



## Plan Local d'Urbanisme Ville de Vannes

*Rapport de présentation*

*Tome 3. Justification des choix*

*Approbation*

**PLU approuvé le 30 juin 2017**

*Modification n°1 approuvée le 19 avril 2021*

*Modification n°2 approuvée le 04 avril 2022*

*Modification n°3 approuvée le 08 avril 2024*

# Sommaire

1   INTRODUCTION GENERALE .....	4
1.1. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme .....	4
1.2. Les enjeux des principales « loi-cadre » pour le PLU .....	5
1.3. Articulation du PLU avec le SCoT .....	6
2   JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	9
2.1. Vannes, ville accueillante (développement urbain, habitat et patrimoine) .....	10
2.2. Vannes, ville active (développement économique et commercial) .....	14
2.3. Vannes, ville verte et bleue (nature en ville, paysages et trame verte et bleue).....	18
2.4. Vannes, ville mobile et accessible (déplacements urbains).....	22
2.5. Conclusion .....	25
3   JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	26
3.1. Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain	26
3.2. Analyse des potentiels de renouvellement au regard des besoins résidentiels et économiques	27
3.2.1. Analyse au regard des besoins résidentiels.....	27
3.2.2. Analyse au regard des besoins économiques.....	29
3.3. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace .....	30
4   JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL .....	33
4.1. Les règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation.....	33
4.2. Les règles de protection spécifiques .....	39
5   EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ELABORER LES OAP .....	40
5.1. Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	40
5.2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	41
5.3. Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation .....	46
6   EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT.....	50
6.1. Justification de la délimitation des zones et de la définition des règles qui leur sont applicables	52
6.1.1 Les principaux changements apportés pour l'ensemble des zones.....	52
6.1.2. Les zones urbaines et à urbaniser .....	53
6.1.3. Les zones agricoles et naturelles .....	61
6.1.4. Le tableau des surfaces, du PLU de 2005 au nouveau PLU .....	63
6.2. Les outils particuliers figurant sur le plan de zonage .....	65
6.2.1. Les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et à mettre en valeur (EPP) et les espaces boisés classés.....	65
6.2.2. Les éléments de patrimoine bâti et de son écrin.....	85
6.2.3. Les zones humides.....	91
6.2.4. Les emplacements réservés et les cheminements doux à créer ou à conserver .....	93
6.2.5. Les marges de recul des principaux axes .....	95
6.2.6. Le changement de destination du patrimoine agricole.....	95



# 1 | INTRODUCTION GENERALE

Ce rapport expose les justifications :

- Du respect des lois encadrant le contenu du PLU, ainsi que du principal document cadre : le SCoT ;
- Des choix retenus pour établir le PADD (ce chapitre illustre également ce en quoi les OAP sont en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD) ;
- Du respect de la loi littoral par les dispositions prévues dans le PLU ;
- Des choix retenus pour établir les OAP (ce chapitre comprend une description de la complémentarité des dispositions des OAP et de celles du règlement) ;
- Des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement (il est ici rappelé que l'ensemble des dispositions réglementaires sont jugées nécessaires afin de mettre en œuvre le PADD).

Ces justifications sont regroupées dans le présent rapport.

## ***1.1. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme***

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

- **Equilibre**
  - Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.
- **Diversité**
  - Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
- **Préservation**
  - Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLU de Vannes a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Mais également par des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communales) de normes supérieures.

## **1.2. Les enjeux des principales « loi-cadre » pour le PLU**

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi « ALUR » encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

Enfin, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelle

## 1.3. Articulation du PLU avec le SCoT

- Le PLU de la ville de Vannes a été élaboré en veillant à assurer la compatibilité avec les dispositions du SCoT, et plus particulièrement avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs de ce dernier. Il est à noter que le Schéma de Cohérence Territoriale a fait l'objet d'une révision de manière simultanée à la révision du présent Plan Local d'Urbanisme. Le projet de SCoT révisé a été arrêté le 28 avril 2016. Les dispositions de ce SCoT révisé sont intégrées ici.
- Le tableau ci-dessous liste les principales dispositions thématiques du SCoT et liste la façon dont le PLU a intégré ces orientations.

1. Programmation et organisation du développement	
1.1. Affirmer le rôle des pôles urbains et bassins de vie dans le réseau multipolaire de Vannes Agglo pour renforcer l'accessibilité aux différents niveaux de service	<p>Le PLU de la Ville de Vannes soutient le renforcement des fonctions supérieures du cœur d'agglo en : en identifiant des possibilités d'extension au site universitaire, en permettant le développement des équipements de rayonnement présents sur le territoire notamment.</p> <p>La vitalité des centres de quartier fait également partie intégrante du projet, comme en attestent les orientations prises pour favoriser les implantations commerciales dans ces centralités notamment.</p> <p>Il est donc compatible avec les dispositions du DOO listées au chapitre 1.1. du DOO.</p>
1.2. Déployer un réseau de mobilité globale pour une fluidité accrue et durable des déplacements dans Vannes Agglo et sur l'axe sud breton	<p>Le PLU de Vannes intègre pleinement les orientations relatives au confortement de la vocation métropolitaine et multimodale du PEM, autour de la gare. Par ailleurs, le PLU intègre les déplacements doux dans l'ensemble de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation. Une réflexion a également été menée sur l'intégration au PLU des projets de cheminements doux, qui sont matérialisés sur les documents graphiques du PLU. Il s'agit de renforcer le maillage de déplacements doux existant.</p> <p>Les normes de stationnement ont été revues pour tenir compte des niveaux futurs de desserte par les transports collectifs.</p> <p>Les orientations du Schéma Directeur des Transports Collectifs (SDTC) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU), reprises par le SCoT, ont été intégrées à la réflexion dès l'élaboration du PADD du PLU.</p> <p>De nombreux emplacements réservés sont instaurés de manière à pouvoir traduire la politique sectorielle des déplacements urbains, retranscrite notamment dans les OAP.</p>
1.3. Promouvoir une offre de logements équilibrée et accessible	<p>Les objectifs et la programmation en matière de logements du SCoT sont calqués sur ceux du PLH, que le PLU a pleinement intégré. Il est donc compatible avec les dispositions du DOO listées au chapitre 1.3. du DOO.</p>

	Le PLU intègre ainsi des objectifs de mixité sociale renforcés au sein des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (voir supra).
1.4. Mettre en œuvre un urbanisme de proximité et durable	<p>Le PLU, par les évolutions apportées au règlement, vise à favoriser la diversification dans le tissu pavillonnaire existant. Il a intégré une analyse de la capacité foncière mobilisable dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>La définition d'OAP sur de nombreux secteurs, associée à la création de secteurs indicés (p), au sein desquels le PLU permet de déroger aux règles classiques (hauteurs...) va dans le sens de la promotion d'un urbanisme de projet.</p> <p>Par la création d'une OAP dédiée à la Trame Verte et Bleue et à la Nature en Ville, et par la création d'une zone Nv spécifiquement dédiée à la nature en ville, le PLU a intégré les orientations relatives au développement de la nature en ville.</p> <p>Les objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace sont affichés à l'échelle du pôle Cœur d'Agglo, qui comprend la ville de Vannes. Le PLU laisse des marges de manœuvre importantes aux autres communes (seulement 1300 logements environ en extension, pour les 4646 prévus sur le pôle).</p>
2. Gestion durable des ressources environnementales soutenant l'adaptation au changement climatique	
2.1. Conforter les échanges écologiques littoral/arrière-pays et leur diffusion dans les espaces urbains pour une qualité de vie et des ressources enrichies	Le PLU a été l'occasion d'affiner le travail mené à l'échelle du SCoT sur la question de la trame verte et bleue, et de son prolongement avec la nature en ville. Ayant traduit ces nouveaux éléments de connaissance sous forme réglementaire, le PLU est compatible avec les dispositions listées au chapitre 2.1. du DOO.
2.2. Valoriser les patrimoines et spécificités des espaces maritimes et continentaux	Le DOO du SCoT apporte des éléments d'interprétation des modalités de mise en œuvre de la loi littoral sur le territoire. Le PLU est compatible avec les éléments figurant dans le DOO à ce sujet.
2.3. Organiser une gestion des ressources et pollutions contribuant au renouvellement de la capacité d'accueil du territoire sur le long terme	Le PLU est compatible avec les dispositions listées au chapitre 2.3. du DOO. Les orientations du PLU en matière de gestion de l'eau, et de gestion des déchets, qui figurent au règlement et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation vont en effet dans le sens des objectifs mentionnés au DOO.
2.4. Lutter contre le changement climatique en agissant sur la vulnérabilité énergétique du territoire	Le PLU est compatible avec les dispositions listées au chapitre 2.4. du DOO. Il comporte notamment un système de bonification des droits à construire les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive visées au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, afin d'encourager le développement de ce type de programmes sur la commune.

3. Mise en œuvre de la stratégie économique	
3.1. Préserver et développer les activités primaires et accompagner l'accomplissement de leur potentiel en protégeant les ressources et l'accès aux espaces qu'elles valorisent	Le PLU est compatible avec les dispositions listées au chapitre 3.1. du DOO. Le PLU, en favorisant de façon claire le renouvellement urbain, concentre le développement de la ville au sein de son enveloppe urbaine, et limite fortement les constructions au sein de l'espace agricole (y compris au sein des hameaux). L'espace à vocation agricole est ainsi préservé.
3.2. Développer les fonctions tertiaires et supérieures du Coeur d'Agglomération	Le PLU est compatible avec les dispositions listées au chapitre 3.2. du DOO. (cf. point 1.1.)
3.3. Réintroduire et développer les fonctions économiques dans le tissu urbain	Le PLU est compatible avec les dispositions listées au chapitre 3.3. du DOO. En effet, il classe les zones UA, UB et UC en zones mixtes, et les règlements de ces zones favorisent une diversification des occupations du sol. Certains secteurs faisant l'objet d'OAP font l'objet d'orientations spécifiques à ce sujet.
3.4. Affirmer le commerce comme un facteur d'attractivité du territoire et d'urbanité	Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec les dispositions listées au chapitre 3.4. du DOO, le PLU a : créé une nouvelle zone U1c, à vocation exclusivement commerciale ; a précisé les possibilités d'implantations commerciales au sein des zones d'activités mixtes (U1a et U1b), et a introduit des secteurs d'implantation préférentielle du commerce de détail en zones urbaines mixtes.  Ainsi, les onze secteurs privilégiés d'implantation du commerce sont une traduction concrète de l'orientation du SCoT visant la structuration commerciale du territoire.
3.5. Mettre en œuvre de l'agilité économique par une offre foncière et immobilière en parc d'activités de haute qualité accessible, évolutive et adaptable dans le temps aux besoins renouvelés des entreprises	Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec les dispositions listées au chapitre 3.5. du DOO, et dans le cadre de la définition du PADD, le PLU identifie plusieurs sites pouvant accueillir des activités économiques, et notamment : le Liziec, les nouvelles opérations du PIBS, les abords de la gare (vocation tertiaire), le Chapeau Rouge 2.
3.6. Organiser la diffusion d'un tourisme durable qui étend la destination « Golfe du Morbihan » et soutient les autres fonctions économiques et de service du territoire	Le PLU est compatible avec les dispositions listées au chapitre 3.6. du DOO.
3.7. Accompagner les mutations technologiques en lien avec la gestion énergétique de demain	Le PLU est compatible avec les dispositions listées au chapitre 3.7. du DOO.

## 2 | JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le présent chapitre est structuré autour d'un rappel des dispositions et justifications des choix opérés pour établir le PADD. On y trouve également des encadrés qui illustrent comment les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes avec les orientations et objectifs du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales stratégiques et les choix faits par la ville de Vannes en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement.

Il est issu d'un travail d'analyse des besoins et des enjeux d'aménagement et de développement du territoire issu du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents d'urbanisme locaux et supra-communaux (SCoT, PLH, PDU de Vannes Agglo, Charte du PNR, SAGE, ...), et de la concertation menée avec les habitants.

Il constitue une présentation synthétique de la vision du territoire communal à horizon 2030 et le cadre de référence de son développement dans le respect des principes essentiels qui régissent les documents d'urbanisme.

Ainsi, conformément au code de l'urbanisme, ce PADD traduit une ambition politique de développement au travers d'actions concrètes en matière : de mixité et d'équilibre social de l'habitat, de développement économique, de préservation de l'environnement, d'organisation des transports et déplacements, de développement des communications numériques, d'équipements commerciaux, de services, de loisirs...

Il définit et intègre également la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La collectivité souhaite un projet de territoire fédérateur, porteur de développement durable. Les orientations se déclinent suivant plusieurs volets et échelles : l'affirmation de Vannes dans son rôle et ses fonctions de ville centre d'agglomération en renforçant son attractivité et en maintenant le dynamisme économique ; l'organisation du développement urbain sur les secteurs stratégiques en renouvellement en proposant une offre d'habitat cohérente aux Vannetais ; la maîtrise de la consommation foncière ; la qualification des espaces urbains aux abords des réseaux de transport structurants ; la préservation des continuités écologiques et la protection des milieux ; et enfin la mise en valeur des richesses du patrimoine bâti et naturel.

Cela se traduit par un projet de développement qui s'articule suivant 4 axes majeurs :

- 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 et trame verte et bleue)
- Axe 4 : Vannes, ville mobile et accessible (déplacements urbains)

## 2.1. Vannes, ville accueillante (développement urbain, habitat et patrimoine)

Vannes est une ville littorale attractive, riche d'un patrimoine architectural remarquable, au cœur d'une agglomération d'environ 135 000 habitants. Un positionnement géographique porteur, un environnement exceptionnel et un dynamisme économique ont généré une très forte croissance démographique sur les dernières décennies. Forte d'un marché du logement dynamique, Vannes fait progressivement face à une pression foncière accrue. Le développement de la ville tourné vers l'extension sur la dernière décennie sera demain résolument axé sur le renouvellement urbain car c'est désormais ce foncier qui est majoritairement disponible : dents creuses, fonds de parcelles, sites mutables (rives du Port, ex-université en centre-ville, ex-cliniques, Troadec, casernes, etc.). La densification des espaces bâtis est nécessaire avec des formes d'habitat individuel et collectif adaptées et abordables, dans le respect du cadre de vie. Face à une vie urbaine plus intense, la valorisation du patrimoine et des espaces publics, comme autant de lieux d'agrément, devient une clef déterminante de la qualité de vie.

Pour accueillir la population dans de bonnes conditions, la collectivité doit répondre à la diversité des besoins et favoriser la mixité sociale et générationnelle. Il est important de produire des typologies de logement adaptées à la demande et de promouvoir l'accession au logement pour tous. Cela passe par des objectifs de densité plus importants en cœur de ville et dans les secteurs bien desservis au travers d'opérations qualitatives, bien intégrées à leur environnement et au fonctionnement urbain.

Ces opérations de renouvellement urbain se feront dans le respect du patrimoine vannetais, elles devront contribuer à l'embellissement de la ville et être associées à une gestion et à un aménagement de l'espace public valorisant, dans la perspective d'améliorer l'accueil, le cadre et la qualité de vie des vannetais.

C'est fort de ces constats que les orientations suivantes ont été déclinées dans l'axe 1 du PADD :

### 1. Offrir des logements pour tous pour favoriser les parcours résidentiels

- La diminution de la taille des ménages, l'évolution des modes de vie, le vieillissement de la population et la hausse du coût du foncier ont induit d'importantes mutations dans la demande de logements.
- Vannes, pour conforter son attractivité résidentielle et asseoir son positionnement de cœur d'agglomération, doit créer les conditions permettant la production d'un nombre suffisant de logements pour maintenir la population, mais également favoriser la création d'une offre diversifiée en termes de typologie (maisons, appartements, logements intermédiaires), de mode d'occupation (propriétaires, locataires), de taille ou encore de prix pour favoriser les parcours résidentiels et héberger une population équilibrée, séduite par les atouts de la ville centre.
- C'est pour répondre à ces enjeux que le PADD prévoit de :
  - Maintenir une dynamique de construction adaptée
    - Favoriser une production de logements dynamique, en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (460 logements par an environ, ce qui permet d'envisager une stabilisation de l'évolution démographique),
    - Favoriser une offre variée de logements susceptible d'évoluer pour s'adapter aux besoins, en matière de logements collectifs, individuels, de logements locatifs sociaux ou d'accession abordable.
  - Soutenir le développement d'une offre de logements abordables en location et en accession à la propriété
    - Poursuivre le développement du logement social et le renouvellement du parc, dans un objectif de mixité, selon une répartition adaptée par quartier,
    - Promouvoir une accession abordable en particulier pour les jeunes ménages avec enfants,

- Favoriser les parcours résidentiels,
- Faciliter la requalification du parc de logements existants.

L'analyse de l'évolution démographique de la ville fait apparaître que le « point mort » de la construction se situe autour de 430 logements annuels. Aussi, l'objectif de 460 logements annuels affiché par le PADD apparaît-il comme un objectif de raison, qui fait par ailleurs écho aux orientations chiffrées affichées par le SCoT et le PLH.

**Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- Les secteurs faisant l'objet d'OAP permettent de couvrir une part importante des besoins en logement exprimés par le PADD.
- Les secteurs faisant l'objet d'OAP et sur lesquels une programmation en logement est prévue sont assortis de règles spécifiques liées à la mixité sociale (logements sociaux et accession abordable)

**2. Contenir la ville et favoriser le renouvellement urbain**

- Le diagnostic a permis de faire ressortir le fait qu'entre 2002 et 2013, 35% de la production de logement a été réalisée dans l'enveloppe urbaine. La dynamique de renouvellement urbain, nécessaire afin d'éviter le développement de friches au sein de la ville et de limiter l'étalement urbain, doit être renforcée.
- Le projet entend conforter cette dynamique en augmentant la part des logements produits dans le tissu urbain existant. Il s'agit de permettre la densification des constructions tout en garantissant leur intégration paysagère et urbaine ainsi que leur qualité architecturale.
- C'est pour répondre à ces enjeux que le PADD prévoit de :
  - Construire au moins 75% des logements dans le tissu urbain existant
    - Limiter les extensions d'urbanisation sur des espaces agricoles ou naturels,
    - Favoriser la requalification urbaine et architecturale des sites mutables désaffectés publics ou privés (ex-site universitaire rue de la Loi, sites administratifs, rive gauche du Port, anciennes cliniques, casernes et sites militaires, etc.),
    - Orienter et cadrer le développement urbain sur les secteurs stratégiques en renouvellement (Orientations d'Aménagement et de Programmation, appels à projet, etc.).
    - Accompagner la dynamique de comblement des dents creuses et des fonds de parcelles.
  - Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité, plus denses
    - Permettre la densification des constructions avec des morphologies diversifiées et adaptées au cadre d'implantation en promouvant une architecture de qualité,
    - Mener une réflexion sur les vues et les densités perçues, pour une meilleure intégration des nouvelles opérations dans l'environnement immédiat,
    - S'assurer d'une bonne insertion paysagère et inciter à l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité,
    - Produire des formes urbaines compactes et qualitatives dans les secteurs de développement urbain, à proximité des centralités existantes ou projetées (Tohannic, Beaupré La Lande...).

Les secteurs de projet retenus dans le PADD sont ceux qui permettent de répondre au double objectif de production de logements à un rythme relativement soutenu, et de modération de la consommation d'espaces. Ainsi, les grandes emprises foncières libres ou en cours de mutation ont fait l'objet de réflexions spécifiques, qui ont conduit à l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le choix d'un scénario volontariste de reconquête de la ville au sein de son enveloppe urbaine a été fait, principalement pour deux raisons : les disponibilités foncières sont importantes et méritent d'être

valorisées ; les espaces agricoles et naturels situés en frange de l'enveloppe urbaine sont des espaces de qualité, que le PADD entend mettre en valeur.

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les secteurs faisant l'objet d'OAP en renouvellement permettent de couvrir 85% des logements programmés sur la période 2017-2030. Ajouté au potentiel de renouvellement urbain « diffus », la traduction réglementaire du PLU a permis d'aller au-delà des objectifs énoncés dans le PADD, tout en restant dans le cadre de l'orientation générale souhaitée.
- Les OAP mises en place visent à orienter et cadrer le développement urbain sur les secteurs stratégiques en renouvellement
- Les objectifs spécifiques en matière de densité et de qualité urbaine, architecturale et paysagère qui y sont développés vont dans le sens des orientations du PADD rappelées ci-dessus afin d'intégrer les projets dans leur environnement urbain.
- Les OAP prévoient des dispositions sur les performances environnementales des nouvelles constructions, notamment au regard de l'énergie et du climat (bio-climatisme, performances énergétiques, intégration de matériaux biosourcés, etc.).

**3. Affirmer la richesse du patrimoine architectural et paysager et la mise en valeur des espaces publics comme leviers d'attractivité**

- Parmi la centaine de secteurs sauvegardés en France, Vannes est l'un des plus anciens et des plus emblématiques ; il a permis de conserver un patrimoine d'exception et un noyau urbain attractif, actif et animé. Vannes possède aussi un riche patrimoine sur l'ensemble de son territoire. Ce patrimoine est un élément constitutif essentiel de la qualité de vie et de l'attractivité de la commune. La composition urbaine de la ville, axée sur son port et développée par la ramification des espaces lui confère tout son sens. L'embellissement de la ville passe également par la mise en valeur des espaces publics et leur interconnexion et par des aménagements adaptés à leurs fonctions et leurs formes. L'enjeu principal de ce volet du projet est de donner du plaisir à habiter en ville et d'affirmer l'identité de la ville par ses formes propres. L'évolution du cadre urbain doit tenir compte de la spécificité des quartiers et la poursuite des aménagements d'espaces publics doit intégrer les nouveaux usages, notamment aux abords du cœur de ville. Le renforcement de la perméabilité entre les quartiers doit également être assuré pour rendre la ville plus agréable et accessible.
- C'est pour répondre à ces enjeux que le PADD prévoit de :
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain du secteur sauvegardé
  - Après 30 ans d'existence, le plan de sauvegarde et de mise en valeur du centre-ville avait besoin d'être révisé. Étendu afin d'assurer une meilleure cohérence de gestion des entités bâties du centre ancien et des faubourgs, le plan résulte d'un nouveau travail d'inventaire des immeubles, intérieur et extérieur, pour réévaluer leur intérêt architectural et hiérarchiser les protections. Les objectifs du projet pour le secteur sauvegardé sont de :
  - Conserver le bâti exceptionnel de l'époque médiévale à nos jours (maisons de ville en granit, maisons à pan de bois, immeubles de rapport),
  - Assurer une protection des témoignages constructifs et décoratifs (traces anciennes, escaliers, cheminées, boiseries, décors),
  - Hiérarchiser le mode de gestion des espaces bâtis et non bâtis suivant la nature de chaque immeuble,
  - Favoriser l'habitabilité du bâti protégé,
  - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain (ravalement, requalification d'espaces publics),
  - Favoriser la création architecturale contemporaine traitée en continuité des perspectives urbaines et à l'échelle humaine,
  - Préserver et mettre en valeur les parcs et jardins, ainsi que les espaces verts des cœurs d'îlots,
  - Poursuivre le dégagement des pieds de remparts en face externe,

- Adapter les règles d'urbanisme à la nature du patrimoine (implantations, hauteurs, stationnement),
- Maintenir la diversité sociale et fonctionnelle, dont le tissu commercial.
- Renforcer la prise en compte du patrimoine architectural diffus, ainsi que des ensembles urbains et paysages remarquables
  - La préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux situés en dehors du secteur sauvegardé méritent d'être renforcées. A cette fin, le PADD affiche une orientation qui consiste à intégrer au mieux le patrimoine dans une politique globale de renouvellement urbain, en mettant en place des prescriptions de nature à assurer la préservation notamment :
    - De quartiers, d'ilots ou de rues représentatifs du patrimoine architectural du début du XXème siècle (tels que des parties de la rue Olivier de Clisson, de la rue Albert 1er, de la rue Jeanne d'Arc ou de l'Avenue Roosevelt),
    - De certains manoirs et d'anciens corps de ferme,
    - De linéaires plantés, tels que le mail de la Rabine.
  - Il s'agit ici de conserver l'identité de ces espaces, tout en permettant leur évolution.
- Améliorer le cadre de vie par l'embellissement de la ville et de ses espaces publics
  - S'assurer de la qualité des espaces publics
  - Reconquérir les espaces publics et assurer la cohérence d'ensemble de leur traitement,
  - Poursuivre la mise en valeur des places, des esplanades, des berges et des parvis des équipements (place Gambetta, place Brûlée),
  - Clarifier l'occupation du domaine public,
  - Développer la nature en ville en contrepartie d'espaces urbains plus denses,
  - Conserver, aménager des espaces verts, de convivialité, des petits boisements contribuant à la régulation thermique au sein de l'enveloppe urbaine,
  - Favoriser les liaisons douces entre les espaces publics notamment aux abords du cœur de ville,
  - Pacifier les voies de transit telles que la rue Thiers et la section centrale du Boulevard de la Paix afin de l'ouvrir sur les sites à enjeux et de favoriser les connexions entre le centre-ville et la gare.
- Favoriser et encadrer les dispositifs visant à économiser ou produire de l'énergie
  - Favoriser les démarches d'isolation thermique,
  - Prendre en compte les spécificités du bâti ancien et de leurs structures par l'usage de matériaux et dispositifs compatibles,
  - Préserver l'aspect des façades et toitures dont les formes et matériaux présentent un intérêt patrimonial ou dont l'ensemble caractérise le paysage.

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les orientations développées dans le PADD trouvent leur traduction : dans le Secteur Sauvegardé (hors PLU), le règlement du PLU (renforcement de la prise en compte du patrimoine bâti et végétal) et dans certaines OAP qui concernent des secteurs où la présence de patrimoine bâti donne lieu à des prescriptions spécifiques (ex-cliniques par exemple)
- Une OAP spécifique a par ailleurs été développée pour le boulevard de la Paix / cité administrative, permettant d'esquisser les prémices d'une réflexion urbaine approfondie sur ce site majeur de reconquête de l'espace public vannetais.
- Enfin, plusieurs OAP à caractère patrimonial ont été ajoutées lors de la dernière modification de 2022. Celles-ci ont pour objectifs de : préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti (les différentes composantes et caractéristiques du bâti selon les typologies et les époques) ; transformer et adapter si nécessaire ce bâti afin d'y apporter des éléments utiles à son exploitation ; préserver les abords de ce patrimoine bâti au travers de la conservation des éléments liés à ces architectures (clôtures, jardins...), révéler la nature profonde et complexe du patrimoine au sens large, indissociable du cadre paysager (le golfe, les cours d'eaux qui

ont façonné la ville...), des contextes élargis à des entités de quartiers cohérentes (par la géomorphologie, les structures et typologies, la nature, les phases d'occupation etc.), des situations spécifiques de toutes les composantes patrimoniales.

## 2.2. Vannes, ville active (développement économique et commercial)

Vannes est une ville économiquement dynamique qui bénéficie d'un tissu diversifié, non dépendant d'un secteur d'activité spécifique. La ville concentre 65% des emplois de l'agglomération, elle accueille des activités du secteur primaire, de la sphère productive, des services productifs ou de recherche et une économie résidentielle, répondant aux besoins de la population, dont le rayonnement dépasse bien souvent le territoire de l'agglomération.

Pour asseoir son rôle de ville centre et maintenir la création d'emplois sur son territoire, la commune doit se donner les moyens de préserver les activités primaires et productives, se doter de capacités d'accueil suffisantes et adaptées aux besoins des entreprises existantes et nouvelles. Cet objectif devra être réalisé avec un effort de renouvellement ou de densification en cohérence avec l'aménagement souhaité de la commune.

L'évolution de l'économie résidentielle doit être accompagnée pour répondre aux besoins de la population tout en structurant l'offre du territoire. Le projet doit permettre de conforter les centralités de quartiers, d'accompagner le développement du centre-ville et accroître son rayonnement, de permettre une offre commerciale complémentaire et attractive en périphérie.

C'est fort de ces constats que les orientations suivantes ont été déclinées dans l'axe 2 du PADD :

### 1. Accompagner l'évolution des entreprises et permettre leur développement

- La ville souhaite maintenir son attractivité économique et son rôle de ville-centre d'agglomération.
- Dans ce cadre, le projet vise à pérenniser les activités de la sphère productive, créer une offre foncière pour permettre l'accueil de nouvelles activités ne pouvant s'intégrer dans le tissu urbain, favoriser la création d'offres immobilières attractives, centrales et desservies par des infrastructures de transport performantes.
- C'est pour répondre à ces enjeux que le PADD prévoit de :
  - Adapter, développer les capacités d'accueil
    - Vannes accueille près de 380 hectares de zones d'activités et dispose d'environ 8 ha à commercialiser. A ce sujet, le projet entend :
      - Accompagner l'évolution des activités dans les parcs existants en favorisant leur renouvellement et leur densification,
      - Réaffirmer la vocation industrielle du Prat, en limitant notamment les contraintes d'exploitation des activités de la sphère productive,
      - Permettre l'accueil d'activités économiques dans le prolongement du secteur du Chapeau Rouge en le connectant au réseau viaire existant,
      - Conserver la vocation économique du site du Liziec à l'Est de la commune.
  - Poursuivre le développement de l'activité tertiaire
    - Poursuivre le développement du PIBS (Parc d'Innovation Bretagne Sud) au Sud de la commune,
    - Développer des offres immobilières adaptées aux abords du centre et des principales infrastructures numériques et de transport, notamment sur le secteur de la gare et les sites libérés (actuelle cité administrative...).

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Plusieurs OAP permettent de répondre aux objectifs listés ci-dessus (Le Liziec, Troadec III).
- Les autres orientations sont traduites dans le règlement.

## 2. Organiser l'offre commerciale

- L'armature commerciale de Vannes est constituée de deux pôles majeurs (le centre-ville et l'ouest) et de deux pôles d'agglomération (le Poulfanc et les Trois Rois).
- Le projet entend maintenir et renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville tout en assurant un développement complémentaire et qualitatif des pôles de périphérie.
- Ainsi, le PADD affiche pour orientations :
- Renforcer l'attractivité économique du centre-ville
  - Le centre-ville est le second pôle commercial de l'agglomération. Pour conforter son attractivité, il s'agit de :
    - Favoriser le développement du commerce en centre-ville et dans ses abords immédiats : le port, le centre historique, la gare,
    - Permettre l'accueil de nouvelles locomotives pour renforcer son attractivité,
    - Développer l'accueil d'activités à caractère touristique, notamment sur sa frange littorale,
    - Equilibrer le rapport entre la place de la voiture et celle du piéton,
    - Adapter la gestion du stationnement,
    - Rendre plus lisibles l'axe Gare/ Port.
- Requalifier les zones commerciales
  - Les zones commerciales périphériques doivent aujourd'hui faire face à de nouvelles problématiques, telles que la qualité urbaine ou leur desserte. Pour y répondre, il s'agit de :
    - Permettre la densification et la requalification des zones commerciales existantes (résorption de la vacance, réhabilitation, préservation de l'environnement, limitation des déplacements...),
    - Proposer une offre périphérique de qualité,
    - Permettre l'accueil de nouvelles activités attractives sur des fonciers adaptés.

### Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Plusieurs OAP permettent de répondre aux objectifs listés ci-dessus (La Rabine, Cité de l'agriculture, Université Est, Boulevard de la Paix Ouest, La Bourdonnaye – îlot Le Pesquer – Nord Gare, Boulevard de la Paix / cité administrative, Beupré-Lalande, Le Liziec, Troadec III, Parc du Golfe).

## 3. Conforter la proximité des services, équipements et commerces

- Les équipements, services et commerces de proximité contribuent à la qualité de vie des habitants, en créant des lieux d'échanges au cœur des quartiers. La proximité de ces lieux contribue également à la diminution des besoins en déplacement.
- Le projet entend développer des centralités de quartiers équilibrées sur le territoire, avec un enjeu évident de lien social et d'amélioration de la qualité de vie.
- Ainsi, le PADD affiche pour orientations :
- Créer ou conforter des centralités de quartiers
  - Offrir une plus grande lisibilité des commerces et services de proximité,
  - Conforter les centralités de proximité dans leur dynamique commerciale, et notamment sur celles de Menimur, de Kercado et de Cliscoüët (requalification du centre commercial de Menimur réalisée dans le cadre de l'ANRU et projet de requalification du centre commercial de Kercado à l'étude),
  - Créer une centralité pour Beupré La Lande dans le prolongement des équipements existants (ouverture d'une médiathèque en 2015, écoles, etc.),
- Maintenir une offre adaptée en équipements publics

Vannes est riche de nombreux équipements publics, qu'ils soient sportifs (une centaine), scolaires, ou culturels. Il s'agit de maintenir cet atout et :

- d'adapter les équipements en fonction des besoins,
- de s'assurer d'une offre satisfaisante autour des centralités de quartiers.
- Repenser l'espace public comme lien social
  - Renforcer les liaisons vers les cœurs de quartiers,
  - Reconquérir l'espace public par des aménagements qualitatifs,
  - Recréer du lien entre les quartiers,

Les centralités retenues par le PADD sont celles qui sont unanimement reconnues comme étant des centres de quartier à l'échelle de la ville, et qui concentrent généralement une offre commerciale et des équipements d'intérêt collectif. Ce point constitue par ailleurs également une traduction des orientations du SCoT sur le sujet des centralités.

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Certaines OAP prévoient la constitution de nouvelles centralités de quartier (Cité de l'agriculture, Beaupré la Lande notamment).
- Les OAP à dominante habitat n'interdisent pas l'implantation de commerces ou services dont l'activité est compatible avec l'habitat.

#### **4. Renforcer le rôle de ville-centre de l'agglomération**

- Vannes concentre des équipements et fonctions spécifiques d'une ville-centre, qu'elle souhaite maintenir et développer.
- Le projet tend à renforcer la position de la commune qui accueille déjà les principaux équipements de l'agglomération, avec pour certains un rayonnement à l'échelle du département.
- Ainsi, le PADD affiche pour orientations :
- Valoriser les atouts de la ville

Vannes dispose de nombreux atouts permettant d'assurer son attractivité. Le projet entend :

  - Mettre en valeur les atouts touristiques de la ville de Vannes (labélisée Ville d'art et d'histoire de Bretagne, ville fleurie et station balnéaire),
  - Valoriser et diversifier l'offre touristique, culturelle et sportive,
  - Maintenir et développer des équipements qui rayonnent à l'échelle de Vannes Agglo et du département,
  - S'appuyer sur l'arrivée de la LGV pour développer des fonctions supérieures et développer les échanges,
  - Encourager les échanges avec les métropoles régionales (Rennes / Nantes),
  - Valoriser l'économie liée à la mer en favorisant l'ouverture sur le Golfe.
- Renforcer l'enseignement supérieur et la recherche en lien avec l'économie locale

Vannes propose une offre conséquente en matière d'enseignement supérieur, en lien direct avec des filières économiques locales. Afin de valoriser cet atout, le projet réaffirme les orientations suivantes :

  - Consolider les liens entre l'enseignement supérieur et la recherche en lien avec l'économie locale,
  - Poursuivre le déploiement des infrastructures de télécommunication à très haut débit,
  - Intégrer systématiquement la desserte numérique et mobile dans l'aménagement de l'espace public

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Certaines OAP prévoient des réserves foncières pour la création ou l'extension d'équipements pour la dynamisation des quartiers (La Loi, La Rabine, Cité de l'agriculture, Les Ursulines, CHBA, boulevard de la Paix Ouest, La Bourdonnaye – îlot Le Pesquer – Nord Gare, Beaupré Lalande, Tohannic, Parc du Golfe)

#### **5. Préserver l'activité agricole**

- Malgré une diminution importante du nombre d'agriculteurs exploitants, l'activité agricole à Vannes demeure bien présente sur les pourtours de la commune (10 sièges d'exploitation recensés au RGA 2010).
- Le projet a pour enjeu le maintien de l'activité et du paysage agricole associé en limitant l'étalement urbain, principal responsable de la diminution de la surface agricole utile.
- Le PADD affiche pour ambition de maintenir et préserver l'activité agricole.
- A cette fin, le PADD affiche des orientations relatives à la gestion des sols et du bâti liés à l'activité agricole :
  - - Assurer la pérennité des sièges d'exploitation existants et autoriser leurs évolutions,
  - - Préserver autant que possible l'agriculture dans les espaces périurbains et littoraux où elle est le plus menacée.
  - - Favoriser la gestion économe des espaces agricoles et naturels à long terme,
  - - Limiter la pression urbaine et maintenir une activité agricole participant aussi à la gestion des paysages et des espaces naturels.

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les OAP n'intègrent pas l'espace agricole, qui est protégé dans sa vocation.
- Les OAP situées en lisière de l'espace agricole prévoient des mesures de protection des franges rurales (coupures végétales et espace tampon par exemple).

## 2.3. Vannes, ville verte et bleue (nature en ville, paysages et trame verte et bleue)

Les espaces naturels et paysagers du Golfe du Morbihan et de l'arrière-pays bocager et forestier sont autant d'éléments qui participent, avec les vallées, les parcs et les jardins, à la qualité de vie des vannetais. Le développement urbain de la ville a permis de maintenir une harmonie entre ville et nature, que le projet prévoit de renforcer. Ainsi, l'accès aux espaces naturels et leur valorisation, la création d'espaces naturels d'agrément en ville et le maintien d'une agriculture respectueuse de l'environnement sont recherchés au sein de la « trame verte et bleue ».

Par ailleurs, la préservation de la qualité de vie est permise par l'assurance de ne pas être soumis aux risques et aux nuisances et de bénéficier des ressources nécessaires à son quotidien. Les inondations, les risques de submersion, les pollutions de l'air et des eaux, ... sont autant d'éléments que le projet entend limiter.

C'est sur la base de ces constats que les orientations suivantes ont été déclinées dans l'axe 3 du PADD :

### 1. Renforcer la qualité paysagère de la ville

- A la fois naturelles et agricoles, différentes unités paysagères structurent le territoire vannetais en périphérie du tissu urbain : les vallées, le littoral du Golfe du Morbihan ou encore des paysages agricoles bocagers et boisés. Ces ensembles paysagers sont marqués par le relief, le réseau hydrographique et participent à la structuration du développement urbain passé et à venir.
- La présence de nombreux cours d'eau, de zones humides, de parcs, de jardins et d'alignements d'arbres dans le tissu urbain sont autant d'éléments de nature en ville qui contribuent à la qualité du territoire et au bien-être de ses habitants.
- Le projet urbain tend à conforter la qualité paysagère au cœur et aux abords de la commune, à préserver la biodiversité, à développer la place du végétal en ville et à limiter la vulnérabilité du territoire au réchauffement climatique.
- Ainsi, le PADD affiche pour orientations :
  - Préserver la qualité des espaces naturels, paysagers et agricoles en périphérie du tissu urbain
    - Valoriser la diversité et la richesse des unités paysagères vannetaises emblématiques
    - Préserver le caractère littoral et maritime de Vannes : les coupures d'urbanisation et les espaces littoraux remarquables (pointe de Rosvellec et des émigrés, Conleau, rives du Vincin, etc.)
  - Développer la place du végétal en ville et la biodiversité urbaine
    - Qualifier davantage la prise en compte du végétal dans les opérations d'aménagement,
    - Renforcer la végétalisation du tissu résidentiel et économique,
    - Assurer aux habitants la proximité d'espaces verts (espaces publics ou privés, jardins familiaux ...),
    - Maintenir et développer les continuités végétales le long des axes structurants.
    - Améliorer la qualité écologique des espaces verts existants,
    - Protéger les arbres recensés,
  - Préserver et renforcer la qualité paysagère des entrées de ville
    - Préserver, valoriser la qualité paysagère des entrées de ville depuis les axes principaux et secondaires de communication, en lien avec les unités paysagères traversées.

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Une réflexion spécifique à chaque secteur faisant l'objet d'OAP a été menée de façon à assurer le respect des orientations listées ci-dessus, avec notamment une végétalisation des espaces publics, des voiries ou encore des zones de stationnement.
- La constitution d'une OAP spécifique à la Trame Verte et Bleue vise par ailleurs au renforcement de la prise en compte de ces thématiques dans toutes les opérations d'aménagement d'envergure envisagées sur la ville.

**2. Renforcer la trame verte et bleue, en lien avec les espaces de nature en ville**

- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont marquants à Vannes du fait de sa situation entre le Golfe du Morbihan au Sud et une zone agricole bocagère et boisée au Nord.
- Le territoire est également marqué par un réseau hydrographique et un maillage de zones humides denses qui participent à l'identité paysagère et contribuent à la richesse faunistique et floristique.
- Les principales voies de communication et les zones urbaines imperméables constituent un élément fragmentant des corridors écologiques. A l'inverse, les espaces de nature en ville, les rivières et certaines zones humides participent à l'établissement de continuités entre les réservoirs de biodiversité.
- Le projet entend souligner la richesse écologique du territoire tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du tissu urbain. Pour cela, le maintien de la qualité des réservoirs de biodiversité sera assuré. De même, des mesures de lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue seront recherchées notamment par la création de connexions entre les réservoirs de biodiversité identifiés et les espaces de nature en ville.
- Ainsi, le PADD affiche pour orientations :
- Maintenir et valoriser les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la trame verte et bleue
  - Il s'agit en premier lieu de mieux connaître la trame verte et bleue de la commune. Elle est identifiée à partir des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques existants, conformément aux dispositions des lois Grenelle. Les orientations du PADD à ce sujet sont les suivantes :
  - Atténuer les points de fragmentation des corridors écologiques, notamment au niveau des voies de communication,
  - Assurer le maintien de la qualité des cours d'eau,
  - Mettre en valeur les zones humides pour leurs fonctionnalités écologiques et les préserver.
  - Préserver les haies et les bois constitutifs de la trame verte et bleue,
- Connecter la trame verte et bleue aux espaces de nature en ville et aux espaces publics
  - Préserver et conforter les continuités vertes et bleues existantes,
  - Structurer progressivement un circuit de promenades urbaines, reliant les espaces publics entre eux, les espaces de nature en ville et la trame verte et bleue,
  - Renforcer la proximité paysagère et d'usage entre la ville, les rivières, le golfe et les espaces agro-naturels en améliorant leur accès depuis la ville,
- Développer l'accès aux espaces verts pour tous
  - Donner plus de lisibilité aux espaces publics de nature en ville et aux parcours piétons,
  - Ménager des perméabilités et des liaisons inter-quartiers,
  - Inciter à une plus grande qualité des espaces extérieurs des opérations nouvelles,

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Une réflexion spécifique à chaque secteur faisant l'objet d'OAP a été menée de façon à assurer le respect des orientations listées ci-dessus.
- Les OAP localisent ainsi des continuités écologiques à préserver.
- Elles rappellent également les éléments paysagers protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, alignements d'arbres, aires de défenses écologiques), les espaces boisés classés ainsi que les zones humides (dont le fonctionnement ne doit pas être altéré par les différents projets urbains).

### 3. Prévenir les risques, les nuisances et les pollutions

- Des risques existent sur le territoire tant pour les habitants que les milieux naturels avec des conséquences variées : risques d'inondation, de submersion, d'impact sur la qualité de l'eau, de l'air, nuisances sonores, ...
- Le projet entend garantir la sécurité des biens et des personnes ainsi que la protection des milieux naturels. Il s'agit d'une part de limiter les risques lors des nouveaux projets d'aménagement et d'autre part de diminuer la vulnérabilité des biens existants. Pour cela, les risques naturels et technologiques sont identifiés et pris en compte dans les projets d'aménagement et de construction. Par ailleurs, le projet vise à limiter le nombre de personnes nouvelles exposées aux nuisances sonores et aux pollutions par la mise en œuvre d'aménagements adaptés.
- Ainsi, le PADD affiche pour orientations :
  - Garantir la sécurité des personnes et des biens
    - Accompagner le développement urbain en prenant en compte les risques naturels et technologiques,
    - Anticiper l'augmentation des risques liés au réchauffement climatique (submersion, inondation, retrait-gonflement des argiles...),
    - Permettre l'aménagement de mesures de protection (isolation, écrans, merlons, ...) pour les constructions existantes concernées par des nuisances,
  - Prévenir les risques relatifs à la gestion des eaux
    - Poursuivre une gestion efficace de l'assainissement des eaux pluviales par la limitation de l'imperméabilisation des sols,
    - Encourager les modes alternatifs de gestion des eaux de pluie et favoriser la gestion à la parcelle des eaux pluviales,
    - Prévenir les risques de pollution des eaux superficielles,
    - En zone d'assainissement collectif, garantir des rejets d'eaux d'usées conformes à la réglementation en vigueur (aussi bien pour les professionnels que pour les particuliers),
    - En zone d'assainissement non collectif, favoriser des surfaces compatibles avec un traitement à la parcelle des eaux usées et garantir l'efficacité du traitement individuel des eaux usées,
    - Garantir la pérennité des ouvrages publics de gestion des eaux (ouvrages et réseaux de collecte et de distribution pour l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales),

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Des orientations visant à favoriser la gestion alternative des eaux pluviales ont été intégrées aux OAP.

#### 4. Economiser les ressources

- Le territoire importe quotidiennement des ressources : l'énergie pour assurer les déplacements et le bien être des usagers, les matériaux pour les constructions et aménagements, l'eau et la nourriture pour ses habitants, etc. Autant de sources de nuisances et de pollutions pour les populations et les milieux naturels.
- Au-delà d'être économe dans la consommation des espaces naturels et agricoles, le projet vise à inscrire le territoire dans un cercle vertueux d'économie des ressources. Ainsi, le projet tend à poursuivre les efforts engagés pour limiter la consommation d'énergie et d'eau potable ainsi que la production de déchets, et favoriser l'utilisation de ressources valorisables et durables.
- Ainsi, le PADD affiche pour orientations :
  - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain
    - Tendre vers le fait de diviser par trois la consommation foncière pour le futur PLU (partant d'un constat d'une consommation de 160 ha en extension pour l'habitat et l'activité entre 2002 et 2013).
  - Limiter les consommations énergétiques et favoriser les énergies renouvelables
    - Conforter les centralités de quartier pour limiter les déplacements,
    - Favoriser les déplacements doux ou à moteur électriques,
    - Promouvoir des formes urbaines faiblement consommatrices d'énergie,
    - Permettre l'amélioration énergétique des bâtiments tout en préservant le caractère patrimonial de certains (isolation, orientation du bâti, choix des matériaux, ...),
    - Poursuivre le développement des énergies renouvelables par des projets d'installations individuelles, publiques ou privées.
  - Limiter la consommation d'eau potable
    - Inciter à la réduction des consommations d'eau potable par la promotion d'installations domestiques et industrielles performantes,
    - Encourager la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable et l'amélioration du rendement du réseau d'eau potable,
    - Encourager la collecte des eaux pluviales.
  - Limiter la production de déchets
    - Faciliter la collecte auprès des habitants et des activités économiques (composteurs, conteneurs enterrés ou non, ...),
    - Anticiper les besoins en équipements de collecte ou de valorisation,
    - Permettre des constructions et des aménagements économes en matériaux,
    - Privilégier l'usage de matériaux renouvelables et/ou recyclables (bois, métal, verre, ...).

#### Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les choix de localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP répondent aux critères de proximité des centralités et de modération de la consommation d'espaces listés ci-dessus.
- Le document des OAP comprend par ailleurs de nombreuses recommandations visant à assurer une gestion économe des ressources et à mettre en valeur les espaces tels que les zones humides, les espaces boisés et les éléments de biodiversité à protéger au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les OAP intègrent la volonté d'utiliser des matériaux biosourcés dans les projets architecturaux et urbains.

## 2.4. Vannes, ville mobile et accessible (déplacements urbains)

L'objectif de réduire l'usage de la voiture au profit des autres modes de transport s'inscrit dans le Plan de Déplacements Urbains adopté par Vannes agglo en 2011. Vannes bénéficie d'un réseau de bus urbain et d'autres modes de transport alternatifs à la voiture particulière (navettes, covoiturage, vélo en libre-service...). Un pôle d'échange multimodal accompagnera l'arrivée de la Ligne Grande Vitesse. Dans cette dynamique visant à améliorer la qualité de vie en ville, Vannes souhaite anticiper en matière d'accessibilité routière, adapter la place de la voiture, renforcer les continuités douces sécurisées et poursuivre le plan de modération des vitesses. La ville souhaite également favoriser la réduction des besoins en déplacement en mettant en cohérence la politique de déplacement avec les opérations d'urbanisme, tant pour l'habitat que pour les activités économiques et de services.

C'est sur la base de ces enjeux que les orientations suivantes ont été déclinées dans l'axe 4 du PADD :

1. **Structurer le réseau routier**
  - Située à proximité d'axes structurants majeurs, Vannes dispose d'une bonne accessibilité routière complétée par un maillage dense de voiries locales. Le réseau routier de la ville est structuré par la présence du golfe au sud et par la RN 165 ainsi que le faisceau ferroviaire au Nord. Ces particularités entraînent ponctuellement des congestions, faisant apparaître des besoins de maillages complémentaires et d'évolutions des pratiques.
  - Le projet souhaite encourager les transports en commun, la marche ou le vélo, fluidifier le trafic automobile et améliorer la cohabitation entre les différents usagers pour garantir leur sécurité.
  - Ainsi, aux différents niveaux du réseau de voirie, le partage de l'espace doit évoluer vers un plus grand équilibre entre les différents modes de déplacement.
  - Ainsi, le PADD affiche pour orientations :
    - Hiérarchiser le réseau de voiries et encourager les modes alternatifs
      - Partager l'espace de manière équilibrée entre les différents usages,
      - Proposer une hiérarchisation du réseau adaptée aux usages à l'échelle de la ville,
      - Améliorer la lisibilité des espaces à travers des aménagements spécifiques à chaque niveau,
      - Poursuivre le passage progressif des voies de desserte locale en secteurs à vitesse limitée (30km/h et moins),
      - Développer la perméabilité inter-quartiers en prévoyant les maillages nécessaires lors des nouvelles opérations et, au besoin, en identifiant des maillages à créer dans le tissu urbain existant,
      - Sécuriser les usagers des différents modes de transport.
    - Prendre en compte le développement urbain à l'échelle de l'agglomération vannetaise
      - Encourager l'usage des transports en commun, du vélo et inciter à la multimodalité en s'appuyant sur les pôles d'échanges et les parkings relais,
      - Anticiper des aménagements structurants en accompagnement du développement urbain (réserves foncières, emplacements réservés, orientations d'aménager...).

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les OAP intègrent les dispositions relatives aux aménagements des accès, aux grands principes d'organisation des flux en cohérence avec les orientations listées ci-dessus.

## 2. Promouvoir la marche et l'utilisation du vélo

- Les liaisons douces permettent des déplacements rapides et sans contraintes sur des distances courtes à moyennes et participent à la valorisation des espaces publics et naturels.
- Vannes dispose d'un maillage important de liaisons cyclables complété par de multiples itinéraires piétons. La pratique du vélo reste relativement limitée, du fait notamment de ruptures dans la continuité des aménagements.
- Le projet urbain entend soutenir la pratique de la marche et du vélo dans les déplacements quotidiens ainsi qu'en intermodalité.
- Ainsi, le PADD affiche pour orientations :
  - Poursuivre le développement des itinéraires piétons et cyclables sécurisés et continus
    - Permettre des liaisons cyclables structurantes, notamment depuis les communes limitrophes et les pôles d'échanges multimodaux,
    - Favoriser l'interconnexion des aménagements existants,
    - Sécuriser les déplacements doux en réduisant les points de rupture et de conflit,
    - Créer des stationnements vélo en centre-ville, aux abords d'équipements publics, des pôles d'échanges et des centralités de quartier,
    - Favoriser la création de stationnements vélo pour les logements existants et garantir des stationnements vélo adaptés et en capacité suffisante dans les nouvelles opérations,
    - Améliorer la lisibilité des modes doux à travers une signalétique adaptée des parcours,
    - Intégrer les déplacements doux dans la conception des nouveaux aménagements,
    - Améliorer l'accessibilité de la voirie aux handicapés.
  - Valoriser les déplacements de proximité
    - Favoriser la mixité des fonctions (habitat, services, équipements, lieux d'emploi) de manière à réduire les besoins en déplacement,
    - Poursuivre le déploiement des zones apaisées via le schéma de modération des vitesses,
    - Ouvrir les quartiers sur la ville en créant ou en confortant les maillages doux,
    - Faciliter les accès aux centralités de quartier par les modes doux,
    - Développer des interconnexions entre les liaisons piétonnes et cyclables urbaines.

### Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Chaque secteur faisant l'objet d'OAP a donné lieu à une réflexion sur la place accordée aux déplacements doux.
- Les OAP concourent à la poursuite du maillage des liaisons douces sur la commune, notamment en identifiant les itinéraires vélos structurants.
- Les OAP prévoient également des aménagements de plateaux à quelques intersections de voies, pour laisser une plus grande place au piéton sur l'espace public

## 3. Renforcer l'utilisation des transports en commun

- Le Plan de Déplacements Urbains, approuvé en 2011 par Vannes Agglo, fixe comme objectif l'augmentation de la part modale des transports collectifs de 5 % à 8 % en 2020.
- Cet objectif nécessite le renforcement du réseau structurant avec le développement du niveau et de la qualité du service (réorganisation de la desserte, augmentation de la fréquence, amélioration de la vitesse commerciale...).
- Dans ce cadre, l'élaboration du Schéma Directeur des Transports Collectifs 2016-2020 a été engagée. Ses grandes orientations s'appuient sur la révision de l'architecture du réseau urbain et sur une facilitation de l'intermodalité.

- Le projet de la ville accompagnera le développement du réseau de transport urbain projeté et favorisera l'accès aux pôles d'échanges multimodaux, dont celui de la gare.
- Ainsi, le PADD affiche pour orientations :
- Encourager l'intermodalité
  - Encourager l'intermodalité, notamment au niveau des futurs parkings relais (accessibilité routière, modes doux, stationnement, jalonnement...) et des arrêts de bus structurants,
  - Renforcer l'accès par tous les modes de transport au secteur gare.
- Améliorer les conditions d'accès aux réseaux de transport collectif
  - Densifier la ville prioritairement à proximité des lignes de transport collectif structurantes et y favoriser une mixité des fonctions urbaines,
  - Veiller à ce que les principaux pôles générateurs de déplacement soient desservis par les transports en commun,
  - Tenir compte du besoin de desserte par les transports en commun dans les nouveaux aménagements,
  - Qualifier et apaiser les espaces publics desservis par les transports en commun.

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les choix effectués en matière de localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP vont dans le sens du renforcement de l'utilisation des transports en commun en cherchant à développer l'accès piéton aux points de ramassage. Les OAP identifient ainsi les dessertes structurantes en transport en commun.

#### 4. Diversifier l'offre de stationnement

La maîtrise du stationnement, tant résidentiel que sur le lieu de travail, est un levier reconnu pour favoriser le report modal. Les exigences du Plan local d'urbanisme en termes de stationnement peuvent également être un frein au renouvellement urbain, notamment dans le centre ancien. Il convient donc de bien estimer les besoins et d'optimiser l'utilisation des places disponibles.

- Le projet urbain entend revisiter les règles de stationnement dans le futur Plan Local d'Urbanisme afin de favoriser le renouvellement urbain et d'ajuster l'offre au besoin.
- Sur la politique de stationnement public, il s'agit de redistribuer l'offre au regard des besoins des différents usagers : actifs, résidents et chalands.
- L'optimisation du parc existant doit par ailleurs permettre de diminuer sensiblement le stationnement de surface en centre-ville et de valoriser davantage l'espace public au profit du piéton.
- Ainsi, le PADD affiche pour orientations :
- Optimiser l'offre de stationnement
  - Adapter la politique de stationnement dans l'hyper centre pour répondre aux différents usages (chalands, actifs et résidents),
  - Favoriser le renouvellement urbain par des règles de stationnement adaptées.
- Favoriser le report modal
  - Limiter les exigences de places de stationnement pour les lieux d'emploi et opérations de logements bien connectés aux réseaux de transport en commun,
  - Favoriser la gestion mutualisée des espaces de stationnement.

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Quelques secteurs présentant des enjeux spécifiques disposent d'orientations particulières en matière de stationnement. Les OAP visent à favoriser : le foisonnement ; les poches de stationnement regroupées ; la qualité et l'accessibilité du stationnement vélo.
- Les OAP d'une règle générale, visent à masquer le plus possible les aires de stationnement (par du végétal, par la création de sous-sols pour les logements collectifs), et le cas échéant



d'optimiser les grandes surfaces de stationnement en intégrant de la végétalisation (pergolas par exemple), ou des modes de production énergétiques (ombrière photovoltaïque par exemple) ou en limitant l'imperméabilisation (par la mise en place de revêtements spécifiques).

## **2.5. Conclusion**

Ainsi, comme cela vient d'être précisé, pour chacun de ces 4 axes, le PADD décline les orientations précises, et est organisé, pour chaque orientation, avec un paragraphe introductif qui justifie du choix de ces orientations. Il est à souligner le fait que le scénario démographique retenu, compatible avec celui du SCoT et du PLH, est un scénario démographique volontariste, qui implique le maintien d'un rythme soutenu de production de logements, mais aussi une volonté de diversification de l'offre. Les politiques sectorielles qui sont déclinées dans le PADD s'inscrivent toutes dans ces perspectives de développement de la ville de Vannes.

D'une façon générale, il ressort une volonté forte d'articuler environnement, biodiversité, enjeu climatique, déplacement, habitat, économie et urbanisme.

## 3 | JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### 3.1. *Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain*

Le projet de PLU doit répondre aux enjeux de développement du territoire : en particulier favoriser l'accueil et le maintien des activités économiques afin de conforter l'offre d'emplois, permettre aux populations (actifs, familles, étudiants, personnes âgées, etc.) de se loger en limitant les déplacements quotidiens (coûts, pollutions, etc.).

La modération de la consommation foncière est une exigence de premier ordre. Pour atteindre cet objectif, le projet met la priorité sur le renouvellement urbain, il privilégie l'intensification des espaces déjà urbanisés, et favorise des densités renforcées. Ce renouvellement de la ville sur elle-même, évolution progressive de la ville et des quartiers, est constitutif de son dynamisme et de son attractivité.

Dans un premier temps, une analyse des capacités de renouvellement urbain a été réalisée (cf. Diagnostic).

Le projet vise également à permettre des densités urbaines adaptées aux territoires et à reconsidérer le choix des formes urbaines. Durant plusieurs décennies, en lien avec le développement de l'usage de la voiture individuelle et de la croissance exponentielle des déplacements, le développement urbain s'est fait généralement sous forme de quartiers peu denses, que ce soit pour l'habitat (tissus pavillonnaires) ou pour l'activité économique (extension de l'emprise des zones d'activités, en particulier le long des axes routiers et des échangeurs). Le projet favorise donc des formes urbaines moins consommatrices d'espace, tout en assurant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager dans lequel elles viennent s'inscrire. Ainsi, les nouvelles opérations, tant en renouvellement qu'en extension, sont pour leur grande majorité encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui traduisent les orientations du projet, les formes urbaines à privilégier ainsi que les mesures à prendre pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour l'habitat par exemple, des densités adaptées au tissu bâti sont recherchées selon les types de quartiers, en déclinaison des prescriptions du SCoT, du PLH et des orientations du PADD. Parce que Vannes bénéficie d'un niveau d'équipements et de services plus importants (notamment en transport en commun) et que sa morphologie urbaine revêt déjà un caractère plus dense, les densités recherchées dans les opérations d'ensemble sont élevées (ou renforcées). Les objectifs de densité sont variés selon les secteurs faisant l'objet d'OAP, et adaptés au contexte géographique, social et économique. Les habitants peuvent rechercher un mode de vie principalement basé sur un logement en maison individuelle. Le projet pourra ainsi permettre de répondre à cette demande tout en ayant conscience des efforts à réaliser en matière de consommation foncière. La production de formes urbaines plus compactes doit par ailleurs faciliter la mise en œuvre de ces densités. C'est pourquoi, dans certains sites de projets urbains qui possèdent un environnement urbain propice à recevoir des bâtiments à étage, les OAP formulent des objectifs programmatiques forts, en termes de typologies et nombre de logement ainsi qu'en terme de mixité sociale.

Par ailleurs, en matière d'économie, l'optimisation des zones d'activités sera recherchée, notamment à travers la rédaction de nouvelles règles permettant l'optimisation des parcelles, tout en favorisant également la qualité de leur insertion urbaine et paysagère (notamment le traitement des façades sur voies). Pour certaines destinations et sous-destinations (habitations, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques, équipements d'intérêt collectif et services

publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sauf industrie et entrepôt) cela passe notamment par un bonus de constructibilité (emprise au sol et hauteur) progressif en fonction des performances environnementales atteintes par les constructions.

En matière d'habitat comme en économie, les extensions urbaines sont définies au regard des besoins qui ne peuvent être satisfaits dans l'enveloppe urbaine. L'identification d'axes de développement d'ici à 2030 permet d'anticiper d'ores et déjà les moyens d'action de la collectivité dans un souci de cohérence, d'information, et de gestion financière.

