

Ville de VANNES

Modification n°3 du PLU

Dossier de « Concertation préalable »

Pièce n°1 : Présentation des enjeux

Pourquoi modifier le Plan Local d'Urbanisme ?

La ville de Vannes s'est dotée en juin 2017, d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été modifié une première fois en avril 2021 qui avait pour objet principal le renforcement de la protection et la mise en valeur du patrimoine végétal avec la création des Aires de Défense Ecologique.

En octobre 2021, la ville de Vannes a réalisé une seconde modification pour réaliser des adaptations réglementaires limitées..

Ces modifications visent à ajuster les règles d'urbanisme du PLU pour permettre d'atteindre les seize orientations déterminés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de juin 2017 :

1. Offrir des logements pour tous et favoriser les parcours résidentiels
2. Contenir la ville et favoriser le renouvellement urbain
3. Affirmer la richesse du patrimoine architectural et paysager et la mise en valeur des espaces publics
4. Accompagner l'évolution des entreprises et permettre leur développement
5. Organiser l'offre commerciale
6. Conforter la proximité des services, équipements et commerces
7. Renforcer le rôle de ville centre de l'agglomération
8. Préserver l'activité agricole
9. Renforcer la qualité paysagère de la ville
10. Renforcer la trame verte et bleue en lien avec les espaces de nature en ville
11. Prévenir les risques, nuisances et pollutions
12. Economiser les ressources
13. Renforcer l'utilisation des transports en commun
14. Promouvoir la marche et l'utilisation du vélo
15. Diversifier l'offre de stationnement
16. Structurer le réseau routier

Pourquoi modifier le Plan Local d'Urbanisme ?

La modification n°3, objet de la présente concertation, s'inscrit dans la continuité des orientations du PADD et a pour ambition de prendre en compte les évolutions du contexte législatif, social, environnemental et économique et d'adapter en conséquence les dispositions réglementaires du PLU.

- Favoriser l'accès à l'habitat pour tous, notamment en programmer la production de logements accessibles en Bail Réel Solidaire dans le cadre de L'office Foncier de l'agglomération créé au 1er janvier 2022
- Accélérer la mise en œuvre de la transition énergétique par l'intégration d'objectifs ciblés pouvant les acteurs immobiliers à développer des opérations plus vertueuses (production d'énergies renouvelables, réduction des empreintes carbone, promotion des matériaux biosourcés...)
- Consolider la protection de la trame verte et bleue, lutter contre les îlots de chaleur et la disparition des surfaces de pleine terre (trame brune).
- Renforcer la prise en compte et la protection du patrimoine architectural dans le PLU, notamment par l'intégration d'une OAP patrimoine.
- Actualiser et compléter les OAP sectorielles pour tenir compte des nouveaux enjeux et permettre le développement de la ville au sein de l'enveloppe urbaine.
- Adapter le règlement écrit pour mieux maîtriser les équilibres habitat/activités au sein du tissu urbain mixte, pour moderniser certaines règles et faciliter l'instruction, mettre à jour la liste des emplacements réservés

Instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale

Instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale

Le PLU en vigueur identifie, au règlement graphique, les édifices présentant un caractère patrimonial (violet) et également les manoirs (orange). Une règle générale de protection à toutes les zones encadre les évolutions des bâtiments concernés. Pour mémoire, les dispositions du PLU ne concernent le centre ville historique de Vannes dont la protection est assurée par un document d'urbanisme spécifique le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Objectifs :

Par l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, relative au patrimoine, la ville de Vannes entend mieux prendre en compte le patrimoine bâti et paysager dans le développement urbain et l'évolution architecturale de la Ville.

Pièces du P.L.U. à modifier :

- Règlement graphique : identification du patrimoine bâti (selon 2 niveaux de protection) et paysager (arbres isolés, haies, etc.)
- Règlement écrit (règles de protection lors de projet de réhabilitations ou d'extensions de bâtiments identifiés)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation : identification du patrimoine

Adapter le cadre de la production de l'habitat aidé et abordable

Adapter le cadre de la production de l'habitat aidé et abordable

Pour améliorer la mise en œuvre de l'orientation du PADD visant offrir des logements pour tous et favoriser les parcours résidentiels la ville de Vannes entend ajuster au plus près des réalités de terrain le cadre de production de l'habitat

Objectifs :

L'objectif poursuivi par la ville de Vannes est de faire évoluer les outils réglementaires existants du PLU pour assurer la production de logements Locatifs Social, de logements en accession dans le cadre de la politique de Bail Réel et Solidaire développer par l'Office Foncier Solidaire mis en place par l'agglomération GMVA au début de l'année 2022.

Premières pistes de travail :

- Territorialisation affinée des objectifs de production par secteurs infra communaux
- Identification d'exigences qualitatives pour favoriser l'accueil des famille (taille de logement...)

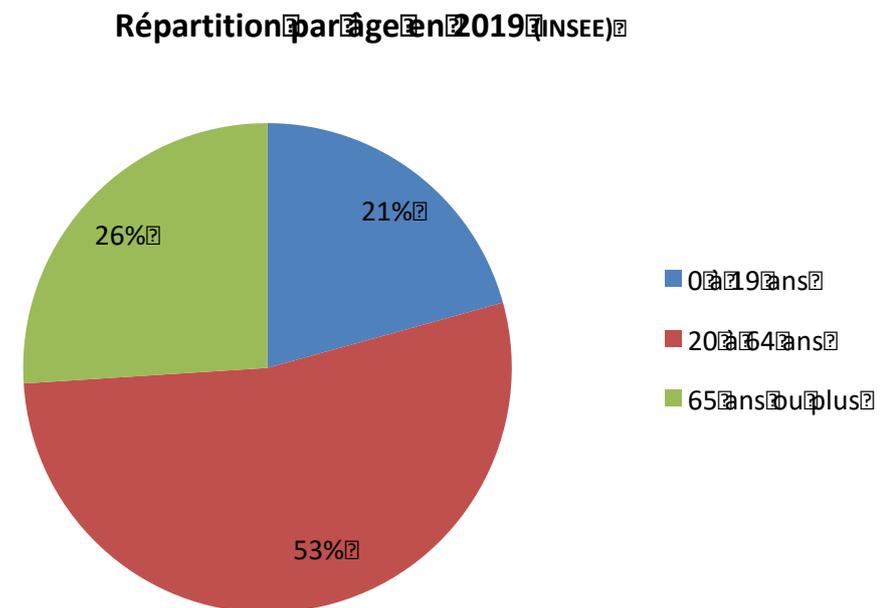
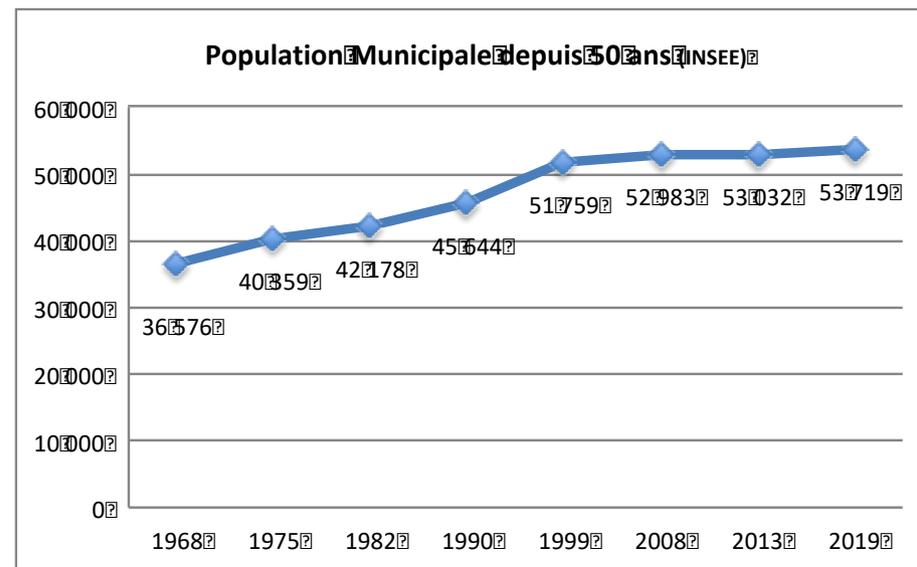
Adapter le cadre de la production de l'habitat aidé et abordable

Eléments de diagnostic

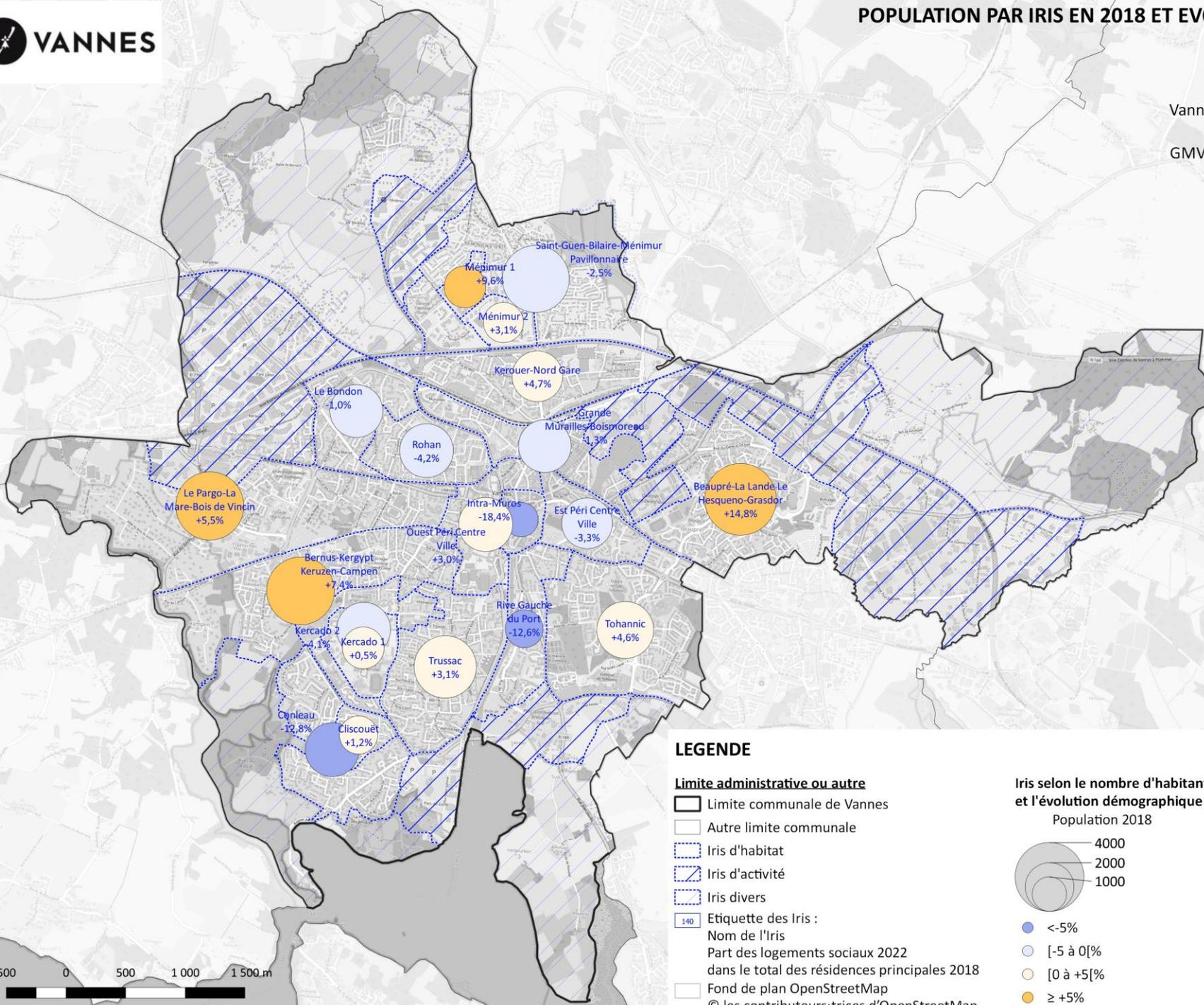
Une croissance régulière de la population

- 53 438 habitants en 2018, 53 719 en 2019 Vannes voit sa population municipale progresser légèrement mais régulièrement.
- Après une forte croissance démographique entre 1968 et 1999, Vannes connaît une période plus calme depuis 20 ans : de 0 à 0,3%
- Dans ce contexte :
 - la population vieillit et les plus de 65 ans représentent plus du quart des habitants – malgré le renforcement des formations supérieures) – dans le même ordre de grandeur, les retraités représentent plus du tiers du nb de ménages
 - Les ménages d'une personne sont majoritaires : 53 %
 - La taille moyenne des ménages continue de décroître pour atteindre 1,77 en 2019 (2,19 France, 2,05 GMVA)

*Un phénomène similaire dans de nombreuses villes littorales et balnéaires :
St Malo 1,79; Lorient:1,75; La Baule: 1,79; La Rochelle:1,74; Concarneau:1,83*



Vannes : 53 032 habitants en 2018
 (+0,2% depuis 2013)
 GMVA : 163 178 habitants en 2018
 (+0,9% depuis 2013)

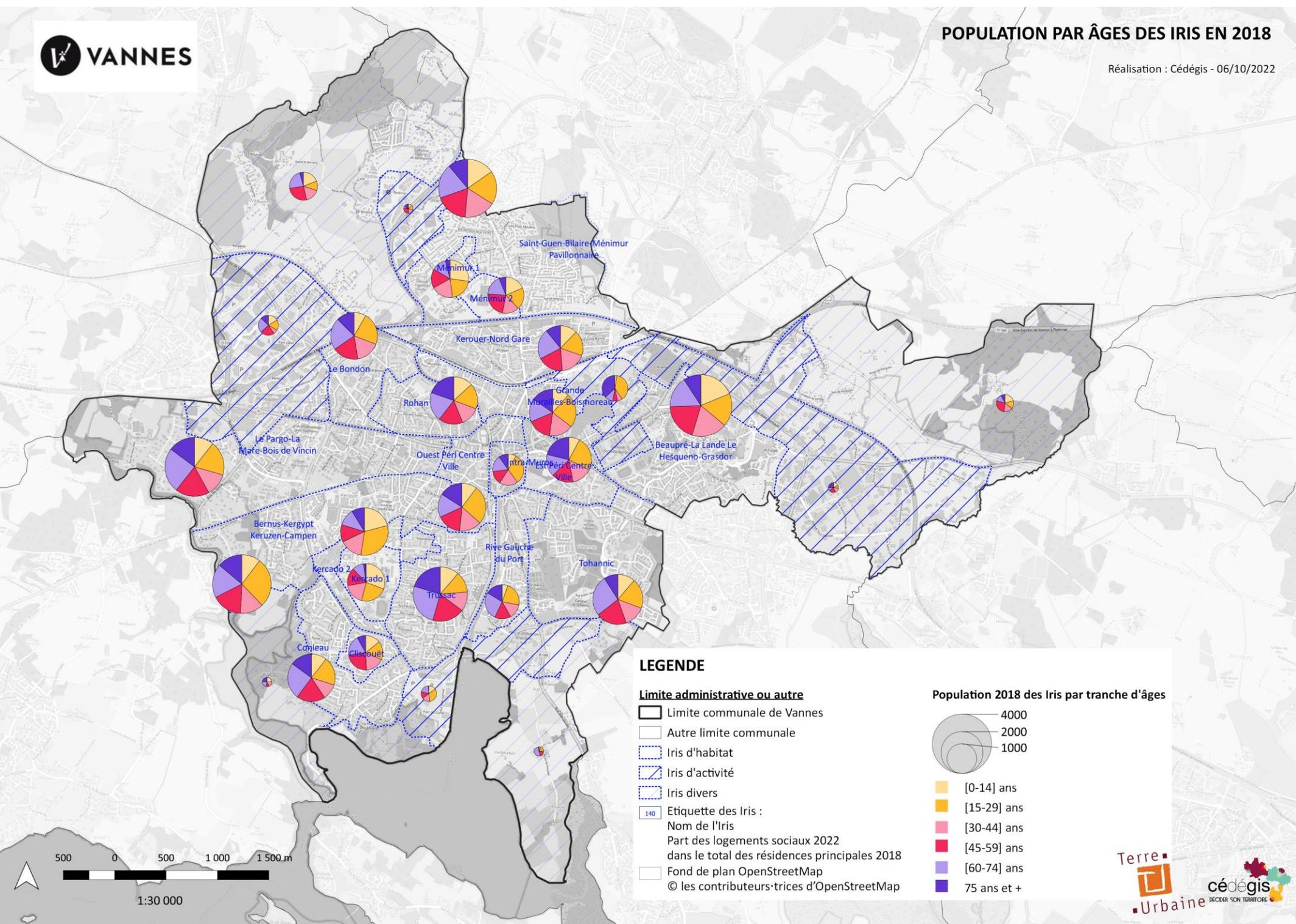


LEGENDE

- Limite administrative ou autre**
- ▭ Limite communale de Vannes
 - ▭ Autre limite communale
 - ▭ Iris d'habitat
 - ▭ Iris d'activité
 - ▭ Iris divers
 - 140 Etiquette des Iris :
Nom de l'Iris
Part des logements sociaux 2022 dans le total des résidences principales 2018
 - ▭ Fond de plan OpenStreetMap
 - © les contributeurs·trices d'OpenStreetMap

- Iris selon le nombre d'habitants en 2018 et l'évolution démographique 2013-2018**
- Population 2018
- 4000
 - 2000
 - 1000
- <-5%
 - [-5 à 0]%
 - [0 à +5]%
 - ≥ +5%



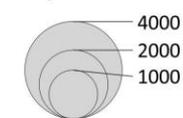


LEGENDE

Limite administrative ou autre

- Limite communale de Vannes
- Autre limite communale
- Iris d'habitat
- Iris d'activité
- Iris divers
- Etiquette des Iris :
Nom de l'Iris
Part des logements sociaux 2022
dans le total des résidences principales 2018
- Fond de plan OpenStreetMap
- © les contributeurs·trices d'OpenStreetMap

Population 2018 des Iris par tranche d'âges



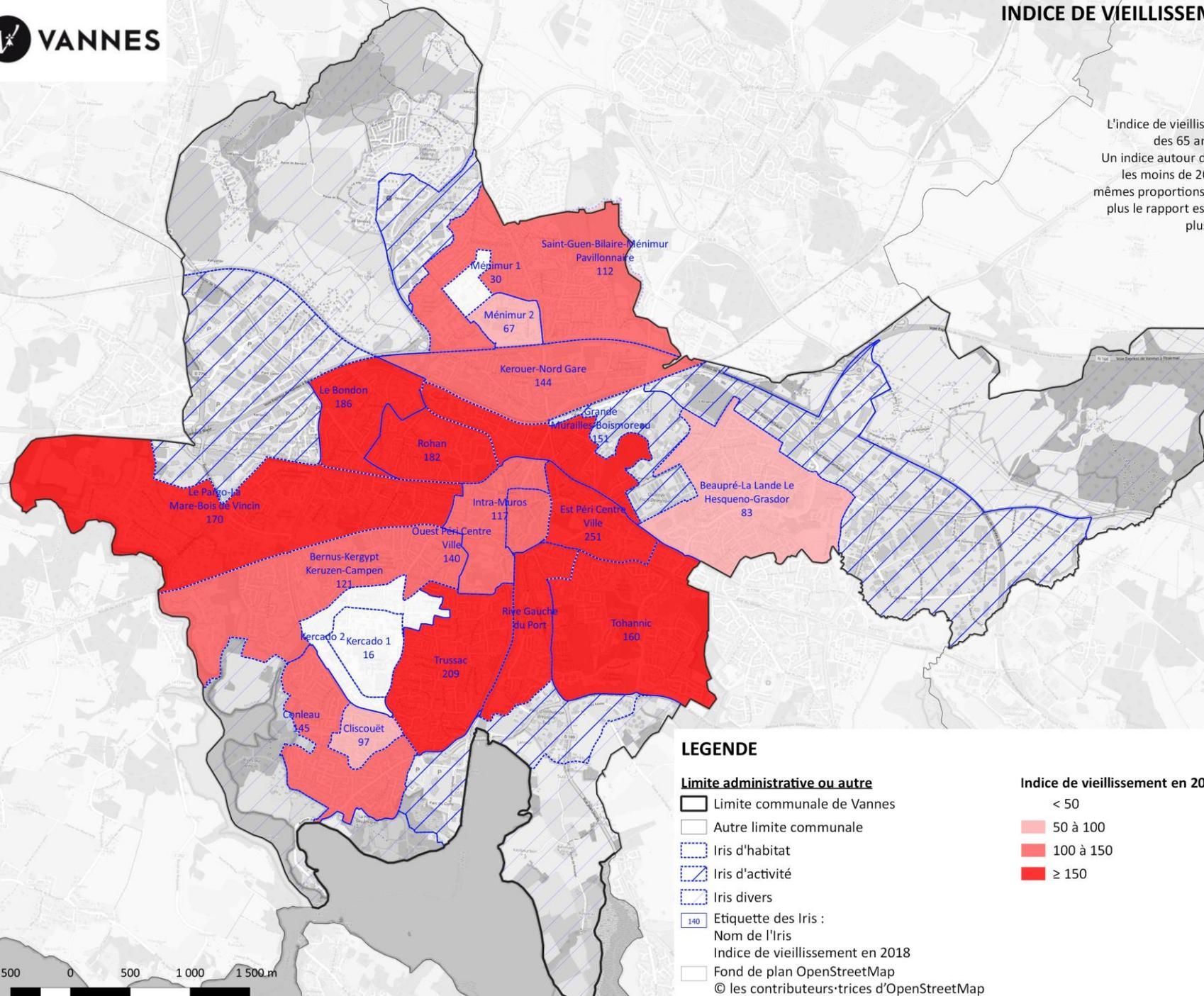
- [0-14] ans
- [15-29] ans
- [30-44] ans
- [45-59] ans
- [60-74] ans
- 75 ans et +

500 0 500 1 000 1 500 m

1:30 000

L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

Vannes : 126
GMVA : 110



LEGENDE

Limite administrative ou autre

- Limite communale de Vannes
- Autre limite communale
- Iris d'habitat
- Iris d'activité
- Iris divers
- Etiquette des Iris : Nom de l'Iris

Indice de vieillissement en 2018

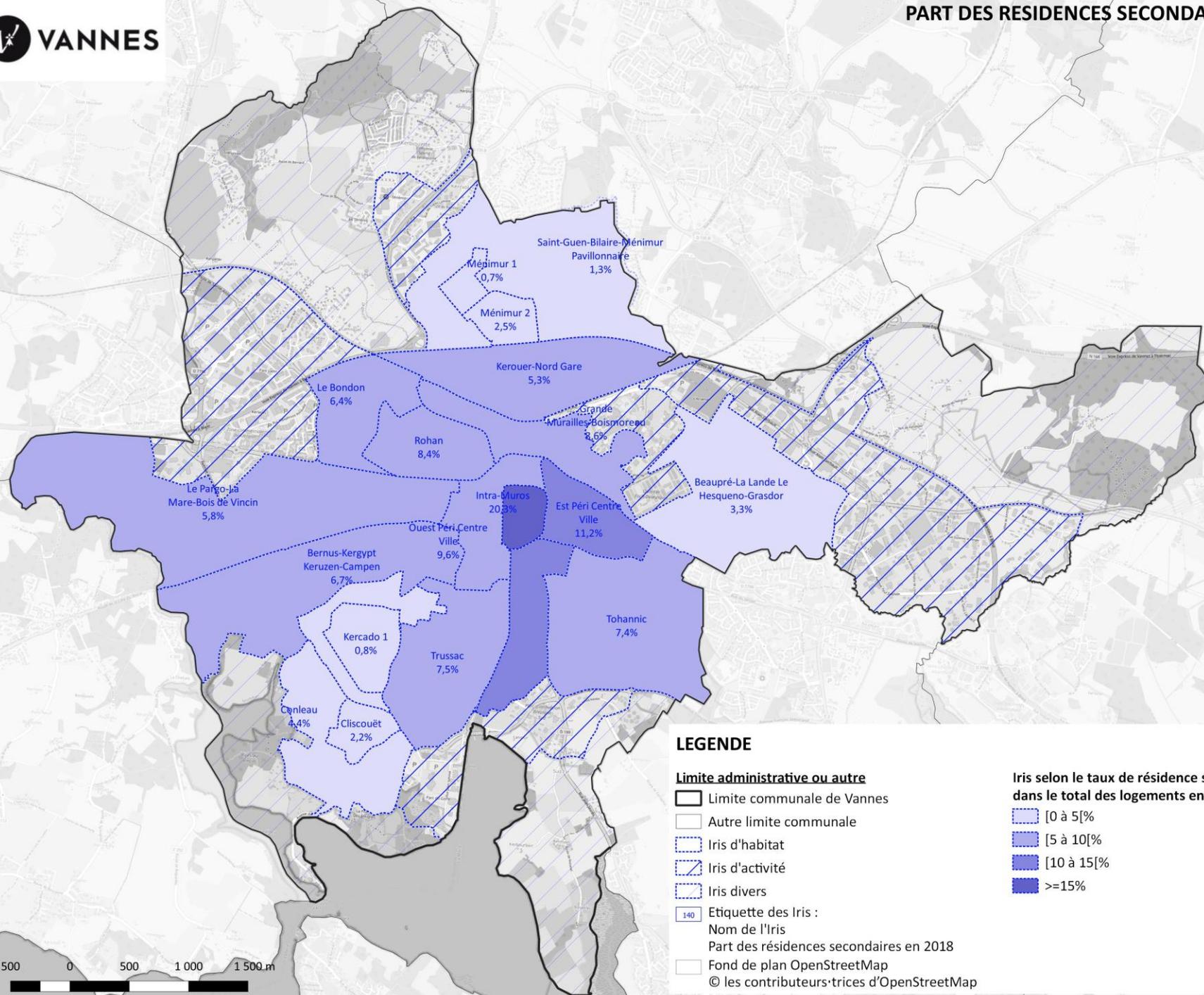
- < 50
- 50 à 100
- 100 à 150
- ≥ 150

- Etiquette des Iris : Indice de vieillissement en 2018

- Fond de plan OpenStreetMap
- © les contributeurs·trices d'OpenStreetMap

500 0 500 1 000 1 500 m

1:30 000



LEGENDE

Limite administrative ou autre

- Limite communale de Vannes
- Autre limite communale
- Iris d'habitat
- Iris d'activité
- Iris divers
- Etiquette des Iris :
Nom de l'Iris
Part des résidences secondaires en 2018
- Fond de plan OpenStreetMap
- © les contributeurs·trices d'OpenStreetMap

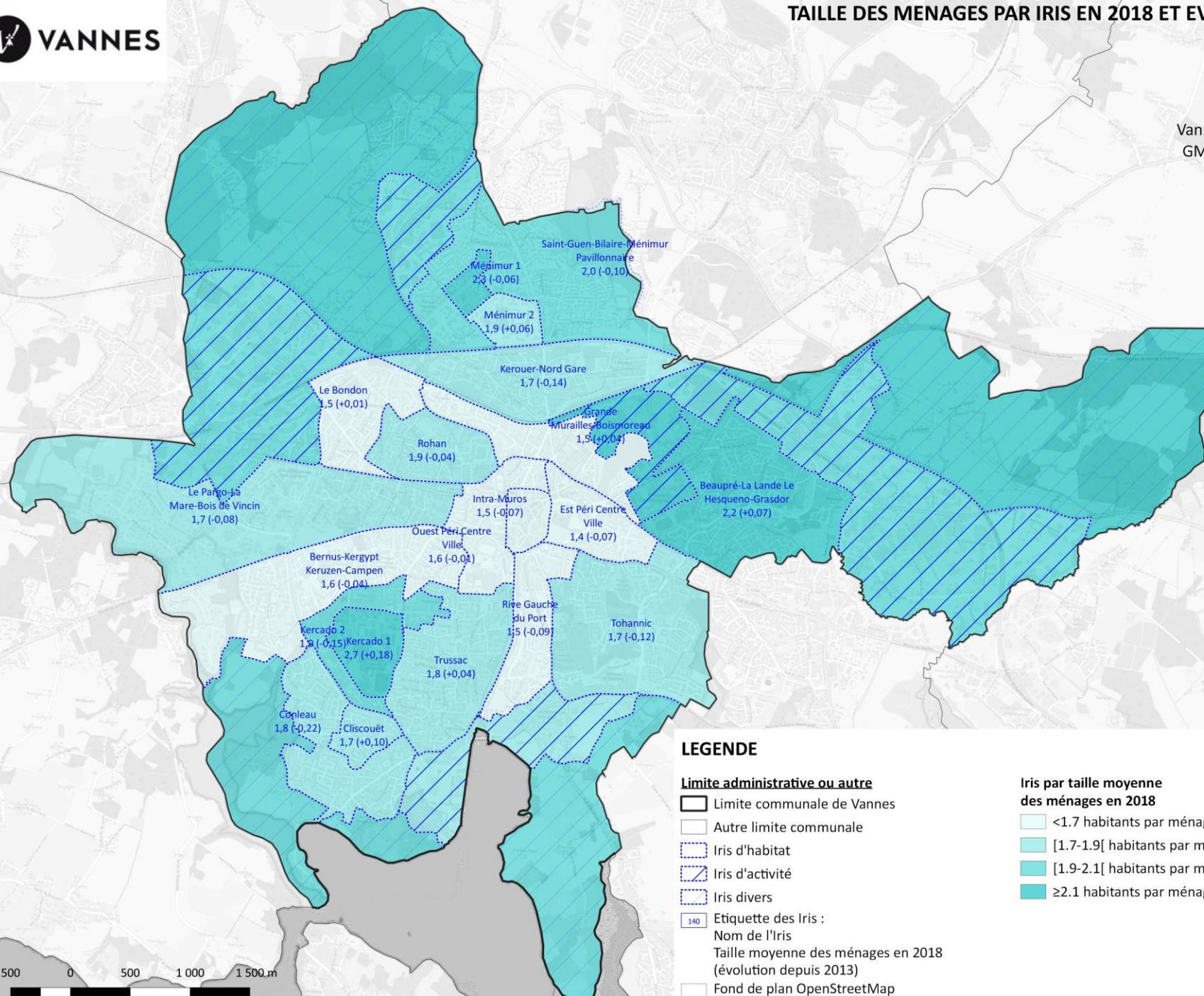
Iris selon le taux de résidence secondaires dans le total des logements en 2018

- [0 à 5[%
- [5 à 10[%
- [10 à 15[%
- >=15%

500 0 500 1 000 1 500 m

1:30 000

Vannes : 1,8 habitants par ménage
GMVA : 2,1 habitants par ménage



LEGENDE

Limite administrative ou autre

- Limite communale de Vannes
- Autre limite communale
- Iris d'habitat
- Iris d'activité
- Iris divers

Etiquette des Iris :
Nom de l'Iris
Taille moyenne des ménages en 2018
(évolution depuis 2013)

Fond de plan OpenStreetMap
© les contributeurs-trices d'OpenStreetMap

Iris par taille moyenne des ménages en 2018

- <1.7 habitants par ménage
- [1.7-1.9] habitants par ménage
- [1.9-2.1] habitants par ménage
- ≥2.1 habitants par ménage

500 0 500 1 000 1 500 m

1:30 000

Modification du document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification du document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°3)

Opposable, sous le régime de la compatibilité au différentes autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, de construire.....) , les OAP fixent les orientations d'aménagement en terme d'habitat, d'activités économique, de préservation des espaces naturels et de la biodiversité, de constructibilité de programmation des espaces publics, de sobriété énergétique, de déplacements doux et collectifs.... Le document précise également à l'échéancier de réalisation des opérations concernés en distinguant le court, moyen et long terme. Le PLU actuel identifie 20 OAP dont 15 en renouvellement/densification du tissu urbain existant.

Objectifs :

La mise à jour de ce document vise d'une part mettre à jour l'échéancier de réalisation des OAP en tenant compte des enjeux du Zéro Artificialisation Nette, de modifier des OAP existantes, de créer OAP sectorielles sur des secteurs stratégiques de la ville

Pièces du P.L.U. à modifier :

- Le document d'Aménagement et de Programmation (OAP) pièce n°3 du PLU de juin 2017

Modification du document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°3)

Éléments de diagnostic

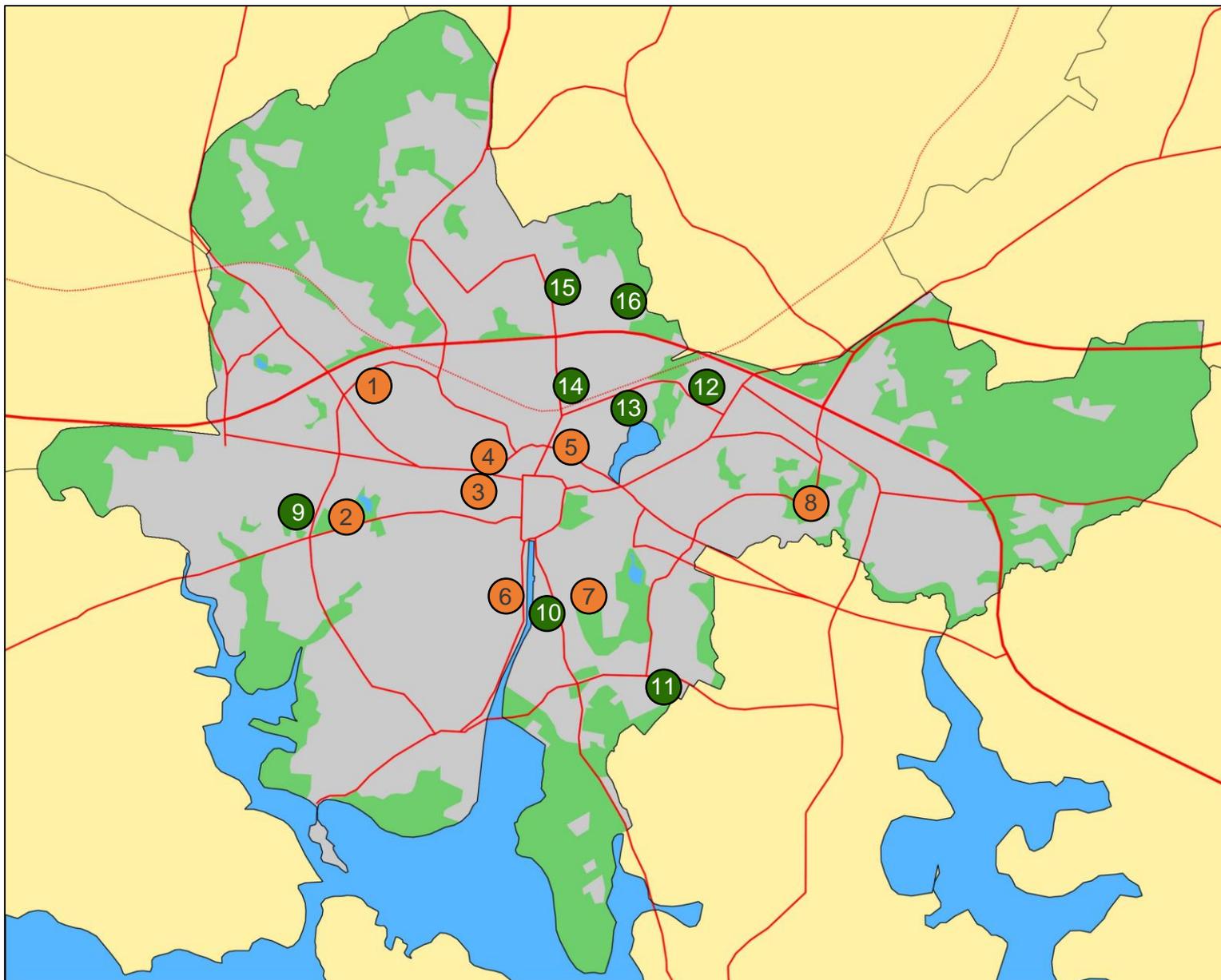
1. *Le secteur de projet dans le territoire communal*
2. *La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier*
3. *La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site*
4. *Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle de quartier*
5. *Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site*
6. *Les déplacements, le stationnement*
7. *L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier*
8. *L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site*
9. *Le Contexte réglementaire existant – règlement*
10. *Le Contexte réglementaire existant – AOP (si elle existe)*

OAP à adapter :

- ① Bondon EDF
- ② Le Pargo
- ③ La Loi
- ④ Maison d'arrêt
- ⑤ Bd de la Paix
- ⑥ GRETA
- ⑦ Limoges Nord
- ⑧ Beaupré Lalande

OAP à créer :

- ⑨ Cité de l'agriculture
- ⑩ Rive Gauche
- ⑪ Université Est
- ⑫ Troadec III
- ⑬ CHBA
- ⑭ La Bourdonnaye
- ⑮ Les Korrigans
- ⑯ Centre équestre du Bilaire



⑭ ⑤ Sites de projets

■ Tâche urbaine de Vannes

■ Espace naturels de Vannes
(parcs, boisements, agricole)

■ Communes voisines

— Trame viaire principale

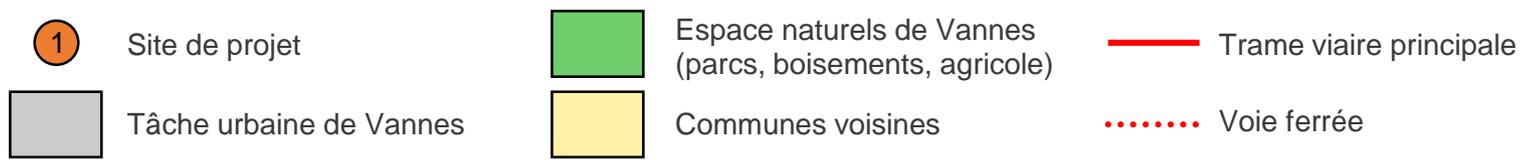
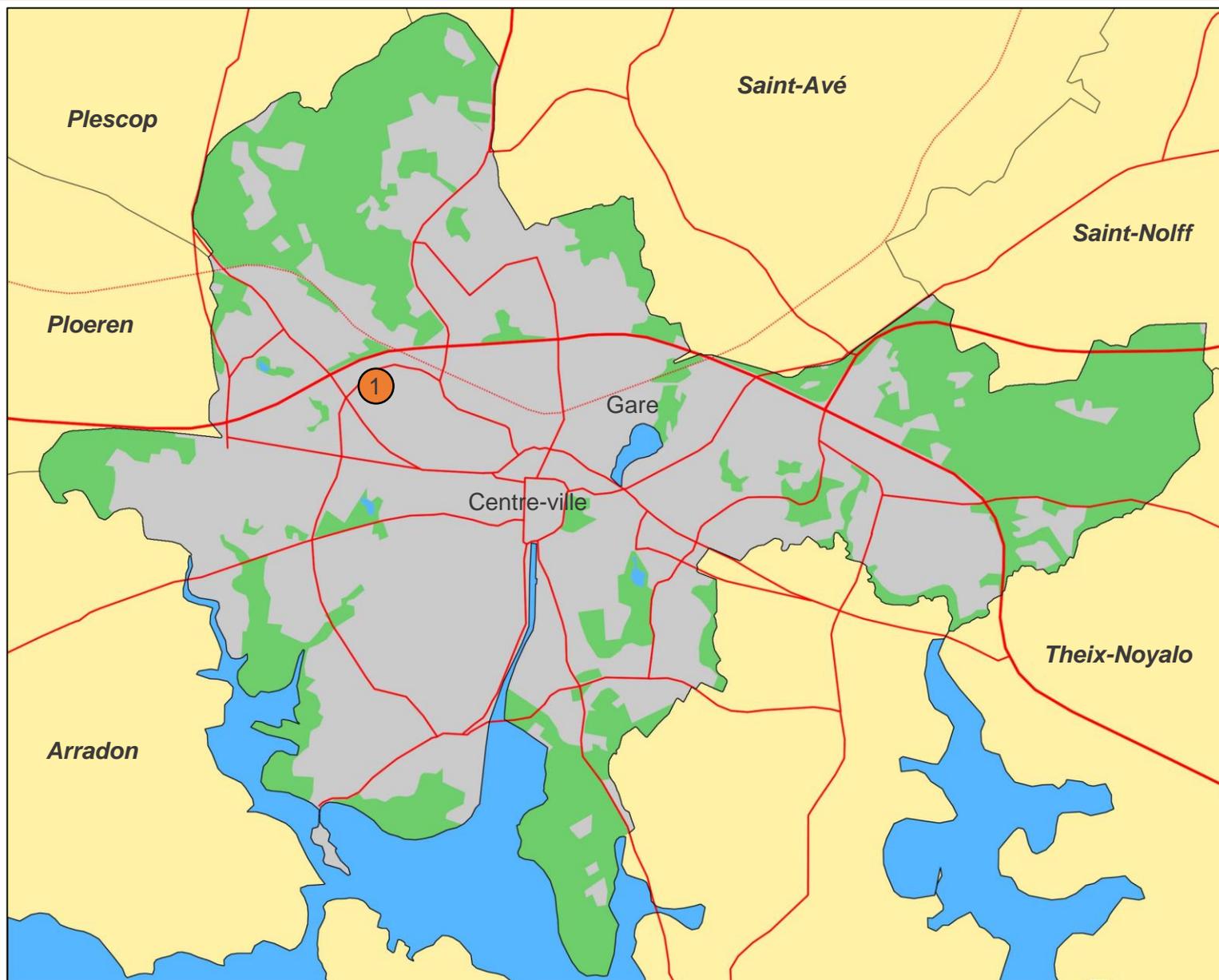
..... Voie ferrée

5.2. OAP « EDF Le Bondon »

5.2.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

3.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



5.2.2.

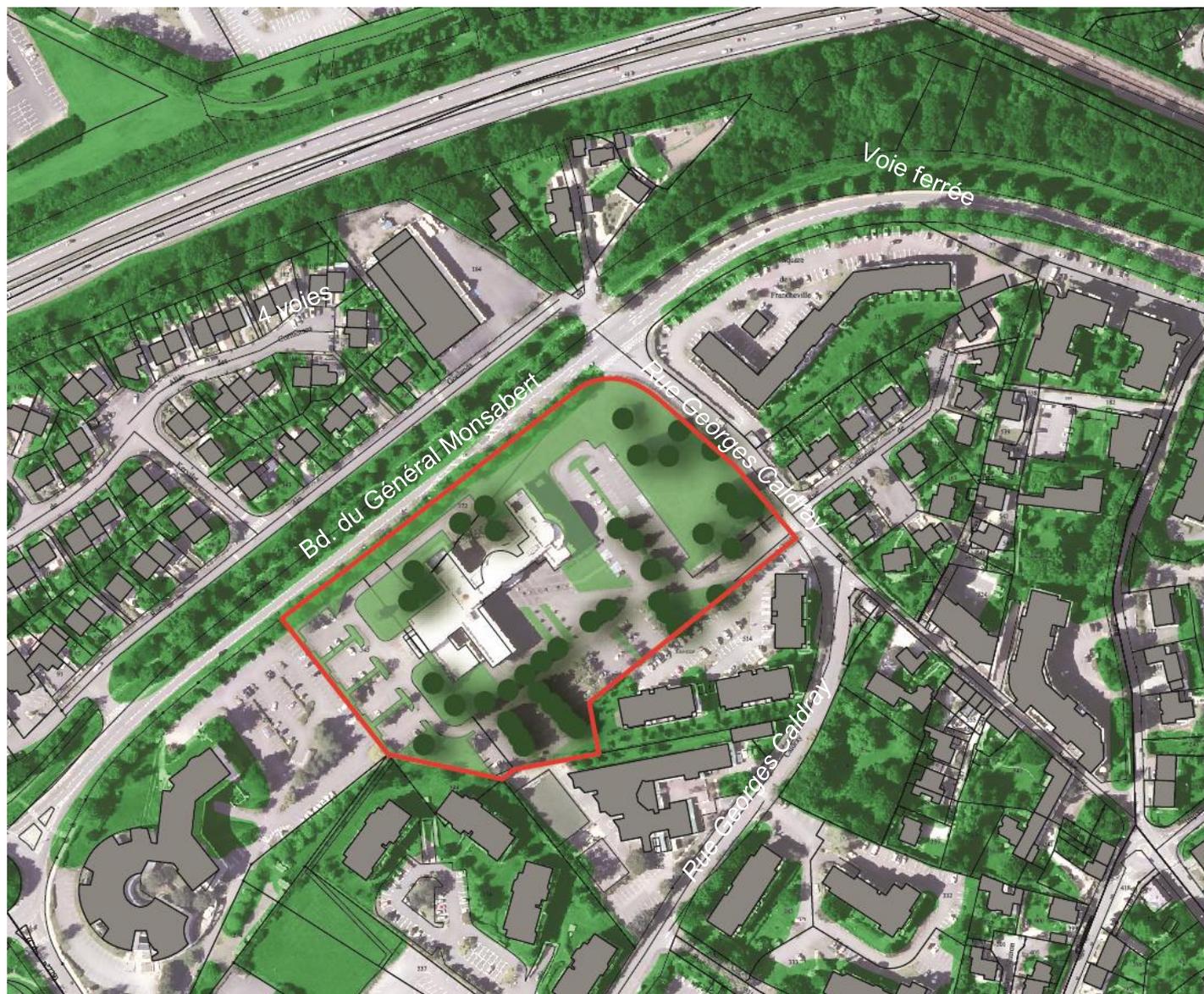
La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

5.2.2. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

Sur les franges du secteur d'étude, le trame verte est marquée à la fois par les espaces privés (jardins, espaces extérieurs enherbés) et à la fois par les espaces publics.

Au Sud, des jardins de copropriétés d'immeubles collectifs sont en contact direct avec le site.

Les espaces publics sont très végétalisés aux abords des axes de transport et de circulation principaux (4 voies, voies ferrées, boulevard du Général Monsabert), ceci afin de créer de espaces tampons avec les zones urbanisées et atténuer les effets nuisibles due à la circulation des véhicules et trains (bruit, pollution, etc.).



 Périmètre de projet

 Bâti existant

 Espaces verts (parcs, jardins, etc.)

 Arbres, alignements d'arbres

5.2.2. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

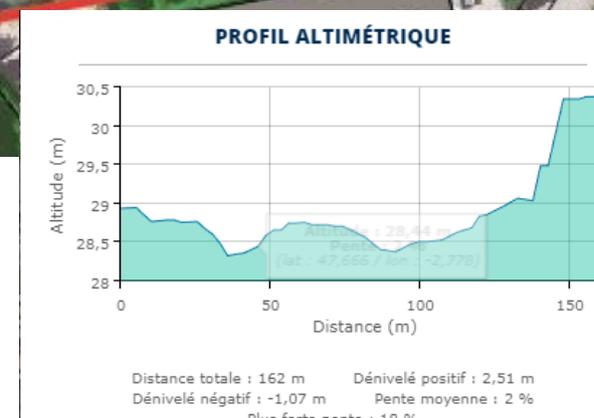
Le site d'étude est un ancien site EDF qui a fait l'objet d'une démolition, le terrain est donc en partie remanié.

Composé de larges espaces enherbés, il laisse apparaître les anciens emplacements de bâtiments et d'aires de stationnement.

Quelques arbres sont dispersés sur l'ensemble du site. Au nord principalement des arbres de grandes envergures, au Sud principalement des arbres d'accompagnement des aires de stationnement et de petites tailles.

Un alignement d'arbres rectiligne longe la limite de site sur le boulevard du Général Monsabert.

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts (parcs, jardins, etc.)
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Coupe A



Profil altimétrique du site, Coupe A @Geoportail

5.2.2. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site



5.2.3.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.2.3. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle de quartier

Le site est proche d'infrastructures structurantes :

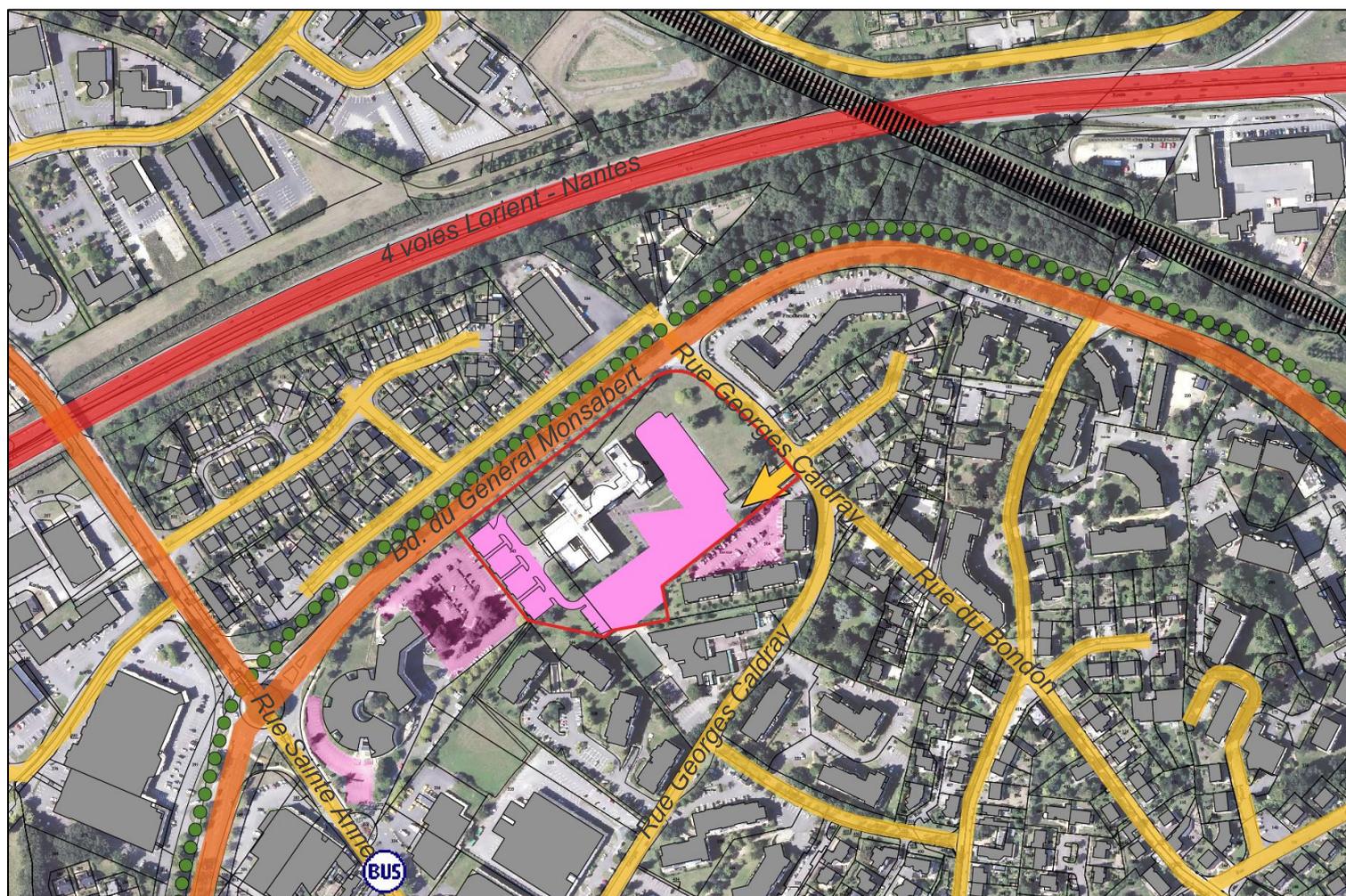
- La 4 voies Lorient-Nantes au Nord-Ouest, avec un échangeur accessible à 2 minutes en voiture.
- Le bd. du Général Monsabert qui délimite la partie Nord du site et qui remplit le rôle de rocade Ouest de Vannes.

La trame viaire se compose également de voiries moins importantes de desserte du quartier, avec notamment la rue Georges Caldray qui ceinture le site à l'Est.

Plusieurs aires de stationnement privées sont en contact direct avec le site (copropriété à l'Est et CAF au Sud).

Une liaison douce structurante de l'agglomération longe la rive Nord du bd. du Général Monsabert.

Une ligne de bus passe sur la rue Sainte-Anne, avec un arrêt à l'intersection avec la rue Georges Caldray.



