence positive
Les biens matériels, le patrimoine culturel	Pas d'incidence	 Pas d'incidence
Le paysage	Le respect de l'emprise au sol règlementée dans toutes les opérations, permet d'éviter des îlots trop compacts.	 Incidence positive

3.3. Faire évoluer certains zonages

3.3.1. Explications et justifications

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 impactantes sur 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.

3.3.2. Modifications apportées aux pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'évolution de certains zonages s'inscrit dans les objectifs et orientations du PADD du PLU en vigueur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pour préserver sur certains secteurs les activités économiques, une OAP thématique « préservation des activités économiques » est créée avec les dispositions suivantes :

Les secteurs d'OAP suivants, identifiés au règlement graphique, doivent, à l'intérieur de leur périmètre, préserver une surface d'activités tertiaires équivalente à la surface existante à la date d'approbation de la procédure de modification n°3 du PLU.

Sont considérées comme activités tertiaires les destinations et sous-destinations suivantes, définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme :

- Destination « commerce et activités de service »
- Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- Sous-destination « bureau ».

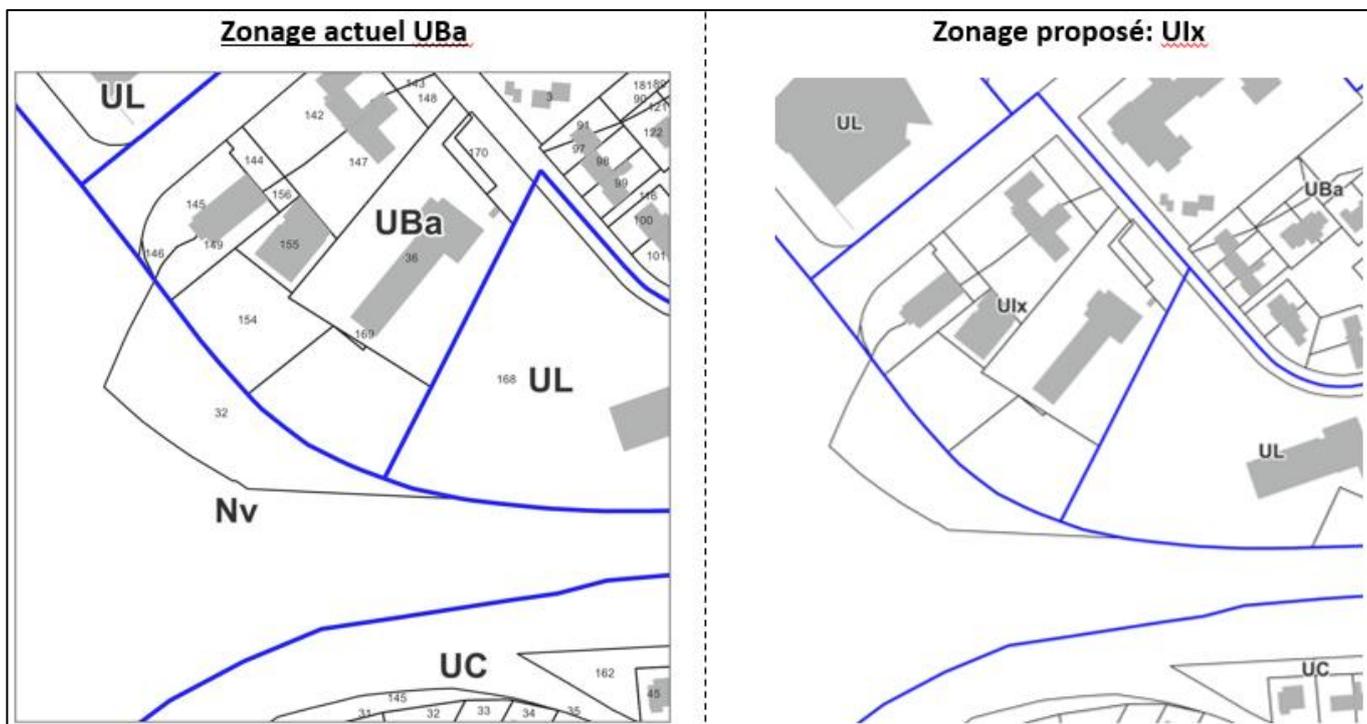
Secteurs concernés par cette orientation d'aménagement et de programmation :



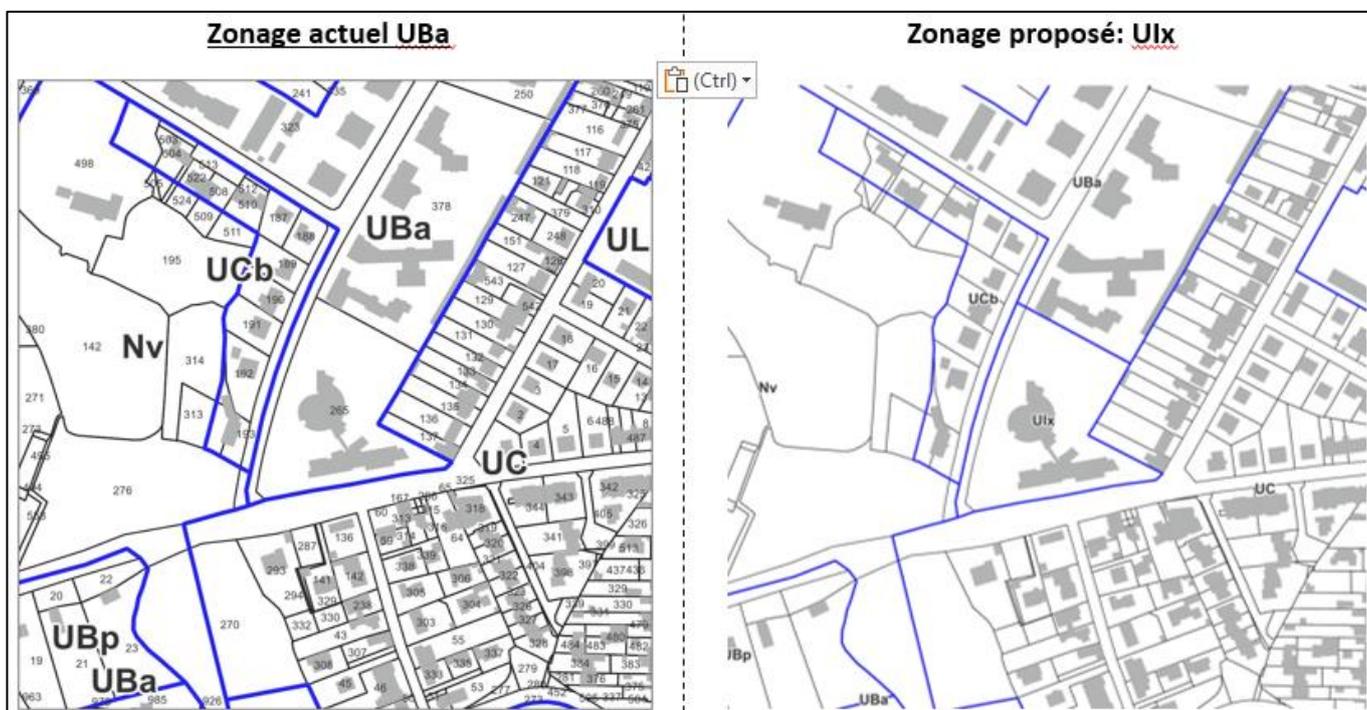
Le règlement graphique (zonage)

Le règlement graphique est modifié sur plusieurs secteurs et de plusieurs manières :

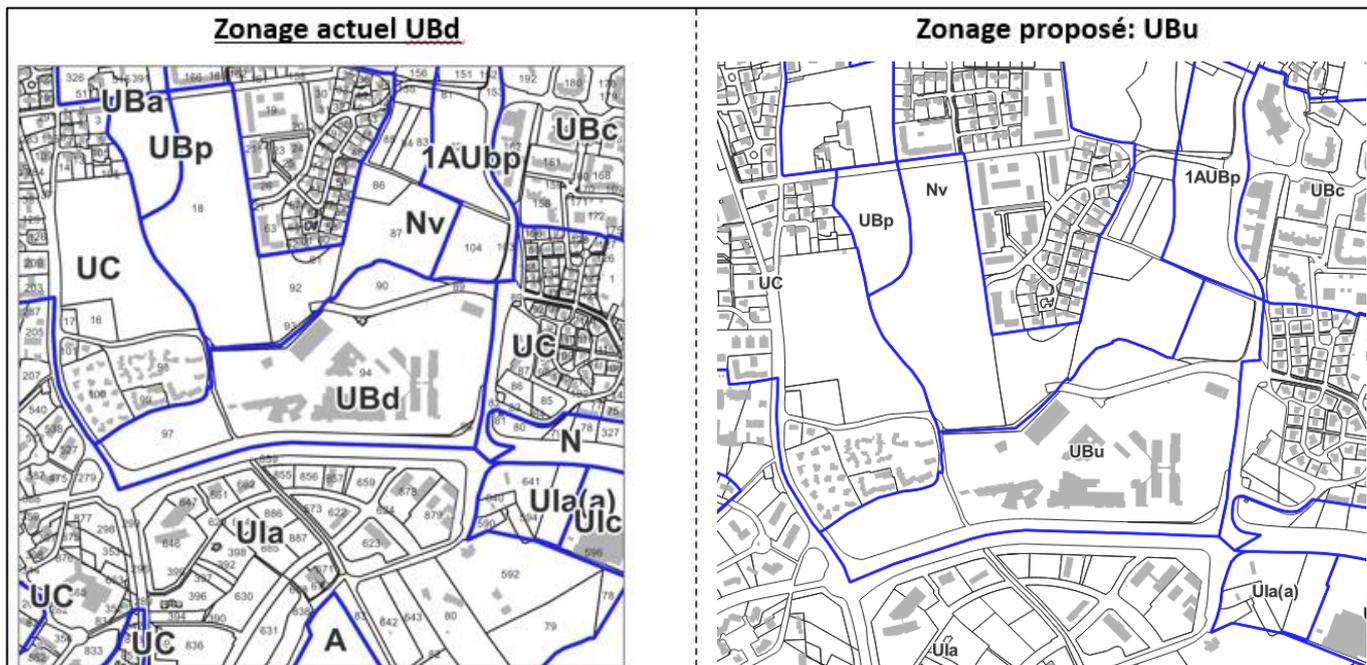
- L'identification des secteurs de l'OAP thématique « préservation des activités économiques ».
- Les changements de zonages suivants pour préserver les activités tertiaires.



Secteur rue Emile Jourdan



Secteur boulevard des Îles

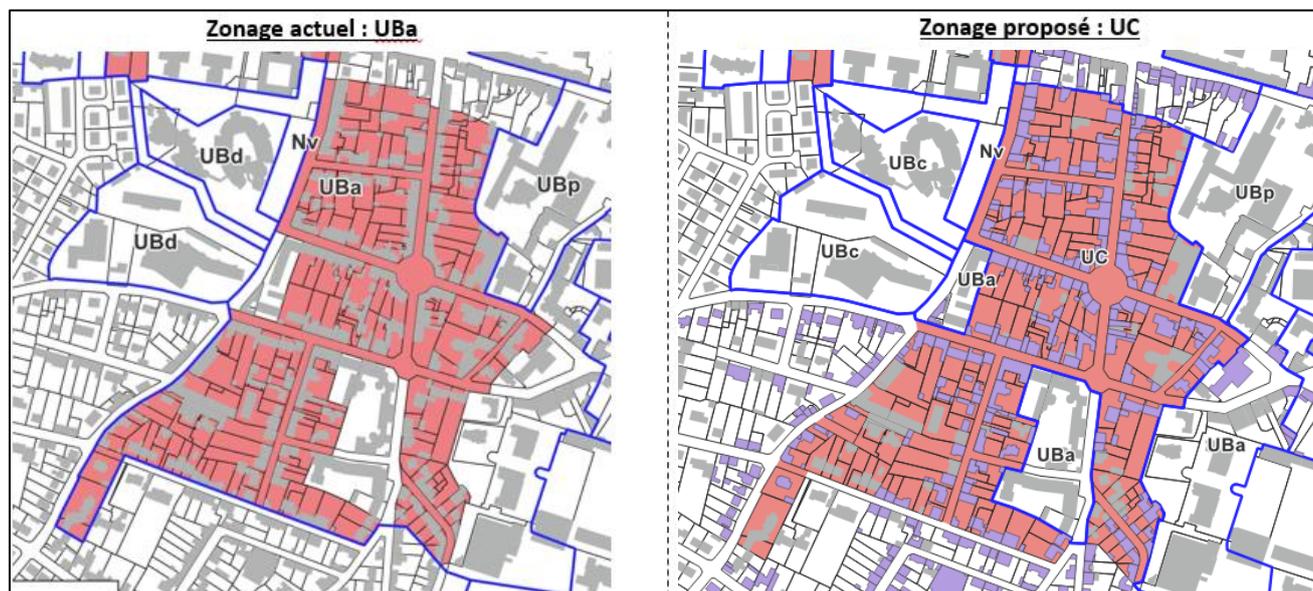


Secteur avenue Raymond Marcellin

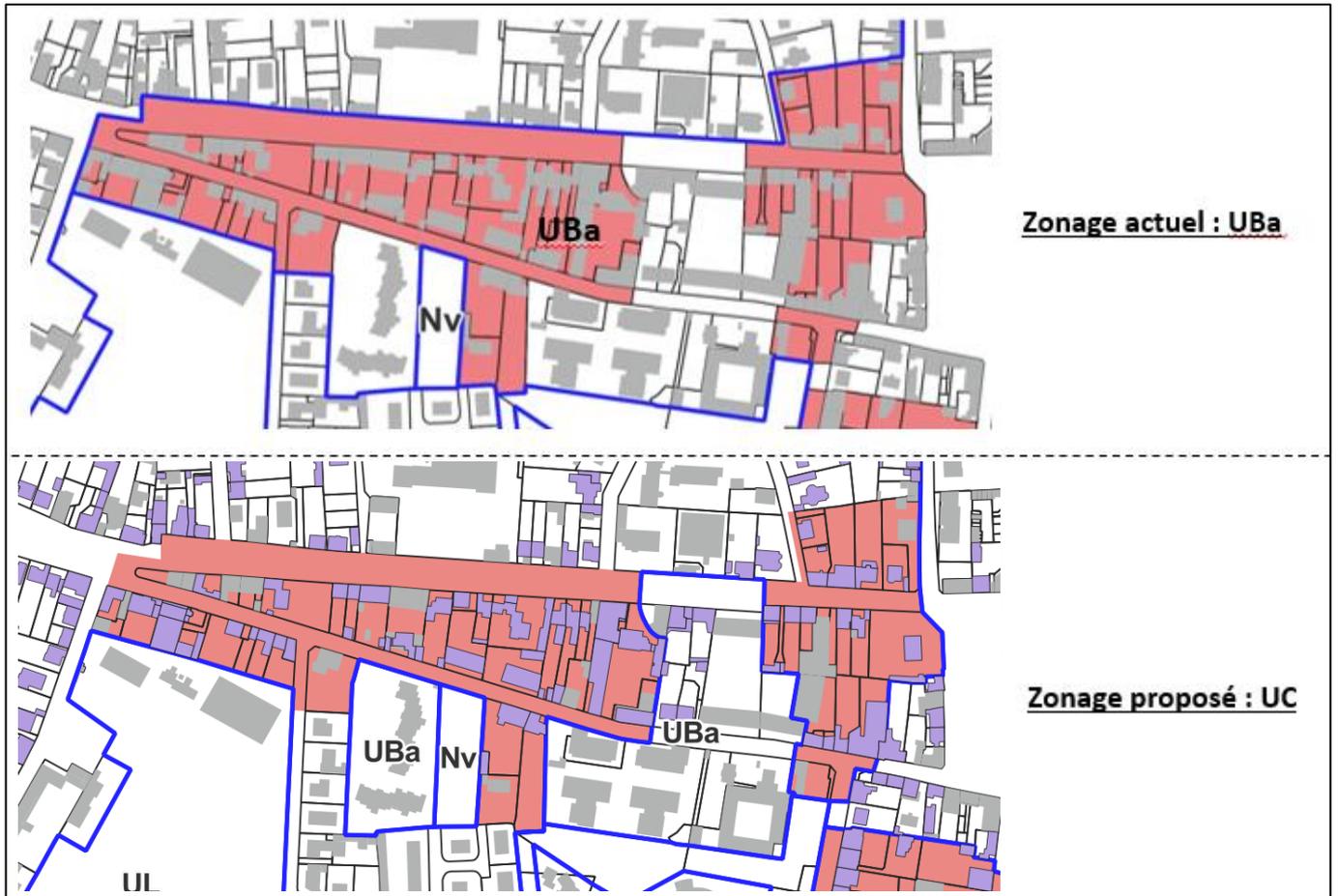
- Les changements de zonages suivants pour préserver la morphologie urbaine des quartiers à dominante d'habitat et prendre en compte le patrimoine bâti :