## **3.2. Analyse des potentiels de renouvellement au regard des besoins résidentiels et économiques**

### **3.2.1. Analyse au regard des besoins résidentiels**

#### **Estimation des besoins en logements**

A l'horizon 2030, l'objectif total de production de logements est fixé à 460 logements/an, afin de répondre à l'enjeu du maintien démographique de Vannes dans l'agglomération. Le projet de PLU vise à conforter la dynamique de production de logements, en augmentant la part des logements produits dans le tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Il s'agit de permettre la densification des constructions tout en garantissant leur intégration paysagère et urbaine ainsi que leur qualité architecturale. Comme cela a pu être relevé par certains dans le cadre de l'enquête publique, la ville de Vannes comprend un certain nombre de logements vacants (2489 selon le recensement INSEE de 2011), ce qui représente un taux d'environ 7,1% du parc total de logements. Un taux de vacance de 5% est généralement considéré comme étant un taux « normal » ne serait-ce que pour permettre au marché immobilier de disposer d'offres disponibles. Le phénomène de la vacance sur Vannes est décrit dans le tome 1 du rapport de présentation (p 87 à 89) et peut être complété par le diagnostic du PLU et du PLH lesquels précisent qu'une grande partie des logements vacants « structurels » sont situés dans le secteur sauvegardé de Vannes, soit en dehors du champ d'application du PLU. Il ressort par ailleurs clairement de cette analyse que la mobilisation du parc de logements vacants, même s'il s'agit d'un axe important pour la ville et l'agglomération, ne saurait être opposée à un besoin de construction de logements neufs. L'assouplissement des règles de stationnement dans le secteur central pourrait contribuer à une réduction de la vacance. Par ailleurs, comme évoqué précédemment, quelques évolutions vont être apportées au PLU pour donner suite à des remarques formulées sur des niveaux de densification. Aussi, l'objectif global de densité a été marginalement revu à la baisse. Le PADD affiche un objectif qui consiste à construire 75% des logements dans le tissu urbain existant : en favorisant la requalification urbaine et architecturale des sites mutables désaffectés publics ou privés ; en orientant et en encadrant le développement urbain sur les secteurs stratégiques en renouvellement (Orientations d'Aménagement et de Programmation, appels à projet, etc.) ; en accompagnant la dynamique de comblement des dents creuses et des fonds de parcelles. Le PLU arrive à une estimation supérieure à 75% de logements à construire dans l'enveloppe urbaine, permettant d'atteindre ainsi l'objectif annoncé par le PADD.

#### **Les capacités de renouvellement mobilisables pour répondre aux besoins à vocation résidentielle**

Promouvoir le renouvellement urbain est un choix affirmé pour le développement du territoire, au regard du PADD, avec l'objectif de réaliser dans l'enveloppe urbaine au moins 75% des constructions projetées sur la période 2017-2030.

Ces objectifs sont cohérents avec les prescriptions du SCoT, qui demande que sur le pôle « Cœur d'Agglo » (Vannes, Saint-Avé, Séné, Plescop, Arradon), 64% des nouveaux logements soient réalisés

dans l'enveloppe urbaine. Il est également précisé dans le SCoT que cet objectif est global et ne constitue pas une limite, et est amené à être dépassé si la capacité globale des communes du territoire le permet.

L'estimation des potentiels de logements en renouvellement urbain retenus pour le PLU s'appuie sur l'analyse présentée au diagnostic du PLU. Elle a permis d'envisager :

- Sur la base de l'analyse du foncier total (sans prise en compte de la dureté foncière) théoriquement mobilisable, les disponibilités sont estimées entre 2400 et 3400 logements. Au regard de la production moyenne de logements en diffus dans les années passées, il peut raisonnablement être estimé qu'environ 180 logements annuels pourront être créés « dans le diffus », c'est-à-dire en dehors des secteurs d'OAP et en zone urbaine (pour les détails sur ce point, voir le diagnostic).
- Par ailleurs, les OAP programment environ 2831 logements sur la période 2017-2030 au sein de « l'enveloppe urbaine » selon les critères du SCoT (le secteur de Beaupré la Lande, est considéré comme étant en « extension de l'urbanisation »).
- Ainsi, sur la période 2017-2030, sur les 6388 logements environ restant à programmer dans les objectifs du PLU, environ 2340 logements sont envisagés « en diffus », et environ 4048 logements en OAP « dans des secteurs de « renouvellement urbain », ce qui représente donc un total d'environ 82% des logements à produire en comblement de l'enveloppe urbaine.
- Les besoins en logement ne pouvant être satisfaits par densification et mutation des espaces bâtis, définissent les besoins en extensions (secteur OAP de Beaupré Lalande).

N° OAP	Secteur d'OAP	Nombre de logements potentiels définis au 08/04/2024 (modif n°3)
1	La loi	175
2	Caserne Systemans	148
3	La Rabine	50
4	Le Bondon	255
5	Château de Limoges	65
6	Limoges Sud	190
7	Tohannic	215
8	Le Pargo	427
9	Cité de l'agriculture	500
10	Les Ursulines	/
11	Le centre équestre de Bilaire	77
12	Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (C.H.B.A.)	/
13	Université Est	/
14	Boulevard de la Paix Ouest	290
15	Les Korrigans	109
16	La Bourdonnaye - Ilot Le Pesquer – Nord Gare	220
17	Boulevard de la Paix / ex cité administrative	110
18	Parc du Golfe	/
19	Beaupré-Lalande	477

20	Le Liziec	/
21	Troadec III	/
	<b>total</b>	<b>3 308 logements</b>

Tableau de programmation de logements sur les OAP

### 3.2.2. Analyse au regard des besoins économiques

#### Rappel de l'estimation des besoins pour l'activité économique

Les besoins en matière de surfaces à vocation d'activités ont été définis pour pouvoir répondre aux attentes des acteurs économiques. Ils sont estimés au maximum à environ 32 ha sur la période 2017-2030, soit sur 13 années (du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 1<sup>er</sup> janvier 2030).

Ces 32 hectares correspondent aux possibilités d'extension : du Chapeau Rouge 2, du Liziec et des parties qui restent à aménager en continuité de la zone de Laroiseau. Les autres zones d'activités économiques qui restent à aménager sont soit situées en renouvellement urbain, soit déjà classées en zones urbaines (c'est notamment le cas des extensions du PIBS).

De la même manière que pour le développement de l'habitat, promouvoir l'optimisation des zones d'activités et leur amélioration qualitative est un choix affirmé pour le développement du territoire.

Le choix du niveau de croissance économique du PADD rappelé ci-dessus est déterminé pour que le PLU de Vannes permette de répondre aux orientations de Vannes aggro, qui au travers de son SCoT a exprimé la volonté de disposer d'une capacité à agir sur la qualité du développement et d'assurer la cohérence avec sa stratégie de développement économique :

Il s'agit ainsi de favoriser la création d'emplois, sur un rythme proche de la création d'emplois des années passées (autour de 1 100 / 1 300 emplois par an à l'échelle de Vannes aggro) afin que Vannes aggro soit en mesure :

- De jouer son rôle de moteur économique soutenant le développement de l'axe sud-breton et du centre Bretagne ;
- De soutenir son économie résidentielle ;
- De développer les fonctions métropolitaines et productives essentielles à l'évolution du tissu d'entreprises ainsi qu'au déploiement des filières emblématiques du territoire (IAA, numérique, activités primaires, ...) ;
- D'assurer un développement social équilibré en préservant un contexte d'emploi favorable aux populations quelque soit leur niveau de qualification.

En cohérence avec cette stratégie économique, l'ambition environnementale et le parti d'aménagement du PADD nécessaire au positionnement territorial choisi par Vannes aggro (dans le cadre du SCoT) impliquent conjointement :

- De maîtriser fortement la consommation d'espace et de favoriser des formes urbaines plus denses tout en étant compatibles avec un cadre de vie attractif ;
- De redéployer la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain existant, notamment en réintroduisant l'activité économique dans le tissu urbain mixte (économie présentielle, fonctions métropolitaines...)
- De faciliter l'accès des populations et acteurs économiques aux ressources de Vannes aggro et du réseau Sud Breton (renforcement de la mixité sociale et générationnelle, proximité aux services, développement de l'accès aux modes de transports durables dans une logique de diminution des temps de parcours...)
- De développer l'offre de nouveaux logements, au-delà du point mort, pour limiter le vieillissement de la population et pour avoir la capacité d'accueillir des actifs en cohérence avec l'ambition économique du projet.



Pour atteindre l'objectif total d'emplois, en complément des activités développées dans le tissu urbain mixte, à l'échelle de Vannes Agglo, le SCoT identifie que 180 ha de foncier en parcs d'activités sont nécessaires à 2030 pour accueillir autour de 6 000 emplois (densité à terme de 34 emplois par ha).

Comme en 2016, le territoire détient 40 ha de foncier disponible dans les parcs d'activités aménagés existants (foncier déjà prélevés à l'agriculture), le DOO du SCoT fixe à 140 ha l'enveloppe maximale pour le développement de l'offre foncière économique (parcs d'activités) en extension (à horizon 2030).

Le DOO du SCoT ventile cette enveloppe pour mettre en œuvre la stratégie et la politique économique du PADD :

Déployer les activités emblématiques du territoire et l'innovation ;

Développer l'agilité économique répondant au plus près des besoins différents des entreprises (type d'aménagement, proximité aux services qu'elles utilisent, accès aux flux...) et afin d'assurer une évolution urbaine cohérente, qualitative et anticipatrice des risques de conflits d'usages (gestion des flux, paysagère...).

Cette ventilation de l'offre foncière nouvelle pour les parcs d'activités amène ainsi le DOO à prévoir :

- 90/95 ha fléchés sur les parcs d'activités structurants en tenant compte des besoins de proximité aux services urbains et des flux générés par les différents types d'entreprises. Cette ventilation tient également compte des spécificités de l'offre de certains parcs tels qu'Aéropark dont les cibles d'entreprises et les disponibilités foncières existantes n'impliquent pas à court terme de prévoir une extension de ces parcs.
- 30 ha mutualisés à l'échelle du SCoT pour l'irrigation économique du territoire et le soutien aux activités de proximité (artisanat en particulier).

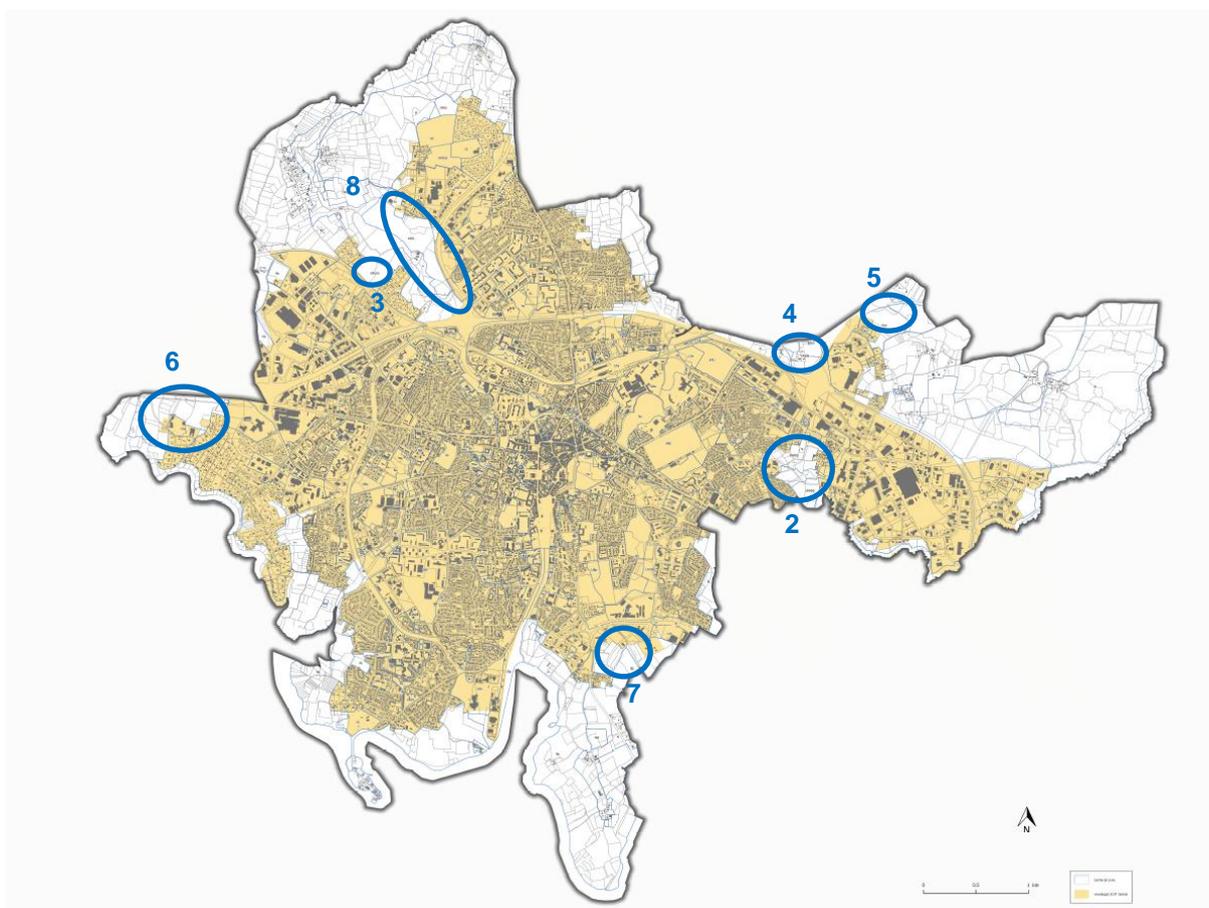
Les besoins en matière de surfaces à vocation d'activités définis par le PLU de Vannes doivent permettre de répondre aux orientations fixées par le SCOT et rappelées ci-dessus. Sur le périmètre de la ville de Vannes, ils sont estimés au maximum à environ 32 ha sur la période 2017-2030, soit sur 13 années (du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 1<sup>er</sup> janvier 2030).

### ***3.3. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace***

Pour répondre aux enjeux de développement du territoire, le PLU prévoit, complémentairement au comblement de l'enveloppe urbaine, une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Ces sites sont localisés, soit dans l'enveloppe urbaine, soit en continuité des espaces agglomérés existants.

Le PLU projette une consommation foncière en extension de l'urbanisation entre 2022 et 2031 (mis à jour lors de la modification n°3):-

- 22,6 hectares à dominante résidentielle (dont 3,7 ha pour l'OAP du Pargo (secteur 1) et 18,9 ha pour l'OAP Beaupré Lalande),
- 21,8 hectares à dominante économique (dont 6,5 ha sur l'OAP Le Liziec),
- 27 hectares de zone 2AU à vocation indéterminée (zone de Fetan-Blay),
- 24,8 hectares à dominante loisirs et activités,
- Soit au total 96,2 hectares, correspondant à environ 7,1 hectares par an.



Les surfaces comptabilisées dans le tableau ci-après sont celles qui se situent au-delà de la limite de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT (voir ci-dessus).

Elles correspondent aux secteurs suivants :

1. Beupré la Lande (vocation habitat majoritaire) : 19,8 hectares
2. Liziec (vocation activités) : 6,5 hectares
3. Chapeau Rouge 2 (activités) : 8,9 hectares
4. Fetan Blay (vocation indéterminée) : 27 hectares
5. PIBS Sud (vocation activité) : 6,4 hectares
6. Vallée de Meucon (vocation loisirs et activités) : 24,8 hectares

Ainsi, l'objectif général affiché par le PADD visant à diminuer de façon significative le rythme de consommation d'espace (habitat et activités) est atteint.

Globalement sur l'ensemble de la commune, la consommation foncière diminue ainsi par rapport à la période 2002-2013, passant en effet d'une consommation foncière annuelle totale de 14,5 ha/an (entre 2002 et 2013) à 7,1 ha/an (entre 2017 et 2030) au maximum.

Ville de Vannes	Consommation 2002-2013 en extension de l'urbanisation*		Objectif 2017-2030 en extension de l'urbanisation
	Consommation totale**	Moyenne annuelle	Moyenne annuelle
Dominante résidentielle	65 ha	6 ha/an	1,5 ha/an
Dominante économique	94 ha	8,5 ha/an	5,6 ha/an
Zone à vocation indéterminée***			
<b>TOTAL</b>	<b>159 ha</b>	<b>14,5 ha/an</b>	<b>7,1 ha/an</b>

\*Le diagnostic du territoire ayant été réalisé en 2015, les données d'analyse de la consommation d'espace disponibles s'arrêtent en 2013.

\*\*Ne sont ici comptabilisés que les hectares « consommés » en extension de l'urbanisation, au-delà de la limite de l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCoT

\*\*\* Il est à noter le fait que la zone de Fetan Blay fait l'objet d'un classement en zone 2AU, sans vocation définie au moment de l'écriture de ce PLU. Les hectares concernés sont donc rappelés ici, sans qu'il ne soit possible de les affecter à de l'habitat ou à du développement économique de manière précise.

En matière résidentielle, la consommation foncière estimée à venir est largement inférieure à celle de la période 2002-2013 (passage de 6 ha par an à 1,5 ha/an). Ceci est principalement dû à la mobilisation importante de foncier situé au sein de l'enveloppe urbaine, et à l'effort réalisé en matière de densité. En effet, en tenant compte des surfaces aménageables sur les secteurs à vocation habitat situés à la fois en renouvellement urbain et à la fois en extension de l'urbanisation, la densité moyenne effective se situe à environ 55 logements par hectare. Ainsi, il est rappelé que le présent PLU ne mise pas sur un ralentissement du rythme de construction.

## 4 | JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

La ville de Vannes, en tant que commune riveraine du Golfe du Morbihan, est soumise aux dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 sur l'ensemble de son territoire. Celles-ci sont prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

### 4.1. *Les règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation*

#### **Détermination de la capacité d'accueil (L121-21 du Code de l'Urbanisme)**

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme doit tenir compte :

- De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 (sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral) : ceux-ci sont constants par rapport au précédent PLU et les dispositions réglementaires garantissent toujours le même niveau de stricte protection. ;
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes : les modalités de développement urbain envisagées, notamment celles des secteurs 1AU et 2AU, ne sont pas de nature à s'opposer au maintien des activités maritimes ou agricoles. Peu de terrains cultivés se situent dans leur emprise ;
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés : ces conditions ne sont pas de nature à être modifiées. En effet, le foncier de ces espaces naturels est maîtrisé par une collectivité (Ville, Agglo ou Conservatoire du Littoral) et ils sont déjà globalement aménagés dans le respect de leur fonction. Les rives du Golfe (pointe des Emigrés et pointe de Rosvellec) notamment sont déjà protégées par un aménagement et une gestion qui assure leur pérennité et leur préservation : parkings périphériques ou aménagements privilégiant les modes de déplacements doux (vélos, piétons), entretien et mise en valeur des espaces naturels ;
- Des ressources : l'apport supplémentaire de population engendrera des besoins supplémentaires en eau potable. Ce besoin sera couvert par le système de production existant. Il est à noter que la commune, pendant la période estivale, fait déjà face à une augmentation significative de la population et est confrontée à des besoins supplémentaires en termes d'adduction d'eau potable et de traitement des effluents ;
- Des capacités de traitement des effluents supplémentaires : le réseau d'assainissement s'appuie sur 2 stations d'épuration d'une capacité totale de 75 000 EH, les communes de Ploeren et Arradon déversent une partie de leurs eaux usées dans le bassin de collecte de Tohannic et Saint Avé en déverse une partie dans celui du Prat. Le schéma d'assainissement de la ville de Vannes précise que le réseau a la capacité d'accueillir le développement urbain de la ville ;
- De l'incidence des risques naturels et technologiques : les nouveaux secteurs à urbaniser se situent en dehors des secteurs à risques ;

- De la prise en compte des déplacements : les réseaux de transports en commun et les infrastructures routières ont la capacité de faire face à un développement des nouveaux secteurs à urbaniser.

La commune, à travers le diagnostic territorial exposé ci-avant, a pu analyser les pressions humaines qui s'exercent sur son territoire, tant par les habitants, la fréquentation touristique et les activités économiques, et répertorier ses besoins.

Ainsi, en identifiant les ressources environnementales, sociales et économiques, mais aussi en prenant en compte l'image de marque du territoire communal, la collectivité a pu considérer qu'elle disposait d'une capacité d'accueil suffisante pour permettre la production d'environ 460 logements annuels, qui devraient aboutir à une stabilisation du niveau démographique (pour rappel, l'analyse de l'évolution démographique de la ville fait apparaître que le « point mort » de la construction se situe autour de 430 logements annuels), et des activités prévues dans le PLU.

Cette capacité de développement, compte tenu du potentiel de ressources du territoire et de ses réseaux se fera en renforçant la protection des espaces naturels, en confortant l'activité agricole, en maîtrisant son urbanisation et en évaluant les impacts de son projet sur son territoire en appréhendant les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements.

### **Préservation des coupures d'urbanisation (L121-22 du Code de l'Urbanisme)**

Le PLU doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

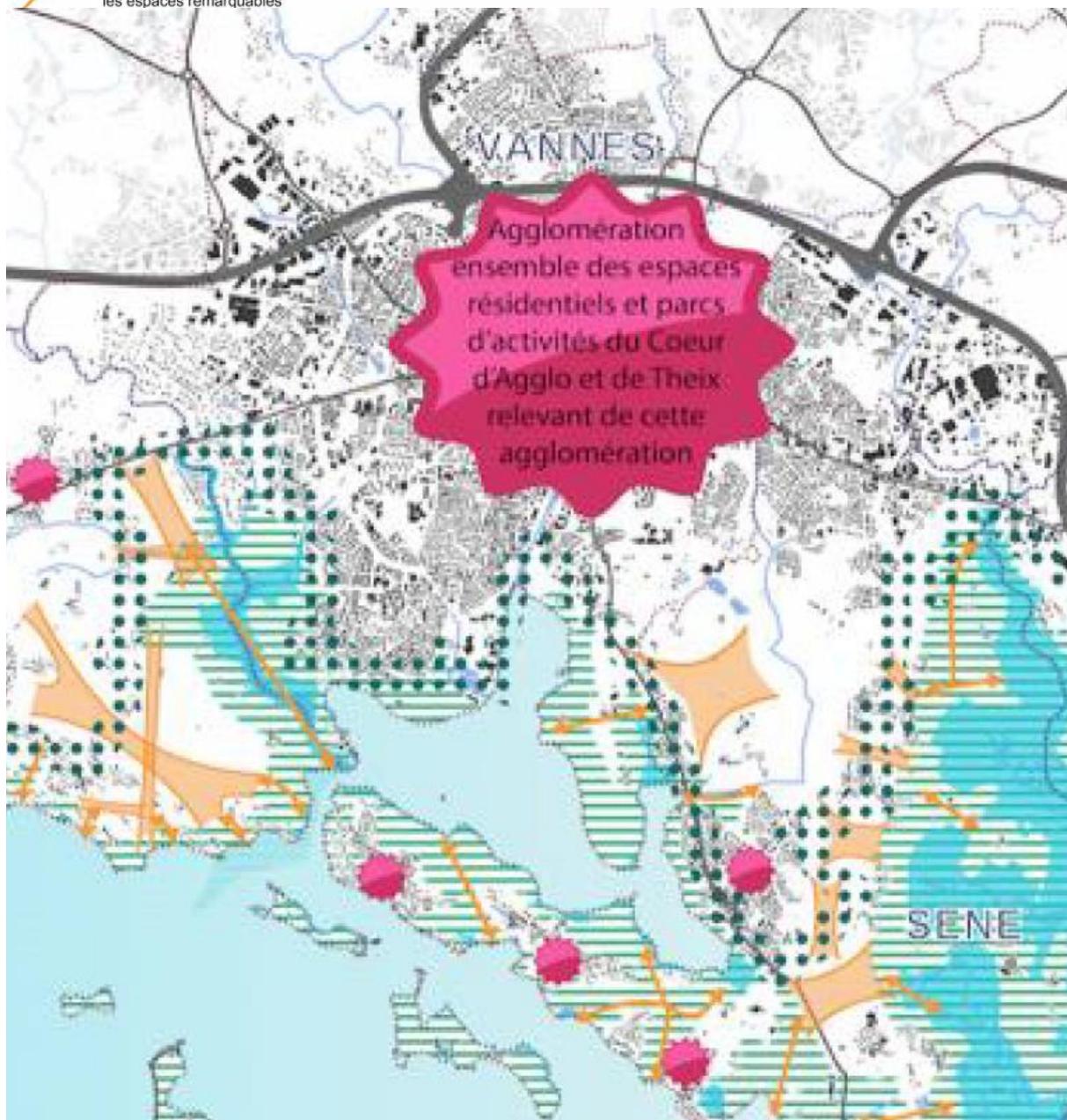
Ces coupures séparent, selon leur échelle, des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité. Pour autant, les coupures d'urbanisation ne sont pas établies en référence à une occupation du sol particulière mais par rapport à l'ensemble du document concerné. De cette manière, est considéré comme une coupure d'urbanisation un espace n'ayant jamais comporté ni construction, ni équipement de desserte ou des espaces naturels offrant le caractère d'une coupure verte.

Ainsi, des espaces naturels (N), remarquables ou simplement réservés à l'agriculture (A), présentant un rapport d'échelle avec les parties construites qu'elles séparent, forment les coupures d'urbanisation. Le zonage de type N assure une protection des coupures remarquables, car il ne permet que des aménagements et installations compatibles avec la vocation de coupure d'urbanisation des secteurs concernés. Les portions de coupures d'urbanisation zonées en zone A se situent au niveau de la pointe de Rosvellec sur la commune de Vannes. Le règlement y autorise des constructions neuves sous plusieurs conditions, et précise notamment que « les nouvelles constructions\* ou installations agricoles autorisées dans les espaces proches du rivage doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante (...) ». Les secteurs en question étant situés en espaces proches du rivage, le règlement n'autorise pas de constructions agricoles nouvelles qui remettraient en question la coupure d'urbanisation présente.

Le zonage appliqué assure donc la protection de la coupure d'urbanisation ainsi constituée.

La commune les a établies en s'appuyant notamment sur la cartographie du SCoT.

## Application de la Loi littoral à l'échelle du SCoT



Les deux coupures d'urbanisation identifiées sur la ville de Vannes sont celles localisées :

- À l'ouest, en limite communale : le Plu de Vannes, en protégeant la vallée du Vincin, renforce la préservation de cette coupure d'urbanisation ;
- À l'est, en limite communale avec Séné : le zonage des parties arrière de la pointe de Rosvellec sur le territoire communal vannetais est de nature à assurer la préservation de cette coupure d'urbanisation.

## **L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (L121-8 du code de l'urbanisme)**

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Ce principe est applicable sur l'ensemble du territoire communal.

Le travail de délimitation des hameaux et de leurs franges, villages, agglomérations et secteurs urbanisés de densité significative a été réalisé à partir de la jurisprudence explicitant ces notions. Aucun village n'a été identifié sur la ville de Vannes.

Le SCoT de Vannes Agglo, dans sa version arrêtée, précise les définitions des notions d'agglomérations et de villages.

Sur la base des critères qui y sont mentionnés, il a été considéré que la limite de l'agglomération sur la ville de Vannes englobe les espaces figurant à la carte en page suivante. Aucun village n'est identifié sur la ville de Vannes.

Les zones d'extension urbaines ont été établies dans la continuité de l'agglomération. Les zones de bâti existant ne correspondant ni à la définition d'un village, ni à la définition d'une agglomération ont été délimitées de façon qu'il n'y ait pas de constructions nouvelles possibles.

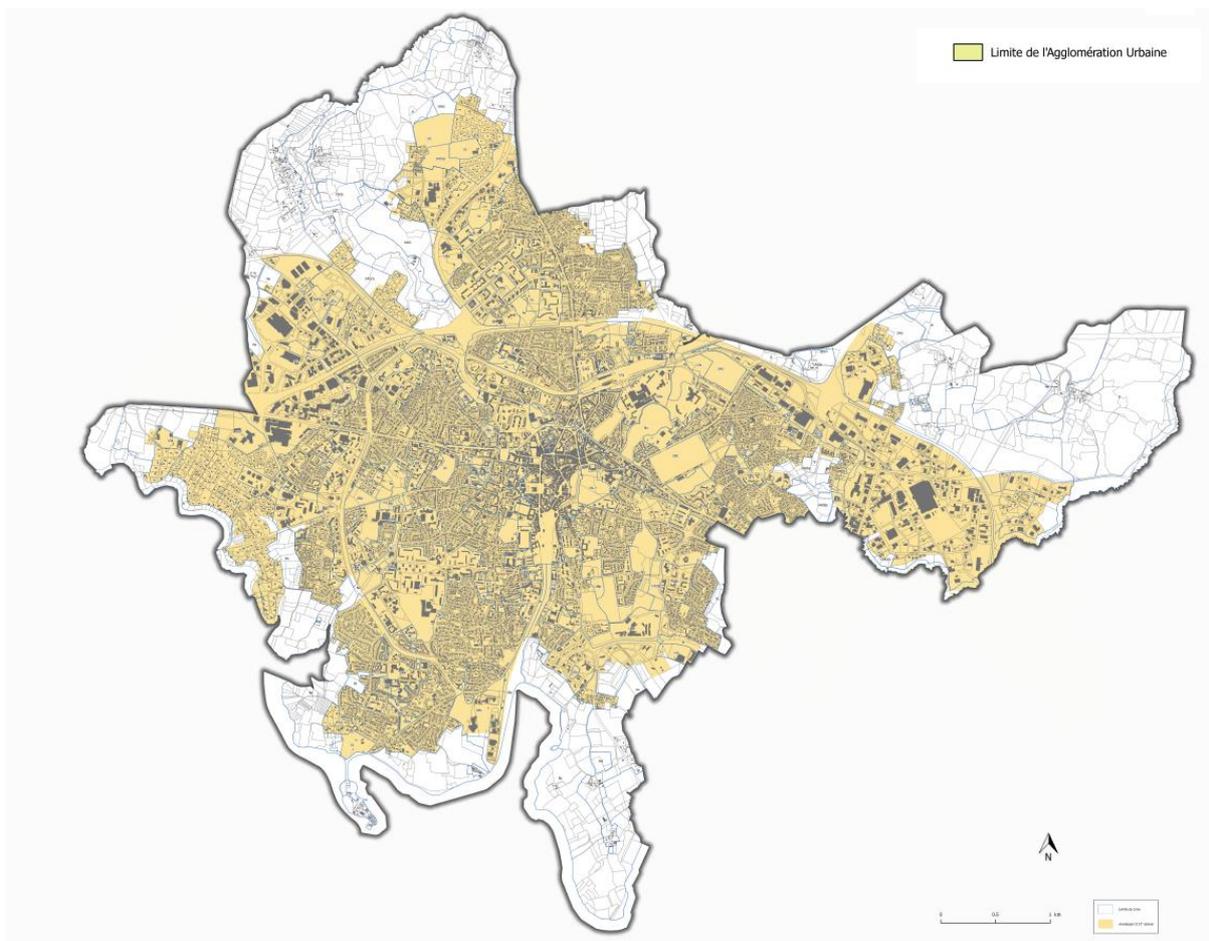
Les secteurs d'extension de l'urbanisation se situent donc tous en continuité de zones urbanisées présentant un caractère d'agglomération :

- Le site de Beaupré-La-Lande est en extension de l'agglomération,
- Le site du Liziec, en continuité de l'échangeur du Liziec, qui relie les espaces à vocation économique du Prat et du Chapeau Rouge,
- Le site zoné 2AU du Chapeau Rouge 2, en continuité de l'agglomération que constituent la zone d'activités du Chapeau Rouge 1 et les parties habitées qui y sont contiguës,
- Le site de Kerpayen se situe en extension des zones déjà urbanisées à proximité immédiate (zones d'activités économiques),
- Le site zoné 2AU de Fetan Blay, en continuité de l'agglomération que constituent :
  - Le quartier du Bois de Vincin, qui est un quartier à vocation résidentielle urbanisé de façon continue, qui se situe en continuité directe de l'agglomération de Vannes.
  - au nord-est, la zone 2AU de Fetan-Blay jouxte les terrains qui font partie du siège du Crédit Agricole du Morbihan.