 Périmètre de projet

 Bâti existant

 4 voies Lorient - Nantes

 Trame viaire principale

 Trame viaire secondaire

 Accès existant au site

 Cheminements piétons déportés

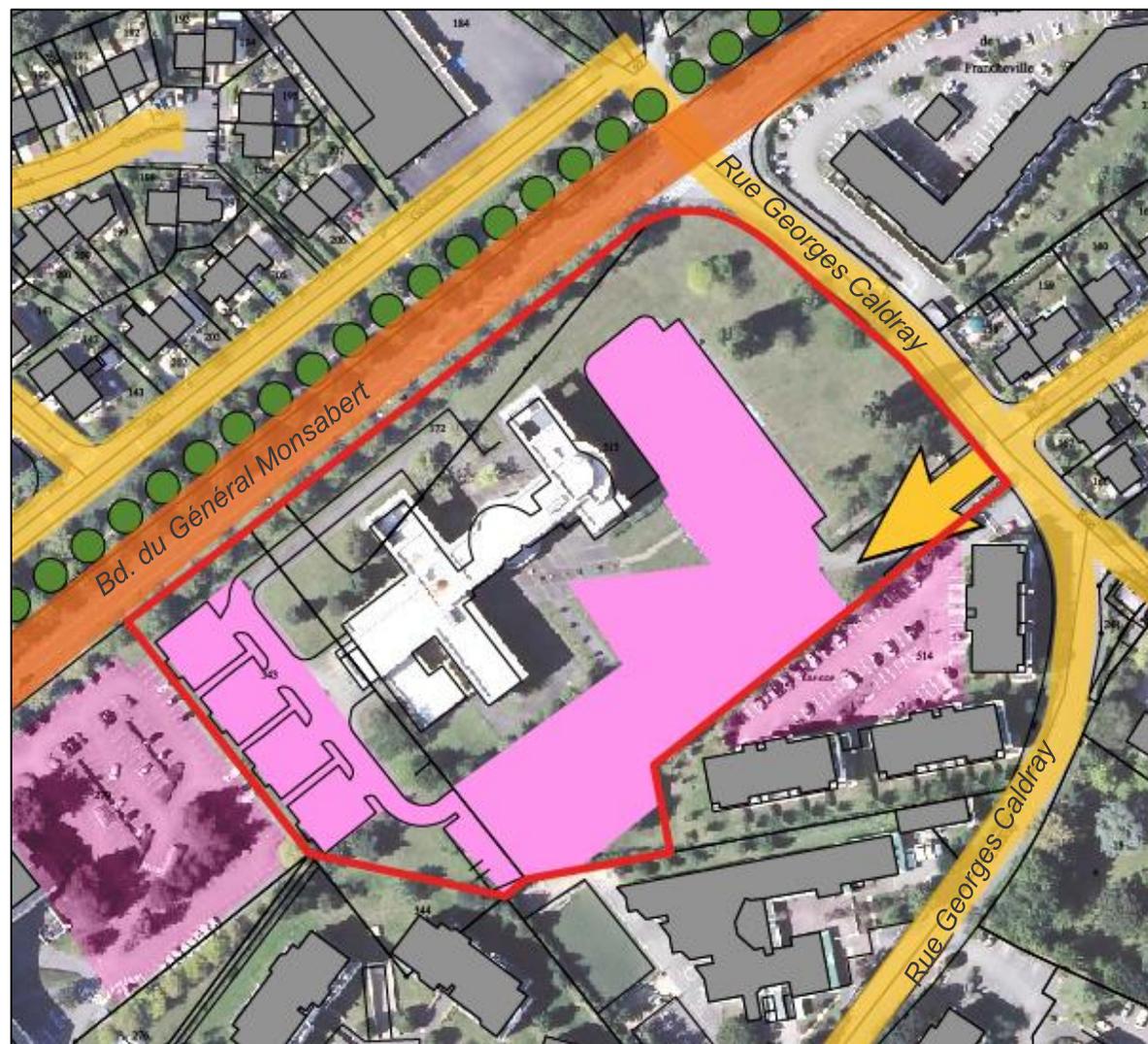
 Zones de stationnement public aériennes

 Passage d'une ligne de bus

5.2.3. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site

Le site n'est desservi que par un seul accès piétons et véhicules, rue Georges Caldray. L'ensemble du site est ceinturé de grillages qui interdisent le passage des piétons.

L'intérieur du site est actuellement en chantier avec la démolition de l'ancien bâtiment EDF. Il n'existe plus de voirie interne praticable, les zones de stationnement sont désaffectées.



-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  4 voies Lorient - Nantes
-  Trame viaire principale

-  Trame viaire secondaire
-  Accès existant au site
-  Cheminements piétons déportés
-  Zones de stationnement public aériennes

5.2.3. Les déplacements, le stationnement



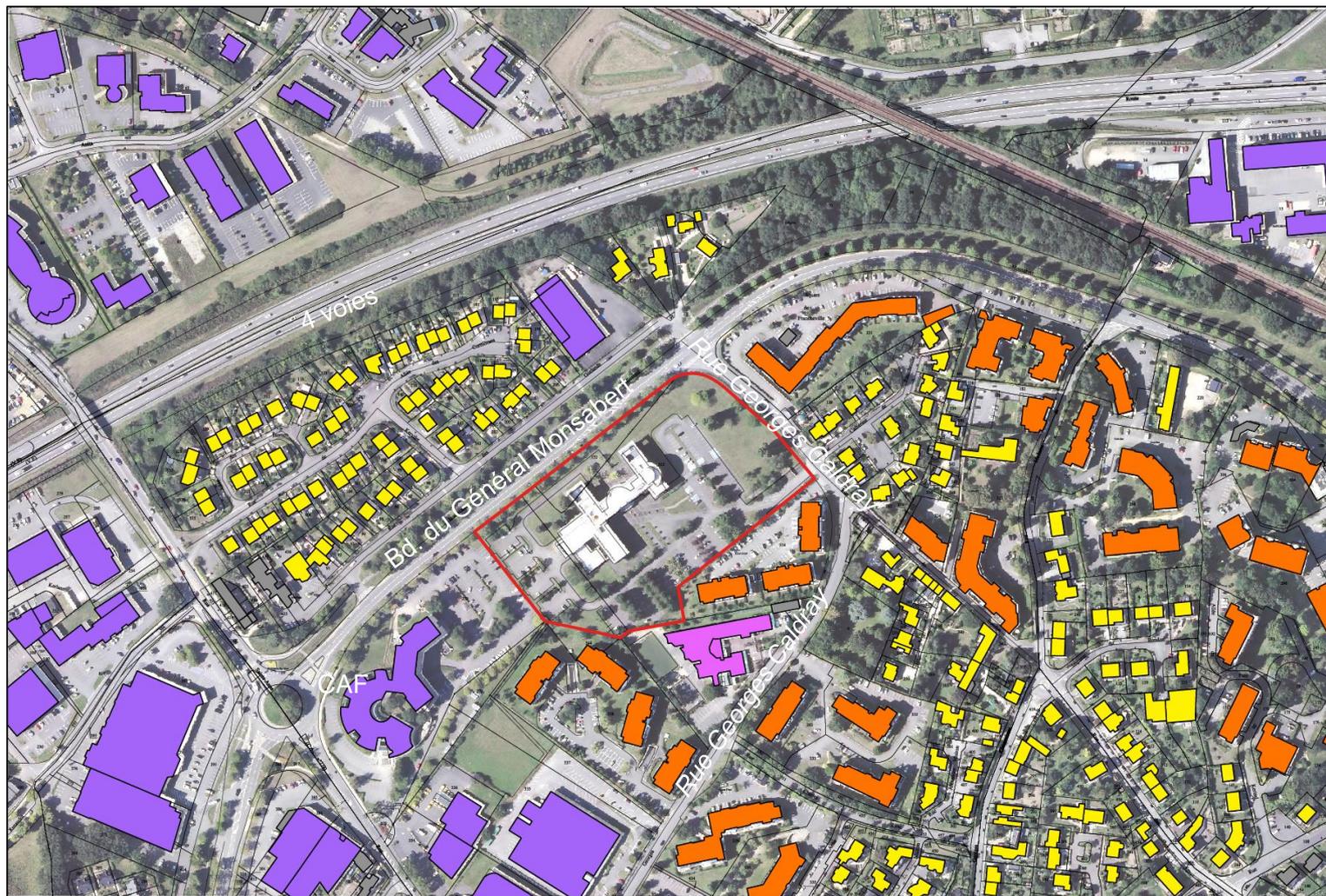
5.2.4.

L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.2.4. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Le quartier dans lequel s'inscrit le site est multifonctionnel :

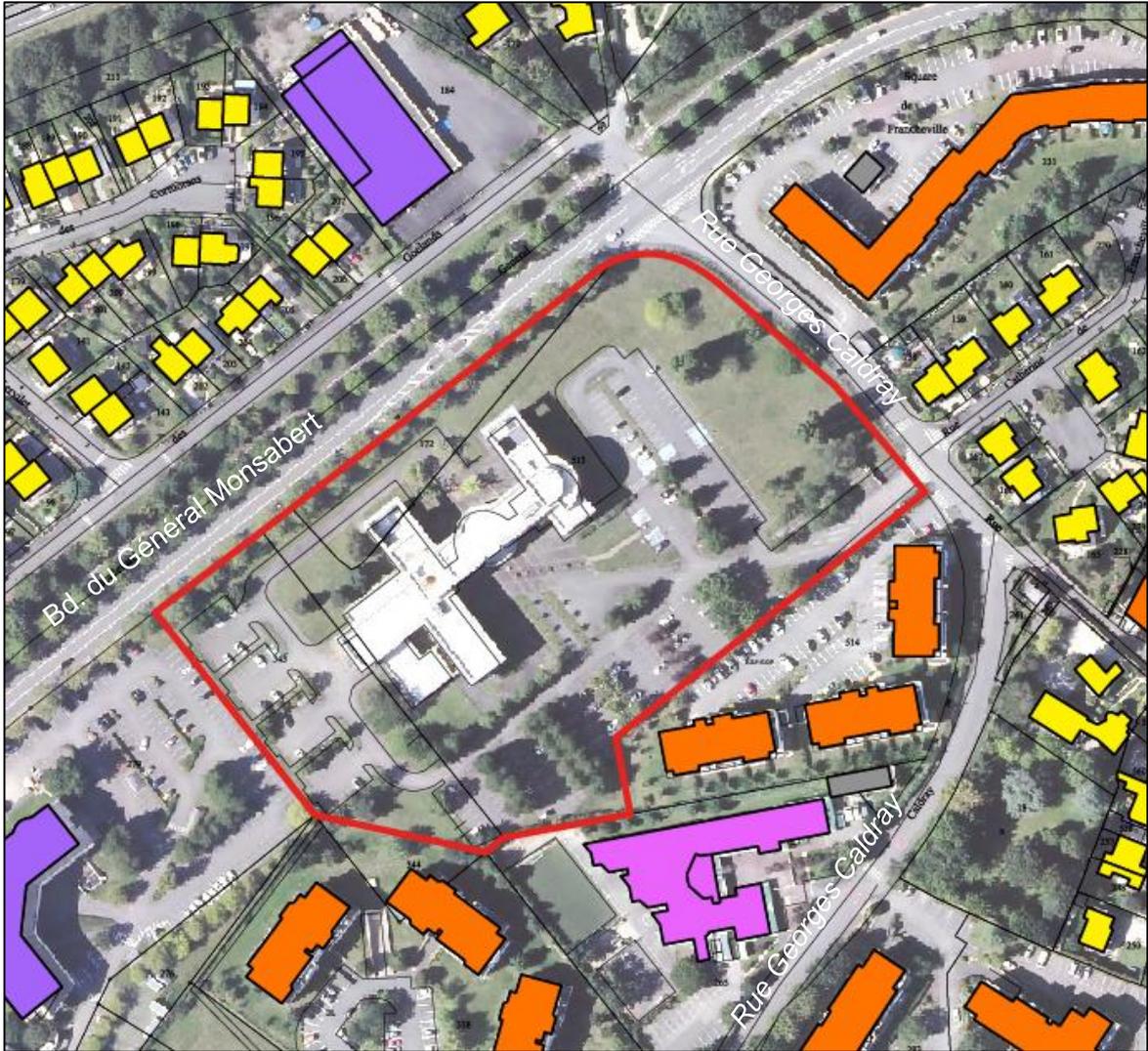
- A l'Est, un quartier d'habitation composé d'immeubles collectifs dont plusieurs jouxtent le périmètre de projet (hauteurs R+2+A), ainsi que de maisons individuelles.
- Au Sud-Est, une zone d'activités commerciales et de services. La CAF du Morbihan est située en limite de site.
- Au Nord-Ouest, un lotissement pavillonnaire de maisons individuelles dans lequel s'inscrit un bâtiment d'activités.
- Un institut d'éducation adapté est également situé directement au Sud du site.



	Périmètre de projet		Maisons individuelles
	Equipements		Bâtiments logements collectifs
	Activités / commerces		Bâti remarquable
			Transformateurs RTE

5.2.4. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le site d'étude n'est plus bâti, les constructions existantes auparavant ayant été démolies courant de l'année 2022.



-  Périmètre de projet
-  Equipements
-  Activités

-  Maisons individuelles
-  Bâtiments logements collectifs

5.2.4. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le **gisement solaire** calcule la quantité d'énergie solaire reçue par mètre carré de toiture sur l'année. Ainsi, il renseigne sur le potentiel d'installation des panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques sur les toitures de particuliers ou professionnels.

Ce calcul prend en compte l'inclinaison de la toiture, son potentiel d'ensoleillement, les ombres portées par les bâtiments voisins et la végétation alentour.

A l'échelle du quartier, le gisement solaire est, en moyenne, **bon à élevé**. Des panneaux solaires seraient pertinents sur les logements collectifs à l'Est, mais aussi au Sud sur les bâtiments d'activités.

Le site est concerné par une démolition de ses bâtiments. Le gisement solaire n'est donc pas à prendre en compte.



Cadastre solaire, site Le Bondon @golfeduMorbihan

Légende :

Cadastre solaire

Contours bâtiments



Gisement solaire sur toitures

-  Faible < 1200 kWh/m².an
-  Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an
-  Bon 1300 - 1400 kWh/m².an
-  Élevé > 1400 kWh/m².an

5.2.4. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale



5.2.5.

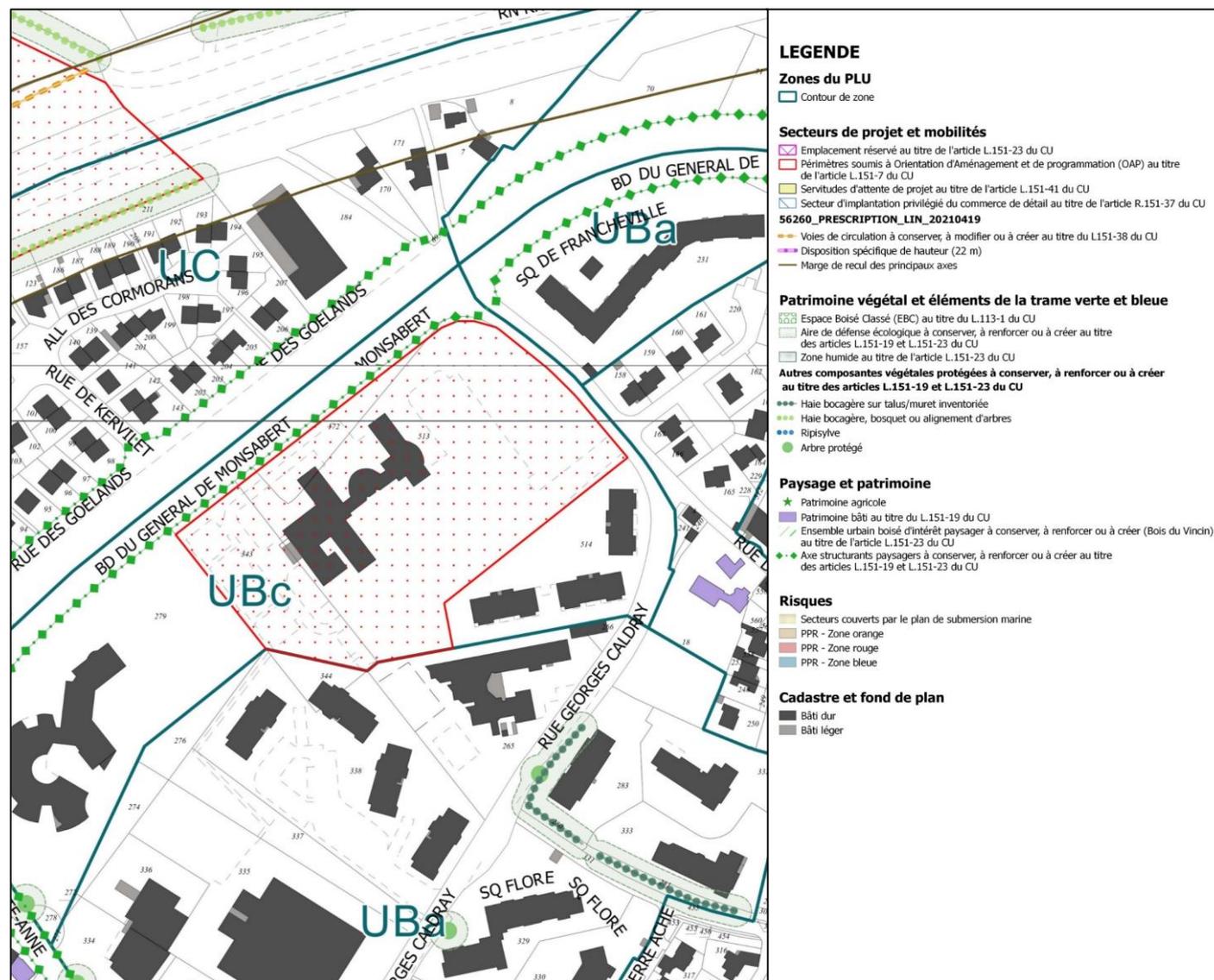
Le contexte réglementaire

5.2.5. Le Contexte réglementaire

Le site est situé en zone UBc du PLU qui correspond à une zone urbaines mixte à dominantes d'habitat collectif.

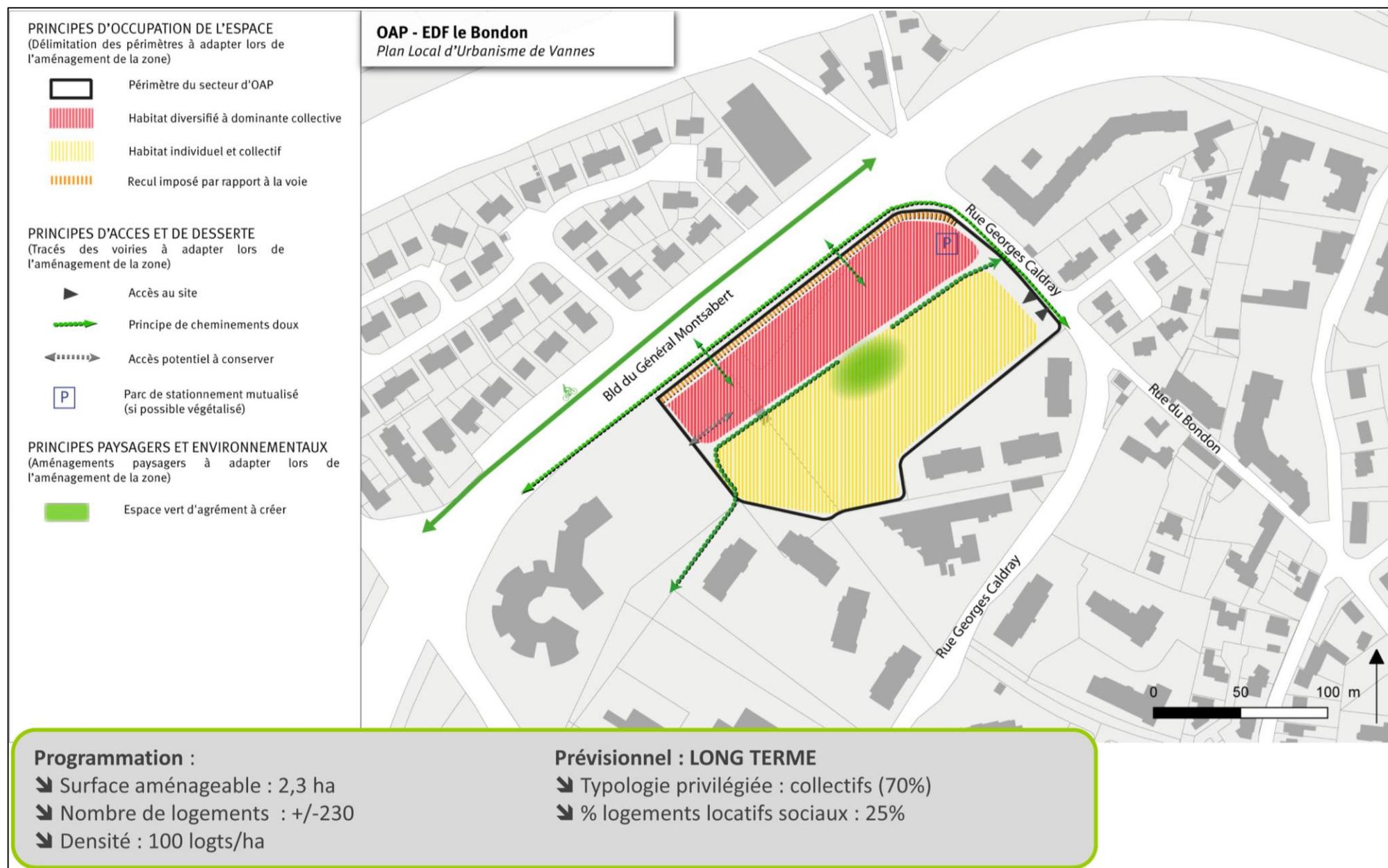
Le site de projet ne possède pas de prescription particulière mais est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir page suivante).

A l'Ouest le boulevard du Général Monsabert est identifié comme axe structurant paysager à conserver, à renforcer ou à créer.



5.2.5. Le Contexte réglementaire

Le site d'étude est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui est à adapter dans le cadre de la présente étude.

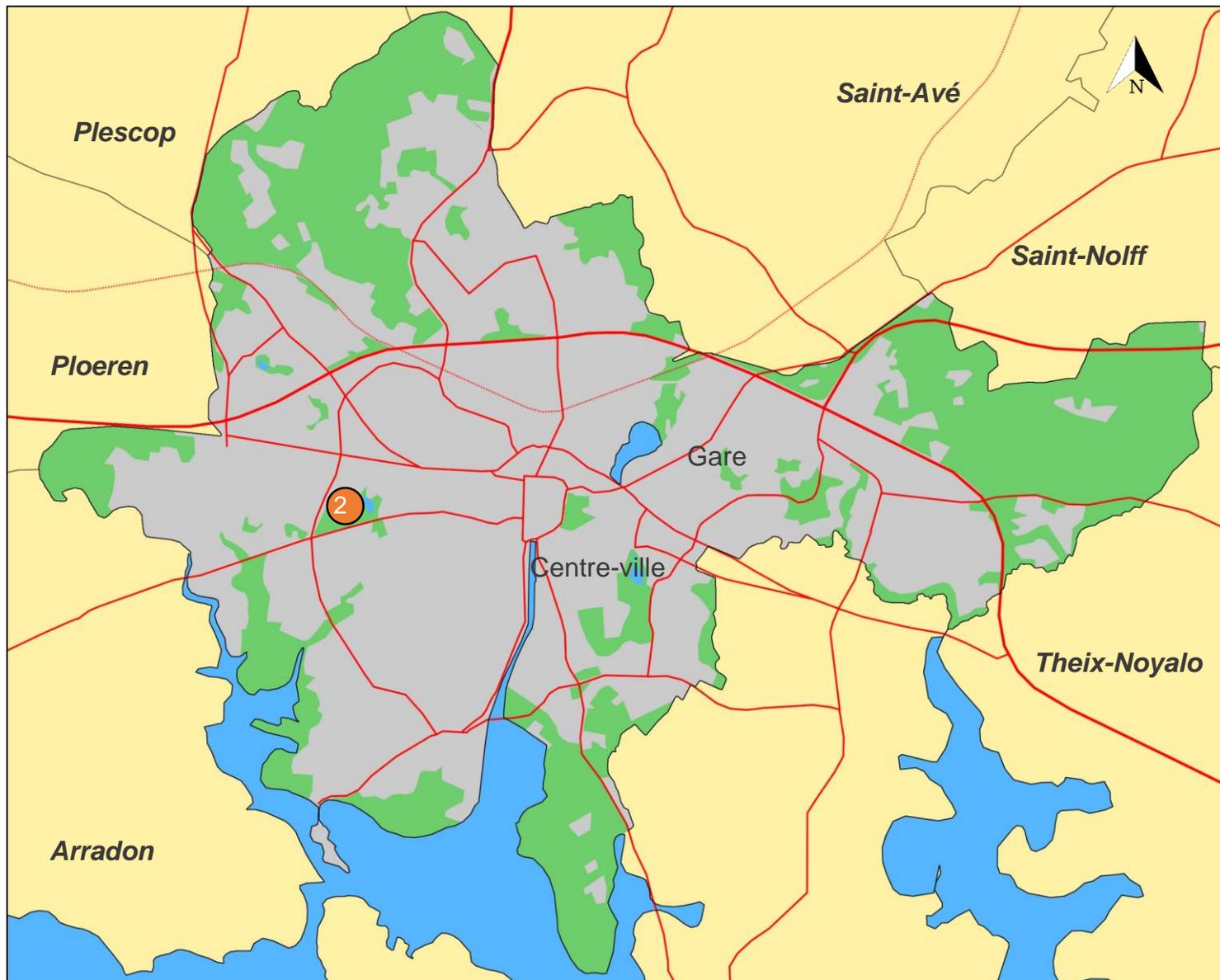


5.3. Le Pargo

5.3.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

5.3.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



Site de projet



Tâche urbaine de Vannes



Espaces naturels de Vannes
(parcs, boisements, agricole)



Communes voisines



Trame viaire principale



Voie ferrée

5.3.2.

Historique du site

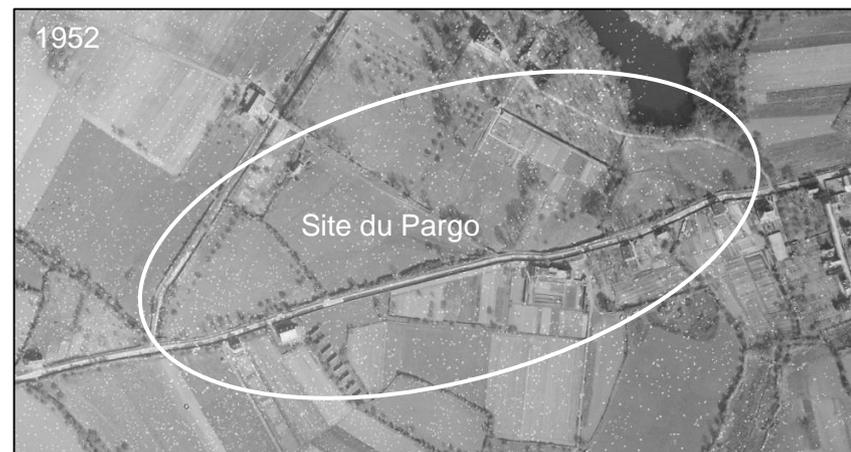
5.3.2. L'historique du site

Dans les années 50 le site du Pargo est constitué de champs sur lesquels prennent place quelques constructions liées à l'activité agricole. La rue des Îles existe d'ores et déjà. L'espace autour de l'étang à l'Est est peu boisé, les chambres paysagères actuelles existent déjà.

En 1970, la frange Sud du bd. des Îles voit se construire le lycée Saint Joseph La Salle.

Dans les années un frond bâti commence à se dessiner sur la frange Sud du bd. des Îles, entre le lycée et le giratoire avec le bd. du Colonel Rémy.

Le lotissement fermé au Nord ainsi que des collectifs directement à l'Ouest du lycée sont construits en 2008-2009 et viennent clore le site du Pargo.



5.3.3.

La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

5.3.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

Sur les franges du secteur d'étude, la trame verte s'identifie à la fois par les espaces privés (jardins, espaces copropriété) et par les espaces publics.

Les espaces publics qui ceinturent le site sont très végétalisés, notamment le bd. du Colonel Rémy dont la rive Ouest se compose d'un corridor vert en accompagnement d'un cheminement doux.



-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts (parcs, jardins, etc.)
-  Alignements d'arbres, EBC protégés PLU
-  Zones humides

5.3.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

Le site d'étude, étant aujourd'hui un parc accessible au public, possède de nombreuses qualités paysagères :

- De grandes prairies accessibles.
- De nombreux arbres (notamment EBC) et alignements remarquables qui constituent des chambres paysagères.
- Un espace aménagé en « parcours pédagogique » (photo ci-contre)

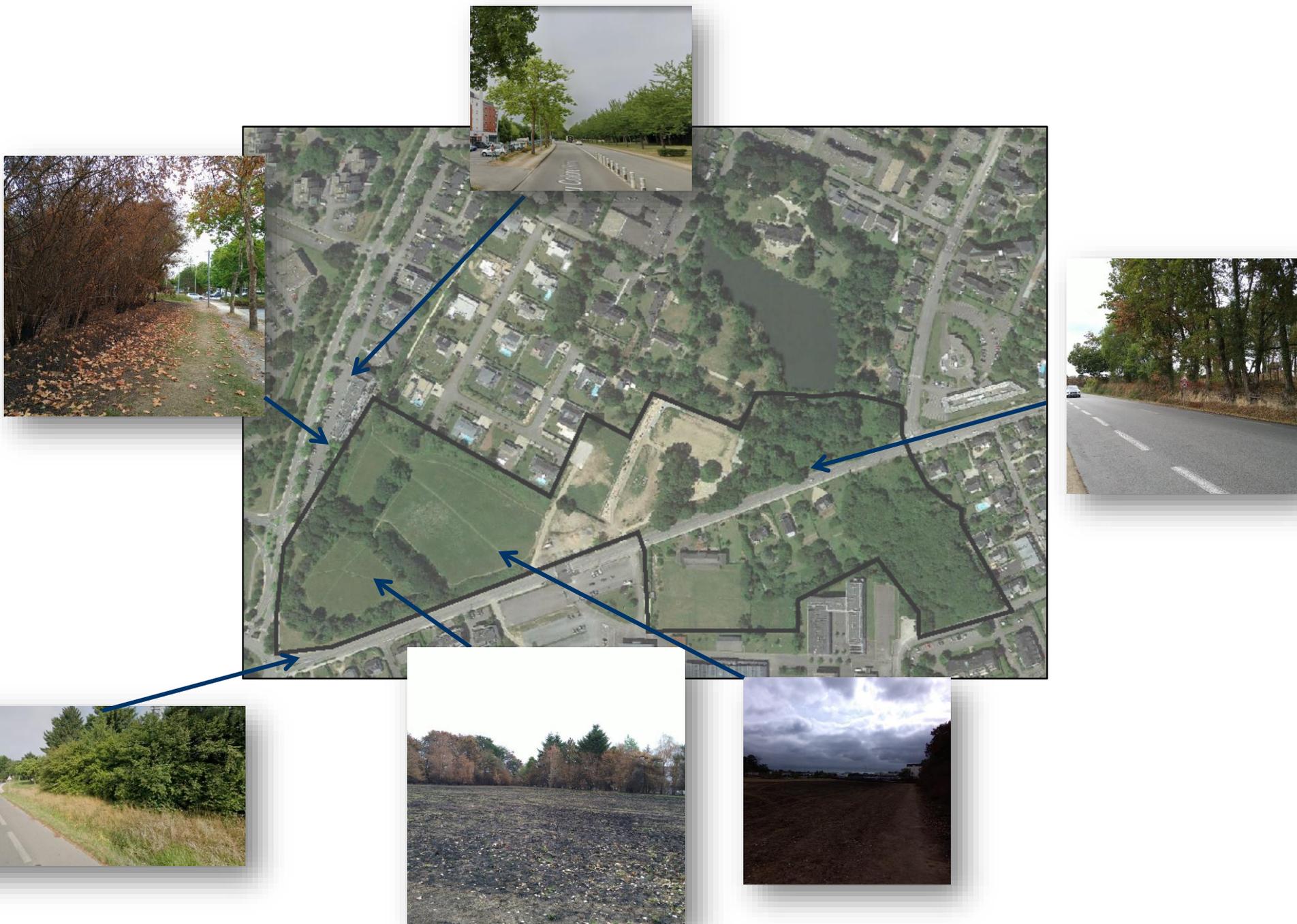


Le site a subi un incendie en 2022, détruisant de nombreux arbres

Une zone humide est identifiée à l'Est, dans le prolongement d'un étang privé.



-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts (parcs, jardins, etc.)
-  Alignements d'arbres, EBC protégés PLU
-  Zones humides



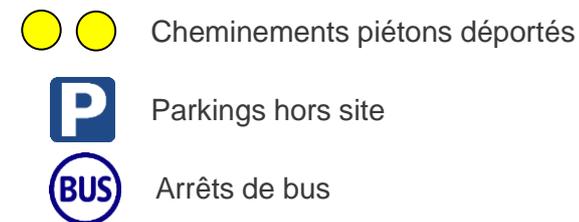
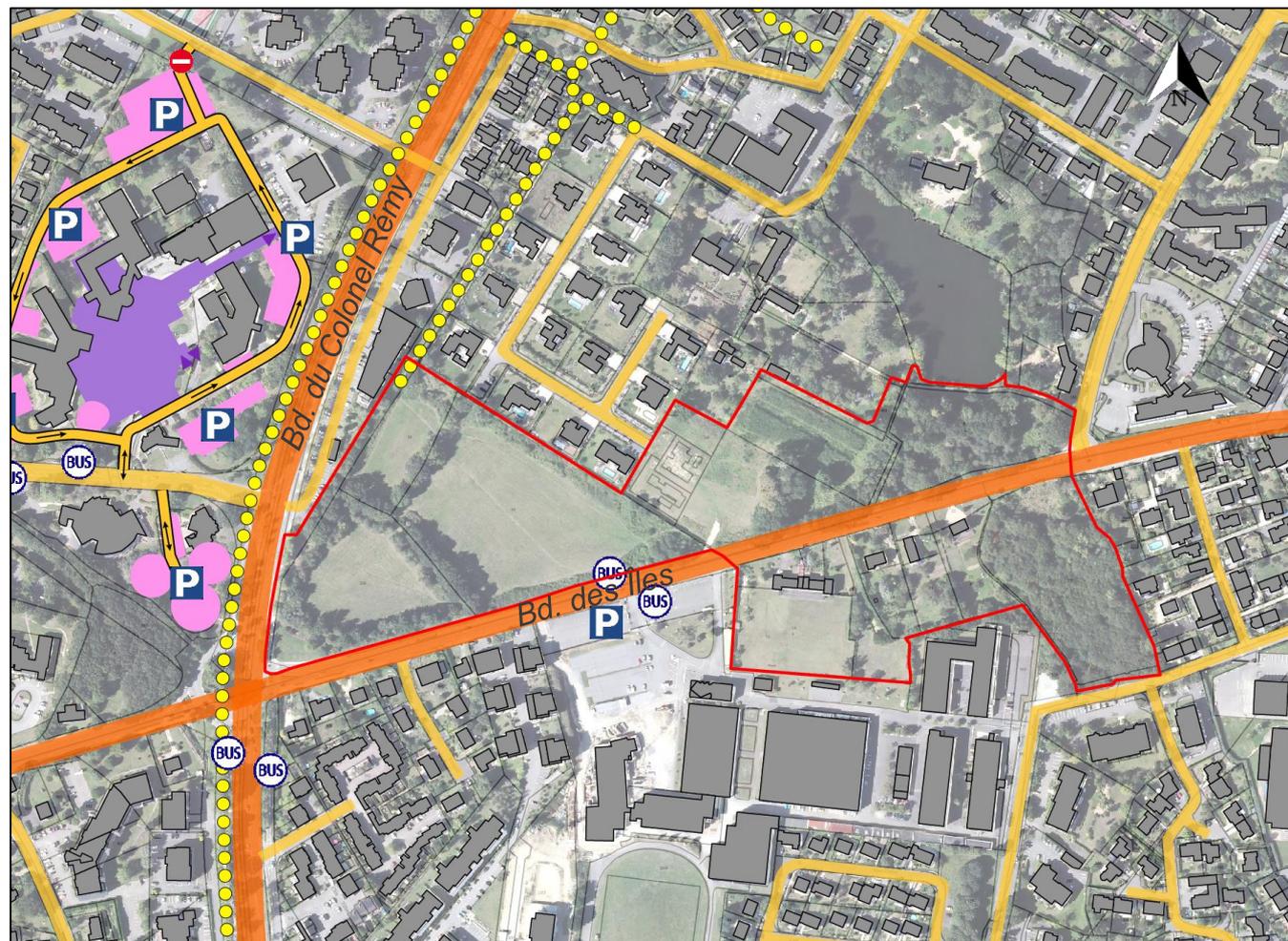
5.3.4.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.3.4. Les déplacements, le stationnement – échelle de quartier

Le site s'intègre dans un réseau de transport important :

- Le boulevard du Colonel Rémy qui délimite la partie Ouest du site et qui remplit le rôle de rocade Ouest de Vannes.
- Le boulevard des îles qui permet de rejoindre le port de Vannes.
- Des voiries moins importantes à l'Est qui desservent les quartiers d'habitations.
- Un arrêt de bus est situé au droit du lycée Saint-Joseph La Salle.



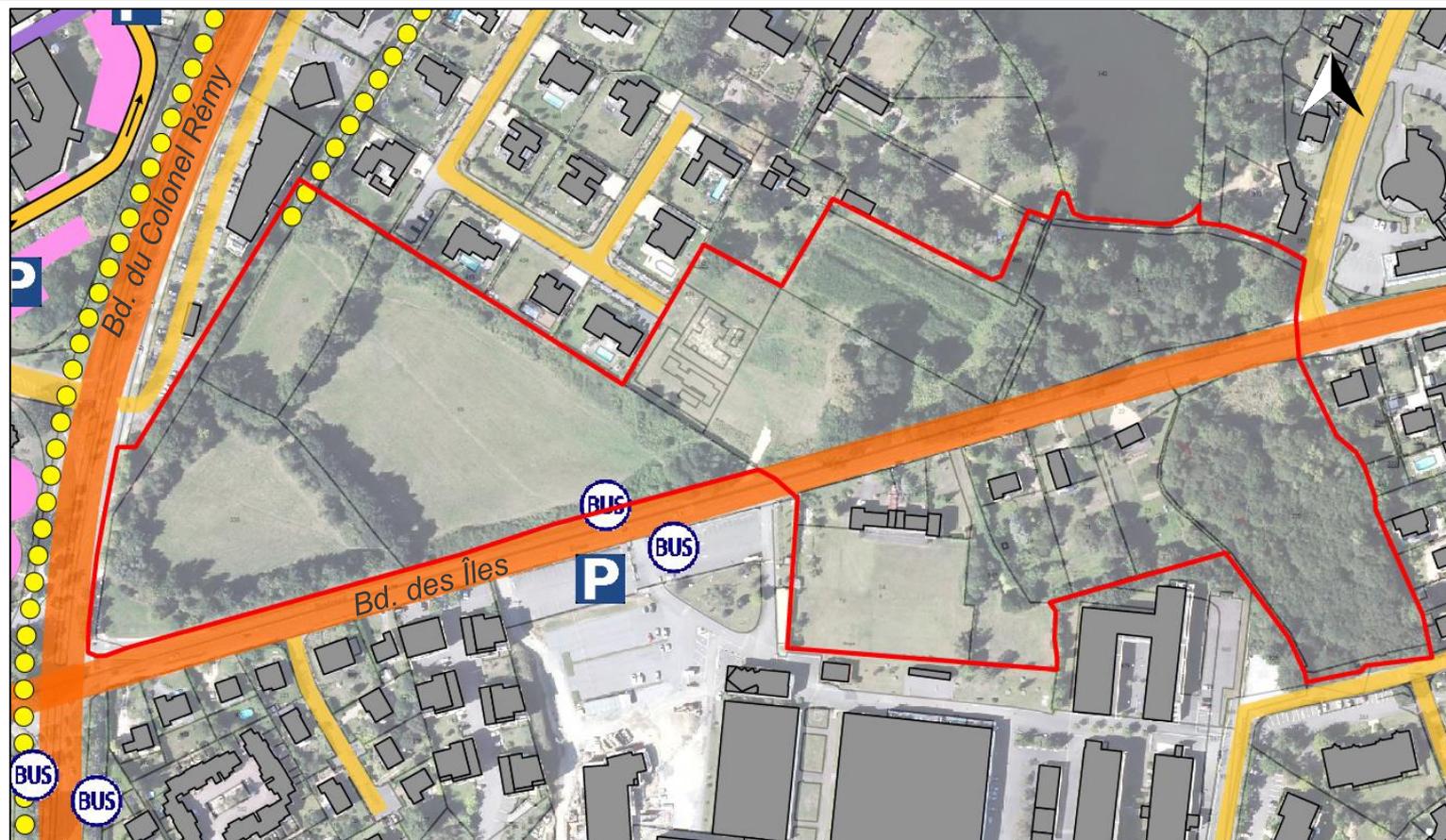
5.3.4. Les déplacements, le stationnement – échelle du site

Le site est traversé par un unique axe : le bd. des îles qui permet de rejoindre le centre-ville et le port à l'Est. Cette voie a une large emprise d'ancienne départementale structurante avec un cheminement piéton uniquement en rive Sud et peu sécurisé du flux de véhicules de la chaussée.

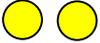
Le boulevard du Colonel Rémy longe la limite Ouest.

Le périmètre de projet est accessible aux piétons sans que des cheminements piétons soient matérialisés. Une sente vient se connecter depuis le Nord et les quartiers résidentiels. Une voie douce déportée est située le long de la rive Ouest du bd. Du Colonel Rémy.

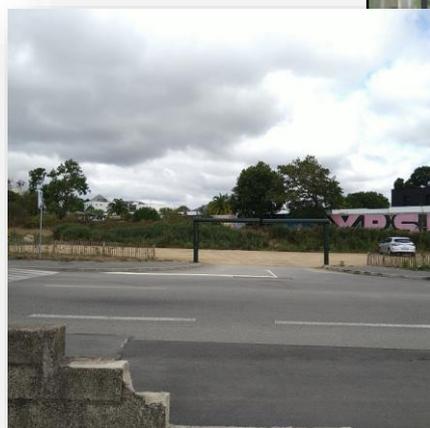
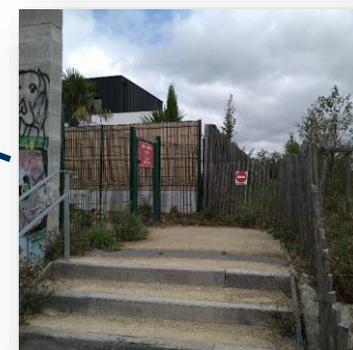
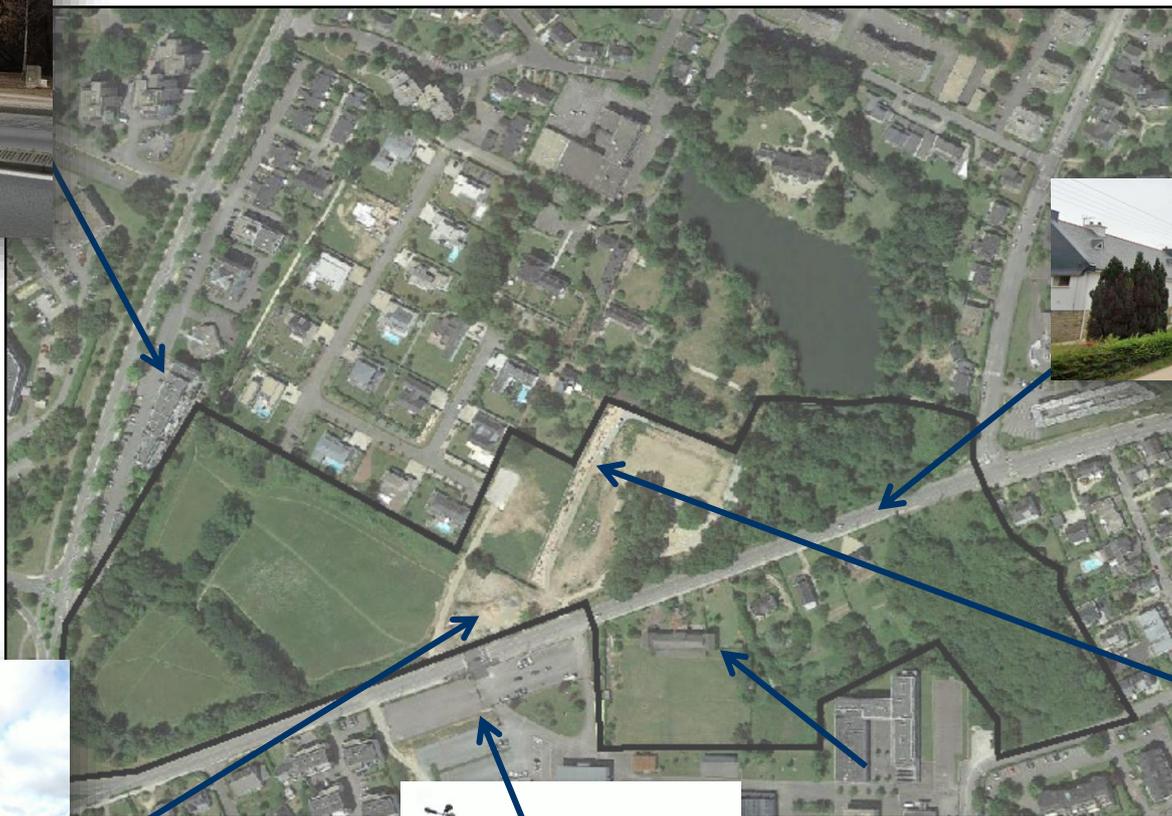
Un arrêt de bus est situé bd des îles.



-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire

-  Cheminements piétons déportés
-  Parkings hors site
-  Arrêts de bus

5.3.4. Les déplacements, le stationnement



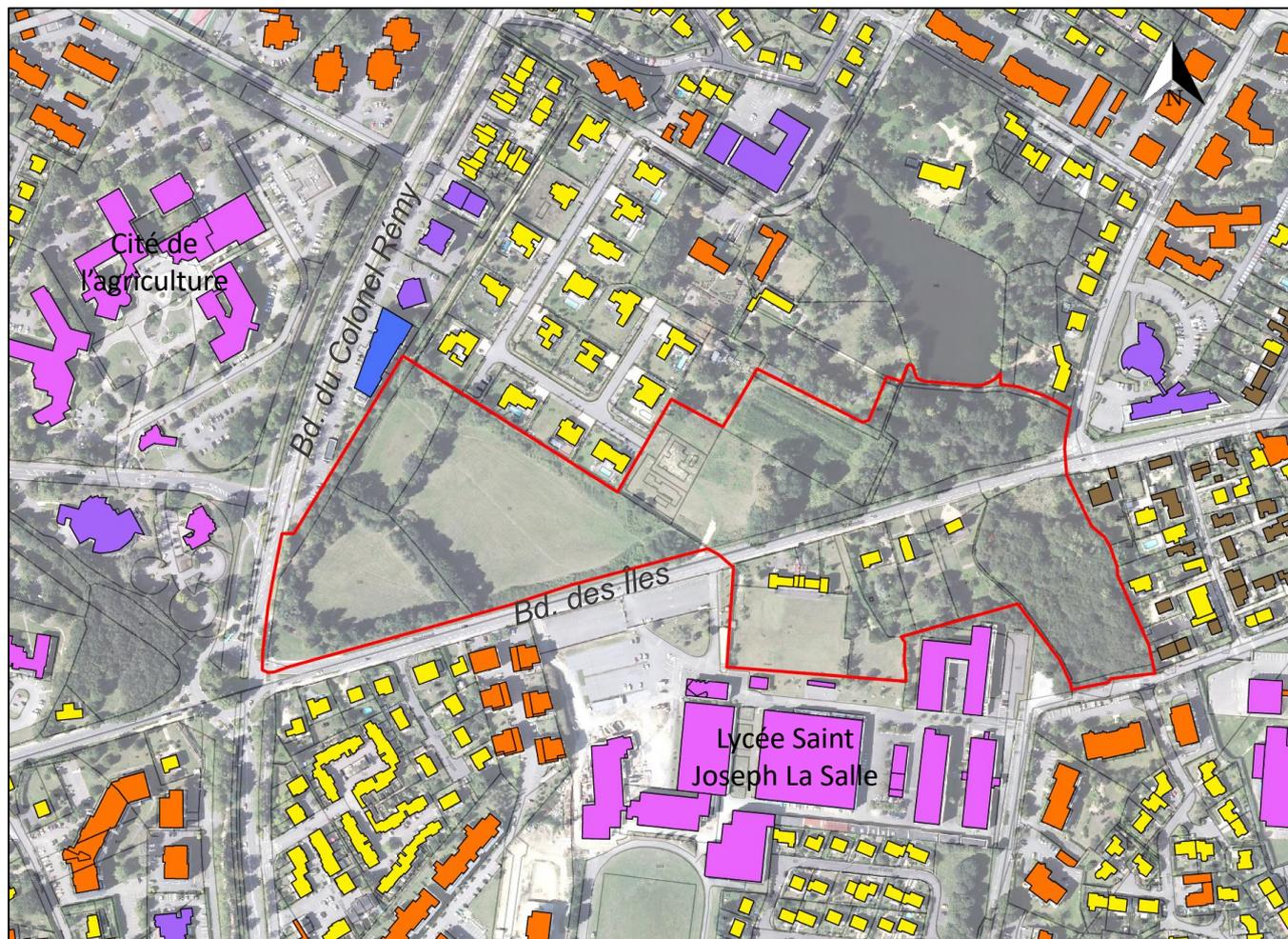
5.3.5.

L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.3.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Le site s'intègre dans un quartier plurifonctionnel comprenant :

- Des équipements publics (lycée situé directement au Sud du site et qui prend une emprise importante dans le quartier).
- Des activités économiques, principalement localisées le long du bd. du Colonel Rémy, soit dans des locaux dédiés, soit en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation.
- De l'habitat. Celui-ci est composé à la fois de maisons individuelles et d'immeubles collectifs, répartis sur toutes les franges du périmètre. Directement au Nord du site se trouve un quartier résidentiel fermé par un haut mur, il est composé de grandes parcelles de plus de 1000 m².
- En frange Est, plusieurs constructions sont identifiées comme remarquables au PLU.

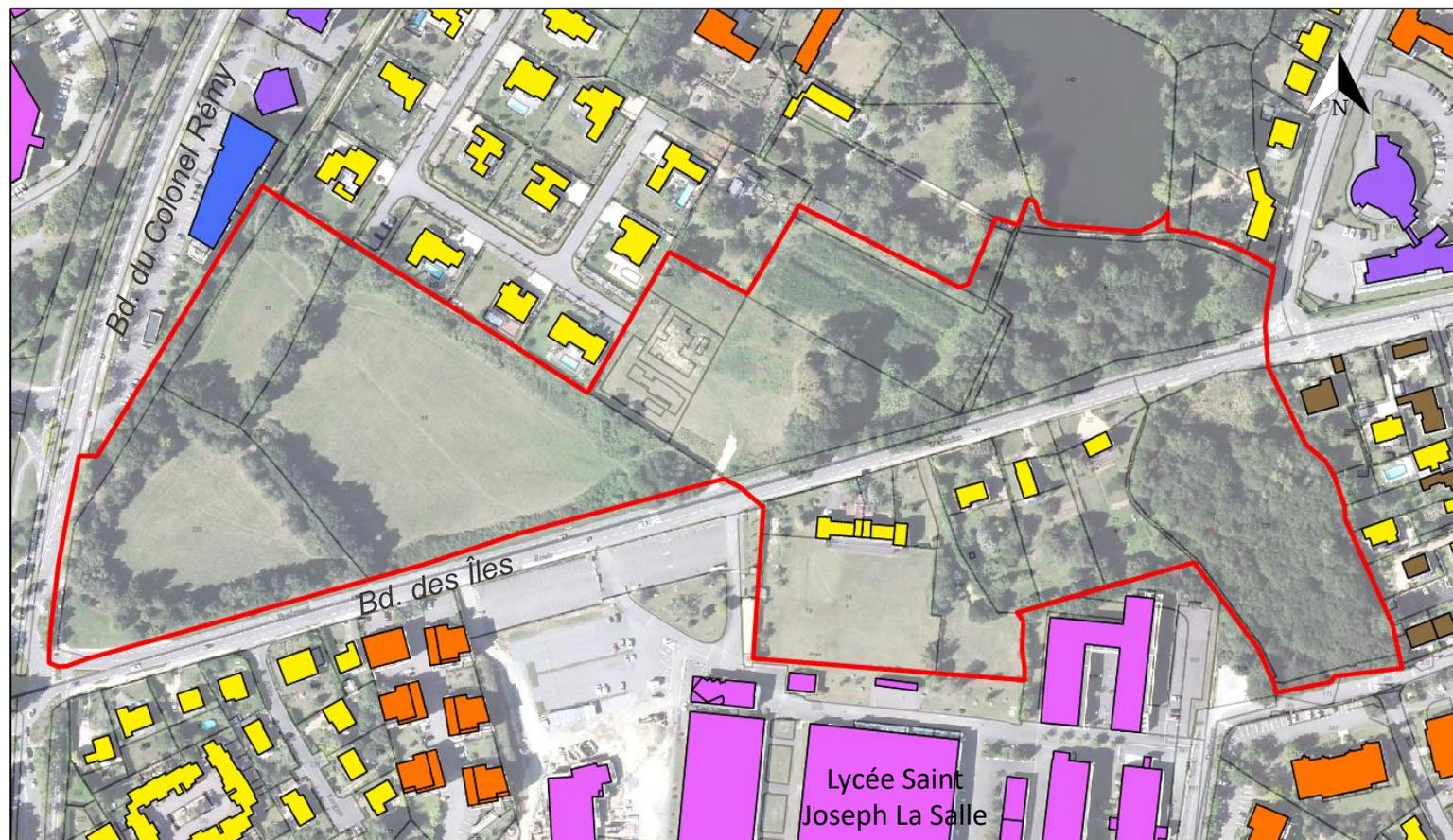


5.3.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le site est peu construit, toute la partie Nord du bd. des Îles est laissée libre.

Sur la partie Sud-Est du périmètre sont localisées 4 constructions d'habitation comprenant en tout 6 logements.

Seule la construction la plus à l'Ouest présente un caractère particulier, sans être toutefois protégée au PLU.



Le **gisement solaire** calcule la quantité d'énergie solaire reçue par mètre carré de toiture sur l'année. Ainsi, il renseigne sur le potentiel d'installation des panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques sur les toitures de particuliers ou professionnels.

Ce calcul prend en compte l'inclinaison de la toiture, son potentiel d'ensoleillement, les ombres portées par les bâtiments voisins et la végétation alentour.

Le site du Pargo possède peu de bâti. En conséquent, les gisements solaires répertoriés ne sont pas nombreux, hormis les maisons individuelles.