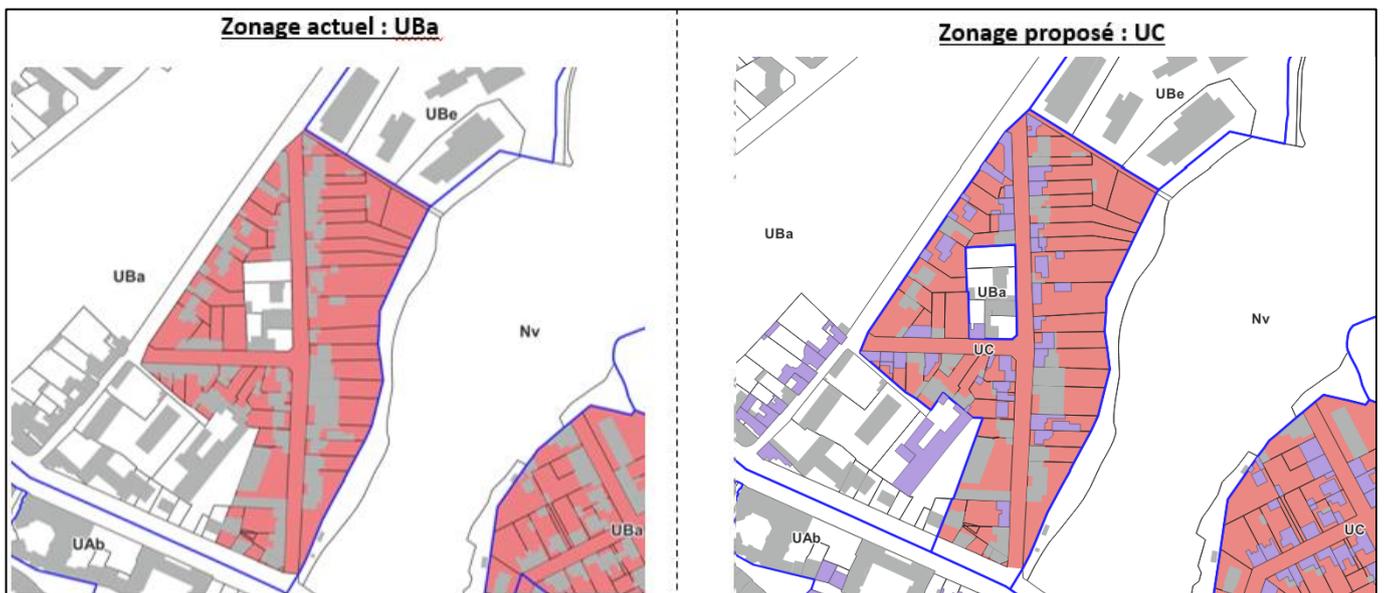
Secteur avenue Victor Hugo / rue Madame Lagarde



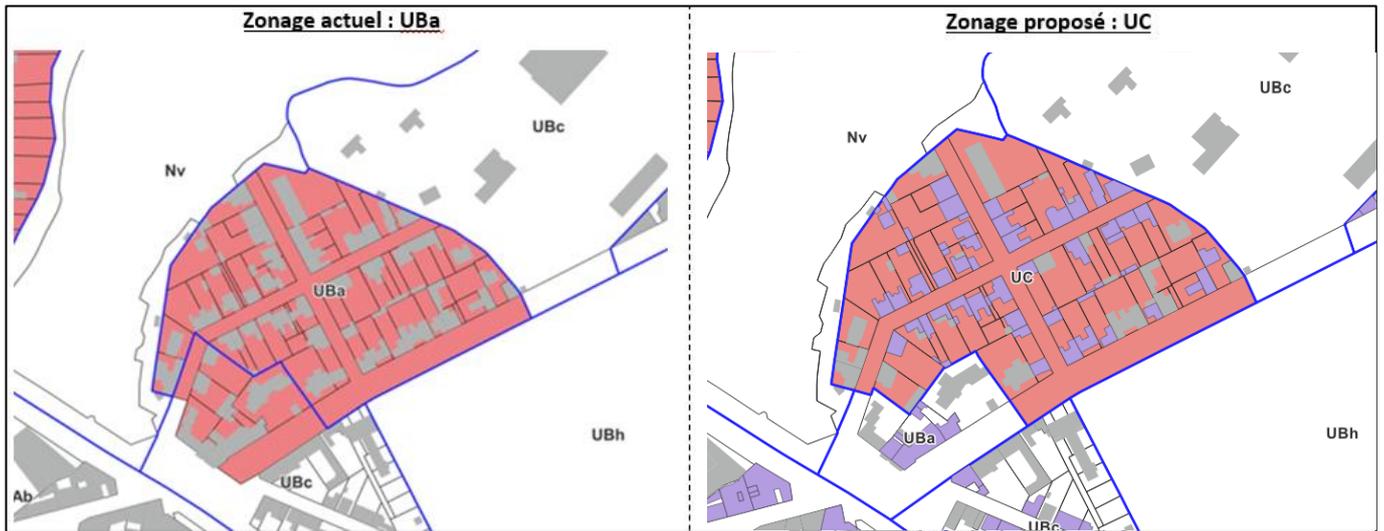
Secteur rue Jeanne d'Arc



Secteur rue Jean Gougaud



Secteur rue des 4 Frères Crapel



Secteur rues Ernest Renan et Anatole le Braz



Le règlement écrit (apports et modifications en bleu ci-après)

Le règlement écrit est modifié ainsi :

- La création d'une zone UBu en remplacement de la zone UBd afin de mieux identifier l'Université de Bretagne Sud. Le règlement se voit ainsi modifié :
 - Dispositions générales / article 3 – division du territoire en zones.

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter. Elles sont divisées en cinq catégories :

- Zones urbaines mixtes du centre-ville repérées par l'indice UA et comportant des secteurs UAa et UAb ;
- Zones urbaines mixtes à dominante d'habitat collectif repérées par l'indice UB, et comportant les secteurs UBa, UBc, ~~UBd~~, Ube, Ubf, UBg, UBp ~~et~~ UBpa et UBu.
- Zones mixtes du territoire à dominante d'habitat « lâche » repérées par l'indice UC, et comportant quatre secteurs UC, UCa UCb, UCd et UC(i) ;
- Zones d'activités repérées par l'indice UI et comportant les secteurs UIa, UIb, UIc et UIp ;
- Zones d'équipements de sports et de loisirs repérées par l'indice UL.

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

- Règlement applicable aux zones UB (caractère de la zone / article 3 / article 5 / article 6.

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

Elle comprend les secteurs :

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

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

~~*UBd : secteur des Universités et équipements associés*~~

Ube : secteur de l'hôpital et des archives départementales

UBf : secteur d'habitat collectif Nord Gare

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

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

UBpa : secteur de la rive gauche du Port

UBu : secteur des Universités et équipements associés

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

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

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

Secteurs UBc, ~~UBd~~, Ube, UBp et UBpa et UBu :

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

Dans tous les secteurs :

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

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

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.

[...]

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

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.

Secteurs UBa, UBc, ~~UBd~~, Ube, UBp et UBf et UBu:

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

Ce maximum peut être porté à :

70% pour les constructions* à usage exclusif de commerces ou d'équipements collectifs.

~~80% pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique* ou d'exemplarité environnementale* ou qui sont à énergie positive*~~

Secteurs UBg et UBpa :

Article non réglementé

[...]

ZONE UB - ARTICLE 6 -**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*****Secteur ~~UBd~~ UBu:**

La hauteur maximum du plan vertical* est fixée à 18 mètres.

[...]

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

- La création d'un sous-secteur zone Ulx de la zone UI dédiée au tertiaire et dont l'emprise au sol et la hauteur sont réglementées. Les articles suivants sont ainsi modifiés :
 - Article UI - caractère de la zone)

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

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

- Le secteur UIa est destiné à des activités compatibles avec l'habitat et aux installations classées ne comportant de risques majeurs de nuisances. Il s'agit des secteurs de la Chambre de Métiers, de Laroiseau, Kerniol-Tenenio, Chapeau Rouge, du secteur Gare, et du PIBS.
- Le secteur UIb correspond à des entreprises plus importantes, y compris les installations classées de toute nature. Cette zone intègre l'ensemble du secteur du Prat le long de la RN 165.
- Le secteur UIc est destiné aux activités commerciales.
- Le secteur UIp se développe au niveau du Port, de la cale de Conleau et du Parc du Golfe, secteur d'activités portuaires et maritimes. Les installations classées y sont autorisées.
- **Le secteur Ulx est destiné aux activités tertiaires**

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

- Article UI 5 : emprise au sol limitée à 60% pour le secteur Ulx

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

Non-réglementé.

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.

Dans le secteur Ulx le Coefficient d'Emprise au sol* maximum est de 60%.

Dans les autres secteurs : non réglementé.

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

- Article UI 6 hauteur maximale du plan vertical limitée à 12m pour le secteur Ulx

ZONE UI - ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Non-réglementé.

Dans le secteur Ulx uniquement, la hauteur maximale du plan vertical* est fixée à 12 mètres

Dans les autres secteurs : non réglementé.

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

Le tableau des surfaces de zones est modifié ainsi :

Avant modification n°3 du PLU		Après modification n°3 du PLU		différence
Zonage	Surface (HA)	Zonage	Surface (HA)	Surface (HA)
U	1983,42	U	1988,49	5,07
UA	23,54	UA	23,72	0,18
UAa	1,72	UAa	1,72	0
UAb	21,82	UAb	22,00	0,18
UB	479,36	UB	428,71	-50,65
UBa	202,23	UBa	156,13	-46,1
UBc	181,15	UBc	157,79	-23,36
UBd	15,69	UBd	0,00	-15,69
UBe	24,73	UBe	17,63	-7,1
UBf	3,84	UBf	2,76	-1,08
UBg	6,25	UBg	6,25	0
UBh	21,18	UBh	21,18	0
UBp	19,13	UBp	47,65	28,52
UBpa	5,16	UBpa	5,16	0
UBu	0	UBu	14,16	14,16
UC	894,35	UC	930,50	36,15
UC	701,2	UC	732,38	31,18
UC(i)	0,6	UC(i)	0,60	0
UCa	55,49	UCa	61,04	5,55
UCb	56,28	UCb	56,09	-0,19
UCd	80,78	UCd	80,39	-0,39
UI	586,17	UI	605,56	19,39
UIa	178,32	UIa	179,49	1,17
UIa(a)	1,99	UIa(a)	1,99	0
UIb	224,48	UIb	223,09	-1,39
UIb(p)	1,83	UIb(p)	1,83	0
UIc	118,77	UIc	118,71	-0,06
UIp	20,17	UIp	20,12	-0,05
UL	40,61	UL	40,68	0,07
UIx	0	UIx	19,65	19,65
AU	141,5	1AU	125,96	-15,54
1AUbp	31	1AUBp	27,03	-3,97
1AUC	10,58	1AUC	0,00	-10,58
1AUia	26,95	1AUIa	26,95	0
1AUL	23,7	1AUL	23,46	-0,24
2AU	49,27	2AU	48,52	-0,75
A	475,65	A	475,65	0
N	747,02	A	758,17	11,15
N	238,44	N	141,17	-97,27
Nd	3,15	Nd	3,15	0
Ns	200,93	Ns	155,26	-45,67
Nsa	0,33	Nsa	0,33	0
Nsm	84,68	Nsm	84,55	-0,13
Nv	219,49	Nv	130,99	-88,5
Nzh	0	Nzh	242,72	242,72
total	3347,59	total	3348,27	0,68

NB : la différence de 0,68ha est due à une marge d'erreur due aux logiciels SIG utilisés pour le calcul.

3.3.3. Bilan des incidences prévisibles sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement de cet objet de la modification sont globalement positives.

THEMES	INCIDENCES POSSIBLES ET LE CAS ECHEANT MESURES POUVANT ÊTRE MISE EN ŒUVRE	BILAN GLOBAL
La population et la santé humaine	La préservation d'activités tertiaire est bénéfique pour l'emploi à Vannes. Elle limite les déplacements et facilite les déplacements doux et l'utilisation des transports en commun.	 Incidence positive
Biodiversité	Pas d'incidences	 Pas d'incidence
Les terres	Pas d'incidences	 Pas d'incidence
Le sol	Pas d'incidences	 Pas d'incidence
L'eau	Pas d'incidences	 Pas d'incidence
L'air	La préservation d'activités tertiaires au plus près des logements permet de limiter les déplacements véhicules	 Incidence positive
Le climat	Pas d'incidences	 Pas d'incidence
Les biens matériels, le patrimoine culturel	Une meilleure prise en compte du patrimoine bâti dans le zonage en limitant les hauteurs dans certains quartiers au fort caractère patrimonial.	 Incidence positive
Le paysage	Amélioration des cohérences urbaines et architecturales au sein des quartiers	 Incidence positive

3.4. Actualiser le volet « OAP sectorielles »

3.4.1. Explications et justifications

Cet objet de la modification du PLU comprend plusieurs points différents :

- La suppression des OAP réalisées ou en cours de réalisation. Ces OAP sont supprimées car l'ensemble des autorisations de construire ont été délivrées et les constructions sont achevées ou en voie d'achèvement.
- La remise en forme d'OAP existantes afin qu'elles tiennent compte des dispositions de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.
- La modification d'OAP existantes pour mieux tenir compte des enjeux urbains, architecturaux et paysagers qui ont pu évoluer.
- La création de nouvelles OAP sur des secteurs stratégiques de la commune qui pourraient potentiellement muter.

L'objectif est d'organiser et rendre cohérent l'urbanisation future de Vannes, notamment en priorisant et en optimisant des secteurs en renouvellement urbain, dans une perspective de préservation d'un cadre de vie agréable pour les habitants actuels et futurs et de réduction de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ou encore de limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols.

3.4.2. Modifications apportées aux pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de modification et de création d'OAP s'inscrit dans les objectifs et orientations du PADD du PLU en vigueur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le document d'OAP est entièrement revu à la fois pour :

- Intégrer les OAP nouvellement créées.
- Unifier la mise en forme des OAP.
- Intégrer l'OAP thématique sur le patrimoine.
- Intégrer l'OAP thématique « préservation des activités économiques ».

Les conséquences sur le document d'OAP sont les suivantes :

- La suppression des OAP (autorisations de construire délivrées, constructions achevées ou en voie d'achèvement) :
 - Ex Clinique du Sacré Cœur.
 - Ex Clinique Sainte Claire.
 - Kerbiquette.
 - Développement autour du pôle Multimodal de la Gare.
 - Trehuinec.

- Une nouvelle mise en forme pour les OAP existantes maintenues, celles modifiées et celles créées.

La partie schéma et la partie écrite de l’OAP sont organisées selon 4 grandes thématiques qui reprennent les orientations définies à l’article R 151-8 du code de l’urbanisme selon le tableau ci-après.

Grandes thématiques	Orientation de l’article R 151-8 du code de l’urbanisme
Environnement / paysage / biodiversité	La qualité environnementale et la prévention des risques
Déplacement et mobilité	Les besoins en matière de stationnement
	La desserte par les transports en commun
	La desserte des terrains par les voies et réseaux
Occupation des sols et architecture	La qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère
	La mixité sociale et fonctionnelle
Programmation	* Seulement sur partie écrite
Climat / énergie	* Seulement sur partie écrite des dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles (page 28 du document d’OAP)

La légende suivante est adoptée :

 Périmètre du secteur d’OAP

 Secteurs devant faire l’objet d’opérations d’aménagement d’ensemble

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE
La qualité environnementale et la prévention des risques

 Continuités écologiques ou coupures d’urbanisation à maintenir

 Porosités visuelles et végétales à créer

 Parcs /espaces publics plantés

 Aire de jeux

 Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)

 Arbres remarquables à préserver

 Coupures végétales à renforcer ou à créer

 Préservation de l’espace naturel et de la vue vers les grands paysages

 Zone humide à préserver

 Gestion aérienne des eaux pluviales (noues, bassins)

 Point de vue à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE
*Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux*

 Voies existantes structurantes

 Voies existantes structurantes à requalifier

 Voies existantes secondaires / de desserte

 Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

 Accès véhicules à l’opération

 Voies de secours urgences à créer

 Intersections à restructurer

 Parcs de stationnement groupé

 Dessertes structurantes de transport en commun

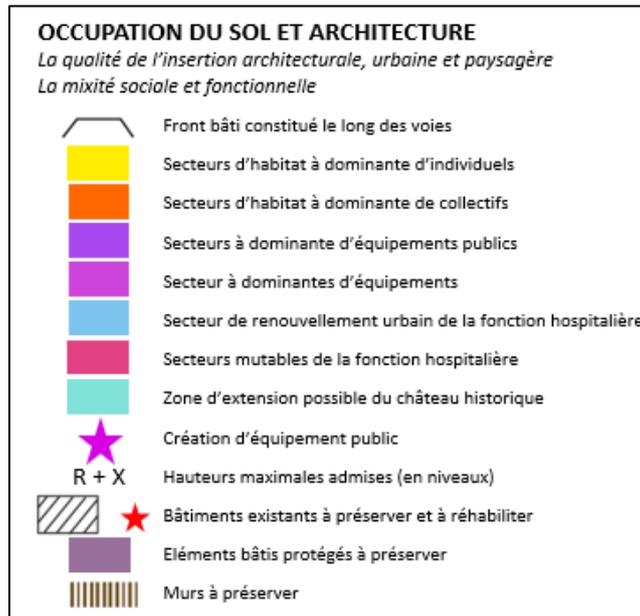
 Arrêts de bus existants

 Pôle d’échange bus / vélo

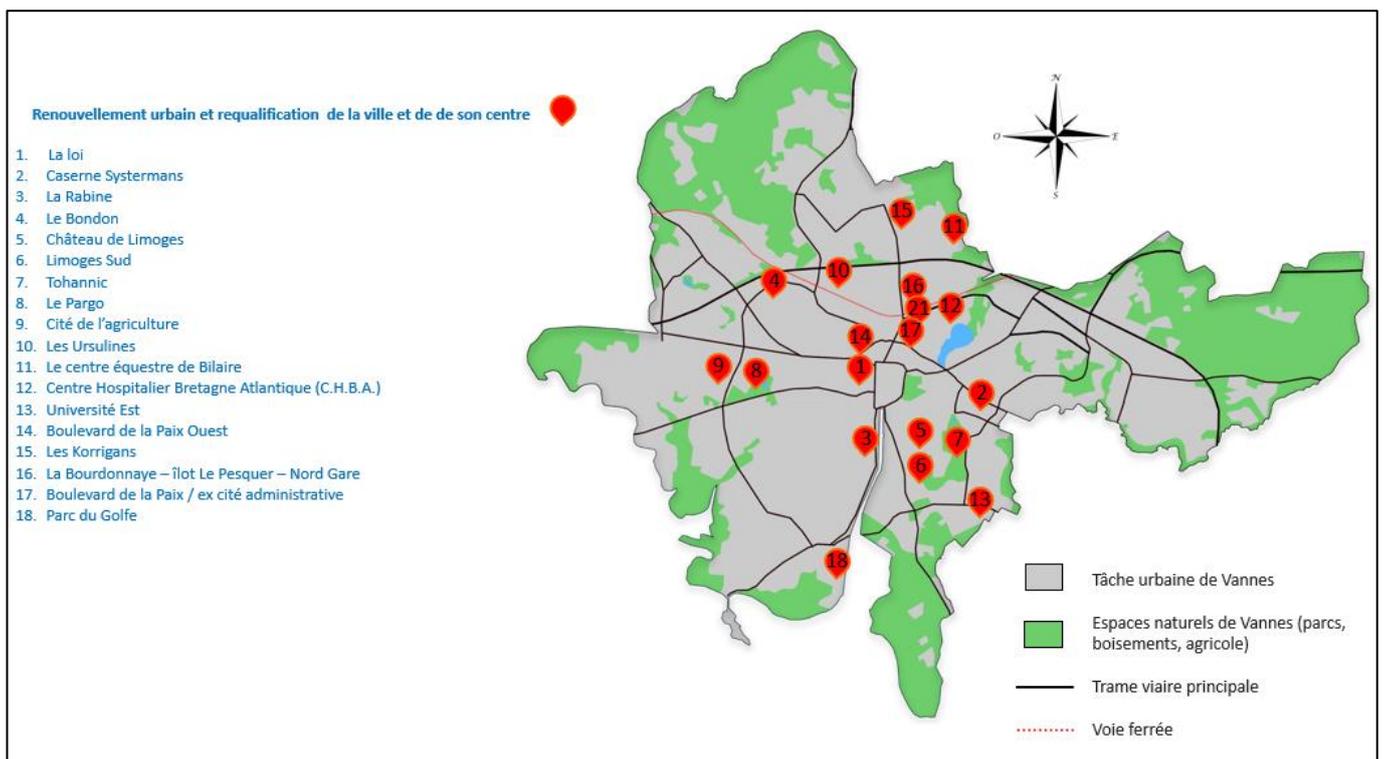
 Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