Le site de Fetan-Blay accueille par ailleurs aujourd'hui déjà plusieurs constructions récentes, qui se sont implantées en continuité avec l'agglomération existante. C'est notamment le cas du siège du Syndicat Départemental d'Energies du Morbihan, qui a été construit en continuité du quartier du Bois de Vincin, et à proximité directe des terrains de sport de l'ASPTT, implantés historiquement sur ce site. Ces deux implantations, répondant aux critères de la définition d'une zone urbaine, sont classés en zone Uia au PLU.

Il est à noter que les zones 2AU sont actuellement fermées à l'urbanisation et devront faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU afin d'envisager leur aménagement. Un phasage interne à l'aménagement de ces zones sera à prévoir lors de l'ouverture à l'urbanisation, de manière à s'assurer du fait que l'urbanisation se situe en continuité des agglomérations existantes.

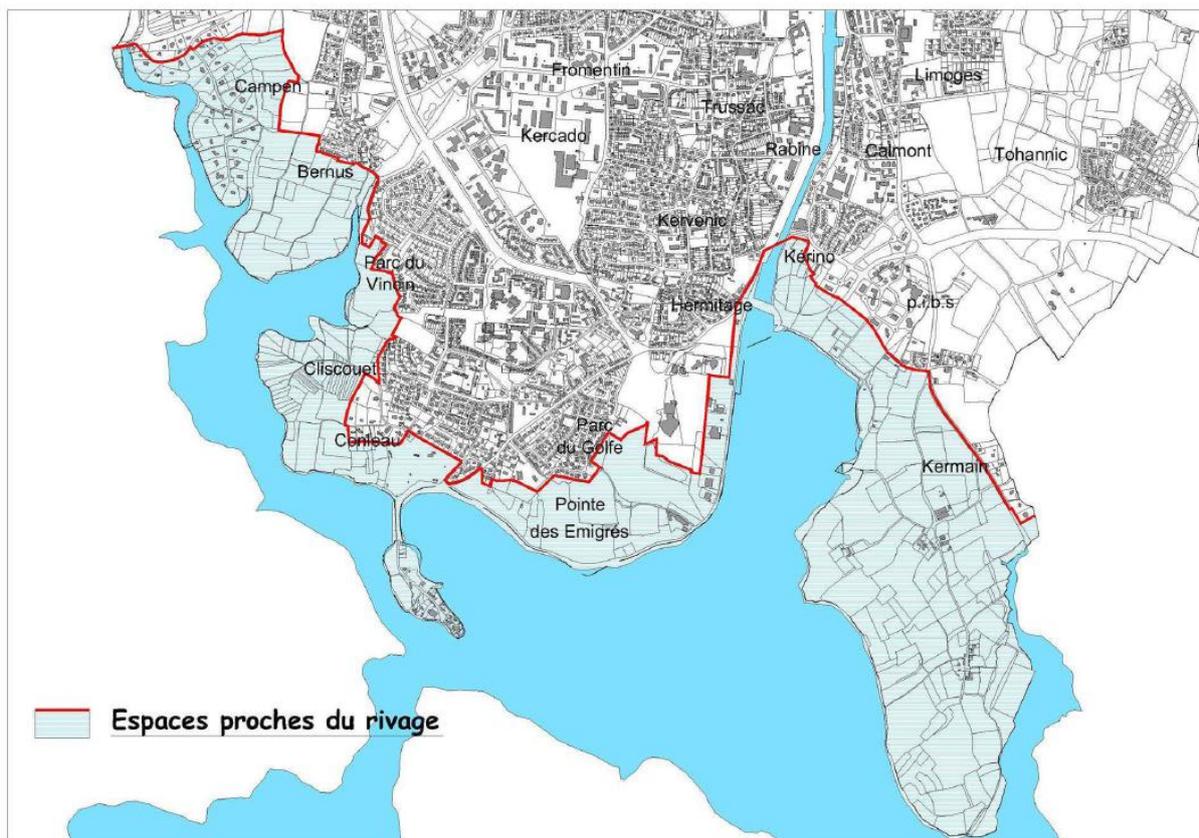
Concernant les secteurs urbanisés existants, situés en discontinuité de l'enveloppe urbaine, seul le lieu-dit de Trehuinec est zoné en zone urbaine, bien que non rattaché directement aux limites de l'enveloppe urbaine telle que définie ci-dessous. Ses caractéristiques permettent de justifier que l'on est en présence d'une véritable zone urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de construction (en raison du nombre important de constructions qui compose l'espace urbanisé de Trehuinec). Toutefois, afin de ne pas favoriser l'étalement urbain et conformément aux orientations du SCOT, cet espace urbanisé de Tréhuinec ne permet aucune extension de l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbanisée existante. Les autres lieux-dits de la commune ne peuvent pas être considérés comme des espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de construction. Aussi, leur classement en zone A est retenu.



### **L'extension de l'urbanisation en espace proche du rivage (L121-13 du Code de l'Urbanisme)**

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT. Le SCOT a matérialisé à son échelle la limite indicative des espaces proches du rivage sur l'ensemble de l'agglomération. La commune a souhaité préciser cette délimitation des espaces proches du rivage, en reprenant les délimitations qui figuraient au PLU de 2005, et qui n'ont pas vocation à être remises en question (cf. carte ci-dessous).



Les espaces proches du rivage ici identifiés répondent aux critères fixés par la jurisprudence (visibilité avec la mer, distance du rivage de la mer, configuration des lieux).

Les espaces proches du rivage retenus comprennent :

- A l'ouest, une partie du lotissement du Bois du Vincin, dont la configuration laisse percevoir une ambiance maritime forte, avec des percées visuelles vers le Golfe du Morbihan. Le zonage UCd de ce quartier permet aux constructions existantes d'évoluer. Cependant, les règles édictées au sein de la zone UCd ne permettent pas d'envisager des extensions de l'urbanisation dont le caractère ne serait pas limité. En effet, les règles de densité de la zone UCd sont les plus limitatives de l'ensemble des zones urbaines du PLU ;
- Du Bois du Vincin à la presqu'île de Conleau, les espaces concernés sont des espaces naturels. La limite entre ces espaces naturels et les espaces urbanisés situés à proximité directe est franche, et l'ambiance maritime n'est pas présente dans les quartiers en question ;
- La presqu'île de Conleau fait l'objet d'un classement en espace naturel, qui limite fortement les possibilités de densification de cet espace à l'identité maritime forte ;
- La pointe des Emigrés et le boisement que l'on y trouve sont considérés comme des espaces proches du rivage. Ils constituent un écran par rapport à l'urbanisation qui se trouve sur la partie arrière, qui n'est donc pas retenue comme EPR ;
- Les entreprises installées le long du Golfe (allée Loïc Caradec) sont situées en espaces proches du rivage. Les possibilités de densification de cet espace à vocation d'activités sont limitées par le règlement de la zone Ulp, qui ne permet pas la réalisation de bâtiments dont le gabarit dépasserait des constructions existantes. Le règlement n'autorise par ailleurs que les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Rappelons que cette exigence n'est imposée par la loi que dans la bande des 100 m. Ces entreprises constituent par ailleurs un front bâti qui marque une rupture avec le parc du Golfe, situé sur la partie arrière et donc non considéré comme espace proche du rivage.
- Le pont de Kerivo, désormais doublé d'un tunnel, marquent physiquement la séparation entre le Golfe et l'entrée de la Marle dans sa partie urbanisée. La butte de Kerivo, en partie est, constitue la limite entre les espaces proches du rivage et les zones urbanisées situées au nord du trait rouge.

- La pointe de Rosvelec, au sud-est, est entièrement considérée comme un espace proche du rivage. L'absence de limites paysagères et la présence de points de vue ponctuels vers le Golfe justifient de cette identification.

Ainsi, l'ensemble des Espaces Proches du Rivage identifiés sur la ville de Vannes correspond à des zones du PLU dont le règlement permet d'assurer un caractère limité aux possibilités d'urbanisation.

### **La bande des 100 mètres (L121-16 du code de l'urbanisme)**

En application de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La bande des 100 mètres n'est pas reportée aux documents graphiques du PLU.

Pour la mise en application des dispositions de l'article L. 121-16, le quartier du Bois de Vincin, ainsi que la zone portuaire, sont considérés comme étant des espaces urbanisés de façon importante et dense, même si ces derniers présentent les caractéristiques d'espaces proches du rivage.

## **4.2. Les règles de protection spécifiques**

### **Les espaces remarquables et caractéristiques**

Conformément à l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme préserve les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Le plan Local d'Urbanisme respecte ces articles puisque tous les espaces naturels littoraux remarquables sont protégés :

- Vallée du Vincin et Ile de Conleau
- Pointe des Emigrés
- Pointe de Rosvellec et Butte de Kérino

### **Le classement des parcs et ensembles boisés les plus significatifs (L121-27 du code de l'urbanisme)**

Le PLU respecte les dispositions de l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme puisqu'il classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du même code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune. Des déclassements d'espaces boisés ont été opérés durant cette révision du PLU. La justification de ces choix figure au présent rapport de présentation. Ainsi, l'ensemble des espaces boisés classés sur le règlement graphique fera l'objet d'une consultation de la « commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites » pour donner suite à l'arrêt.

## 5 | EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ELABORER LES OAP

### 5.1. *Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## 5.2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP concernent un nombre important de secteurs aux échelles, problématiques et enjeux variables. Elles permettent d'encadrer, dans le respect des orientations du SCoT et du PADD du PLU, et des objectifs de la Loi climat et résilience le développement des différents secteurs identifiés. En complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

De nombreux secteurs font l'objet d'une OAP. Ils correspondent :

- Aux principaux sites de renouvellement urbain et de requalification urbaine de la Ville et de son centre dont l'évolution nécessite un encadrement et une réflexion d'ensemble.

*Les sites concernés : Site de la rue de la Loi, caserne Systemans, Rabine, EDF Le Bondon, Château de Limoges, Limoges Sud, Tohannic, Le Pargo, Cité de l'agriculture, Les Ursulines, le centre équestre du Bilaire, le Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (C.H.B.A.), Université Est, Maison d'arrêt, Les Korrigans, La Bouronnaye, Ilot Le Pesquer, Boulevard de la Paix / ex cité administrative*

- Au secteur d'urbanisation future à vocation habitat.  
*Le site concerné : Beaupré la Lande*
- Aux abords du Pôle d'Echanges Multimodal  
*Une OAP correspondant à « Ilot Le Pesquer » figure au PLU.*
- Aux secteurs des entrées de ville Est et Ouest, pour lesquels des requalifications sont souhaitées  
*Deux OAP correspondant aux entrées de ville Est-Prat et Ouest figurent au PLU.*
- Aux secteurs d'extension d'urbanisation future à vocation économique et de loisirs  
*Seuls les sites du Liziec et de Troadec III font l'objet d'une OAP, les autres sites prévus à vocation d'activités étant zonés en zones 2AU sans OAP.*

Un chapitre comportant des orientations générales valables pour l'ensemble des OAP par site complète les dispositions spécifiques à chaque site listé ci-dessus.

Une OAP thématique liée à la trame verte et bleue a été intégrée au PLU. De manière plus générale, il paraît important de souligner le fait qu'une vigilance particulière a été apportée, sur tous les sites de projet identifiés dans le PLU, en cas de proximité d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue et d'éléments de paysages et de biodiversité protégés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. C'est la raison pour laquelle la préservation et le renforcement des possibilités de continuité écologique, insérées au sein des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, apparaissent à plusieurs endroits.

Enfin, des OAP à caractère patrimonial ont également été intégrées au PLU. Ce sont des OAP thématiques, concernant les différents types d'architecture (patrimoine bâti), applicables sur l'ensemble du territoire communal (en dehors du secteur sauvegardé).

- 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

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme, les OAP prévues par le PLU de la Ville de Vannes comportent un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation. Il a été fait le choix de recourir à cet outil afin de maîtriser le rythme de sortie des opérations d'aménagement programmées sur le périmètre de la ville, y compris pour les secteurs situés en renouvellement urbain.

En effet, la mise en chantier simultanée de l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'OAP pourrait aboutir à des effets néfastes sur la dynamique du marché du logement, en créant une offre surabondante.

Par ailleurs, l'aménagement de chacun de ces secteurs entraîne des besoins en renforcement d'équipements publics, qui doivent pouvoir être échelonnés dans le temps.

Pour chaque OAP, la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) a été relevée afin de tenir compte des objectifs échelonnés dans le temps de réduction de la consommation des ENAF de moitié entre 2022 et 2031 par rapport à la période de référence 2011-2021.

A Vannes, la consommation des ENAF a été de 65ha sur la période 2011-2021, ce qui définit une enveloppe de consommation de 32,5 ha pour la période 2022-2031.

Au total les OAP prévoit une consommation des ENAF de 17,0 ha à partir de 2022 et rentrent dans l'enveloppe fixée.

N° OAP	Secteur d'OAP	Surface de l'OAP	Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
1	La loi	2,2 ha	0
2	Caserne Systemans	2,7 ha	0
3	La Rabine	2,0 ha	0
4	Le Bondon	2,3 ha	0
5	Château de Limoges	2,8 ha	0
6	Limoges Sud	8,9 ha	1,5 ha
7	Tohannic	11,0 ha	2,8 ha
8	Le Pargo	8,6 ha	3,1 ha
9	Cité de l'agriculture	9,2 ha	0
10	Les Ursulines	3,4 ha	1,3 ha
11	Le centre équestre de Bilaire	2,4 ha	0
12	Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (C.H.B.A.)	28,8 ha	0
13	Université Est	4,7 ha	0
14	Boulevard de la paix Ouest	2,3 ha	0
15	Les Korrigans	1,9 ha	0
16	La Bourdonnaye - Ilot Le Pesquer – Nord Gare	5,6 ha	0
17	Boulevard de la Paix / ex cité administrative	3,1 ha	0
19	Parc du Golfe	24,7 ha	0
20	Beaupré-Lalande	18,9 ha	6,1 ha
	<b>Total habitat</b>	<b>146,5 ha</b>	<b>14,8 ha</b>
21	Le Liziec	6,5 ha	3,8 ha
22	Troadec III	5,0 ha	0
	<b>Total activités</b>	<b>11,5 ha</b>	<b>3,8 ha</b>
	<b>Total</b>	<b>158,0 ha</b>	<b>18,6 ha</b>

Tableau du bilan de la consommation des ENAF par secteur OAP

Ainsi l'échéancier établi dans le document des OAP prévoit une priorisation de l'aménagement des secteurs selon les critères cumulatifs favorables suivants :

- Secteur en renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces NAF.
- Secteurs qui font l'objet d'un projet urbain ou architectural à court terme.
- Secteurs maîtrisés par la Ville ou un bailleurs social afin de poursuivre la mixité sociale.
- Secteurs artificialisant le moins le sol.
- Secteurs proches de réseau de transport en commun structurant.

Certaines OAP peuvent s'échelonner sur plusieurs périodes, notamment au regard de leur grande surface de projet (Beaupré-Lalande par exemple).

Les zones inscrites au plan de zonage en 2AU au PLU ne sont pas concernées par les OAP hormis Troadec III (à destination d'activités économiques). Pour autant, à chaque ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, un travail sur l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de prendre en compte les exigences environnementales sera réalisé. Leur ouverture à l'urbanisation devra être réfléchi au regard des capacités d'extension permises sur le territoire communal.

### Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Chaque OAP par secteur est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLU qui contient les dispositions liées aux OAP.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sectorielles en renouvellement urbain, en extension et d'entrée de ville sont structurées et présentées de façon homogène avec :

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

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

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP sur la forme mais adaptée à chaque secteur sur le fond (texte pouvant légèrement varier).



Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement.

Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés par la Ville pour un développement urbain réfléchi qui s'intègre dans son environnement et qui prend en compte les enjeux de qualité urbaine.

Ils définissent des orientations en matière :

- **D'environnement / paysage / biodiversité** : les OAP identifient les éléments environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine de la trame verte et bleue à développer dans le projet (aménagement paysagers). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter, de traitement des franges urbaines et rurales, d'identification et protection des continuités écologiques. Ils cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie de la Ville.

Certains secteurs voient leur artificialisation réduite du fait de la création d'une renaturation des sols par la création de parc urbain ou espaces verts ou par la protection d'espaces naturels et paysagers au titres des articles L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme (arbres, alignements d'arbres, aires de défenses écologiques).

- **Des principes de déplacements** : les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer (notamment les itinéraires vélos structurants) ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes (dont les transports en commun) et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération.
- **De principes d'insertion architecturales et de mixité urbaine et sociale** : les OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, etc.), les centralités et pôles d'équipements à conforter ou à développer dans leur périmètre. Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire. Elles identifient les éléments patrimoniaux à protéger et à valoriser.
- **De programmation** : les OAP précisent la destination du site (habitat, économique, mixte). Elles définissent, pour les opérations d'habitat, la programmation attendue sur le secteur (quantité, typologie des logements, etc.). Ce volet programmation est adapté aux particularités du secteur. Cette programmation locale participe à l'atteinte des objectifs communautaires définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).
- **De Climat et énergie** : les OAP précisent les objectifs environnementaux minimums à atteindre pour les projets de construction selon 3 critères : la performances énergétiques (qui va au-delà de la RE2020), de la consommation carbone de la construction et d'un minimum de matériaux biosourcés à mettre en place.

Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites :

- Au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des



nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.

- Dans le Programme Local de l'Habitat de Vannes Agglo et dans le SCoT, en précisant et territorialisant les orientations à respecter.

Les OAP viennent également compléter les dispositions du règlement du PLU en fixant pour chacun des sites les principes d'aménagement majeurs à respecter.

### **Changements apportés par rapport au PLU de 2005**

Les orientations d'aménagement ont été largement revues en comparaison de celles figurant au PLU approuvé en 2005. Le volet programmatique a été renforcé, et la volonté a été affirmée de conférer aux OAP un rôle opérationnel plus important.

## **5.3. Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici sur chacun des secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents.

### **la Loi**

Le site en question est zoné en UBp au PLU. Cette zone est destinée à accueillir des opérations mixtes, pouvant mêler habitations et équipements d'intérêt collectif, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP (hauteur maximale R+3+attique).

### **Caserne Systemans**

Le site en question est zoné en UBp au PLU. Cet ancien site militaire est destiné à accueillir des opérations mixtes, pouvant accueillir de manière privilégiée des habitations réservées au personnel du ministère des armées, comme ce qui est programmé dans cette OAP. L'interdiction de l'implantation de commerces mentionnée à l'OAP s'accompagne au niveau du règlement de la non-inscription de ce secteur en « secteur d'implantation privilégiée du commerce de détail ». Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP (hauteur maximale R+4+attique), qui précise les localisations souhaitées pour les constructions de densité moyenne (part d'individuel plus forte) et les immeubles en collectif (partie la plus proche du boulevard). L'OAP prévoit également la création d'un espace vert central, et la préservation d'un mur en pierre.

### **La Rabine**

Le site en question est zoné en UBp au PLU. Cette zone est destinée à accueillir des opérations mixtes, pouvant accueillir de manière privilégiée des habitations, des équipements (dont la restructuration de l'école La Rabine) ainsi que la possibilité d'implanter des activités hôtelières, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP (hauteur maximale R+5+attique), qui précise les localisations souhaitées pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif. L'OAP prévoit également la préservation des éléments bâtis d'intérêt patrimonial, et la localisation des dessertes. Dans le texte, des dispositions spécifiques venant préciser les attentes en matière de stationnement sont apportées.

### **Le Bondon**

Le site en question est zoné en UBp au PLU. Cette zone est destinée à accueillir une opération d'habitat, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions est fixée à 15 m au plan vertical dans le règlement, ce qui est complété par une disposition de l'OAP qui précise les localisations souhaitées pour les constructions à dominante de maisons individuelles (volumes bas) et les immeubles en collectif (partie le long du boulevard). L'OAP prévoit également la création d'un espace vert d'agrément et d'un parking public.

### **Château de Limoges**

Le site en question est zoné en UBp et UBu au PLU. Cette zone est destinée à protéger le château et son parc ainsi qu'à accueillir une opération d'habitat, comme ce qui est programmé dans cette OAP.



L'OAP prévoit la préservation des éléments bâtis d'intérêt patrimonial, la localisation des dessertes la préservation de points de vue remarquables et la création de cheminements doux. La préservation des boisements figurant à l'OAP est doublée réglementairement par un classement en espace boisé classé.

Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP, qui précise les localisations souhaitées pour les programmes plus ou moins denses.

### **Limoges Sud**

Le site en question est zoné en UBp et en Nzh au PLU. Cette zone est destinée à accueillir une opération d'habitat, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP qui prévoit un épannelage progressif, qui précise les localisations souhaitées pour les programmes plus ou moins denses. L'OAP prévoit également les modalités de transition naturelle entre l'espace à aménager et la zone humide proche. La préservation des boisements figurant à l'OAP est doublée réglementairement par un classement en espace boisé classé.

### **Tohannic**

Le site en question est zoné en UBp au PLU. Cette zone est destinée à accueillir des opérations mixtes, pouvant mêler habitations et équipements d'intérêt collectif, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP, qui précise les localisations souhaitées pour les programmes plus ou moins denses. L'OAP prévoit également les modalités de transition entre l'espace à aménager et la zone humide proche. La préservation des boisements figurant à l'OAP est doublée réglementairement par un classement en espace boisé classé.

### **Le Pargo**

Le site en question est zoné en UBp et Nzh au PLU. Cette zone est destinée à accueillir une opération d'habitat, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP, qui précise les localisations souhaitées pour les programmes plus ou moins denses. L'OAP prévoit également la préservation des éléments de patrimoine végétal, et la localisation des dessertes.

### **La cité de l'Agriculture**

Le site en question est zoné en UBp au PLU. Cette zone est destinée à accueillir des opérations mixtes, avec de l'habitat et la préservation au sein du secteur, des activités et services existants liés à la cité de l'agriculture, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP, qui précise les localisations souhaitées pour les programmes plus ou moins denses. L'OAP prévoit également la préservation des éléments de patrimoine végétal, et la localisation des dessertes.

### **Les Ursulines**

Le site en question est zoné en UBp au PLU. Cette zone est destinée à accueillir des opérations mixtes, pouvant mêler habitations et équipements d'intérêt collectif, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions est fixée à 12 m au plan vertical dans le règlement, ce qui est complété par une disposition de l'OAP qui précise les vocations des différents espaces à l'intérieur du périmètre. L'OAP prévoit également la mise en valeur des boisements présents pour en faire un espace vert d'agrément et préserve une possibilité d'extension pour l'équipement d'intérêt collectif situé au nord du site.

### **Le centre équestre de Bilaire**

Le site en question est zoné en UBp au PLU. Cette zone est destinée à accueillir une opération d'habitat, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP, qui précise les localisations souhaitées pour les programmes plus ou moins denses. L'OAP prévoit également les modalités de transition entre l'espace à aménager et la zone humide proche, ainsi que des points de vue sur le grand paysage au Nord. La préservation des boisements figurant à l'OAP est doublée réglementairement par un classement en espace boisé classé.

### **Le Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (C.H.B.A.)**

Le site en question est zoné en Ube et UBp au PLU. Cette zone est destinée à conforter et à améliorer l'activité hospitalière en partie Ouest tout en prévoyant des secteurs mutables pour d'autres fonctions urbaines le long de l'avenue Favrel et Lincy ainsi qu'en partie Est, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples. L'OAP prévoit la préservation des boisements figurant à l'OAP.

### **Université Est**

Le site en question est zoné en U1a au PLU. Cette zone est destinée à accueillir des opérations mixtes, avec de l'habitat (notamment des logements étudiants), la préservation au sein du secteur, des activités commerciales existantes tout en permettant leur développement et en la création de secteurs d'implantation d'activités tertiaires, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP. L'OAP prévoit également la localisation des dessertes.

### **Boulevard de la Paix Ouest**

Le site en question est zoné en UBp au PLU. Cette zone est destinée à accueillir des opérations mixtes, avec de l'habitat, des activités tertiaires et des équipements (dont la relocalisation de l'hôtel de police nationale), comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP. L'OAP prévoit également la localisation des dessertes.

### **Les korrigans**

Le site en question est zoné en UBp au PLU. Cette zone est destinée à accueillir une opération d'habitat, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP, qui précise les localisations souhaitées pour les programmes plus ou moins denses.

### **La Bourdonnaye – îlot Le Pesquer – Nord Gare**

Le site en question est zoné en UBp au PLU. Cette zone est destinée à accueillir une opération d'habitat, comme ce qui est programmé dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP, qui précise les localisations souhaitées pour les programmes plus ou moins denses.

### **Le Boulevard de la Paix**

Les dispositions figurant aux OAP sur le boulevard de la Paix viennent préciser des orientations programmatiques souhaitées, en complément des dispositions réglementaires. La hauteur autorisée le long de cet axe majeur est revue à la hausse. Les OAP identifient les points de passage majeurs pour renforcer les perméabilités piétonnes, et flèche une vocation commerciale (a minima en rez-de-chaussée) pour l'actuel bâtiment de la cité administrative.

### **Le Parc du Golfe**

Le site en question est occupé par des équipements, dont le Chorus et l'aquarium, ainsi que différentes activités industrielles, artisanales, commerciales, hôtelières. L'objectif de cet OAP est de restructurer ce site en préservant ses grandes fonctions actuelles, tout en améliorant son intégration dans l'environnement urbain et paysager.

### **Beaupré La Lande**

Le site en question est zoné en 1AUBp au PLU. Cette zone est destinée à accueillir des opérations mixtes, pouvant mêler habitations et équipements d'intérêt collectif, comme ce qui est programmé dans cette OAP. La volonté de créer une polarité commerciale est par ailleurs traduite par l'inscription d'un « secteur d'implantation privilégiée du commerce de détail ». Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP, qui précise les localisations souhaitées pour les programmes plus ou moins denses. L'OAP prévoit également les modalités de transition entre l'espace à aménager et la zone humide proche. La préservation des haies et boisements figurant à l'OAP est doublée réglementairement par un classement en haies d'intérêt paysager ou en espace boisé classé.

### **Entrée de ville est / Prat et ouest**



Le site en question correspond à la marge de recul imposée au règlement. L'OAP précise les modalités d'aménagement de la zone tampon paysagère.

### **Le Liziec**

Le site en question est zoné 1AUia au PLU. Cette zone est destinée à accueillir une zone d'activités mixte, sans vocation commerciale. L'OAP vient préciser les modalités d'aménagement de cette zone (desserte, préservation des éléments bâtis d'intérêt...) et est donc complémentaire aux dispositions réglementaires.

### **OAP Trame Verte et Bleue et Nature en ville**

Les sites qui sont mentionnés dans cette OAP font l'objet d'inscriptions réglementaires (protections au titre du paysage, de l'environnement...). L'OAP vient apporter des précisions concernant les modalités de préservation et de mise en valeur souhaitées pour ces différents éléments. Elle apporte donc un complément par rapport aux seules dispositions réglementaires.

### **OAP thématiques sur le patrimoine bâti, urbain et paysager**

Les éléments de patrimoine, qui sont mentionnés dans ces OAP, font l'objet d'inscriptions réglementaires (protections au titre des patrimoines bâti, urbain et paysager). Les OAP viennent apporter des précisions concernant les modalités de préservation et de mise en valeur souhaitées pour ces différents éléments. Elles apportent notamment des illustrations, utiles à la compréhension des dispositions réglementaires.

## 6 | EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le règlement, tel que défini à l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme est constitué de deux documents distincts :

- > Le document graphique (plan de zonage), identifiant les différentes zones et outils mis en place sur le territoire (il est accompagné de documents annexes exprimant des règles particulières) ;
- > Le document écrit, qui précise pour chaque zone ou outil, les règles d'urbanisme qui s'y rattachent. Il traduit réglementairement et spatialement le projet de développement de territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

En cohérence avec les grands principes qui ont guidé l'élaboration du projet de territoire développé dans le PADD, le règlement comprend un certain nombre de dispositions nouvelles par rapport au Plan Local d'Urbanisme de 2005.

Ces dispositions nouvelles concernent des évolutions de zonage et de règlement, ainsi que la mise en place de nouveaux outils.

Il s'agit principalement de :

- > La réduction de certaines zones à urbaniser inscrites précédemment au PLU, dans un objectif de modération de la consommation foncière ;
- > Le basculement de certaines zones UC du PLU en zones agricoles ou naturelles n'autorisant que les évolutions des constructions existantes, conformément aux dispositions issues notamment de la loi dite « ALUR » ;
- > La meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, notamment la protection des haies, des arbres protégés et des zones humides ;
- > L'adaptation de certaines règles d'implantation des constructions pour favoriser une meilleure densification des tissus urbains ;
- > La mise en place d'outils permettant une préservation et une valorisation des éléments patrimoniaux bâtis au-delà du secteur sauvegardé ;
- > L'inscription de secteurs privilégiés d'implantation commerciale sur le plan de zonage ;
- > La refonte des règles de stationnement pour mieux correspondre aux besoins identifiés et permettre les mutualisations.
- > La révision des règles de hauteur et de CES pour favoriser la densification mesurée du tissu urbain.

Une délibération a été prise par le conseil municipal de la ville de Vannes le 24 juin 2016 pour préciser qu'elle adoptait la nouvelle « mouture » du règlement, telle que codifiée au code de l'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le règlement écrit est structuré en trois titres :

- > Titre 1 : les dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU, où sont rappelés le champ d'application, le contenu des différents documents du règlement (partie graphique et écrite) et les dispositions communes à toutes les zones. Ce titre 1 a été étoffé et complété par la mise à jour de l'inventaire en 2022, et comprend désormais l'ensemble des dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage, mais aussi des dispositions réglementaires liées aux accès et à la voirie qui figuraient auparavant aux articles 3 et 4 des différentes zones, ainsi que les dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos qui figuraient auparavant aux articles 12 des différentes zones.
- > Titre 2 : Dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines,
- > Titre 3 : Dispositions spécifiques applicables aux zones à urbaniser,
- > Titre 4 : Dispositions spécifiques applicables aux zones naturelles,

- 
- > Titre 5 : Dispositions spécifiques applicables aux zones agricoles,
  - > Des annexes : secteurs de submersion marine, liste des emplacements réservés

Le règlement graphique comprend différentes planches du plan de zonage sur lesquelles sont délimités différentes zones et outils. Il est à souligner le fait que la ville de Vannes est couverte par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Les terrains concernés par ce PSMV sont exclus des zonages du PLU.