Cadastre solaire, site Le Pargo @golfeduMorbihan

Légende :

Cadastre solaire

Contours bâtiments



Gisement solaire sur toitures

-  Faible < 1200 kWh/m².an
-  Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an
-  Bon 1300 - 1400 kWh/m².an
-  Elevé > 1400 kWh/m².an

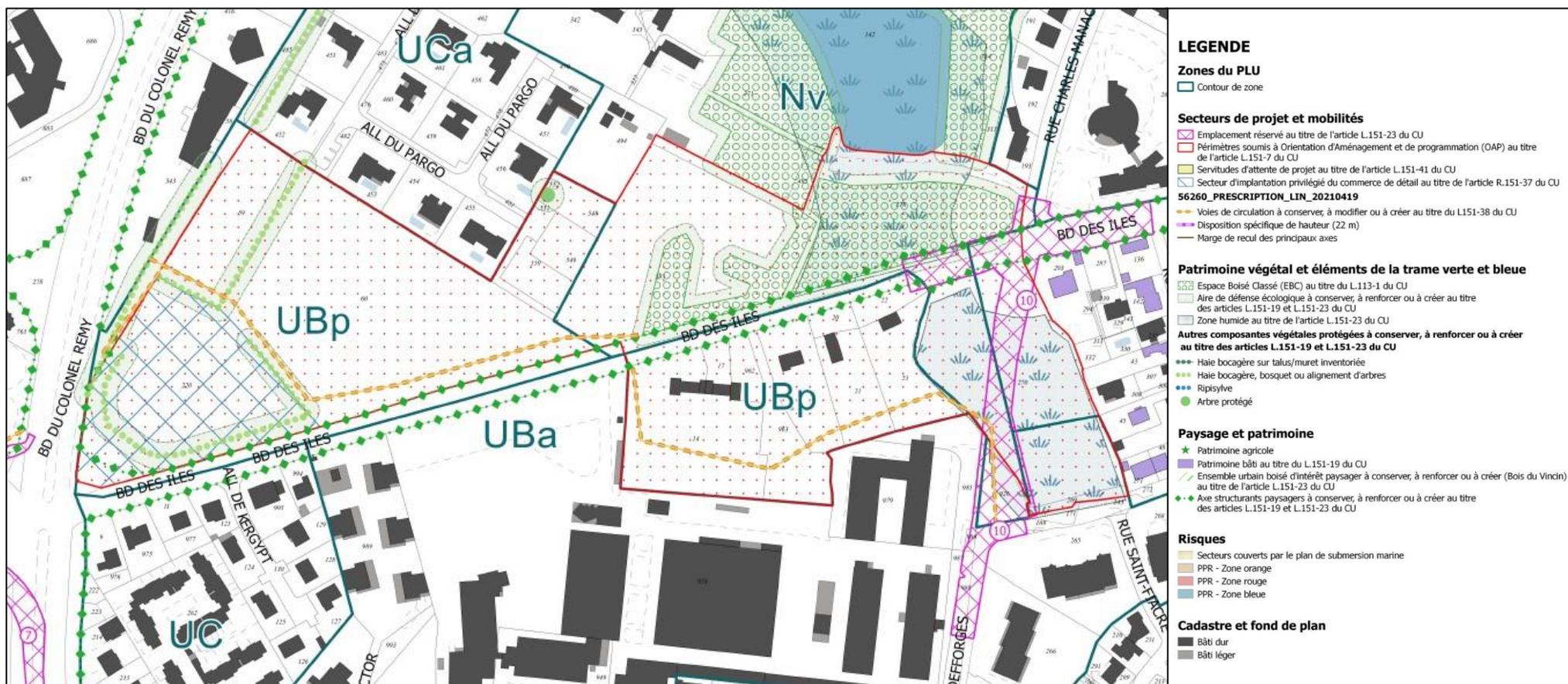
5.3.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale



5.3.6.

Le contexte réglementaire

5.3.6. Le Contexte réglementaire



Le site est situé en zone UBp du PLU qui correspond à une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif.

Le site de projet possède plusieurs prescriptions particulières :

- Plusieurs EBC et alignement d'arbres à protéger doublés d'une aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer.
- Un emplacement réservé n°10 pour la création d'une voie entre le bd. des Îles et la rue Amiral Defforges.

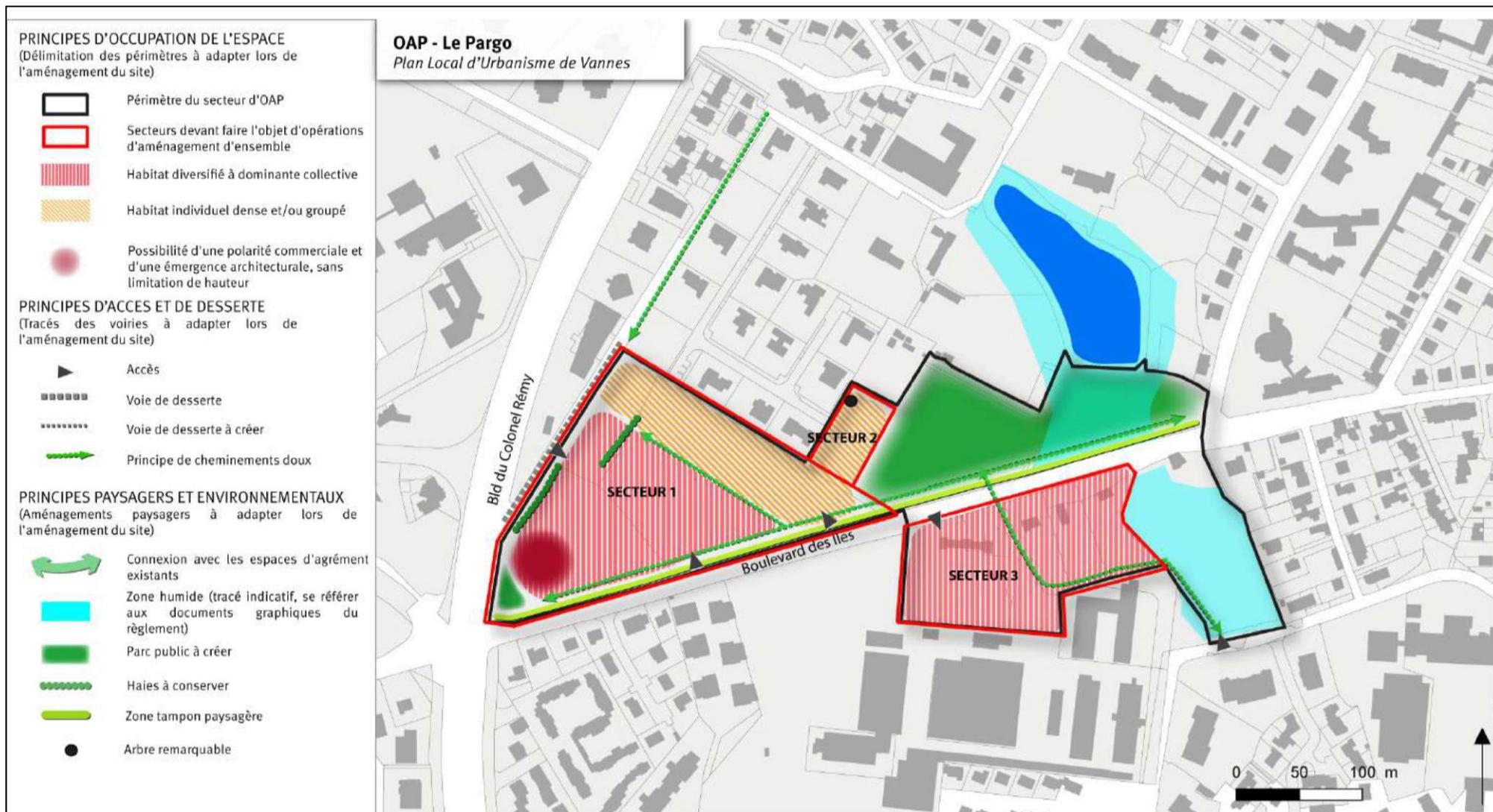
Le bd. du Colonel Rémy et le bd. Des Îles sont identifiés comme axes structurants paysagers à conserver, à renforcer ou à créer.

A l'Ouest, le long de l'av. du Président Wilson un secteur d'implantation privilégié du commerce de détail est identifié (voir OAP spécifique).

Une voie de circulation est à créer au sein du périmètre.

Le site fait d'ores et déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir page suivante).

5.3.6. Le Contexte réglementaire



Programmation :

- Surface aménageable : 5,1 ha
- Nombre de logements : +/-440
(secteur 1 : 280, secteur 2 : 3 logements, secteur 3 : 160)
- Densité moyenne : 90 logts/ha

Prévisionnel : Secteurs 1 et 2 : COURT / MOYEN TERME – Secteur 3 : MOYEN / LONG TERME

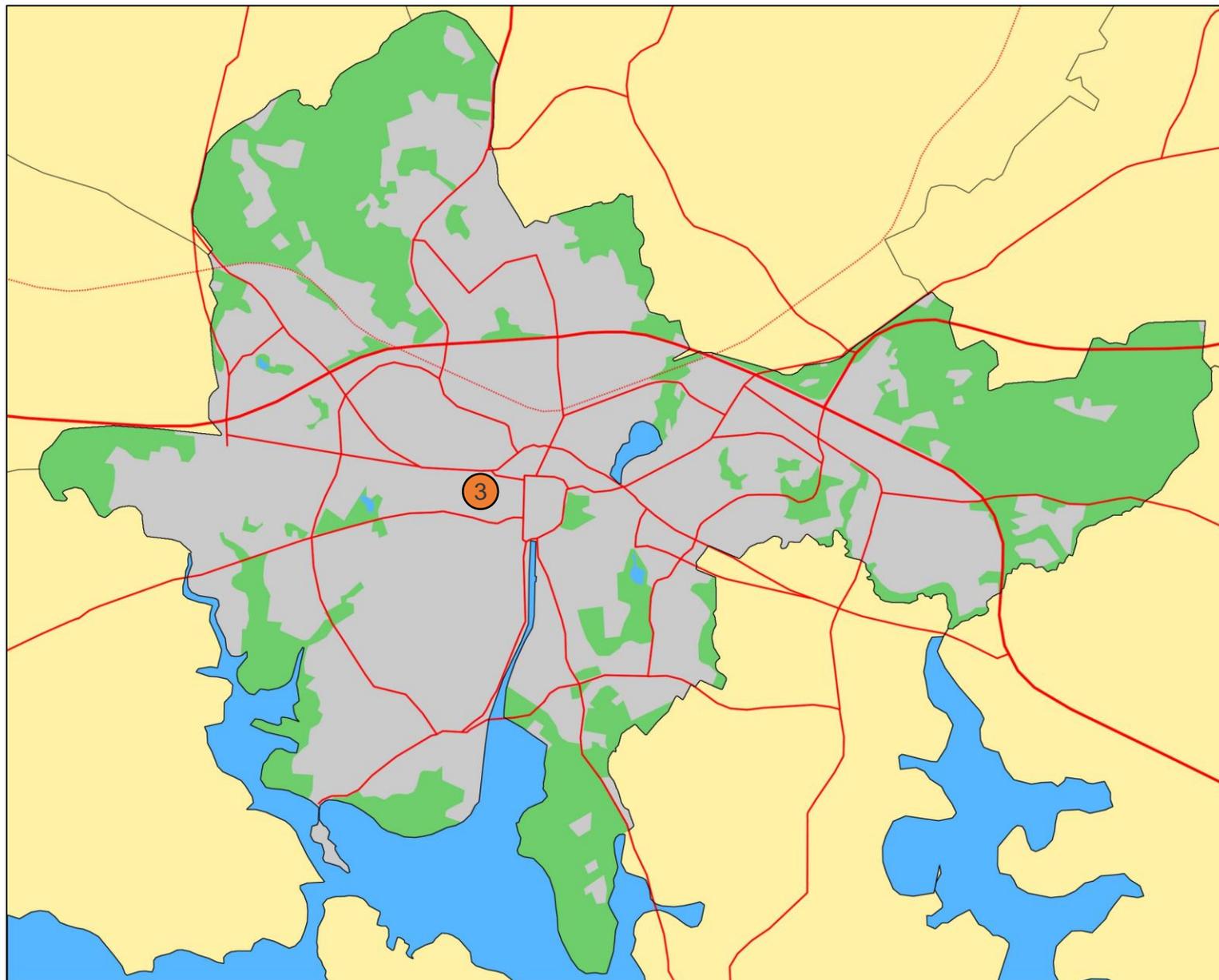
- Typologie privilégiée : collectifs (80-90%)
- % logements locatifs sociaux : 25%

5.4. La Loi

5.4.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

5.4.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



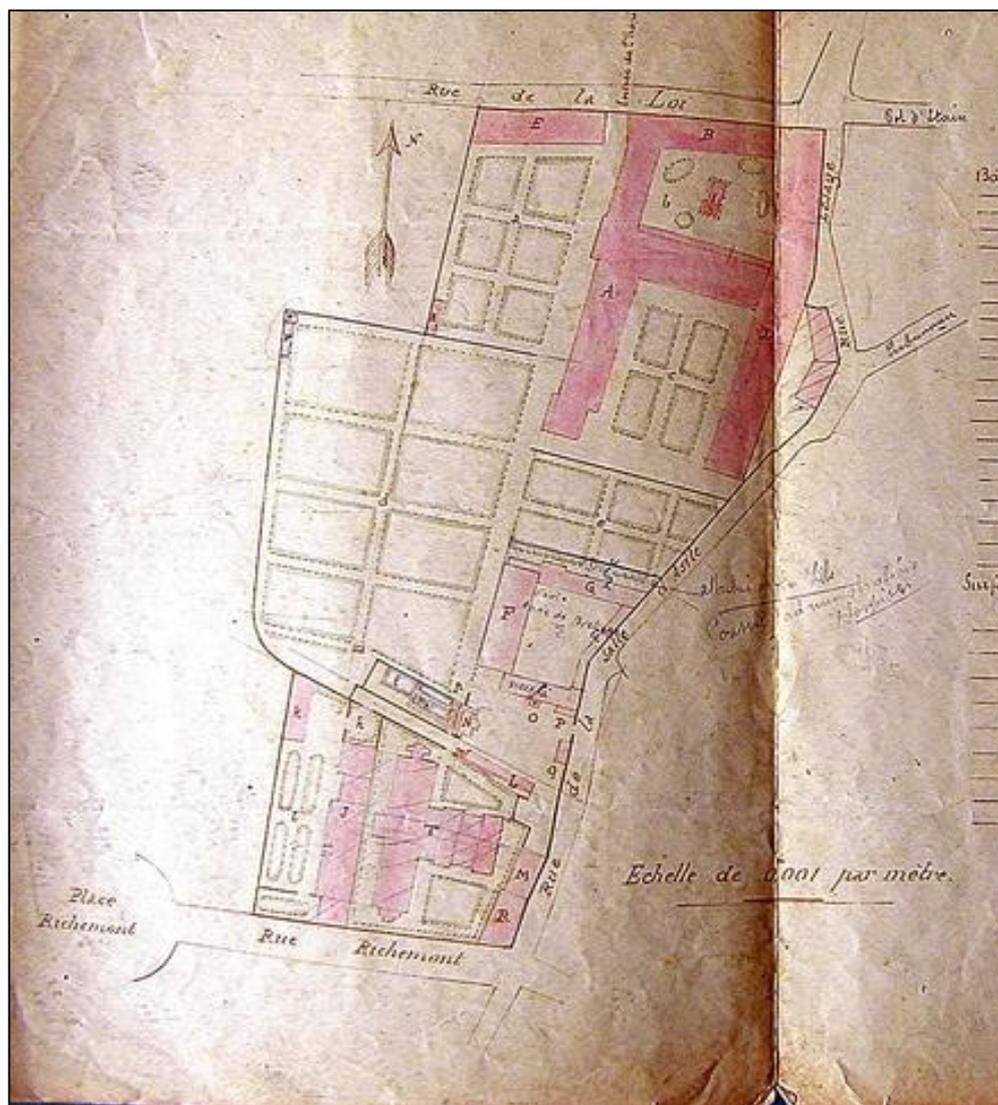
Légende :

-  Site du projet : La Loi
-  Tâche urbaine de Vannes
-  Espace naturels de Vannes (parcs, boisements, agricole)
-  Communes voisines
-  Trame viaire principale
-  Voie ferrée

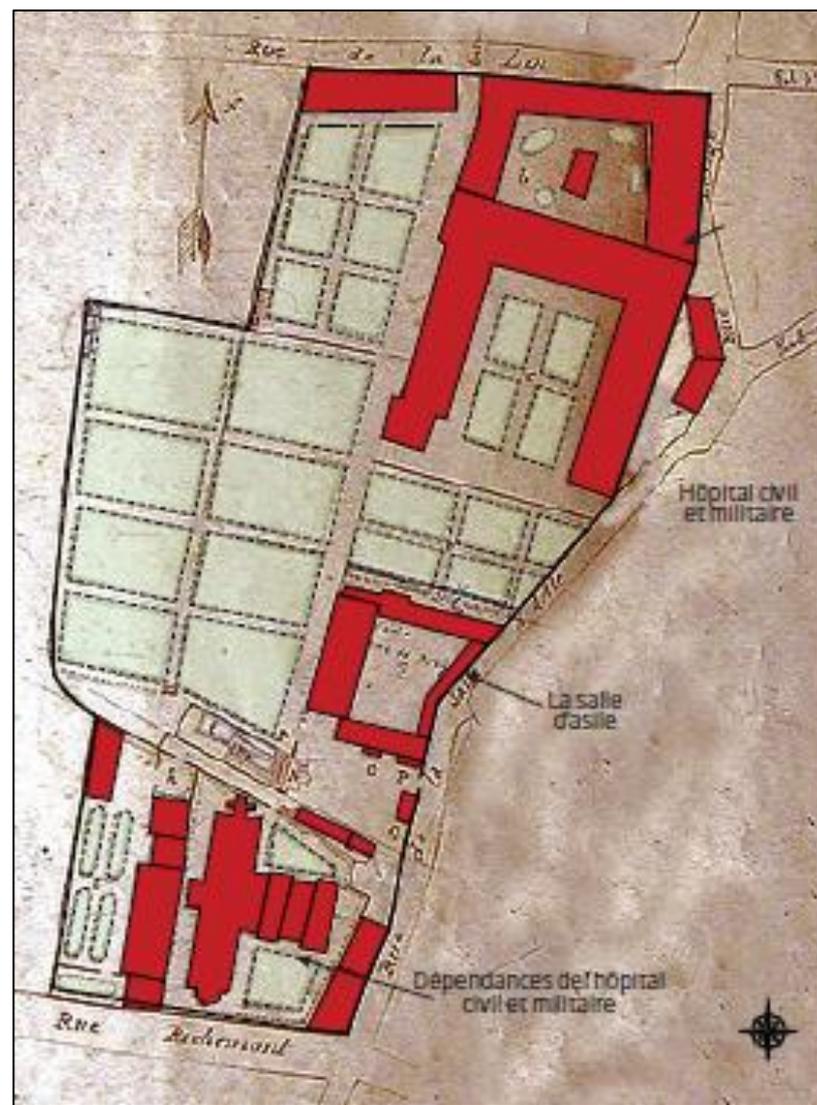
5.4.2.

Historique du site

5.4.2. L'historique du site



Plan 1809 @patrimoine.bzh



Plan de l'hôpital civil et militaire @Rapport CAUE 2021

Le site est occupé vers le 19^{ème} siècle par un hôpital civil et militaire dont les bâtiments occupent de grandes emprises le long de l'actuelle rue de la Salle d'Asile. La partie Ouest est préservé en parc intérieur.

Les différents services de l'hôpital civil et militaire sont transférés sur le site de l'Hôpital général, le CHBA en 1935.

La ville rachètera en 1936 le site et ses bâtiments.

5.4.2. L'historique du site

1959



2019



Photo aérienne 1959 @remonterletemps

La partie Ouest du site est urbanisée dans les années 50 avec la construction d'un grand bâtiment en « Z » destiné à l'université de Vannes.

Un gymnase est construit en 1979 au cœur du site, pour accueillir les élèves du collège Jules-Simon tout proche.

En 1996 un bâtiment est construit à l'angle des rues de la Loi et de la salle d'Asile pour accueillir la Faculté de Droit puis actuellement des associations. Il abrite un parking public en sous-sols.

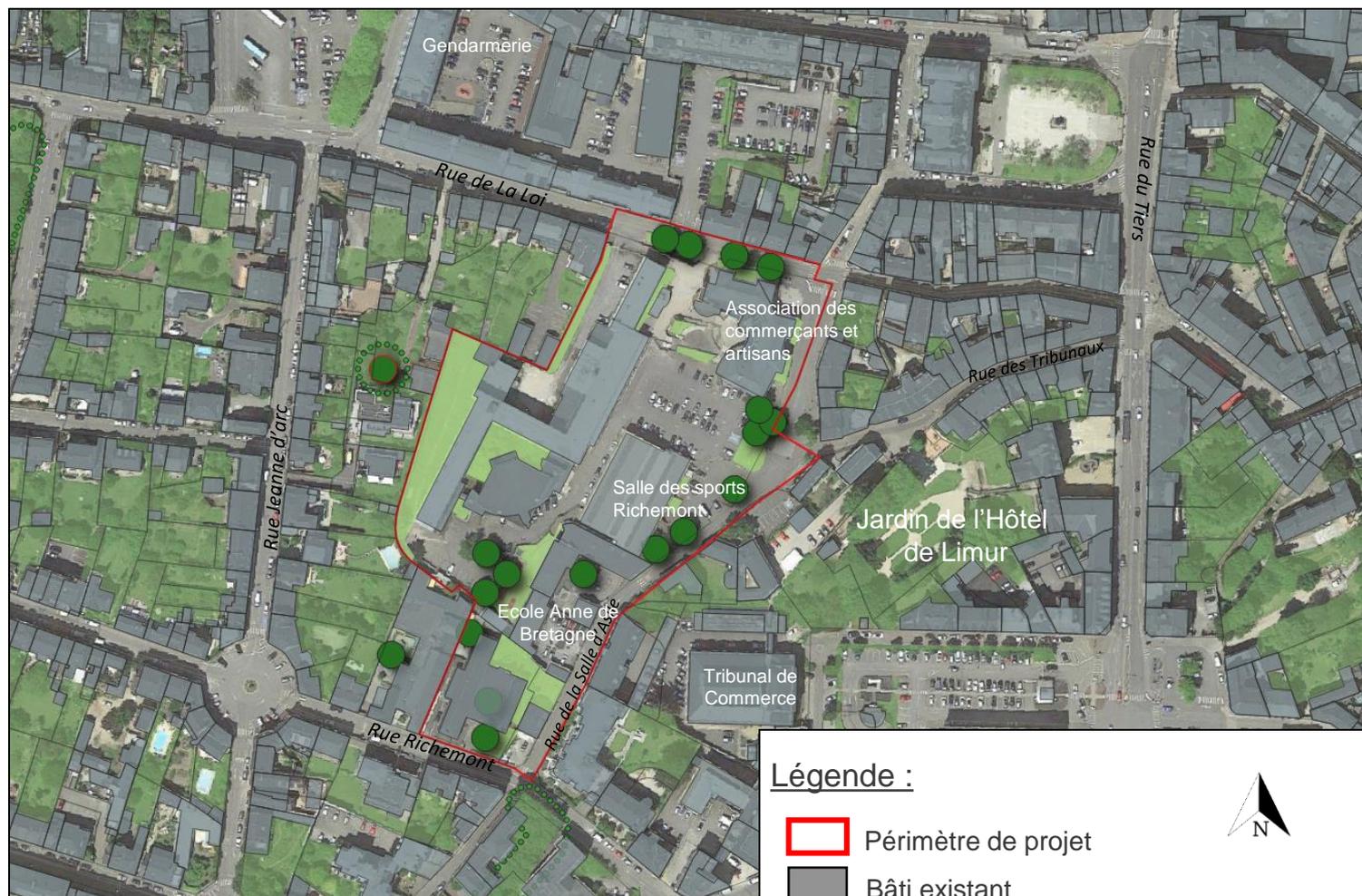
5.4.3.

La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

5.4.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

A l'échelle du quartier, la trame verte s'identifie par :

- De grands jardins privés en arrière de parcelles sur le front Ouest, constituant des cœurs d'îlots végétalisés.
- Le jardin public de l'Hôtel de Limur à l'Est.
- Au Nord, le tissu urbain est plus dense et plus imperméabilisé.
- L'espace public est globalement très peu végétalisé.



Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Arbres protégés
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Aire de défense écologique à conserver



5.4.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

Le site de la Loi est en grande partie perméabilisé. Il possède très peu d'espaces verts, principalement localisé à l'Est de l'ancien bâtiment universitaire en « Z ».

Aucun arbre ni de défense écologique ne sont identifiés à conserver.

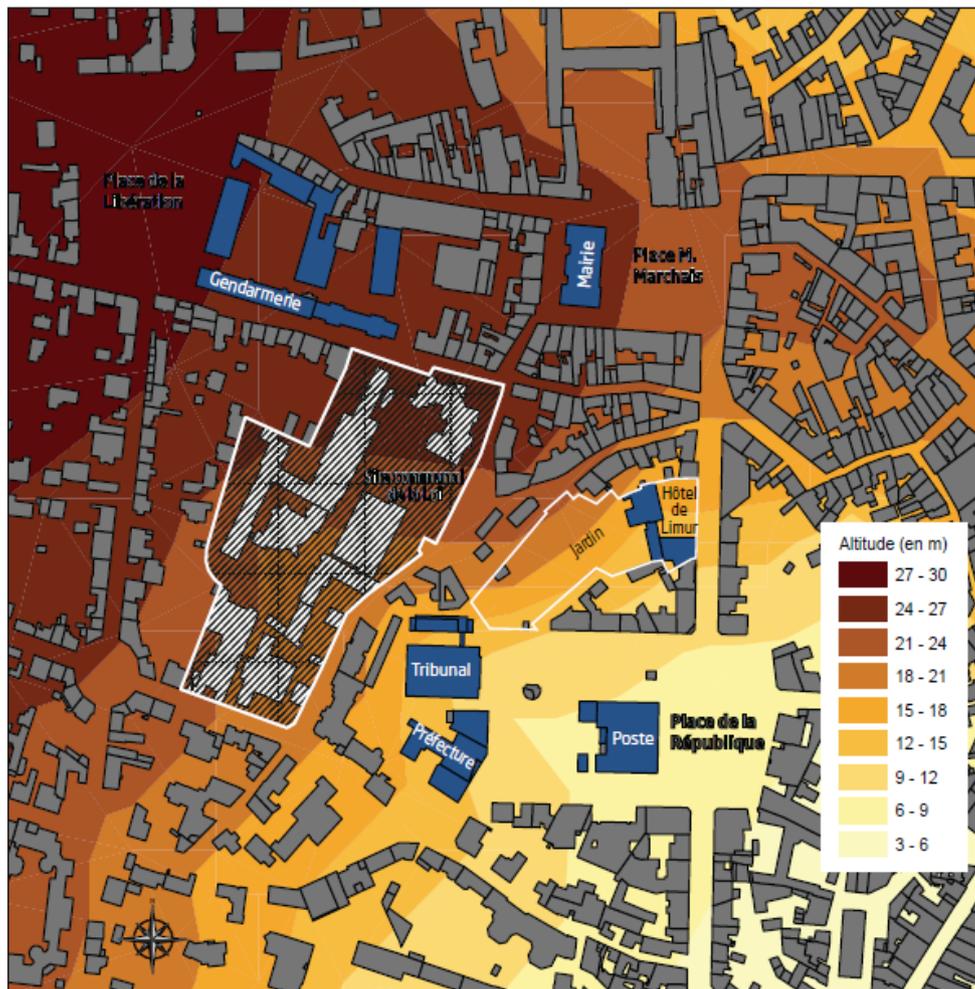


Légende :

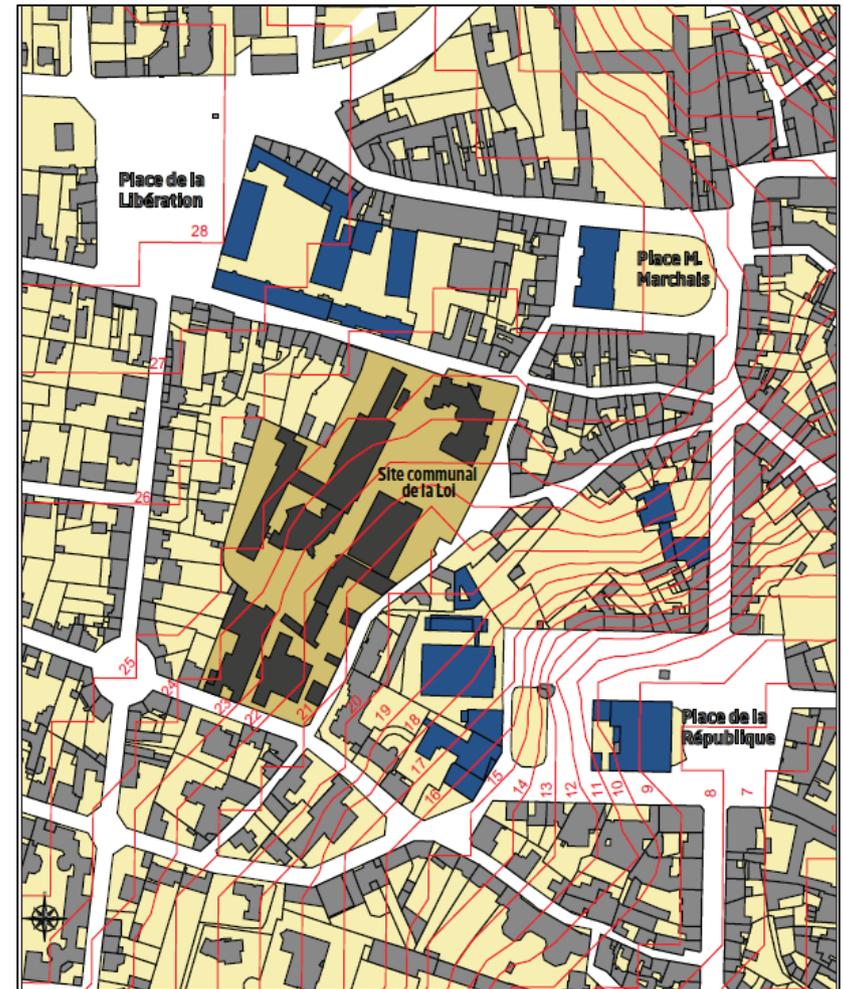
-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Arbres protégés
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Aire de défense écologique à conserver
-  Mur de soutènement en pierre



5.4.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – une topographie marquée



Reliefs du site @Rapport d'étude 2021 - CAUE



Relevés IGN topographique @Rapport d'étude 2021 - CAUE

La topographie est très marquée avec une pente d'environ 5% du Nord vers le Sud et un dénivelé de presque 10m entre le haut et le bas du site.

Le sol a été remodelé lors des différentes phases d'urbanisation, créant un jeu de terrasses et des ruptures de pente sur le site, notamment entre la rue de la Loi et la salle de sport.

Un haut mur de soutènement en pierre permet la gestion de la différence de dénivelé en limite Ouest et Sud.

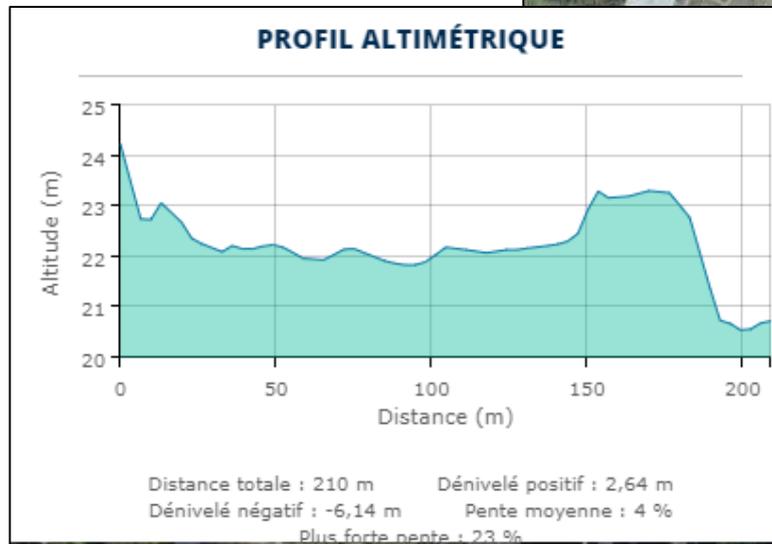
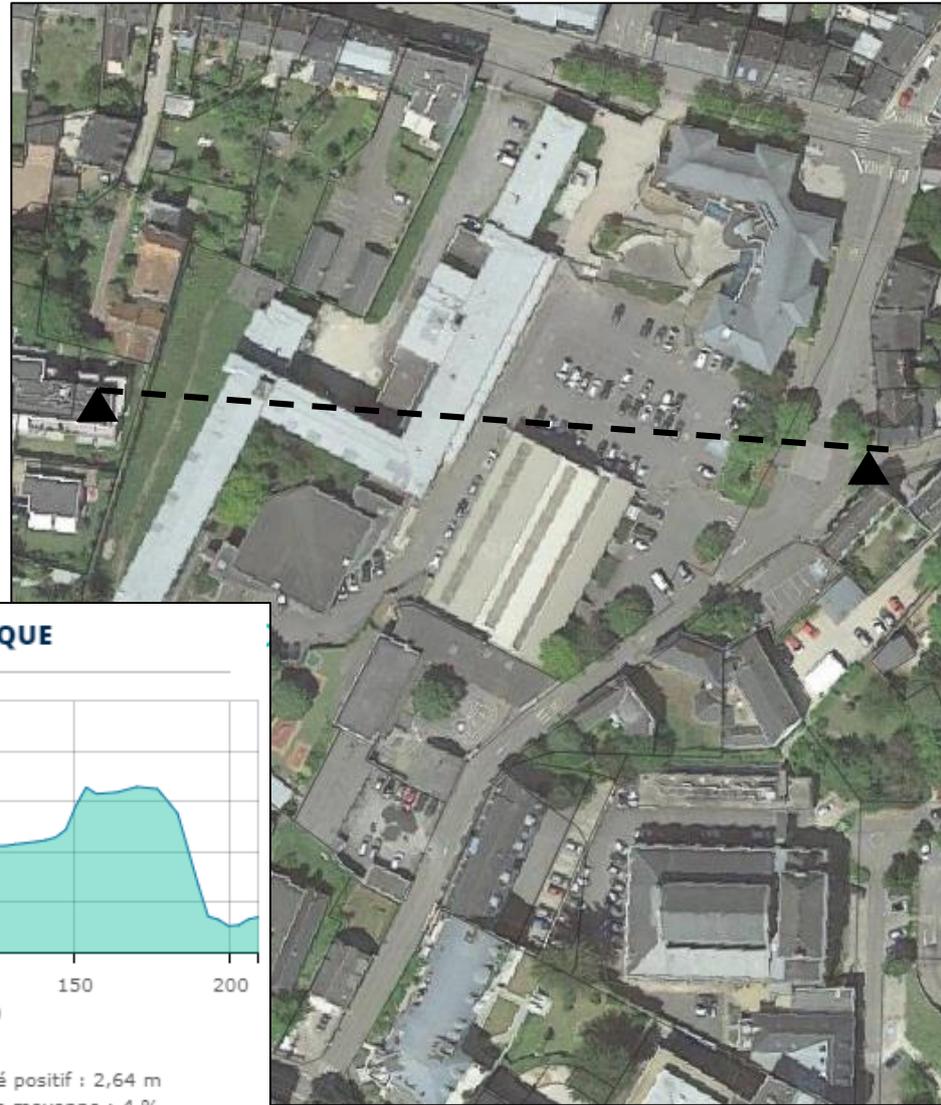
5.4.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site



Photos sur site de La Loi @Rapport d'étude 2021 - CAUE



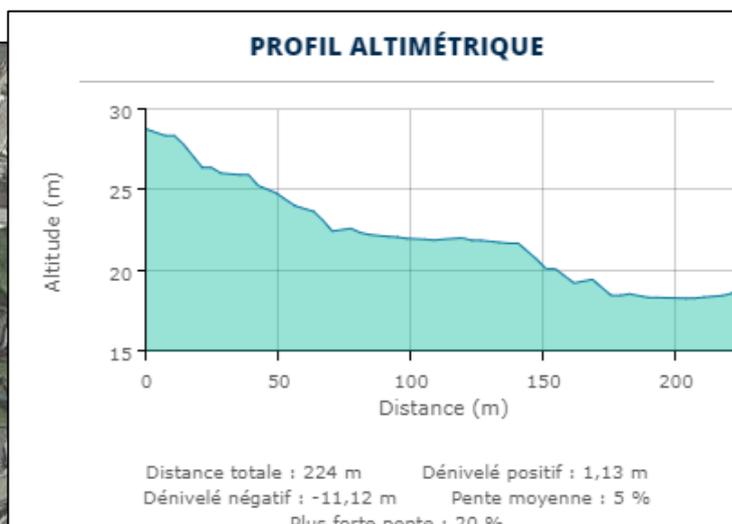
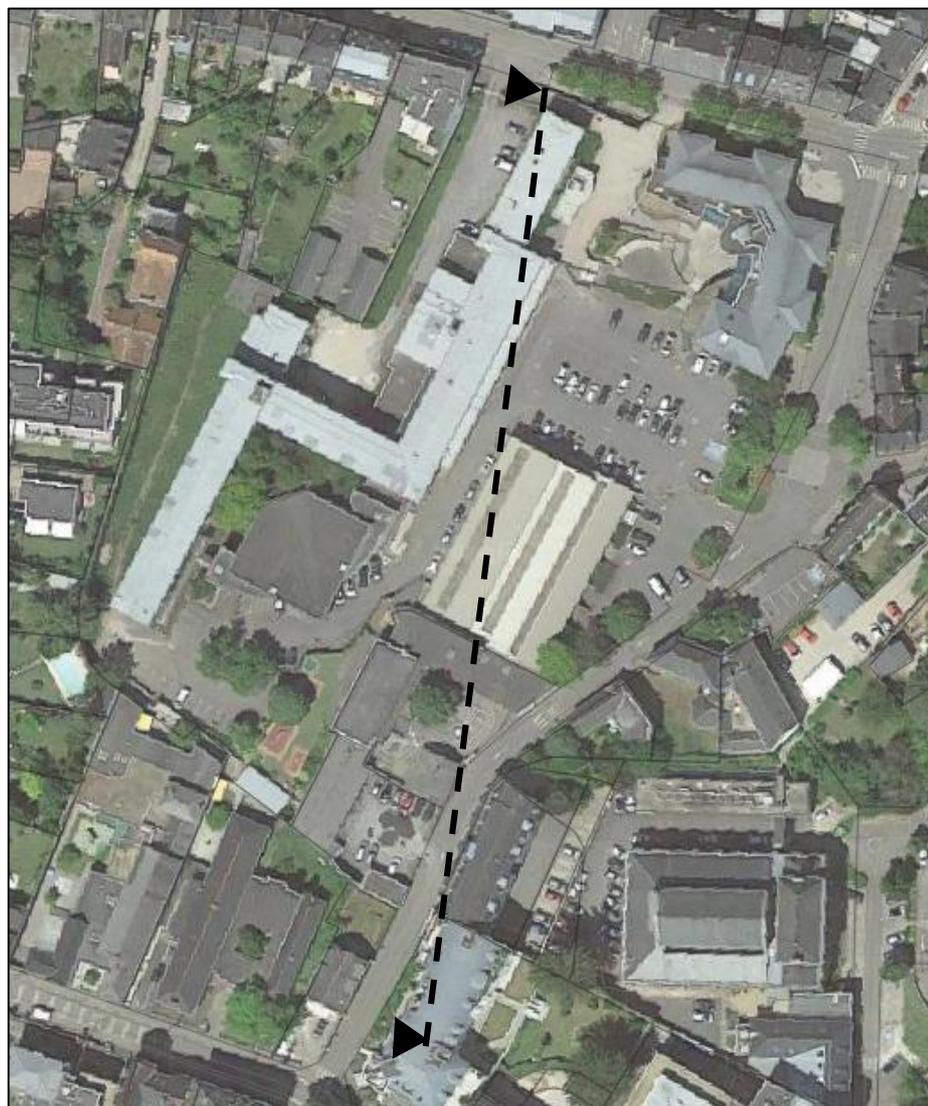
Murs de soutènements en pierre @Rapport d'étude 2021 - CAUE



Légende :

-  Périimètre d'étude
-  Coupe A

Profil altimétrique, La Loi



Légende :

-  Périimètre d'étude
-  Coupe B

Profil altimétrique, La Loi

5.4.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site



5.4.4.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.4.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle de quartier

Le quartier est desservi par un trame viaire composées de rues historiques étroite qui ont été aménagée en sens unique.

Les zones de stationnements groupées et le stationnement longitudinal le long des rues représentent de grandes surfaces et impactent fortement le paysage urbain. Environ 200 places de stationnements aérien hors voiries sont recensés sur le parking des Trente au Nord et le autour de la Poste à l'Est, située à moins de 100m du site.

Ils sont complétés de plusieurs parkings publics sous-terrains.

La rue du Tiers à l'Est est un axe structurant pour le réseau de transport en commun de la Ville.

Des lignes de bus circulent sur la rue Richemont qui délimite le Sud du site.



Légende :

- | | | | |
|--|--------------------------------|---|-------------------------------|
|  | Périmètre de projet |  | Parking public |
|  | Bâti existant |  | Cheminements piétons déportés |
|  | Trame viaire principale |  | Accès piétonnier |
|  | Trame viaire secondaire |  | Accès véhicule |
|  | Zone de stationnement aérienne |  | Station de bus |
|  | Jardin public | | |



5.4.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site

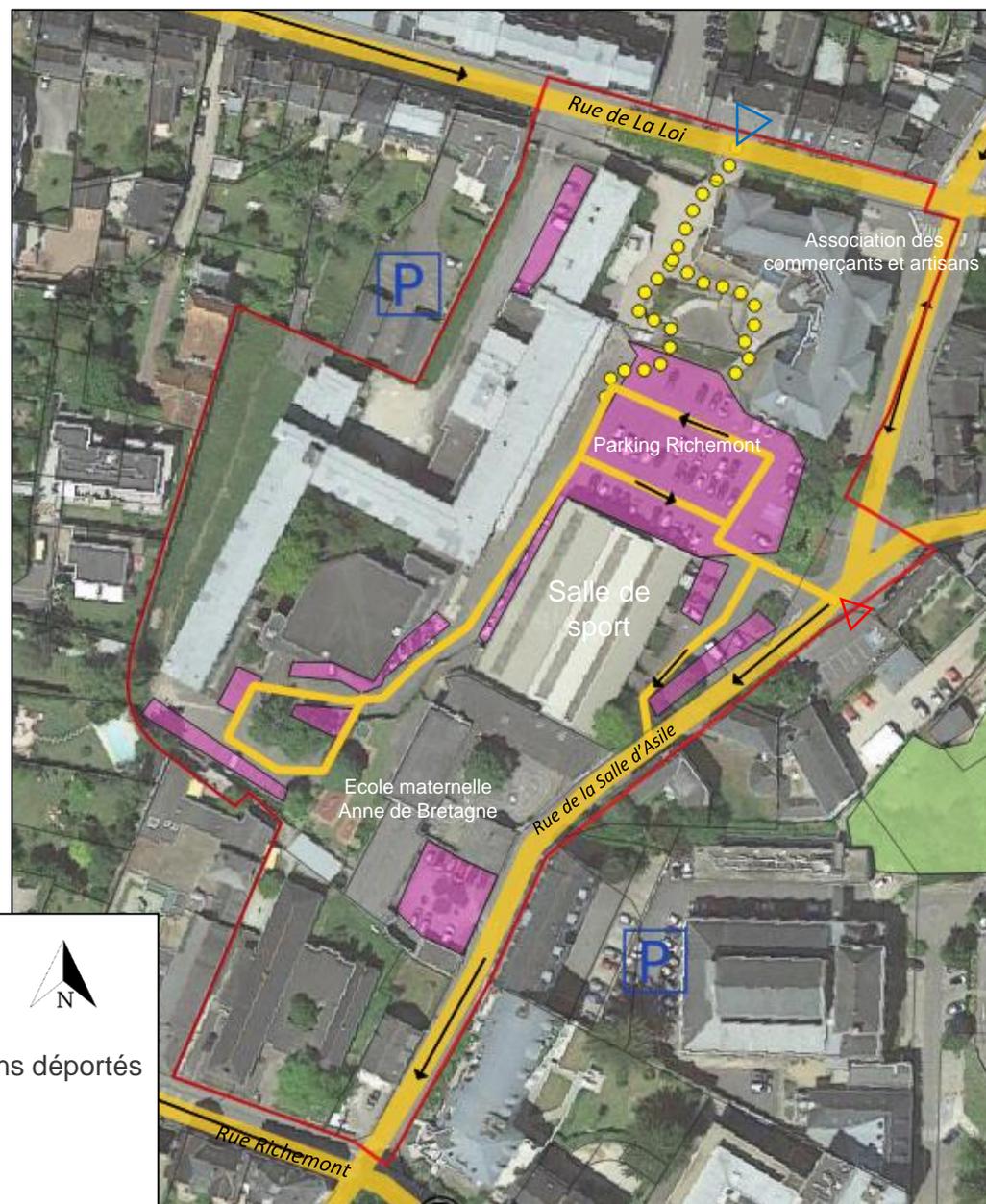
L'intérieur du site de projet n'est accessible que par une seule entrée et deux sorties, rue de la Salle d'Asile. Il permet la desserte du bâtiment en « Z », de l'amphithéâtre, de la salle de sport et de l'entrée des élèves de l'école Anne de Bretagne.

Le bâtiment en « Z » possède un accès de service rue de la loi.

L'accès aux bâtiments situé en partie Sud du site (entrée secondaire école, restaurant municipal, etc.) se fait directement via la rue Richemont et de la Salle d'Asile.

Une grande partie du site est dédié au stationnement aérien, avec une capacité de plus de 100 places en aérien. Le parking public en sous-sol du bâtiment à l'angle des rues de la Loi et de la Salle d'Asile a une capacité d'environ 200 places, il est réservé aux abonnés Qpark.

Le site est peu perméable au cheminement piétons et sa topographie contraint le déplacement des PMR.

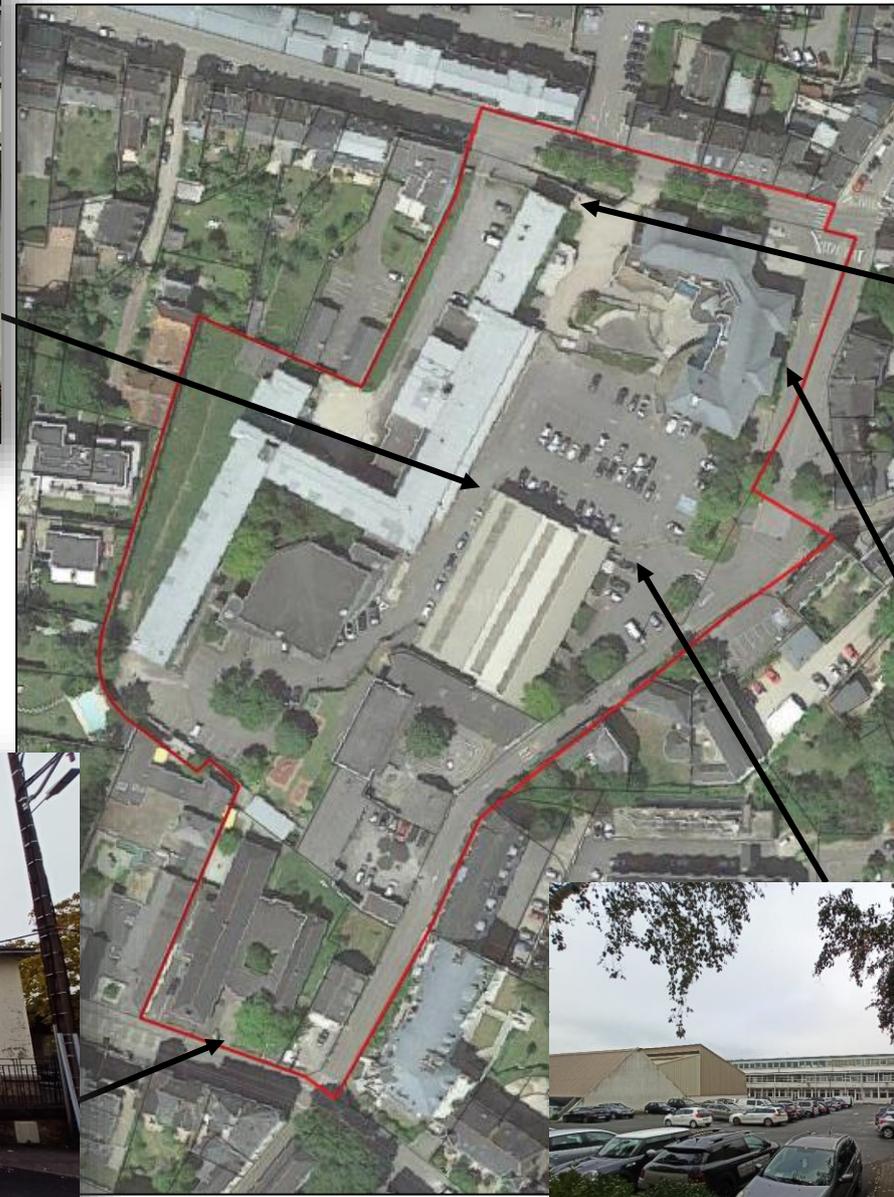


Légende :

- | | | | |
|--|--------------------------------|---|--------------------------|
|  | Périmètre de projet |  | Parking public |
|  | Bâti existant |  | Chemins piétons déportés |
|  | Trame viaire principale |  | Accès piétonnier |
|  | Trame viaire secondaire |  | Accès véhicule |
|  | Zone de stationnement aérienne |  | Station de bus |
|  | Jardin public | | |



5.4.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle de quartier



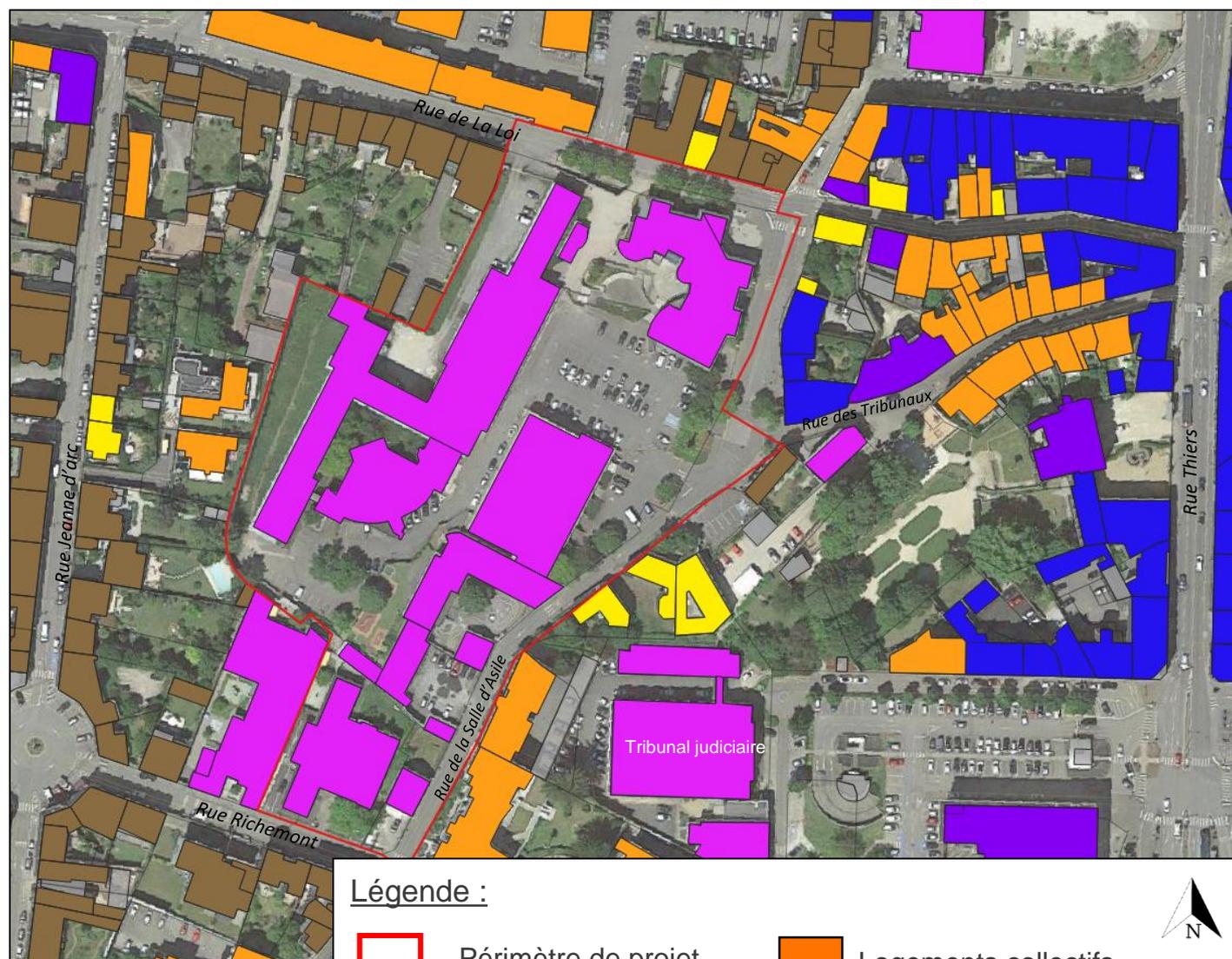
5.4.5.

L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.4.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Accolée à la place de la République, dans le centre urbain de Vannes, le site bénéficie d'un tissu urbain dense et hétérogène :

- A l'Est, une forte densité de bâtis remarquables historiques identifiés au patrimoine du PLU et implantés sur des parcelles en lanières. Ils constituent des fronts bâtis à l'alignement des rues.
- De grands équipements tels que le tribunal judiciaire et la mairie.
- A l'Est, le tissu est plus dense et compact avec des îlots presque totalement bâtis. Ce bâti est plurifonctionnel avec une forte mixité d'activité/logement, notamment des rez-de-chaussée actifs. Quelques bâtiments collectifs plus récents viennent s'intégrer dans le bâti ancien.



Légende :

	Périmètre de projet		Logements collectifs
	Maisons individuelles		Bâti remarquable PLU
	Activité		Equipements
	Activité / logements		



5.4.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le site, propriété de la Ville de Vannes, possède un tissu urbain monofonctionnel constitué uniquement d'équipements.