 Parcs de stationnement groupé

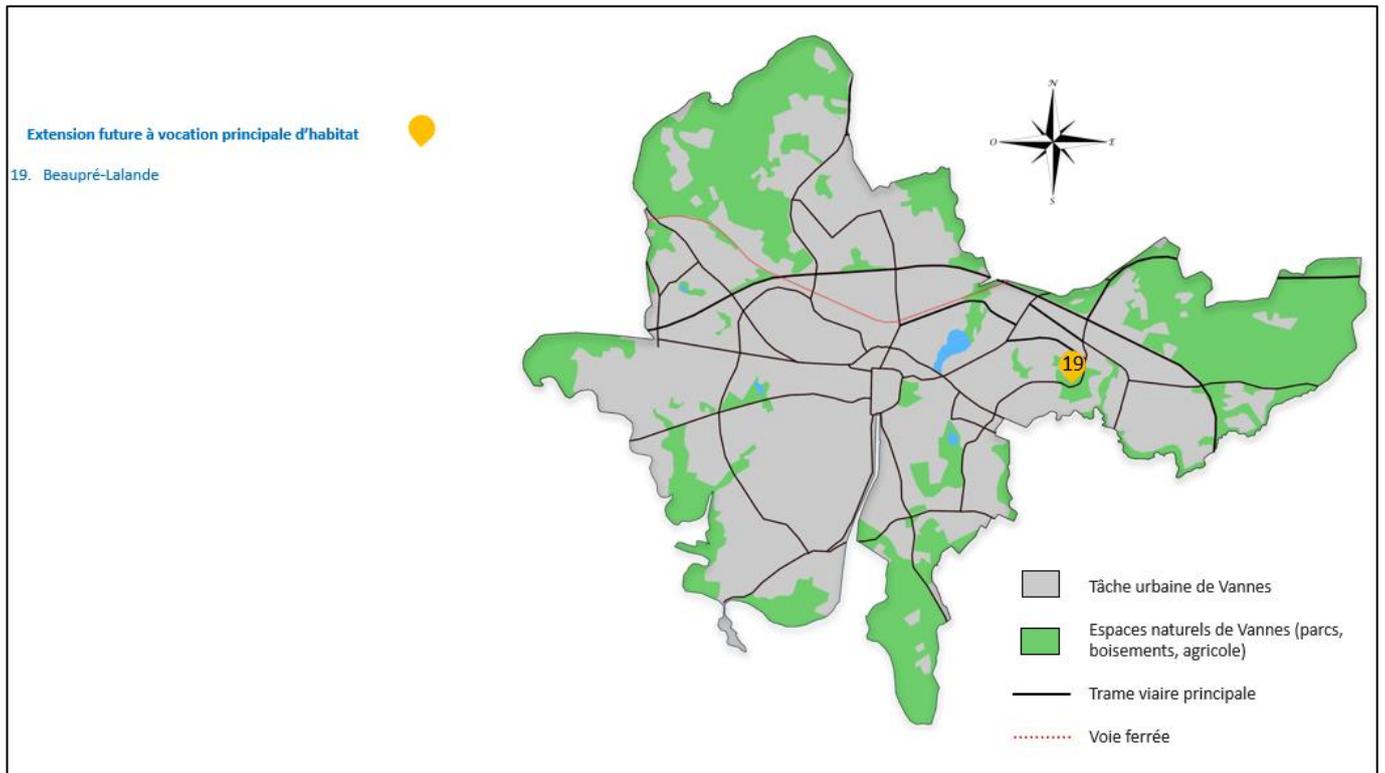
 Voie ferrée



- Un nouveau classement des OAP est mis en place :
 - 18 OAP renouvellement urbain et requalification de la ville et de son centre



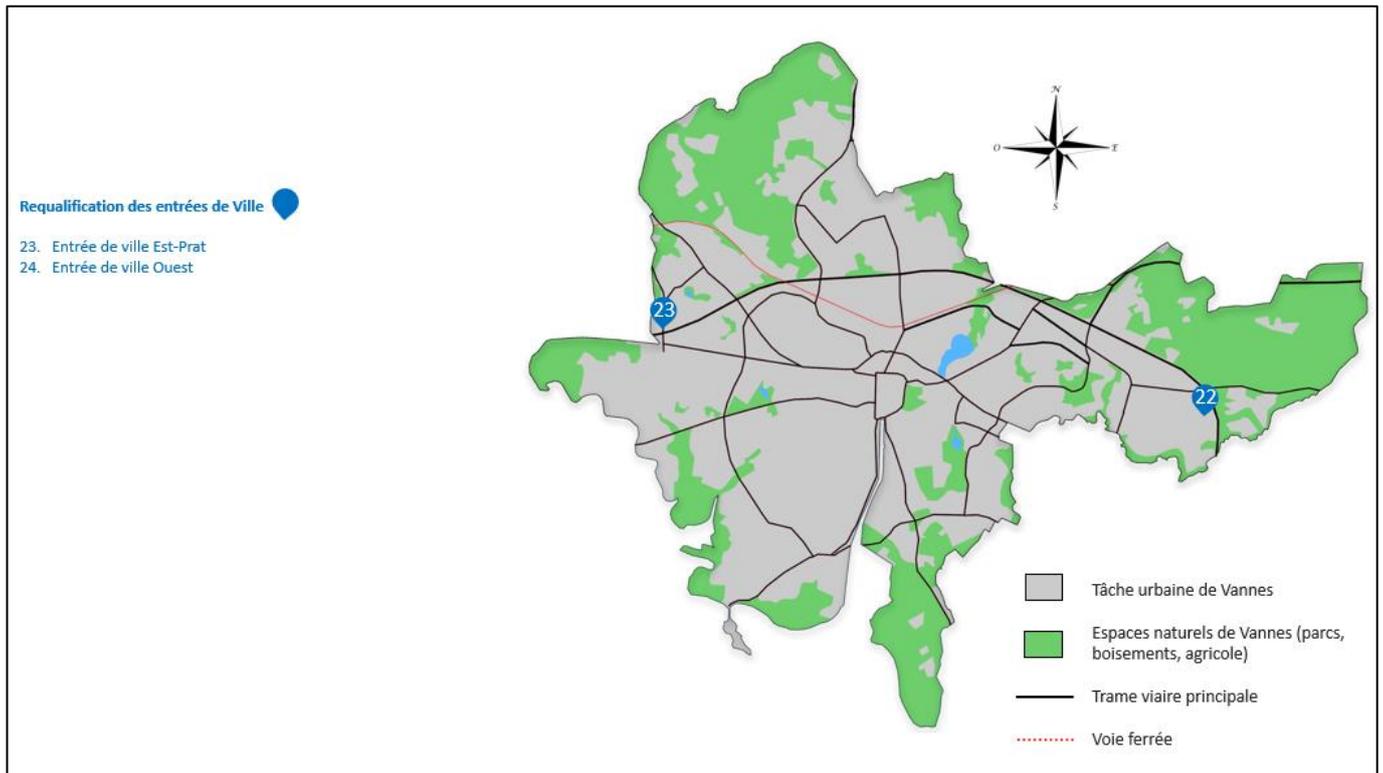
○ 1 OAP extension future à vocation principale d'habitat



○ 2 OAP urbanisation future et requalification à vocation économique



- 2 OAP de requalification des entrées de ville

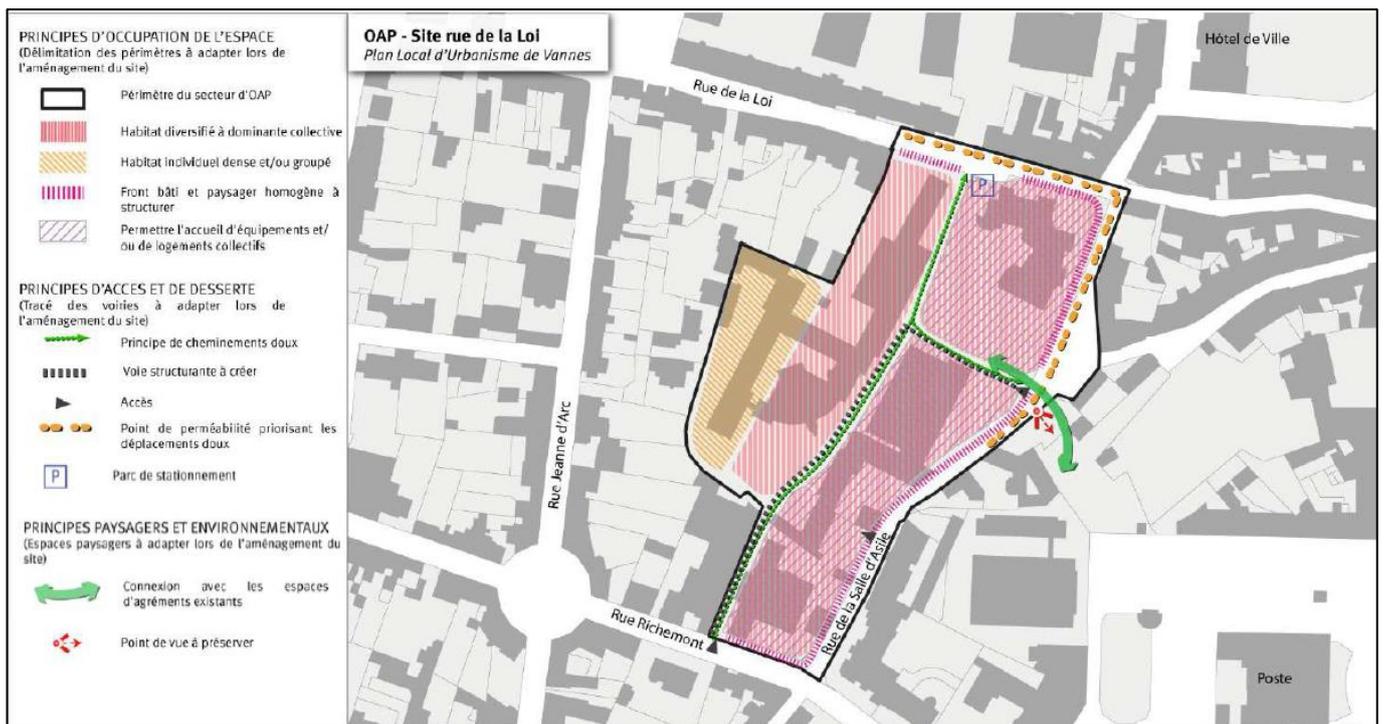


- La reprise sur le fond des 7 OAP suivantes (voir document OAP modifié, notamment pour la partie rédactionnelle).

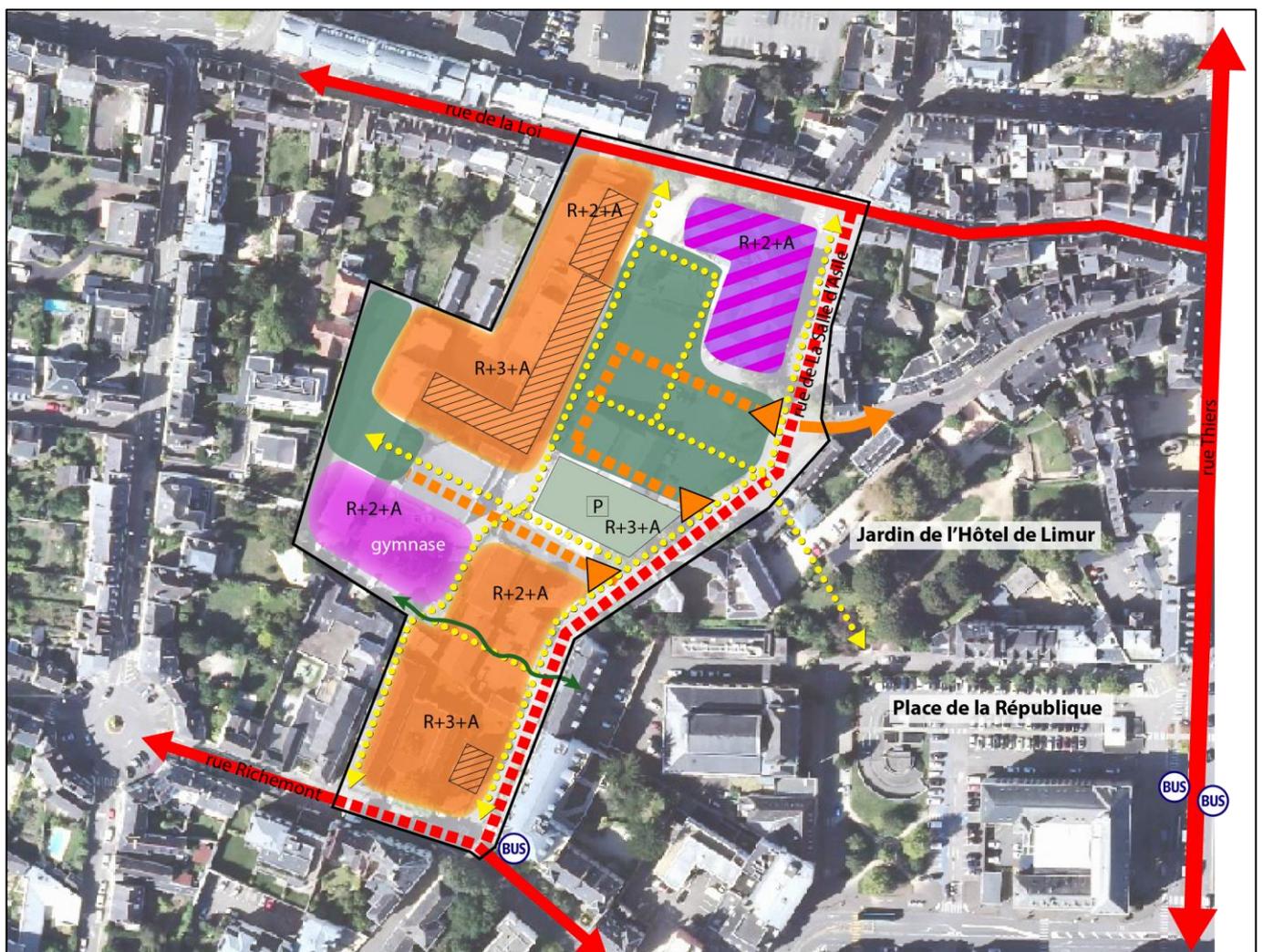
Cette reprise a été souhaitée afin de mieux tenir compte du contexte urbain, architectural, paysager et environnemental de chacun des secteurs d'OAP. Pour se faire, une méthode en 3 temps a été mise en place : d'abord la définition d'un diagnostic urbain qui a permis de soulever les enjeux importants, ensuite la réalisation d'un plan de masse capacitaire, et enfin la retranscription réglementaire de ce dernier au travers de l'OAP.