**L'ensemble des règles édictées dans le PLU et précisées dans le présent chapitre sont considérées comme nécessaires afin de mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durables.**

## **6.1. Justification de la délimitation des zones et de la définition des règles qui leur sont applicables**

### **6.1.1 Les principaux changements apportés pour l'ensemble des zones**

#### **Evolutions relatives aux risques**

Les zones soumises à un risque connu, c'est-à-dire les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sont identifiées au PLU avec une trame graphique spécifique. Les périmètres indiqués au Porter à Connaissance comme étant des zones soumises au risque de submersion marine sont reportés en annexe.

#### **Evolutions relatives à la protection des éléments paysagers et bâtis patrimoniaux**

Les dispositions liées aux éléments paysagers protégés sont désormais inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLU, auxquelles les règlements des différentes zones font référence. Elles s'appliqueront ainsi de la même manière sur l'ensemble du territoire communal.

Par ailleurs, la protection de nouveaux éléments fait son apparition :

- Bâtiments d'intérêt patrimonial (en complément de ceux déjà protégés par le Secteur Sauvegardé), dont l'inventaire a été mis à jour et qui distingue maintenant 2 catégories : « patrimoine bâti à maintenir » et « patrimoine bâti à maintenir de préférence » ;
- Ensembles urbains homogènes (les lotissements d'après-guerre) ;
- Séquences urbaines ;
- Murs et clôtures à maintenir ;
- Détails architecturaux (portails en pierre, puits...)
- Zones humides à protéger ;
- Arbres protégés ;
- Haies et alignements d'arbres ;
- Axes structurants paysagers et ensemble urbain boisé d'intérêt paysager (Bois du Vincin) ;

#### **Evolutions relatives aux eaux pluviales**

De nouvelles dispositions, visant à encourager la limitation des débits d'eau pluviale évacués par les terrains, ont été introduites au règlement. Ainsi, le règlement dispose que « les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement (mais aussi les eaux de nappes en cas de parking souterrain notamment, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration ». De plus le règlement précise la nécessité de respecter le règlement des eaux pluviales de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération en vigueur et ses évolutions futures.

#### **Evolutions relatives aux règles de stationnement**

Les évolutions apportées aux règles de stationnement visent à rechercher un équilibre, considérant que : des demandes en nombre de places trop faibles peut générer des tensions sur l'espace public ; à l'inverse, des demandes trop fortes posent également des problèmes (répercussions sur le coût des logements, et incitation à l'usage de l'automobile, y compris pour des trajets de courte distance). Ainsi, les règles proposées diffèrent en fonction de deux « secteurs de stationnement » différents : l'un compris aux abords de la gare et long du boulevard de la Paix et ses prolongements, identifié pour accueillir une liaison de transports en commun structurantes ; l'autre correspondant à tous les autres quartiers de la ville. L'objectif consiste à limiter le recours à l'automobile dans les secteurs les mieux desservis. Deux autres nouveautés sont par ailleurs introduites au sujet du stationnement : l'obligation,



pour plusieurs destinations et sous-destinations, de justifier des besoins en fonction de la nature du projet (donc sans ratio fixé préalablement par le PLU) ; la possibilité de justifier de mutualisations de stationnements par les porteurs de projets. Enfin, une distinction est effectuée en ce qui concerne les logements locatifs sociaux, au sein desquels le nombre de places exigées est moins important. Ceci fait suite au constat selon lequel les places ne sont pas louées de manière concomitante au logement, et que de ce fait, bon nombre des places exigées restent vides. L'ensemble de ces évolutions visent à ne pas imposer un trop grand nombre de places de stationnement.

La modification n°3 du PLU formule une règle visant au respect des règles de stationnement lors de projet de division foncières primaires (hors lotissements ou permis de construire valant division). Cette règle permet de conserver des places de stationnement sur les parcelles issues de la division et d'éviter le report du stationnement privé sur l'espace public.

#### **Evolutions relatives au stationnement des deux roues**

Afin de trouver une réponse adaptée à l'orientation du PADD qui consiste à favoriser l'utilisation du vélo, des places dédiées aux vélos sont exigées dans certains programmes. Le PLU comporte des prescriptions quantitatives et qualitatives, sur la manière d'aménager ces places, de façon à s'assurer qu'elles soient facilement accessibles, et donc fonctionnelles. Les règles quantitatives sont issues de l'arrêté du 30 juin 2022 qui fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment.

#### **Evolutions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation**

Le règlement, dans ses dispositions générales, rappelle que « les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement ».

#### **Evolutions relatives à la collecte des déchets urbains**

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser est complété sur ce point, en précisant que « les occupations et utilisations du sol doivent prévoir, si nécessaire, les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles d'hygiène et de respect de l'environnement et intégrer notamment l'espace nécessaire au stockage de ces conteneurs sur la propriété concernée par le projet ». Cette disposition vise une meilleure intégration de ces aménagements.

#### **Evolutions relatives au bonus de constructibilité**

Le PLU et notamment son règlement écrit, défini selon les zones et secteurs, un bonus de constructibilité, permis par le 3° de l'article L151-28 du code de l'urbanisme, en permettant le cas échéant, un bonus de hauteur d'un attique supplémentaire et de 10% de coefficient d'emprise au sol supplémentaires.

Ce bonus est défini au regard d'exigences liées à la RE2020 ainsi qu'au regard du label « Bâtiments Durables Bretagne » développé par Batylab et ses différents niveaux de performance (bronze ou argent ou or) ou les critères équivalents d'autres référentiels environnementaux.

### **6.1.2. Les zones urbaines et à urbaniser**

Certaines évolutions réglementaires ne concernent que les zones urbaines ou à urbaniser. C'est le cas notamment des règles suivantes.

#### **Evolutions relatives à la mixité sociale**

Dans les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP et à vocation habitat, le règlement impose en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme la réalisation d'un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux lors de la réalisation de programmes de logements.

Les dispositions générales communes à toutes les OAP prévoit que le nombre de logement sociaux est défini dans la délibération du conseil municipal du 18/12/2023 sur « l'instauration d'un quota de logements sociaux dans les opérations privées »

## **Evolutions relatives aux servitudes d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**

Dans ces secteurs sont instituées des servitudes interdisant, pour une durée maximale de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces servitudes n'interdisent pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le secteur de la Rive Gauche est concerné par cette servitude. Une étude urbaine globale d'aménagement de ce secteur est en cours et donnera lieu à une concertation spécifique. Dans l'attente des conclusions de cette étude, il est souhaité que ce secteur soit « gelé » dans ses possibilités d'évolution, pour ne pas hypothéquer la mise en œuvre d'un projet global et cohérent. Une modification ultérieure du PLU sera ainsi rendue nécessaire pour faire évoluer le règlement et les modalités d'aménagement de ce secteur.

## **Evolutions relatives aux hauteurs de plan vertical et de gabarit**

La manière de réglementer le gabarit a évolué, de façon à favoriser une diversification des formes urbaines produites. Ainsi, le gabarit est désormais assorti de différences en fonction de : la nature la toiture (pentes ou avec attique), de la qualité environnementale du bâtiment (dérogations possibles à la règle de gabarit ...).

## **L'identification des secteurs d'implantation privilégiée du commerce de détail**

Les secteurs repérés comme tels sur les documents graphiques du PLU sont les zones identifiées comme étant les secteurs privilégiés d'implantation du commerce de détail. Au sein de ces périmètres, une disposition réglementaire incitative permet une majoration de la hauteur du plan vertical de 0,5 m de manière à favoriser les rez-de-chaussée à vocation commerciale.

## **Les bonifications pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive visées au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme**

Le PLU comporte des règles visant à inciter les opérateurs en aménagement à développer des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive visées au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme. Ainsi, au sein des zones UA, UB et UC, des possibilités de bonifications de CES et de hauteur sont offertes. Ces possibilités diffèrent en fonction des zones et des secteurs concernés.

## **Les projets de divisions foncières primaires**

Pour l'articles 4 des zones UA, UB, UC, UI, UL, A et N, la modification n°3 du PLU formule une règle visant au respect des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lors de projet de division foncières primaires

Pour l'articles 5 réglementé des zones UA, UB, UC, U1a et U1b, la modification n°3 du PLU formule une règle visant au respect de l'emprise au sol maximale lors de projet de division foncières primaires.

Ces règles s'appliquent à chaque terrain issu de la division, notamment ceux sur lesquels un reliquat bâti existe, elle permet d'encadrer les divisions primaires sans les restreindre. Ces règles ne s'appliquent pas aux lotissements et aux permis de construire valant division pour lesquels les règles d'appréciation à l'ensemble du projet (art. R151.21 du code de l'urbanisme).

## **La zone UA**

*Caractère de la zone :*

La zone UA correspond aux zones urbaines centrales à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Elle comprend les secteurs :

- UAa : secteur dits de « l'îlot de la Boucherie » et de « la rue de la Fontaine »
- UAb : secteur centre-ville/ sud du boulevard de la Paix



La différence entre ces zones tient à la règle des hauteurs du plan vertical : celle-ci diffère en fonction du site afin de préserver les gabarits existants. Ainsi les hauteurs les plus importantes sont en zone UAb (16 m), puis UAa (9 m).

*Changements apportés par rapport au PLU de 2005 :*

S'agissant de la délimitation

Le périmètre du Secteur Sauvegardé ayant évolué, celui de la zone UA a été modifié en conséquence. Ainsi, bon nombre des zones UA qui figuraient en périphérie du Secteur Sauvegardé y ont été intégrées. Par ailleurs, les règles de hauteur ont évolué sur la zone UA, de manière à simplifier l'intégration dans les gabarits existants. Ainsi, l'ancienne zone UAa, qui correspondait à un projet particulier, a été revue dans sa délimitation. La zone UAa regroupe principalement les anciennes zones UAc et UAd, et la zone UAb correspond au reste de la zone UA.

S'agissant de la constructibilité

Au nouvel article 4 (ancien article 7), la bande de constructibilité principale passe de 15 à 20 mètres sur l'ensemble de la zone UA. Au-delà de la bande des 20 mètres, le retrait minimal passe de 3 à 1 mètre, pour faciliter les possibilités de densification. Une possibilité de dérogation à la règle de hauteur est par ailleurs introduite, pour le cas des projets de construction jouxtant une construction existante, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, et qui dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Les dispositions de l'ancien article 8 sont supprimées pour l'ensemble de la zone UA. Néanmoins, on retrouve dans les dispositions générales du règlement des règles concernant les retraits des constructions par rapport aux autres sur un même terrain dans le cas où il y a des ouvertures sur la façade. Ces dispositions sont désormais communes à toutes les zones.

Les dispositions de l'ancien article 9 sont supprimées pour l'ensemble de la zone UA. L'emprise au sol n'y est donc pas limitée. C'était déjà le cas pour la zone UAa au PLU précédent.

Enfin, les règles de hauteur sont revues pour plusieurs secteurs : la possibilité de construire jusqu'à 22m en plan vertical, qui existait pour le site de l'ancienne coutume, est maintenue pour la rue du Lieutenant-Colonel Maury, et étendue à une partie du boulevard de la Paix (cette disposition concerne également pour partie la zone UB) ; l'ancienne zone UAd voit sa hauteur constructible augmenter de 3m.

La zone UB

*Caractère de la zone :*

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

Elle comprend les secteurs :

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

*Changements apportés par rapport au PLU de 2005 :*

S'agissant de la délimitation



La délimitation de la zone UB, ainsi que les délimitations de certains secteurs au sein même de la zone UB ont été revus, de manière à mieux correspondre au tissu urbain en présence, comme au nord du boulevard de la Paix, où la zone UBa a été étendue.

Les secteurs UBb et UBa sont par ailleurs fusionnés, entraînant une augmentation de 3m des droits à construire pour les anciennes zones UBa (de 9 à 12 m en plan vertical).

La zone UBp constitue une nouveauté par rapport au PLU antérieur. Elle correspond aux secteurs au sein desquels les constructions n'ont pas à se référer aux règles de gabarit, mais uniquement à être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui indiquent quelle typologie de construction est souhaitée sur la zone. L'objectif de cette réglementation « souple » est de favoriser une expression architecturale plus libre sur les terrains concernés.

Les zonages spécifiques liés à l'université, à l'opération Ilot Le Pesquer, aux centres commerciaux de proximité et à l'hôpital sont maintenus. Le zonage Ube, initialement réservé à l'hôpital, est étendu aux archives départementales, de manière à rendre possible un projet d'agrandissement de ce bâtiment, qui s'inscrit dans un contexte urbain qui rend possible ce projet.

La modification n°3 modifie l'indice de la zone UBd en UBu pour une meilleure identification de la fonction universitaire. Les règles de la zone sont inchangées.

#### S'agissant de la constructibilité

Les évolutions des anciens articles 7 et 8 sont identiques à celles apportées en zone UA (cf. chapitre précédent).

Les règles relatives à l'emprise au sol sont revues à la hausse pour favoriser la densification de cette zone, située à proximité du centre-ville (la règle générale passe de 40 à 60%).

Concernant les règles de hauteur, les évolutions susmentionnées concernant les zones UBa et UBp sont apportées, en plus de la réécriture de la règle de hauteur, qui offre des possibilités nouvelles de construction en attique. La possibilité de construire jusqu'à 22m en plan vertical le long d'une partie du boulevard de la Paix est ajoutée.

Le règlement de la zone UB connaît quelques autres évolutions mineures par rapport au PLU antérieur, qui ont toutes pour objectif de faciliter l'application du règlement en question, dans le respect des orientations générales souhaitées pour le PLU.

Pour la zone spécifique UBpa, il est précisé que sont interdites toutes les constructions et installations qui ne respecteraient pas les règles spécifiques liées à la servitude d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement. (EP)

## **La zone UC**

### *Caractère de la zone :*

La zone UC correspond aux secteurs urbains présentant une densité moins élevée, à dominante pavillonnaire. Elle comprend les sous-secteurs UCa, UCbn et UCd correspondant aux secteurs d'habitation à fort caractère paysager, qui se distinguent par leur niveau de densité, ainsi qu'un sous-secteur UC(i) au sein duquel les occupations et utilisations du sol non compatibles avec le voisinage d'établissements industriels sont interdites.

### *Changements apportés par rapport au PLU de 2005 :*

#### S'agissant de la délimitation

La délimitation de la zone UC a été revue à la marge, de manière à mieux correspondre au tissu urbain en présence. Le zonage UC a été maintenu sur les villages et les anciens écarts d'urbanisation désormais situés en continuité d'agglomérations. Il a en revanche été retiré de la majorité des villages et écarts d'urbanisation situés au Nord-ouest ainsi qu'au Nord-est du territoire, qui sont désormais zonés en zones naturelles ou agricoles selon les cas. Ce changement intervient afin de mettre le PLU en conformité avec les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, issues notamment de la loi dite « ALUR ». En effet, les villages et écarts d'urbanisation en question présentent des configurations qui ne permettent pas de considérer que l'on est en présence de zones urbaines, ni de secteurs de taille et

de capacité d'accueil limitées (STECAL), telles que mentionnées à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. Ce point est détaillé au chapitre concernant les zones agricoles ci-dessous.

La modification n°3 a transféré plusieurs secteurs UBa en zone UC. Ce reclassement est issu de plusieurs critères :

- La présence de constructions aux typologies bâties (maisons individuelles, semi-collectifs) et aux gabarits (notamment les hauteurs de façades) dont les caractéristiques se rapprochent de celles identifiées dans le règlement de la zone UC.
- La présence de nombreuses constructions identifiées comme patrimoniales dans le recensement de 2022 de la modification n°3.

Aussi reclassement permet de préserver une homogénéité des formes urbaines dans des quartiers peu denses et à forte valeur patrimoniale.

Quelques secteurs UCb et l'ensemble des secteurs UCc sont par ailleurs fusionnés, entraînant une augmentation de la hauteur maximale du plan vertical de 2,5m des droits à construire pour les anciennes zones UCb et UCa (passage à 6m de plan vertical sur l'ensemble de la zone UC).

La zone UCa est maintenue. Elle diffère des autres zones UC par un coefficient d'emprise au sol plus faible et des retraits imposés par rapport aux voies plus importants que pour les autres zones UC. Une zone UCd est créée à la place d'une zone UCa dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme dans le but de limiter l'altération du boisement au sein de l'ensemble urbain boisé d'intérêt paysager (Bois du Vincin). Le CES de la zone UCd est ainsi de 15 % contre le 20% en zone UCa. Par ailleurs, en zone UCd, pour limiter l'artificialisation des sols et préserver l'ensemble urbain boisé d'intérêt paysager, prévoit que toute opération de construction ou d'aménagement entraînant la création d'un logement ou plus respectera un minimum de 60% d'espaces libres paysagers\*.

Des secteurs UCb ont par ailleurs été maintenus, de manière à assurer la préservation des caractéristiques pavillonnaires des quartiers concernés (Conleau at Parc du Vincin notamment). Elle diffère des zones UC par le niveau de densité qui y est autorisé (coefficient d'emprise au sol limité à 40% sans majoration et hauteur du plan vertical limitée à 3,5 m).

#### S'agissant de la constructibilité

L'ancien article 7 (remplacé par l'article 4), relatif aux implantations en limite séparative, est revu de façon à être homogénéisé dans la rédaction par rapport aux zones UA et UB.

Les dispositions de l'ancien article 8 sont supprimées (avec la même réserve qu'en UA et UB).

Les règles relatives à l'emprise au sol sont légèrement revues à la hausse pour favoriser une densification limitée de cette zone, pour laquelle l'orientation consiste à préserver sa vocation d'habitat individuel majoritaire (la règle générale, en zones UC et UCb passe de 35 à 40%, et de 15 à 20% en secteur UCa). Le CES de la zone UCd créée dans le cadre de la modification n°1 est de 15 %.

Concernant les règles de hauteur, l'ensemble de la zone UC (y compris les secteurs UCa et UCd) passe à une hauteur de plan vertical à 6m, alors que les secteurs UCb sont limités à 3,5 m.

Le règlement de la zone UC connaît quelques autres évolutions mineures par rapport au PLU antérieur, qui ont toutes pour objectif de faciliter l'application du règlement en question, dans le respect des orientations générales souhaitées pour le PLU.

Un sous-secteur indicé (i) est créé, qui concerne les terrains situés à proximité directe de la zone industrielle du Prat, et sur lesquels seule la vocation habitat est autorisée.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, les règles d'implantation des édifices sont adaptées.

#### La zone UI

*Caractère de la zone :*

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

- La zone UIa est destinée à des activités compatibles avec l'habitat et aux installations classées ne comportant de risques majeurs de nuisances. Il s'agit des secteurs de la Chambre des Métiers, de Laroiseau, Kerniol-Tenenio, Chapeau Rouge, du secteur Gare, et du PIBS.

- La zone Ulb correspond à des entreprises plus importantes, y compris les installations classées de toute nature. Cette zone intègre l'ensemble du secteur du Prat le long de la RN 165.
- La zone Ulc est destinée aux activités commerciales.
- La zone Ulp se développe au niveau du Port, de la cale de Conleau et du Parc du Golfe, secteur d'activité portuaire et maritime.

*Changements apportés par rapport au PLU antérieur :*

#### S'agissant de la délimitation

Il a été souhaité, conformément aux dispositions du SCoT, que soient apportées au PLU des distinctions concernant la vocation des zones d'activités économiques à vocation commerciale de la ville. La délimitation des zones Ulc s'est effectuée sur la base des délimitations des « zones d'aménagement commercial » telles que figurant au projet de SCoT, dans son volet commercial. Cette délimitation, à laquelle vient s'ajouter l'identification des « secteurs d'implantation préférentielle du commerce de détail » en zones urbaines mixtes, permet de mieux maîtriser les zones d'implantation commerciale sur la ville de Vannes.

Les zones Ula sont donc en partie transformées en zone Ulc (zone commerciale Ouest et zone commerciale à proximité du PIBS).

#### S'agissant de la constructibilité

La distinction des différents secteurs au sein des zones UE a permis de distinguer de manière plus fine les occupations et utilisations du sol admises ou interdites en fonction de la vocation des différentes zones. Des précisions sont apportées sur les possibilités d'implantation commerciale, conformément aux dispositions du volet commercial du SCoT. Au sein des secteurs UEi, et UEp, la hauteur des constructions n'est plus limitée par le règlement, ce qui est compatible avec la vocation de ces zones.

Comme pour les autres zones, la règle concernant les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est supprimée.

Le PLU de 2005 avait introduit une règle de recul pour les « constructions à usage industriel, ainsi que les dépôts (...), qui devaient respecter une marge de recul par rapport aux limites des zones d'habitation (zones UA, UB, UC, 1AUa, 1AUb et 1AUc du PLU antérieur) au moins égale à 50 mètres, sauf indications contraires portées au plan de zonage ». Cette disposition, très contraignante pour les zones d'activités situées à proximité de zones d'habitat, a été remplacée par une disposition plus souple, qui consiste à dire que ces constructions « doivent respecter une marge de recul par rapport aux limites des zones d'habitation. Cette marge de recul est calculée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, en accord avec la législation et la réglementation en vigueur ».

Le reste du règlement des zones UI tel que figurant au PLU antérieur permettait déjà une densification relativement importante de ces zones, et a donné satisfaction à l'usage. C'est pourquoi il a été maintenu en l'état.

Par ailleurs, un sous-secteur Ulb(p) a été ajouté au sud de la zone du Prat, sur un site où un risque de pollution connu est signalé.

### La zone UL

*Caractère de la zone :*

La zone UL est destinée aux constructions, installations et équipements, de sport, de tourisme et de loisirs.

*Changements apportés par rapport au PLU antérieur :*

Quelques évolutions à la marge ont été apportées au règlement de la zone UL. Elle demeure globalement identique.

#### Les zones à urbaniser 1AU / 2AU

*Caractère de la zone :*

Les zones à urbaniser correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.



Elles comprennent les zones 1AU et 2AU.

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. Ces zones comportent les secteurs suivants :

- > Les secteurs 1AUC, 1AUCa, 1AUBp à vocation future d'habitat et d'activités compatibles, dont les caractéristiques renvoient respectivement à celles des zones UC, UCa et UBp
- > Les secteurs 1AUia, dont les caractéristiques renvoient à celles de la zone UIa,
- > Les secteurs 1AUL, dont les caractéristiques renvoient à celles de la zone UL,
- > Les secteurs 2AU, qui correspondent aux zones d'urbanisation future pour lesquelles les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate n'ont pas actuellement la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des secteurs concernés. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### *Objectifs poursuivis et dispositions particulières :*

En complément des objectifs poursuivis dans les zones urbaines mixtes et des zones économiques UI, la zone 1AU traduit la volonté de :

- > Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement économique : en complément des projets inscrits en zones U, elle permet de répondre aux objectifs de production de logements affichés dans le PADD ainsi qu'aux besoins en matière économique.
- > Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le paysage ;
- > Faciliter la couture urbaine et l'insertion des nouveaux quartiers au sein des tissus urbains existants;
- > Faciliter la réalisation des opérations d'aménagement en définissant des règles souples, à articuler avec les principes d'aménagements définis dans l'OAP de chaque zone.

#### *Changements apportés par rapport au PLU antérieur :*

##### S'agissant de la délimitation :

Leur inscription au PLU fait suite à une analyse territoriale réalisée selon une approche transversale prenant en compte divers critères :

- L'insertion paysagère :

La limite de zone s'établit préférentiellement sur des éléments végétaux structurants du paysage type haies, boisements. Dans le cas de sites à forte sensibilité paysagère, le choix des secteurs de développement s'est porté sur les secteurs les moins sensibles ou s'est accompagné de principes d'aménagement particuliers, dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone, permettant de préserver et valoriser dans les aménagements les caractéristiques paysagères inhérentes au site.

- La sensibilité environnementale des secteurs pressentis

L'étude des sites a pris en considération la présence, effective ou à proximité, des secteurs de biodiversité, qu'ils soient reconnus (ZNIEFF...) ou plus ordinaires (secteurs de la Trame Verte et Bleue), ainsi que la présence de zones humides.

- La cohérence en termes de fonctionnement urbain

Le lien et la proximité avec une centralité ou la desserte en transports en commun sont aussi pris en compte dans l'analyse territoriale des zones 1AU à destination d'habitat (présence de connexions notamment piétonnes entre le futur secteur et la centralité de quartier et le centre-ville, etc.). L'objectif est de favoriser à la fois la fréquentation de la centralité, de faciliter l'intégration des nouveaux habitants et de limiter les déplacements automobiles en réduisant

les distances d'accès aux équipements et services. En cohérence avec les objectifs de réduction de l'utilisation de la voiture, les zones 1AU sont définies dans la mesure du possible à proximité des secteurs desservis par des lignes de transport en commun.

Cette analyse de terrain globale a permis de valider ou d'invalider des choix de développement. Des secteurs ont été écartés au regard de l'impact de leur urbanisation sur l'environnement et parfois, repositionnés en d'autres lieux de la commune qui présentaient moins d'inconvénients au regard des mêmes critères d'analyse.

Certaines zones AU comprennent des espaces humides ou constitutifs de la trame verte et bleue. Ces espaces ont été maintenus dans le périmètre de la zone AU, dès lors que leur préservation est compatible avec un aménagement de la zone compte-tenu de leur faible superficie.

Ces secteurs ont été définis lorsque les caractéristiques du territoire ne permettaient pas d'autres alternatives de localisation en frange urbaine du fait des critères préalablement énoncés. Dans ce cas, l'orientation d'aménagement et de programmation liée précise les modalités de prise en compte de ces éléments dans les aménagements à venir. Les principes d'aménagement visent alors à éviter tout impact sur les espaces sensibles de la zone.

De manière globale, les limites des zones AU diffèrent de celles définies dans le PLU antérieur :

Une partie des zones AU a été reclassée en zone urbaine, en raison de l'avancement des projets ou de leur localisation au cœur du tissu urbain.

Certaines zones, classées en 2AU dans le PLU, ont été reclassées en intégralité en 1AU car elles disposent d'un niveau d'équipements suffisant en périphérie de la zone.

A contrario, certaines zones, classées en 1AU (et en U, pour ce qui concerne Troadec) dans le PLU, ont été reclassées en intégralité en 2AU car elles ne disposent pas d'un niveau d'équipements suffisant en périphérie de la zone. C'est le cas de la zone de Fetan-Blay, dont l'ouverture à l'urbanisation (reclassement en zone 1AU) dépend de la création des réseaux nécessaires à la desserte de cette zone ; c'est aussi le cas de la zone de Troadec, pour les mêmes raisons.

En matière économique, pour répondre aux besoins identifiés, de nouvelles zones à urbaniser ont été inscrites en 2AU. C'est notamment le cas de la zone du Chapeau Rouge 2. La zone de Chapeau Rouge 2 répond à un besoin en matière de zones de développement identifié à l'échelle de l'agglomération. Elle est actuellement inscrite en réserve pour une urbanisation future, et son ouverture à l'urbanisation devra passer par une modification ultérieure du PLU. Cette zone du Chapeau Rouge s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la programmation souhaitée en matière de zones d'activités économiques à l'échelle de l'agglomération, et formalisée notamment par le SCoT.

En matière d'équipements et de loisirs, pour répondre aux besoins identifiés, la zone 1AUL de la Vallée de Meucon a été reclassée en partie en zone 1AUL. Les terrains concernés doivent permettre d'accueillir des équipements de loisirs structurants à l'échelle de l'agglomération. En effet, l'agglomération affirme dans son SCoT une orientation qui consiste à renforcer l'offre en équipements structurants pour accroître la visibilité du territoire dans le registre métropolitain et poursuivre l'essaimage d'une offre de proximité accessible et diversifiée. Il s'agit d'améliorer encore l'accessibilité de l'offre nécessaire à la fluidité du développement, mais aussi pour renforcer sa lisibilité et son rayonnement à l'échelle nationale, indispensable à la stratégie d'attractivité économique et résidentielle du territoire. Les terrains zonés 1AUL de la Vallée de Meucon doivent permettre le déploiement d'équipements de loisirs structurants répondant à cette orientation communautaire.

#### S'agissant de la constructibilité :

Le règlement des zones 1AU renvoie aux règles déjà en application dans les secteurs urbains existants alentours, de manière à assurer une bonne insertion de ces opérations.

Le règlement des zones 2AU est inchangé.

## 6.1.3. Les zones agricoles et naturelles

### La zone agricole

*Caractère de la zone :*

Sont classés en zone A agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*Changements apportés par rapport au PLU antérieur :*

#### S'agissant de la délimitation de la zone A :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la majorité des sièges d'exploitation actifs recensés sur le territoire.

La zone A marque la volonté : d'identifier les espaces majeurs de production à préserver du développement urbain ; d'assurer les conditions de maintien et de développement satisfaisantes des exploitations agricoles, quelle que soit la production (polyculture-élevage, horticulture) ainsi que les activités économiques en lien avec l'activité agricole (notamment coopératives, silo).

La délimitation de la zone A est étendue par rapport à la situation des zones A du PLU antérieur, et ce pour plusieurs raisons : les habitations existantes en zones agricoles, pour la plupart zonées en zone UC au PLU antérieur, se retrouvent pour leur grande majorité en zone A au PLU, conformément aux dispositions issues de la loi dite « ALUR » de mars 2014 ; certains déclassements de zones AU du PLU antérieur se retrouvent en zones A au PLU. Il est ici précisé que le PLU de Vannes ne comporte aucune STECAL permettant d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation, ce qui constitue un engagement fort en faveur de la limitation du mitage et de l'étalement urbain de la commune.

Dans la plupart des cas, les limites des zones A du nouveau PLU ont été définies sur la base des limites antérieures des zones A. Il est à noter que les conclusions du diagnostic agricole ont été intégrées afin d'ajuster les périmètres des zones agricoles. Ainsi, les sièges d'exploitation présents sur la ville de Vannes bénéficient d'un classement en zone agricole. Seul le centre équestre du Bilaire, considéré comme une activité agricole mais enclavé au sein d'un secteur à dominante urbaine, n'est pas zoné en zone agricole dans le PLU.

#### S'agissant de la constructibilité en zone A :

Par rapport au PLU antérieur, les règles d'occupation et d'utilisation du sol ont été complétées pour intégrer les possibilités d'évolution des habitations de « tiers » existantes, désormais zonées en zone A.

Par ailleurs, les dispositions liées aux éléments du paysage protégés (composantes végétales, patrimoine bâti) sont désormais inscrites dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement et dans l'annexe réglementaire dédiée au patrimoine.