Nous retrouvons un local associatif au Nord, une salle de sport accolée au complexe de l'école Anne de Bretagne.

Un accès privé dessert l'amphithéâtre Universitaire.

Le bâtiment universitaire en Z est en partie désaffecté (notamment aile Ouest).



Légende :

- | | | | |
|--|-----------------------|---|----------------------|
|  | Périmètre de projet |  | Activité / logements |
|  | Maisons individuelles |  | Logements collectifs |
|  | Activité |  | Bâti remarquable PLU |
|  | Equipements | | |



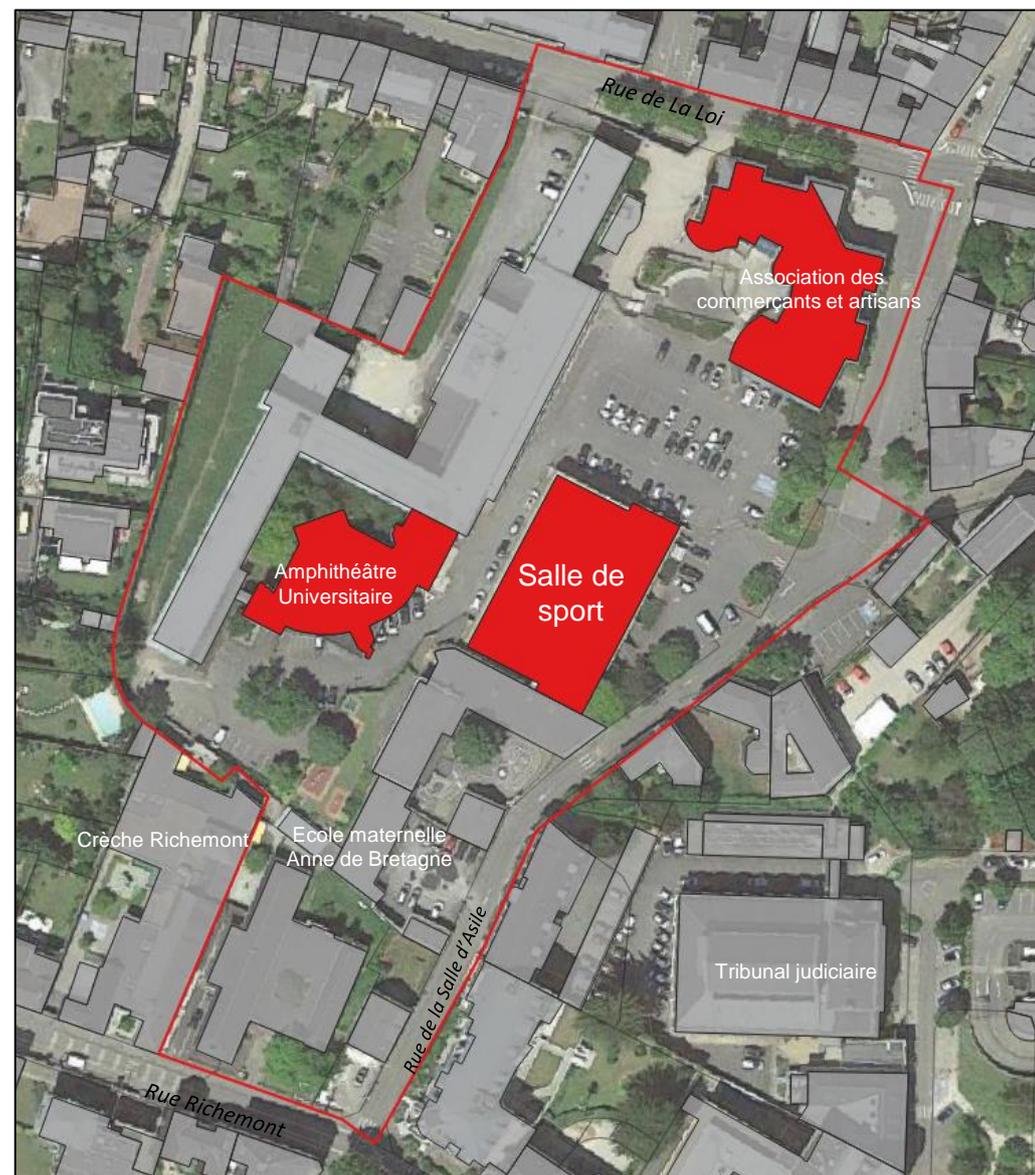
5.4.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Plusieurs scénarios de conservations / démolitions / déplacement ont été retenus par la Ville de Vannes pour les bâtiments existants :

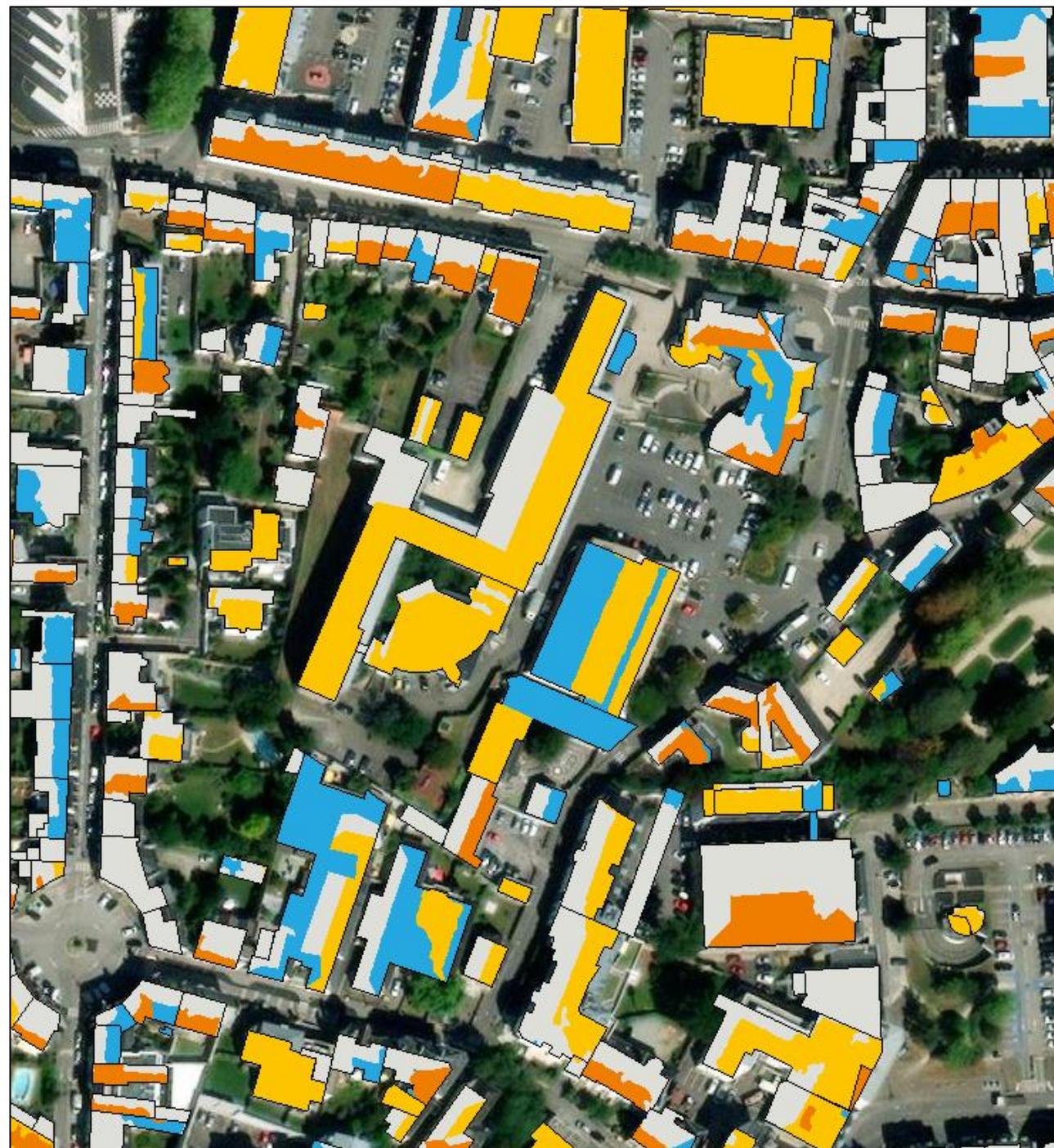
- Démolition du bâtiment à l'angle des rues de la Loi et Salle d'Asile mais conservation du parking sous-sol.
- Démolition de la salle de sport avec relocalisation sur site (voir quelle surface)
- Démolition de l'amphithéâtre
- Préservation du bâtiment en Z.
- Délocalisation de l'école maternelle Anne de Bretagne
- Préservation de la maison en pierre au Sud, rue de la Salle d'Asile.

Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâtis existants
-  Démolition



Cadastre solaire, site La Loi @golfeduMorbihan



Légende :

Cadastre solaire

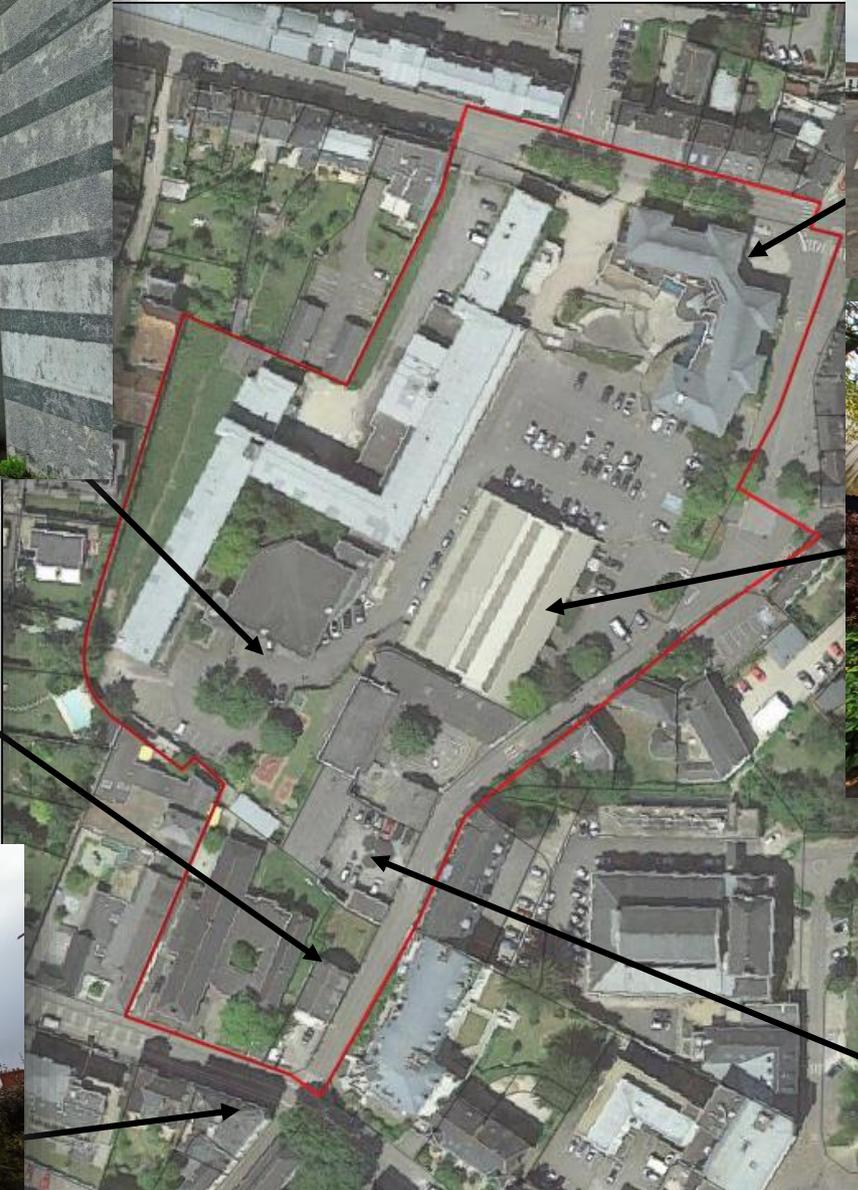
Contours bâtiments



Gisement solaire sur toitures

-  Faible < 1200 kWh/m².an
-  Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an
-  Bon 1300 - 1400 kWh/m².an
-  Elevé > 1400 kWh/m².an

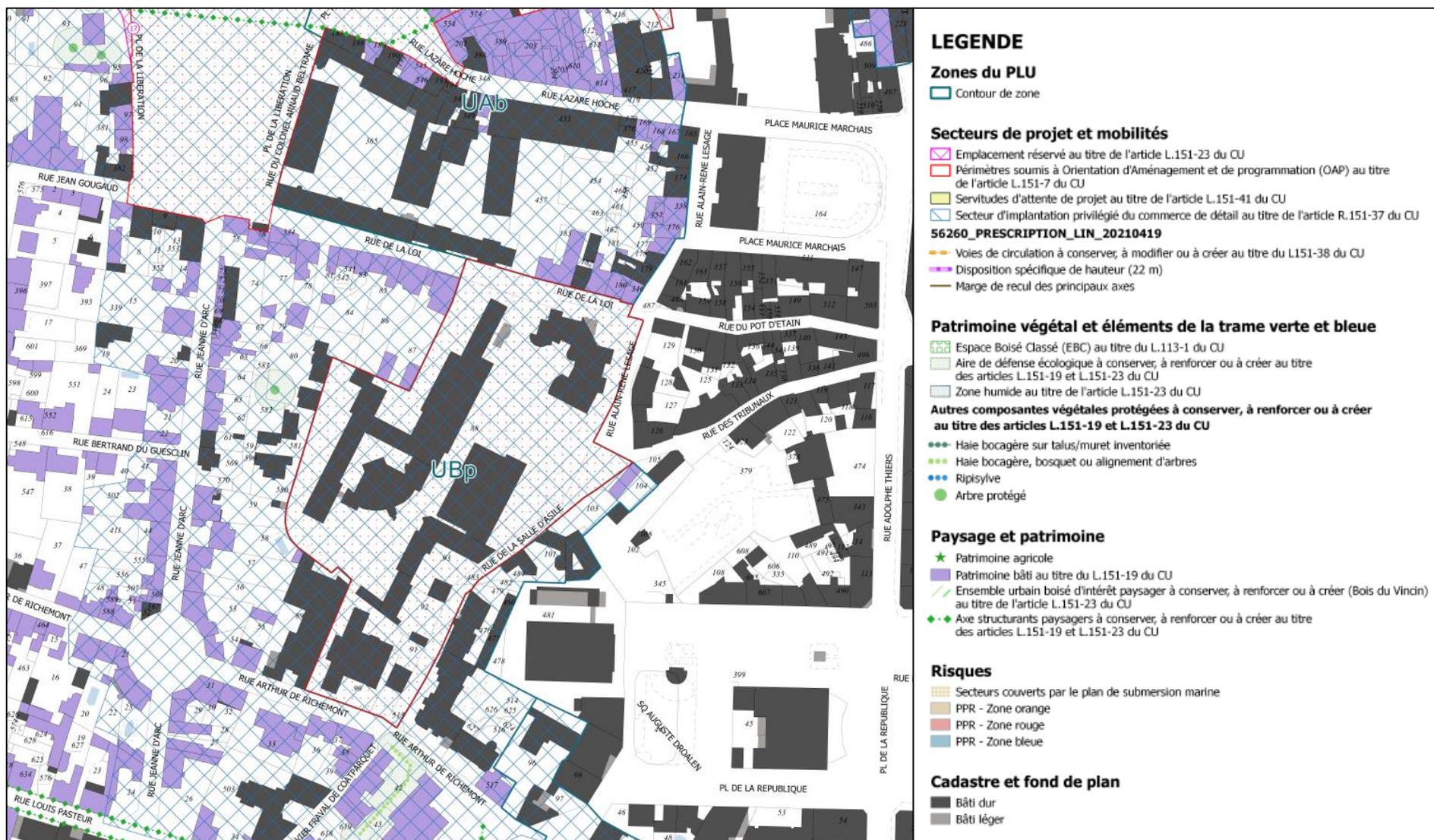
5.4.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale



5.4.6.

Le contexte réglementaire

5.4.6. Le Contexte réglementaire



Le site est classé en zone UBp au PLU en vigueur, zone à dominante d'habitat collectif.

Il fait l'objet d'un secteur d'implantation privilégiée du commerce de détail.

Aucun éléments du patrimoine bâti ou végétal à préserver n'est repéré.

5.4.6. Le Contexte réglementaire

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Habitat diversifié à dominante collective
-  Habitat individuel dense et/ou groupé
-  Front bâti et paysager homogène à structurer
-  Permettre l'accueil d'équipements et/ou de logements collectifs

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE
(Tracé des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Principe de cheminements doux
-  Voie structurante à créer
-  Accès
-  Point de perméabilité priorisant les déplacements doux
-  Parc de stationnement

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(Espaces paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Connexion avec les espaces d'agrément existants
-  Point de vue à préserver

OAP - Site rue de la Loi
Plan Local d'Urbanisme de Vannes



Programmation :

- Surface aménageable : 1,9 ha
- Nombre de logements : +/- 200
- Densité : 100 logts/ha

Prévisionnel : MOYEN TERME

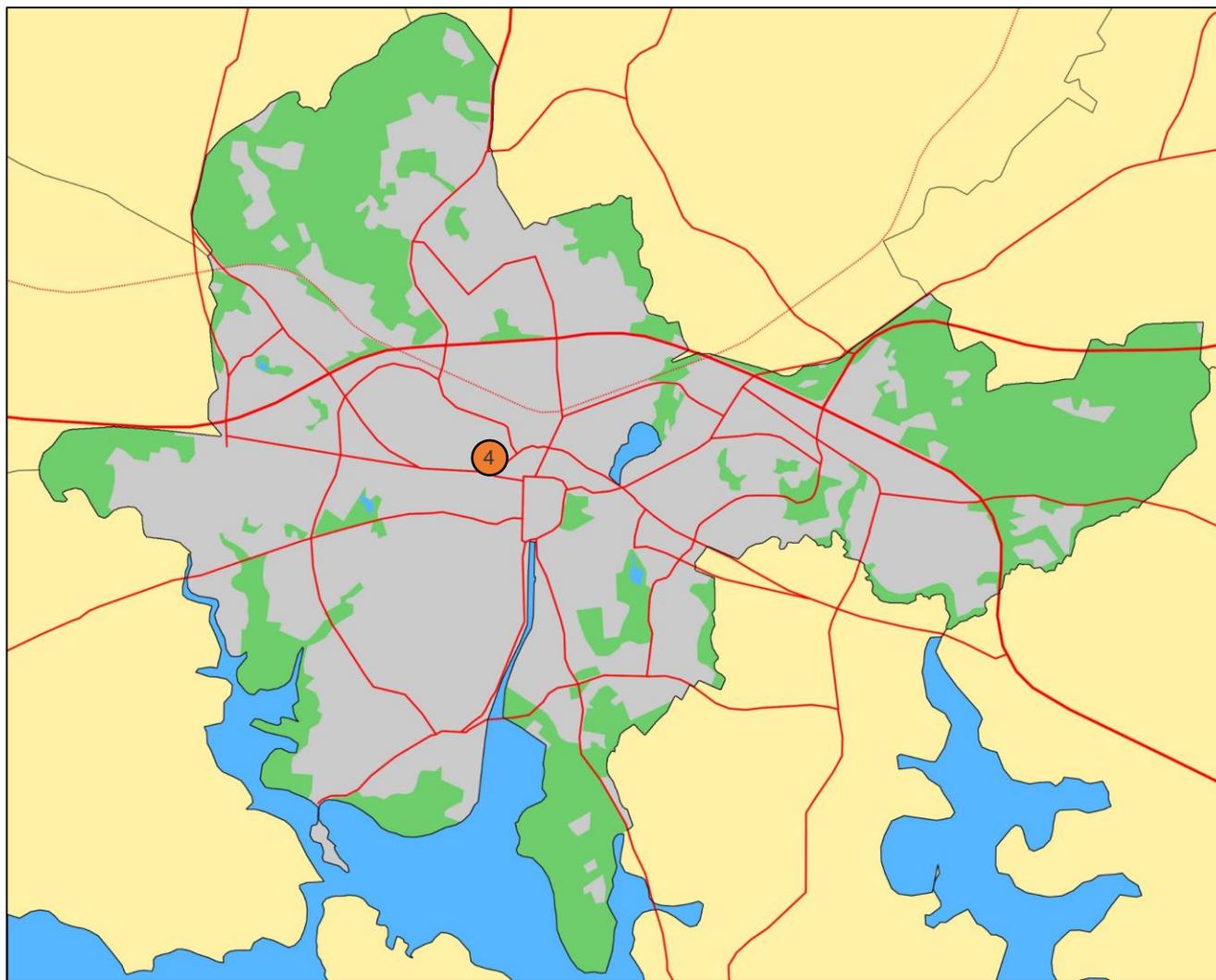
- Typologie privilégiée : collectifs (97%)
- % logements locatifs sociaux : 25%

5.5. Maison d'arrêt

5.5.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

5.5.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



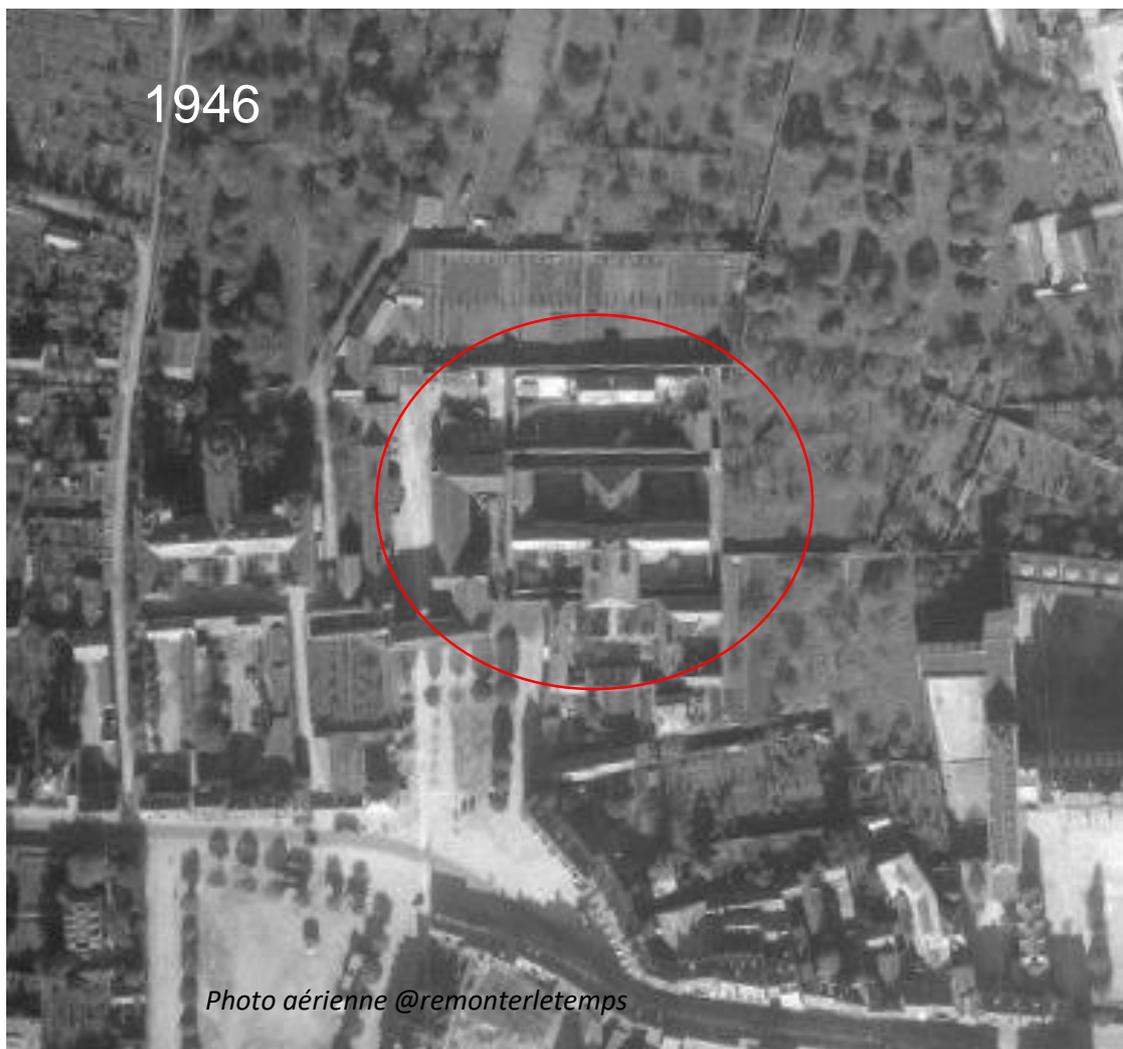
Légende :

-  Site du projet : maison d'arrêt
-  Tâche urbaine de Vannes
-  Espace naturels de Vannes (parcs, boisements, agricole)
-  Communes voisines
-  Trame viaire principale
-  Voie ferrée

5.5.2.

Historique du site

5.5.2. L'histoire du site



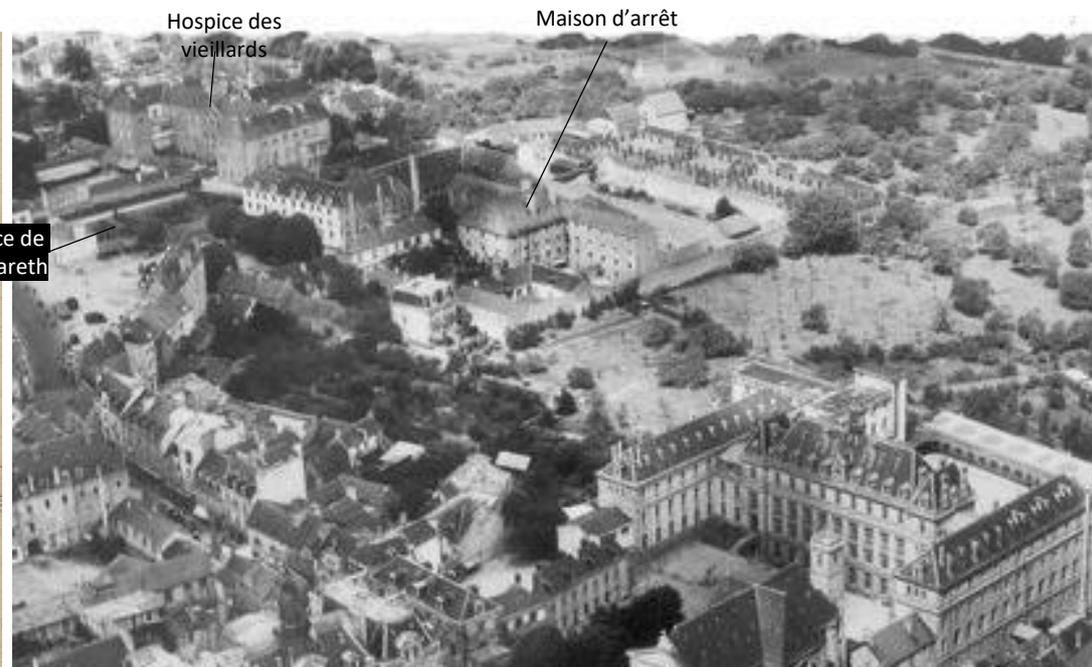
La maison d'arrêt de Vannes est construite en 1823. Les bâtiments prennent place sur la propriété du Couvent des Carmélites (ancien hospice des vieillards) dont les bâtiments actuels sont adossés au mur d'enceinte Ouest de la maison d'arrêt.

Le parking actuel du Carré des Vosges situé au Nord de la maison d'arrêt était occupé par un jardin lié au Couvent. Le terrain a été retravaillé et globalement aplani sur l'ensemble composé de la maison d'arrêt du couvent et de son jardin.

5.5.2. L'histoire du site



Cadastré Napoléonien (1844)



Carte postale 1950@remonterletemps



Maison datant de 1907 donnant anciennement sur la place Nazareth – boulevard de la Paix @remonterletemps

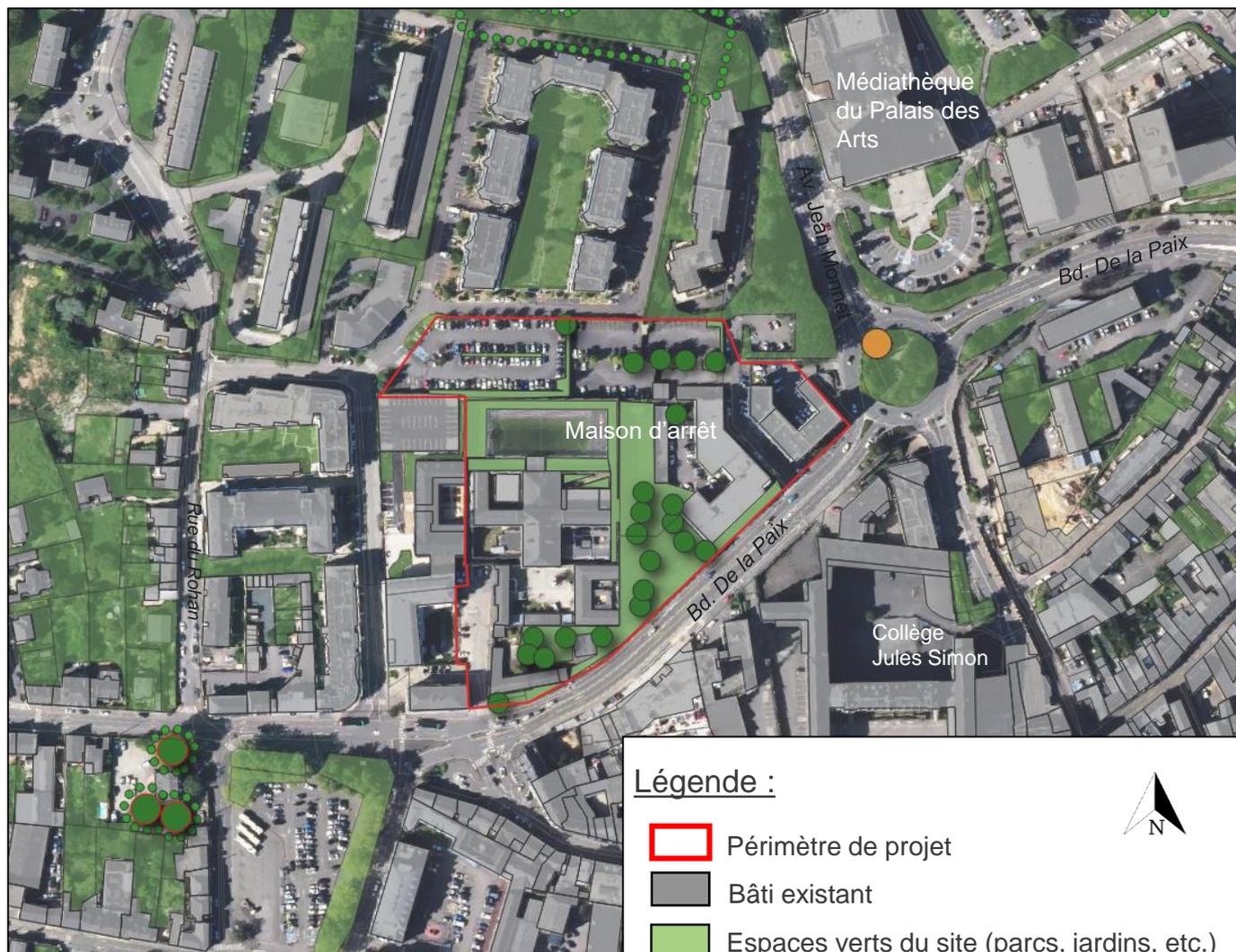
5.5.3.

La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

5.5.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

Sur les franches du secteur d'étude, la trame verte s'identifie à l'Ouest par des jardins privés en arrière de parcelle et en cœur de copropriété.

Aux abords du site est identifié un observatoire de la faune et de la flore, des arbres protégés ainsi qu'une aire de défense écologique à conserver.



5.5.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

Au sein de la maison d'arrêt, quelques espaces extérieurs sont identifiés, principalement en revêtements imperméables. Un terrain de sport synthétique en partie Nord.

Le terrain situé directement à l'Est de la maison d'arrêt, pentu, est très planté.

Aucun espaces boisés ni arbres protégés n'ont été identifiés.

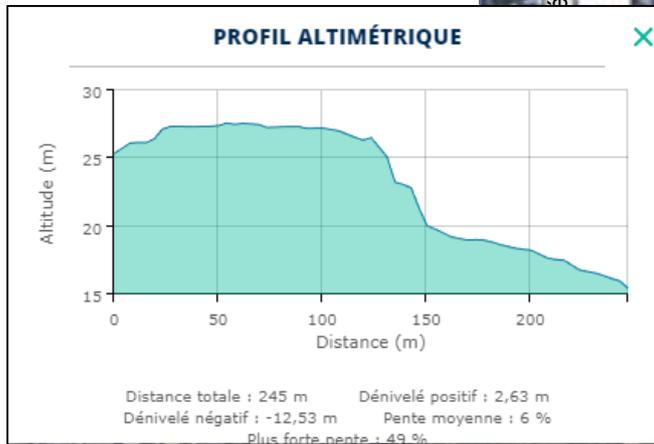
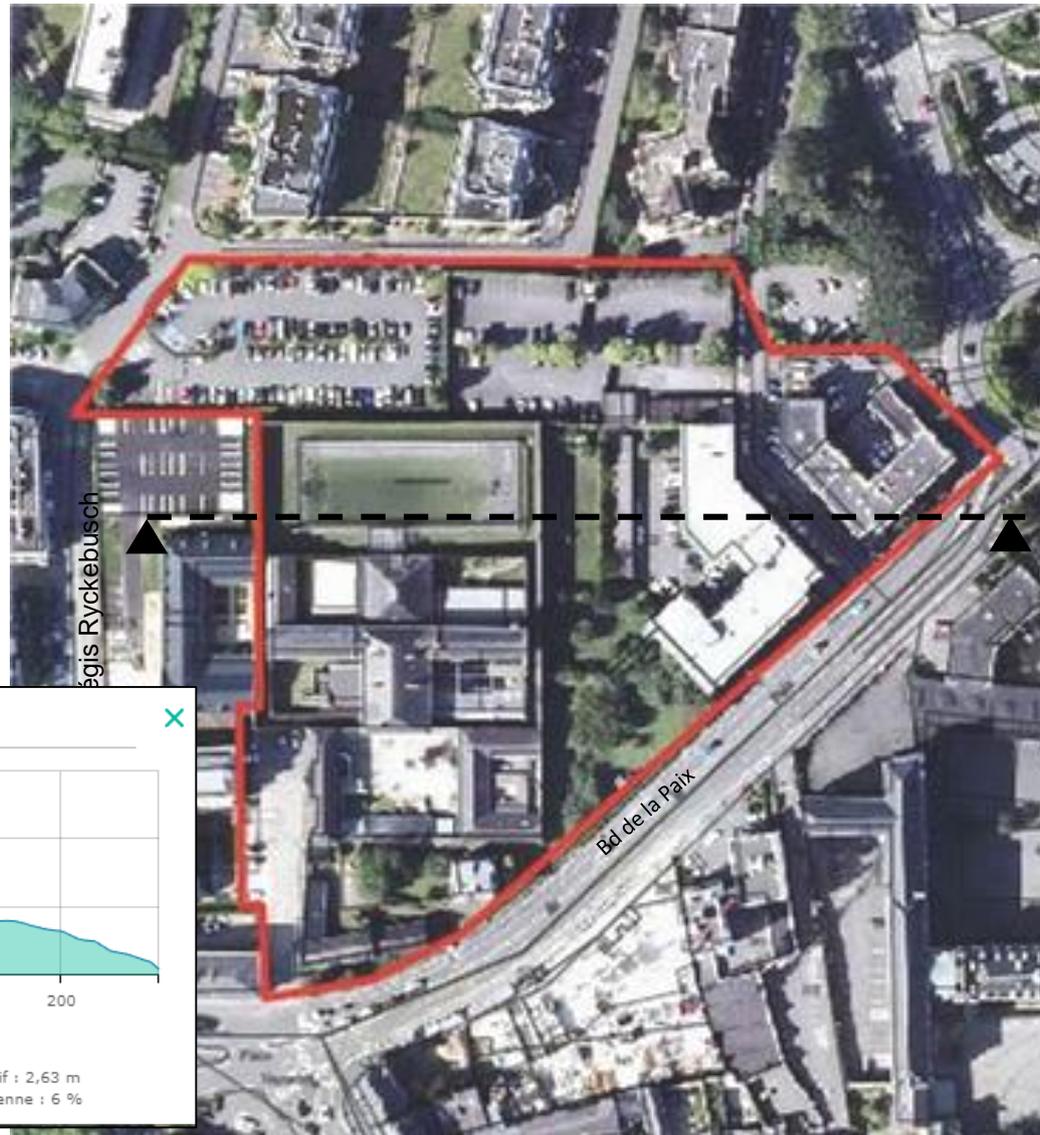
Le site de la maison d'arrêt est situé sur l'un des plus hauts points de la Ville.



Légende :



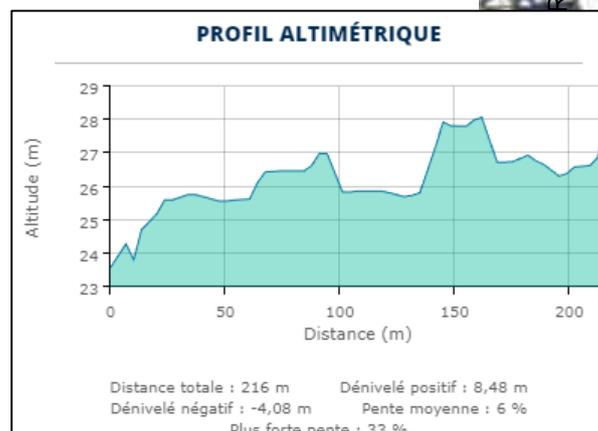
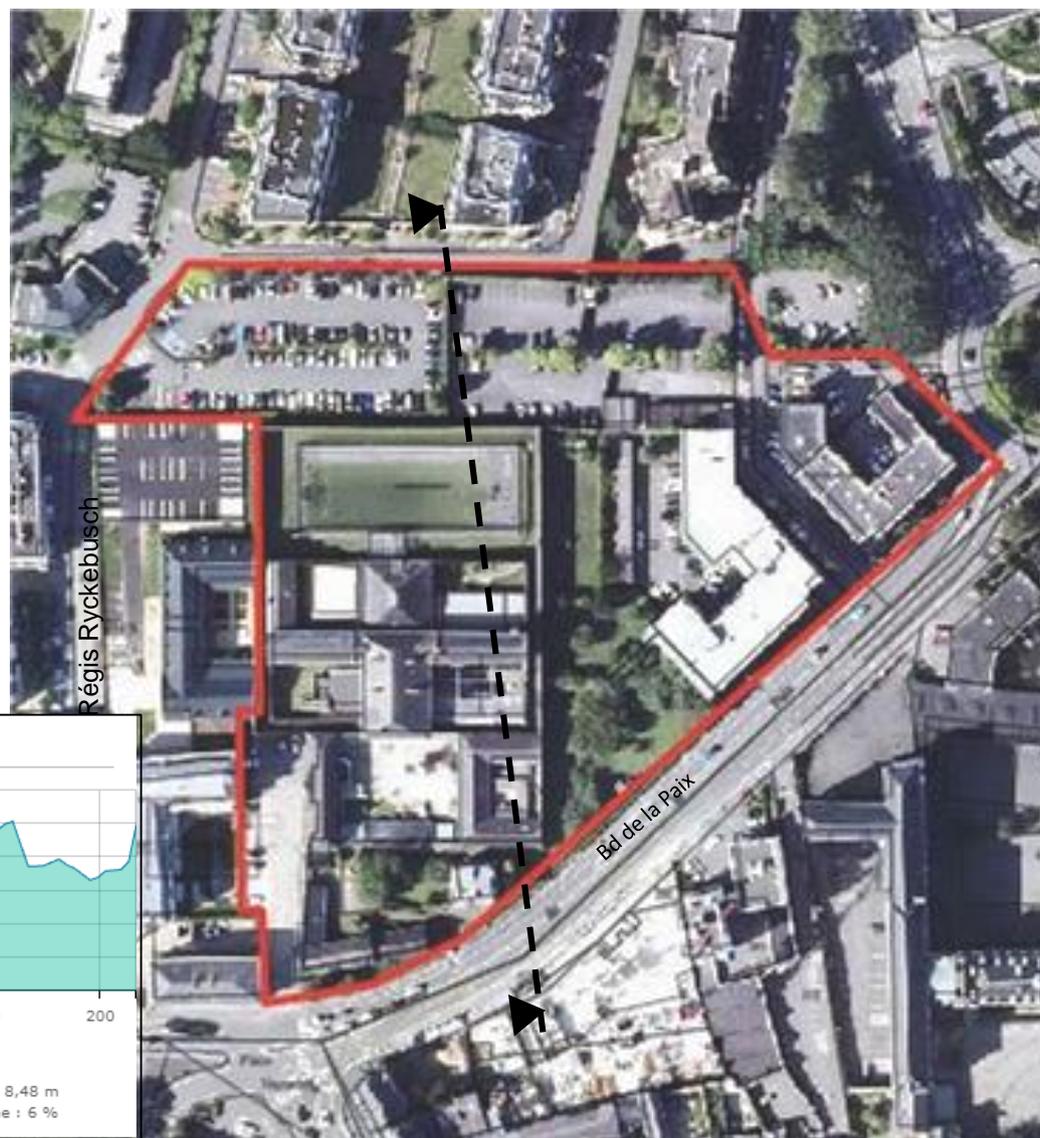
-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Aire de défense écologique à conserver



Légende :

-  Périimètre d'étude
-  Coupe A

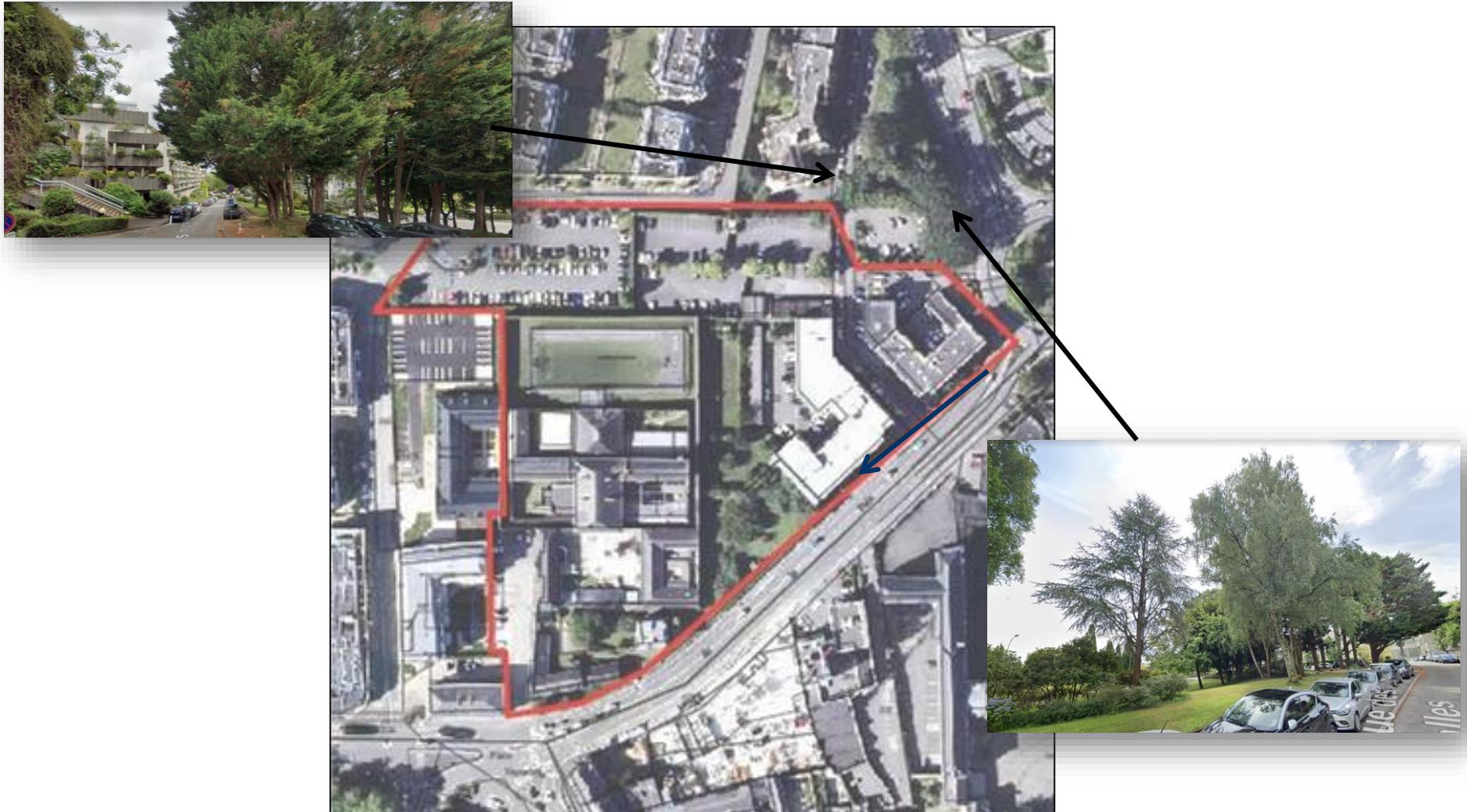
Profil altimétrique du site, « Bd. De la Paix » - site 1



Légende :

-  Périètre d'étude
-  Coupe B

Profil altimétrique du site, « Bd. De la Paix » - site 1



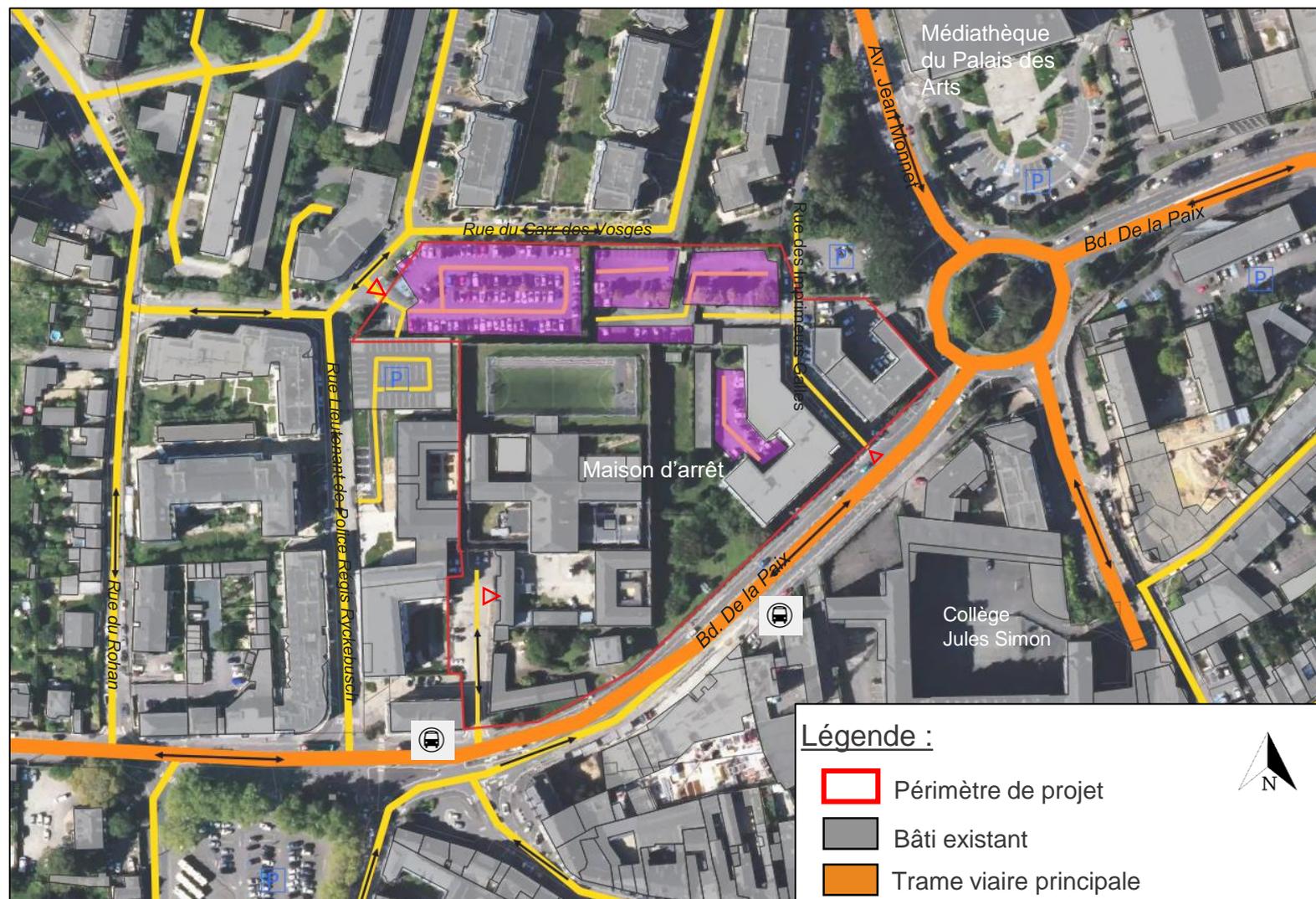
5.5.4.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.5.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du quartier

Les axes principaux Bd. de la Paix et l'avenue Jean Monnet longent le site au Sud et à l'Est. Sur les autres côtés, des voies de desserte permettent l'accès aux logements et à la maison d'arrêt.

Le boulevard de la Paix est desservi par plusieurs lignes de bus avec notamment deux stations à moins de 100m.



Légende :

-  Périimètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire
-  Zone de stationnement aérienne
-  Parking public
-  Accès véhicule
-  Station de bus

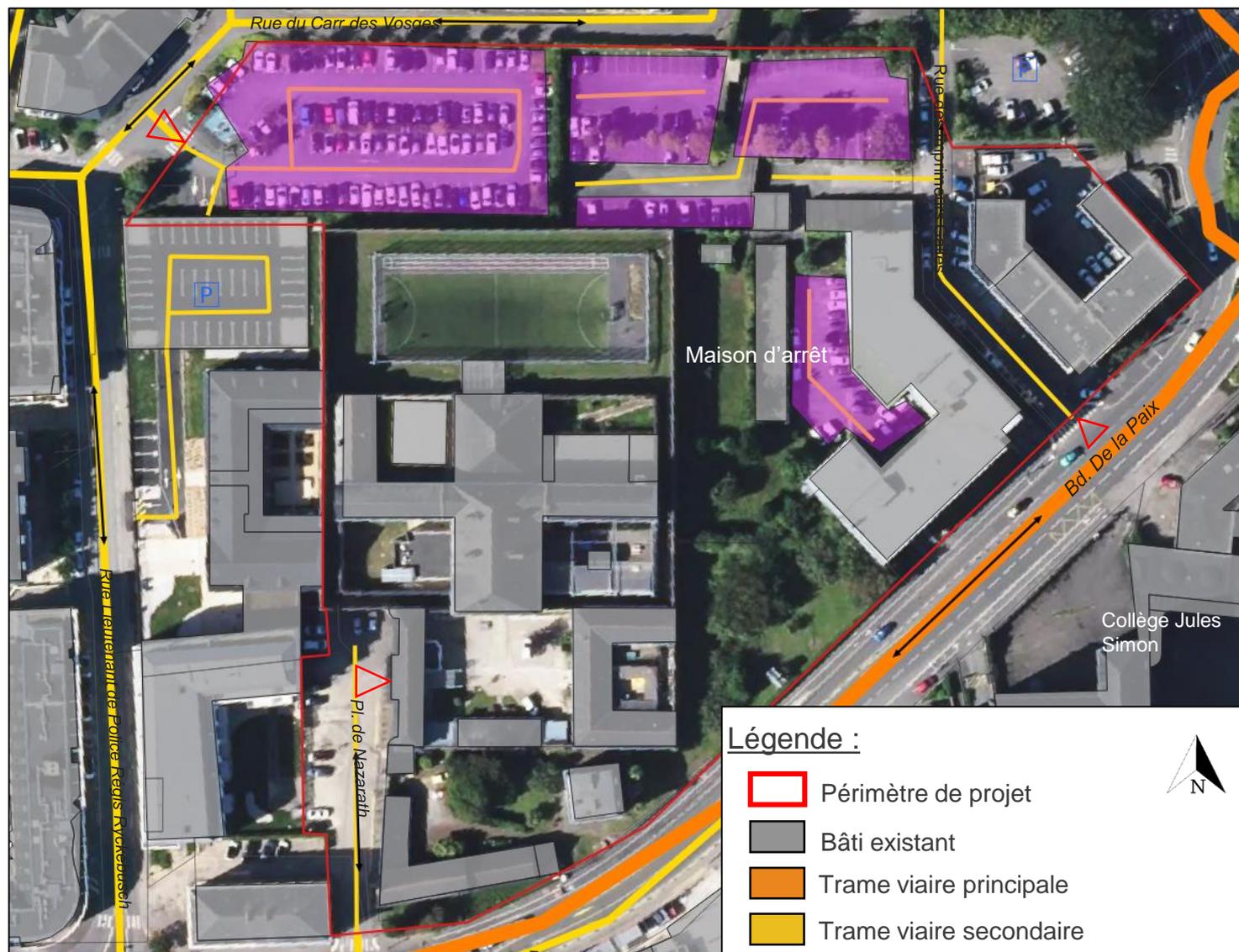


5.5.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle de site

A l'échelle du site la rue des Imprimeurs Galles coupe le site à l'Est pour rejoindre l'avenue en contrebas.

Au Nord, le parking public en partie Ouest est accessible depuis la rue du Carré des Vosges. Le parking situé à l'Est, réservé aux employés de la maison d'arrêt n'est accessible que depuis la rue des Imprimeurs Galles. Il n'existe aucune connexion, même piétonne entre ces 2 zones de stationnement.

