

## Observations de la Ville de Vannes

Procès-verbal de synthèse établi le 22 janvier 2024 par Mme Anne-Marie Carlier, Commissaire Enquêteur

### Enquête publique Relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

#### Chapitre 1. Synthèse de l'enquête publique

La ville de Vannes précise que la procédure de modification n°3 du PLU a été engagée par arrêté municipal en date du 27 juin 2022 et non par une délibération du conseil municipal (p 4/28).

#### **Observation 116 - OAP 11 du Bilaire**

Mme le commissaire enquêteur souligne la mobilisation tardive des riverains sur l'OAP du Bilaire. Toutefois, les riverains ont pu faire part de leurs observations (47 reçues). S'agissant d'une modification d'un Plan Local d'Urbanisme, la concertation a été menée du 12 décembre 2023 au 9 mai 2023, à l'échelle de la ville de Vannes, avec l'organisation de deux réunions publiques et la mise en place d'un registre de concertation en ligne permettant à chacun de contribuer sans contraintes horaires ou de déplacements. Par arrêté municipal en date du 6 mars, Monsieur le Maire a décidé de prolonger la période de concertation jusqu'au 9 mai, portant la durée totale de concertation à près de 5 mois. Le dossier de concertation présenté sur le site internet indiquait bien, dans l'objectif 4 « Actualiser le volet OAP sectorielles », que les OAP pouvaient porter sur « des *sites nouvellement identifiés du fait de leur mutation prochaine* ». Le dossier de concertation, en page 19 identifie bien le centre équestre du bilaire comme une nouvelle OAP.

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

#### **Observation 141**

La ville de Vannes précise que c'est au terme des trois mois de délai réglementaire de consultation de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n'a pas pu rendre un avis. Il est important de souligner qu'il s'agissait d'une volonté politique affirmée de la ville de soumettre à évaluation environnementale, et donc concertation publique, la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vannes. Le bilan de concertation est consultable dans son intégralité dans la rubrique relative aux délibérations sur le site internet de la ville de Vannes. La délibération et ses annexes ont été mis en ligne après le conseil municipal du 26 juin 2023. Un lien vers ce dossier aurait pu également être mis en ligne sur la page relative à la modification n°3 du PLU pour faciliter la bonne information du public.

## **Commentaires des Personnes Publiques Associées**

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

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

- Préfecture du Morbihan
- Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan
- Conseil régional de Bretagne
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre d'agriculture
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Comité régional de la conchyliculture de Bretagne sud
- Chambre des métiers
- Conseil départemental du Morbihan
- Golfe du Morbihan – Vannes agglomération

## **Chapitre 2. Observation Thématiques**

### **2.1. Vincin**

#### **2.1.1 Références cadastrales**

L'ensemble des contributions feront l'objet d'une analyse détaillée qui nécessite un temps d'étude approfondie et feront l'objet d'un arbitrage dans le cadre de la phase d'approbation.

#### **Pièces**

Les réservoirs de biodiversité de la Trame verte et Bleue de la commune sont cartographiés dans l'annexe 2 du Rapport de Présentation intitulé TVB\_VAappro090617.

#### **2.1.2 Analyse Cartographique**

La contribution de l'association du Bois du Vincin partage le choix de l'outil réglementaire Espaces Boisés Classés pour assurer la protection du Bois du Vincin. A ce titre, la contribution de l'association comporte plusieurs propositions précises d'évolutions du classement EBC qui seront examinées dans la phase d'approbation du PLU avec la même attention que celles de déclassement portées par d'autres particuliers (contribution 11 et 111). L'instruction sera conduite au vu de l'objectif prioritaire de la ville de Vannes qui est de protéger les boisements existants et permettre aux constructions

existantes de pouvoir s'étendre et se moderniser. Les propositions de reboisements devront être étudiées dans le cadre de la future révision du PLU avec l'élaboration d'un projet environnemental global. Par ailleurs, ce type de projet doit faire l'objet de concertation avec plusieurs institutions dont le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et d'un avis de la CDNPS, ce qui ne sera pas possible dans le cadre de la phase d'approbation de la modification n°3 du PLU.

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

Afin d'apporter des précisions au questionnement de Mme Sabatier, toutes les parcelles du quartier du Bois du Vincin reste classée en UCd et sont grévées en toute ou partie d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

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

### **2.1.3 Zones humides et cartographie bassin versant**

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

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

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

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

Le suivi de l'assainissement non collectif est assuré par Golfe du Morbihan Vannes Agglomération qui a validé un règlement en date du 01 janvier 2023. Celui prévoit des visites périodiques des installations existantes, tous les cinq ans.