### La zone naturelle et forestière

*Caractère de la zone :*

Sont classés en zone N naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- > Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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,
- > Soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles,
- > Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comporte plusieurs sous-secteurs :

- Le secteur N, correspondant aux zones naturelles ordinaires,
- Le secteur Nd, destiné à accueillir les équipements liés à la déchetterie,

- Le secteur Ns, correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi littoral, comprenant un sous-secteur Nsa correspondant à des bâtiments à vocation agricole situés en espaces remarquables et un sous-secteur Nsm correspondant aux espaces remarquables maritimes
- Le secteur Nv, correspondant aux sites de « nature en ville »
- le secteur Nzh, correspondant aux zones humides.

*Changements apportés par rapport au PLU antérieur :*

S'agissant de la délimitation de la zone N :

La zone N est définie sur les espaces qui présentent un caractère naturel dans :

- > La trame bleue, à savoir les espaces de biodiversité liés à l'eau : les vallées, les principaux vallons et cours d'eau qui entaillent les coteaux ainsi que la végétation associée ;
- > La trame verte avec les grands boisements, les corridors bocagers sensibles et les ensembles remarquables boisés ; (cf. justification de la Trame Verte et Bleue)
- > Les espaces qui présentent une sensibilité paysagère ou environnementale : quelques espaces de bocages particulièrement bien préservés, certaines zones de risques, les zones humides principales, etc.

Les délimitations des zones N ont été pour leur grande majorité maintenues. C'est notamment le cas des zones NS, correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi littoral. La zone N a été étendue sur les anciennes zones AU situées au nord de la RN 165, initialement prévues pour créer un nouveau parc d'activités, mais qui sont désormais inventoriées en zones humides.

Le classement en zone Nd est maintenu.

Le PLU zonait en NDa les espaces accueillant des constructions à vocation spécifique, au sein des zones urbaines agglomérées. Ces zones ont été basculées en zones de type Nv dans le nouveau PLU, correspondant aux espaces dits de « nature en ville ».

S'agissant de la constructibilité en zone N :

Par rapport aux PLU antérieur, les règles d'occupation et d'utilisation du sol ont été complétées : elles permettent les évolutions mesurées des constructions destinées à l'habitation existante dans la zone.

Par ailleurs, les dispositions liées aux éléments du paysage protégés et au patrimoine ont été remis à jour.

Il est à noter que les zones N autorisent certaines constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs liés aux différentes vocations des sous-secteurs des zones N, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## 6.1.4. Le tableau des surfaces, du PLU de 2005 au nouveau PLU

PLU 2017			PLU modifié en 2014		
Zonage	Surface (Ha)	En %	Zonage	Surface (Ha)	En %
U	1983,88	59%	U	2134	64%
UA	23,56		UA	29,1	
UAa	1,73		UAa	2,5	
UAb	21,83		UAb	11,9	
UB	476,78		UAc	2	
UBa	201,16		UAd	10	
UBc	197,83		UAe	2,7	
UBd	15,69		UB	417,4	
UBe	24,74		UBa	125,8	
UBf	5,84		Ubb	87,6	
UBg	6,25		Ubc	208,8	
UBp	19,13		UBd	18,8	
UBpa	6,14		UBe	24,2	
UC	1425,78		UBf	6,2	
UC	705,13		UBg	2,8	
UC(i)	0,60		UC	866,66	
UCa	136,35		UCa	130,8	
UCb	55,97		Ucb	142	
Uia	180,60		Ucc	593,8	
Uib	224,54		UI	497,7	
Uib(p)	1,83		Uib	198,1	
Uic	120,76		Uip	25,7	
Uip	19,49		UL	42,6	
UL	38,27		AU	337,5	10%
AU	141,47	4%	1AUba	37,5	
1AU	92,23		1AUca	11,7	
1AUbp	31,03		1AUcc	45,9	
1AUC	10,53		1AUia	42,3	
1AUia	26,96		1AUib	60	
1AUL	23,71		2AU	12,2	
2AU	49,24		2AUi	12,6	
A	475,77	14%	AUL	69,8	
N	747,28	22%	A	483,4	15%
N	238,51		N	571,1	17%
Nd	3,15		Na	346,6	
Ns	200,99		Np	4,1	
Nsa	0,33		Nr	7,4	
Nsm	84,71		Ns	212,7	
Nv	219,59		Nsa	0,3	
SS	46,66	1%	SS	18,8	1%
Total	3348,40	100%	Total	3318,3	100%

NB : le zonage de la partie maritime de la commune fait que la superficie zonée est plus importante dans le PLU approuvé que dans le PLU arrêté.

Les surfaces des différentes zones du PLU évoluent de manière relativement conséquente entre le PLU révisé et la version antérieure. Il est notamment à souligner le fait que de nombreuses zones dites « AU » ont été reclassées en zones agricoles ou naturelles. C'est notamment le cas des grandes zones AU qui ont été identifiées en large partie en zones humides (partie basse de Tohannic, nord de la RN165 à l'est de la commune, secteur de Kerliza au Nord). Quelques zones, initialement classées en zones urbaines, sont également déclassées en zones agricoles ou naturelles, dans la mesure où elles ne sont pas considérées comme étant des villages au titre de la loi littoral, et ne sont pas non plus considérées comme étant des STECAL (voir la partie de justification sur ce point).

La modification n°3 du PLU vient modifier la répartition des zones. 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	1976,00	-7,42
UA	23,54	UA	23,53	-0,01
UAa	1,72	UAa	1,72	0
UAb	21,82	UAb	21,81	-0,01
UB	479,36	UB	436,97	-42,39
UBa	202,23	UBa	158,82	-43,41
UBc	181,15	UBc	157,77	-23,38
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	47,63	28,5
UBpa	5,16	UBpa	5,16	0
UBu	0	UBu	19,77	19,77
UC	894,35	UC	918,45	24,1
UC	701,2	UC	732,37	31,17
UC(i)	0,6	UC(i)	0,60	0
UCa	55,49	UCa	49,00	-6,49
UCb	56,28	UCb	56,09	-0,19
UCd	80,78	UCd	80,39	-0,39
UI	586,17	UI	597,05	10,88
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	35,02	-5,59
UIx	0	UIx	16,80	16,8
AU	141,5	1AU	138,00	-3,5
1AUbp	31	1AUBp	27,03	-3,97
1AUC	10,58	1AUC	12,04	1,46
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	757,95	10,93
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	130,78	-88,71
Nzh	0	Nzh	242,71	242,71
total	3347,59	total	3347,6	0,01

NB : la différence de 0,01ha est due à une marge d'erreur due aux arrondis.

## **6.2. Les outils particuliers figurant sur le plan de zonage**

### **6.2.1. Les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et à mettre en valeur (EPP) et les espaces boisés classés**

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'urbanisme approuvé en juin 2017, un diagnostic général à l'échelle de la ville a été mené permettant d'identifier les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et à mettre en valeur (EPP). Un travail fin d'actualisation des EBC a notamment été conduit sur la base d'analyses de photo-aériennes complétées par des repérages de terrain. Par ailleurs, la révision du Plan Local d'urbanisme approuvé en juin 2017 a permis d'instaurer pour la première fois, des outils de protection ponctuels concernant les arbres, haies et autres composantes végétales hors EBS.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme avait notamment pour objet, le renforcement de la protection et la mise en valeur du patrimoine végétal du territoire de Vannes, par

- l'incorporation d'un complément d'inventaire du patrimoine végétal,
- le renforcement de la protection de l'espace boisé d'intérêt paysager du Vincin,
- la création de nouvelles protections singulières (Ripisylves, houppiers...),
- l'adaptation des règlements visant la conservation, le renforcement, la compensation ou la création de composantes végétales,
- l'instauration d'un barème de valeur des arbres.

La trame verte et bleue prend en effet en compte tous les types de « nature » : la nature ordinaire et pas seulement la nature remarquable. La biodiversité doit se comprendre comme un véritable tissu vivant qui ne se réduit pas à un catalogue d'espèces mais englobe les multiples relations d'interdépendance, à toutes les échelles de temps et d'espace, qui assurent la cohésion d'un écosystème et par conséquent, l'équilibre du développement du territoire de Vannes.

C'est pourquoi, dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, il ne s'est pas agi de prendre seulement en compte la « nature remarquable », qui fait déjà par ailleurs l'objet de mesures de protection et de gestion. Les protections édictées au titre de Natura 2000, des sites naturels, des espaces protégés ou autre sont utiles mais limitées en surface et en nombre.

Il restait donc important de préserver sur l'ensemble du territoire, des milieux qui peuvent sembler ordinaires mais qui sont en réalité très précieux pour la biodiversité, la qualité des milieux aquatiques, l'adaptation au changement climatique.

Le PLU modifié de Vannes prend donc en compte toute la nature y compris la « nature ordinaire », c'est-à-dire celle qui est considérée comme commune et qui entoure les habitants quotidiennement, sur le domaine public ou privé, qu'il s'agisse d'arbres isolés, d'alignements d'arbre, de bosquets ou de continuités boisées / groupements d'arbres, ou encore les ripisylves telles que définies-ci après.

## Démarche

Un travail d'environ 20 mois a été nécessaire pour initier et conduire une démarche visant la protection de la nature ordinaire sur le territoire de Vannes. Elle s'est appuyée sur des connaissances du territoire acquises lors de la révision du PLU en vigueur approuvée le 30 juin 2017 ainsi que sur des démarches menées par d'autres collectivités soucieuses de la préservation des composantes végétales qui représentent un enjeu fort pour l'équilibre du développement urbain. La démarche suivie ainsi que ses aspects méthodologiques sont présentées ci-après.

- **1ère phase : Repérer les composantes végétales « ordinaires » mais significatives sur le territoire de Vannes**

Méthode :

Un travail préparatoire d'analyse de photos-aériennes du territoire de Vannes a été réalisé pour chacune des 25 planches du règlement graphique du PLU. Il a permis de repérer la présence de composantes végétales significatives, qu'elles soient ponctuelles, linéaires, surfaciques, dans ou en dehors du tissu urbain constitué. Le caractère significatif a, dans cette première approche, été fondé sur les considérations suivantes:

- La surface végétalisée
- La densité visible de végétation
- L'expression d'une continuité végétale d'un point de vue géographique à différentes échelles, qu'elle soit structurée du fait de plantations régulières ou organique car plus spontanée.
- L'unicité d'une masse végétale (pouvant n'être constituée que d'un seul arbre de développement relativement important) dans un ensemble où le tissu urbain est peu végétalisé.

Les Espaces boisés classés qui ont fait l'objet d'un travail d'actualisation concerté avec la DDTM lors de la révision du PLU en vigueur approuvée le 30 juin 2017 ont de fait été exclus de la démarche.

Résultats :

Ce travail de repérage a permis d'appréhender, à travers une approche large mais relativement exhaustive, la consistance et la multiplicité des composantes végétales « ordinaires » du territoire de Vannes. Il a également servi de socle à l'élaboration d'une méthodologie de traitement dans la mesure où les considérations qui ont guidé cette première phase ont par la suite été déclinées et précisées.

- **2ème phase : Elaborer une méthodologie de traitement des composantes végétales repérées.**

Méthode :

Sur la base des approches cartographiques initialement menées, la méthodologie suivante a été élaborée et confrontée à des cas concrets afin d'assurer la cohérence entre les catégories/critères empruntés et la réalité du terrain.

Dans un premier temps, de manière à opérer un tri grossier dans la grande diversité des composantes végétales ordinaires du territoire de Vannes, deux entrées d'approche ont été créés :

### Entrée 1 : Le caractère isolé ou groupé/stratifié

Pour cette entrée, les études cartographiques ont permis de distinguer deux sous-entrées facilement abordables :

- L'arbre isolé
- Les autres composantes végétales constituées d'un groupement plus ou moins important de végétaux en nombre ou en states végétales (herbacées, arbustive, arborés).

### Entrée 2 : L'intérêt historique, patrimonial et paysager

Pour cette entrée, les travaux d'études en cours pour la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « patrimoniales » ont été mobilisés afin de construire une justification argumentée permettant d'asseoir et d'avérer les intérêts historiques, patrimoniaux et paysagers des composantes végétales protégées.

Il en ressort que le paysage est une notion que l'on peut aborder de multiples manières et à différentes échelles, et qui constitue assurément une composante majeure du patrimoine commun.

Abordé de manière globale et transversale il intègre :

• Les paysages d'exception qui bordent la ville de Vannes. En tout premier lieu le golfe du Morbihan, ses îles, presqu'îles et ses pénétrantes fluviales formant des rades et des rias (y compris la Marle canalisée et le port). Les paysages de la vallée du Vincin, la presqu'île de Conleau, la pointe des Emigrés, le débouché de la Marle dans le golfe, la presqu'île de Rosvelec, mais aussi celle de Cadouarn, jusqu'au port Anna, sur la commune de Séné et la pointe de Moréac sur la commune d'Arradon qui forment l'étranglement entre les deux petites mers, constituent un tout, et sans aucun doute la première ressource patrimoniale de la ville ; un paysage d'exception, que l'on ne pourrait pas, ne pas mentionner ici.

Ce patrimoine géographique, paysager et historique présente ses propres fragilités et enjeux qui se concentrent tout particulièrement en limite de la zone protégée du site inscrit et sur les transitions et interfaces avec la ville.

• La présence de l'eau qui constitue la caractéristique dominante et, en quelques sortes, fédératrice des paysages de Vannes, tant à la périphérie (golfe) qu'à l'intérieur de la ville. Aujourd'hui traitée dans le PLU comme ressource (naturelle) et lieu de fonctionnalité (biologique) l'eau est une composante fondatrice du paysage urbain qui ne peut être dissociée du patrimoine de la ville de Vannes. En dehors du nombre extraordinaire de ruisseaux, mares ou autres plans d'eau, le thème de « l'eau culturelle », ou l'approche culturelle du thème de l'eau dans la ville, constitue un sujet patrimonial central, traversant l'histoire de la ville, polymorphe ...

• Les zones humides (sols gorgés d'eau, alluvions tourbeuses), présentes à l'intérieur du tissu urbain qui jouent un rôle écologique de très grande importance (réservoir de biodiversité, filtrage et purification des eaux avant rejet en mer) et caractérisent certains quartiers de la ville de Vannes (ambiances végétales spécifiques, présence de la faune, oiseaux, etc.)

• Les structures végétales anciennes (haies bocagères, bosquets), ayant conservé des surfaces (et structures) de sol en capacité de renouvellement (dimensions permettant la régénération).

• Les espaces publics structurants, espaces de représentation, espaces partagés qui sont les lieux de la mémoire collective et constituent les principaux repères urbains. Les projets innovants pourraient s'entendre parmi ceux qui participent à rendre plus lisibles les structures et autres éléments de composition ou de mémoire collective. En renforçant les continuités et autres mises en réseaux.

• Les vues dégagées vers ces espaces ou autres composantes urbaines constituant un repère (clochers, châteaux d'eau ...) qui sont également une composante patrimoniale même si leur appréciation est difficile en raison du positionnement relativement incertain du point de vue. La question des vues est plus facilement appréciable de manière contextuelle (situation du secteur en termes d'exposition et de covisibilités)

• Les chemins piétonniers et autres liaisons douces qui sont des lieux confortables et agréables pour la promenade (y compris pour les enfants et personnes âgées), ou ont vocation à l'être. Lieux sécurisés, préservés de la circulation automobile, lieux silencieux, et généralement verdoyants. Une ville agréable à vivre offre un maillage étendu de cheminements alternatifs (à la voirie circulée), mais les espaces doivent être de qualité, confortables, éclairés, peu coûteux en entretien...

• les jardins clos (murs en pierre et autres anciennes structures liées à la topographie et au contexte en général), accès, chemins et autres servitudes bâtis (présentant une matérialité ancienne).

• les jardins/végétation débordant sur l'espace public (comme cadre et qualité urbaine). En particulier les jardins d'angle, qui constituent une « vitrine » de rue. Ce qui renvoie à une double question 1° l'occupation du sol en rive de l'espace public (jardins d'angle, par exemple) 2° les clôtures et leur qualité de transparence pour laisser visibles les espaces plantés privés.

• Les îlots/jardins, en tant que lieux d'agrément et réservoirs de nature en ville, en particulier ceux qui sont accessibles au public ou pouvant un jour le devenir.

• le sol, in fine et en général en tant que ressource, est d'autant plus précieux qu'il est rare surtout en milieu urbain continu. C'est le véritable « patrimoine » écologique.

Ainsi, le patrimoine paysager c'est ce qui « donne sens » à la forme et à la qualité actuelle de la ville, rendant lisibles les implantations fondatrices et les composantes ou structures qui la rattachent à son site d'accueil.

### Entrée 3 : L'intérêt écologique

L'intérêt patrimonial et paysager des composantes végétales occulte trop souvent le rôle de réservoirs de biodiversité des arbres et des haies, ainsi que leurs atouts sur le plan bioclimatique et environnemental.

- En matière de biodiversité, la faune pourra trouver dans les arbres des ressources alimentaires indispensables, d'éventuels sites de nidification pour se reproduire, des abris pour se protéger des prédateurs ou des intempéries... Dans les espaces très minéraux, les arbres peuvent également jouer le rôle de relais (pas japonais) dans la connexion entre des espaces plus attractifs et éloignés. Les vieux arbres, riches en cavités naturelles et pouvant même comprendre des parties mortes, servent d'abris ou de sites de nidification (oiseaux, chauves-souris, insectes...) et les parties mortes, colonisées par les insectes xylophages, offrent de la nourriture pour de nombreuses autres espèces.

- La biodiversité s'exprime aussi par la variété des essences plantées et leurs intérêts pour la faune. Il est démontré que les essences locales apportent les graines, baies, pollen, nécessaires à la faune locale. Plus les haies comportent

d'essences locales variées dans chacune des strates herbacées, arbustives, et arborées, plus la biodiversité y est riche.

- Les arbres sont des puits de carbone. Pendant leur croissance, ils contribuent à la séquestration et à la fixation du CO<sub>2</sub>, principal gaz à effet de serre. De plus, la densité de végétation joue un rôle dans la captation des particules fines et peut aussi faire office de barrière sonore et visuelle efficace. Enfin, le phénomène d'évapotranspiration aide au rafraîchissement de l'air ambiant et, par conséquence, entraîne une baisse locale de l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Pour cette entrée 3, des constats de terrain ont permis de qualifier certains vieux arbres de « réservoirs de biodiversité », dès lors qu'ils présentaient d'intéressantes cavités pour les oiseaux, les chauves-souris ou les insectes.

#### Résultats :

Cette méthodologie d'approche et de traitement complète et multi critère a permis d'orienter la catégorisation et la traduction réglementaire des protections recherchées pour chaque typologie de composante végétale repérées lors de la première phase.

### • 3ème phase : Vérifier par une visite de terrain.

#### Méthode :

Afin de vérifier la cohérence de l'argumentaire retenu pour fonder les protections réglementaires, un travail de terrain fastidieux mais indispensables a été mené à l'échelle du terroir de Vannes. Il a été piloté conjointement par la Direction de l'Urbanisme et le service Espace vert dans le but de collecter sur le terrain, des données complémentaires permettant de valider l'appartenance et les intérêts d'une composante végétale aux entrées préétablies.

Exemple de descriptif d'un arbre protégé\* :

Identifiant	Localisation	Espèce végétale	Descriptif sommaire	Intérêt(s)
A (3) 1	Rue du Vincin	Quercus robur	Diamètre > 90cm chêne têtard Cavités, présence d'insectes  Présence d'un talus et de murets en pierres sèches	Ecologique, patrimonial, paysager

Exemple de descriptif d'une haie bocagère\*, d'un bosquet\*, d'un alignement d'arbre\*, d'une ripisylve\* :

identifiant	Localisation	Typologie	Espèces végétales présentes	Potentiel écologique	Protection à envisager	Observations et intérêt
L (4) 5	Keravy	Haie bocagère sur talus	Quercus robur, aubépine, houx, fragon, ronce	A valoriser en replantant des arbres	Loi paysage	Nombreux chênes têtards, Présence d'insectes et de cavités. Strate arborée peu dense. Bonne strate arbustive et buissonnante. Ecologique, patrimonial, paysager

### Résultats :

Ce travail de terrain a permis de stabiliser et d'homogénéiser les données disponibles afin de conforter les propositions de classement qui ont précédé la traduction règlementaire pour la protection des composantes végétales.

#### • 4ème phase : La traduction règlementaire

### Méthode :

Sur la base de la méthodologie précédemment détaillée, les protections du PLU en vigueur ont été réinterrogées et parfois adaptées de façon à couvrir l'ensemble des composantes végétales identifiées comme d'intérêt.

Les outils principaux mobilisables offerts par le Code de l'urbanisme ont été appréhendés et évalués au regard des enjeux locaux et particulier de protection :

- L113-1 (ancien article L130-1) du Code de l'Urbanisme : les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations (Espace Boisé Classé).

- L151-19 (ancien article L123-1-5-III 2°) du Code de l'Urbanisme : le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration

- L151-23 (ancien article L123-1-5-III 2°) du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- L151-23 (L123-1-5-III-5°) du Code de l'Urbanisme : Le PLU peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâti nécessaires aux continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Sur la base de ces outils, il a été décidé de conduire la traduction règlementaire en structurant deux parties dédiées aux composantes végétales au sein du « CHAPITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » point « II.1. Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage » point « 2. Patrimoine végétal » du règlement écrit :

**PARTIE A** : Aire de défense écologique\* à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Son but est d'établir un régime commun servant de socle de protection à la plupart des composantes végétale identifiées, à travers un principe de sur-zonage représenté sur les 25 planches graphiques du PLU.

**PARTIE B** : Composantes végétales.

Son but est de fixer un régime de protection ajusté aux enjeux et intérêts que portent singulièrement chaque typologie de composantes végétales identifiés selon la méthodologie détaillée précédemment.

### Résultats :

- ❖ Est créé au sein du règlement écrit, la PARTIE A : Aire de défense écologique\* à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

### Caractère

Les aires de défense écologique sont des espaces tampons générés à partir des composantes végétales protégées par le PLU en application des rayons métrés standardisés suivant :

- 10 mètre à compter du tronc ou du centre du houppier des arbres protégés ;
- 8 mètres à compter de l'axe ou du centre des haies, bosquets, alignements d'arbres, ripisylves protégés ;
- 6 mètres à compter de la limite externe des zones d'EBC ;

### Objectifs poursuivis et dispositions particulières

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

### Changements apportés par rapport au PLU antérieur :

La règle du PLU approuvé en juin 2017 qui consiste à protéger l'ensemble des surfaces définies par la projection au sol du houppier sera désormais, selon une représentation standardisée, exprimée graphiquement.

Les règles applicables à ces espaces sont précisées afin de :

- limiter leur altération (Destinations et utilisations des sols mieux encadrées)
- permettre d'ajuster leur localisation à la réalité du terrain.
- favoriser la restauration le renforcement de leurs fonctions écologiques
- le cas échéant, prévoir leur compensation.

Le régime réglementaire est adapté de sorte que la disparition des végétaux protégés ne conduit pas à la disparition de l'aire de défense écologique dont la vocation est aussi d'induire la reconquête de l'espace par le végétal.

- ❖ Est créé au sein du règlement écrit, la PARTIE B : Typologies de Composantes végétales

Elle intègre les protections suivantes :

- B.1 Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Caractère :

Les espaces boisés identifiés au PLU sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole à dominante de feuillus ou résineux de superficie variable (du bosquet au bois). Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique. Pourtant des espaces boisés classés peuvent être créés sur des terrains dépourvus de tout arbre.

#### Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

Les principaux bois du territoire sont inscrits en zone Naturelle ou Agricole et à quelques exceptions en zone Urbanisée. En complément et au regard de la grande diversité des espaces boisés, plusieurs outils de protection spécifique ont été mis en œuvre pour traduire différents objectifs et cadrer distinctement l'évolution possible de ces espaces.

Des espaces boisés sont identifiés au plan de zonage en tant qu'« espaces boisés pérennes » et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Espaces Boisés Classés. Les EBC répondent aux critères suivants :

- > des enjeux paysagers : limite paysagère, écran visuel voire espace tampon entre des espaces à vocations différentes (infrastructures/zones d'activités/habitat, etc.)
- > des enjeux sociaux : espace de loisirs, détente, promenade, etc.
- > des enjeux liés à la préservation de la biodiversité : élément de la sous-trame boisée d'un réservoir ou d'un corridor écologique
- > des enjeux patrimoniaux : espace contribuant à l'écrin d'une propriété patrimoniale identifiée (ensembles remarquables).

Cet outil permet ainsi d'assurer la protection des espaces boisés existants pour un motif d'intérêts écologiques et paysagers, tout en autorisant des aménagements dès lors qu'ils n'impactent pas totalement la perception boisée.

#### Changements apportés par rapport au PLU antérieur :

Aucune adaptation des EBC n'a été menée dans le cadre de la modification n°1. Les surfaces boisées avaient toutes été redéfinies à travers la dernière démarche de révision du Plan Local d'urbanisme approuvé le 30 juin 2017 :

- > les espaces non arborés ont été retirés ;
- > les espaces boisés en zone humide identifiée comme à restaurer ont été retirés ;
- > de nouveaux espaces arborés non identifiés précédemment ont été ajoutés.
- > des marges de 1.5m et de 2m ont été retirées respectivement le long des réseaux existants et le long des chemins de randonnées et cyclables à créer.

Les EBC identifiés aux documents précédents sont :

- > soit conservés en EBC s'ils sont existants et répondent aux enjeux retenus (cf. supra);
- > soit agrandis ou réduits au regard de la surface arborée actuelle et des réseaux et cheminements les traversant ;
- > soit supprimés s'ils ne sont pas plantés, s'ils ne répondent pas aux enjeux définis et s'ils se situent sur des zones humides à restaurer.

En résumé, le PLU identifie donc au règlement la grande majorité des espaces boisés existants en exploitant exclusivement l'outil réglementaire qu'est l'EBC.

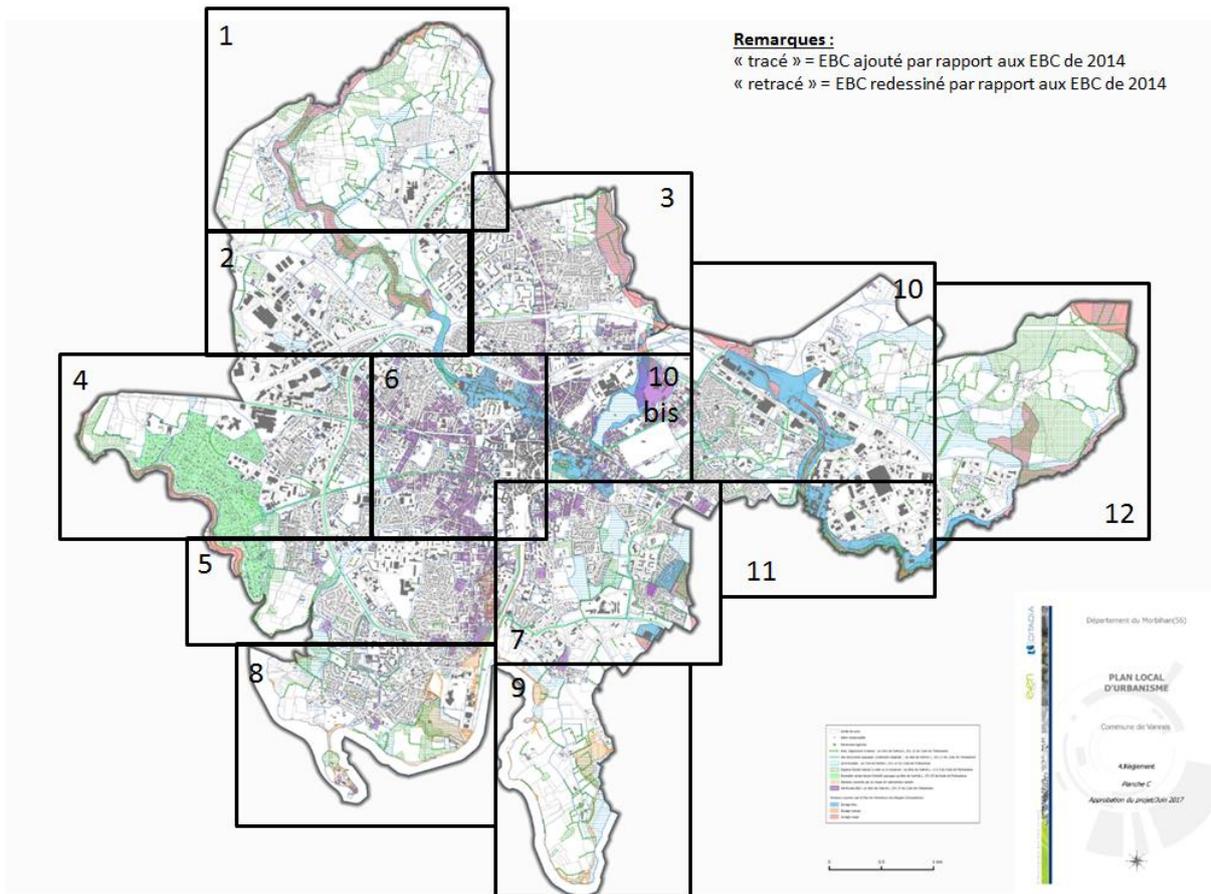
Qualitativement, les espaces boisés sont identifiés de façon plus précise que précédemment et leur intérêt paysager a très largement été pris en compte au regard de l'unité paysagère (motif paysager) mais aussi au regard du paysage local (rôle d'écran, etc.).

Quantitativement, la surface en EBC a réduit d'environ 70 ha, passant de 295 ha à 221,57 ha. Les principaux déclassements concernent les espaces boisés classés situés le long du littoral, pour lesquels des plans de gestion des boisements existent avec le conservatoire du littoral. Aussi, ces déclassements ne répondent qu'à une problématique de gestion du boisement. Une extension forte des EBC sur le secteur de Meudon, ainsi que sur l'espace agro-forestier et la vallée du Vincin sont par ailleurs à souligner.