La maison d'arrêt n'est accessible que par la place de Nazareth.

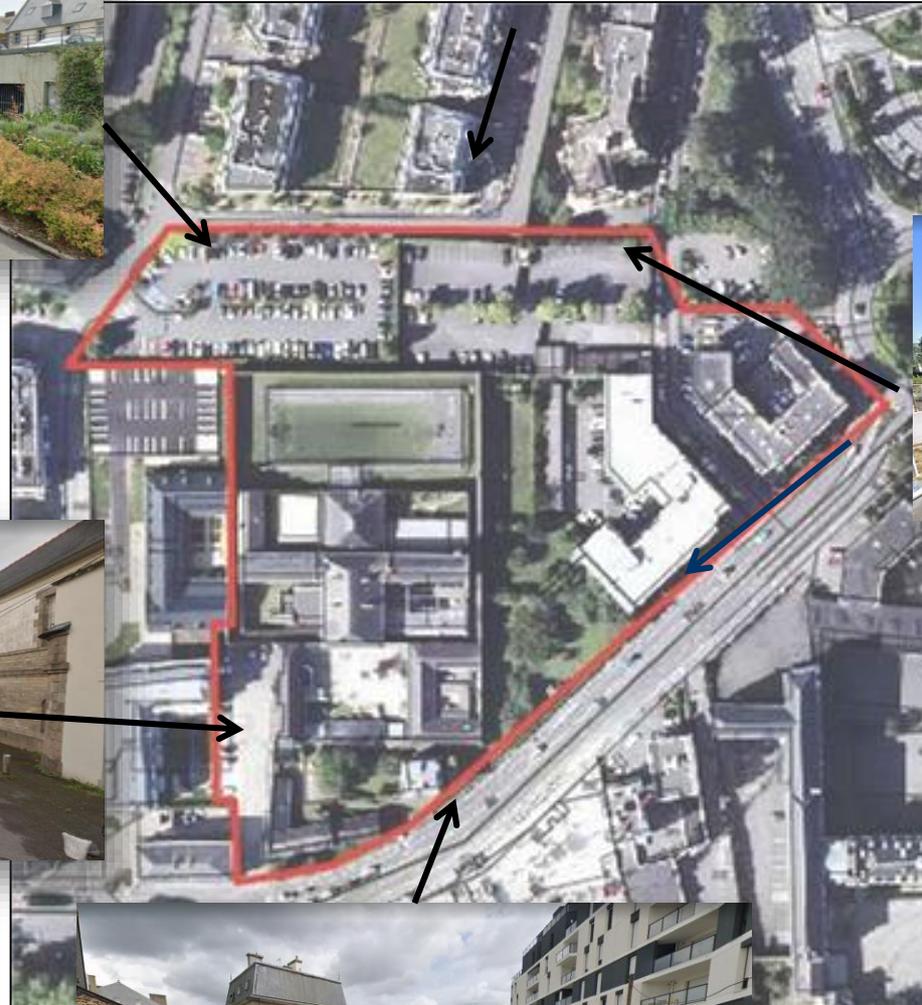


Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire
-  Zone de stationnement aérienne
-  Parking public
-  Accès véhicule
-  Station de bus



5.5.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle de site



5.5.5.

L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.5.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Le site de la maison d'arrêt est situé en centre ville à moins de 400m de l'Hôtel de ville. Il possède un tissu urbain structuré :

- Des logements collectifs de type R+3 à R+4 jouxtent le site à l'Ouest
- Des bâtiments remarquables au Sud
- Des équipements tels que le Collège Jules Simon, la médiathèque du Palais des Arts, le commissariat de Police Nationale.
- Des bâtiments d'activités
- Des bâtis mixtes d'activités et de logements



Légende :

	Périmètre de projet		Logements collectifs
	Equipements		Bâti remarquable PLU
	Activités		Garages privés
	Maisons individuelles		Activité / logements



5.5.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

A l'échelle du site, le tissu urbain se caractérise principalement par :

- Des équipements (maison d'arrêt et la Police nationale)
- De l'activité (bailleur social)
- En partie sud du site, des bâtiments remarquables ont été identifiés.

La maison d'arrêt doit déménager en 2027. Ces dernières années plusieurs bâtiments ont été réhabilités et mis aux normes (parloir en 2008, infirmerie en 2019, cuisines).

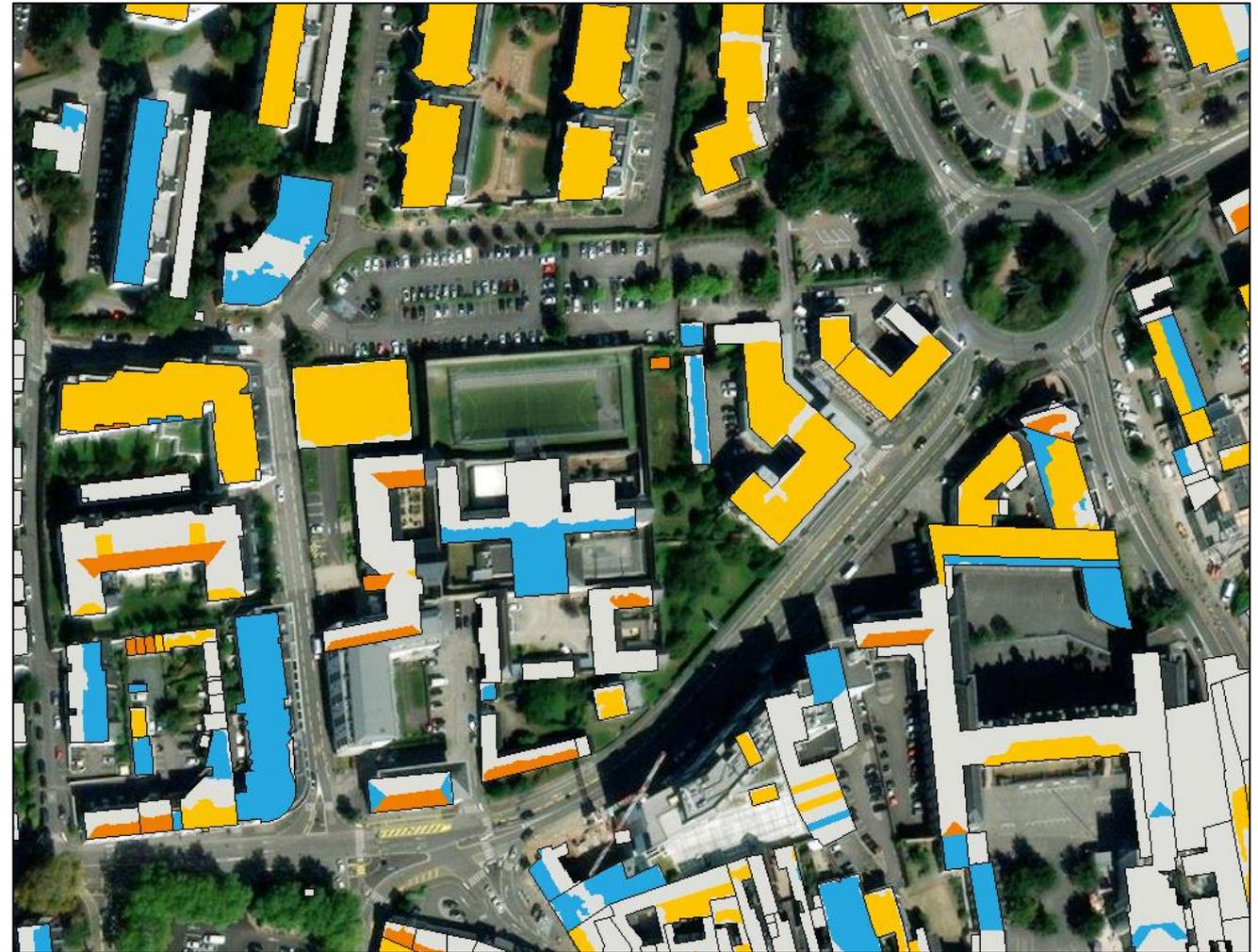
L'aille Sud a subi dernièrement de gros travaux pour traiter une contamination par la Mérieux. Ce traitement a rendu impossible l'utilisation de grandes surfaces.



Légende :

- | | | | |
|--|-----------------------|---|----------------------|
|  | Périmètre de projet |  | Logements collectifs |
|  | Equipements |  | Bâti remarquable PLU |
|  | Activités |  | Garages privés |
|  | Maisons individuelles |  | Activité / logements |





Cadastre solaire, site de l'Ancienne Prison – site 1 @golfeduMorbihan

Légende :

Cadastre solaire

Contours bâtiments



Gisement solaire sur toitures

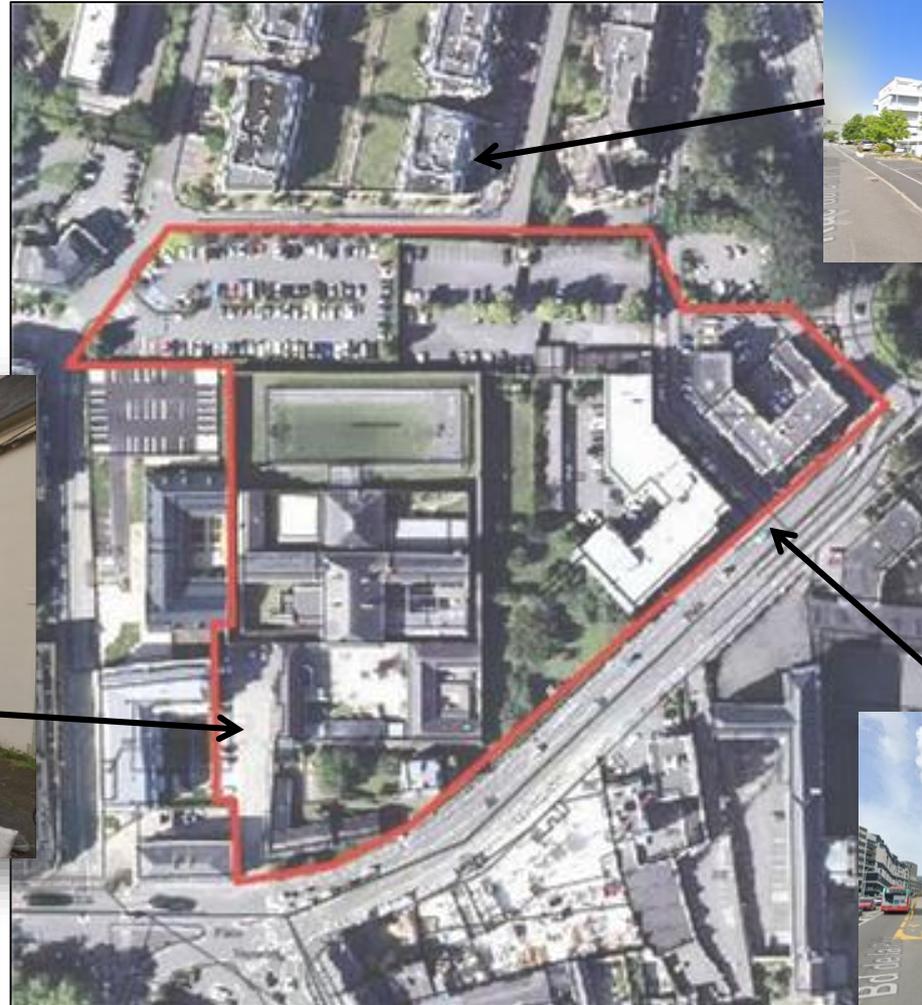
■ Faible < 1200 kWh/m².an

■ Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an

■ Bon 1300 - 1400 kWh/m².an

■ Elevé > 1400 kWh/m².an

5.5.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale



5.5.6.

Le contexte réglementaire

5.5.6. Le Contexte réglementaire



LEGENDE

Zones du PLU

Contour de zone

Secteurs de projet et mobilités

- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-23 du CU
- Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) au titre de l'article L.151-7 du CU
- Servitudes d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du CU
- Secteur d'implantation privilégié du commerce de détail au titre de l'article R.151-37 du CU

56260 Prescription_LIN_20210419

- Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre du L151-38 du CU
- Disposition spécifique de hauteur (22 m)
- Marge de recul des principaux axes

Patrimoine végétal et éléments de la trame verte et bleue

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

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

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

Paysage et patrimoine

- ★ Patrimoine agricole
- Patrimoine bâti au titre du L.151-19 du CU
- 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 CU
- ◆ Axe structurants paysagers à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

Risques

- Secteurs couverts par le plan de submersion marine
- PPR - Zone orange
- PPR - Zone rouge
- PPR - Zone bleue

Cadastre et fond de plan

- Bâti dur
- Bâti léger

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du CU

N°	BENEFICIAIRE	TYPE	DETAILS	SURFACE (m²)
Pas d'emplacement réservé visible sur la planche				



Le site est situé en zone UBa au PLU en vigueur, soit comme une zone urbaine centrale à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des villes et bourgs du territoire. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.

En son sein, a été référencé à l'entrée de la pl.Nazarath un patrimoine bâti à conserver et sur les pourtours Sud jusqu'à l'Av. Jean Monnet un axe structurant paysager.

5.5.6. Le Contexte réglementaire

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Bâtiment à préserver et à mettre en valeur sans usage prédéfini
-  Habitat diversifié à dominante collective
-  Place à requalifier avec un traitement paysager
-  Front bâti et paysager homogène à structurer
-  Permettre des hauteurs (22m) sous réserve d'une bonne gestion des co-visibilités et d'une prise en compte des volumes des constructions adjacentes existantes sur le front bâti
-  Réaménagement de la gare routière

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE

(Tracé des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Voie structurante à créer
-  Point de perméabilité priorisant les déplacements doux
-  Ligne de Transport en Commun en Site Propre
-  Principe de cheminements doux
-  Parc de stationnement

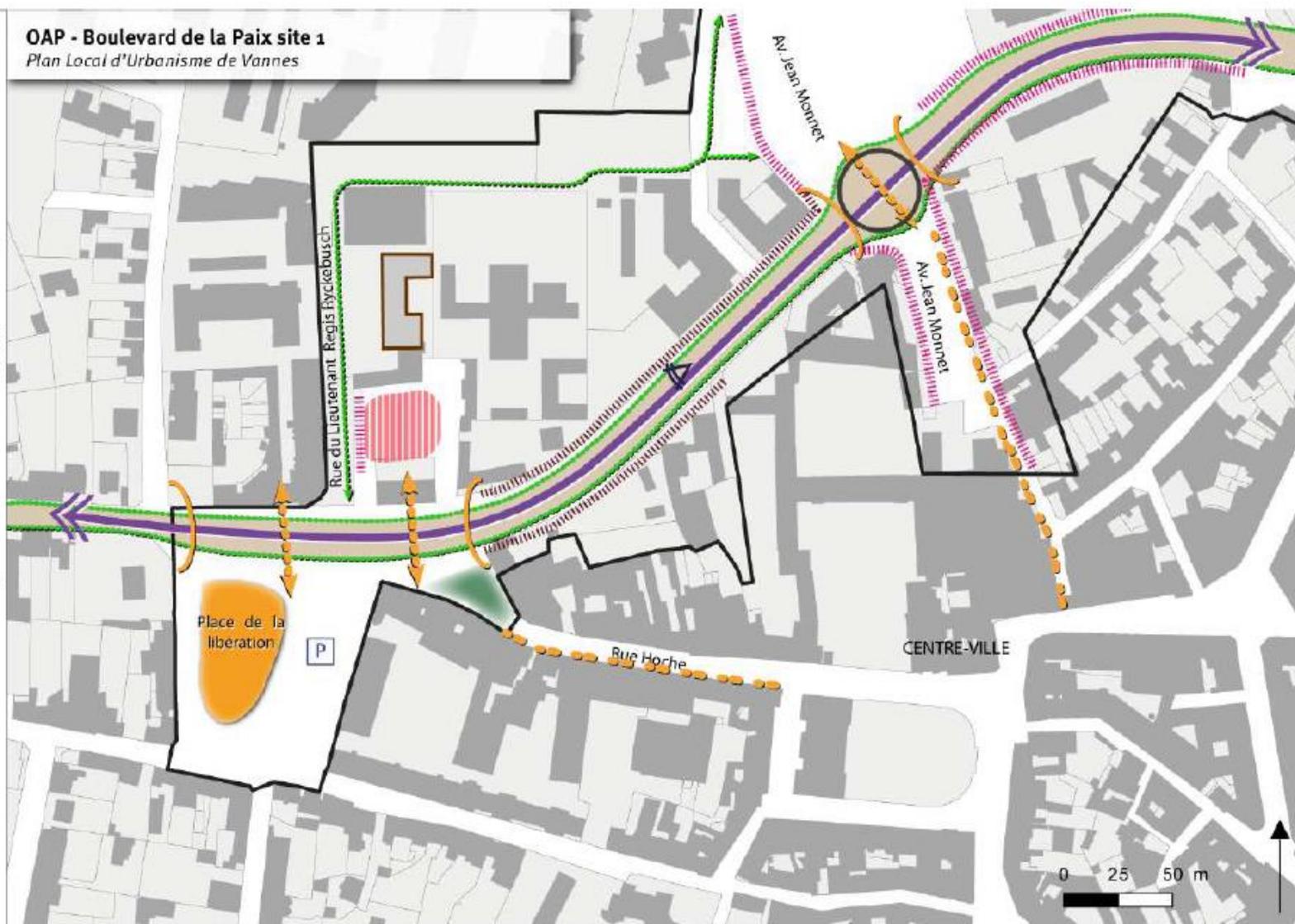
PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Espaces paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie

OAP - Boulevard de la Paix site 1

Plan Local d'Urbanisme de Vannes

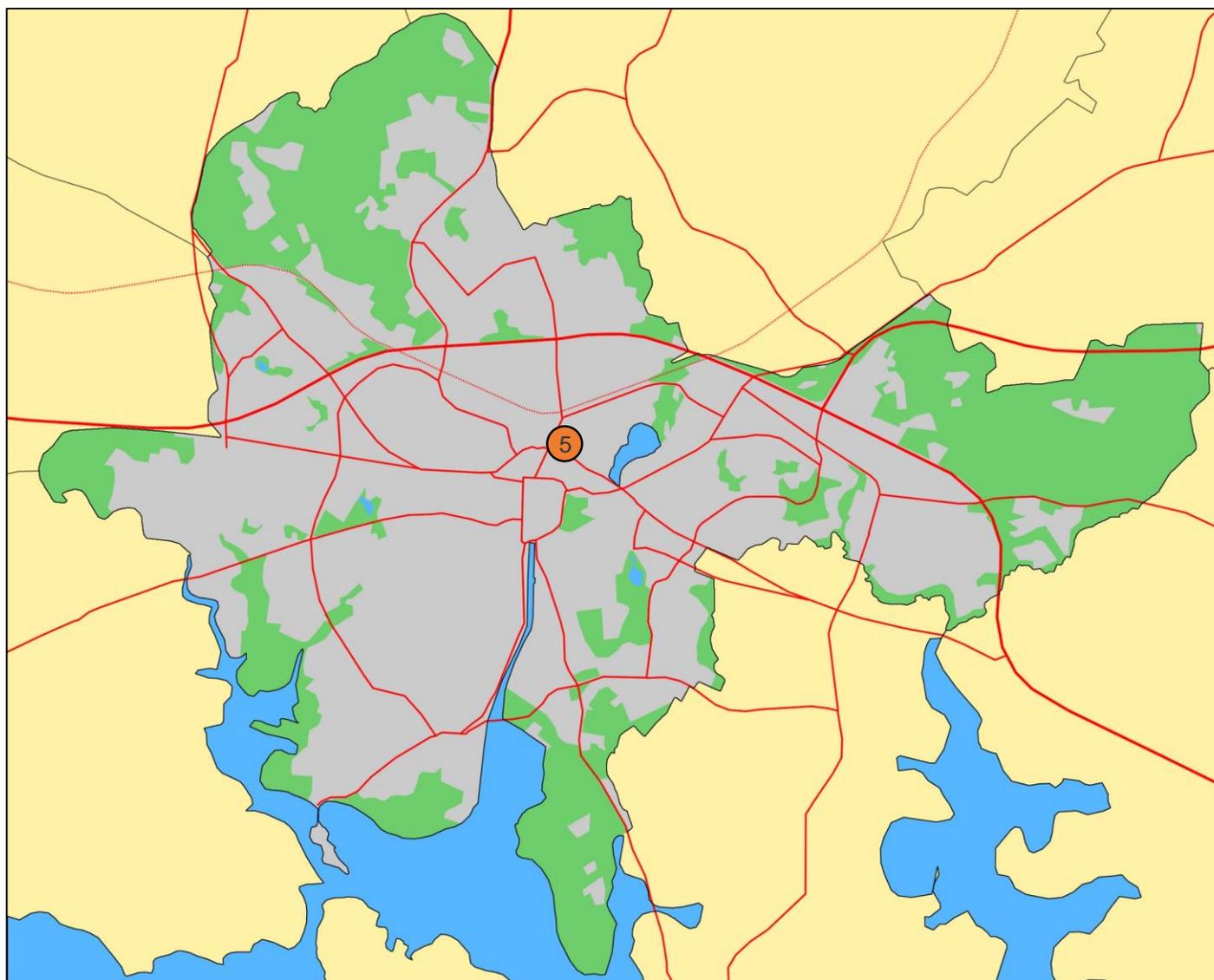


5.6. Boulevard de la Paix

5.6.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

5.6.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



Légende :

-  Site du projet : Bd. de la Paix
-  Tâche urbaine de Vannes
-  Espace naturels de Vannes (parcs, boisements, agricole)
-  Communes voisines
-  Trame viaire principale
- 

5.6.2.

Historique du site

5.6.2. L'histoire du site



Plan de la ville de Vannes en 1844 @rapport du CAUE 2021

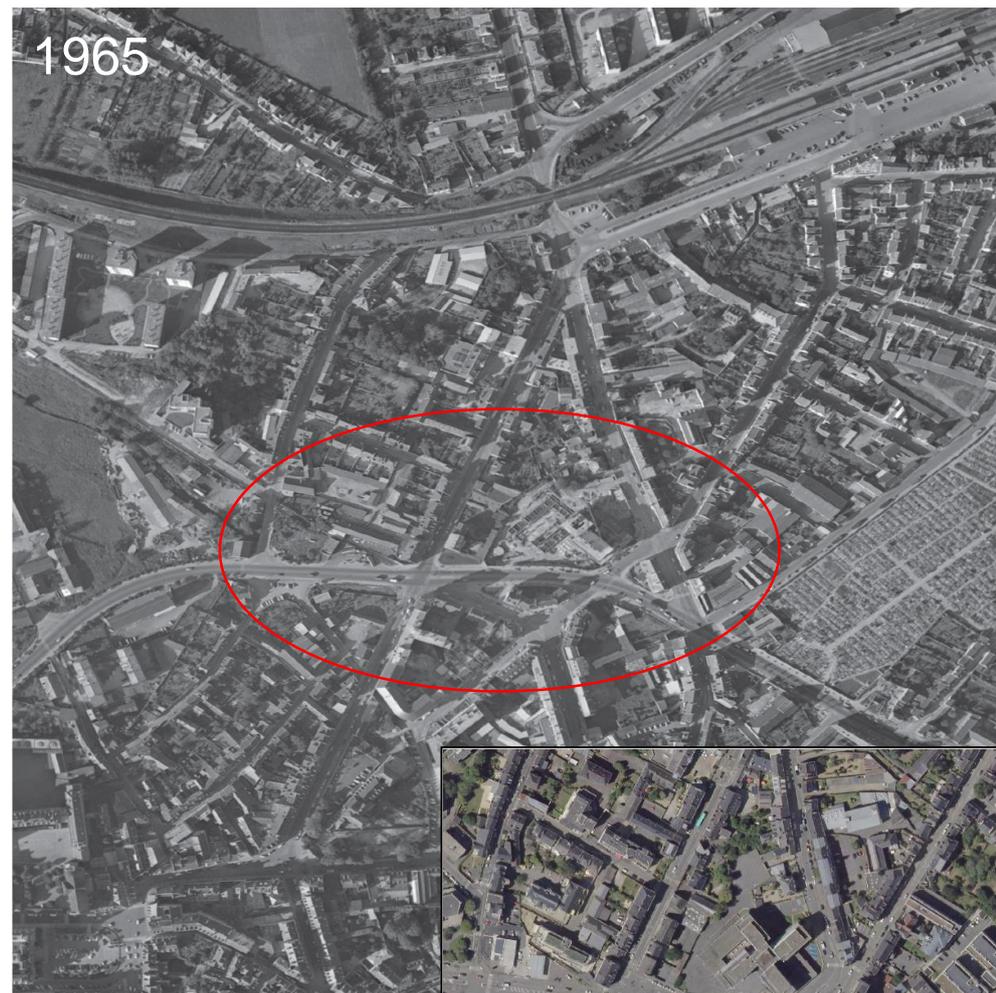
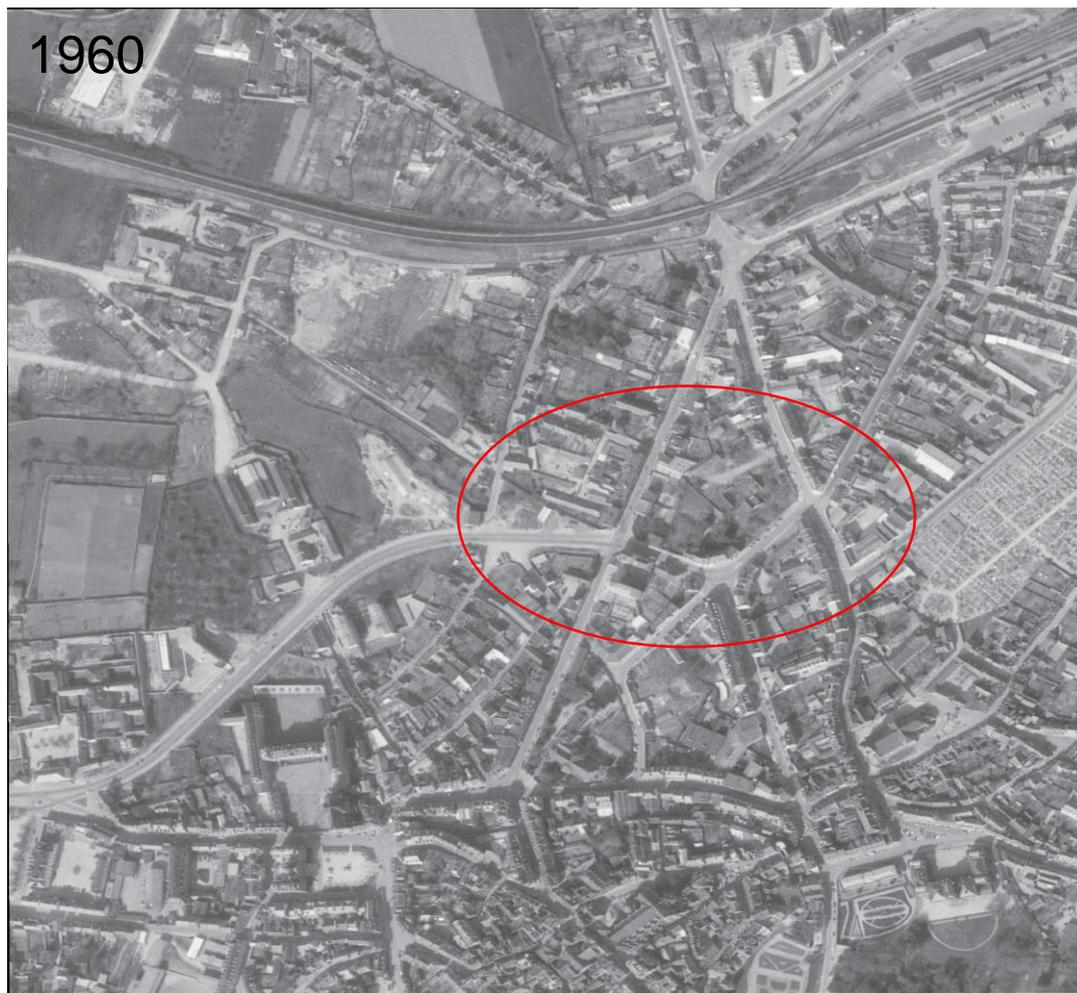


Plan cadastral 1947 @remonterletemps

Jusqu'au 19^e siècle, le secteur se trouvait en lisière de la ville médiévale. L'ancien prieuré est à l'origine d'un début d'urbanisation le long de l'axe majeur de communication Vannes-Pontivy-Lannion (entrée de ville). Aujourd'hui ce site correspond au site des archives municipales sur l'axe St-Symphorien.

Le ruisseau de Rohan (ou ruisseau de Meucon) traversait le secteur d'étude. Il est aujourd'hui canalisé en zone agglomérée.

5.6.2. L'histoire du site



Les années d'après-guerre marquent un tournant pour l'urbanisation de la commune. Elle tend à se moderniser avec de grands chantiers.

La place de l'automobile prend notamment une plus grande place dans les déplacements. Aussi en 1960 débute le percement du boulevard de la Paix qui se poursuit cinq ans plus tard, sur un deuxième tronçon qui fait l'objet de la présente OAP et qui marque une coupure urbaine entre le centre-ville au sud, la gare et les quartiers Nord.

Cela modifie profondément le tissu urbain : de nombreuses constructions anciennes sont démolies et les îlots sont restructurés. La cité administrative prend ainsi place au sein d'un nouvel îlot.

5.6.3.

La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

5.6.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

Le tissu urbain historique est très dense, les îlots bâtis sont presque entièrement urbanisés et laissent peu de place aux espaces verts.

Seuls les plus grands îlots, notamment au Nord sont végétalisés en leur cœur.

L'espace public est très imperméabilisé avec de grandes surfaces dédiés au déplacement des véhicules.



Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces boisés classés
-  Arbres protégés
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Aire de défense écologique à conserver



Rue du Colonel Pobequin
Rue du Lieutenant-Colonel Maury

5.6.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

A l'échelle du site, la trame verte ne constitue pas un élément central du paysage.

Sur le boulevard de la Paix, la perméabilité du sol prédomine. Nous n'identifions que très peu d'espaces verts.

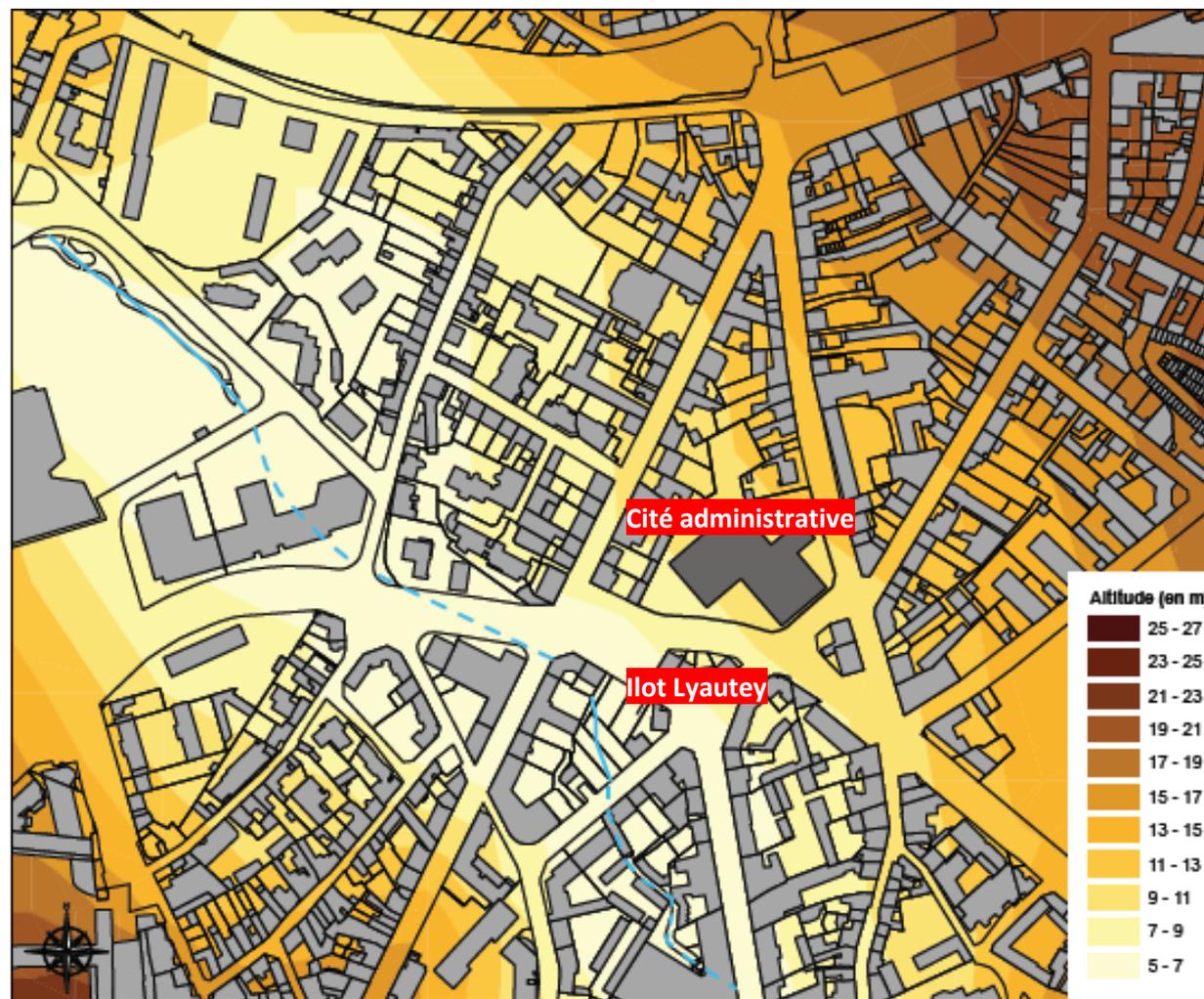
Aucun espaces boisés ni arbres protégés ne sont identifiés.



Légende :



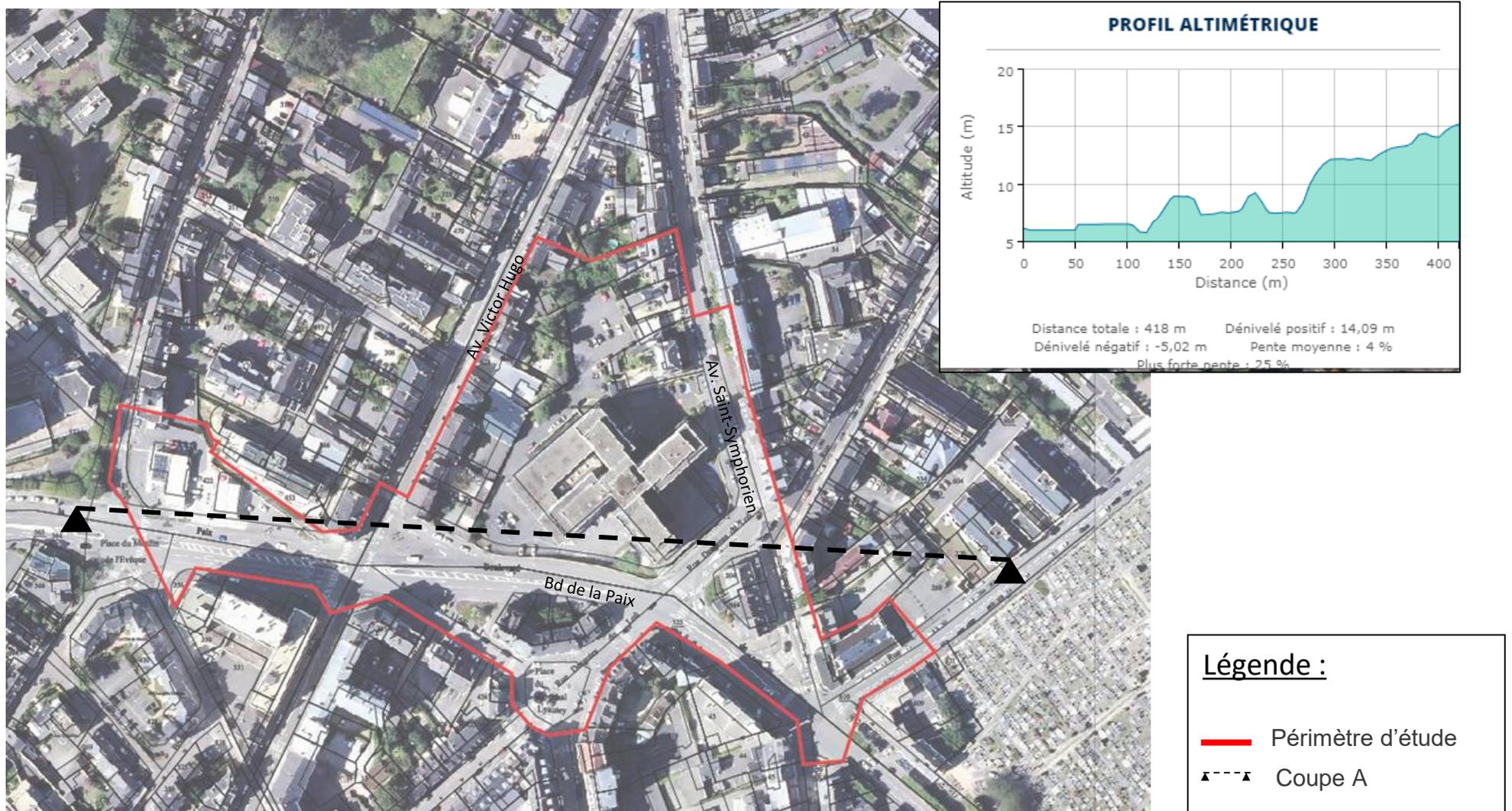
-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces boisés classés
-  Arbres protégés
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Aire de défense écologique à conserver



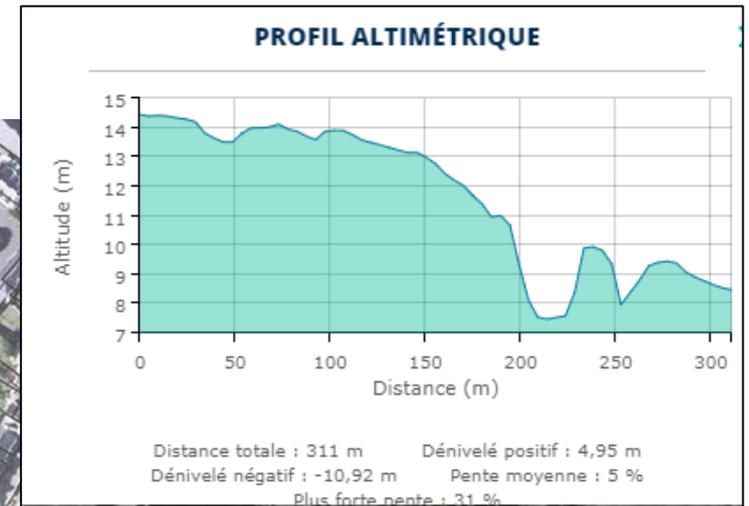
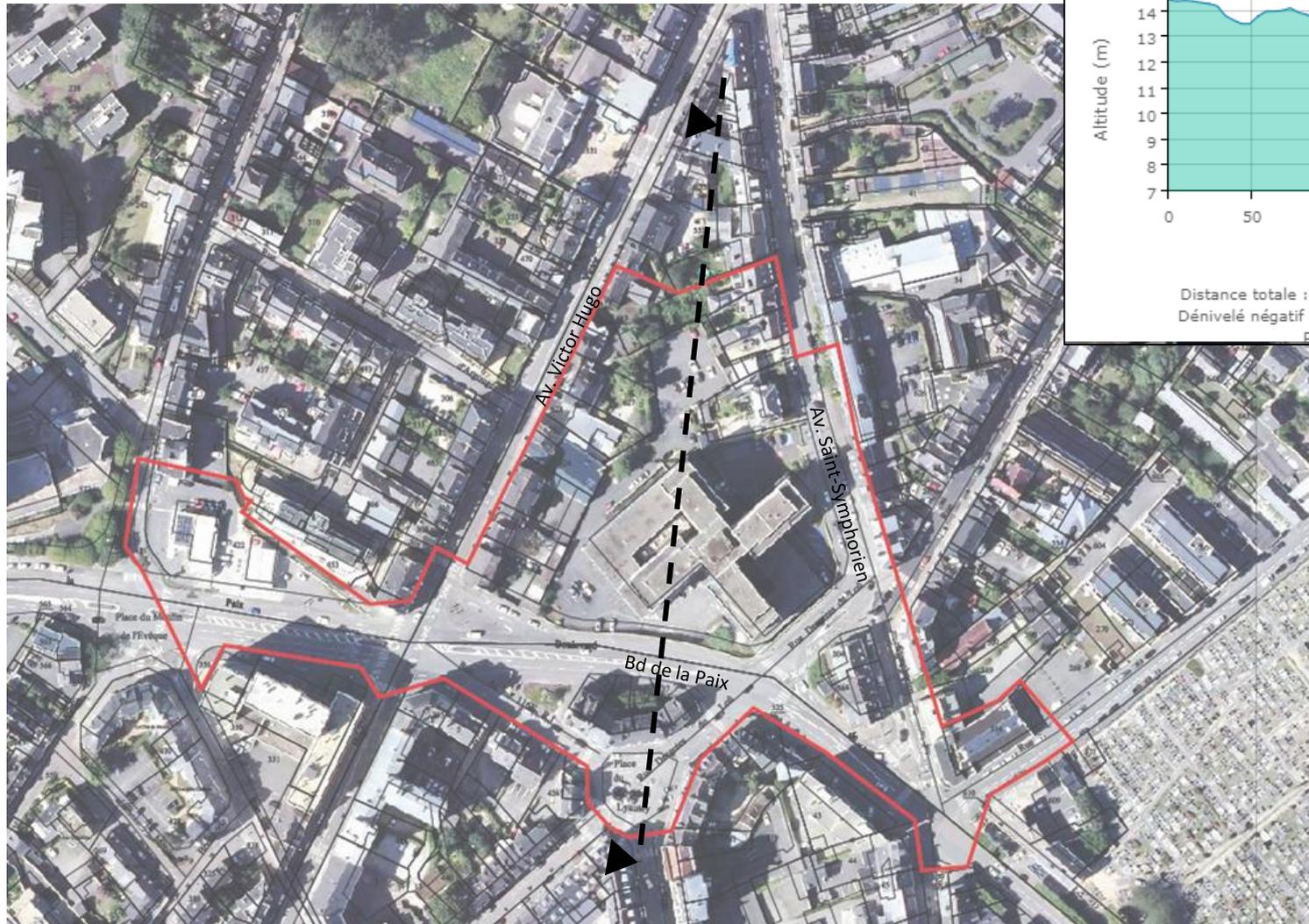
Reliefs du site @rapport du CAUE 2021

Les grands travaux du boulevard ont transformé le site avec la destruction des abords, le remblaiement en fond de vallon ainsi que la canalisation du ruisseau « le Rohan ».

Le secteur a subi des différences de niveaux aux abords du boulevard, ilot Lyautey et la parcelle de la cité Administrative qui marque une rupture dans la topographie. La topographie crée des perspectives et des vues sur le centre-ville.



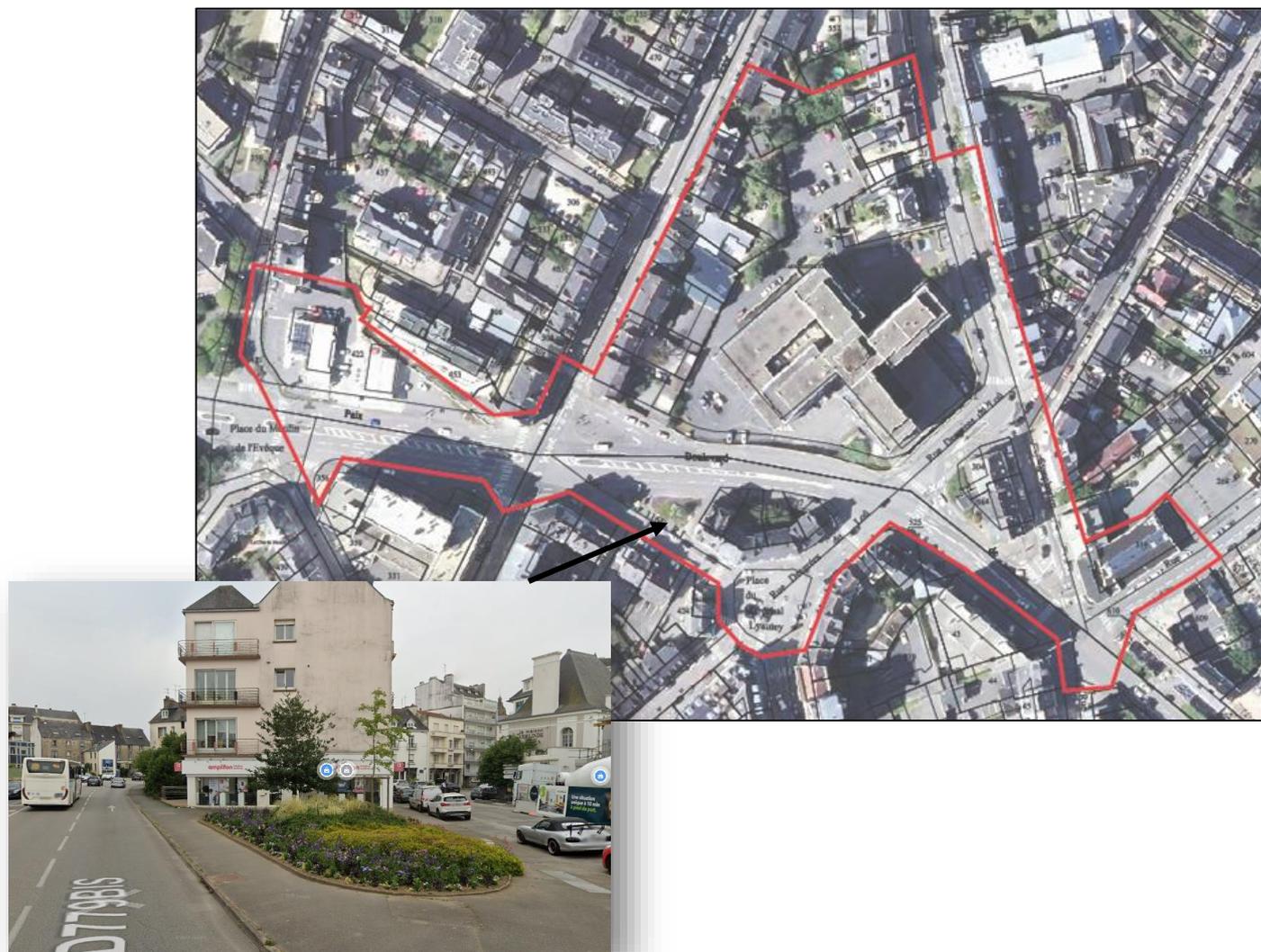
Profil altimétrique, Bd. de la Paix – site 2



Légende :

-  Périimètre d'étude
-  Coupe B

Profil altimétrique, Bd. de la Paix – site 2



5.6.4.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.6.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du quartier

Le secteur se situe à 800m du centre ville et à environ 600m de la gare SNCF. Il profite donc d'un emplacement stratégique en lisière du centre médiéval.

Le boulevard de la Paix, l'avenue Victor Hugo et l'avenue Saint Symphorien sont des axes structurants à l'échelle de la Ville.

Les cheminements doux se font le long des voiries sur des trottoirs. La largeur du boulevard de la Paix et son trafic véhicules important en font un axe difficilement traversable pour les piétons.

Une piste cyclable bidirectionnelle provisoire a été aménagée en rive Nord du bd. de la Paix.

Le stationnement aérien public se fait le long des voies secondaires perpendiculaires au bd. de la Paix. La place du Maréchal Lyautey est entièrement dédiée au stationnement, également sa partie centrale.

A environ 500m des parkings offrent une grande capacité d'accueil (parking du Palais des Arts et secteur Gare).



Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire
-  Zone de stationnement aérienne
-  Parking public
-  Accès piétonnier
-  Accès véhicule
-  Station de bus

5.6.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site

Le site d'étude est scindé de toute part par trois axes majeurs à double sens :

- Avenue Victor Hugo
- Avenue St-Symphorien
- Boulevard de la Paix

Les autres axes secondaires sont à sens unique de manière à relier les voies majeures.

Deux accès véhicules au Nord et au Sud-Est permettent l'entrée à la Cité administrative.

Le secteur est bien desservi par les transports en commun sur le boulevard et l'avenue St-Symphorien.

Les zones de stationnements se situent sur les pourtours de la cité Administrative et l'îlot Lyautey.

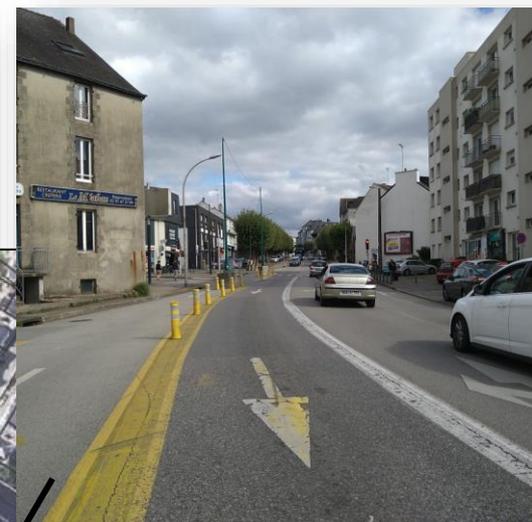


Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire
-  Zone de stationnement aérienne
-  Parking public
-  Accès piétonnier
-  Accès véhicule
-  Station de bus



5.6.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site



5.6.5.

L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.6.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Le tissu urbain à l'échelle du quartier est hétérogène.

Plusieurs grands équipements sont identifiés, tels que le cimetière de Boismoreau, les archives municipales.

Le secteur est bordé par de très nombreuses constructions identifiées comme remarquables au PLU.

A l'Ouest, en entrée de site, les immeubles collectifs sont de grandes hauteurs allant du R+3 au R+10. A l'Est, les hauteurs sont moins importantes.

Le linéaire commercial est essentiellement localisé le long du boulevard de la Paix ainsi qu'autour de la place du Maréchal Lyautey.



Légende :

- | | | | |
|---|-----------------------|---|----------------------|
|  | Périmètre de projet |  | Logements collectifs |
|  | Equipements |  | Bâti remarquable PLU |
|  | Activités |  | Activité / logements |
|  | Maisons individuelles | | |



5.6.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le site possède un tissu urbain différencié :

- Activité : la station service
- Des logements individuels
- Des bâtis remarquables
- Des bâtis alliant activités et logements

La morphologie urbaine est particulière. La construction du boulevard a isolé les îlots Lyautey et St-Symphorien. En conséquence, des pignons aveugles qui témoignent d'un tissu « rompu » où leurs jardins ont été amputés.

Les constructions datent du XXe siècle.



Légende :

	Périmètre de projet		Logements collectifs
	Equipements		Bâti remarquable PLU
	Activités		Activité / logements
	Maisons individuelles		





Cadastre solaire, site Bd. De la Paix – site 2 @golfeduMorbihan

Légende :

Cadastre solaire

Contours bâtiments



Gisement solaire sur toitures

-  Faible < 1200 kWh/m².an
-  Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an
-  Bon 1300 - 1400 kWh/m².an
-  Elevé > 1400 kWh/m².an

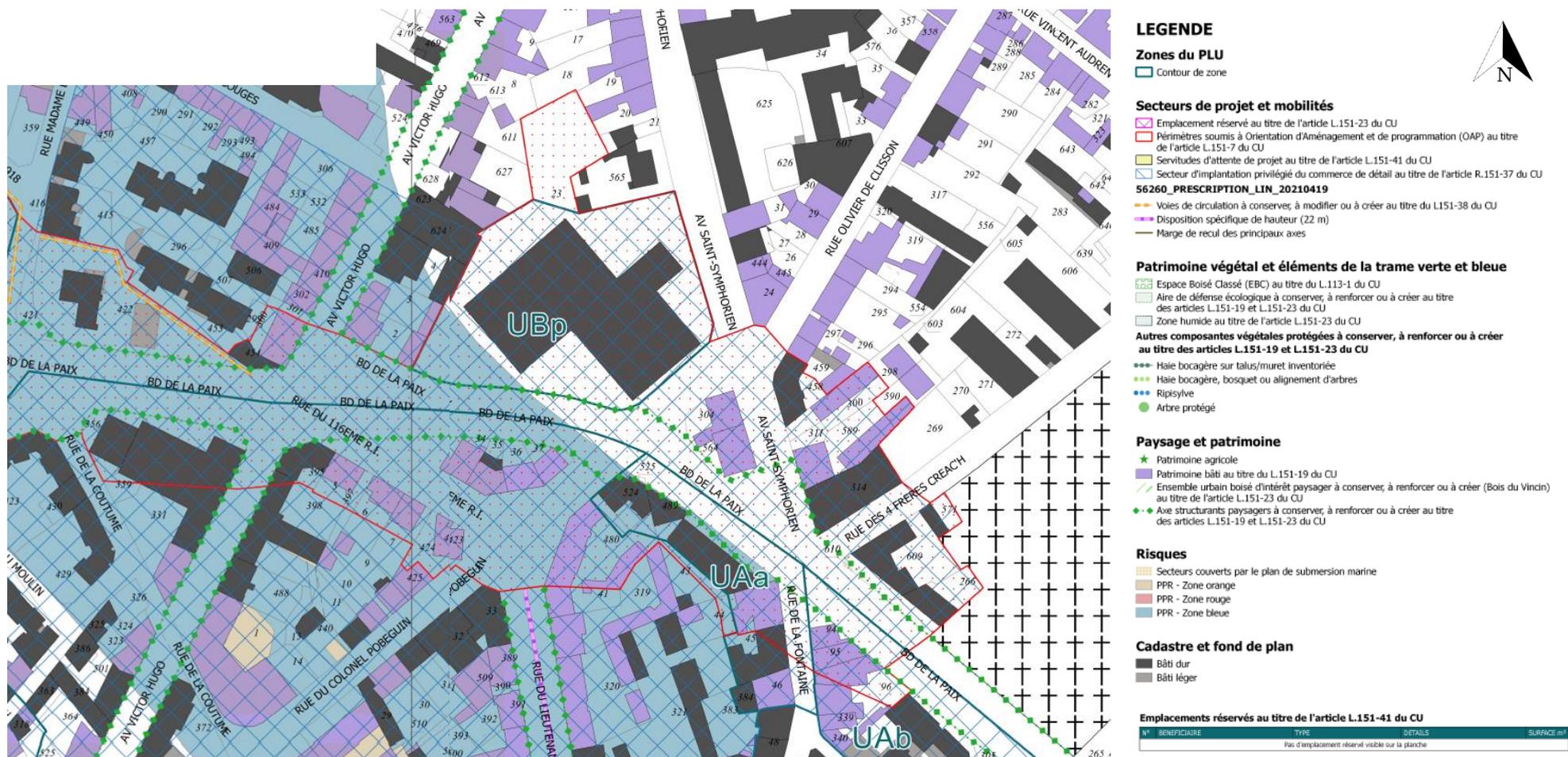
5.6.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale



5.6.6.