o La Loi

OAP PLU en vigueur

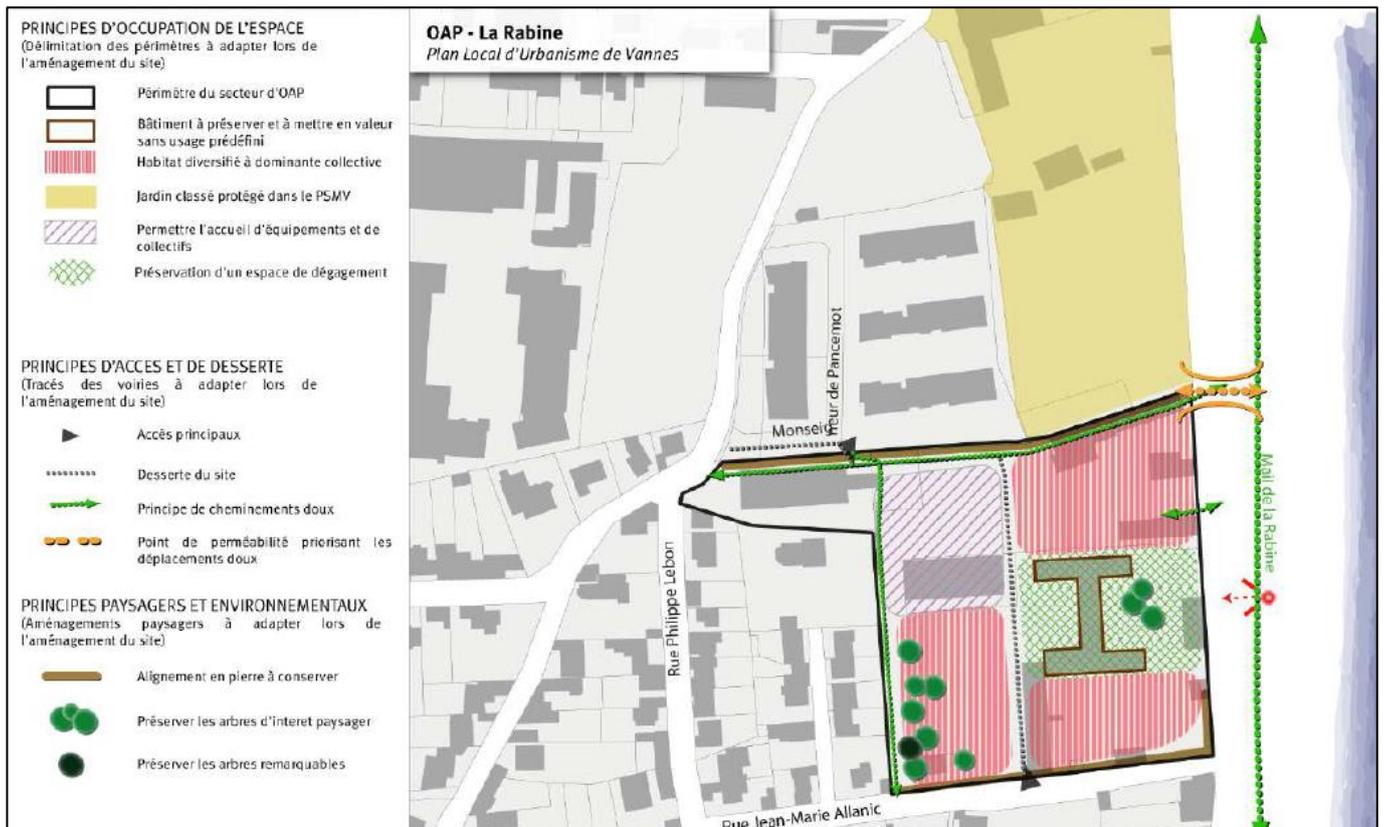


Projet d'OAP après modification n°3 du PLU (zonage UBp – CES = 60%)

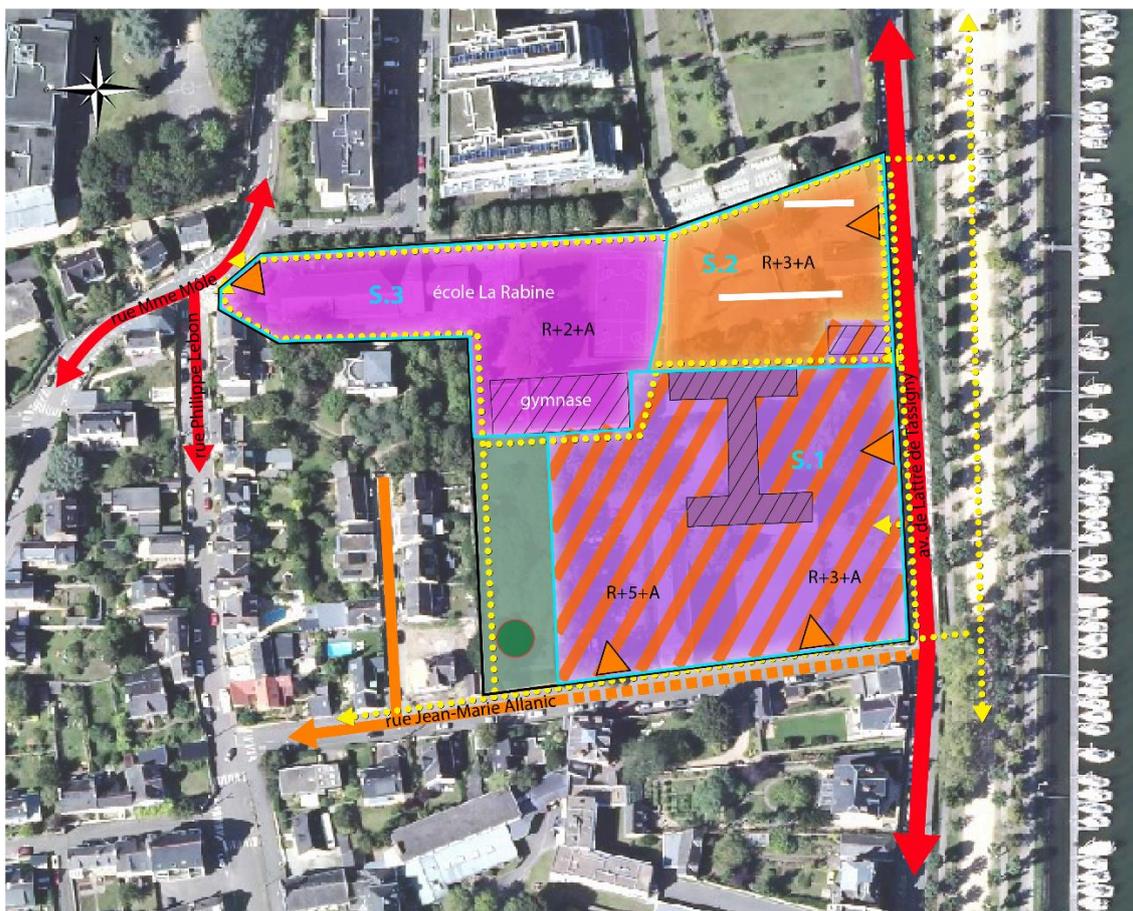


o La Rabine

OAP PLU en vigueur

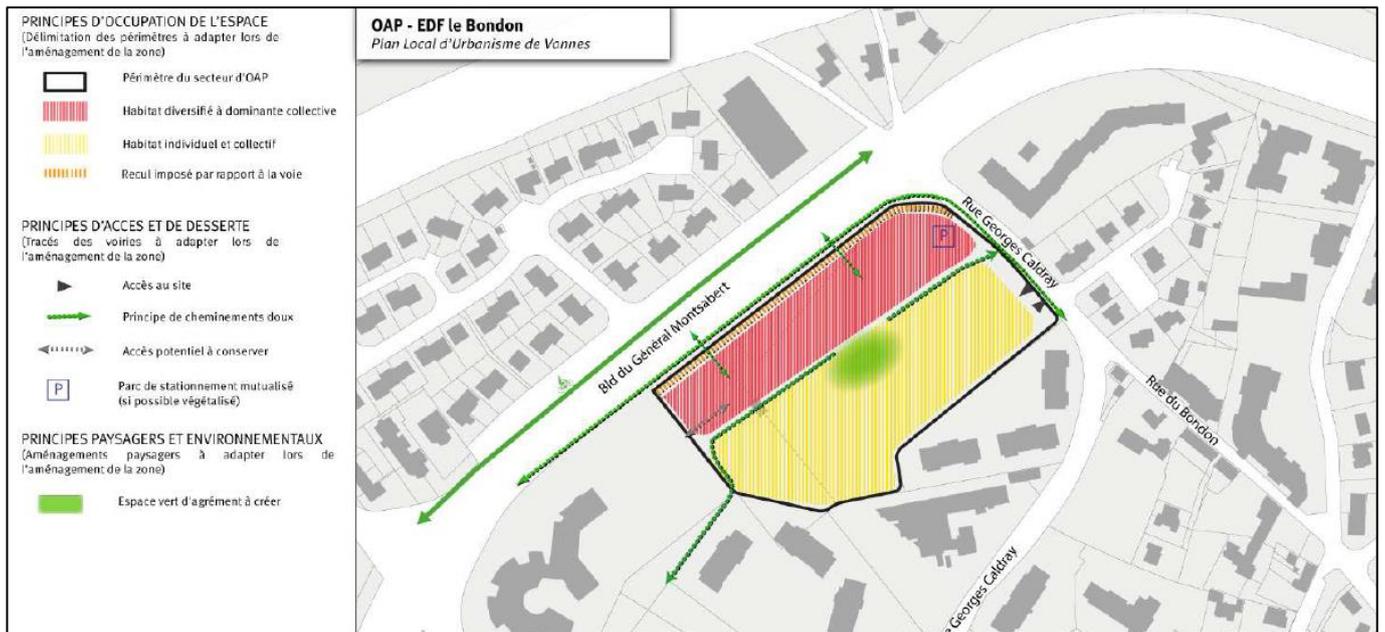


Projet d'OAP après modification n°3 du PLU (zonage UBp – CES = 60%)



o Le Bondon (ex. EDF Le Bondon)

OAP PLU en vigueur

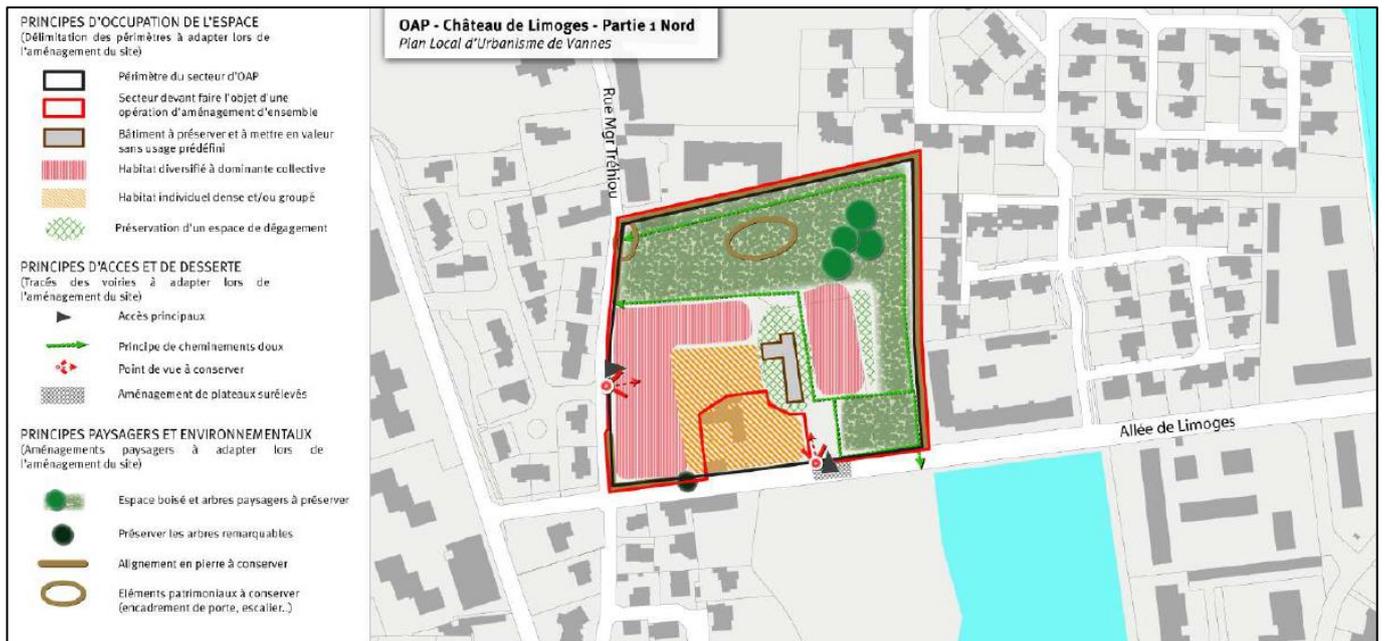


Projet d'OAP après modification n°3 du PLU (zonage UBc – CES = 60%)



- Château de Limoges (ex. Château de Limoges – Partie 1 Nord)

OAP PLU en vigueur

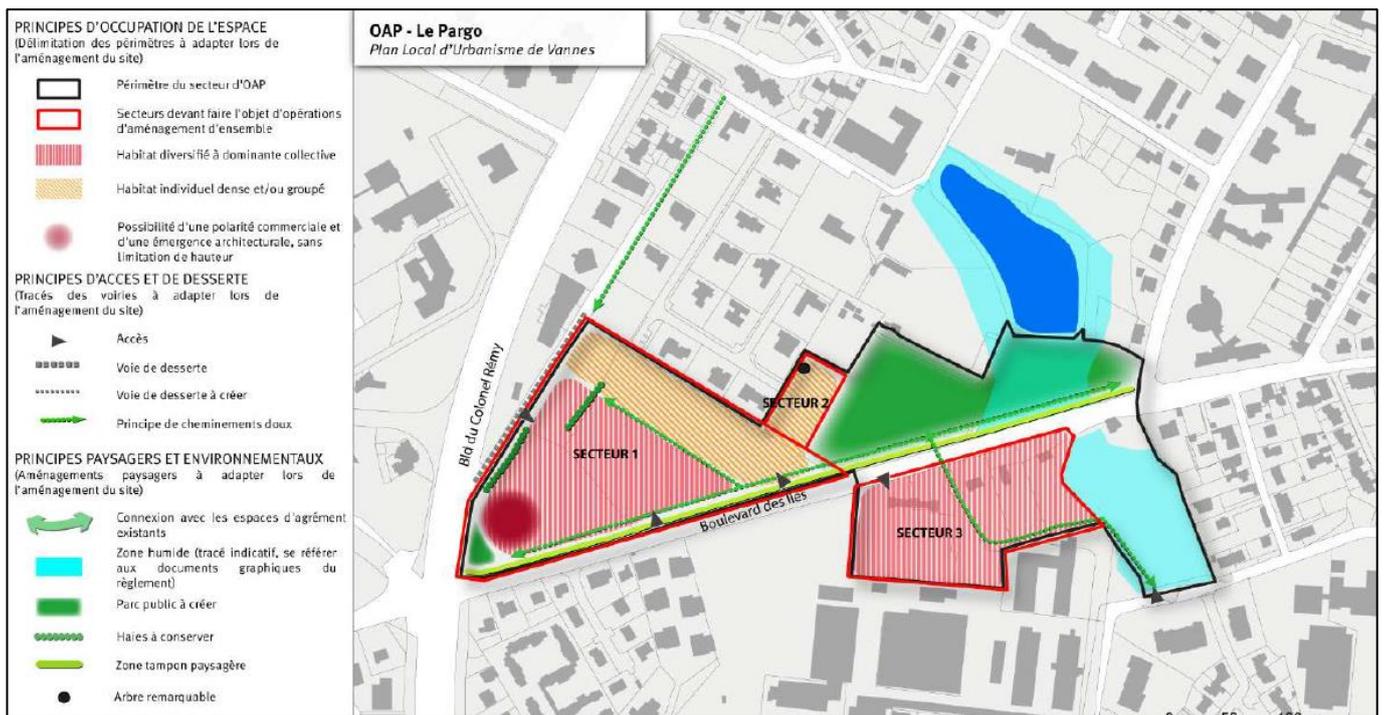


Projet d'OAP après modification n°3 du PLU (zonage UBa – CES = 60%)