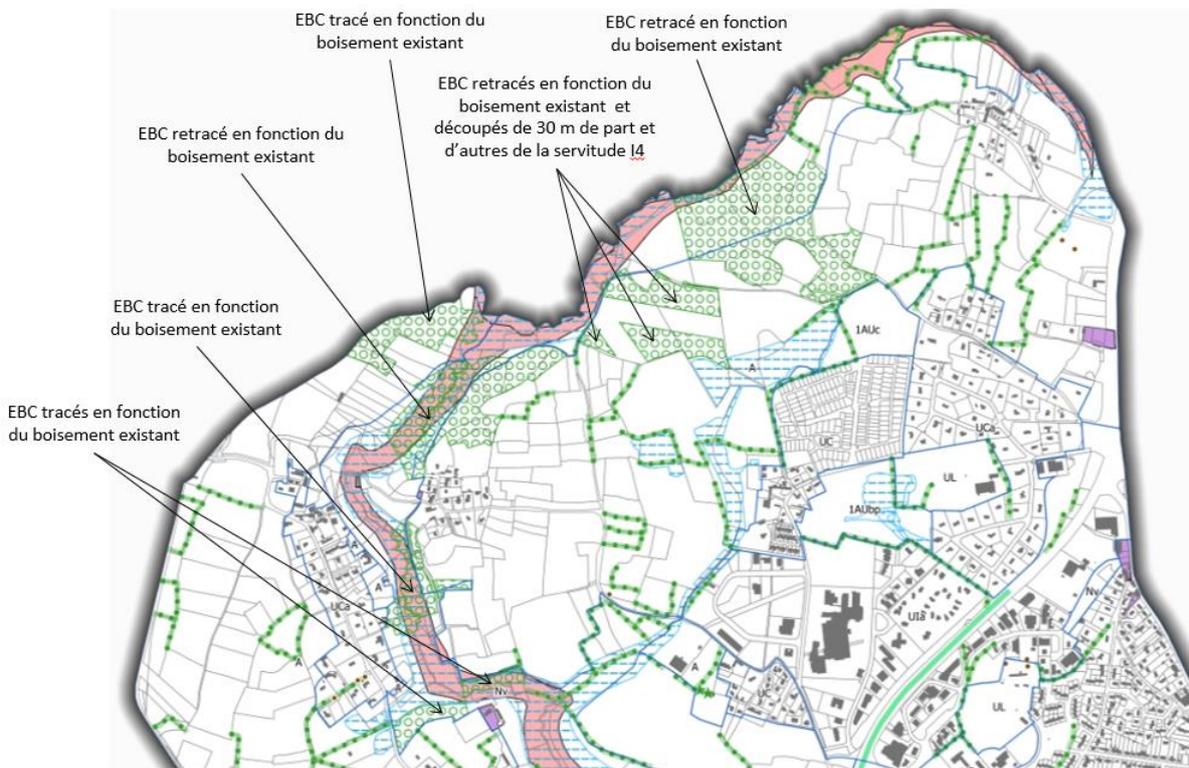
Pourtant L 121-27 du code de l'urbanisme aux termes duquel « Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés classés, au titre de l'article L 113-1, les parcs et ensemble boisés existants les plus significatifs après avis de la commission départementale... »

À la suite de la modification n°1 du plan local d'urbanisme, et mis à jour lors de la modification n°3, les EBC sont désormais traités uniquement en partie « B1. Espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme » de la partie « PARTIE B : Typologies de composantes végétales protégées » du « CHAPITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » du Titre I « Dispositions Générales » du règlement du PLU.

Les zooms proposés sur les pages suivantes permettent de justifier des choix retenus en matière de classement des espaces boisés classés sur le territoire communal.



Secteur 1





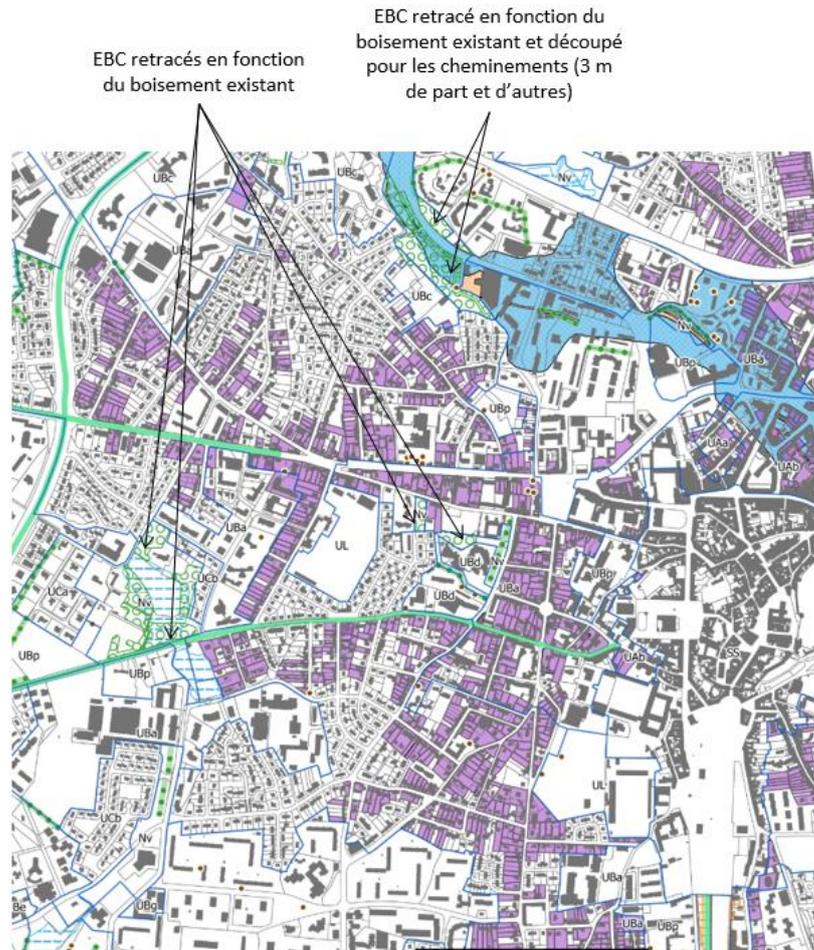
## Secteur 4



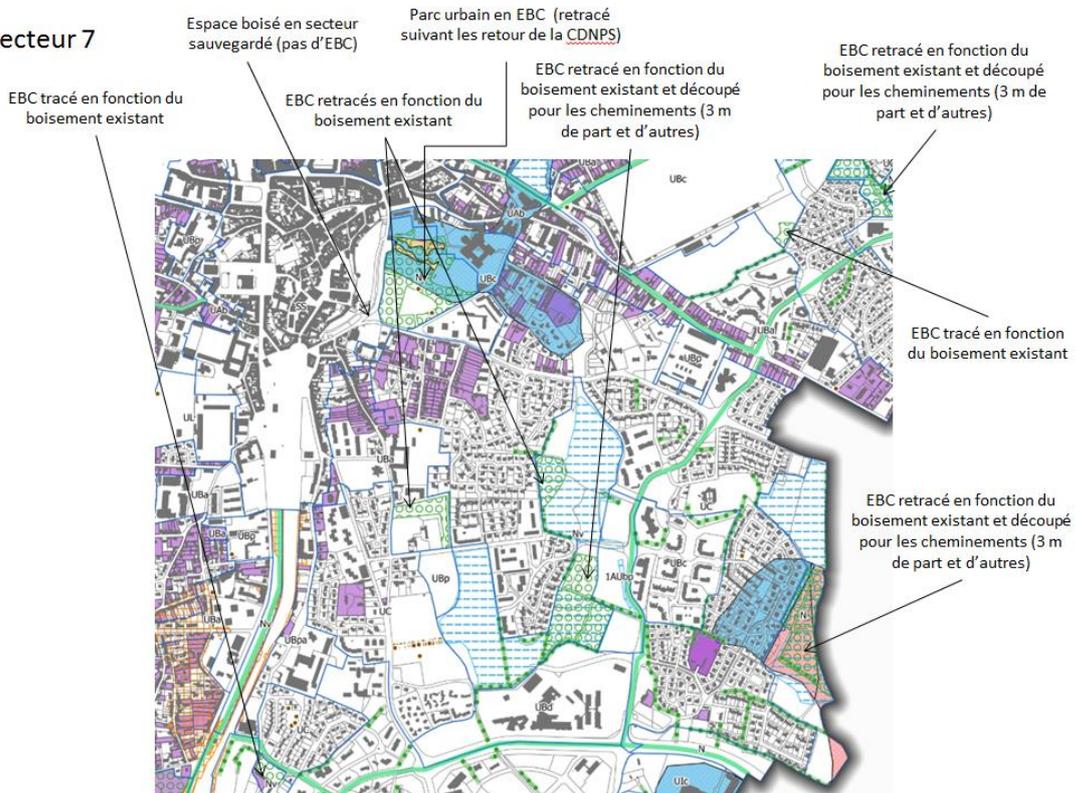
## Secteur 5



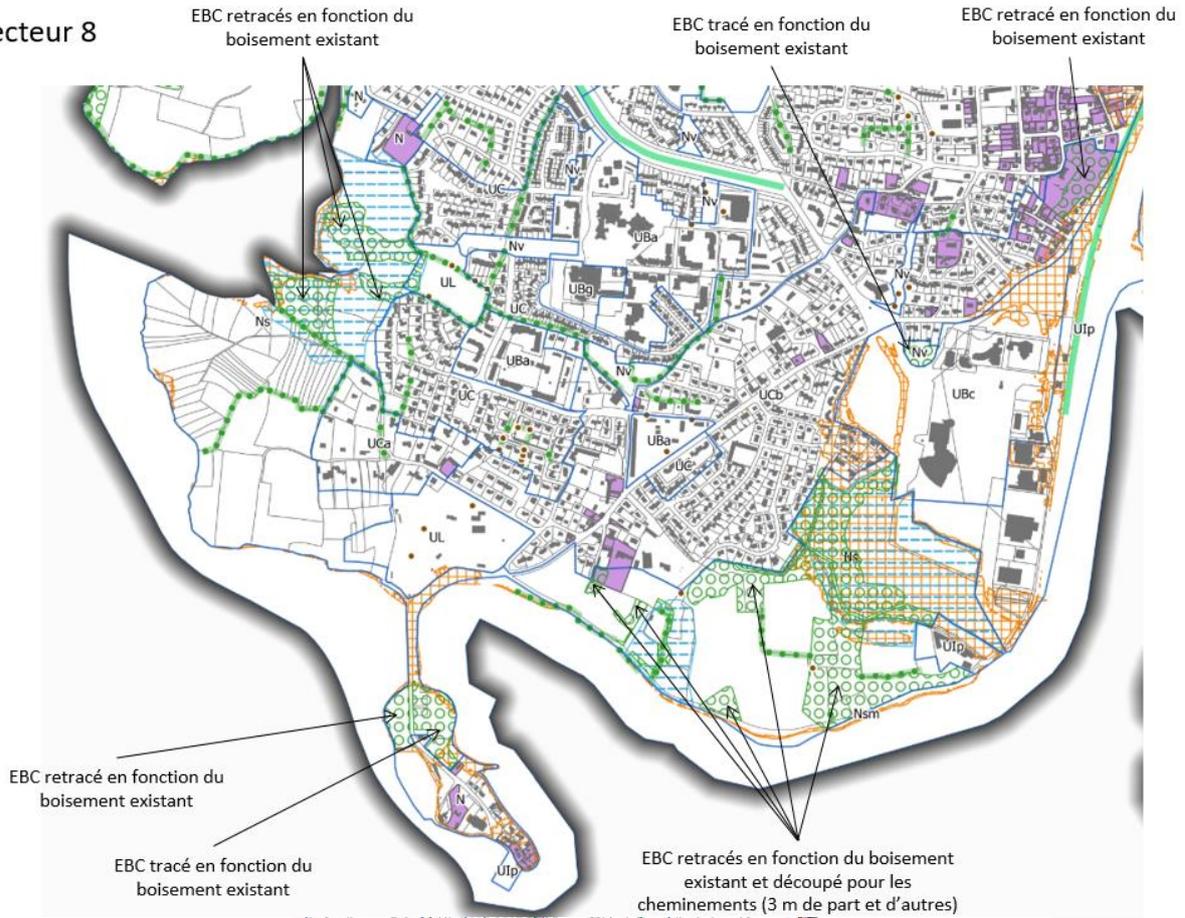
## Secteur 6



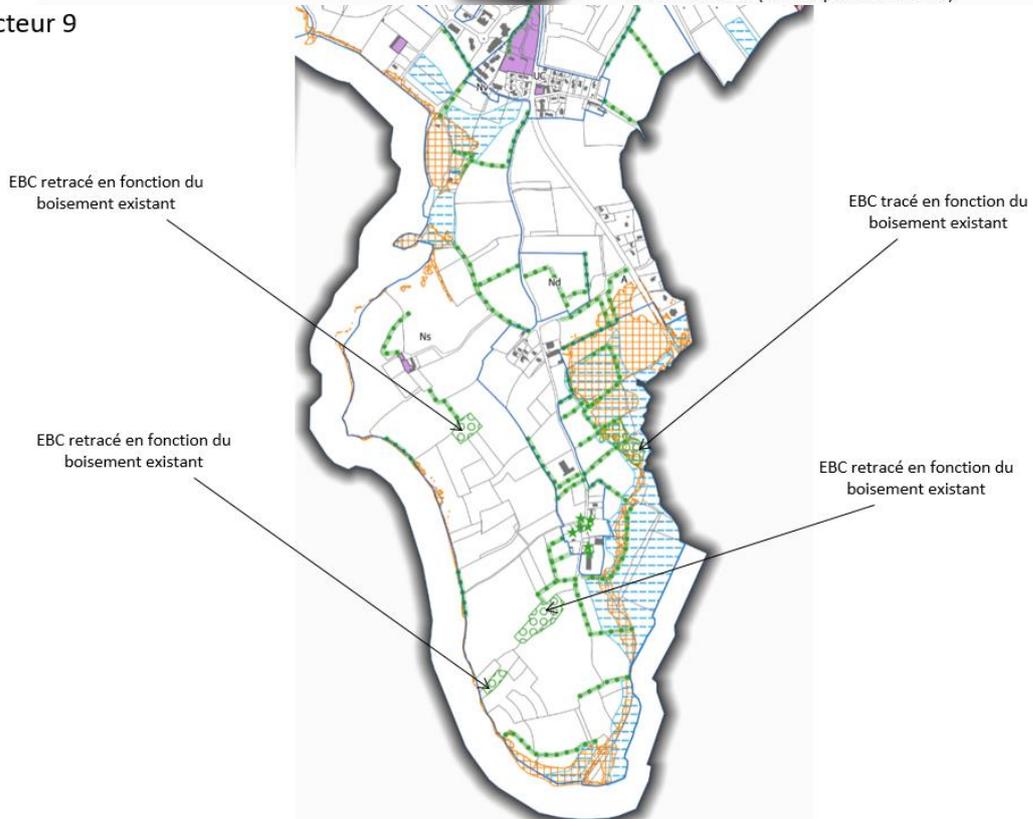
## Secteur 7



## Secteur 8

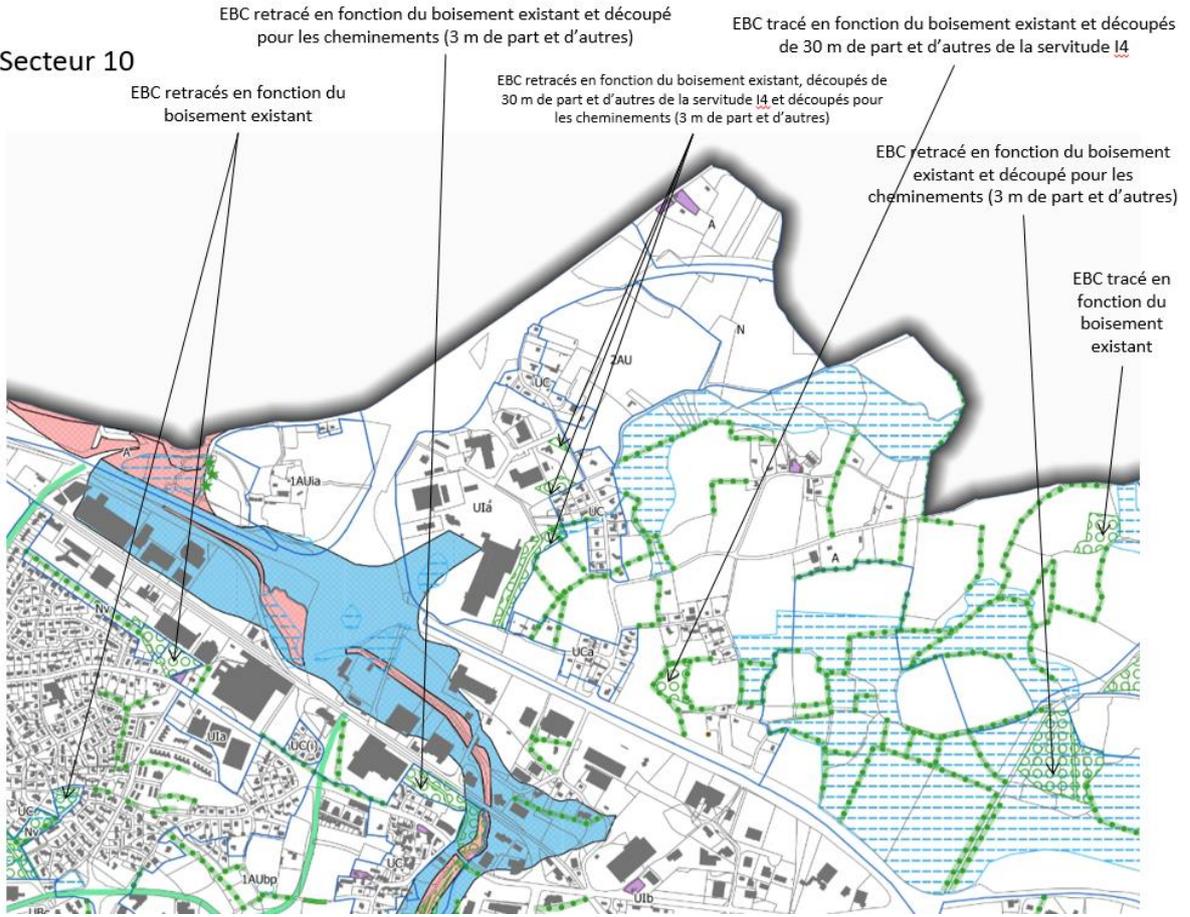


## Secteur 9

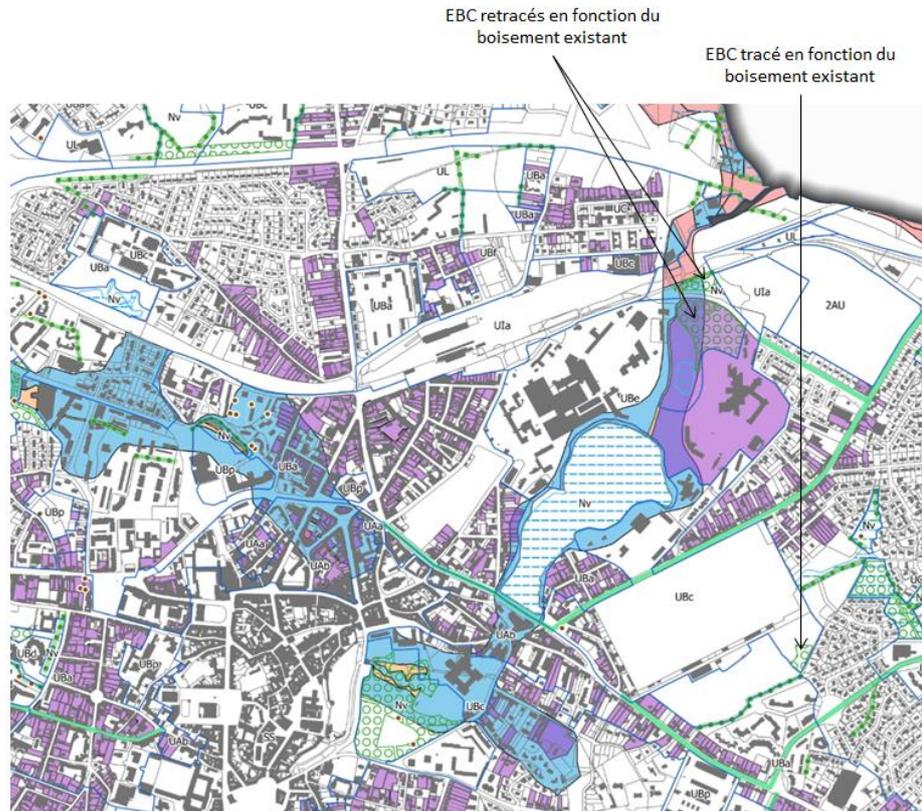




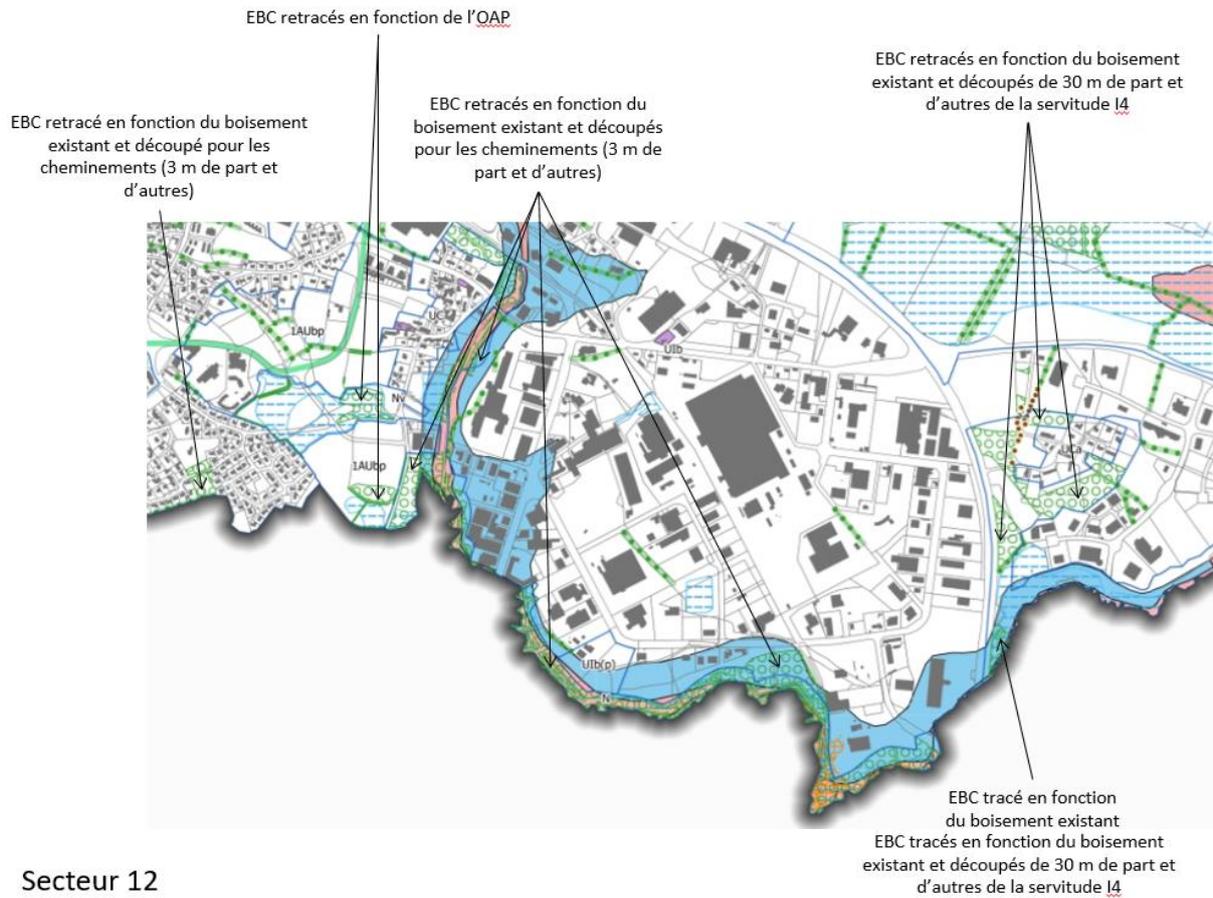
### Secteur 10



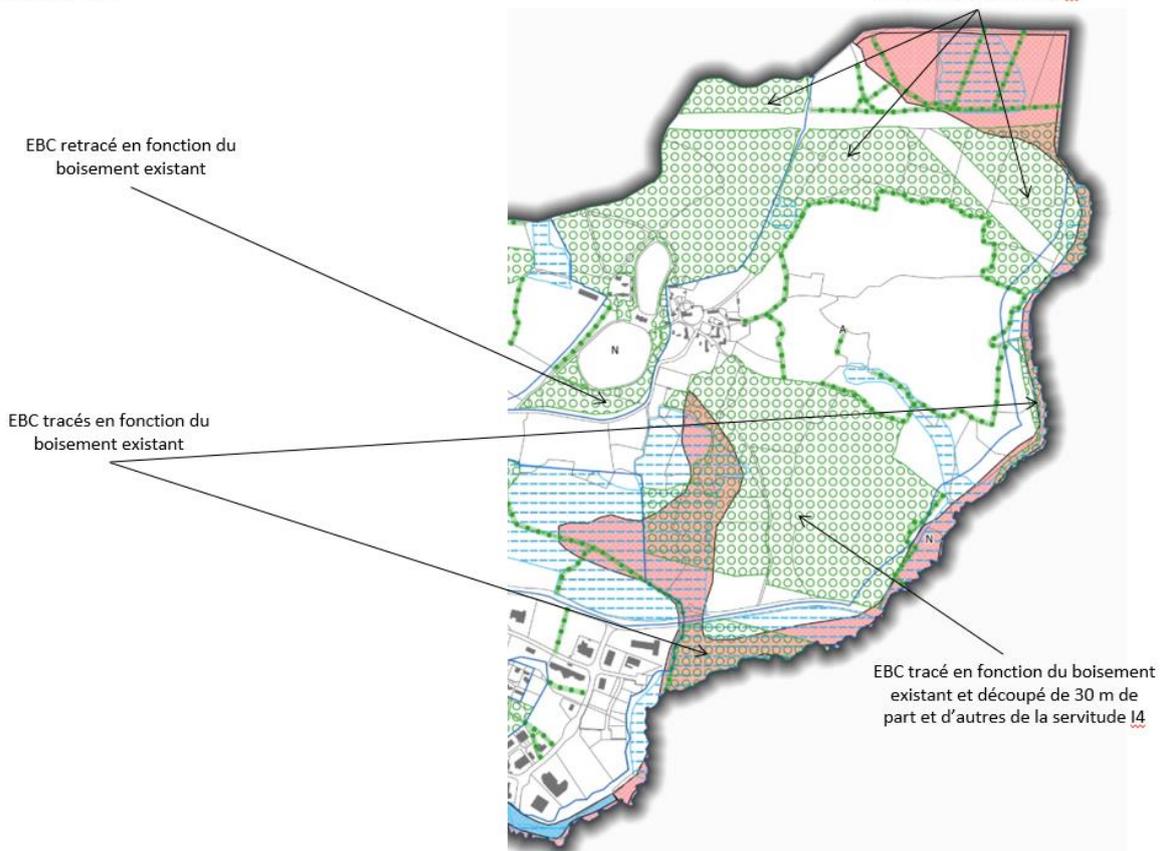
### Secteur 10 bis



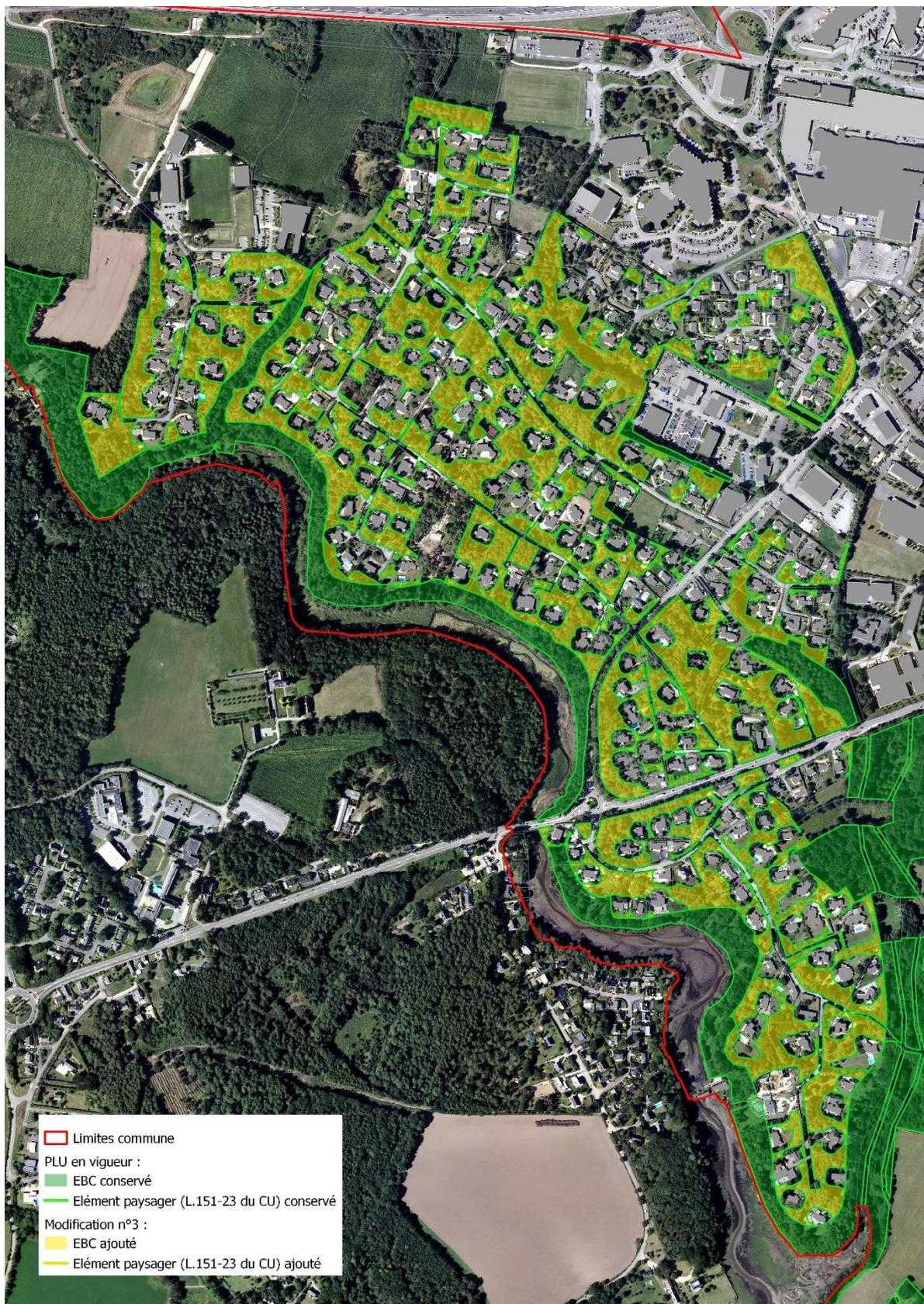
## Secteur 11



## Secteur 12



La mise à jour de l'EBC du secteur du Bois de Vincin (modification n°3 du PLU) a consisté en la création de 59,76 nouveaux hectares d'EBC afin de préserver davantage et d'assurer le renouvellement des boisements du quartier du Bois du Vincin.