#### **2.1.4 Zone 2AU de Fetan Blay**

Il n'était pas dans l'objet de la présente modification de se prononcer sur le devenir cette zone 2AU située à l'extrémité ouest de la commune. Son devenir sera étudié dans le cadre de la prochaine révision du PLU en tenant compte des objectifs de diminution de moitié de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) issus de la loi Climat et Résilience. A titre d'information, l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols établi à 65 ha la consommation d'ENAF de la commune de Vannes sur la période de référence 2011-2020. L'objectif serait donc, pour la ville de Vannes, de ne pas dépasser 32,5 ha de consommation pour la période 2021-2030. L'objectif définitif de maîtrise de la consommation foncière sera fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération en déclinaison de l'enveloppe attribuée par le SRADDET de la Région Bretagne. Dans ce contexte, le devenir de la zone 2AU de Fetan Blay d'une superficie de 27 ha sera forcément interrogé lors de la prochaine révision du PLU qui sera engagée fin 2024. Le maintien en zone AU semble peu probable au vu du contexte du ZAN, ce site pourrait retrouver un classement en zone Agricole et/ou Naturelle. Le site de l'ASPTT est devenu propriété communale et sera donc pérennisé dans sa vocation associative et sportive. L'idée d'un projet paysager permettant de mieux isoler le quartier du Vincin de la voie express pourra être étudié à cette occasion.

### **2.2. Avis recueillis**

#### **2.2.1. CDNPS**

Sans objet

#### **2.2.2. DDTM - E118**

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

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

#### **2.2.3. Golfe du Morbihan Agglomération - E120**

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

## **2.3. OAP**

### **2.3.1 OAP 5 - Château de Limoges**

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

### **2.3.2 OAP 7 - Tohannic**

L'aménagement du quartier de Tohannic est quant à lui couvert par un arrêté préfectoral en date du 25 juin 1999, délivré à la commune au titre de la loi sur l'eau. A ce jour, les dispositions prévues dans cet arrêté, en matière d'imperméabilisation et de régulation des eaux pluviales, sont respectées. Cet arrêté couvre et anticipe l'OAP de Limoges et de Tohannic. Nous ne pouvons préjuger du fondement de la contribution de Geo Bretagne Sud mais elle se place dans la défense des intérêts de l'opérateur qui est propriétaire du Foncier. Pour la réalisation des OAP, la ville de Vannes a confié l'étude urbaine à l'Atelier du Canal. L'Atelier a donc conduit des études de capacité qui en prenant en compte toutes les dimensions urbaines, paysagères, ont abouti au chiffre de 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisée, soit 215 logements environ. La réduction du nombre de logements vient par ailleurs limiter les problématiques de stationnement. Le quartier est bien desservi par un axe majeur de la ville avec des transports en commun. La capacité des réseaux est suffisante pour développer ce quartier.

### **2.3.3. OAP 8 - Pargo**

Comme indiqué précédemment, la ville de Vannes conduira les études environnementales nécessaires préalablement à l'urbanisation de ce secteur. Suivant les résultats de cette étude, la logique Eviter, Réduire, Compenser rappelée par la DDTM sera donc appliquée. Il est à noter que les indications graphiques des OAP restent indicatives et doivent réglementairement être appréciées sous le régime de la compatibilité et non de la conformité. Les zones humides caractérisées répondant aux différents critères réglementaires ont été cartographiées sur le plan de zonage du secteur (Nv). Par ailleurs, pour ce qui concerne la trame verte, le PLU prend bien en compte la trame boisée présente et l'identifie en

aire de défense écologique. Enfin, le plan de l'OAP prend en compte les relations du futur projet avec le lotissement situé au nord en garantissant le développement d'habitat individuel en lisière.



### **Règle de l'Emprise au Sol**

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

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

### **2.3.4. OAP 9 - Cité Agriculture**

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

### **2.3.5. OAP 11 - Centre Equestre du Bilaire**

Il convient de rappeler que l'OAP prévoit un volume limité de logements (70 environ) ce qui relativise la notion de flux de véhicules évoquée dans certaines contributions. L'OAP du Bilaire encadre le développement d'un projet privé porté distinctement par les propriétaires de l'ancien centre équestre et leurs voisins.

Bien entendu, l'erreur matérielle de cartographie venant intégrer l'espace vert de l'ASL « Prad er Velin » à l'OAP sera corrigée. Compte-tenu des différents points de vue exprimés sur cette OAP par les propriétaires et les riverains, la ville de Vannes étudiera les différentes alternatives d'accès à l'opération afin de modifier en conséquence le projet d'OAP dans la phase d'approbation.