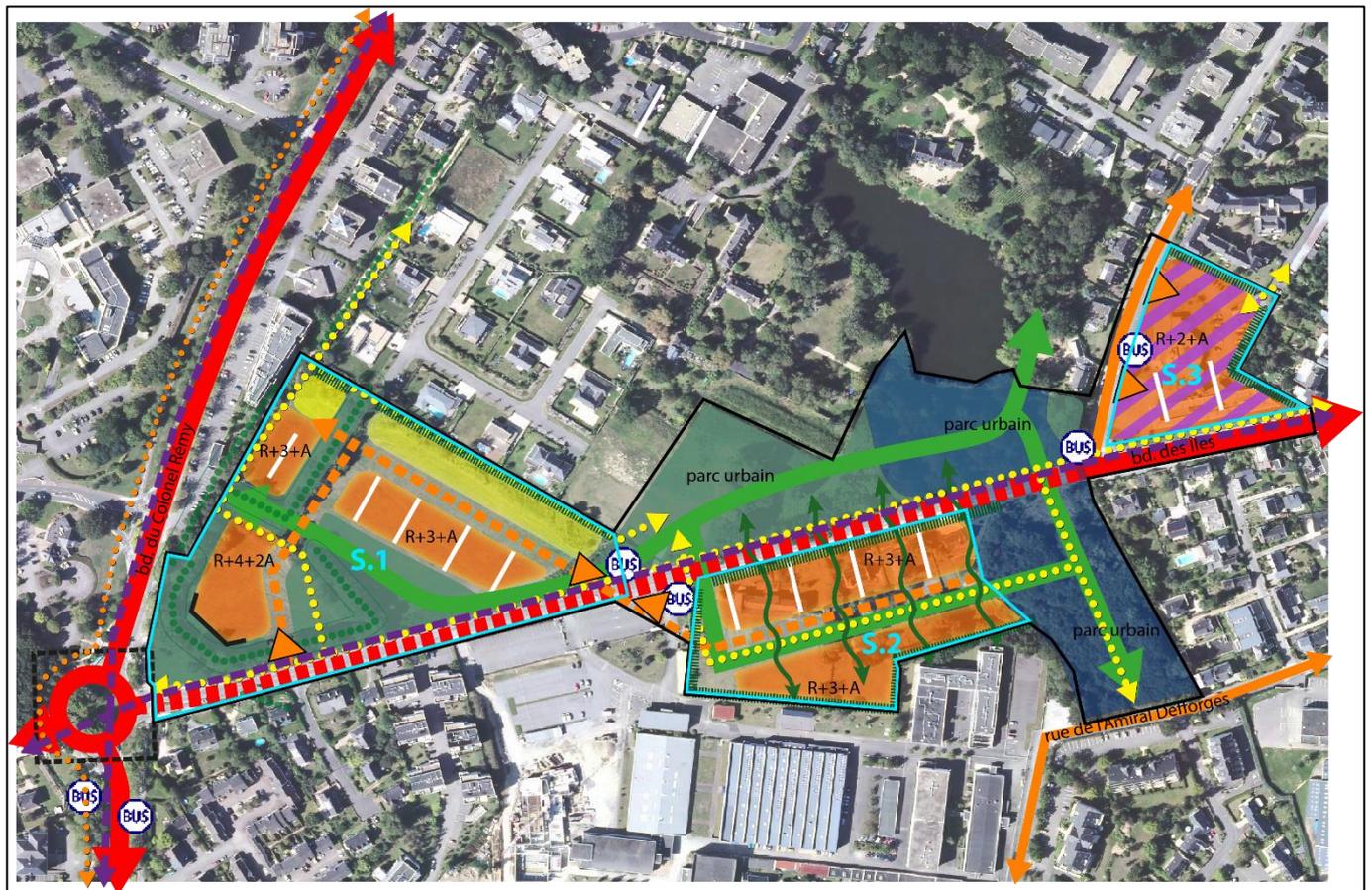


o Le Pargo

OAP PLU en vigueur

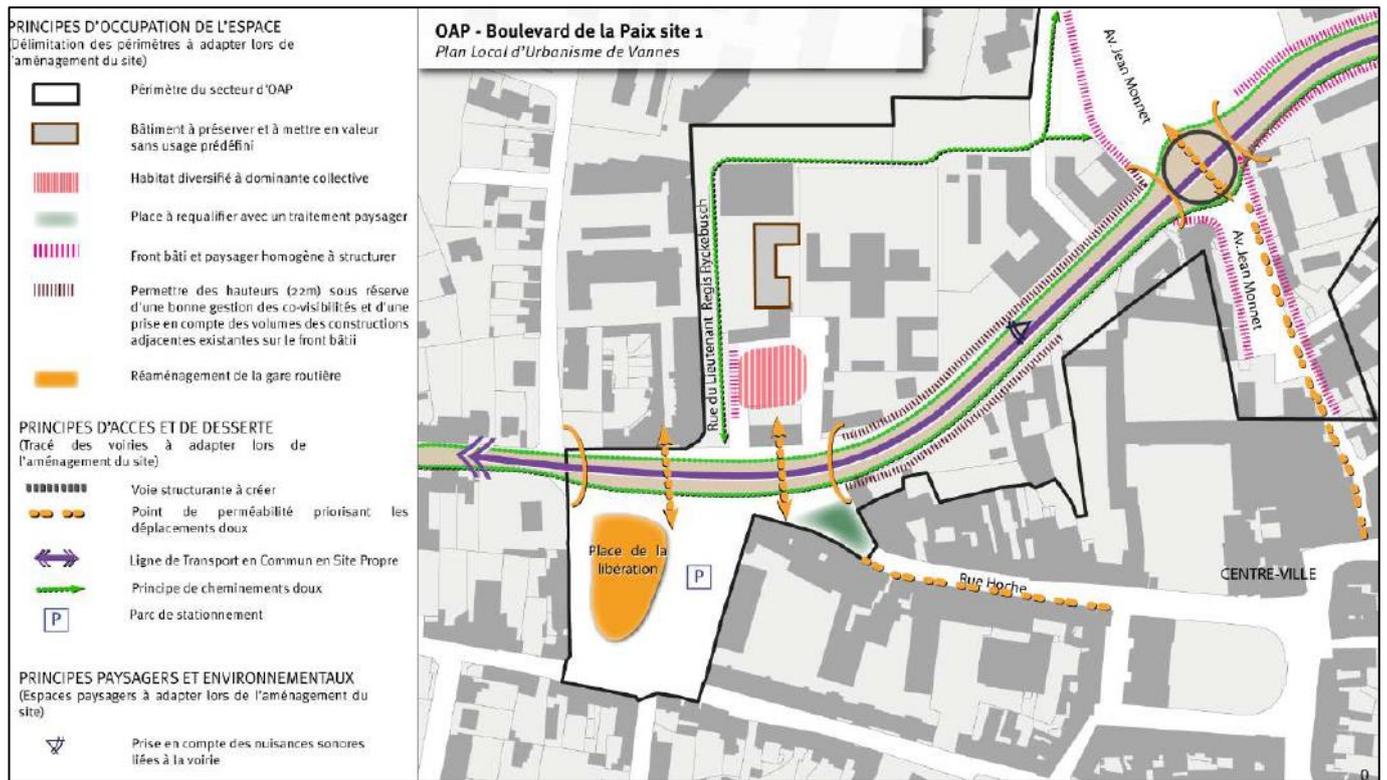


Projet d'OAP après modification n°3 du PLU (zonage Ubp – CES = 60%)

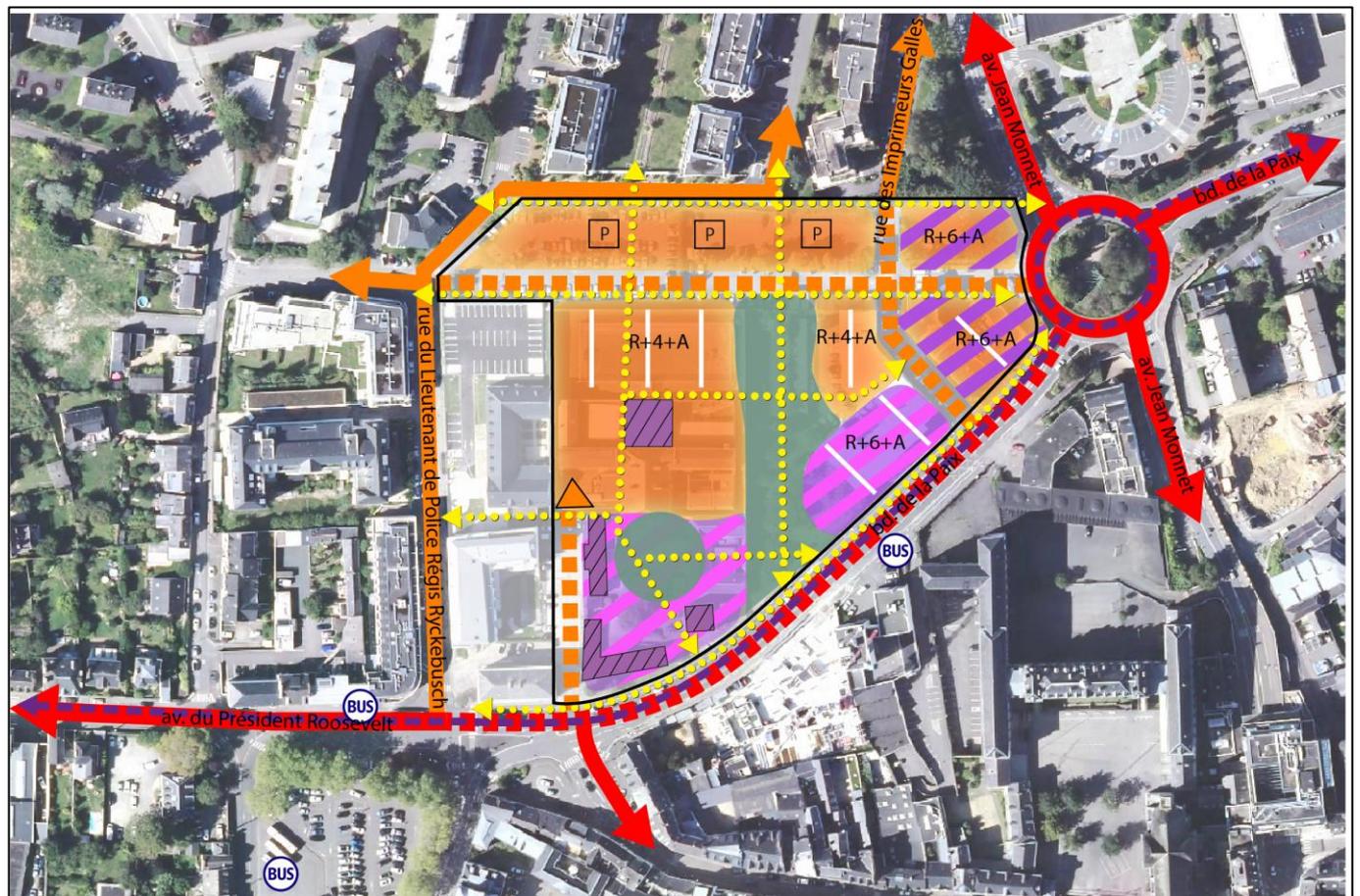


- o Boulevard de la Paix Ouest (ex. Boulevard de la Paix site 1)

OAP PLU en vigueur

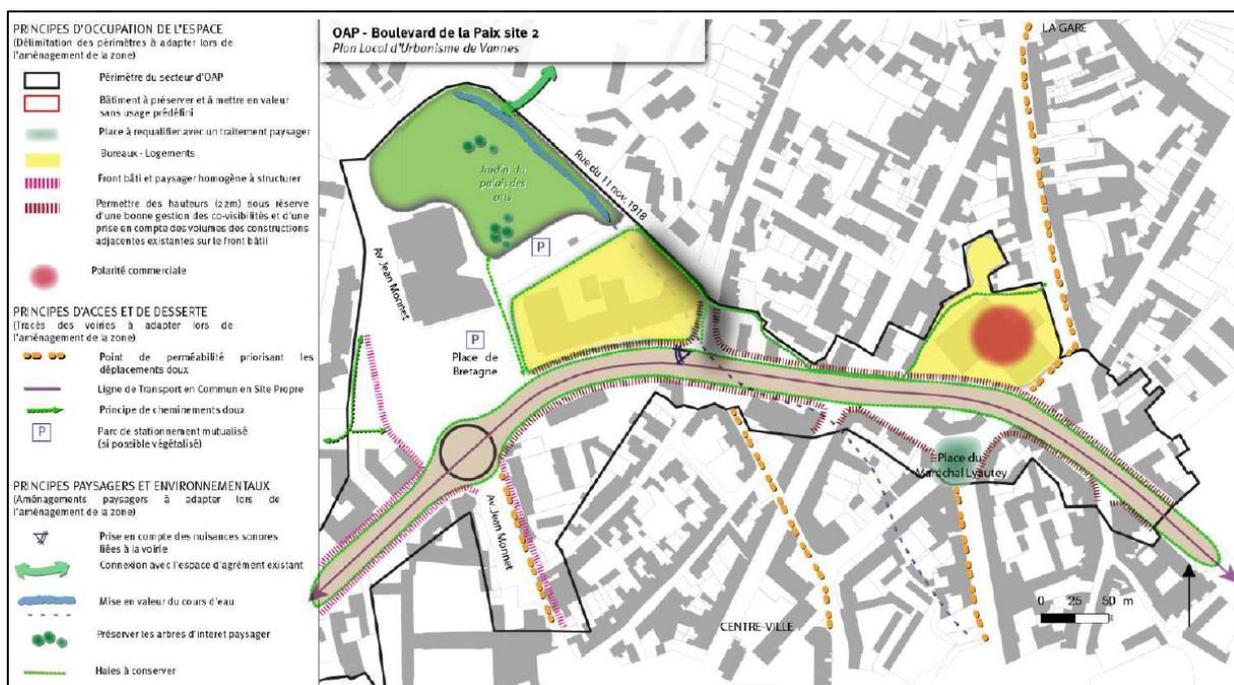


Projet d'OAP après modification n°3 du PLU (zonage UBa – CES = 60%)



- o Boulevard de la Paix / ex cité administrative (ex. Boulevard de la Paix site 2)

OAP PLU en vigueur

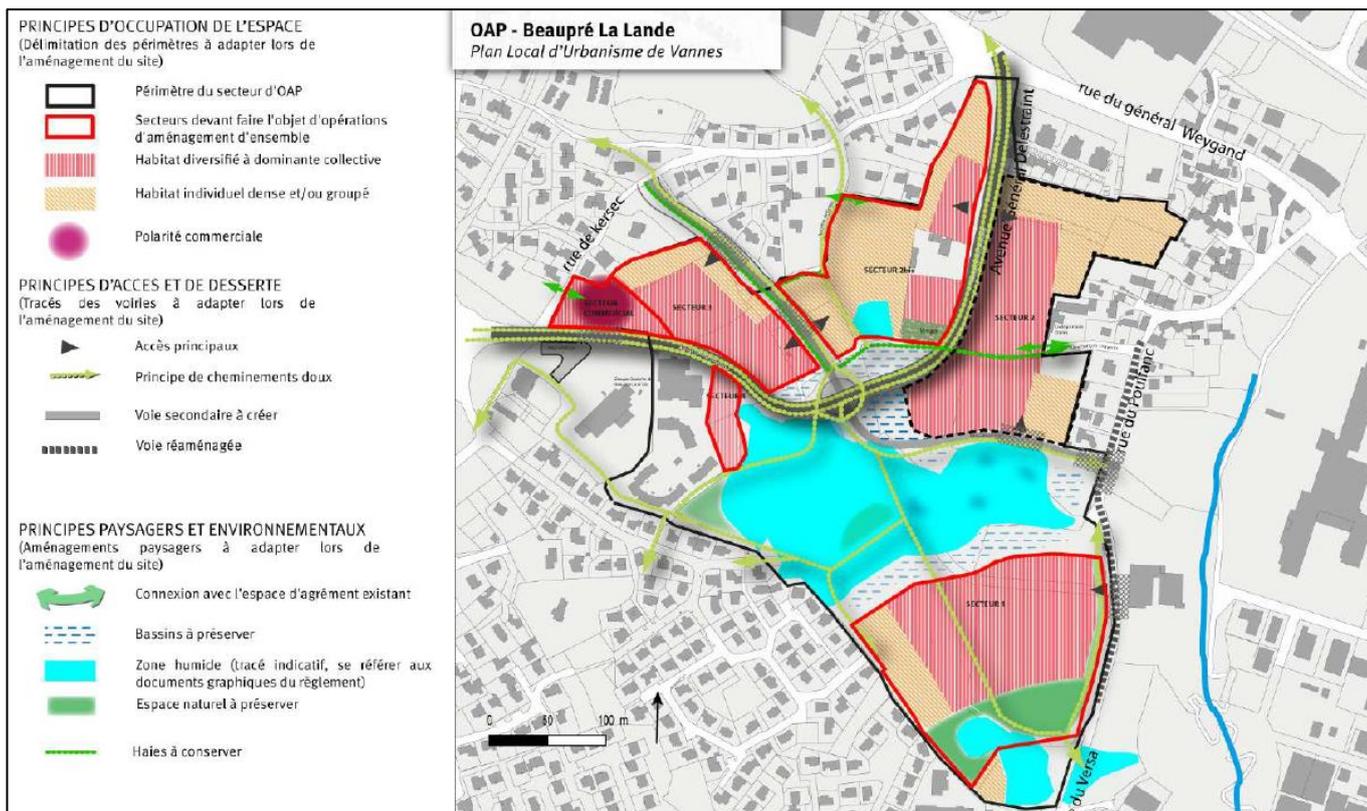


Projet d'OAP après modification n°3 du PLU (zonage UAa – CES = non réglementé)
 (zonage UAb – CES = non réglementé)
 (zonage UBa – CES = 60%)
 (zonage UBp – CES = 60%)



o Beaupré Lalande

OAP PLU en vigueur



Projet d'OAP après modification n°3 du PLU (zonage 1AUBp – CES = 60%)



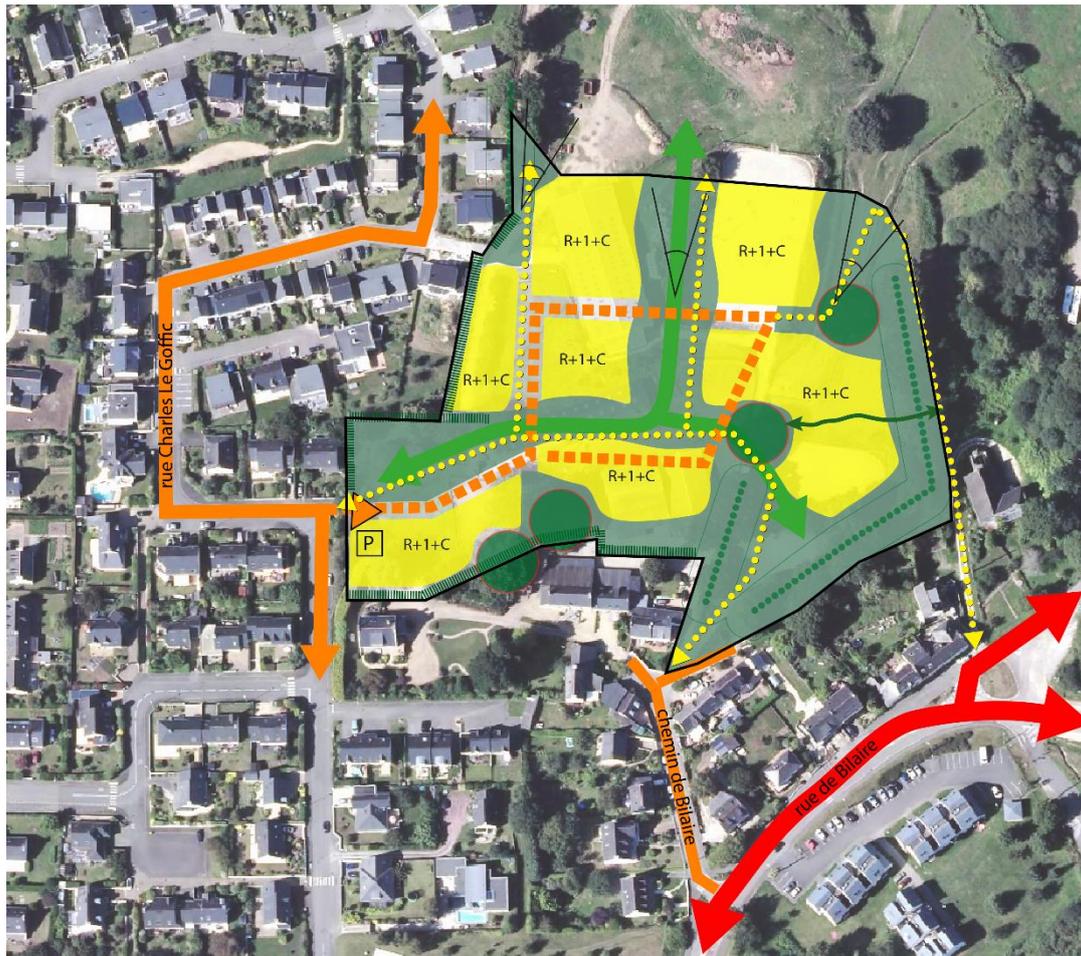
- La création des 7 nouvelles OAP suivantes (voir document OAP modifié, notamment pour la partie rédactionnelle).