Le contexte réglementaire

5.6.6. Le Contexte réglementaire



Le site est situé en zone UBp au PLU en vigueur, soit une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif avec la présence d'équipements publics, de commerces et de services.

Il comprend les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une grande partie des bâtis sont identifiés comme patrimoine bâti à conserver.

Une voie de circulation est à conserver, créer ou à modifier autour de la station service au Nord. Le long de la voirie des axes structurants paysagers seront à créer. Le site est inscrit en partie dans une zone à risque inondable bleue d'après le PPRI.

5.6.6. Le Contexte réglementaire

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement de la zone)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Bâtiment à préserver et à mettre en valeur sans usage prédéfini
-  Place à requalifier avec un traitement paysager
-  Bureaux - Logements
-  Front bâti et paysager homogène à structurer
-  Permettre des hauteurs (22m) sous réserve d'une bonne gestion des co-visibilités et d'une prise en compte des volumes des constructions adjacentes existantes sur le front bâti
-  Polarité commerciale

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

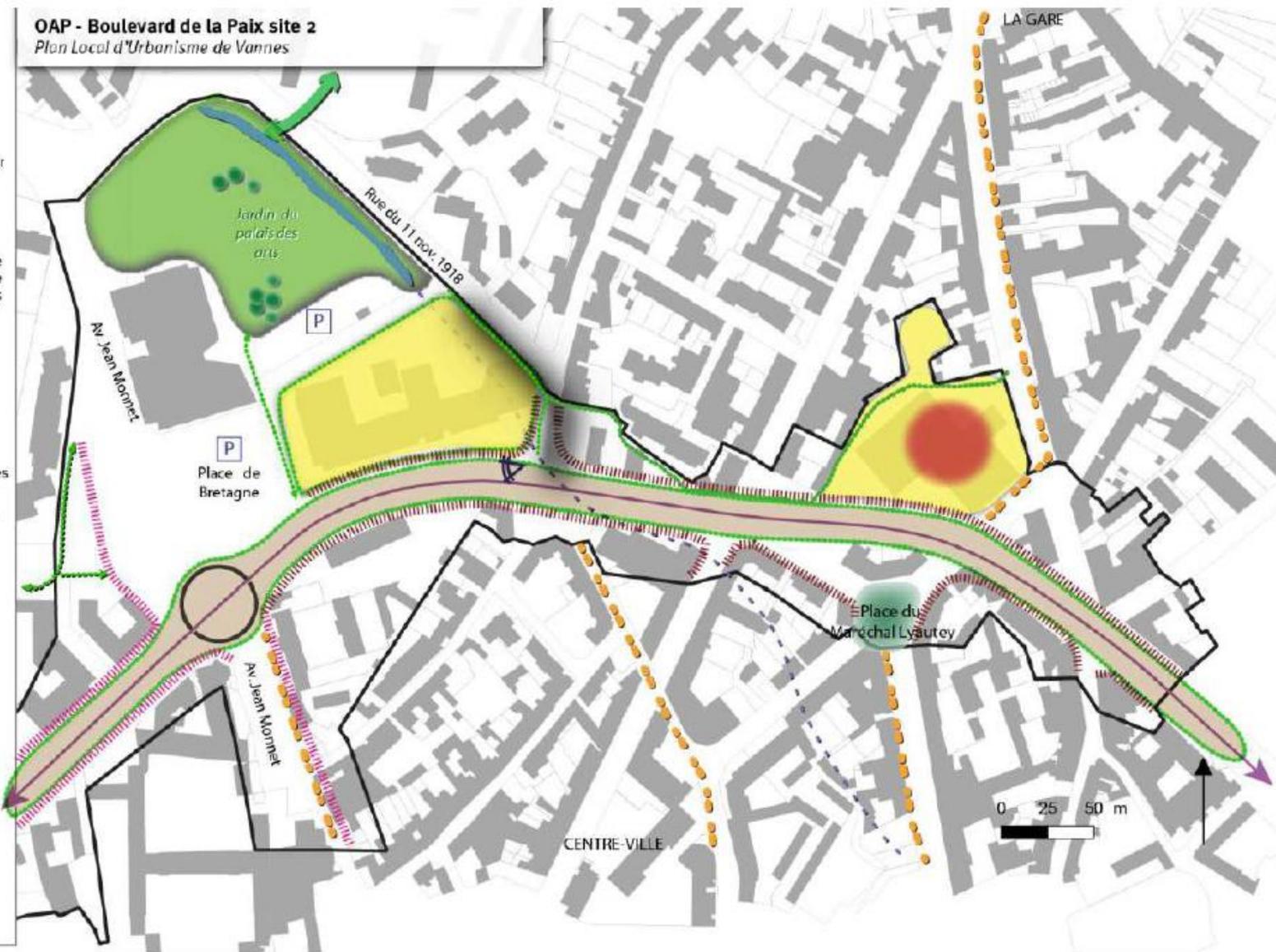
(Tracés des voies à adapter lors de l'aménagement de la zone)

-  Point de perméabilité priorisant les déplacements doux
-  Ligne de Transport en Commun en Site Propre
-  Principe de cheminements doux
-  Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement de la zone)

-  Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
-  Connexion avec l'espace d'agrément existant
-  Mise en valeur du cours d'eau
-  Préserver les arbres d'intérêt paysager
-  Haies à conserver

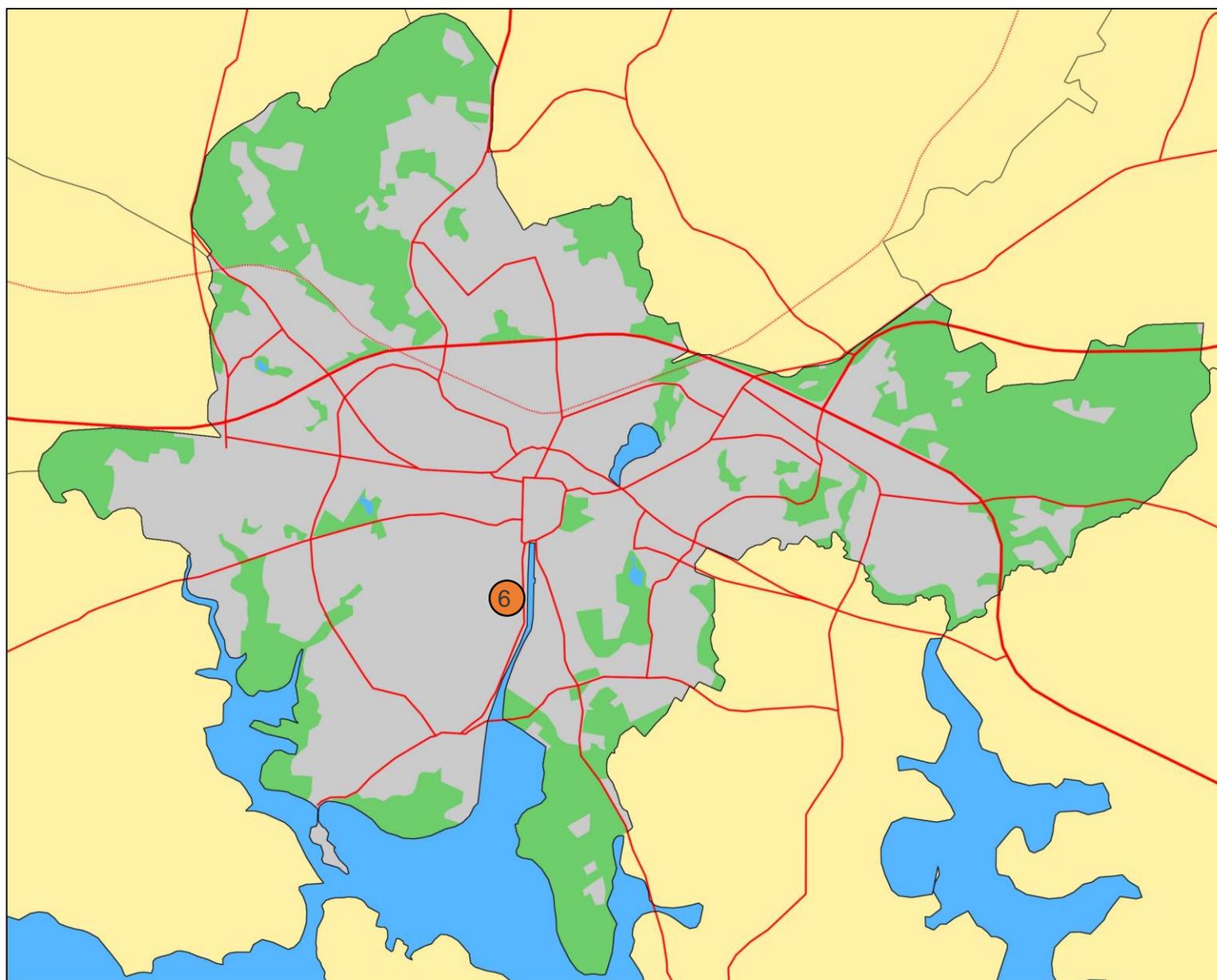


5.7. GRETA

5.7.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

5.7.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



Légende :

-  Site du projet : GRETA
-  Tâche urbaine de Vannes
-  Espace naturels de Vannes (parcs, boisements, agricole)
-  Communes voisines
-  Trame viaire principale
-  Voie ferrée

5.7.2.

Historique du site

5.7.2. L'historique du site



C'est le 20 octobre 1884 qu'une école normales d'institutrices est ouverte, qui correspond au bâtiment historique en H encore existant aujourd'hui.

Sur les photographies de 1946 nous identifions 2 grandes annexes importantes, de part et d'autre du bâtiment en H et adressées sur l'av. Delatre de Tassigny. Ces 2 ensembles de bâtiments sont aujourd'hui réduits et laissés en partie à l'abandon.

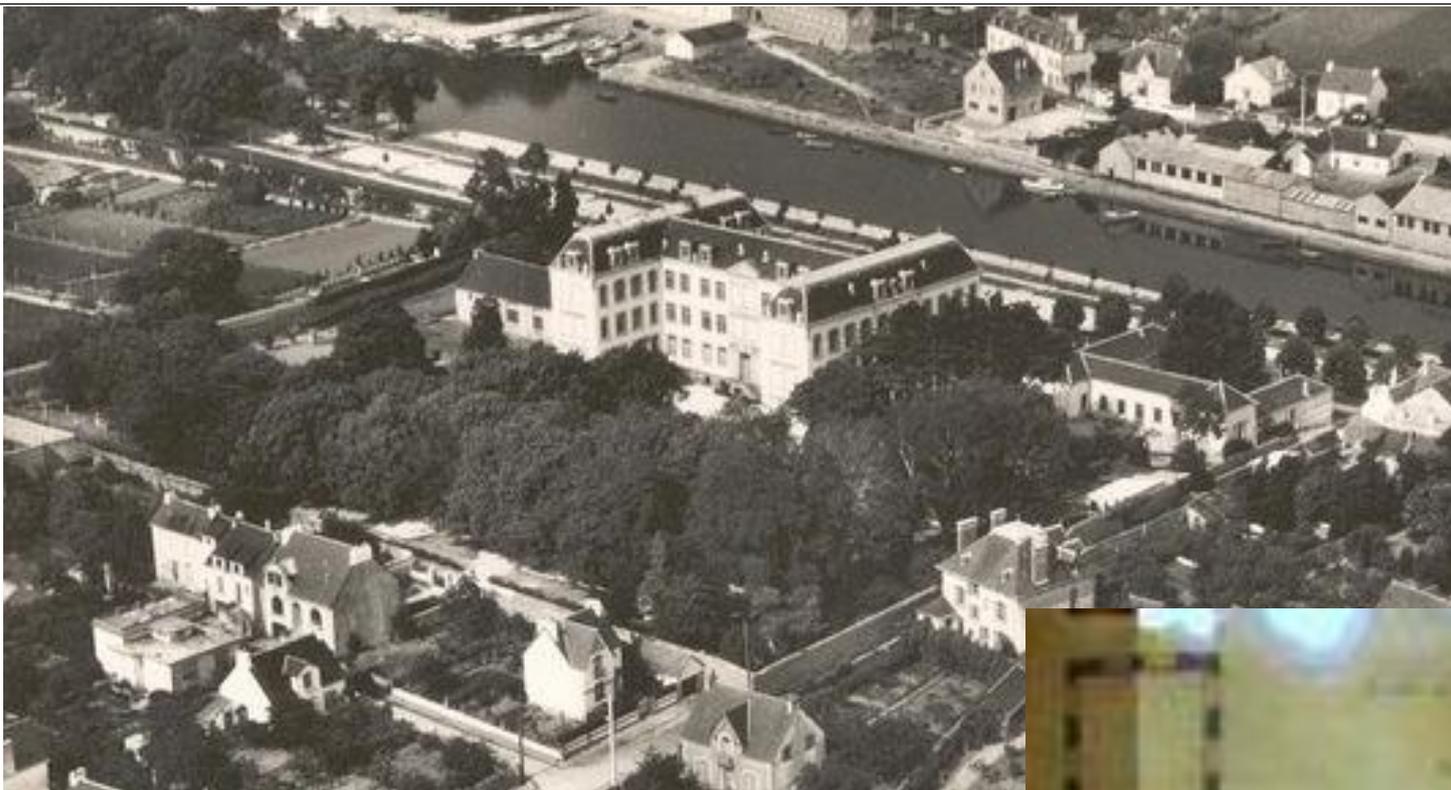
Depuis les années 60, les franges du site se densifient, notamment sur la rue et l'impasse Jean Marie Allanic directement à l'Ouest et au Sud et l'implantation de l'école publique de La Rabine.

Le 25 septembre 2004 est inauguré sur le site un gymnase multisport.

Les parcelles situées juste au Nord de l'école La Rabine ne sont urbanisées qu'en 2008-2009 par une opération de logements.

Le site est aujourd'hui intégralement une propriété du domaine privé de la Ville de Vannes.

5.7.2. L'historique du site



Photographie année 1950

Plan RdC bâtiment historique en H



5.7.3.

La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

5.7.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier



A proximité, le site profite de la Marle, utilisée comme espace portuaire de Vannes et dont la rive Ouest a été réaménagée (av. Delatre de Tassigny, promenade de la Rabine) avec des espaces de rencontres et de loisirs plantés.

Les parcelles privées avoisinantes possèdent de grands jardins qui participent à la trame verte du quartier.

Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Arbres protégés
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Changement topographique



5.7.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de site



Le site est globalement très minéral avec de grands espaces dédiés au stationnement et aux espaces de rencontre, notamment liés à l'école de la Rabine (cours, terrain de jeux).

La partie Sud-Ouest du site est généreusement plantée, s'y localise un cheminement doux entre la rue Jean-Marie Allanic et le gymnase.

L'espace situé entre le bâtiment historique en H et l'av. Delatre de Tassigny possède également de grandes surfaces enherbées et plantées.

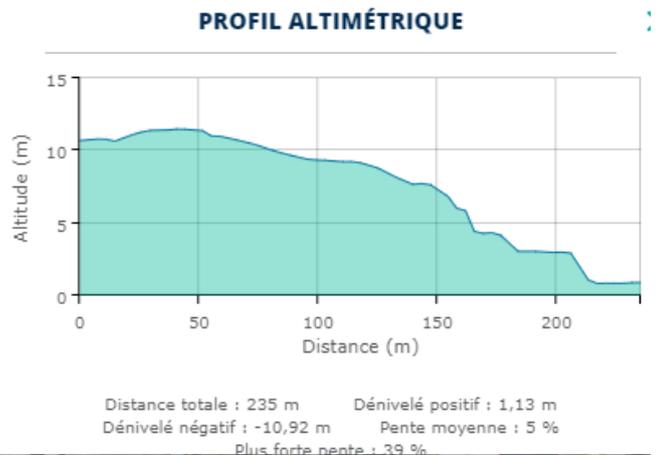
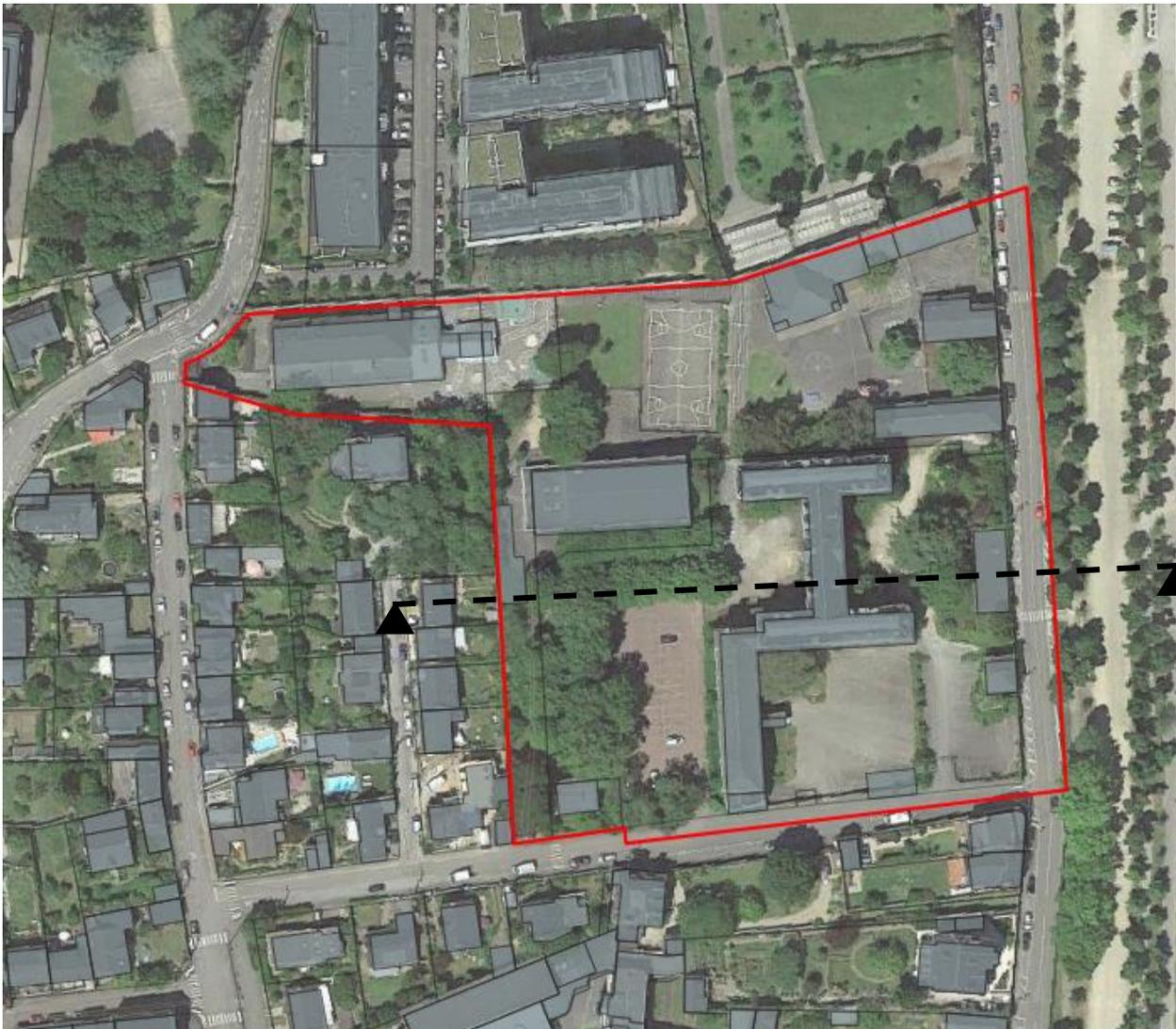
Au Sud comme à l'Est, le site est marqué par un changement de topographie. Il se trouve fortement surélevé par rapport à l'av. Delatre de Tassigny.

Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Arbres protégés
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Changement topographique



5.7.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de site



Légende :

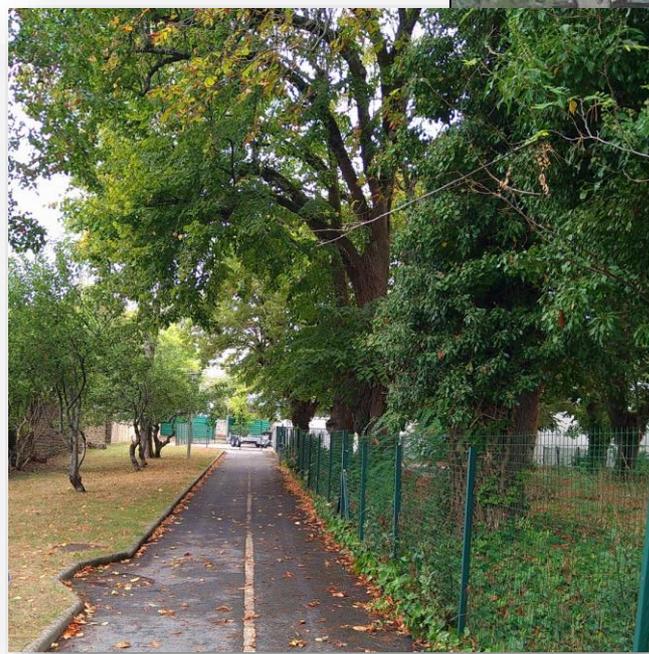
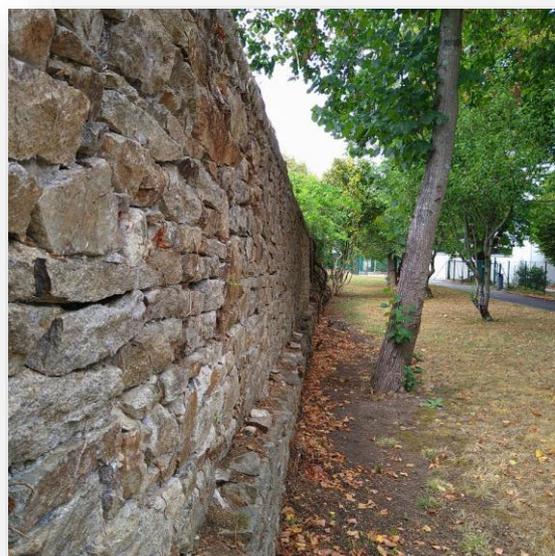
- Périimètre d'étude
- Coupe A

Profil altimétrique, GRETA



Profil altimétrique, GRETA

5.7.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de site



5.7.4.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.7.4. Les déplacements, le stationnement – échelle de quartier

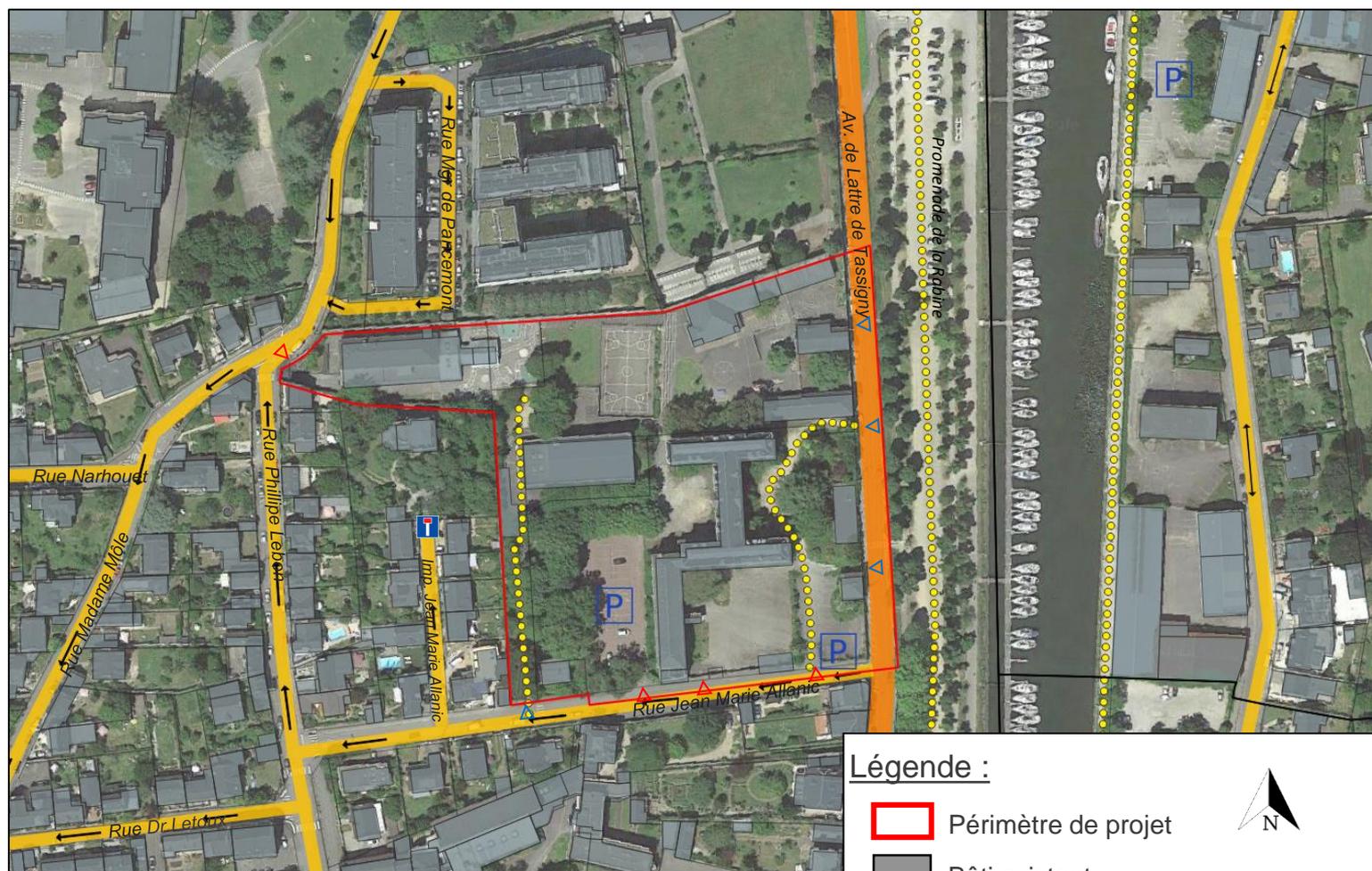
Le site est situé à environ 5 min. à pied de la place Gambetta (entre port et centre-ville), facilement accessible par l'av. Delatre de Tassigny, voie structurante qui dessert la rive Ouest du port. En parallèle, la promenade de la Rabine sécurise et valorise les déplacements doux entre le centre-ville et le Sud de Vannes.

Au Sud, la rue Jean-Marie Allanic est étroite et en partie en sens unique, elle permet la desserte véhicule du site.

Au Nord-Ouest, la rue Philippe Lebon permet d'accéder à l'école de la Rabine.

Plusieurs accès piétons existent sur l'ensemble des voies périphériques. Ils sont généralement constitués d'escaliers pour la gestion du dénivelé et donc peu accessibles aux PMR.

Plusieurs lignes de bus empruntent l'av. Delatre de Tassigny, cependant l'arrêt le plus proche est situé à environ 400m au Sud.



Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire
-  Cheminements piétons déportés
-  Parkings
-  Sans issue
-  Accès piétonnier
-  Accès véhicule



5.7.4. Les déplacements, le stationnement – échelle du site

Le site possède deux zones de stationnement, au Sud.

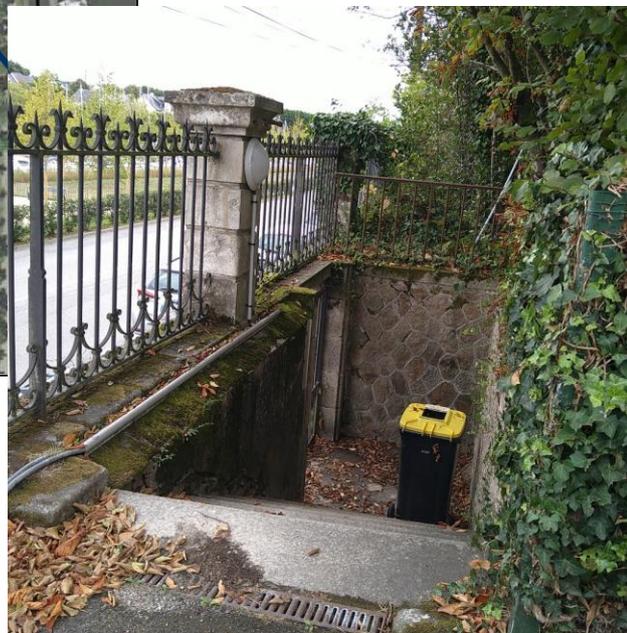
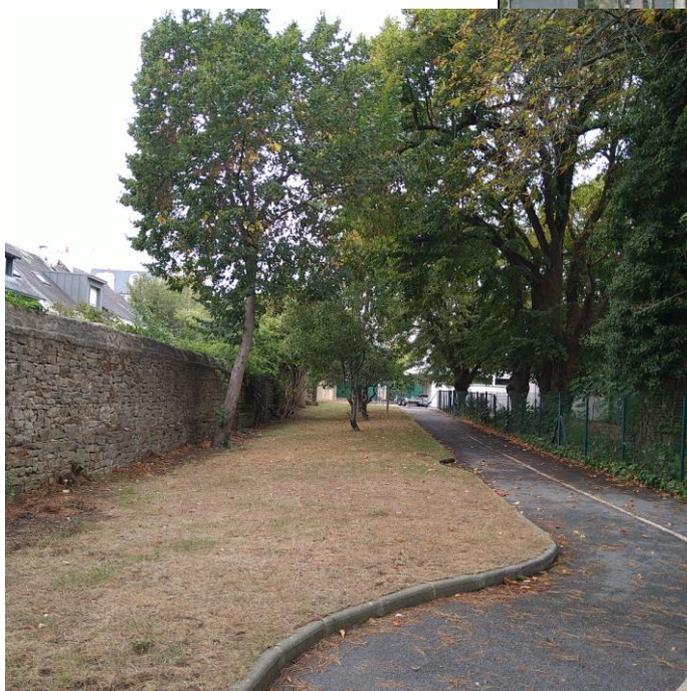
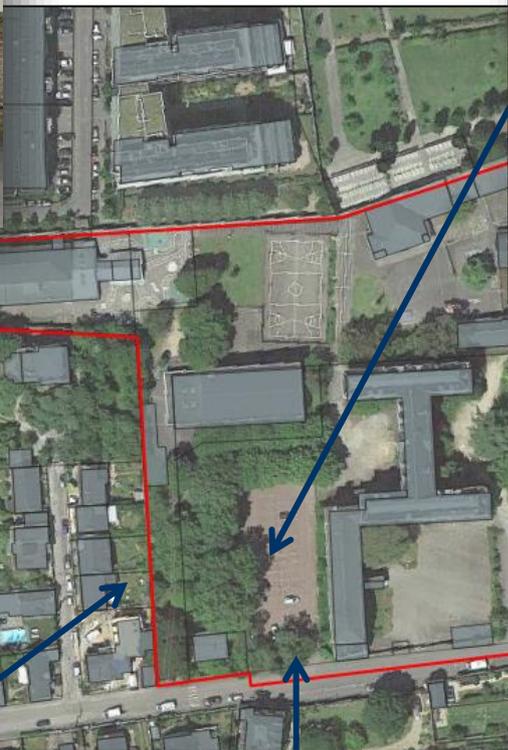
Il est actuellement fermé au public, seul un cheminement piéton à l'Ouest permet l'accès à l'intérieur du périmètre d'étude.



Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire
-  Cheminements piétons déportés
-  Parkings
-  Sans issue
-  Accès piétonnier
-  Accès véhicule

5.7.4. Les déplacements, le stationnement – échelle du site



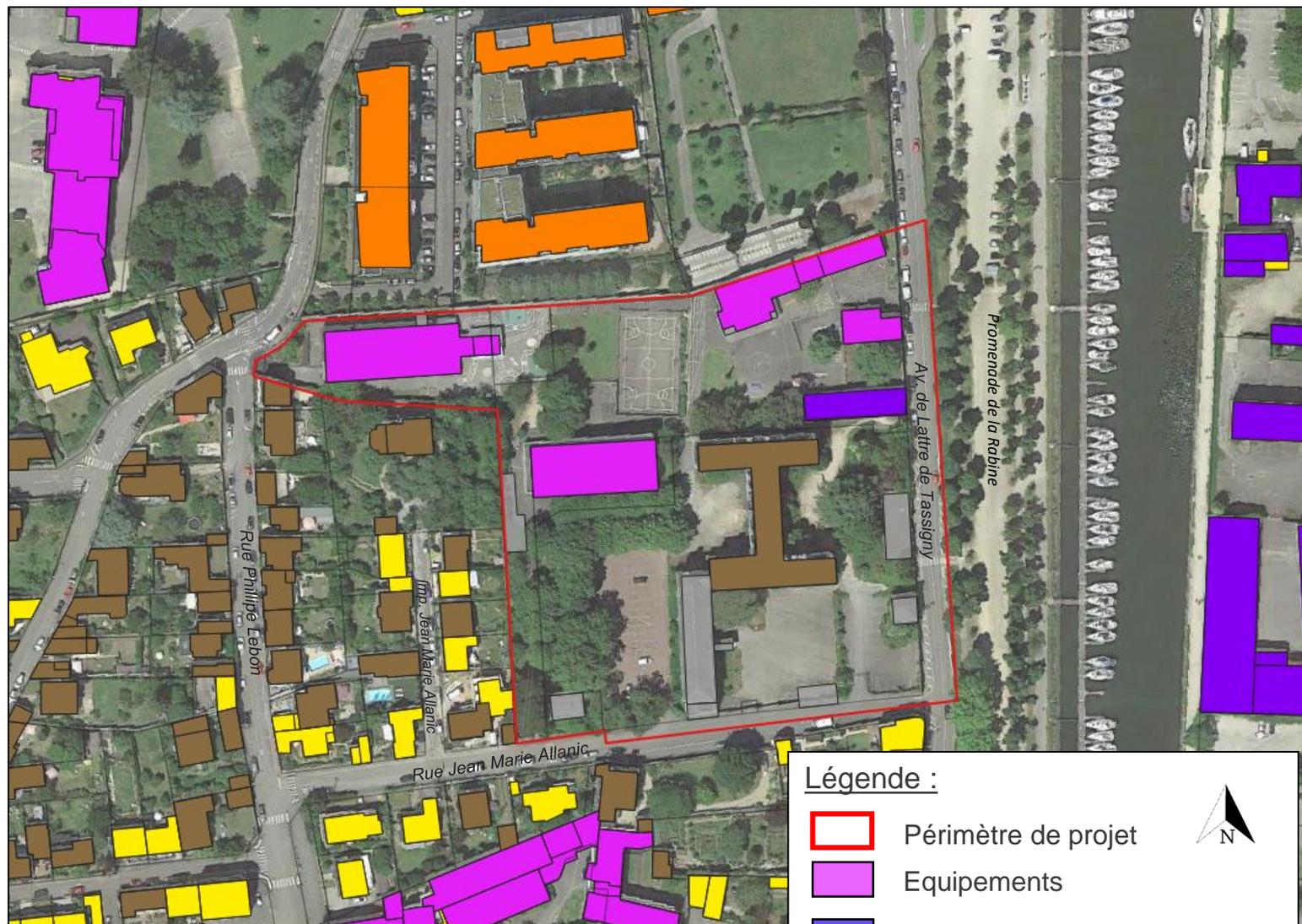
5.7.5.

L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.7.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Les fonctions urbaines du site sont diversifiées :

- Des équipements publics : établissements scolaires (lycées) au Nord et au Sud.
- Des activités économiques principalement le long de la rive Est du port : commerces, entrepôt du Service Propreté de la Mairie.
- De l'habitat, essentiellement situé à l'Ouest et dont de nombreuses constructions sont identifiées comme remarquables par le PLU. Au Nord, des logements collectifs récents de R+4 ont été construits entre 2008 et 2010.



Légende :

-  Périmètre de projet
-  Equipements
-  Activités
-  Maisons individuelles
-  Bâtiments logements collectifs
-  Bâti remarquable PLU

5.7.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

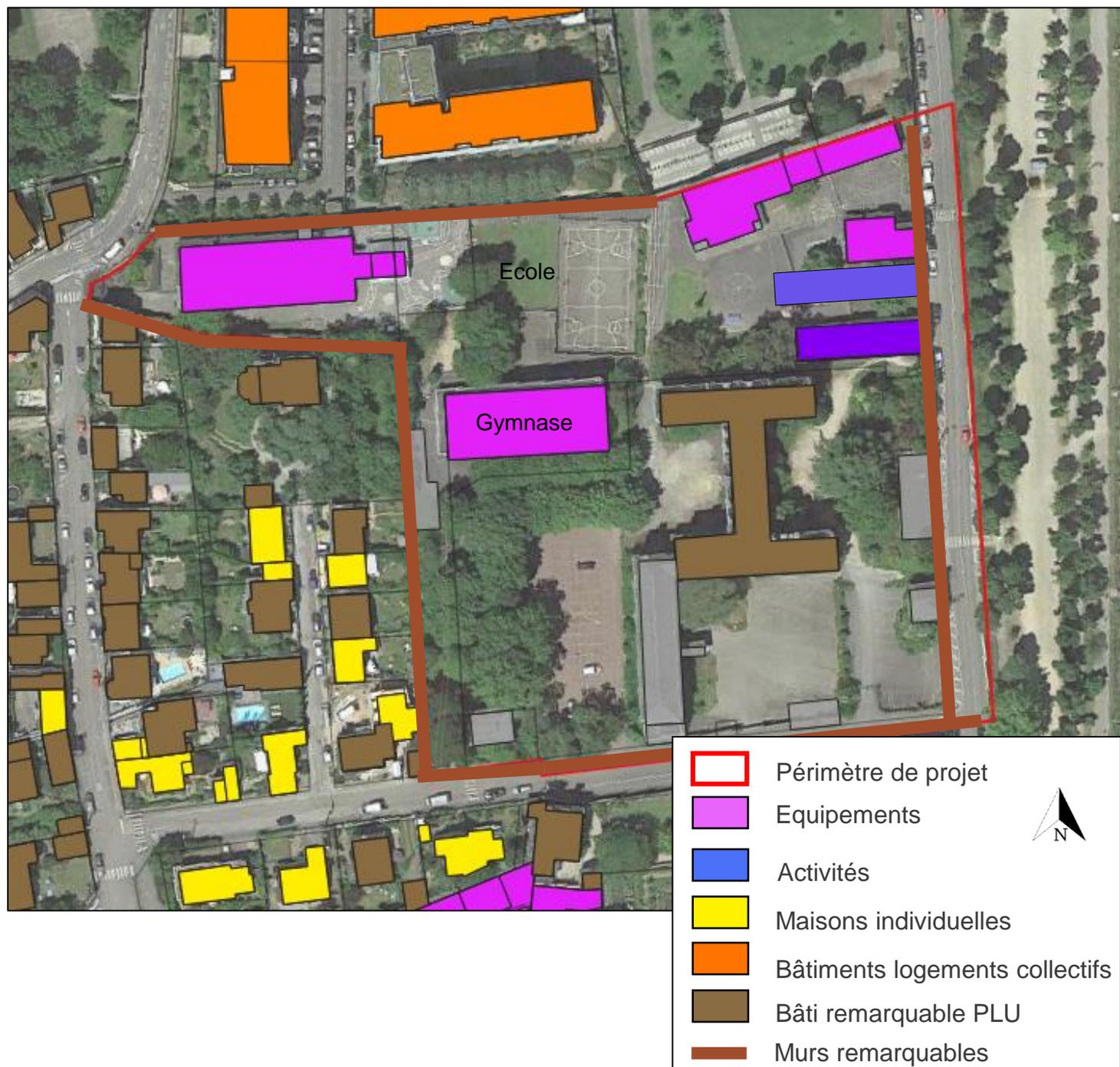
Les bâtiments de l'ancienne école d'institutrice puis GRETA sont aujourd'hui désaffectés.

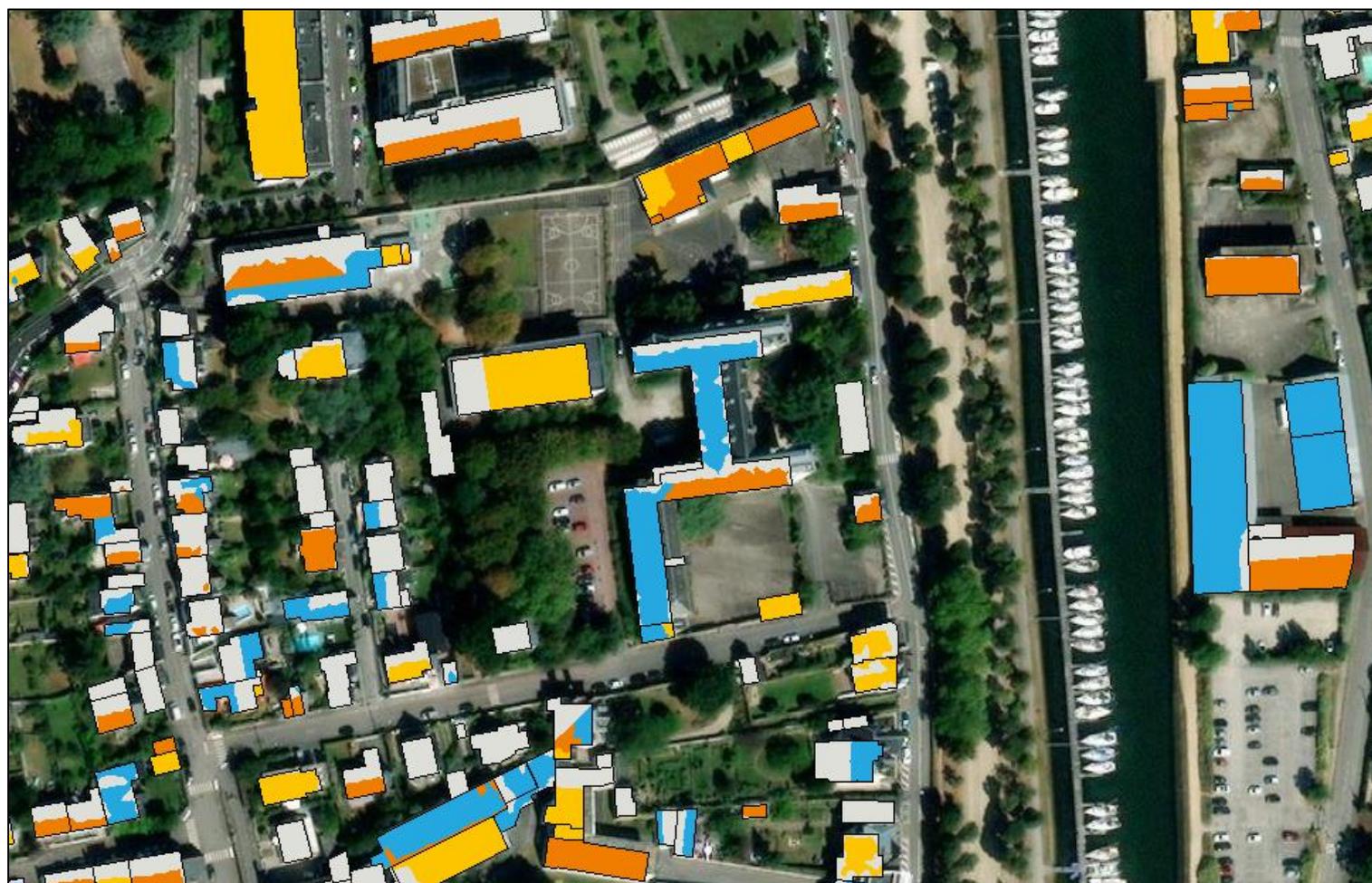
Au Nord, l'école primaire et ses multiples bâtiments sont toujours en activité, tout comme le gymnase construit en 2004.

Un bâtiment, sur le flanc Est, est destiné à une activité économique : le siège social du Bagad de Melineron.

Le site est ceinturé par plusieurs murs en pierre de qualité dont certains sont surmontés de grilles en fer forgé.

Le bâtiment historique en H est identifié comme remarquable au PLU.





Cadastre solaire, site Greta @golfeduMorbihan

Légende :

Cadastre solaire

Contours bâtiments



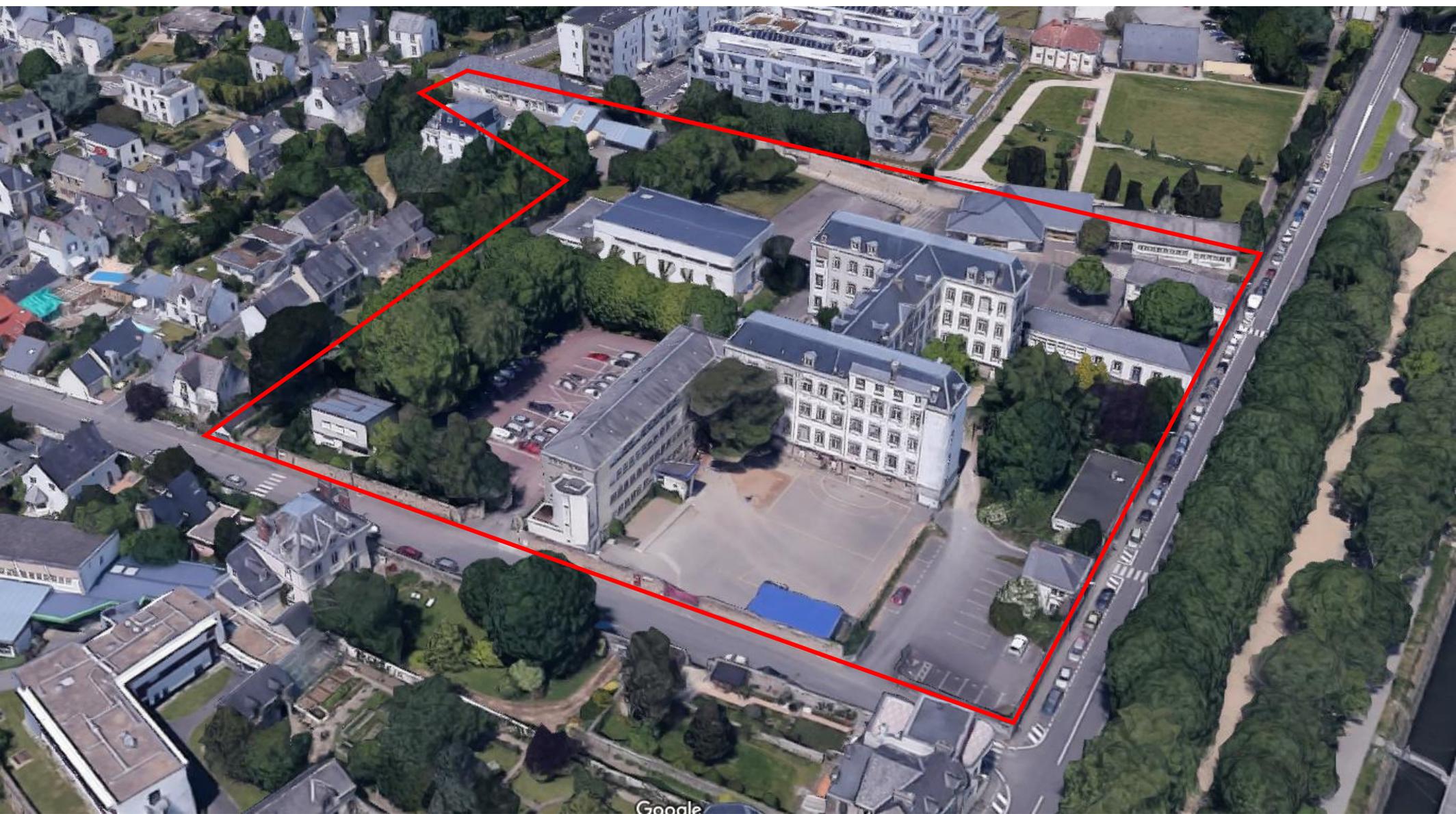
Gisement solaire sur toitures

■ Faible < 1200 kWh/m².an

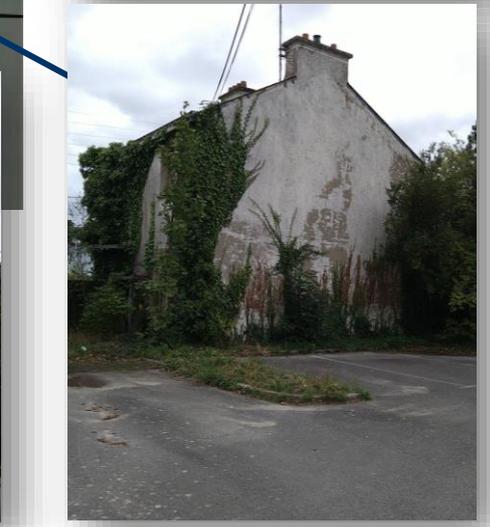
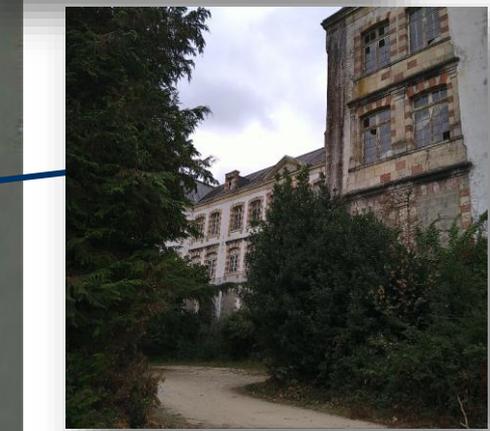
■ Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an

■ Bon 1300 - 1400 kWh/m².an

■ Elevé > 1400 kWh/m².an



5.7.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site



5.7.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site



5.7.6.

Le contexte réglementaire

5.7.6. Le Contexte réglementaire

Le site est situé en zone UBp au PLU en vigueur, soit commune une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif avec présence d'équipements publics, commerces, services.

Le bâtiment historique en H ainsi que plusieurs murs de clôture doivent faire l'objet d'une protection « à maintenir » dans le cadre de la modification du PLU.

Un seul arbre est identifié comme protégé.