- B.2.3 Autre composantes végétales protégées à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme intégrant :
  - Arbre protégé\*
  - Haie bocagère\* sur talus/muret inventorié
  - Haie bocagère\*, bosquet\* ou alignement d'arbre\*
  - Ripisylve\*

#### Caractère

Sont identifiés au PLU, l'ensemble des arbres isolés, haies bocagères ; bosquets, alignements d'arbre, ripisylve dans le tissu agricole et urbain de la ville de Vannes. Les critères d'identification de ces éléments linéaires situés en milieu urbain, naturel ou agricole varient selon leur nature. Les ripisylves, végétation d'accompagnement du réseau hydrographique, sont majoritairement identifiées ; Les haies identifiées comprennent le plus souvent trois strates (arborées, arbustives et herbacées) et répondent à une série de critères variant selon leur localisation :

- en milieu urbain, les haies présentant un intérêt historique (principales reliques de haies bocagères), un rôle de tampon durable (talus planté, écran végétal), un intérêt paysager de mise en scène améliorant le cadre de vie (accompagnement de liaisons douces, d'équipements, etc.), un intérêt pour le maintien d'une biodiversité en ville (continuités végétales les plus significatives). Elles participent également à la nature en ville et répondent aux enjeux de renforcement des continuités écologiques dans le tissu urbain ;
- en milieu agricole et naturel, les haies répondant à un intérêt écologique (haies majeures au sein de la trame verte et bleue, haies structurantes participant au maillage du territoire), ou/et jouant un rôle paysager (intégration des franges urbaines, accompagnement de chemin de randonnée, de voies de découverte du territoire, participant à l'écrin arboré d'une grande propriété, etc.).

#### Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Ces haies et ripisylves sont identifiées au plan de zonage au titre du L.151-19 et du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'objectif global est de pérenniser les éléments structurants des grandes unités paysagères (bocage) mais aussi du paysage local (rue, sentier) pour conserver un cadre de vie à dominante végétale tout en permettant son évolution. Ces éléments structurants doivent pouvoir évoluer pour autoriser la réalisation de projets agricoles ou d'aménagements urbains tout en répondant à un enjeu de compensation.

#### Changements apportés par rapport au PLU antérieur :

Le PLU antérieur à 2017 n'identifiait pas les haies et les arbres isolés. La modification n°1 du PLU a permis de renforcer l'inventaires des haies et arbres isolés à protéger sur le territoire. Ainsi, ces haies et arbres se trouvent désormais identifiées dans le PLU et font l'objet de dispositions

réglementaires visant à leur maintien et le cas échéant à leur compensation.

Au PLU, l'identification des éléments linéaires au regard des enjeux précités conduit à la reconnaissance d'un réseau de haies et ripisylves très riche sur l'ensemble du territoire. La réglementation associée est adaptée aux enjeux et introduit la notion de compensation pour ne pas bloquer des projets agricoles ou d'aménagements à venir.

- B.2.4 Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager à conserver, à renforcer ou à créer (Bois du Vincin) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

#### Caractère

Est identifié au PLU l'ensemble urbain boisé du « Bois du Vincin », qui dispose de caractéristiques paysagères qui méritent d'être protégées.

#### Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Au sein de l'ensemble urbain boisé du « Bois du Vincin », les boisements devront être le plus possible préservés, ils sont identifiés soit en EBC soit au titre de l'article L.151-23 du CU. Une modification partielle d'un ensemble boisé pourra être admise dès lors que les boisements identifiés en EBC ou comme éléments paysagers (L.151-23 du CU) ne sont pas impactés. L'implantation ou l'extension de la construction devra toujours être déterminée pour répondre à la mise en valeur du boisement.

#### Changements apportés par rapport au PLU antérieur :

Le PLU antérieur à 2017 n'identifiait pas de protection spécifique des boisements sur ce secteur

- B.2.5 Axes structurants paysagers à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### Caractère

Sont identifiés au PLU, l'ensemble des axes structurants méritant une végétalisation renforcée de leurs abords. Certains sont d'ores et déjà végétalisés tandis que d'autres sont identifiés afin d'assurer leur végétalisation à l'avenir. Il s'agit des axes suivants :

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| - Allée du Dolmen*                     | - Avenue Paul Cézanne*        |
| - Allée Loïc Caradec*                  | - Avenue du 4 août 1944*      |
| - Avenue de la Marne                   | - Avenue Président Wilson*    |
| - Avenue de Verdun                     | - Avenue Edgar Degas*         |
| - Avenue de Lattre de Tassigny         | - Avenue Favrel et Lincy*     |
| - Avenue Raymond Marcelin              | - Avenue Victor Hugo*         |
| - Avenue de Tohannic                   | - Avenue Saint-Symphorien*    |
| - Avenue Général Delestraint           | - Avenue Édouard Michelin*    |
| - Avenue René de Kerviler*             | - Avenue Gontran Bienvendu*   |
| - Avenue Maréchal Juin*                | - Avenue Paul Duplaix*        |
| - Avenue Général Borgnis-Desbordes*    | - Avenue Édouard Herriot*     |
| - Avenue Président Franklin Roosevelt* | - Boulevard des îles          |
| - Avenue Georges Pompidou*             | - Boulevard de la Paix        |
| - Avenue Jean Monet*                   | - Boulevard Colonel Rémy      |
|  | - Boulevard Général Monsabert |
|  | - Boulevard de la Résistance  |

- Boulevard de Pontivy
- D 747
- Route d'Arradon
- Route de Sainte-Anne\*
- Route de la Ville aux Pies\*
- Route de Tréhuinec\*
- Route de Rennes\*
- Rue du 18 juin 1940
- Rue Jean Martin\*
- Rue Jean Jaurès\*
- Rue Pierre Servel\*
- Rue Paul Valéry\*
- Rue Ampère\*
- Rue Winston Churchill\*
- Rue Robert Schuman\*
- Rue de Bernus\*
- Rue Amiral Pierre Ronarc'h\*
- Rue du Sinagot\*
- Rue de Ty-Coet\*
- Rue Jacques Cassard\*

Les pistes cyclables et piétonnes sont également concernées par ces aménagements végétalisés.

#### Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Les axes structurants routiers sont identifiés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les pistes cyclables et piétonnes ne font pas l'objet de dispositions réglementaires mais sont portées par des orientations d'aménagement spécifiques issues de l'OAP TVB et Nature en ville.

L'objectif global est double. Il s'agit d'améliorer le cadre de vie des habitants dans un contexte de densification du tissu urbain et de renforcer les continuités écologiques à l'intérieur de l'espace minéralisé.

#### Changements apportés par rapport au PLU antérieur :

Les axes structurants avec un « \* » dans la liste ci-dessus sont ceux intégrés au PLU à travers la démarche de modification n°1. Cette liste est actualisée page 98 du dossier OAP.

Par ailleurs, le règlement écrit est complété de l'article suivant : « Sur les parcelles présentant une limite cadastrale avec un « Axes structurants paysagers » les constructions\*, installations, aménagements, contribueront, dans une logique de continuité et du fait de leur végétalisation ou leur aspect paysager, à la mise en œuvre des orientations de partie « Trame Verte et Bleue & nature en ville » du dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme.

Cette contribution se concrétisera prioritairement dans la bande de 20 mètres des emprises publiques ou privées à compter de l'alignement\* des voies et emprises publiques\*. »

Cet article vise à ce que les projets privés tendent vers la végétalisation des axes structurant paysagers qui les bordent.

- ❖ Il a par ailleurs été souhaité que soit incorporé au document d'urbanisme, un outil spécifique dont l'utilisation a été éprouvé par d'autres collectivités : le barème de valeur des arbres.

#### Caractère

L'arbre est défini par le règlement du PLU comme étant un végétal ligneux atteignant au moins 7 mètres à l'âge adulte, composé d'un ou plusieurs troncs aux composantes aériennes et souterraines de

dimensions variables, d'un système racinaire traçant ou pivotant, qui se ramifie à partir d'une certaine hauteur.

La valeur d'un arbre est établie sur la base de 4 critères précis limitant autant que possible les erreurs d'appréciation : espèce et variété, valeur esthétique et état sanitaire, situation (pour des raisons biologiques, les arbres ont plus de valeur en ville qu'en zone rurale) et dimensions.

#### Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Evaluer, pour chaque situation, la valeur des arbres protégés supprimés (qu'ils soient isolés ou intégrés des composantes végétales) et permettre pour permettre leur remplacement par des arbres de valeur équivalente.

#### Changements apportés par rapport au PLU antérieur :

Création d'une annexe au règlement du PLU.

## 6.2.2. Les éléments de patrimoine bâti et de son écrin

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme avait pour objet, le renforcement de la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti de la ville, en tenant compte de son écrin urbain et paysager.

Un diagnostic général à l'échelle de la ville a été mené permettant d'identifier les éléments patrimoniaux à protéger et à mettre en valeur. Un travail fin d'actualisation et de complément de l'inventaire précédent a donc été mené.

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme avait notamment pour objet, le renforcement de la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti du territoire de Vannes, par :

- l'incorporation d'un complément d'inventaire du patrimoine bâti,
- le renforcement de la protection de ce patrimoine par une réglementation plus précise,
- la création de nouvelles protections singulières (séquences urbaines, clôtures, détails architecturaux...),

### **Démarche**

Un travail d'environ 12 mois a été nécessaire pour conduire la démarche visant la protection du patrimoine bâti sur la commune de Vannes, en dehors de son secteur sauvegardé. Elle s'est appuyée sur une analyse des données existantes (études et ouvrages historiques, études de l'inventaire, étude géomorphologique, typologique...) et une approche sur le terrain. La démarche suivie ainsi que ses aspects méthodologiques sont présentées ci-après.

- **1ère phase : Analyse géomorphologique, identification et description des grands ensembles paysagers urbains**

#### Méthode :

Le patrimoine bâti est lié, sur les mêmes fondations (contexte historique et géographique), au patrimoine paysager. Une approche globale a permis de contextualiser ce patrimoine. Le paysage est une notion que l'on peut aborder de multiples manières et à différentes échelles, et qui constitue assurément une composante majeure du patrimoine commun. Il a été abordé ici de manière globale et transversale par le cadre géomorphologique dans lequel la ville s'est

inscrite et étendue, avec des secteurs plus ou moins bien exposés, abrités ou dominants la confluence du Meucon et de la Marle.

Cette analyse a d'abord été appréhendée sur cartes (historiques, IGN, photographies aériennes...), puis vérifiée sur le terrain.

#### Résultats :

Ce travail a permis de mettre en évidence 13 secteurs patrimoniaux ayant chacun leurs spécificités (rapport à l'eau, présence du végétal, densité et composition urbaine...).

Chaque secteur a été délimité et décrit (contexte géographique et historique, caractéristiques et enjeux). Cette contextualisation a servi de socle à l'inventaire détaillé qui a suivi.

### • 2ème phase : Identification du patrimoine.

#### Méthode :

Un travail de terrain systématique a été mené à l'échelle des 13 secteurs préalablement identifiés comme patrimoniaux.

Sur la base de l'inventaire existant, chaque rue a été arpentée et chaque élément préalablement repéré a été analysé, afin de déterminer si son repérage était justifié ou non.

Suivant la même analyse (critères détaillés ci-dessous), d'autres éléments (bâti, clôtures...) ont été identifiés.

#### Entrée 1 : L'intérêt historique, patrimonial et paysager

Le patrimoine bâti est une notion que l'on peut aborder à différentes échelles. Une fois contextualisé dans un secteur historique et géographique, chaque élément constitue un maillon du patrimoine global de la ville :

##### • Le bâti traditionnel ancien

Les manoirs, à l'origine situés dans la campagne en périphérie de la ville, sont aujourd'hui, pour la plupart, intégrés au tissu urbain.

Il en existe de différentes époques (du XVIe au XVIIIe siècle), mais leur composition est récurrente : un logis à étage, accompagné de dépendances (pavillons, écurie...) implantées autour d'une cour fermée, close de hauts murs en moellons.

Dans les faubourgs principalement XIXe, subsistent quelques logis plus anciens, construits à l'alignement des rues sur un ou deux étages, avec une cour ou un jardin se développant à l'arrière.

##### • Le bâti des faubourgs XIXe

Les faubourgs XIXe se composent principalement de constructions de cette époque, mais on y trouve également du bâti plus ancien (voir paragraphe précédent) ou plus récent (certains aménagements ayant été urbanisés en différé ou sur un temps long).

L'habitat XIXe se compose de 3 grandes catégories de constructions :

- Les maisons basses destinées à une population ouvrière venue peupler la ville au moment du début de l'industrialisation.
- Les maisons de ville, qui constituent l'architecture dominante de ces quartiers et qui se caractérisent par une modénature plus soulignée (corniche, encadrements...)

- Les maisons bourgeoises, qui affichent un certain statut social et se caractérisent par une façade présentant une composition symétrique avec alignement des ouvertures, des toits à quatre pans en ardoises, mais aussi une modénature plus travaillée au niveau des corniches, encadrements, chaînes d'angle, lucarnes et décors de toitures. Elles sont implantées au milieu d'une parcelle close de murs bahuts surmontés de grilles ouvragées en ferronnerie.

#### • L'architecture du XXe siècle

Au début du XXe siècle et au moment de l'entre-deux-guerres en particulier, les constructions se sont tout d'abord implantées dans la continuité de l'urbanisation existante, le long des faubourgs et dans les lotissements fin XIXe, dans lesquels on rencontre ainsi une architecture diversifiée.

Puis de nouveaux lotissements se développent, dans lesquels se construisent, sur une période assez courte, des maisons à la typologie plus uniforme.

- Les maisons de ville de l'entre-deux guerres trouvent leur influence dans le pittoresque, qui libère de la symétrie et permet un libre développement des volumes. Jusque dans les années 30, beaucoup de maisons restent fidèles aux modèles précédents. On voit ensuite apparaître l'influence art déco qui se fait nettement sentir dans la modénature des façades, qui utilise les nouvelles techniques du béton (jardinières, balcons, encadrements à pans coupés...). Les maisons des années 1930 se caractérisent souvent par des façades principales colorées (partie en enduit) et des éléments de modénatures en finition lisse de couleur blanche.
- Les maisons de l'après-guerre sont également construites de manière groupée, sous forme de lotissement, mais elles sont aussi parfois plus isolées. Après la seconde guerre mondiale les façades s'appauvrissent : disparition des reliefs, dessins des fenêtres simplifiés et proportions qui passent de la verticale à l'horizontale. Les façades sont principalement réalisées en béton lisse et peint en blanc; les éléments de modénatures sont souvent colorés (exemple : encadrement saillant des fenêtres).

#### • Clôtures et murs anciens

Pour mémoire, les clôtures jouent un rôle essentiel dans la perception que l'on a de l'espace public. Des interventions en réhabilitation/réfection réalisées en ne tenant pas compte du mode de mise en œuvre d'origine et également du contexte environnant (type de clôtures majoritairement présentes) jouent un rôle important dans la modification du paysage urbain de la ville.

Dans les premiers faubourgs, la problématique, est essentiellement liée à la démolition des hauts murs en pierre, pour faire place à une nouvelle clôture (après construction d'une nouvelle maison) ou à un garage.

Dans les quartiers plus périphériques, à l'origine les clôtures sont conçues pour laisser passer le regard et mettre en valeur les maisons et leurs jardins, mais on peut voir parfois une superposition de clôtures sur la même limite parcellaire : pose de pare-vue, bardage bois ou PVC sur la claire-voie.

Ces modifications, ainsi que la suppression des haies qui les accompagnaient, jouent un rôle majeur dans la dégradation du paysage urbain.

#### Entrée 2 : Le caractère isolé ou groupé

Certaines constructions présentent avant tout un intérêt patrimonial dans un contexte plus global à l'échelle d'un petit quartier ou d'une portion de rue. L'analyse typologique du bâti et celle des cadastres anciens de la ville, ont permis d'identifier des groupes de constructions homogènes.

### Entrée 3 : L'état de conservation

Les éléments inventoriés seront soumis à une réglementation précise, visant leur conservation. Ainsi, les édifices ou autres éléments d'intérêt patrimonial, mais ayant subi trop de dégradation, n'ont pas été retenus.

### Résultats :

Cette approche a permis d'orienter la catégorisation et la traduction réglementaire des protections recherchées pour chaque typologie de composante du patrimoine bâti repérée.

## • 3ème phase : La traduction réglementaire

### Méthode :

Sur la base de la méthodologie précédemment détaillée, les protections du PLU en vigueur ont été réinterrogées et parfois adaptées de façon à couvrir l'ensemble des composantes patrimoniales identifiées comme d'intérêt.

L'outil principalement mobilisé est l'article L151-19 (ancien article L123-1-5-III 2°) du Code de l'Urbanisme : le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

La réglementation concernant les éléments de patrimoine bâti est donc intégrée au « CHAPITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » point « II.1. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage » point « 1. Patrimoine bâti » du règlement écrit :

PARTIE A : Patrimoine bâti.

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

PARTIE C : Séquences urbaines.

PARTIE D : Murs, clôtures à maintenir.

PARTIE E : Détail architectural.

### Résultats :

- ❖ Est créé au sein du règlement écrit, la PARTIE A : Patrimoine bâti.

### Caractère

Il s'agit de la majorité des constructions anciennes de la ville, qui ont un intérêt historique (du fait de leur époque de construction) et patrimonial (en tant que témoin d'une période de la ville et d'une typologie de construction correspondant à cette période).

Ce patrimoine est catégorisé en « patrimoine bâti à maintenir », pour les édifices les plus prestigieux et/ou représentatif d'une époque ou d'une typologie, et « patrimoine bâti à maintenir de préférence » pour les édifices plus modestes et/ou courants.

### Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Son but est d'établir un régime commun servant de socle de protection à tous les édifices identifiés. Ces éléments de patrimoine sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
- Préserver les différentes composantes et caractéristiques du bâti selon les typologies et les époques (volume, composition des façades, modénatures...)
- Transformer et adapter, si nécessaire, ce bâti afin d'y apporter des éléments utiles à son exploitation (extension, rénovation thermique...)
- protéger le patrimoine efficacement et en fonction de la valeur de chaque objet, par la mise à jour de l'inventaire et la distinction de différentes composantes du patrimoine, relevant d'une réglementation adaptée à chaque catégorie identifiée :

### Changements apportés par rapport au PLU antérieur :

Le PLU antérieur n'identifiait qu'une partie de ce patrimoine bâti et ne détaillait pas la mise en œuvre des travaux de restauration ou de réhabilitation de ce patrimoine.

Ainsi, le PLU distingue deux catégories de protection du patrimoine bâti et deux grandes typologies d'architecture (« architecture ancienne et architecture de l'entre-deux-guerres » et « architecture d'après-guerre »).

Les immeubles répertoriés « patrimoine bâti à maintenir » ne peuvent pas être démolis et les interventions sur ces immeubles sont très encadrées.

Les immeubles répertoriés « patrimoine bâti à maintenir de préférence » sont protégés, mais leur démolition peut être envisagée sous certaines conditions, et les interventions sur ces immeubles sont encadrées, mais plus souples.

Le règlement précise également pour chaque catégorie de bâti :

- Le traitement des façades : préservation des parements et des enduits, isolation ou non,
- Le traitement des toitures : préservation des couvertures et des décors, implantation de châssis de toit et de lucarnes,
- Le traitement des ouvertures : encadrements des baies, création de nouvelles ouvertures, menuiseries...

Il détaille également la mise en œuvre des :

- Extensions : implantation, gabarit, matériaux,
- Eléments techniques : panneaux solaires, pompes à chaleur...

- ❖ Est créé au sein du règlement écrit, la PARTIE B : Ensemble urbain homogène, lotissement d'après-guerre.

#### Caractère

Ce sont des lotissements d'après-guerre ayant préservés leurs caractéristiques. Les constructions peuvent ne pas présenter de grand intérêt prise indépendamment, mais l'homogénéité de ces ensembles (implantation et gabarit des constructions, matériaux, clôtures...) confère à ces espaces une qualité globale.

#### Objectifs poursuivis et dispositions particulières

L'objectif global est de pérenniser les éléments structurants de ces ensembles, pour conserver un cadre de vie de qualité dans les quartiers concernés, tout en permettant son évolution. Ces éléments de patrimoine sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit aussi de préserver la cohérence de ces ensembles et les abords du patrimoine bâti au travers de la conservation des éléments liés à ces architectures (clôtures, jardins...)

#### Changements apportés par rapport au PLU antérieur :

Le PLU antérieur n'identifiait pas ces éléments de patrimoine.

- ❖ Est créé au sein du règlement écrit, la PARTIE C : Séquences urbaines.

#### Caractère

Ce sont des groupes d'immeubles alignés sur une même voie et de typologie identique (même implantation, gabarit, hauteur, proportions et typologie de façade). Il ne s'agit pas de lotissements, mais comme pour les ensembles homogènes, c'est l'harmonie du groupe qui crée son intérêt.

Des immeubles identifiés comme « patrimoine à maintenir » ou « patrimoine à maintenir de préférence » peuvent également faire partie d'une « séquence urbaine ».

#### Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Comme pour les « formes urbaines homogènes », l'objectif global est de pérenniser les éléments structurants de ces ensembles, pour conserver un cadre de vie de qualité, tout en permettant son évolution. Ces éléments de patrimoine sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit de préserver la cohérence de ces ensembles et les abords du patrimoine bâti au travers de la conservation des éléments liés à ces architectures (clôtures, jardins...)

#### Changements apportés par rapport au PLU antérieur :

Le PLU antérieur n'identifiait pas ces éléments de patrimoine.

- ❖ Est créé au sein du règlement écrit, la PARTIE D : Murs, clôtures à maintenir.

#### Caractère

Il s'agit de murs en pierre hauts ou murets en pierre surmontés d'une grille ou d'une claire-voie. Ces éléments sont primordiaux dans la préservation du cadre urbain, dans la perception que l'on a de la rue.

#### Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Il s'agit de préserver les abords du patrimoine bâti et l'espace urbain de la rue, au travers de la conservation des éléments liés à la fois au bâti, mais aussi à l'espace public. Ces éléments de patrimoine sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### Changements apportés par rapport au PLU antérieur :

Le PLU antérieur n'identifiait pas ces éléments de patrimoine.

- ❖ Est créé au sein du règlement écrit, la PARTIE E : Détail architectural.

#### Caractère

Il peut s'agir de portails à piliers de pierre et ferronnerie, de puits, de calvaires, de fontaines...

#### Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Il s'agit de préserver ces éléments de petit patrimoine, qui contribuent à l'ensemble patrimonial global de la ville. Ces éléments de patrimoine sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### Changements apportés par rapport au PLU antérieur :

Le PLU antérieur n'identifiait pas ces éléments de patrimoine.

### 6.2.3. Les zones humides

La démarche de prise en compte des zones humides dans le PLU s'appuie sur un inventaire effectué en 2012 et complété durant la révision du document d'urbanisme et s'articule autour de la séquence « éviter, réduire, compenser ». Cet inventaire a été complété par des analyses de site qui ont fait l'objet d'une visite par un expert fauniste ou un expert fauniste/pédologue. L'état initial de l'environnement précise le détail du contenu de cette démarche d'inventaire actualisé.

**Eviter :** Le PLU s'attache d'abord à éviter tout impact sur les zones humides. Les informations recueillies ont permis à la collectivité de définir une stratégie d'évitement :

- > La majeure partie des zones humides du territoire est classée en zones naturelles (Nzh) ou agricoles (A). Les principaux secteurs concernés par la présence de zones humides sont inscrits en zone naturelle (N). Les règles d'urbanisme sur ces secteurs sont protectrices.
- > Elles ne permettent que très peu de projets de construction et d'aménagement. Les dispositions générales précisent que les exhaussements et affouillements ne pourront être acceptés que si les besoins sont avérés et que ces aménagements ne peuvent pas être réalisés ailleurs que

sur le secteur. Une compensation des zones humides s'il s'avère qu'une zone humide doit être dégradée irréversiblement ;

- > L'analyse des connaissances a permis d'exclure certaines zones de développement : dès lors qu'une zone humide a été identifiée sur un secteur pressenti de développement et que sa localisation et/ou son importance obérait la réalisation d'un aménagement urbain, le secteur a été maintenu en zone agricole ou naturelle, hormis quelques rares cas développés dans le paragraphe « compenser ».

Cette approche permet ainsi d'éviter l'impact du projet sur les zones humides du territoire.

La poursuite de la démarche de connaissance du territoire, par le biais d'études spécifiques portant sur la délimitation précise des zones humides, permettra à la collectivité de renforcer sa politique d'évitement et pourra être reportée au PLU ultérieurement.

**Réduire** : Lorsque l'évitement n'est pas possible, le PLU s'attache à réduire l'impact du plan sur les zones humides.

Sur plusieurs secteurs, les choix de délimitation ont été revus lorsque la présence d'une zone humide, en limite de secteur, a été identifiée. Dès lors, le périmètre de la zone à urbaniser a été redéfini et la zone humide maintenue en zone agricole (A) ou naturelle (N).

Sur certains secteurs, l'exclusion de la zone humide du périmètre d'opération n'est pas possible, compte-tenu notamment de la configuration du site, de la localisation de la zone humide et des contraintes territoriales au développement. Certains secteurs de développement comprennent ainsi une zone humide avérée dès lors que la préservation de la zone humide est compatible avec l'aménagement de la zone (superficie réduite). L'OAP locale précise les objectifs de maintien et de préservation de la zone humide, en formulant des principes de prise en compte / aménagement.

**Compenser** : Le PLU de Vannes met en exergue un risque de dégradation d'une zone humide sur le site de projet du Pargo. Bien qu'identifié comme zone humide à protéger, les orientations d'aménagement précisent la possible création de desserte sur les milieux humides. En effet, l'aménagement d'une voie de liaison inter-quartier à ce niveau ne peut se faire qu'à l'emplacement de ladite zone humide.

Des mesures de compensation devront y être apportées en phase opérationnelle.

Les autres cas ne nécessitent pas de compensations de zones humides, dans la mesure où les zones humides ont été intégrées dans les projets urbains et en extension de façon à les préserver. Le cas échéant, s'il s'avérait que des projets urbains nécessitent la destruction de zones humides, le règlement renvoie aux dispositions du SDAGE et du SAGE qui prévoit une compensation de celles-ci.

*Objectifs poursuivis et dispositions particulières :*

Les zones humides avérées inscrites au plan de zonage sont traduites réglementairement par un aplat au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La règle associée à cet aplat, définie dans les dispositions communes applicables à toutes les zones, précise les conditions d'évolution de ces espaces. Seuls y sont autorisés :

- > Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte à la préservation des milieux concernés,
- > Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- > Les constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, ainsi que ceux liés au passage des voies et réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité et que les atteintes au milieu sont réduites au maximum. La mise en œuvre des mesures compensatoires devra être réalisée selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE, conformément aux dispositions prévues par le code de l'environnement.

La délimitation des zones humides repérées sur les documents graphiques pourra si nécessaire être affinée par des études complémentaires dans le cadre de l'élaboration des projets.

L'objectif principal est de préserver ces zones humides et de permettre les aménagements nécessaires à leur valorisation et restauration.

En complément et pour être cohérent avec les objectifs de préservation, les zones humides inscrites au plan de zonage sont également reportées dans les OAP locales concernées. Les principes d'aménagement écrits définissent des objectifs de prise en compte et de préservation, cohérents avec la règle inscrite dans le règlement.

Il est à noter qu'une zone humide est incluse au sein de la zone 2AU de Fetan-Blay. Ce secteur n'étant pour le moment pas ouvert à l'urbanisation, il n'a pas fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les modalités de l'intégration de cette zone humide au projet seront à préciser lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, qui donnera lieu à une procédure spécifique de modification du PLU.

*Changements apportés par rapport au PLU antérieur :*

Le PLU antérieur n'identifiait pas les zones humides au plan de zonage.

Le PLU par l'identification au plan de zonage des zones humides et la rédaction de dispositions réglementaires spécifiques permet de mieux prendre en compte ces espaces à enjeux.

A la différence des zones humides, le PLU ne localise pas les cours d'eau sur les documents graphiques. Un diagnostic de recensement des cours d'eau est prévu à moyen terme, qui devrait permettre d'inscrire ces derniers sur les documents graphiques. Dans cette attente, les abords des principaux cours d'eau connus ont tout de même été identifiés et pris en compte pour préserver la Trame Verte et Bleue, comme l'indiquent les cartographies figurant dans l'Orientation d'Aménagement spécifique « Trame verte et bleue ».

## 6.2.4. Les emplacements réservés et les cheminements doux à créer ou à conserver

Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement graphique. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet et la vocation souhaitée.

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	5022	
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 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	
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	

Les emplacements réservés créés pour les infrastructures de voirie et les autres équipements prévus permettent de répondre aux orientations du PADD et des OAP à ces sujets.

En outre, le PLU a été l'occasion d'actualiser le tracé des cheminements doux à créer ou à conserver, qui figurent aux documents graphiques du PLU. Ces continuités ont permis d'être croisées avec l'intégration des projets de renforcement des continuités piétonnes et cyclistes au sein des secteurs d'OAP.

La modification n°3 a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec les orientations de projets inscrites dans les OAP.

### 6.2.5. Les marges de recul des principaux axes

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

A l'intérieur de ces marges de recul, seuls peuvent être édifiés à condition de bonne intégration paysagère quelques constructions listées au règlement.

Les OAP viennent compléter cette disposition sur les marges de recul, en précisant les attentes en ce qui concerne le traitement paysager de ces marges de recul.

Il est à noter le fait que le plan local d'urbanisme fixe des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6.

Ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. En effet, les marges de recul proposées dans ce PLU sont reprises de celles existantes au PLU précédent, qui n'ont pas posé de difficultés sur les thèmes listés ci-dessus.

Les éléments suivants peuvent être précisés :

- Nuisances : les vocations des constructions autorisées dans les zones situées le long des principaux axes sont liées aux activités. Ainsi, les constructions autorisées n'aggraveront pas les risques de nuisances liées à la proximité de la route ;
- Sécurité : de nombreuses constructions sont déjà implantées selon les marges de recul telles que définies par le présent PLU. Le fait d'autoriser de nouvelles constructions dans la continuité des reculs existants n'entraîne pas de difficultés en ce qui concerne la sécurité ;
- Qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages : le présent PLU comporte des OAP entrées de ville qui précisent les aménagements souhaités dans ces marges de recul, dans un objectif d'amélioration de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

### 6.2.6. Le changement de destination du patrimoine agricole

Le PLU intègre la possibilité offerte par le code de l'urbanisme de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Plusieurs bâtiments avaient déjà fait l'objet d'une inscription en tant que patrimoine agricole au PLU de 2005, intégrant cette possibilité de changement de destination. Ce classement étant toujours d'actualité, ces bâtiments sont repris dans le PLU de 2016, avec une précision effectuée au règlement sur le fait que seuls les bâtiments repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones agricoles. Les bâtiments en question répondent aux critères suivants : bâtiment à vocation agricole en bon état, présentant un intérêt patrimonial et disposant des réseaux à proximité.

Aucun bâtiment n'est repéré à ce titre en zone naturelle.