Ces secteurs d'OAP ont été identifiés comme stratégiques au regard de leur potentiel de développement. La création d'OAP permet ainsi d'organiser l'urbanisation de manière cohérente. Pour se faire, une méthode en 3 temps a également été mise en place : d'abord la définition d'un diagnostic urbain qui a permis de soulever les enjeux importants, ensuite la réalisation d'un plan de masse capacitaire, et enfin la retranscription réglementaire de ce dernier au travers de l'OAP.

- Cité de l'agriculture (zonage UBc – CES = 60%)



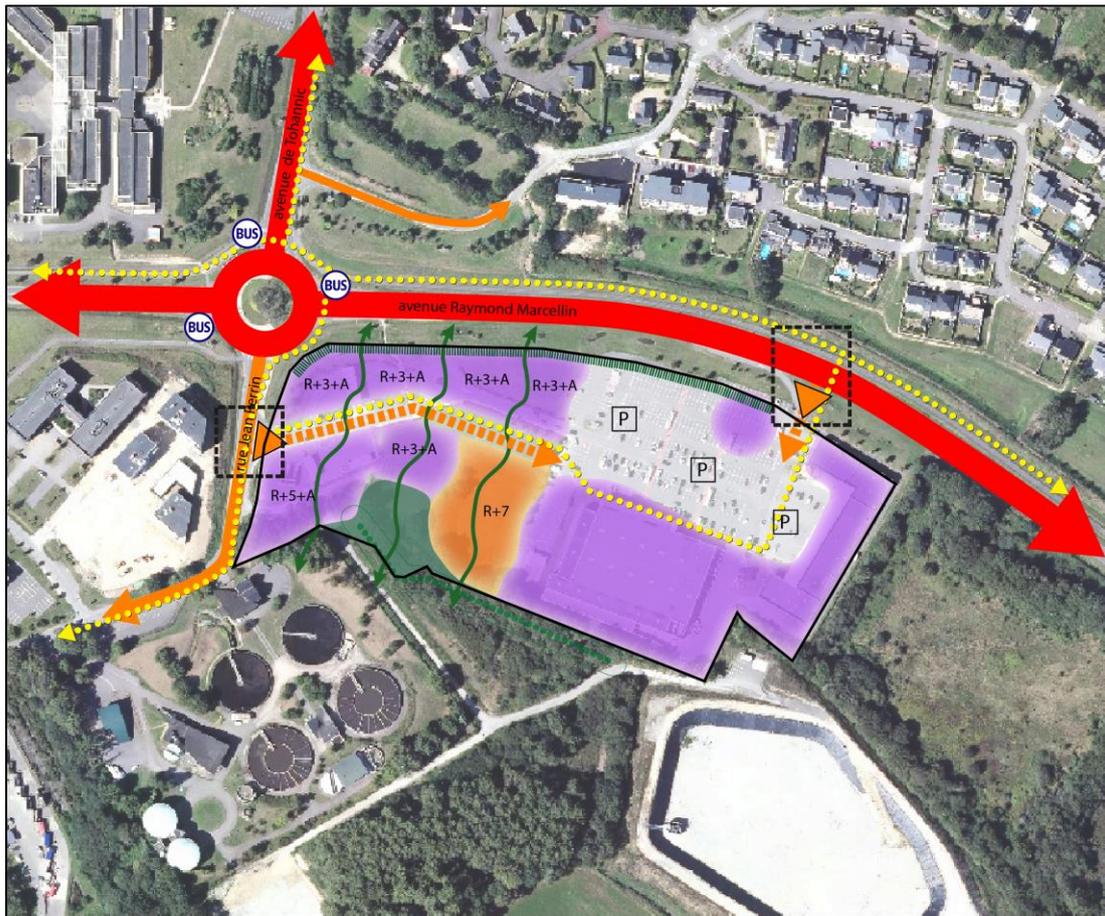
- o Le centre équestre de Bilaire (zonage UC – CES = 40%)



- o Le Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (C.H.B.A.) (zonage UBe – CES = 60%)



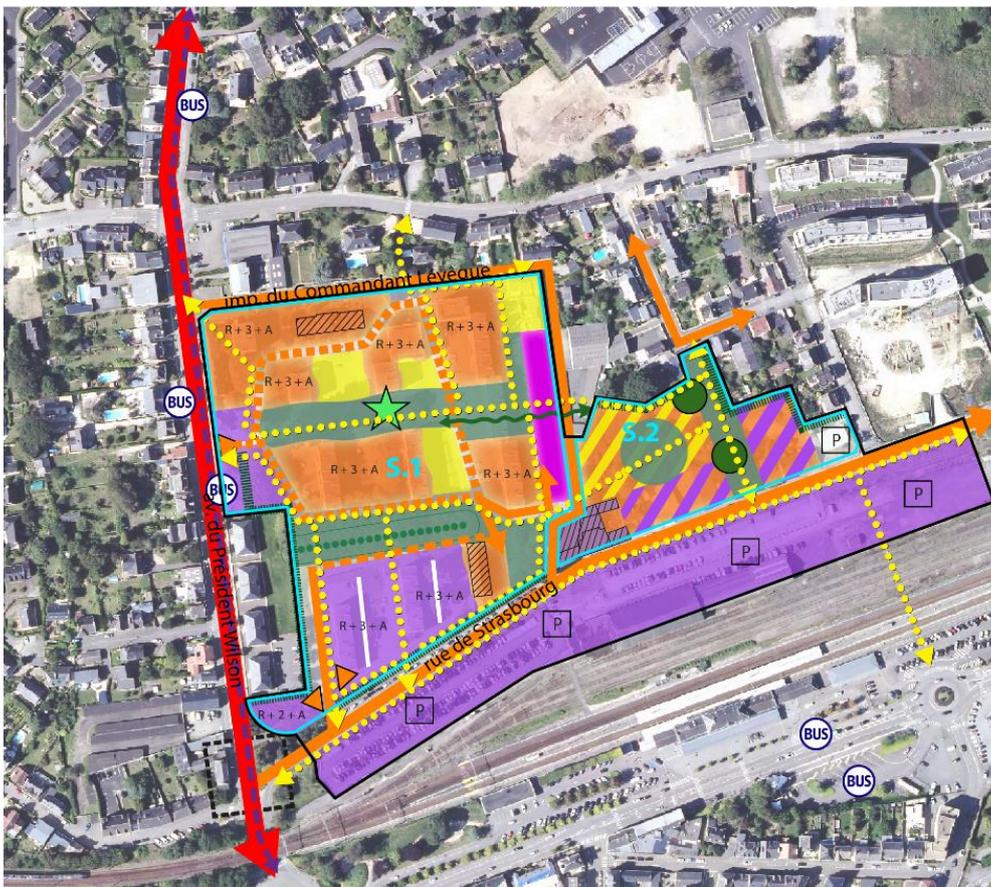
- o Université Est (zonage U1a(a) – CES = non réglementé)
(zonage U1c – CES = non réglementé)



- o Les Korrigans (zonage UC – CES = 40%)



- La Bourdonnaye – îlot le Pesquer – Nord Gare (zonage UBa – CES = 60%)
 (zonage UBf – CES = 60%)
 (zonage UIa – CES = non règlementé)



- Parc du Golfe (zonage UIx – CES = 60%)



Le règlement graphique (zonage)

Les projets d'OAP modifient le zonage des manières suivantes :

- La création et la suppression des périmètres des OAP créées et supprimées.
- La modification, la suppression, la création d'emplacements réservés (voir point 3.10. - actualiser le tableau des emplacements réservés)

Le règlement écrit

Le projet d'actualisation du volet « OAP sectorielles » n'a pas d'impact sur le règlement écrit du PLU en vigueur.

3.4.3. Bilan des incidences prévisibles sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement de cet objet de la modification sont variées en fonction des thématiques abordées.

THEMES	INCIDENCES POSSIBLES ET LE CAS ECHEANT MESURES POUVANT ÊTRE MISE EN ŒUVRE	BILAN GLOBAL
La population et la santé humaine	<p>Les OAP participent à l'effort démographique nécessaire pour répondre aux objectifs fixés par le PLU de Vannes et le PLH de l'agglomération.</p> <p>Les OAP ont été conçues afin de préserver le cadre et la qualité de vie des populations existantes et à venir avec une programmation et une urbanisation raisonnées, respectueuses de l'environnement urbain, paysager, écologique, par exemple avec la création d'espaces verts et parcs publics.plantés.</p> <p>Les opérations en renouvellement urbain, facilement accessibles en transports en commun ou en modes actifs (piéton, cycle) facilitent également l'accès aux différents services et équipements du territoire, dans une optique de réduction des inégalités sociales.</p>	 Incidences neutres
Biodiversité	<p>Les OAP modifiées et créées identifient de nombreuses dispositions en faveurs de la biodiversité.</p> <p>Les schémas localisent ainsi les aires de défense écologique et alignement d'arbres à protéger, des arbres remarquables à protéger, des coupures végétales à renforcer, les zones humides à préserver.</p> <p>La partie rédactionnelle complète ces mesures avec la mise en place d'une végétation adaptée au climat local sur différentes strates végétales, la végétalisation des limites des opérations par des clôtures perméables à la petite faune.</p> <p>Les OAP issues de la modification prennent davantage en compte la biodiversité par rapport aux OAP du PLU en vigueur.</p>	 Incidence positive
Les terres	<p>La grande majorité les OAP est située en renouvellement urbain et ne génère pas de nouvelle consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les OAP modifiées et créées suivantes sont situées sur des ENAF :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OAP le Pargo est à cheval sur une zone naturelle. Toutefois, la modification du PLU ne vient pas modifier l'emprise de l'urbanisation existante et future par rapport au PLU en vigueur → sans incidence • L'OAP CHBA est à cheval sur une zone naturelle. Toutefois, la modification du PLU ne vient pas modifier l'emprise de l'urbanisation existante et future par rapport au PLU en vigueur → sans incidence • L'OAP Beaupré Lalande est à cheval sur des zones naturelles et à urbaniser. Toutefois, la modification du PLU ne vient pas modifier l'emprise de l'urbanisation existante et future par rapport au PLU en vigueur → sans incidence <p>Pour résumer, les OAP dont les périmètres comprennent des ENAF (zones A et N) inscrits au règlement graphique, ne réduisent pas ceux-ci par rapport au PLU existant.</p>	 Pas d'incidence

Le sol	<p>Les OAP, en grande majorité sont situées dans l'enveloppe urbaine de Vannes, sont d'ores et déjà très urbanisées et très artificialisées. Les OAP modifiées et nouvelles ont été conçues pour réduire l'imperméabilisation des sols, et dans certains cas améliorer la perméabilité des sols.</p> <p>Les schémas des OAP modifiées et nouvellement créées imposent ainsi la création de continuités écologiques ou coupures d'urbanisation, la création de parcs et espaces publics plantés, la préservation des zones humides.</p> <p>En complément, des coefficients de pleine terre sont imposés dans chacune des OAP, les espaces de stationnement doivent être végétalisés et rendus perméables ou semi-perméables.</p> <p>Enfin, une certaine densification est recherchée afin de réduire l'emprise au sol des futurs bâtiments et ainsi préserver davantage de surface de pleine terre.</p>	 Incidence positive
L'eau	<p>La création d'espaces de pleine terre permet une infiltration plus rapide des eaux pluviales. De plus, les OAP imposent une gestion alternative des eaux pluviales, en cohérence avec le règlement de l'agglomération.</p>	 Incidence positive
L'air	<p>L'apport de nouvelles populations va engendrer une pollution de l'air liée à l'occupation de logements (énergie, chauffage, etc.) et aux déplacements.</p> <p>Pour réduire cet impact les modes de déplacements alternatifs aux véhicules individuels sont notamment favorisés dans les OAP avec la création de cheminements doux, notamment cyclables, à travers les îlots, vers les polarités urbaines et les transports en commun.</p> <p>Concernant le bâti, la ventilation naturelle des logements est demandée, et les différentes opérations de logements collectifs et tertiaires doivent obligatoirement atteindre le niveau argent du label Batylab, qui va au-delà des exigences de la RE2020.</p>	 Incidence légèrement négative
Le climat	<p>L'urbanisation de secteurs nouveaux aura un impact sur le climat, avec la construction de nouveaux bâtiments, l'arrivée d'une nouvelle population.</p> <p>Toutefois les OAP prennent également en compte la lutte contre les îlots de chaleur urbain, néfastes pour la faune et la flore avec la végétalisation des espaces publics, la gestion aérienne des eaux pluviales, l'imposition d'un albedo pour les revêtements des constructions compris entre 0,30 et 0,80, ou encore de meilleures performances thermiques (au-delà de la RE2020) afin de permettre de réduire la production de gaz à effets de serre.</p>	 Incidence légèrement négative
Les biens matériels, le patrimoine culturel	<p>Les OAP prévoient l'identification, la localisation et la protection des éléments du patrimoine bâti déjà identifiés au règlement graphique.</p> <p>En complément certains murs et bâtiments non protégés au titre du patrimoine mais jugés intéressants à préserver dans le cadre de projets peuvent être identifiés comme à conserver et à réhabiliter.</p>	 Incidence positive
Le paysage	<p>L'urbanisation et la mutation d'un secteur de projet modifie obligatoirement le paysage urbain : Le paysage vertical avec de nouvelles constructions, de nouvelles densités, le paysage horizontal avec de nouvelles occupations et nouveaux usages du sol, etc.</p> <p>Toutefois, les OAP prévoient une prise en compte du paysage pour atténuer les effets de l'urbanisation et préserver le cadre de vie selon les moyens suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création de porosités visuelles et végétales à travers les opérations d'urbanisation. • La création de parcs et espaces publics plantés. • La préservation de vues vers le grand paysage. • La préservation du patrimoine paysager. • Une adaptation des hauteurs bâties au contexte urbain, paysager et architectural. 	 Incidence légèrement négative

3.5. Lutter contre l'artificialisation des sols

3.5.1. Explications et justifications

La loi du 22 août 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. Ces mesures sont reprises dans d'autres parties de la présente modification.

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 modification n°3 du PLU. La notion d'artificialisation peut ainsi ne pas correspondre in fine à la définition fixée par la loi.

3.5.2. Modifications apportées aux pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de lutte contre l'artificialisation des sols s'inscrit dans les objectifs et orientations du PADD du PLU en vigueur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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.

Le règlement graphique (zonage)

Le projet de lutte contre l'artificialisation des sols n'a pas d'impact sur le zonage du PLU en vigueur.

Le règlement écrit

Le projet de lutte contre l'artificialisation des sols n'a pas d'impact sur le règlement écrit du PLU en vigueur.

3.5.3. Bilan des incidences prévisibles sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement de cet objet de la modification sont positives.

THEMES	INCIDENCES POSSIBLES ET LE CAS ECHEANT MESURES POUVANT ÊTRE MISE EN ŒUVRE	BILAN GLOBAL
La population et la santé humaine	La limitation de l'artificialisation permet la création de parcs et espaces publics plantés qui améliorent le cadre et la qualité de vie des habitants.	 Incidence positive
Biodiversité	La limitation de l'artificialisation permet la mise en évidence de corridors écologiques à travers le tissu urbain. Cela permet une préservation et un développement de la biodiversité animale et végétale.	 Incidence positive
Les terres	La modification du PLU ne vient pas diminuer les ENAF par rapport au PLU en vigueur. Elle précise au contraire, les espaces devant être maintenus en espaces naturels.	 Incidence positive
Le sol	La limitation de l'artificialisation permet de préserver les sols et sous-sols. Certains projets d'OAP prévoient également une renaturation de surfaces actuellement imperméabilisées.	 Incidence positive
L'eau	La limitation de l'artificialisation permet une infiltration plus rapide des eaux pluviales.	 Incidence positive
L'air	La limitation de l'artificialisation permet aux sols perméables et à la végétation qui en découle, par photosynthèse, de mieux capter le carbone.	 Incidence positive
Le climat	La limitation de l'artificialisation permet un rafraichissement de l'air, les sols perméables réfléchissent en effet mieux la chaleur. Ils participent à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain.	 Incidence positive
Les biens matériels, le patrimoine culturel	Sans incidence	 Pas d'incidence
Le paysage	La limitation de l'artificialisation permet la création de parcs et espaces publics plantés qui améliorent le paysage urbain.	 Incidence positive

3.6. Accélérer la mise en œuvre de la transition énergétique

3.6.1. Explications et justifications

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.