	Limite de zone
	Immeubles classés ou inscrits
	Patrimoine bâti à maintenir
	Patrimoine bâti à maintenir de préférence
	Formes homogènes urbaines
	Séquences Urbaines
	Murs / Clôtures à maintenir
	Détail architectural
	Arbre protégé
	Patrimoine agricole
	Voies de circulation à conserver à modifier ou à créer au titre du L.151-38 du CU
	Disposition spécifique de hauteur (22 m)
	Halle bocagère sur talus/muret inventorié au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme
	Halle bocagère bosquet ou alignement d'arbres au titre du L.151-23 du CU
	Ripisylve protégée au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme
	Axes structurants paysagers (continuité végétale) : au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Marge de recul des principaux axes
	Sentier du littoral - Servitude EL9
	Emplacement réservé
	Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
	Perimètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
	Secteur d'implantation privilégié du commerce de détail au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme
	Espace Boisé Classé au titre du L.113-1 du CU
	Aire de défense écologique au titre du L.151-23 du CU
	Zones Humides : au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations
	PPR - zone orange
	PPR -zone rouge
	PPR - zone bleue
	Secteurs couverts par un risque de submersion marine



5.7.6. Le Contexte réglementaire

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Bâtiment à préserver et à mettre en valeur sans usage prédéfini
-  Habitat diversifié à dominante collective
-  Jardin classé protégé dans le PSMV
-  Permettre l'accueil d'équipements et de collectifs
-  Préservation d'un espace de dégagement

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE (Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Accès principaux
-  Desserte du site
-  Principe de cheminements doux
-  Point de perméabilité priorisant les déplacements doux

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Alignement en pierre à conserver
-  Préserver les arbres d'intérêt paysager
-  Préserver les arbres remarquables

OAP - La Rabine Plan Local d'Urbanisme de Vannes



Programmation :

- Surface aménageable : 1,7 ha (1,1 ha pour l'habitat)
- Nombre de logements : +/- 190

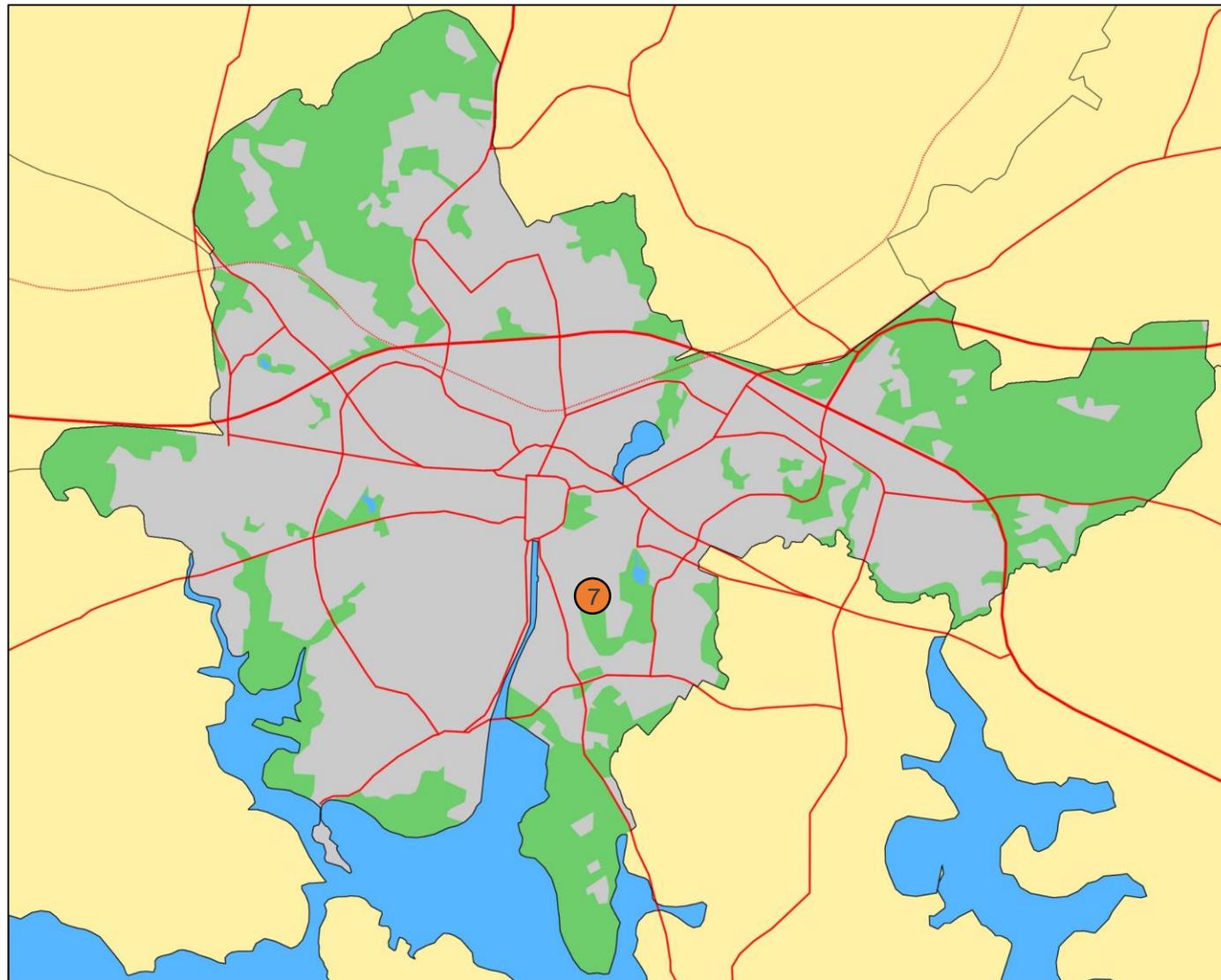
- Densité : 173 logts/ha
- Prévisionnel : **MOYEN/LONG TERME**
- Typologie privilégiée : collectifs (100%)
- % logements locatifs sociaux : 25%

5.8. Limoges Nord

5.8.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

5.8.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



Légende :

-  Site du projet : Limoges Nord
-  Tâche urbaine de Vannes
-  Espace naturels de Vannes (parcs, boisements, agricole)
-  Communes voisines
-  Trame viaire principale
-  Voie ferrée

5.8.2.

Historique du site

5.8.2. L'historique du site



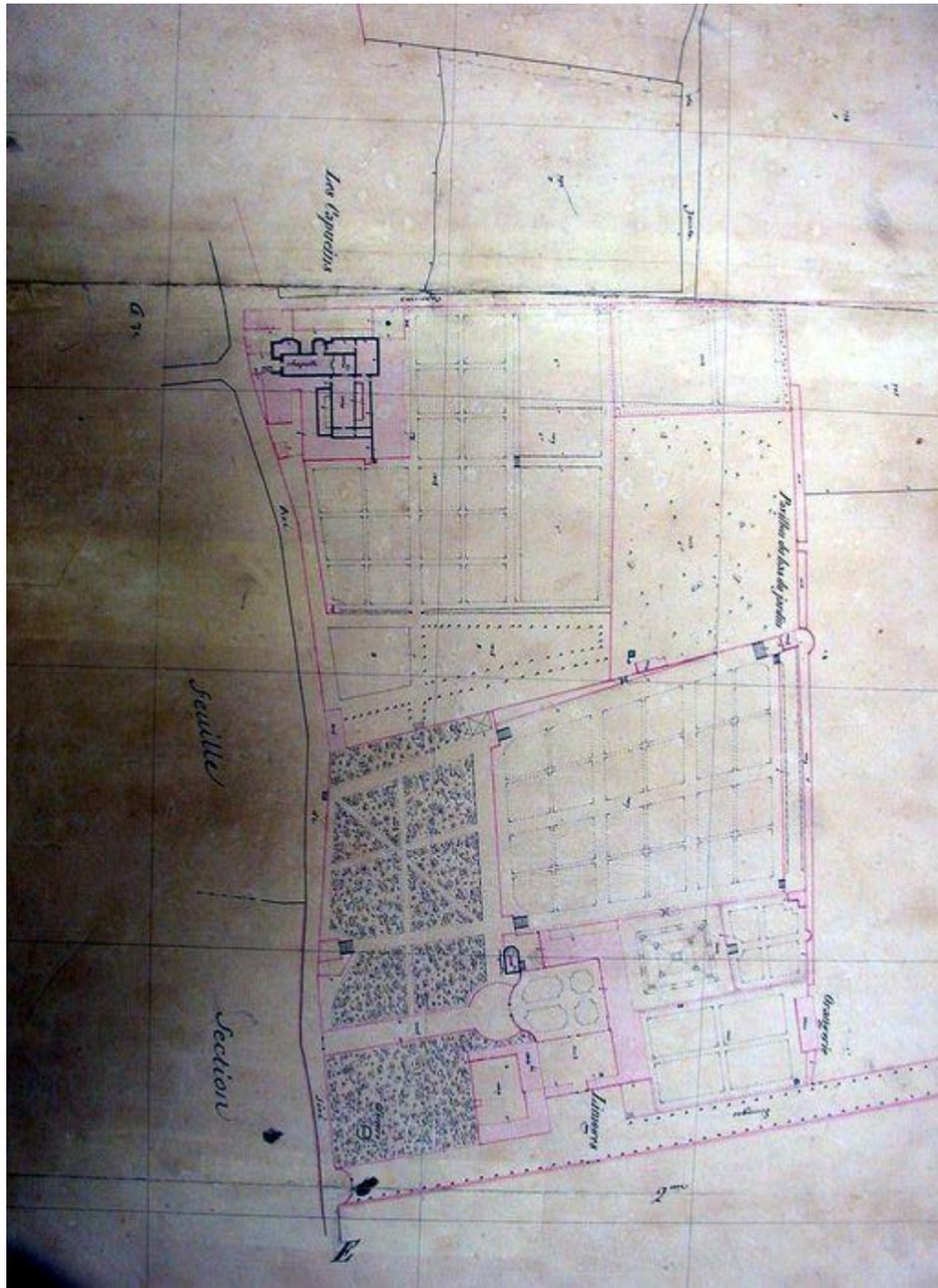
Des constructions liées à la seigneurie de Limoges auraient été édifiées dès le XV^{ème} siècle.

Le château actuel daterait de la seconde moitié du 17^{ème} siècle. Autrefois habitation, elle est achetée en 1962 par une congrégation religieuse pour y implanter une clinique. Le bâtiment historique est alors agrandi en partie Nord. Les annexes (écuries, ferme) ont fait l'objet de réhabilitation et ont été transformées en habitations.

Le bâtiment est implanté au cœur d'un vaste parc composé de jardins en terrasses et orangerie et qui s'est fortement planté au fil du temps, créant un bois au Nord et à l'Est.

En 1996, l'Est du site s'est urbanisé avec le lotissement et de la résidence « Le Clos de Limoges » composé de maisons et semi-collectifs.

5.8.2. L'histoire du site



Plan cadastral 1844



Photo du château vers 1950

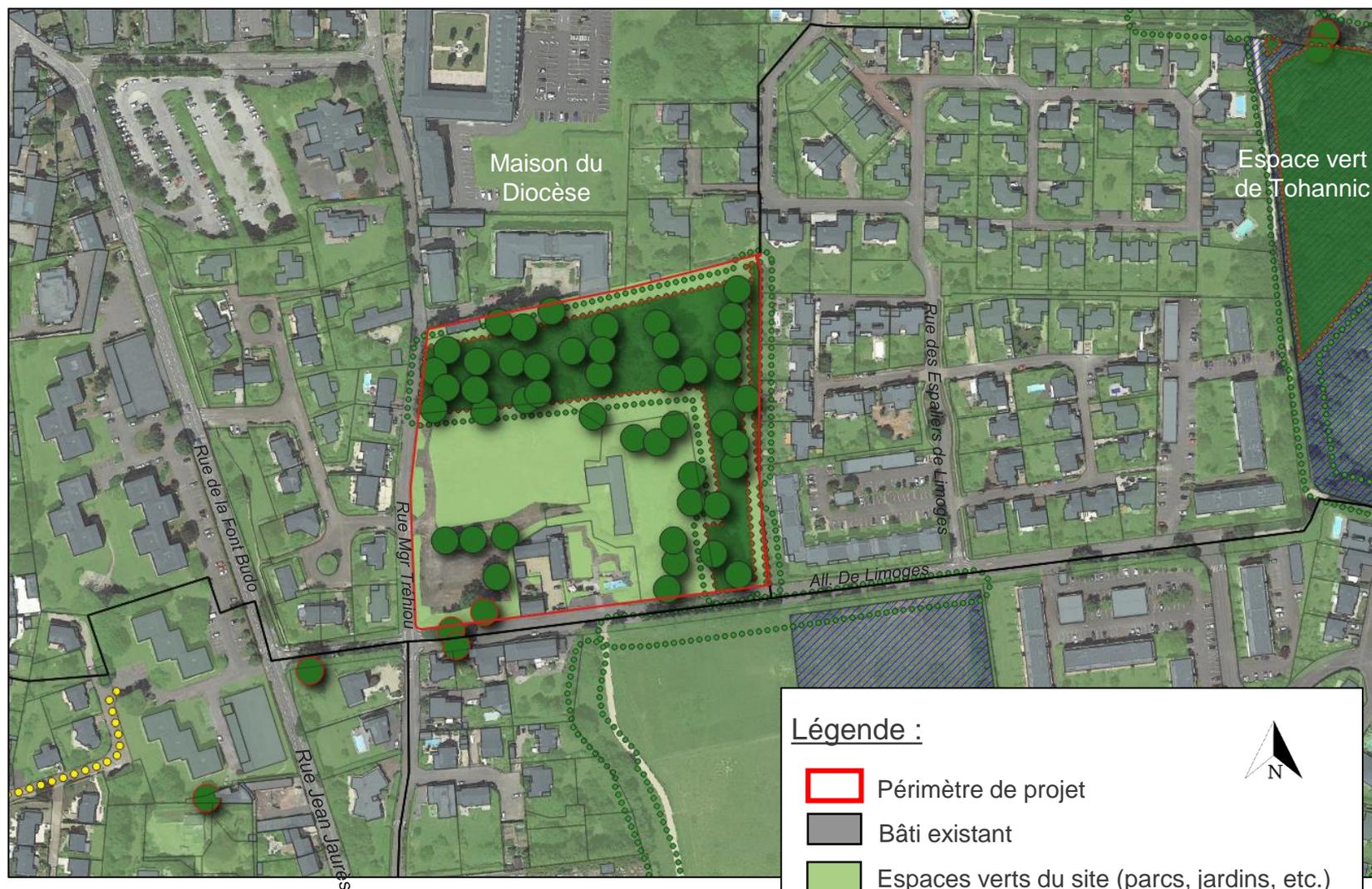
5.8.3.

La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

5.8.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

Le quartier dans lequel s'inscrit le site d'étude possède de nombreux éléments participants à la trame verte communale :

- De grands jardins privés dans les lotissements de maisons individuelles.
- Des espaces communs végétalisés importants au Nord au sein de la propriété de la maison du diocèse
- Au Sud, de l'autre côté de l'allée de Limoges, se trouve un grand espace non construit et qui se constitue :
 - D'une prairie sur laquelle prend place un troupeau de bovins
 - D'un terrain de football enherbé.
 - D'une vaste zone humide à l'Est.
- Plus à l'Est, au bout de l'allée de Limoges se trouve l'espace vert de Tohannic, structurant à l'échelle de la Ville.



Légende :

-  Périmètre de projet
 -  Bâti existant
 -  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
 -  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
 -  Espaces boisés classés
 -  Arbres protégés
 -  Arbres, alignements d'arbres
 -  Aire de défense écologique à conserver
- 

5.8.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

Le site est très paysager et perméable, composé pour l'essentiel d'un grand parc dans lequel prennent place de nombreux arbres, dont certains sont protégés au PLU, ainsi qu'un vaste espace boisé classé au Nord et à l'Est.

Une aire de défense écologique crée une épaisseur d'espace de non aedificandi autour de l'EBC.



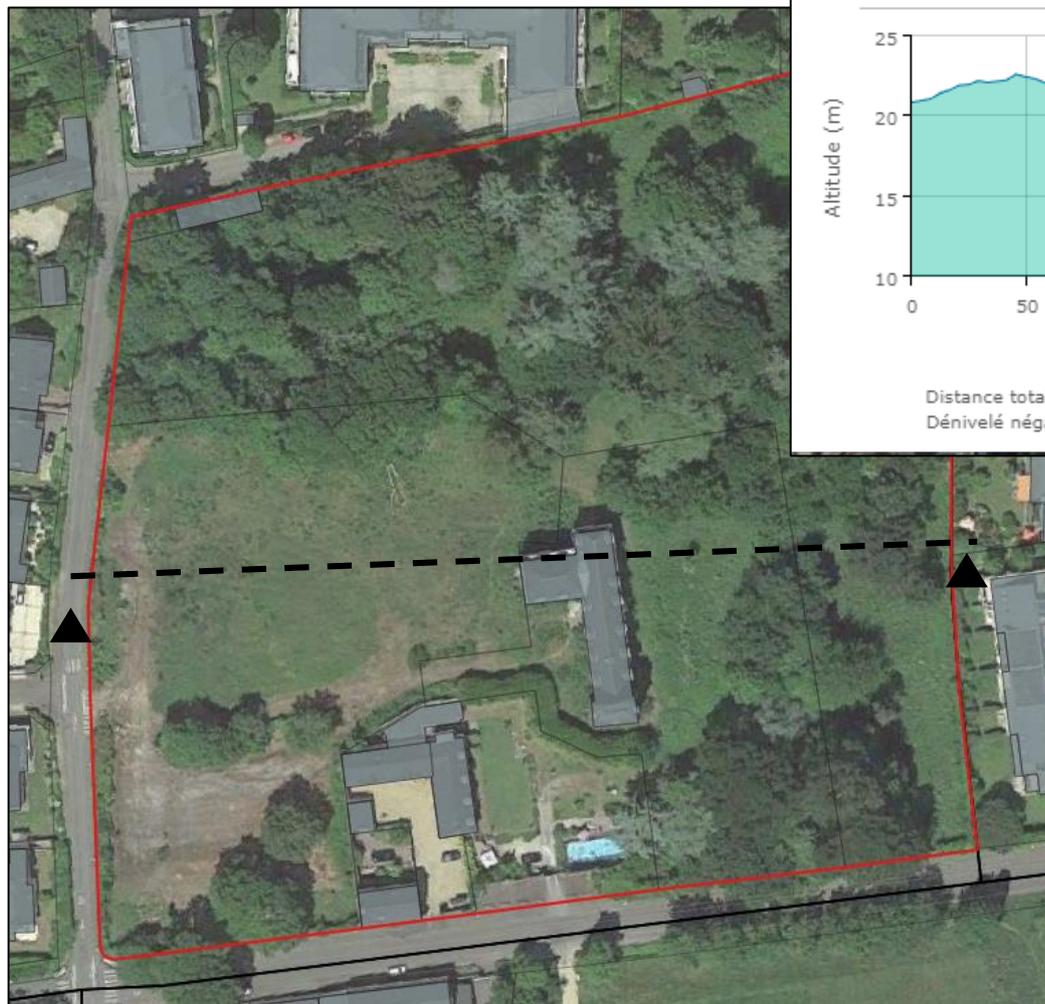
Légende :



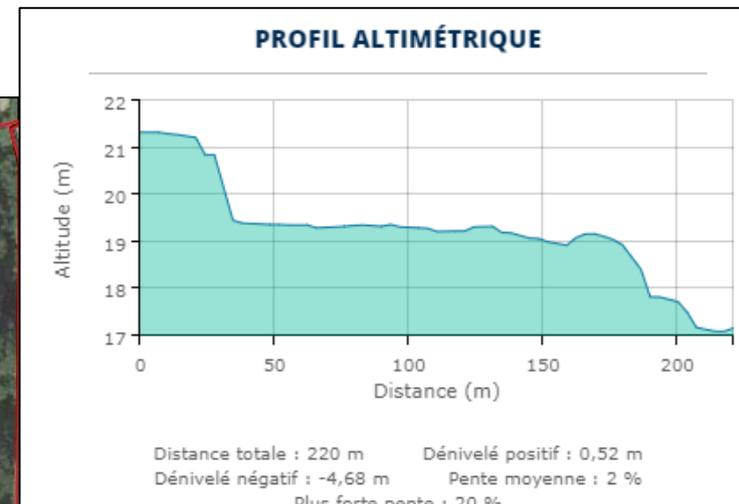
-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces boisés classés
-  Arbres protégés
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Aire de défense écologique à conserver

5.8.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

Le terrain présente une légère pente descendante d'Ouest en Est d'environ 4%



Profil altimétrique, Limoges Nord

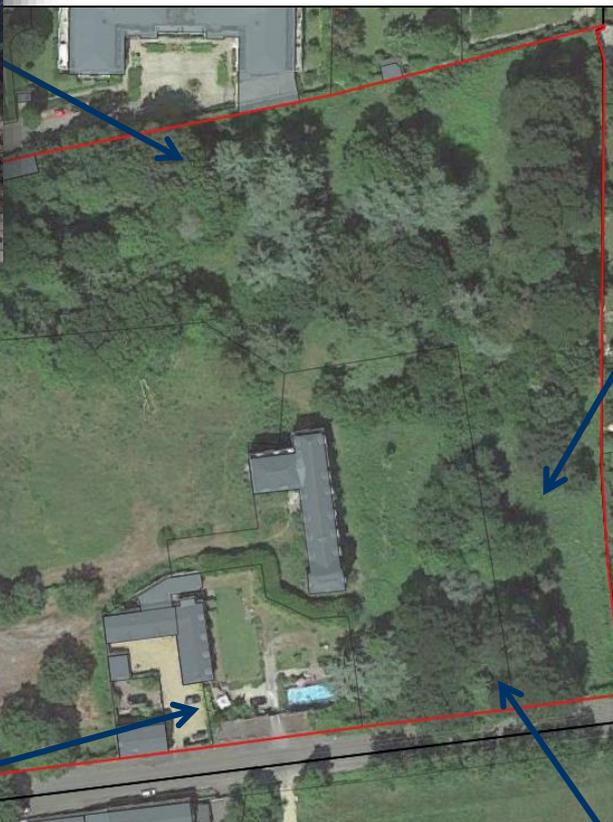


Légende :

-  Périimètre d'étude
-  Coupe B

Profil altimétrique, Limoges Nord

5.8.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site



5.8.4.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.8.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du quartier

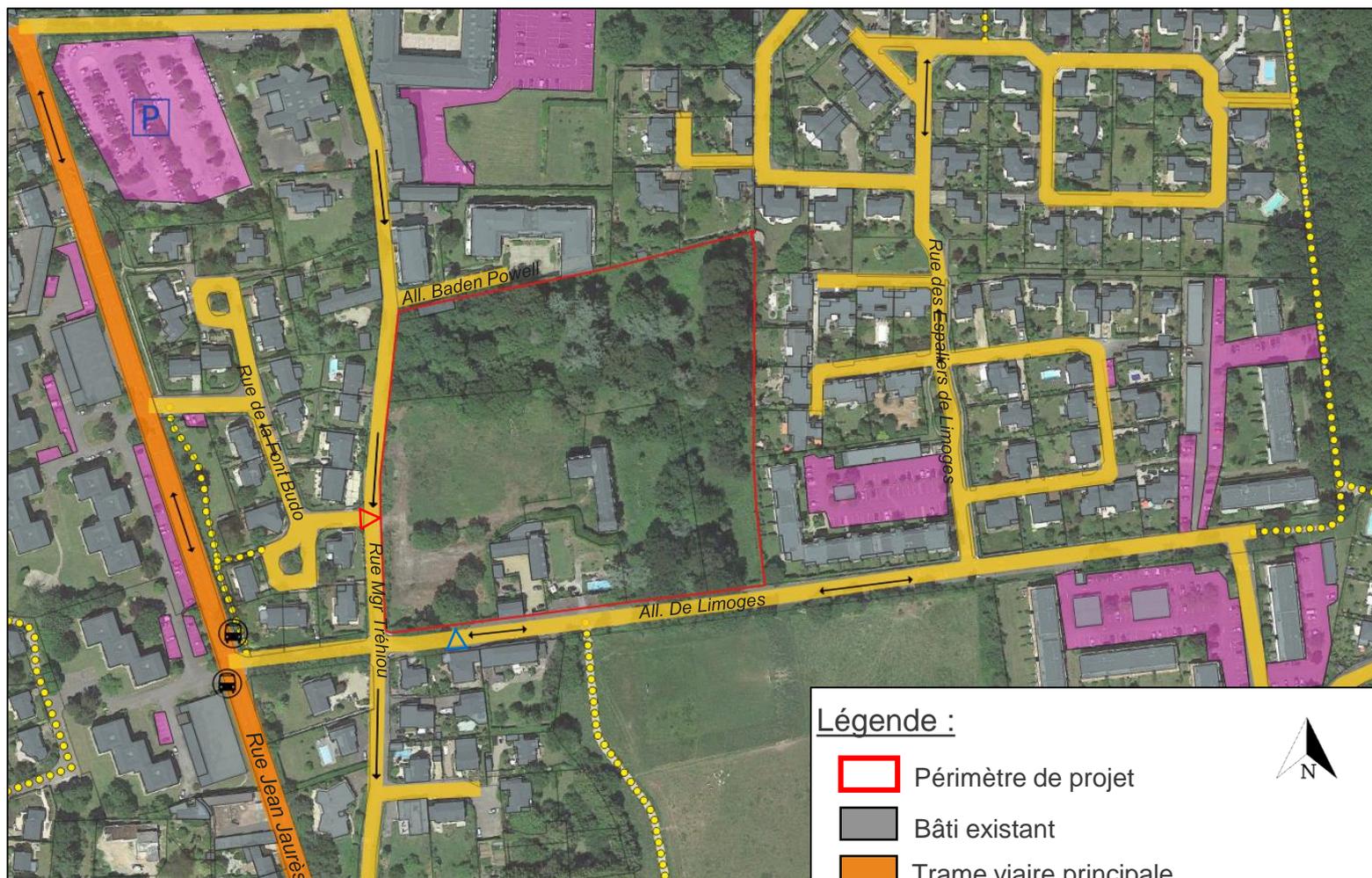
Le quartier est desservi par un réseau de voies de desserte aux gabarits réduits, parfois étroits.

Au Sud, l'allée de Limoges possède un trottoir confortable sur chaque rive pour les piétons.

A l'Ouest, la rue Monseigneur Tréhiou est étroite et en sens unique vers le Nord.

Plus à l'Ouest se trouve la rue Jean Jaurès sur laquelle prennent place 2 lignes de bus qui permettent de rejoindre le port et le centre-ville en 5 minutes. Un arrêt de bus est situé au droit de la rue de Limoges, à 100m du site d'étude.

Plusieurs aires de stationnement publiques et privées sont disséminées sur l'ensemble du quartier. L'allée de Limoges et la rue Mgr. Tréhiou ne permettent pas le stationnement.



Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire
-  Zone de stationnement aérienne
-  Parking public
-  Cheminements piétons déportés
-  Accès piétonnier
-  Accès véhicule
-  Station de bus



5.8.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site

Le site est aujourd'hui une propriété privée fermée au public.

Il existe 3 accès véhicules : un sur l'allée de Limoges, trois sur la rue Mgr. Tréhiou.

Seule la zone située entre le château historique et les annexes est accessible aux véhicules, notamment pour le stationnement.

Deux accès piétons permettent des entrées dépendantes des accès véhicules, allée de Limoges.

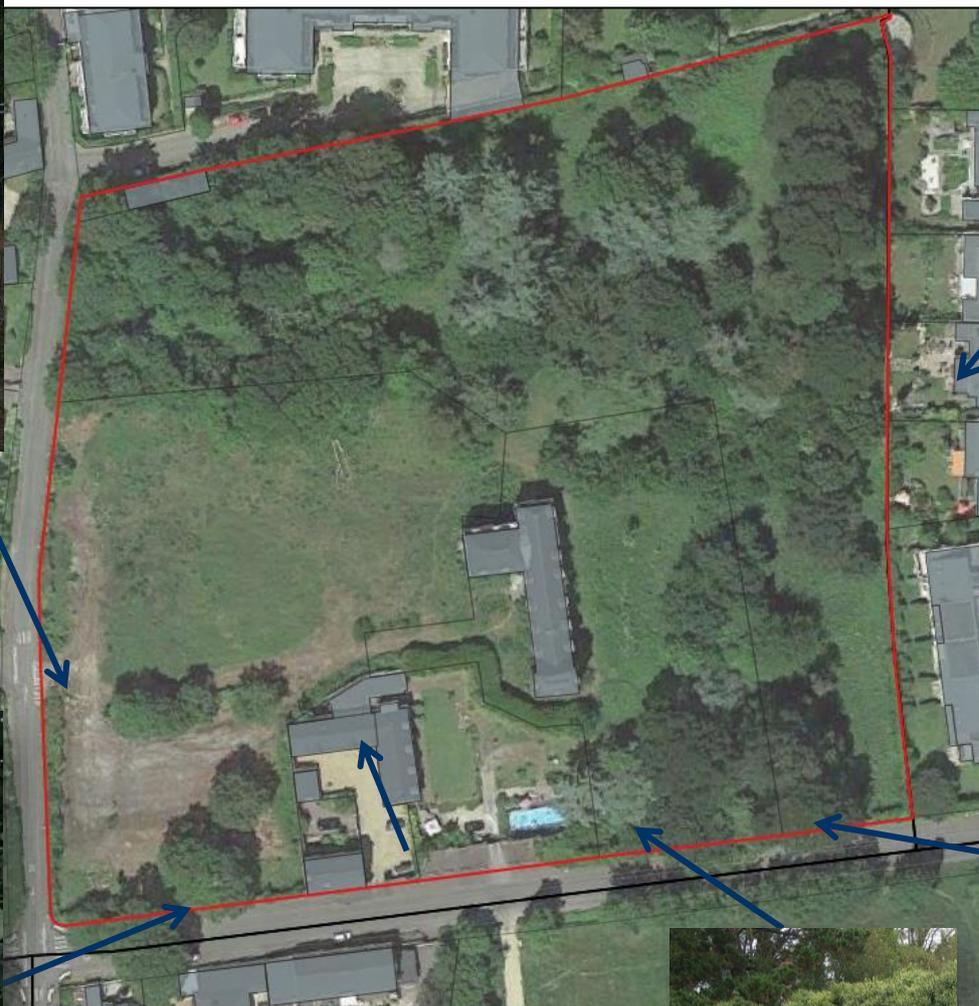


Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire
-  Zone de stationnement aérienne
-  Parking public
-  Cheminements piétons déportés
-  Accès piétonnier
-  Accès véhicule
-  Station de bus



5.8.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site



5.8.5.

L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.8.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Le site s'inscrit dans un quartier majoritairement dédié à l'habitat, dans lequel s'intègrent quelques équipements publics et activités :

- De nombreuses maisons individuelles sous la forme de lotissements à l'Ouest et à l'Est
- Quelques bâtiments collectifs, principalement allée de Limoges, dont l'opération « Le Clos de Limoges » qui jouxte le site.
- Une crèche au Nord.



Légende :

	Périmètre de projet		Logements collectifs
	Equipements		Bâti remarquable PLU
	Activités		Garages privés
	Maisons individuelles		Activité / logements

5.8.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le site est occupé par quelques bâtiments concentrés en partie Sud, adressés allée de Limoges.

Le château est désaffecté et tombe en ruine, il est identifié comme patrimoine bâti à maintenir.

Les annexes du château sont en partie habitées. Un des bâtiment est identifié comme patrimoine bâti à maintenir de préférence.

Le site est également parsemé de petits patrimoines à préserver, identifiés au PLU (escalier, anciens piliers de clôture, puit, portail).



Légende :

	Périmètre de projet		Logements collectifs
	Equipements		Bâti remarquable PLU
	Activités		Garages privés
	Maisons individuelles		Activité / logements





Cadastre solaire, site Limoges Nord @golfeduMorbihan

Légende :

Cadastre solaire

Contours bâtiments



Gisement solaire sur toitures

■ Faible < 1200 kWh/m².an

■ Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an

■ Bon 1300 - 1400 kWh/m².an

■ Elevé > 1400 kWh/m².an



5.8.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale



5.8.6.

Le contexte réglementaire

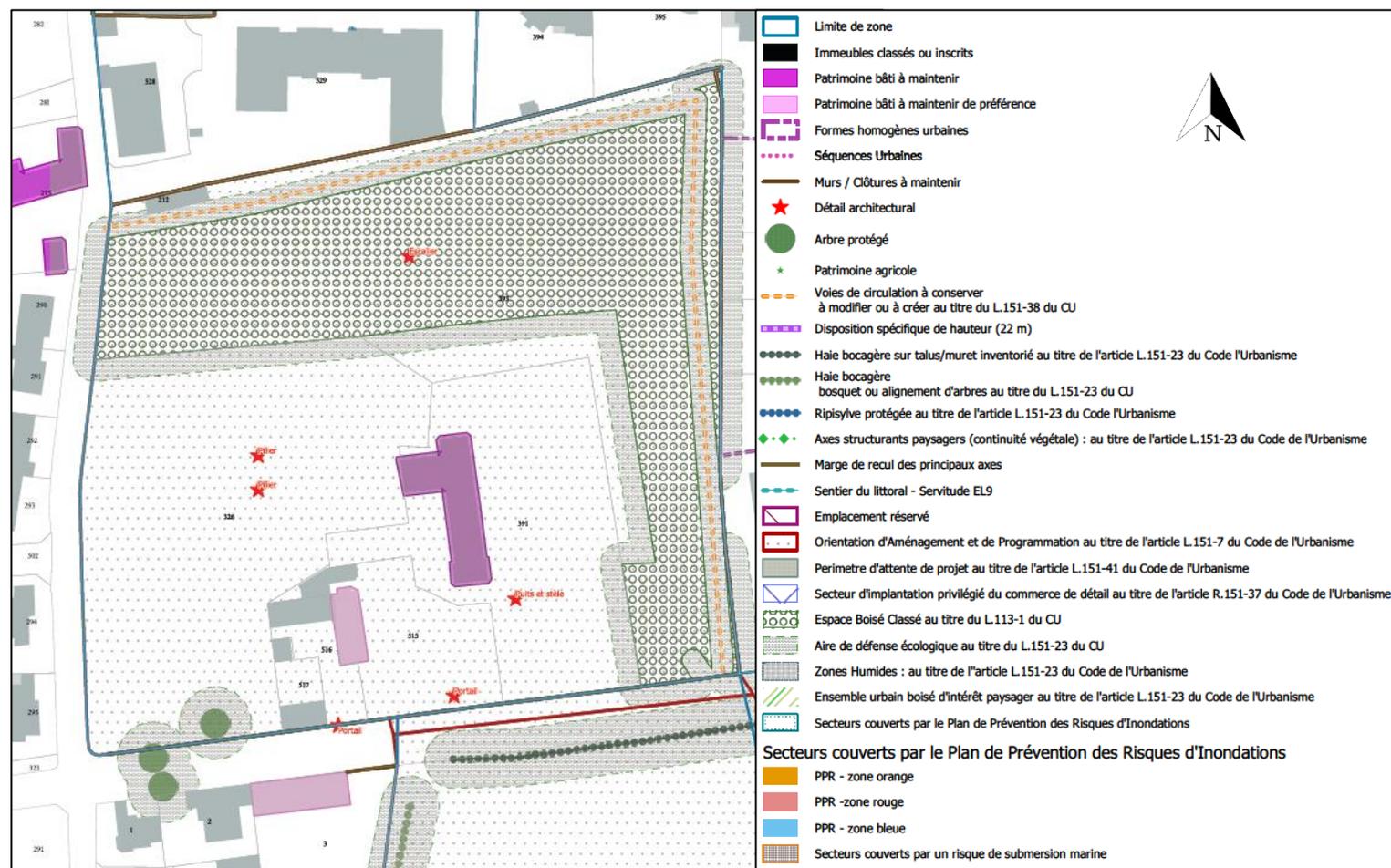
5.8.6. Le Contexte réglementaire

Le site est situé en zone UBa au PLU en vigueur, soit comme une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif avec présence d'équipements publics, commerces, services.

Le château historique est identifié comme patrimoine à maintenir et une annexe comme à maintenir de préférence. De nombreux petits éléments bâtis ainsi que des murs de clôtures sont également à protéger.

Un EBC est identifié sur une large partie Nord et Est du Site. Un arbre isolé est également identifié en limite Sud avec l'allée de Limoges.

Une voie de circulation douce est à créer sur la partie extérieure de l'EBC.



5.8.6. Le Contexte réglementaire

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Secteur devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
-  Bâtiment à préserver et à mettre en valeur sans usage prédéfini
-  Habitat diversifié à dominante collective
-  Habitat individuel dense et/ou groupé
-  Préservation d'un espace de dégagement

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

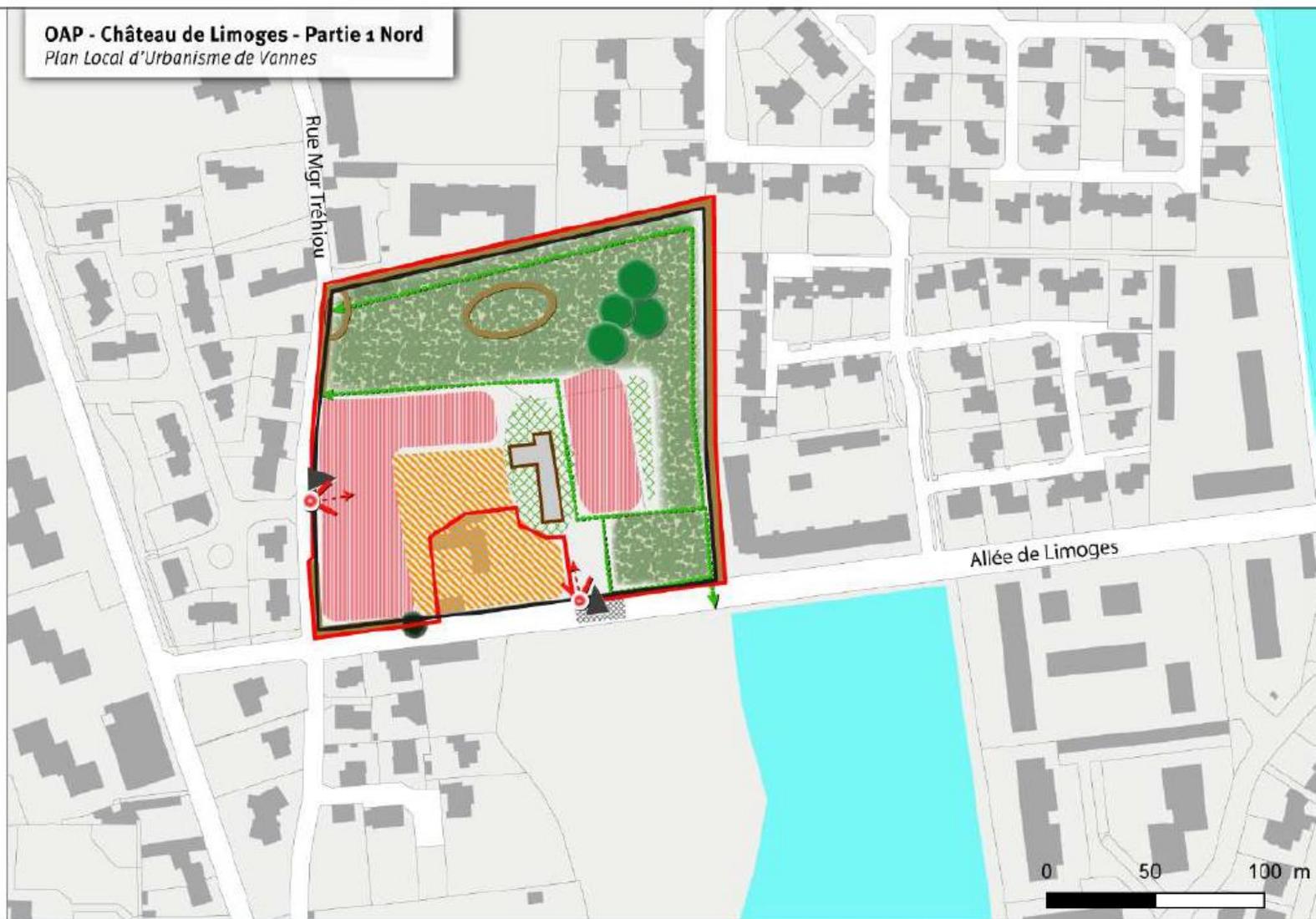
-  Accès principaux
-  Principe de cheminements doux
-  Point de vue à conserver
-  Aménagement de plateaux surélevés

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Espace boisé et arbres paysagers à préserver
-  Préserver les arbres remarquables
-  Alignement en pierre à conserver
-  Eléments patrimoniaux à conserver (encadrement de porte, escalier...)

OAP - Château de Limoges - Partie 1 Nord Plan Local d'Urbanisme de Vannes



Programmation Château de Limoges Partie 1 : Prévisionnel : COURT TERME

- Surface aménageable : 1,2 ha
- Nombre de logements : +/- 140
- Densité : 116 logts/ha

- Typologie privilégiée : collectifs (90%)
- % logements locatifs sociaux : 25%

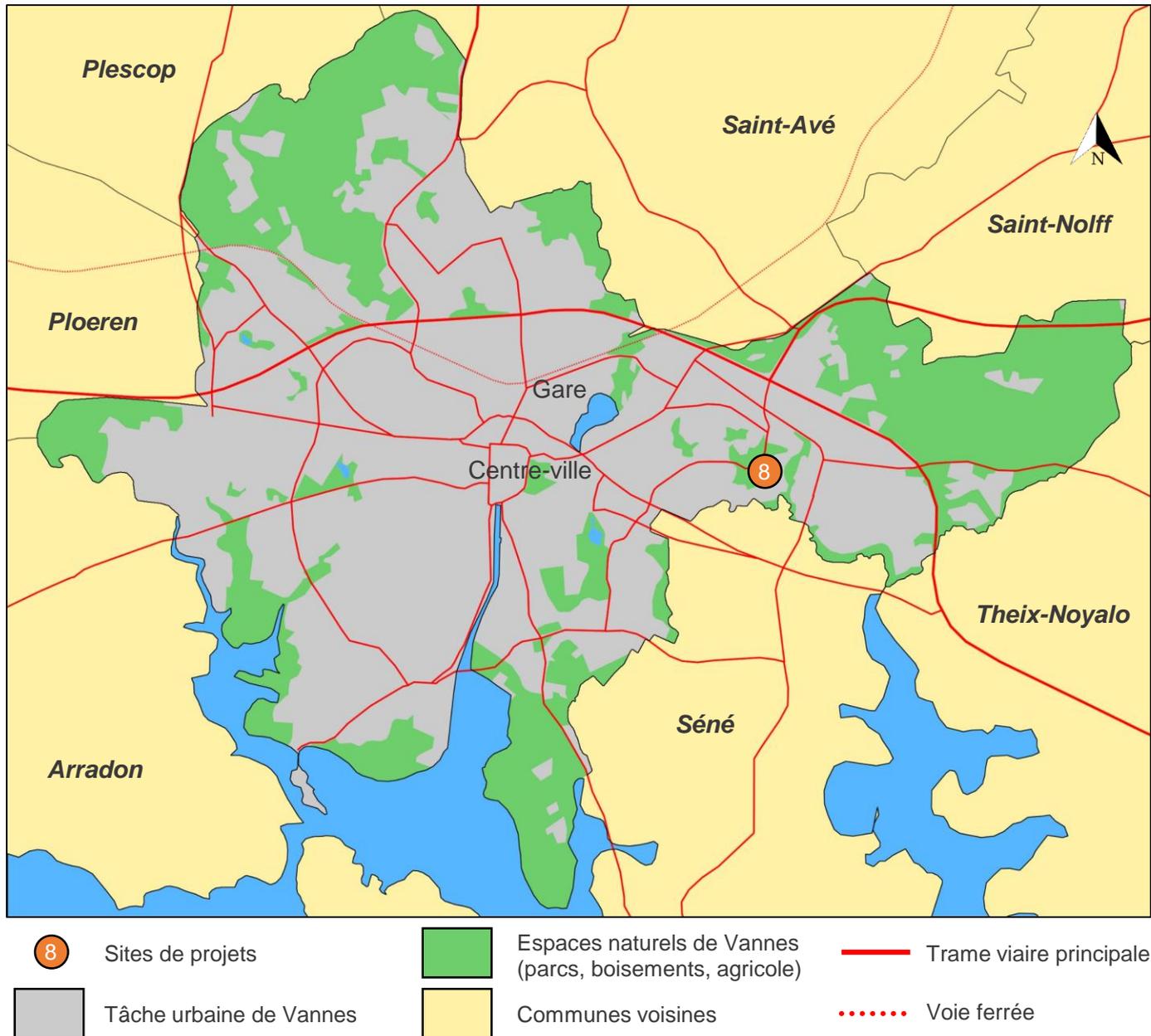


5.9. Beaupré-Lalande

5.9.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

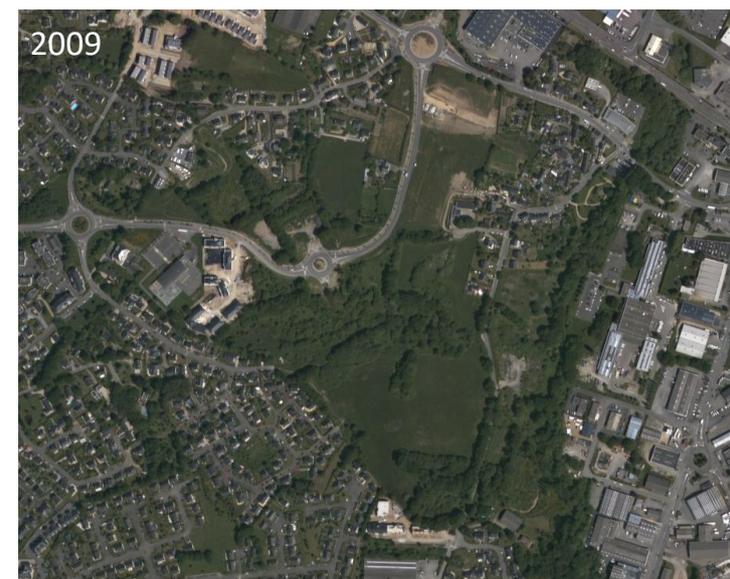
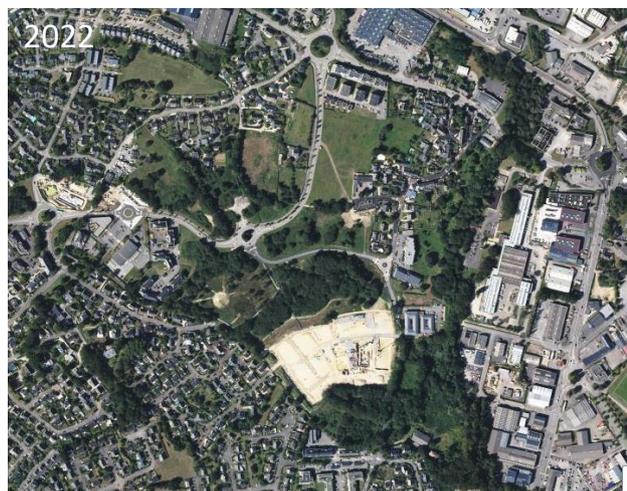
5.9.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



5.9.2.

Historique du site

5.9.2. L'historique du site



Photos aériennes comparatives 1952/1991/2009/2022, site de Beupré Lalande @remonterletemps

Dans les années 50 le site du Beupré Lalande est constitué de champs sur lesquels prennent place des constructions à destination de l'activité agricole. La rue du Général Weygand, au Nord, et la rue du Poulfanc existent déjà.

En 1991, les abords site se sont urbanisés : au sud-est du site notamment avec opérations de lotissements de maisons individuelles. La trame viaire s'étoffe au gré de l'urbanisation.

En 2009, le lotissement à l'Ouest se prolonge le long de la voirie. Aujourd'hui, les lotissements environnants se sont densifiés. Après une réhabilitation de la zone humide en 2019, de nouvelles trames viaires sont apparues au Sud du site. En son sein, dans le secteur 1, au Sud, un projet de 236 nouveaux logements est finalisé.

5.9.3.

La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

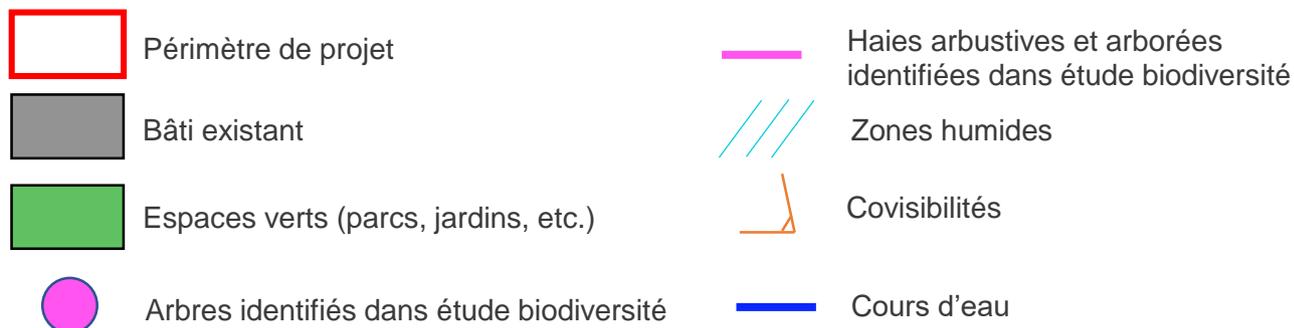
5.9.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

Les abords du site sont très végétalisés.

A l'Ouest et au Nord le quartier pavillonnaire comprends de nombreux jardins arborés.

A l'Est le ruisseau de Liziec et ses rives très végétalisées crée un espace tampon avec la zone d'activités qui est très minéralisée.

Les espaces publics sont peu plantés excepté l'av. du Gal. Delestaint qui est arboré sur ses rives.



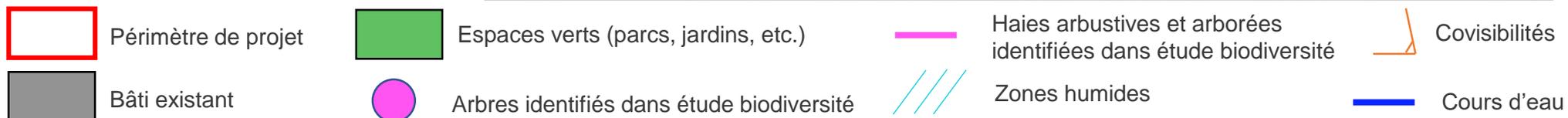
5.9.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

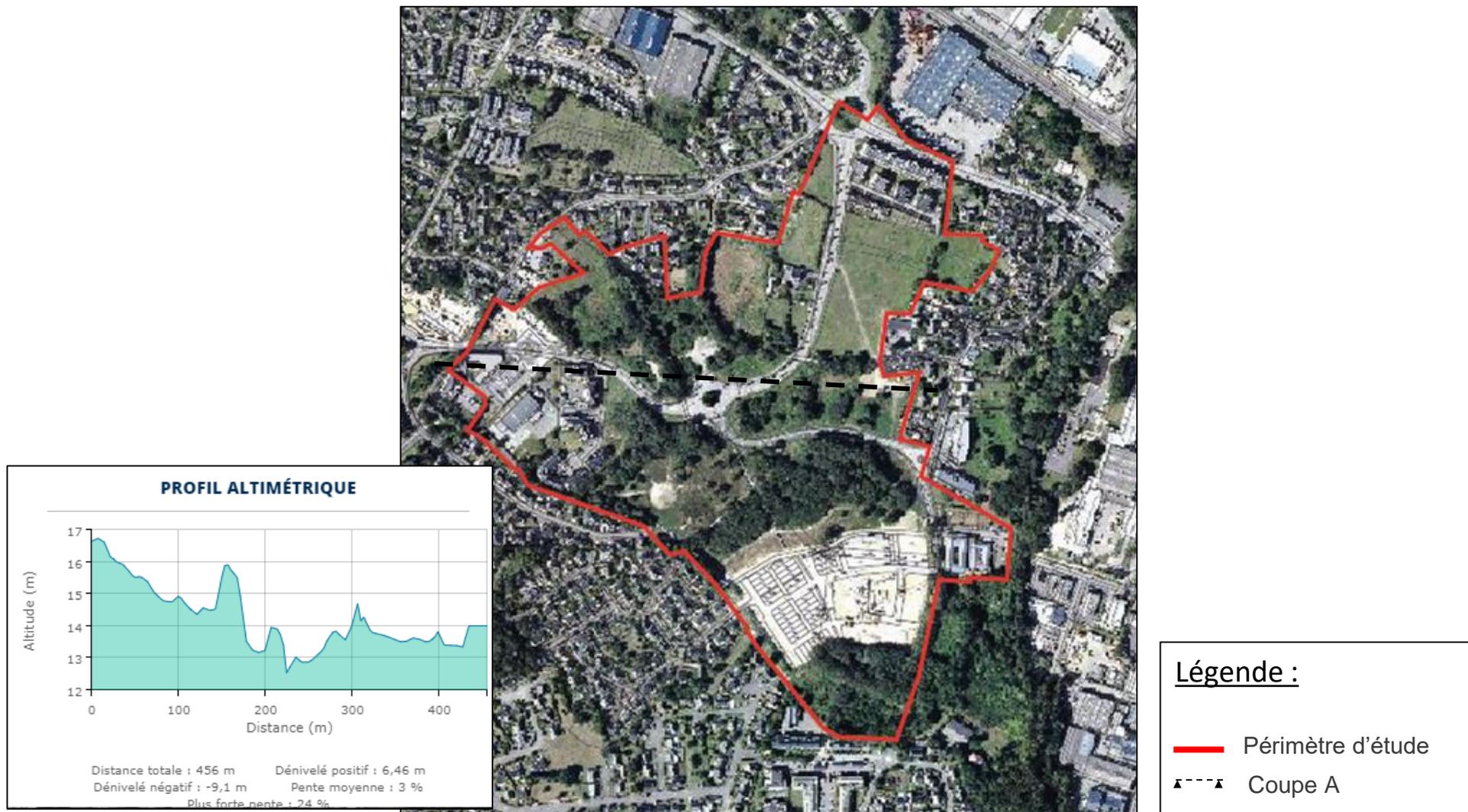
Les ite possède un caractère naturel et paysager fort.

En grande partie non urbanisé il est comprend de nombreuses plantations dont certaines sont identifiées au PLU à protéger ou remarquables par l'expertise écologique réalisée sur le site en 2020.

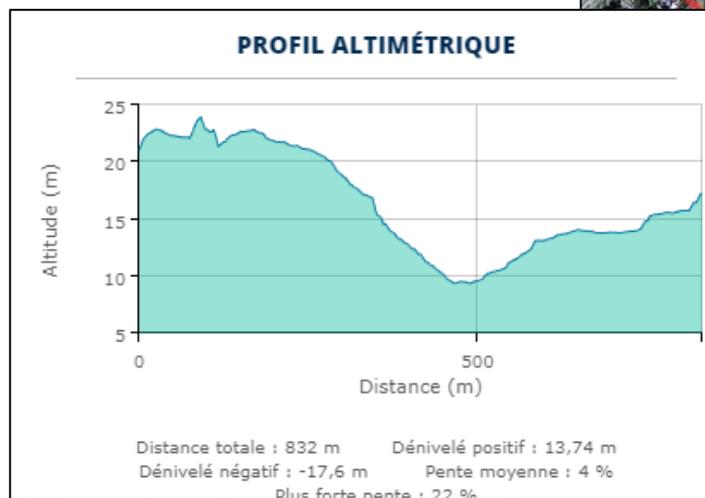
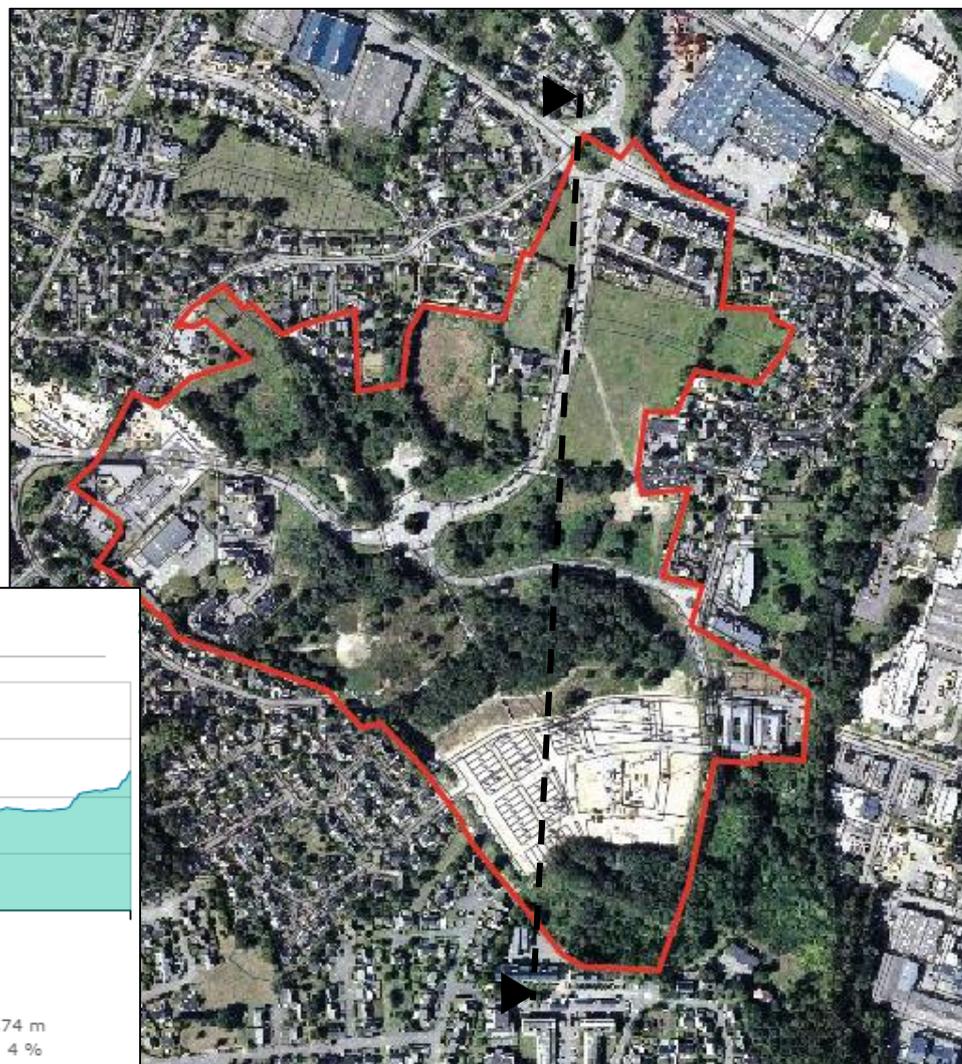
Une zone humide occupe toute la partie Sud et basse du périmètre.