### **2.3.6 OAP 12 - Centre Hospitalier Bretagne Atlantique**

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

### **2.3.7 OAP 19 - Beaupré Lalande**

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

## **2.4. Préoccupations sectorielles**

### **2.4.1. Trehuinec**

Le PLU de la ville de Vannes doit être révisé pour délimiter les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés par le Scot de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération au titre de la loi littoral. Cette révision permettra de délimiter les secteurs de Trehuinec, Bernard et Meucon. La délibération de mise en révision interviendra soit dans le même conseil municipal que l'approbation de la modification n°3 soit dans le suivant afin de pouvoir aboutir rapidement et permettre l'engagement à suivre de la révision

générale du PLU. Un projet urbain sera donc étudié pour chacun de ces SDU. Des capacités de densification pourront être autorisées en cohérence avec la loi littoral.

#### **2.4.2 UC appliqué à Conleau**

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

En ce qui concerne l'implantation des panneaux solaires, les éléments préconisés par le bureau d'étude seront corrigés pour tenir compte des avis émis et notamment celui de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

#### **2.4.3 Questions de zonage**

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

### **2.5. Points Divers**

#### **2.5.1. Zones Humides et Ruisseaux**

Le nouveau PLU qui sera mise en révision à compter de janvier 2025 intégrera l'ensemble de ces éléments. Il est important de noter que le PLU identifie d'ors et déjà sur le plan de zonage les principales zones humides. En ce qui concerne les eaux pluviales et eaux usées, il s'agit désormais d'une compétence de l'agglomération. Le PLU issue de la modification n°3 intégrera le nouveau règlement de gestion des eaux pluviales urbaines du 30 juin 2022.

#### **2.5.2. Trame Verte et Bleue**

La Ville de Vannes a, dès 2021, eu une politique forte de préservation de sa trame verte par la création des aires de défense écologique. La ville dispose désormais d'un portail permettant d'identifier les



arbres protégés : Arbres: protection et réglementation | Ville de Vannes (mairie-vannes.fr). Un livret téléchargeable vient préciser toutes les mesures réglementaires. La ville de Vannes prend ainsi en compte les éléments de la Trame Verte et Bleue du Scot de Golfe du Morbihan Agglomération et du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan. Bien entendu, le Scot révisé viendra consolider tout cela en renforçant la prise en considération de la Trame Bleue. La Trame brune est une notion développée par la charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et sera intégrée au PLU révisé.

### **2.5.3. Emplacements Réservés**

Cette erreur relevée permet de mettre en lumière des erreurs matérielles dans le dossier à enquête consécutives du bureau d'étude. En effet, l'emplacement réservé n°36 a été supprimé lors de la modification n°2 du PLU. Il s'avère que le document de base qui a servi à la rédaction du nouveau règlement issue de la modification n°3 n'intègre pas toutes les modifications apportées par la modification de 2022, mais prend pour base les documents de 2021. Le tableau des pages 93-94 du rapport de présentation devra donc être mis à jour car l'emplacement réservé n°36 a bien été supprimé. Ce projet de voirie était situé sur des zones humides majeures rendant sa réalisation impossible. La ville de Vannes a constaté d'autres erreurs matérielles consécutives de cette erreur qui concerne pour le règlement :

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

#### **Pièces à consulter :**

- *Rapport de Présentation en vigueur / Additifs Modifications / Additifs Modification n°2 approuvée le 4 avril 2022 / 0-1.1 Notice de présentation M1 040422.*
- *Scan du règlement en vigueur avec les éléments manquants dans le dossier d'enquête*

### **2.5.4 Patrimoine Préservé**

Toutes les suggestions de modifications de l'identification au titre du patrimoine bâti seront étudiées avec précisions en cohérence avec les principes de préservations retenus pour l'OAP Patrimoine.

### **2.5.5. EBC**

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

### **2.5.6. Documentation**

Les incohérences seront corrigées sur la base des chiffres du document d'OAP, document le plus à jour. Ce travail de mise en cohérence du dossier de PLU sera conduit sur l'ensemble des pièces notamment pour supprimer toutes les incohérences issues de la confusion de version du fichier source du règlement.

### **2.5.7. Généralités**

Ces éléments confortent la nécessité de construire régulièrement du logement, compte-tenu du vieillissement général de la population, de la baisse de la taille moyenne des ménages, et de l'augmentation du taux de résidence secondaire. Le nouveau PLU prendra en compte la dimension du vieillissement, problématique nationale, dans son projet de PADD.

Vannes, le 7 février 2024

**Stéphane Bois**

**Directeur de l'Aménagement**

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Bois', written over a horizontal line.