3.6.2. Modifications apportées aux pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'accélération de la mise en œuvre de la transition énergétique s'inscrit dans les objectifs et orientations du PADD du PLU en vigueur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP imposent que les futures constructions appliquent la labellisation Batylab niveau de reconnaissance « argent » combinée aux objectifs 2028 de la RE2020 à partir de 2023 et combinée aux objectifs 2031 de la RE2020 à partir de 2027.

ORIENTATIONS – CLIMAT / ENERGIE
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions des destinations et sous-destinations indiquées ci-dessous* devront respecter les seuils à + 3 ans applicables de la RE2020 en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation du droit des sols. - Dans le même temps et en parallèle, ces constructions devront atteindre le niveau de reconnaissance « argent » du label environnemental « Bâtiments Durables Bretagne » développé par Batylab ou les critères équivalents d'autres référentiels environnementaux. <p>*Destinations et sous-destinations soumises aux objectifs environnementaux : Habitation collectives / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Hôtels / Autres hébergements touristiques / Equipements d'intérêt collectif et services publics / Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sauf : industrie, entrepôt.</p>

Ecriture de la règle dans les dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles

Le règlement graphique (zonage)

Le projet d'accélération de la mise en œuvre de la transition énergétique n'a pas d'impact sur le zonage du PLU en vigueur.

Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLU en vigueur est modifié ainsi (modifications en bleus):

- II.1. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
 - 8. Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

4. Des constructions individuelles ponctuelles en fond de parcelle si elles ne portent pas préjudice à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.

~~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*.~~

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

- II.2. Dispositions communes à l'ensemble des zones
 - 10. 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 :

1. Pour les constructions* disposant de toitures à pentes, la hauteur maximale des constructions* est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article 7 des différentes zones.
2. Pour les constructions* qui en prévoient, le ou les attiques doivent :
 - Être inscrit(s) dans le gabarit*, qui est délimité par le plan vertical* et une pente à 45° dont la base est définie à l'intersection avec le plan vertical* de façade* (principale et arrière). (sauf conditions offertes en « 2.2 » du présent article).
 - Avoir une hauteur de plan vertical inférieure ou égale à 3 mètres.
 - Respecter un retrait supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux façades* principales et arrières.
 - Pour les constructions* en collectif, comporter un linéaire dont la longueur cumulée doit être inférieure ou égale à 80% de celle du linéaire continu le plus long de l'emprise au sol du bâti.
 - Être implantés, soit en limite séparative*(→ Schéma G page 12), soit à une distance de 3 mètres ou plus par rapport aux limites séparatives*. (→ Schéma H page 12).

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

~~2.1. Si la hauteur du plan vertical* autorisé de la construction* est inférieure à 12 mètres :~~

~~Comporter un linéaire dont la longueur totale doit être inférieure ou égale à 100% du linéaire continu le plus long de l'emprise au sol du bâti.~~

~~2.2. Si la hauteur du plan vertical* autorisé de la construction* est supérieure ou égale à 12 mètres :~~

~~Comporter une hauteur de plan vertical* inférieure ou égale à 6 mètres pouvant s'inscrire en dehors du plan à 45° du gabarit*. Dans ce cas, la longueur du linéaire cumulé du ou des attiques supérieurs peut être équivalente à celle du linéaire cumulé du ou des attiques inférieurs. (→ Schémas page 27).~~

[...]

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

- Création du point : **11. Majoration de volume dans le cas de constructions faisant preuves d'exemplarité énergétique ou environnementale**

En application du 3° de l'article L151-28, du 2° de l'article R151-37 du code de l'urbanisme et du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023, ainsi qu'aux articles R. 171-1 à R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation, le PLU peut prévoir des bonus de constructibilité par rapport aux règles de hauteurs et d'emprises au sol spécifiques à certaines destinations ou sous-destinations.

Un dépassement des règles de gabarit (hauteur et emprise au sol) peut être autorisé au sein des zones et secteurs pour lesquels l'emprise au sol et la hauteur sont réglementées pour les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitations collectives.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Hôtels.
- Autres hébergements touristiques.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sauf : industrie, entrepôt.

Le bonus ne peut être acquis que pour les catégories de constructions citées ci-dessus qui atteigne au minimum les objectifs du seuil suivant le seuil applicable de la RE2020 à la date de la demande d'autorisation de droit des sols (PC, DP) et le niveau de reconnaissance « bronze » du label environnemental « Bâtiments Durables Bretagne » développé par Batylab ou les critères équivalents d'autres référentiels environnementaux.

Sous réserve de ne pas dénaturer l'environnement urbain, architectural et paysager, ce bonus ne peut excéder 30% de surfaces constructibles supplémentaires en tenant compte des limites suivantes :

- Bonus d'emprise au sol limité à 10% de l'emprise au sol autorisée dans la zone.
- Bonus de hauteur limité à 1 étage en attique en +, suivant les illustrations indiquées ci-après (façade et coupe).

Exemple :

En secteur UBa, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 60%. Un bonus de 10% d'emprise au sol donne une constructibilité égale à $60 \times 1,1 = 66$, soit une emprise au sol maximale de 66% (et non pas 70%).

Bonus de hauteur :

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, le bonus de hauteur est défini ainsi :

- La construction peut comporter une hauteur de plan vertical* inférieure ou égale à 6 mètres pouvant s'inscrire en dehors du plan à 45° du gabarit*. Dans ce cas, la longueur du linéaire cumulé du ou des attiques supérieurs peut être au maximum équivalente à celle du linéaire cumulé du ou des attiques inférieurs. Voir schéma suivant).

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

3.6.3. Bilan des incidences prévisibles sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement de cet objet de la modification sont variées en fonction des thématiques abordées.

THEMES	INCIDENCES POSSIBLES ET LE CAS ECHEANT MESURES POUVANT ÊTRE MISE EN ŒUVRE	BILAN GLOBAL
La population et la santé humaine	L'accélération de la mise en œuvre énergétique permet la construction de logements plus agréables à vivre, avec un confort d'été plus performant. De plus, l'utilisation de matériaux biosourcés est favorable pour la santé des occupants et des manutentionnaires en phase de construction.	 Incidence positive
Biodiversité	La mise en place de matériaux biosourcés permet d'éviter le rejet dans l'espace naturel de matériaux non biodégradables, qui impactent la faune et la flore.	 Incidence positive
Les terres	Le bonus de constructibilité permet de construire davantage de logements en renouvellement urbain, limitant la consommation des ENAF.	 Incidence positive
Le sol	Le bonus de constructibilité lié à l'emprise au sol peut diminuer les surfaces perméables.	 Incidence légèrement négative
L'eau	Le bonus de constructibilité lié à l'emprise au sol peut diminuer les surfaces imperméabilisées et donc l'infiltration des eaux pluviales. En revanche, l'utilisation de matériaux biosourcés permet de réduire les pollutions de l'eau liées à l'usure de matériaux non biodégradables.	 Incidences neutres
L'air	La mise en place de matériaux biosourcés permet d'éviter la production de matériaux à base de produits pétroliers (notamment PVC).	 Incidence positive
Le climat	La mise en place de matériaux biosourcés, notamment du bois en façades permet de réduire les effets d'îlots de chaleur urbain.	 Incidence positive
Les biens matériels, le patrimoine culturel	Le bonus de constructibilité peut permettre une sur-hauteur de bâti à proximité de patrimoine bâti et engendrer et diminuer la cohérence bâtie.	 Incidence légèrement négative
Le paysage	Le bonus de constructibilité peut permettre une sur-hauteur de bâti et une emprise au sol augmentée, ce qui peut davantage modifier le paysage urbain.	 Incidence légèrement négative

3.7. Protéger les boisements du quartier du Vincin

3.7.1. Explications et justifications

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.

Afin de préserver et d'assurer le renouvellement des boisements du quartier du Bois du Vincin, la Ville de Vannes a décidé de renforcer la protection des boisements en utilisant les dispositifs de protection au titre des articles L.130-1 et L151-23 du code de l'urbanisme.

3.7.2. Modifications apportées aux pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de protection du boisement du quartier du Vincin s'inscrit dans les objectifs et orientations du PADD du PLU en vigueur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de protection du boisement du quartier du Vincin n'a pas d'impact sur le document d'OAP du PLU en vigueur.

Le règlement graphique (zonage)

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

	Limites commune
PLU en vigueur :	
	EBC conservé
	Élément paysager (L.151-23 du CU) conservé
Modification n°3 :	
	EBC ajouté
	Élément paysager (L.151-23 du CU) ajouté

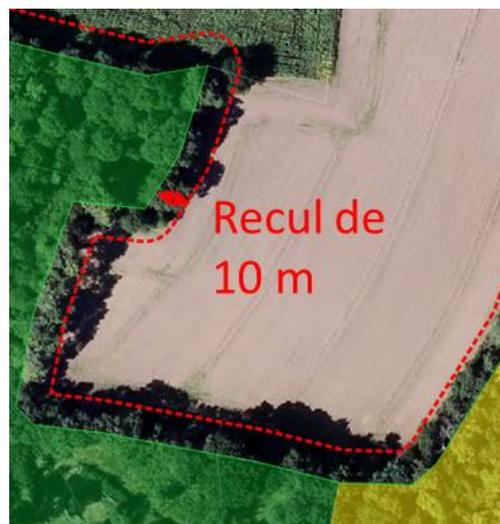
- Les surfaces boisées situées en continuité de l'EBC existant, sont intégrées sans condition de surface minimale, sauf si elles couvrent des sols généralement imperméabilisés (routes, allées, trottoirs, etc.).



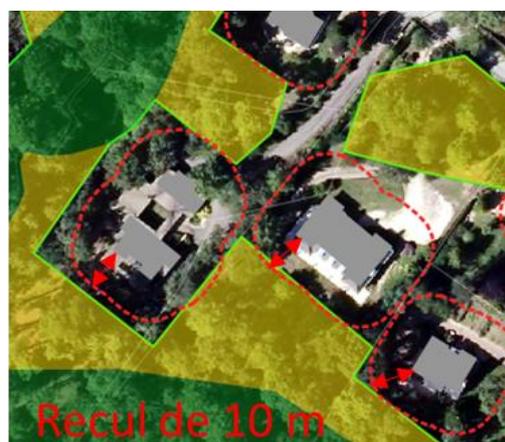
- Les surfaces boisées isolées sont identifiées et intégrées sans surface minimale et à condition de présenter une végétation suffisamment fournie justifiant le caractère boisé.



- A l'instar de l'EBC existant, un recul de 10m est retenu entre la limite des feuillages visibles sur la photo et la limite du périmètre EBC.



- Le périmètre EBC se raccroche prioritairement au cadastre (marge à 20 m maximum).
- Une distance minimale de 10 m des bâtis est retenue pour les EBC ajoutés afin de permettre une constructibilité limitée des constructions existantes (extension, assainissement autonome, etc.).

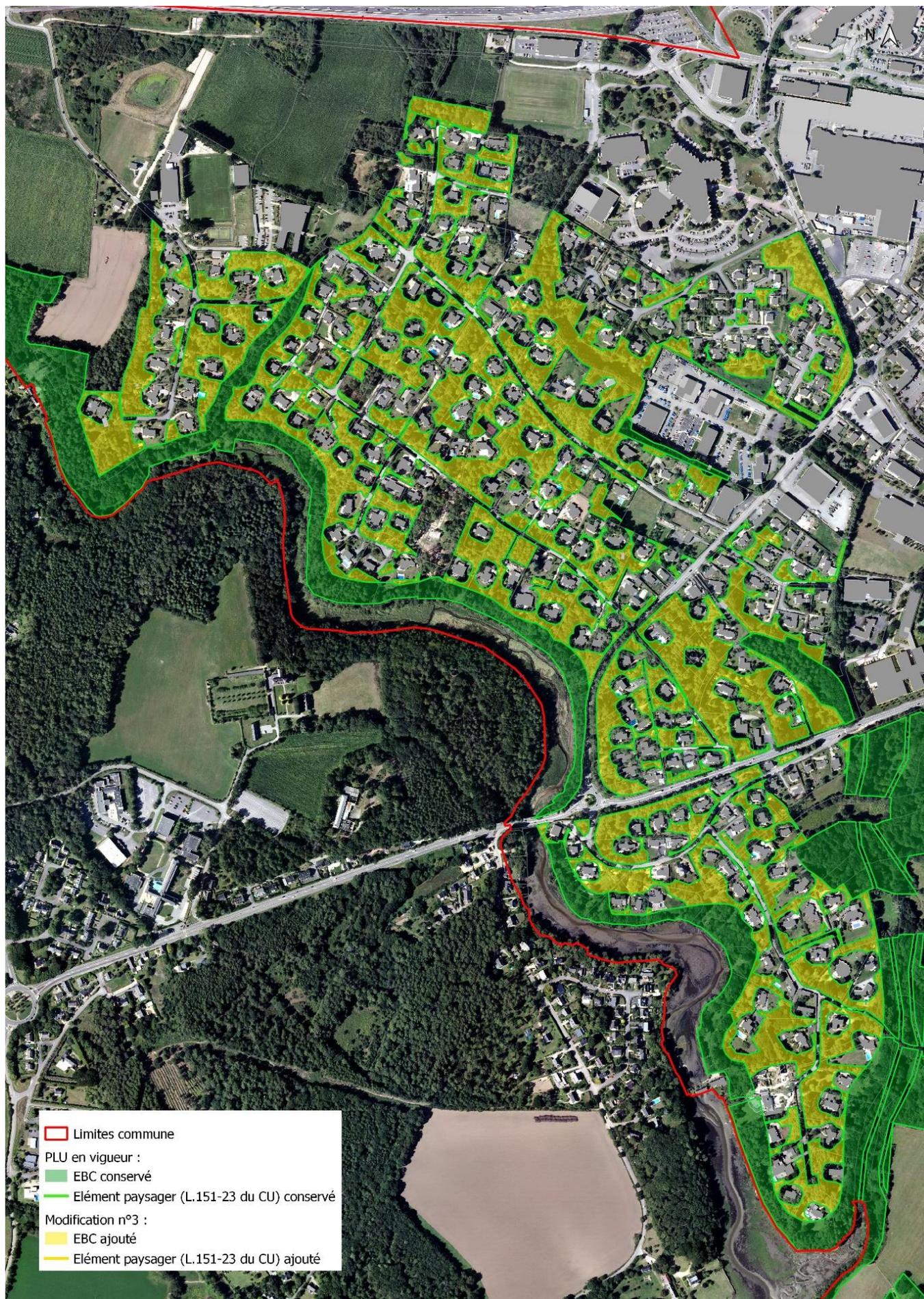


- Des alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du CU sont ajoutés pour les boisements plus isolés. La distance minimale à 10m des bâtiments (comme pour l'EBC) est retenue.



- Enfin, une rencontre in situ des services et élus de la Ville avec l'association du Bois du Vincin le mercredi 20 mars 2024 a permis un examen détaillé de la proposition d'EBC. En effet lors de l'enquête publique plusieurs contributions ont été émises sur la délimitation de l'EBC. L'emprise de l'EBC a été modifié en conséquence.

Le règlement écrit permet toutefois la rénovation et la mise à niveau des systèmes d'assainissement autonomes.



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

Enfin, la surface de l'EBC Bois du Vinci est de 59,76 ha.

Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLU en vigueur est modifié ainsi (modifications en bleu) :

- II.2. Dispositions générales
 - PARTIE B : Typologies de composantes végétales protégées / B.1 Espaces boisés classés

[...]

La rénovation des systèmes d'assainissement autonomes existants à la date d'approbation de la modification n° du PLU, dans l'espace boisé du quartier du Vincin, est autorisée, à condition que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre la conservation du boisement existant.

[...]

Extrait nouvelle écriture règlement du PLU après modification n°3

3.7.3. Bilan des incidences prévisibles sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement de cet objet de la modification sont positives.

THEMES	INCIDENCES POSSIBLES ET LE CAS ECHEANT MESURES POUVANT ÊTRE MISE EN ŒUVRE	BILAN GLOBAL
La population et la santé humaine	L'extension de l'EBC permet la préservation du cadre de vie du quartier tout en permettant des extensions limitées du bâti existant (espace tampon de 10m entre les constructions et l'EBC).	 Incidence positive
Biodiversité	L'extension de l'EBC permet la préservation de la flore et de l'habitat de plusieurs espèces animales.	 Incidence positive
Les terres	L'extension de l'EBC permet de préserver la consommation des espaces forestiers.	 Incidence positive
Le sol	L'extension de l'EBC permet d'éviter une potentielle artificialisation et imperméabilisation des sols.	 Incidence positive
L'eau	L'extension de l'EBC permet d'éviter une potentielle artificialisation et imperméabilisation des sols.	 Incidence positive
L'air	L'extension de l'EBC permet de préserver et développer un « poumon vert » sur la commune qui participe à la réduction du carbone dans l'atmosphère.	 Incidence positive
Le climat	L'extension de l'EBC participe au rafraîchissement du quartier et à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain.	 Incidence positive
Les biens matériels, le patrimoine culturel	Sans incidence	 Pas d'incidence
Le paysage	L'extension de l'EBC permet la préservation du cadre de vie du quartier et de son paysage forestier.	 Incidence positive

3.8. Garantir un accès à l'habitat pour tous

3.8.1. Explications et justifications

La Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) modifie les conditions de mise en œuvre de la mixité sociale. Par ailleurs, la récente création d'un organisme foncier solidaire par Golfe du Morbihan Vannes agglomération, invite à questionner les OAP sectorielles en tant que vecteur de production d'un habitat plus accessible. Les conditions de mise en œuvre de la mixité sociale seront en conséquence affinées en faisant évoluer les outils existants.

Les objectifs de la modification n°3 sont les suivants

- Une meilleure répartition des logements sociaux sur le territoire communal.
- L'intégration de Bail Réel Solidaire dans la programmation de l'habitat.
- L'intégration d'un pourcentage de logements abordables à produire.
- L'exigence d'un pourcentage de plus grands logements.

3.8.2. Modifications apportées aux pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de la modification « garantir un accès à l'habitat pour tous » s'inscrit dans les objectifs et orientations du PADD du PLU en vigueur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans les OAP sectorielles qui prévoient une programmation habitat il est intégré dans le tableau « programmation », la ligne suivante :

% logements sociaux minimum	Le nombre de logements sociaux est défini dans la délibération du conseil municipal sur « l'instauration d'un quota de logements sociaux dans les opérations privées »
-----------------------------	--

Le règlement graphique (zonage)

Le projet de la modification « garantir un accès à l'habitat pour tous » n'a pas d'impact sur le règlement graphique du PLU en vigueur.

Le règlement écrit

Le projet de la modification « garantir un accès à l'habitat pour tous » n'a pas d'impact sur le règlement écrit du PLU en vigueur.

3.8.3. Bilan des incidences prévisibles sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement de cet objet de la modification sont positives.

THEMES	INCIDENCES POSSIBLES ET LE CAS ECHEANT MESURES POUVANT ÊTRE MISE EN ŒUVRE	BILAN GLOBAL
La population et la santé humaine	La création de logements sociaux en zone urbaine, permet de garantir d'améliorer l'accès au logement ainsi qu'une équité d'accès aux différentes polarités communales dont les commerces et équipements, pour l'ensemble des populations.	 Incidence positive
Biodiversité	La création de logements sociaux n'a pas d'impact sur la biodiversité.	 Pas d'incidence
Les terres	La création de logements sociaux n'a pas d'impact supplémentaire sur les terres par rapport à du logement classique.	
Le sol	La création de logements sociaux n'a pas d'impact sur le sol par rapport à du logement classique.	
L'eau	La création de logements sociaux n'a pas d'impact sur l'eau par rapport à du logement classique.	
L'air	La création de logements sociaux n'a pas d'impact sur l'air par rapport à du logement classique.	
Le climat	La création de logements sociaux n'a pas d'impact sur le climat par rapport à du logement classique.	
Les biens matériels, le patrimoine culturel	La création de logements sociaux n'a pas d'impact sur les biens matériels et le patrimoine culturel par rapport à du logement classique.	
Le paysage	La création de logements sociaux n'a pas d'impact sur le paysage par rapport à du logement classique.	

3.9. Actualiser le tableau des emplacements réservés

3.9.1. Explications et justifications

Il s'agit de supprimer les emplacements réservés du PLU auxquels renonce la Ville de Vannes et d'en intégrer de nouveaux, principalement dédiés à la mise en œuvre d'infrastructures pour les mobilités décarbonées.

3.9.2. Modifications apportées aux pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'actualisation du tableau des emplacements réservés n'a pas d'impact sur le PADD du PLU en vigueur.

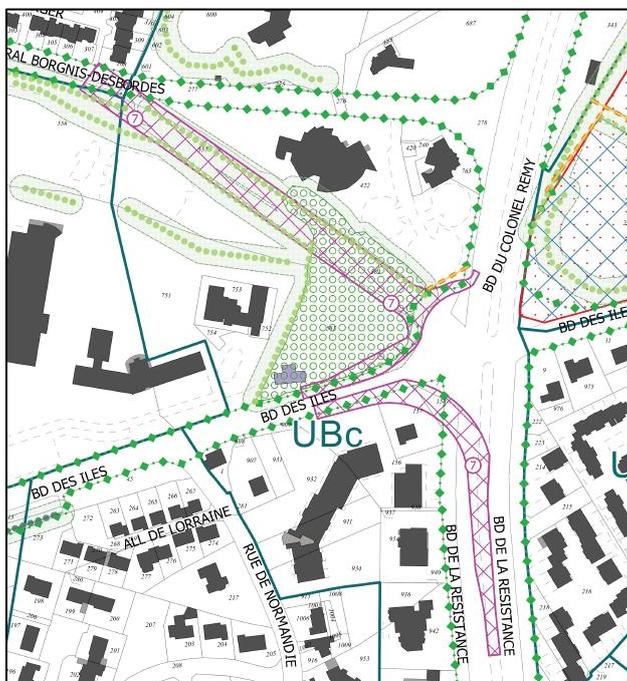
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet d'actualisation du tableau des emplacements réservés n'a pas d'impact sur le document d'OAP du PLU en vigueur.

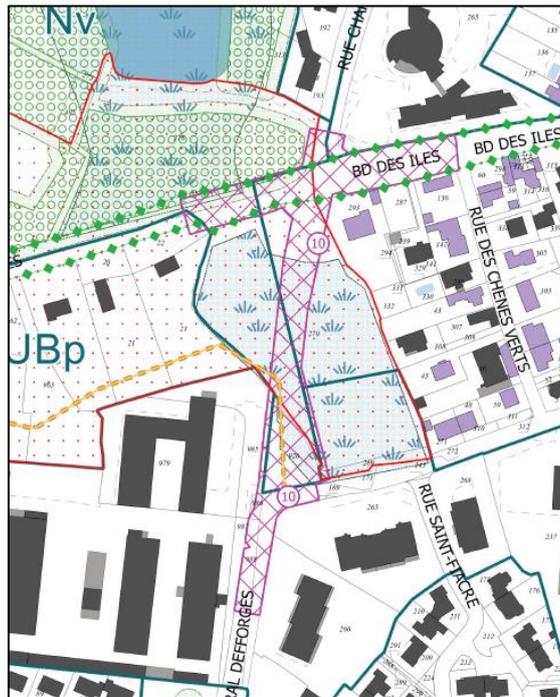
Le règlement graphique (zonage)

L'actualisation du tableau des emplacements réservés implique les modifications suivantes sur le zonage :

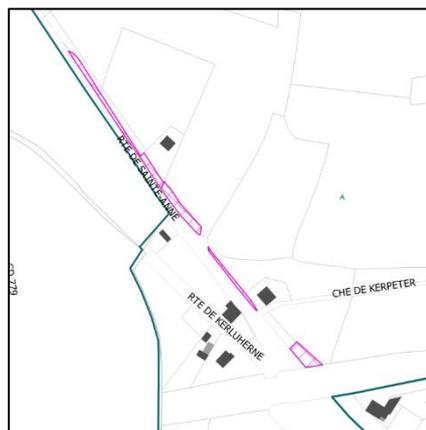
- La modification de l'emplacement réservé n°7 pour la création d'un by pass pour augmenter la capacité du carrefour des Îles (OAP cité de l'agriculture).



- La suppression de l'emplacement réservé n°10 pour la création d'un maillage véhicules entre le boulevard des Îles et la rue Amiral Defforges (OAP Le Pargo).



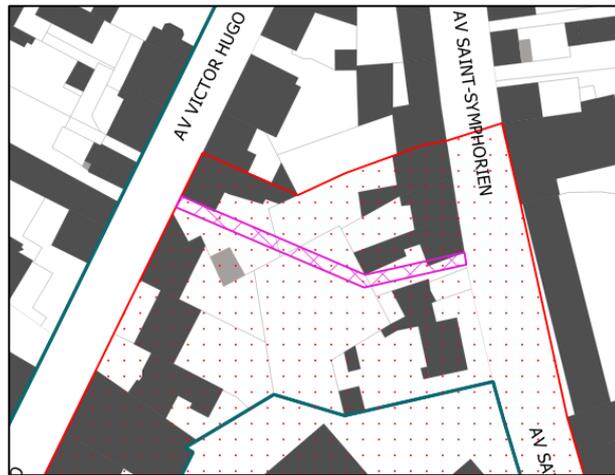
- La création d'emplacements réservés :
 - Nouvel ER n°10 pour la création d'une liaison cyclable entre Vannes et Plescop



- N°38 pour la création d'une liaison piétonne entre le site de l'OAP du Bondon et la rue de Sainte Anne.



- N°39 pour la création d'une liaison piétonne entre l'avenue Saint Symphorien et l'avenue Victor Hugo.



- N°40 pour l'extension de l'école Marie Carpentier sur la parcelle AO232



- N°41 pour la réalisation de jardins partagés et espaces de vie sociale sur les parcelles AZ161 et AZ163



Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLU en vigueur voit son tableau des emplacements réservés modifié ainsi (modifications en bleu):

Numéro	Bénéficiaire	Type	Nature	Surface	Largeur
1	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Rue du Vincin (VC 10)	2871	14 ml
2	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Rétention d'eau pluviale	Bassin de retenue de Parc Lann	17181	
3	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Réalisation de voie	Liaison rue Marcelin Berthelot et Avenue de la Marne	29111	
4	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Rétention d'eau pluviale	Bassin de retenue de Kerlann	8673	16 ml
5	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Elargissement de voie	Avenue de la Marne	11125	
6	Commune de Vannes	Aménagement d'un parking	Nord de l'agglomération	20356	30 ml
7	Commune de Vannes	Giratoire des Iles	Création d'un by pass pour augmenter la capacité du carrefour	8843 5022	20 ml
8	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Equipement public	15	
9	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Allée du Dolmen	167	
10	Commune de Vannes	Création de voie	Maillage Boulevard des Iles et rue Amiral Defforge	7920	
10	Commune de Vannes	Création d'une liaison cyclable	Réalisation d'une liaison cyclable intercommunale entre Vannes - Plescop	2018	
11	Commune de Vannes	Divers	Aménagement d'espaces naturels	4727	
12	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Equipement d'infrastructure d'eau potable	Voie de désenclavement et de surpresseur sur canalisation	2828	10 ml
13	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Equipement d'infrastructure d'eau potable	Construction d'un réservoir d'eau potable à Kerdogan	6306	
14	Commune de Vannes	Aménagement de carrefour	Avenue du 4 aout 1944 et rue Eugene Delacroix	166	
15	Commune de Vannes	Aménagement de voirie	Aménagement de trottoir et stationnement	156	
16	Etat + Département du Morbihan	Aménagement de carrefour	Rue de Bilaire Poignant - RN 165	32844	
17	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Avenue Roosevelt	153	20 ml
18	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Rue du Rumor - Rue Albert 1er	53	10 ml
19	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Rue de Strasbourg	99	14 ml
20	Commune de Vannes	Aménagement 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	Elargissement de voie	Impasse de la Confiance	290	10 ml
23	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Aménagement eaux pluviales	Création d'une bande latérale au ruisseau de Beaupré	387	4 ml
24	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Aménagement eaux pluviales	Accès au ruisseau du Rumor, rue Paul Valery et le Pont Vert	1384	3 ml
25	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Eau Potable	Voirie de maillage et réservoir d'eau	1884	
26	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Angle rue de Cliscouet et Avenue Saint-Emilion	2	
27	Commune de Vannes	Aménagement de carrefour	Rue de Bilaire - Allée du Buzo / RN 165	21113	
28	Etat	Création de voie	Aménagement de l'échangeur du Liziec (RN 165 et RN 166)	14761	
29	Commune de Vannes	Elargissement de voie	Allée du Hecheno	297	
30	Commune de Vannes	Création de voie	Prolongement de la rue du 35eme RA	458	8 ml
31	Commune de Vannes	Giratoire d'Arcal	Aménagement du by pass pour augmenter la capacité du carrefour et faire débiter la circulation	4504	
32	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Extension station d'épuration	Extension de la STEP de Tohannic	90205	
33	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Création d'un nouveau réservoir AEP	Liaison des réservoirs existants	37143	
34	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Château d'eau avenue Gontran Bienvenu	Château d'eau Gontran Bienvenu	6624	
35	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Equipement universitaire	Extension de l'UBS	11718	
36	Commune de Vannes	Liaison rue De Robien ou allée de Limoges / giratoire du Bois de Limoges	Maillage de l'avenue de Limoges et de l'avenue de Tohannic pour désenclaver le secteur de Limoges et soulager la circulation du quartier du Jointe et sur la rive gauche	7766	18 ml

37	Commune de Vannes	Liaison entre la rue du Commerce / la rue Jean Jaurès	Liaison entre la rue du commerce la rue Jean Jaurès	14151	20 ml
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 l'avenue Saint Symphorien et l'avenue Victor Hugo	225	3 ml
40	Commune de Vannes	Extension Equipement Public Parcelle A0 232	Extension Ecole Marie Carpe Carpentier	239	
41	Commune de Vannes	Equipement Public de quartier Parcelles AZ161 et AZ163	Réalisation de jardins partagés et espace de vie sociale	4713	
42	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	Réalisation d'une aire de stationnement (parc relais)	Réalisation d'une aire de stationnement (parc relais)	9623	
43	Commune de Vannes	Création d'une liaison cycle	Création d'une liaison cycle	7222	

3.9.3. Bilan des incidences prévisibles sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement de cet objet de la modification sont positives.

THEMES	INCIDENCES POSSIBLES ET LE CAS ECHEANT MESURES POUVANT ÊTRE MISE EN ŒUVRE	BILAN GLOBAL
La population et la santé humaine	La création de nouvelles liaisons piétonnes permet de connecter plus facilement certains secteurs d'OAP à des polarités communales ainsi qu'aux transports en commun. Cela favorise également la marche, bénéfique pour la santé.	 Incidence positive
Biodiversité	La modification de l'emplacement réservé n°7 permet de préserver un espace boisé. La suppression de l'emplacement réservé n°10 permet de préserver une zone naturelle ainsi qu'une zone humide.	 Incidence positive
Les terres	La suppression de l'emplacement réservé n°10 permet de préserver une zone naturelle.	 Incidence positive
Le sol	La modification de l'emplacement réservé n°7 et la suppression de l'emplacement réservé n°10 permettent de réduire l'imperméabilisation des sols. Les nouveaux emplacements réservés dédiés aux cheminements doux seront en revêtement perméables ou semi-perméable. Globalement, la modification des emplacements réservés PLU permettra de gagner davantage d'espaces non imperméabilisés et artificialisés.	 Incidence positive
L'eau	La suppression de l'emplacement réservé n°10 permet de préserver une zone humide.	 Incidence positive
L'air	La création d'emplacements réservés pour les déplacements doux participe à la réduction des déplacements en modes carbonés.	 Incidence positive
Le climat	La diminution des surfaces imperméabilisées liées à la modification de l'ER n°7 et la suppression de l'ER n°10 participent à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain.	 Incidence positive
Les biens matériels, le patrimoine culturel	Sans incidence	 Pas d'incidence
Le paysage	La modification de l'emplacement réservé n°7 et la suppression de l'emplacement réservé n°10 permettent de préserver le paysage urbain, notamment l'impact de la voiture.	 Incidence positive

3.10. Renforcer la trame verte et bleue du territoire et lutter contre les îlots de chaleur

3.10.1. Explications et justifications

Dans ce but, la Ville de Vannes souhaite renforcer les exigences du PLU pour 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, au maintien de pleine terre et la protection des zones humides.

3.10.2. Modifications apportées aux pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de renforcement de la trame verte et bleue et de lutte contre les îlots de chaleur n'a pas d'impact sur le PADD du PLU en vigueur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de renforcement de la trame verte et bleue et de lutte contre les îlots de chaleur modifie les OAP de la manière suivante :

- La création de continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir qui permettent de créer des corridors écologiques et des continuités des trames vertes, bleues et brunes.
- Le maintien de porosités visuelles et végétales à travers les opérations d'aménagement et de construction permettant une végétalisation des nouvelles zones d'urbanisation et favorisant le rafraîchissement urbain.
- La création de parcs et espaces publics plantés permettant un rafraîchissement urbain grâce aux grandes surfaces non artificialisées et végétalisées.
- La préservation de haies, d'aires de défense écologique et d'arbres remarquables qui participent à la trame verte et bleue et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.
- La protection des zones humides identifiées.
- La création et le renforcement de coupures végétales entre les opérations d'urbanisation et le tissu urbain existant ou le grand paysage.
- L'interdiction de créer des logements mono-orientés Nord pour réduire l'utilisation du chauffage l'hiver.
- L'imposition d'un albedo compris entre 0,30 et 0,80 pour les nouvelles constructions et l'intégration de l'inertie thermique dans le choix des matériaux de construction.
- La favorisation d'une ventilation naturelle des bâtiments.
- La plantation d'essences à feuillage caduc à proximité des bâtiments, afin de rafraîchir les bâtiments l'été et laisser passer la lumière naturelle et la chaleur l'hiver.
- La préservation des zones humides et la gestion aérienne des eaux pluviales qui participent au rafraîchissement de l'air.
- La création d'une OAP thématique « développement de la trame paysagère » sur 3 parcelles aux portes du quartier du Vincin afin d'assurer une cohérence paysagère d'ensemble et compléter la trame verte du quartier.

Le règlement graphique (zonage)

Le projet de renforcement de la trame verte et bleue et de lutte contre les îlots de chaleur implique les modifications suivantes sur le zonage :

- La mise à jour des EBC, arbres protégés et aires de défense écologique.
- La modification de l'ER n°7 sur un espace boisé et la suppression de l'ER n°10 sur une zone humide (voir point 3.10 actualiser le tableau des emplacements réservés).
- L'extension de l'espace boisé du quartier du Vincin.

Le règlement écrit

Le projet de renforcement de la trame verte et bleue et de lutte contre les îlots de chaleur implique la modification du tableau des emplacements réservés du règlement écrit ainsi :

- La modification de l'ER n°7 sur un espace boisé et la suppression de l'ER n°10 sur une zone humide (voir point 3.10 actualiser le tableau des emplacements réservés).
- La création d'une zone Nzh sur l'ensemble des zones humides afin d'améliorer encore leur identification et les protéger davantage, notamment en y autorisant uniquement les aménagements de cheminements piétons à condition que ceux-ci n'altèrent pas le fonctionnement de la zone humide (possibilité de cheminement sur passerelles par exemple).

3.10.3. Bilan des incidences prévisibles sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement de cet objet de la modification sont positives.

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

o O o