Les covisibilités sont peu nombreuses, les vues lointaines sont globalement masquées par la densité de la végétation.





Profil altimétrique, Beaupré Lalande



Légende :

-  Périètre d'étude
-  Coupe B

Profil altimétrique, Beaupré Lalande

5.9.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site



5.9.4.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.9.4. Les déplacements, le stationnement – échelle de quartier

La trame viaire est structurée autour de l'av. du Gal. Delestraint qui joue le rôle de rocade Est de Vannes et qui traverse le site de part en part.

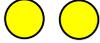
Cette voie est longée par un axe doux majeur (piste cyclable et piéton) déporté de la chaussée. Elle est également support de lignes de transports en commun dont des arrêts sont positionnés à chaque rond point.

Sur cet axe majeur viennent se greffer un réseau dense de voies de desserte qui permettent l'accès aux différents lotissements et opérations d'habitat.

Quelques poches de stationnement public existes autour du site : à l'Ouest au niveau de la médiathèque, à l'Est au niveau de l'école Diwan.



-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire

-  Cheminements piétons déportés
-  Parkings hors site
-  Arrêts de bus

5.9.4. Les déplacements, le stationnement – échelle du site

Peu de voiries desservent le site de projet, créant ainsi de grands îlots peu perméables.

En complément de l'avenue du Général Delestraint et de la rue Micheline Ostermeyer, quelques attentes de voiries débouchent sur les limites de site, toutefois parfois sur la zone humide.

Le PLU (OAP et zonage) prévoit la création d'une nouvelle connexion routière dans le prolongement de la rue Micheline Ostermeyer jusqu'à la rue de Kersec au Nord

Le maillage viaire s'accompagne de sentes piétonnes et chemin creux, à travers le site, notamment au niveau de la zone humide au Sud.



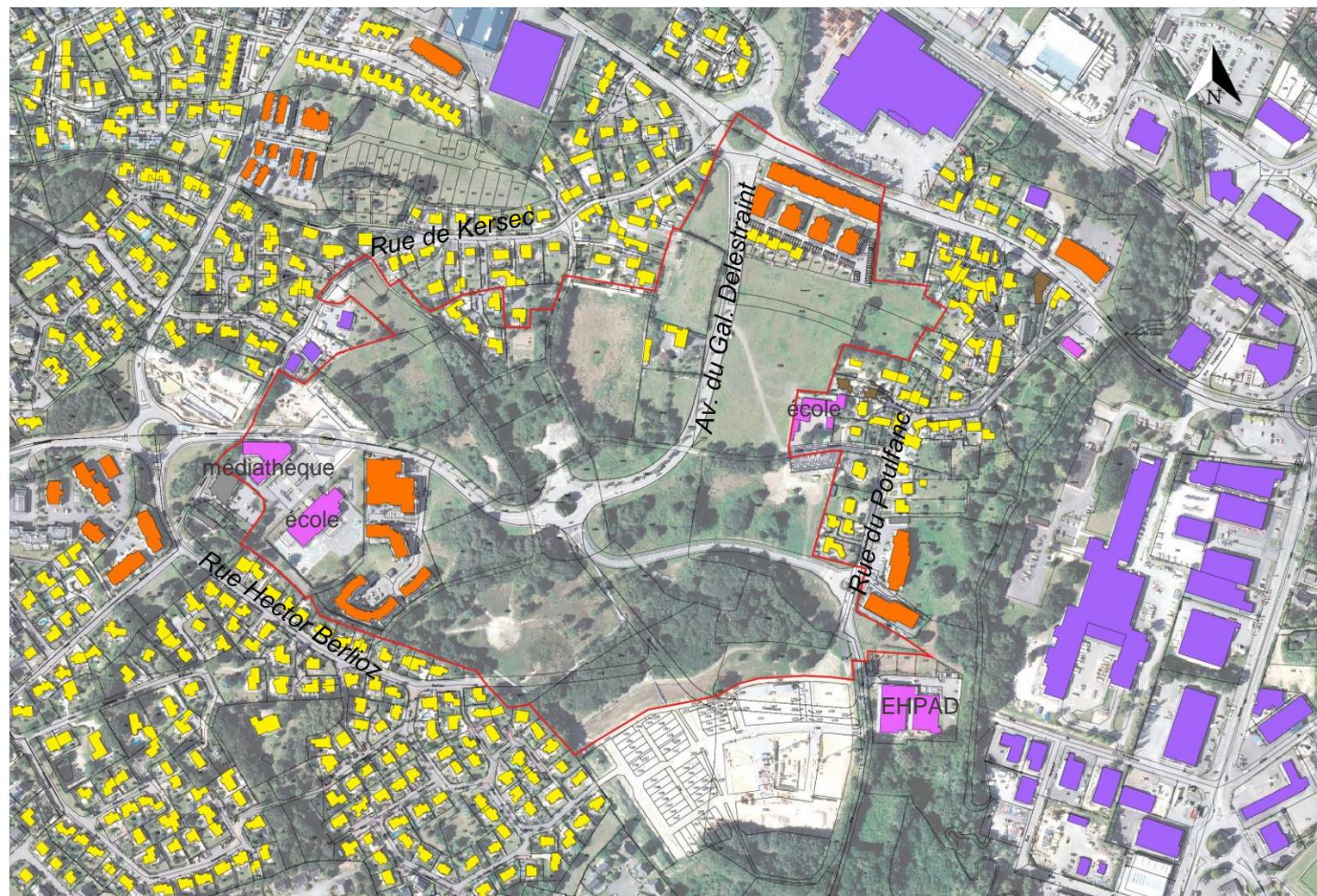
5.9.5.

L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.9.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Les fonctions urbaines autour du site peuvent se distinguer ainsi :

- Au Sud et à l'Ouest de l'habitat avec une majorité de lotissements pavillonnaires autour desquels s'insèrent quelques immeubles collectifs (dont une opération neuve juste au Sud de la zone humide)
- A l'Est une zone d'habitat qui prend la forme d'un hameau structuré autour de la rue du Pouffanc.
- Au-delà au Nord et à l'Est la zone d'activités Kergolven le Prat.
- Quelques sont également équipements dispersés dans l'habitat : une médiathèque, 2 écoles (dont Diwan pour laquelle une extension est prévue), un EHPAD.

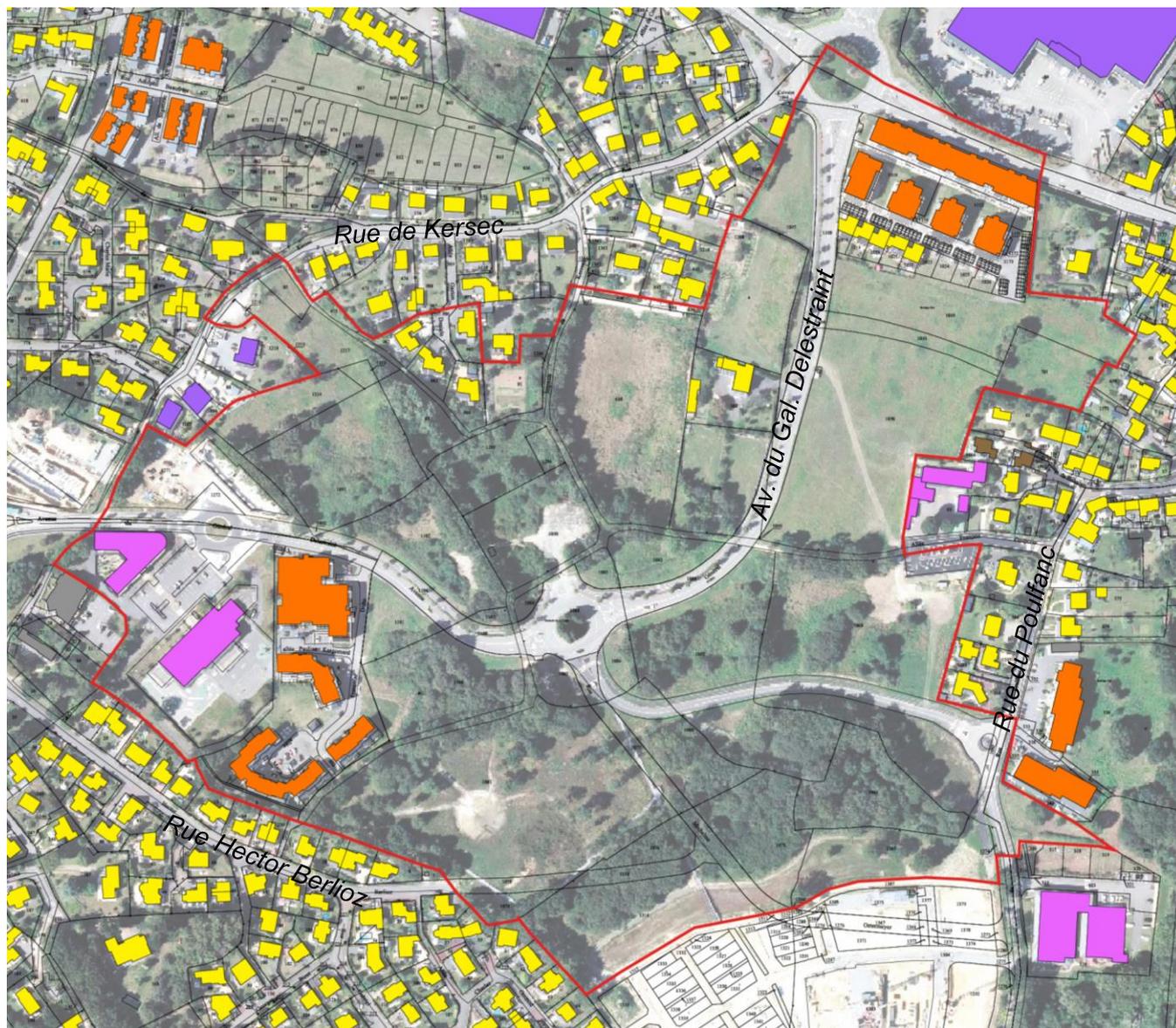


5.9.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le site d'étude est peu construit.

Quelques constructions récentes de collectifs et d'individuels prennent part à l'Ouest et au Nord.

Une maison isolée est adressée avenue du Général Deslestrant.



 Périmètre de projet

 Activités

 Maisons individuelles

 Bâti remarquable PLU

 Equipements

 Mixte activités / logements

 Bâtiments logements collectifs



Légende :

Cadastre solaire

Contours bâtiments



Gisement solaire sur toitures

-  Faible < 1200 kWh/m².an
-  Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an
-  Bon 1300 - 1400 kWh/m².an
-  Elevé > 1400 kWh/m².an

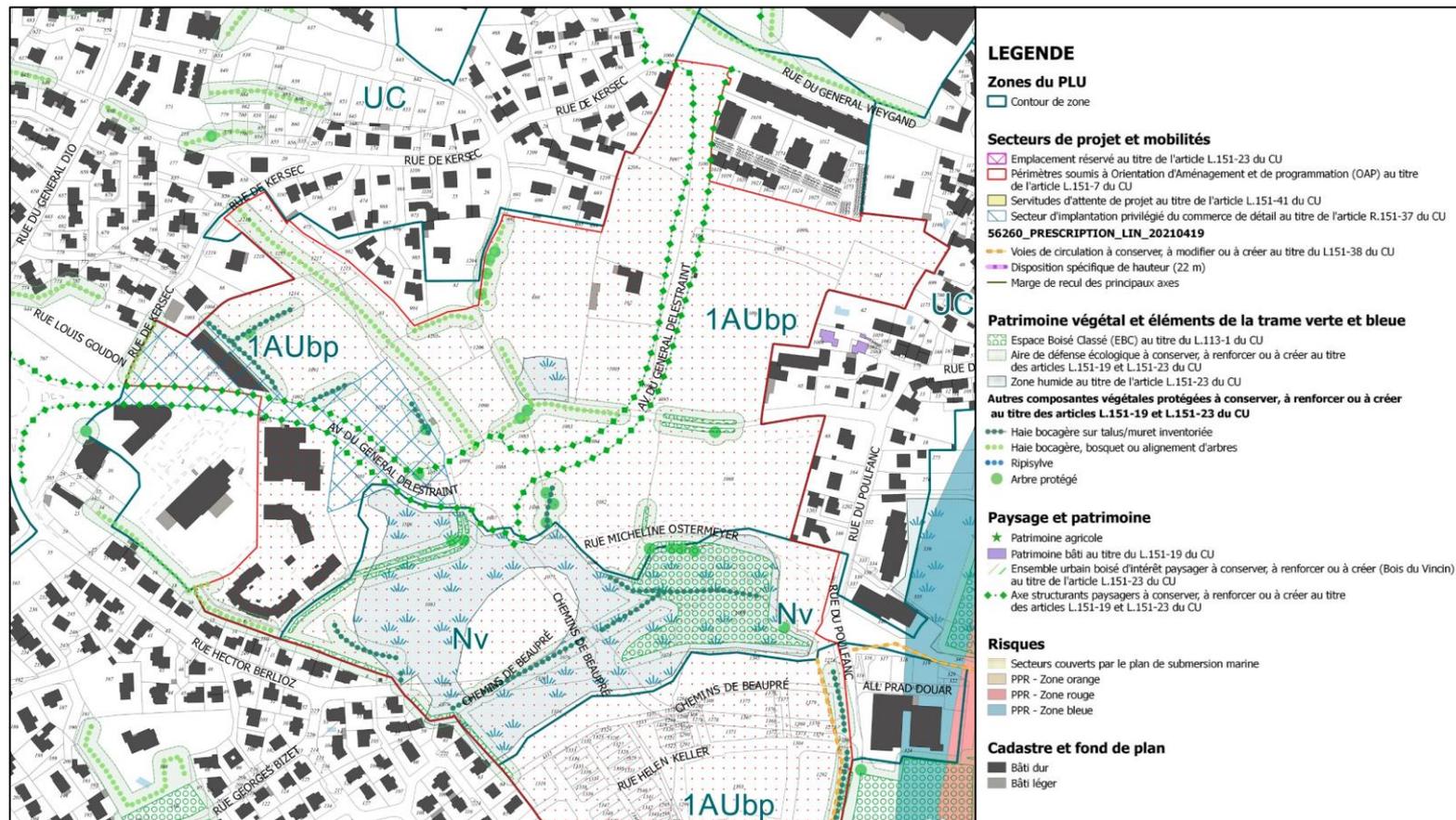
5.9.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – cadastre solaire



5.9.6.

Le contexte réglementaire

5.9.6. Le Contexte réglementaire



Le site est situé en grande partie en zone 1AUBp qui correspond à une zone à urbaniser à vocation future d'habitat et d'activités compatibles dont les caractéristiques renvoient à celles du secteur UBp (secteur de projet faisant l'objet d'une OAP).

Une zone humide est identifiée en partie Sud du site, elle est classée en zone Nv.

Le site de projet possède de nombreuses prescriptions, particulièrement liées au paysage avec de arbres à protéger ainsi que de nombreux alignements d'arbres, des Espaces Boisés Classés (EBC).

A l'Ouest, est identifié un secteur d'implantation privilégié du commerce de détail.

L'avenue du Général Delestraint qui traverse le site est identifiée comme un axe structurant paysager à conserver, à renforcer ou à créer.

Le site fait d'ores et déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programation (OAP) (voir page suivante).

5.9.6. Le Contexte réglementaire

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble
-  Habitat diversifié à dominante collective
-  Habitat individuel dense et/ou groupé
-  Polarité commerciale

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

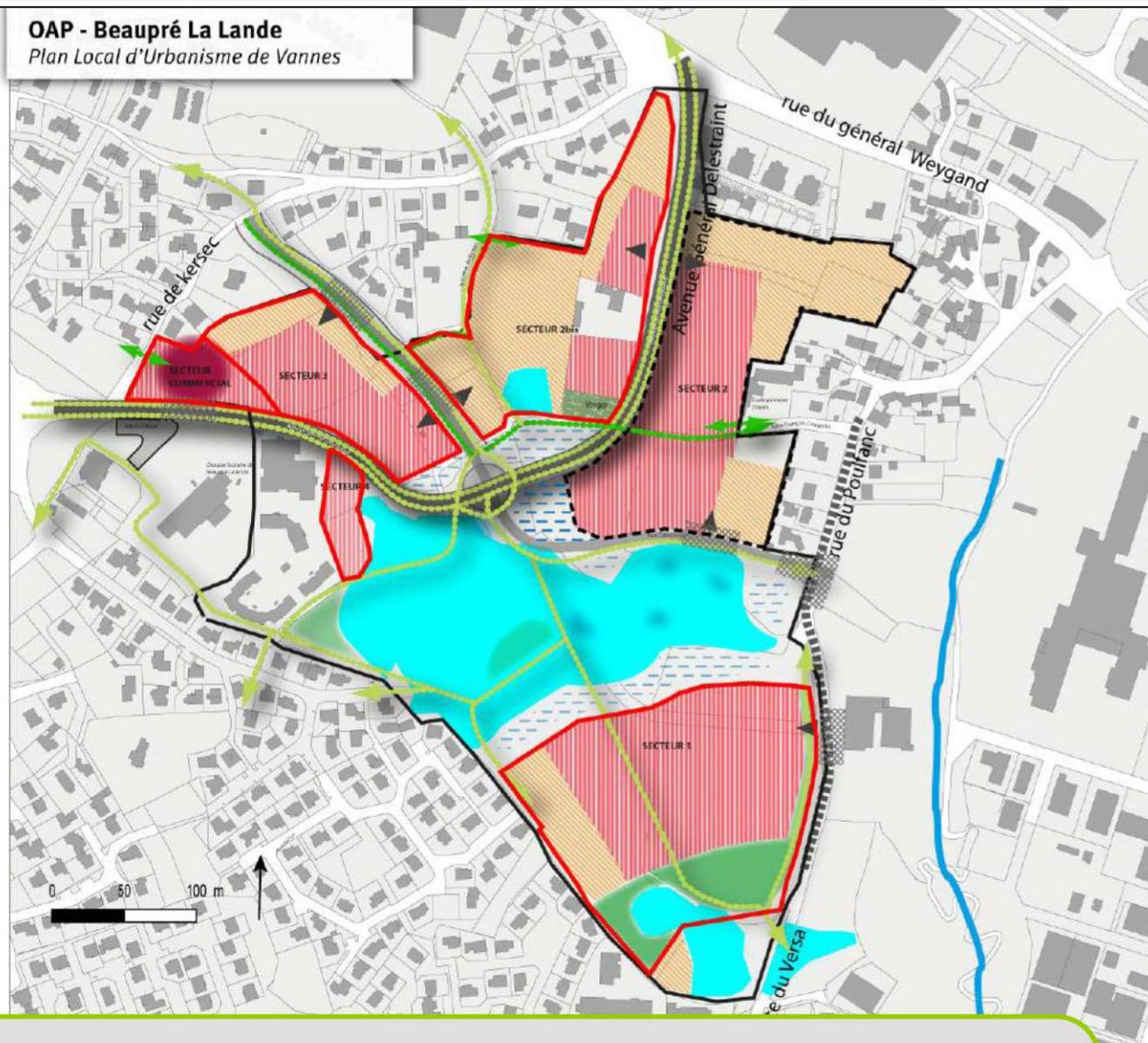
-  Accès principaux
-  Principe de cheminements doux
-  Voie secondaire à créer
-  Voie réaménagée

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Connexion avec l'espace d'agrément existant
-  Bassins à préserver
-  Zone humide (tracé indicatif, se référer aux documents graphiques du règlement)
-  Espace naturel à préserver
-  Haies à conserver

OAP - Beaupré La Lande Plan Local d'Urbanisme de Vannes



Programmation :

- Surface aménageable : 10 ha
- Nombre de logements : 600 à 700
(secteur 1 + secteur commercial : 230, secteur 2 : 220 logements, secteur 2 bis : 125, secteur 3 : 100, secteur 4: 25)

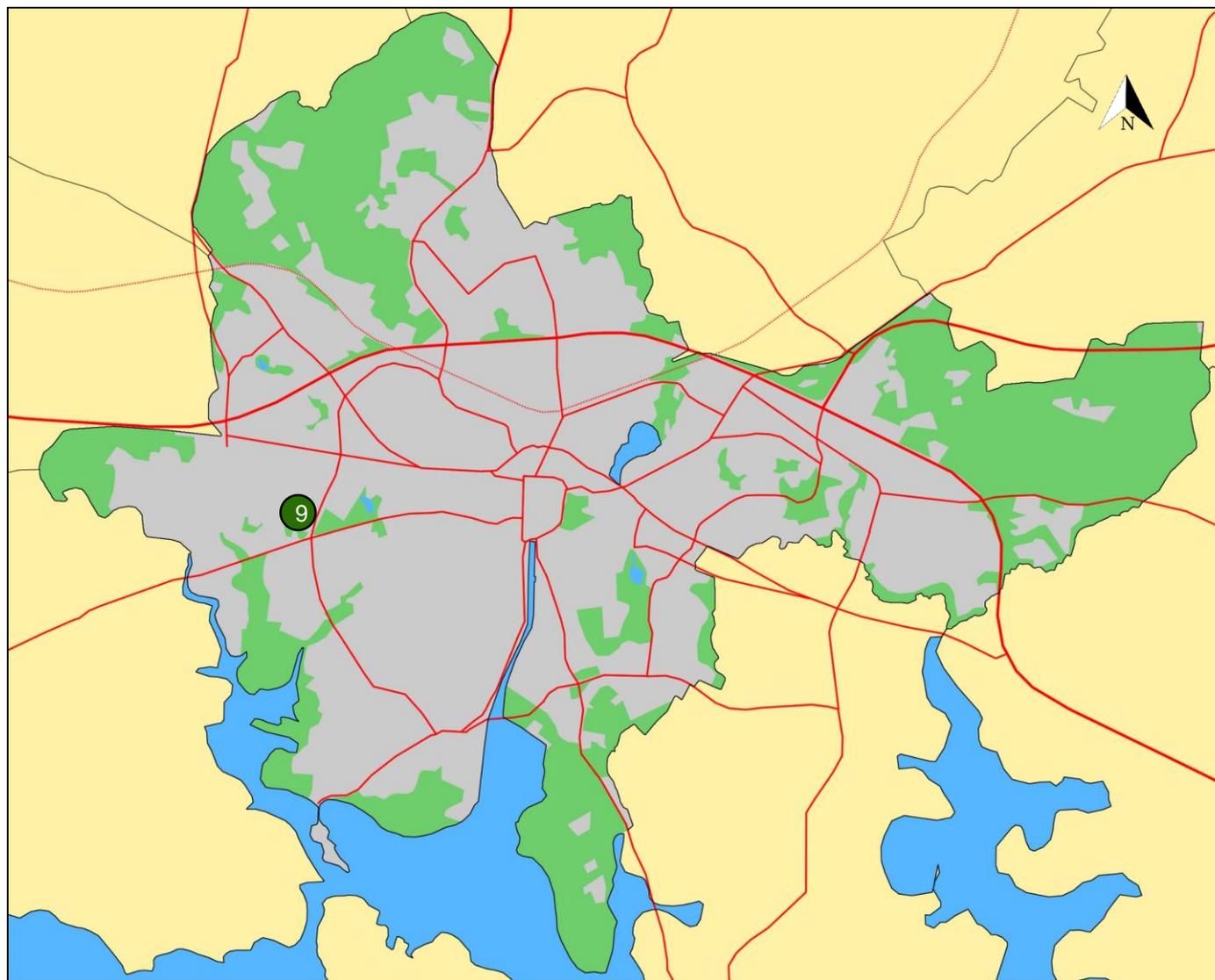
- Densité : environ 70 logts/ha
- Prévisionnel : se référer à l'échéancier prévisionnel
- Typologie privilégiée : collectifs (70-80 %)
- % logements locatifs sociaux : 25%

5.10. Cité de l'Agriculture

5.10.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

5.10.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



9

Sites de projets



Tâche urbaine de Vannes



Espaces naturels de Vannes
(parcs, boisements, agricole)



Communes voisines

Trame viaire principale

Voie ferrée

5.10.2.

Historique du site

5.10.2. L'historique du site

Jusque dans les années 70, le site sur lequel va prendre place la cité de l'agriculture est encore un milieu très rural, occupé par bâtiment agricole en partie Nord, le boulevard du Colonel Rémy n'est pas encore terminé. L'espace boisé au Sud du Crédit Agricole existe déjà.

C'est en 1979 que l'ensemble du site de la cité de l'agriculture émerge, en frange urbaine de l'agglomération de Vannes.

Enfin le site est rattrapé par l'urbanisation en 1983 et est ainsi intégré à l'enveloppe urbaine de Vannes avec la construction de logements à l'Ouest.

Au milieu des années 90, un bâtiment est construit sur la partie Nord-Est du site, à la place d'un parking.

Actuellement un projet de construction de logements collectifs vient prendre place sur cette même partie Nord-Est.



5.10.3.

La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

5.10.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

Sur les franges du secteur d'étude, la trame verte s'identifie à la fois par les espaces privés (jardins, espaces copropriété) et à la fois par les espaces publics.

Les espaces publics qui ceignent le site sont très végétalisés, notamment le bd. du Colonel Rémy dont la rive Ouest se compose d'un corridor vert en accompagnement d'un cheminement doux.

De l'autre côté du bd. du Colonel Rémy se trouve le parc du Pargo composé de prairies, boisements et d'un espace vert aménagé.

Un espace boisé (classé au PLU) est situé en limite Sud du site et du Crédit Agricole.



Périmètre de projet



Espaces verts (parcs, jardins, etc.)



Bâti existant



Alignements d'arbres, EBC protégés PLU

5.10.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

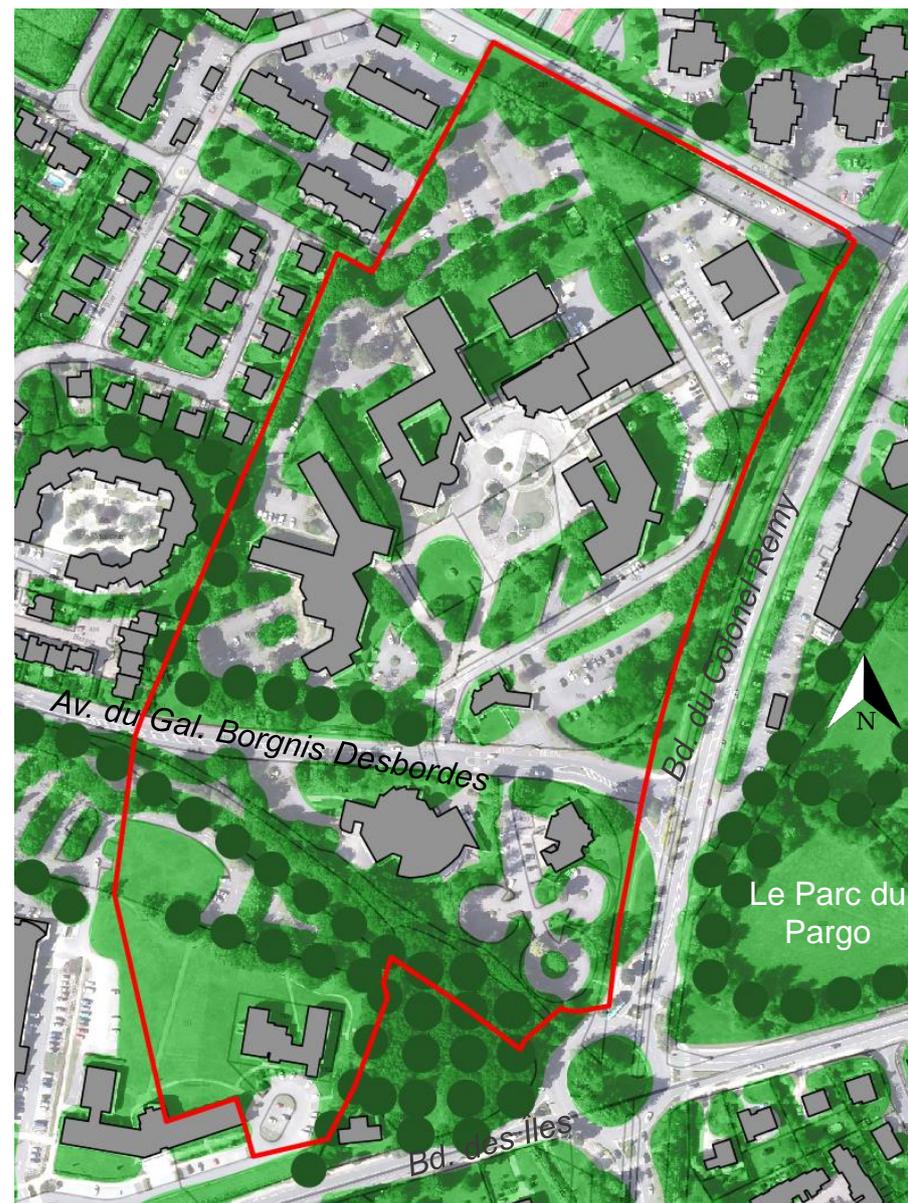
Le site d'étude en lui-même possède de nombreuses qualités paysagères :

- De grandes pelouses accessibles.
- De nombreux arbres et alignements remarquables.

Le sol a été fortement remanié au sein de la cité de l'agriculture, formant un modelé sur lesquels s'intègre le bâti.

La dalle centrale en béton est légèrement plantée. Sa partie haute offre des vues vers les quartiers voisins, notamment le parc du Pargo au Sud-Est.

Quelques bâtiments comprennent des patios plantés et ouverts.



Périmètre de projet



Espaces verts (parcs, jardins, etc.)



Bâti existant



Alignements d'arbres, EBC protégés PLU

5.10.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité



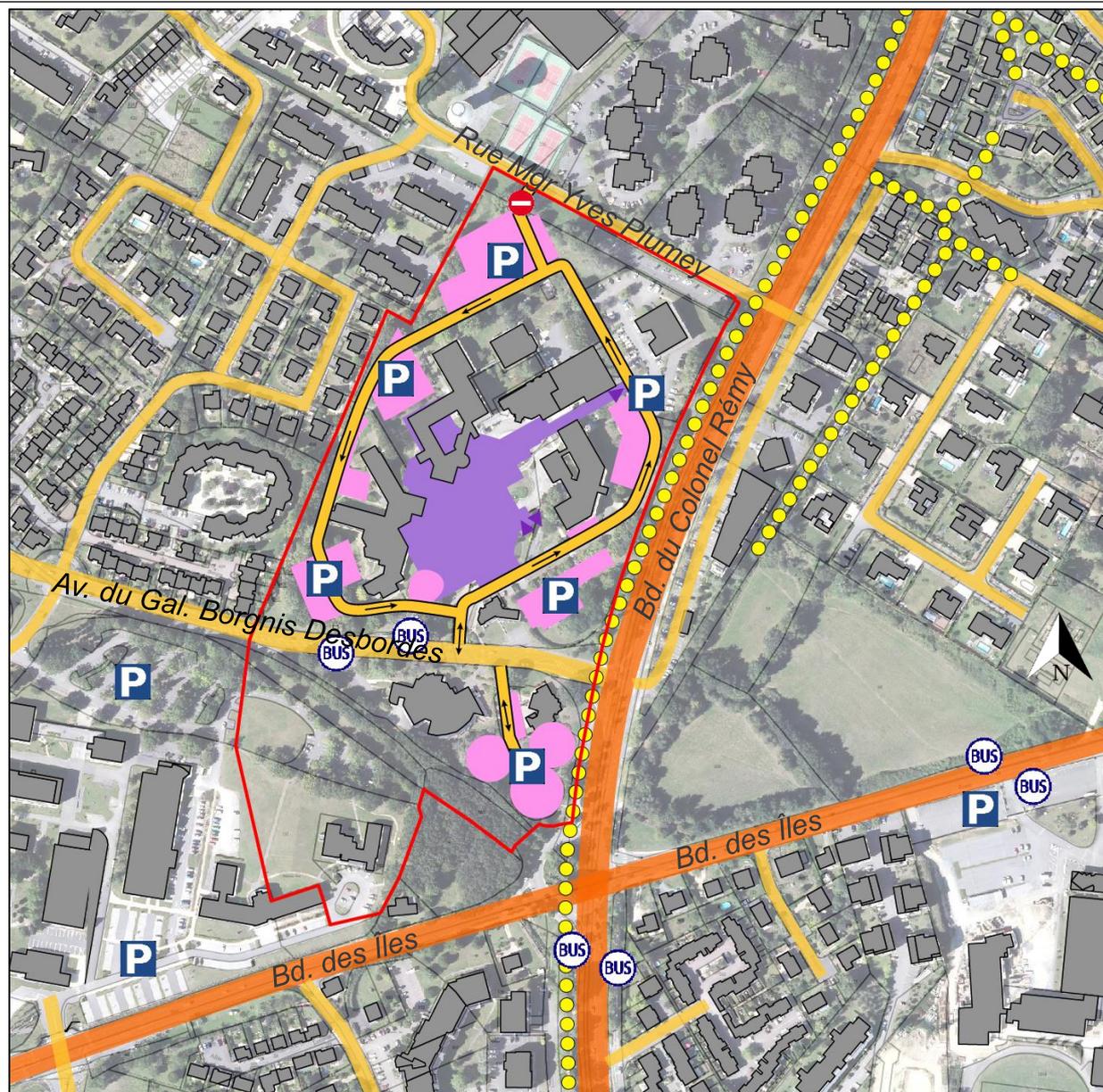
5.10.4.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.10.4. Les déplacements, le stationnement – échelle de quartier

Le site s'intègre dans un réseau de transport important :

- Le boulevard du Colonel Rémy qui délimite la partie Est du site et qui remplit le rôle de rocade Ouest de Vannes.
- Le boulevard des Îles au Sud qui permet de rejoindre le port de Vannes.
- Des voiries moins importantes au Sud avec l'avenue du Général Borgnis Desbordes et la rue Monseigneur Yves Plumey qui dessert des opérations de logements et une zone d'équipement.
- Un arrêt de bus est situé en entrée de site, av. du Général Borgnis Desbordes.



	Périmètre de projet		Trame viaire secondaire		Zones de stationnement public aériennes		Parkings publics hors site
	Bâti existant		Voies de desserte interne du site et sens de circulation		Parkings sous-sols		Arrêts de bus
	Trame viaire principale		Cheminements piétons déportés		Accès parkings sous-sols		

5.10.4. Les déplacements, le stationnement – échelle du site

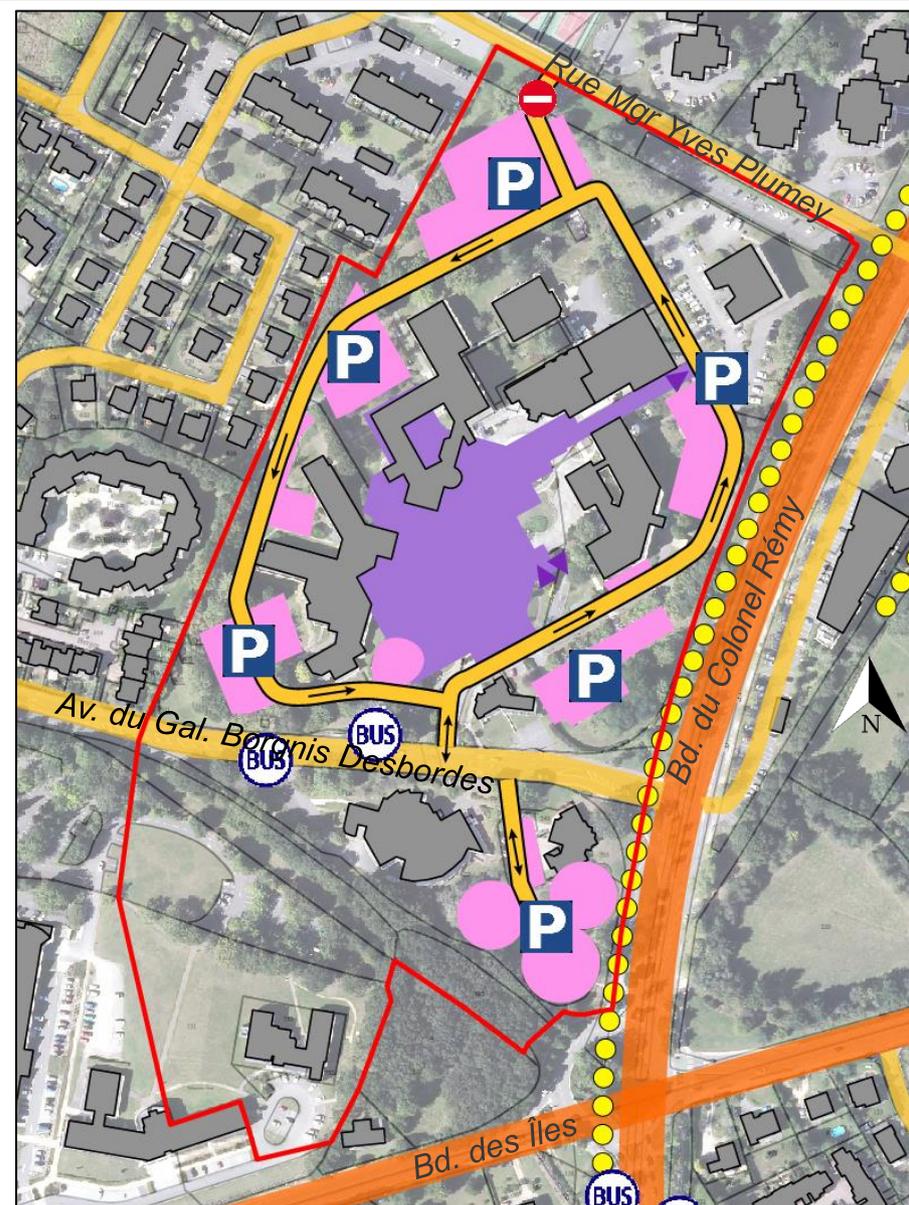
Le site, très fermé ne possède qu'un accès véhicules et piétons, avenue du Général Borgnis Despordes. Un accès de service, fermé par un portail existe toutefois au Nord sur la rue Monseigneur Yves Plumey.

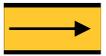
Le site de la cité de l'agriculture est irrigué par une voirie interne en sens unique, de part et d'autre de laquelle viennent prendre place de nombreuses aires de stationnement aérien (environ 300 places).

Un parking en sous-sol sous dalle (environ 155 places) vient compléter l'offre en stationnement (au total environ 455 places).

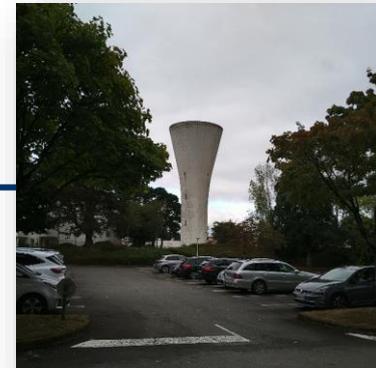
Plusieurs cheminements piétons déportés traversent l'ensemble du site, notamment sur la dalle. Des escaliers et des rampes PMR permettent le franchissement du dénivelé. Le centre de la dalle forme un parvis central autour duquel viennent s'adresser les accès des différentes constructions du site.

Au Sud, le secteur du crédit agricole et des restaurants est composé d'un ensemble de poches de stationnement circulaires de qualité (nombreux arbres) offrant environ 75 places, accessibles depuis l'avenue du Général Borgnis Despordes.



	Périmètre de projet		Trame viaire secondaire		Zones de stationnement public aériennes		Parkings publics hors site
	Bâti existant		Voies de desserte interne du site et sens de circulation		Parkings sous-sols		Arrêts de bus
	Trame viaire principale		Cheminements piétons déportés		Accès parkings sous-sols		

5.10.4. Les déplacements, le stationnement



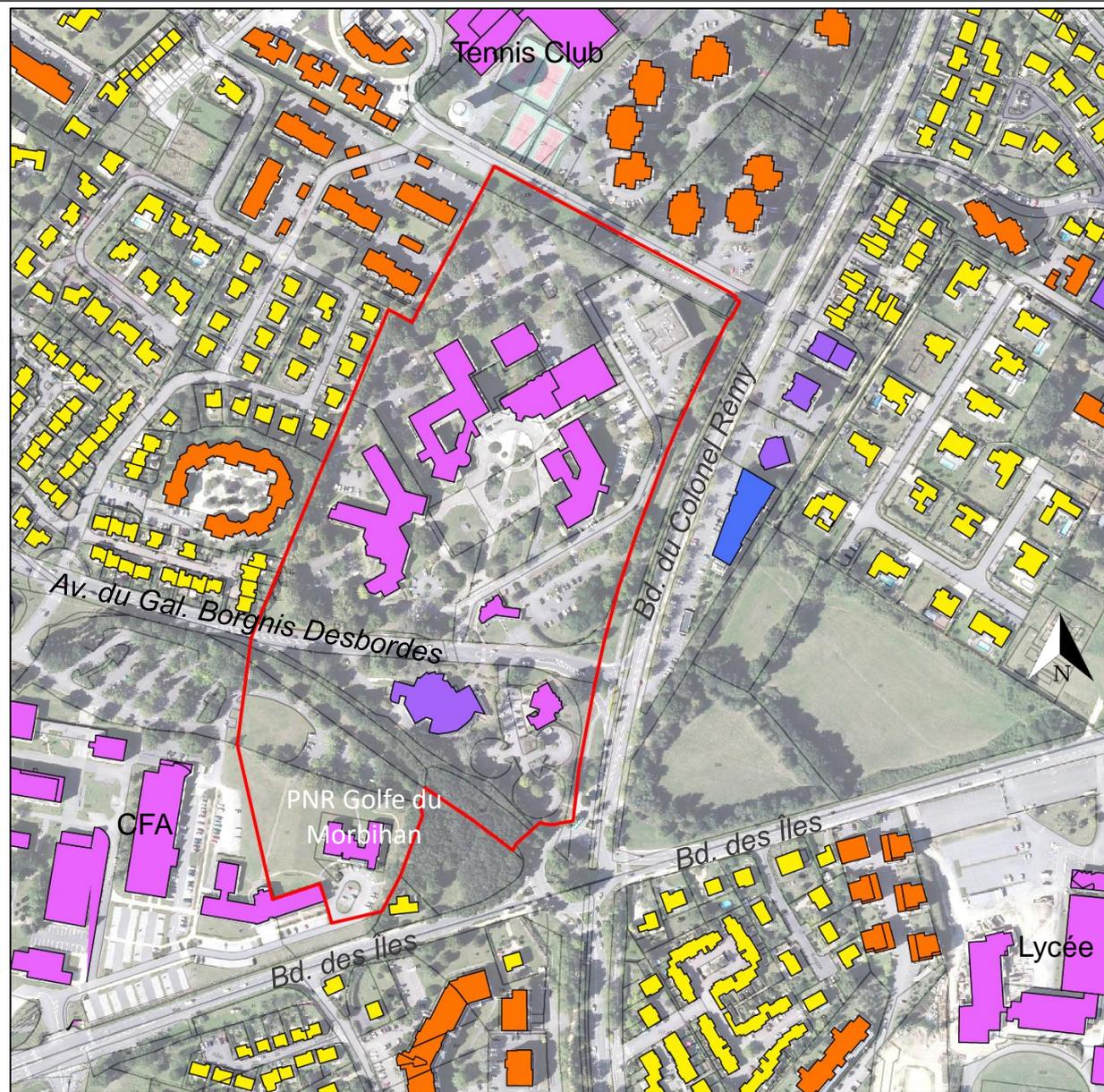
5.10.5.

L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.10.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Le site s'intègre dans un quartier plurifonctionnel comprenant :

- Des équipements publics (lycée, CFA, tennis Club).
- Des activités économiques, principalement localisées le long du bd. du Colonel Rémy, soit dans des locaux dédiés, soit en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation.
- De l'habitat. Celui-ci est composé à la fois de maisons individuelles et d'immeubles collectifs, répartis sur toutes les franges du périmètre.



5.10.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le périmètre d'étude est occupé uniquement par des activités liées à la filière agricole.

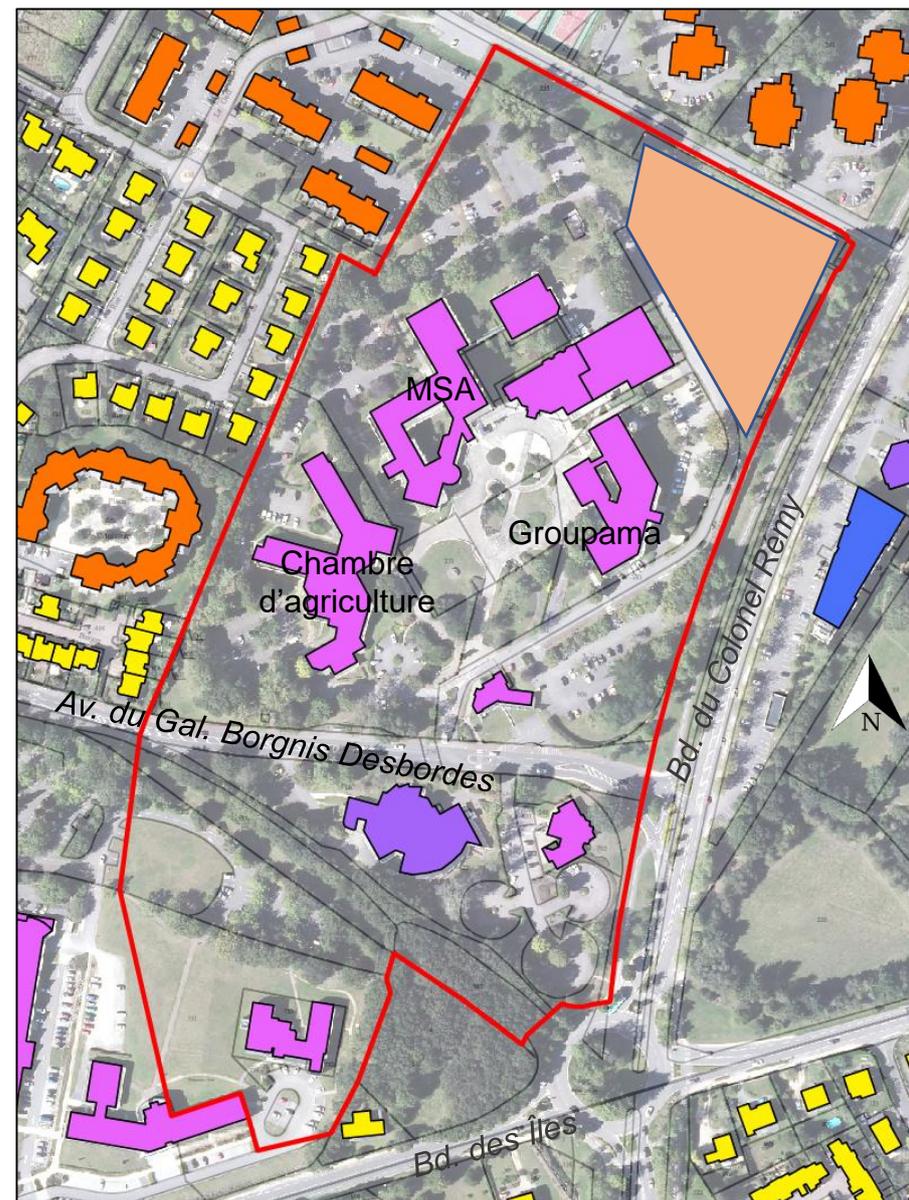
Au Nord de l'av. du Gal. Borgnis Desbordes, des bâtiments construits sur Dalle en R+1 à R+3 (voir hauteurs sur plan page suivante).

- La MSA (sécurité sociale agricole).
- La chambre d'agriculture.
- Groupama.

Au Sud de l'av. du Gal. Borgnis Desbordes :

- Le Crédit Agricole.
- Deux restaurants d'entreprises aujourd'hui désaffectés.

Un programme d'habitation est prévu au coin Nord-Est du site (construction en cours).



5.10.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le **gisement solaire** calcule la quantité d'énergie solaire reçue par mètre carré de toiture sur l'année. Ainsi, il renseigne sur le potentiel d'installation des panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques sur les toitures de particuliers ou professionnels.

Ce calcul prend en compte l'inclinaison de la toiture, son potentiel d'ensoleillement, les ombres portées par les bâtiments voisins et la végétation alentour.

A l'échelle du site, le gisement solaire est **bon à élevé**. Des panneaux solaires seraient pertinents pour l'ensemble des bâtiments du site et particulièrement pour celui de Groupama.



Cadastre solaire, site Cité de l'agriculture @golfeduMorbihan

Cadastre solaire

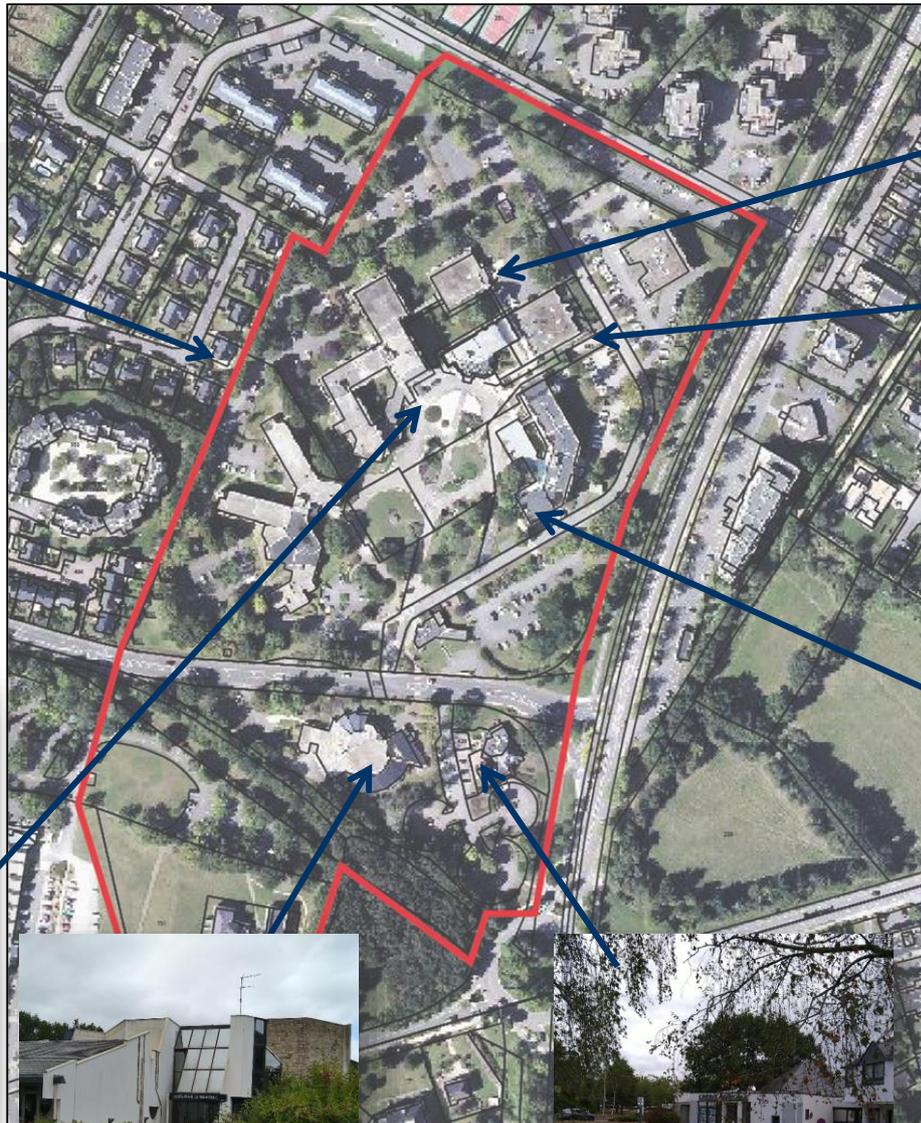
Contours bâtiments



Gisement solaire sur toitures

-  Faible < 1200 kWh/m².an
-  Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an
-  Bon 1300 - 1400 kWh/m².an
-  Elevé > 1400 kWh/m².an

5.10.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale



5.10.6.

Le contexte réglementaire

5.10.6. Le Contexte réglementaire

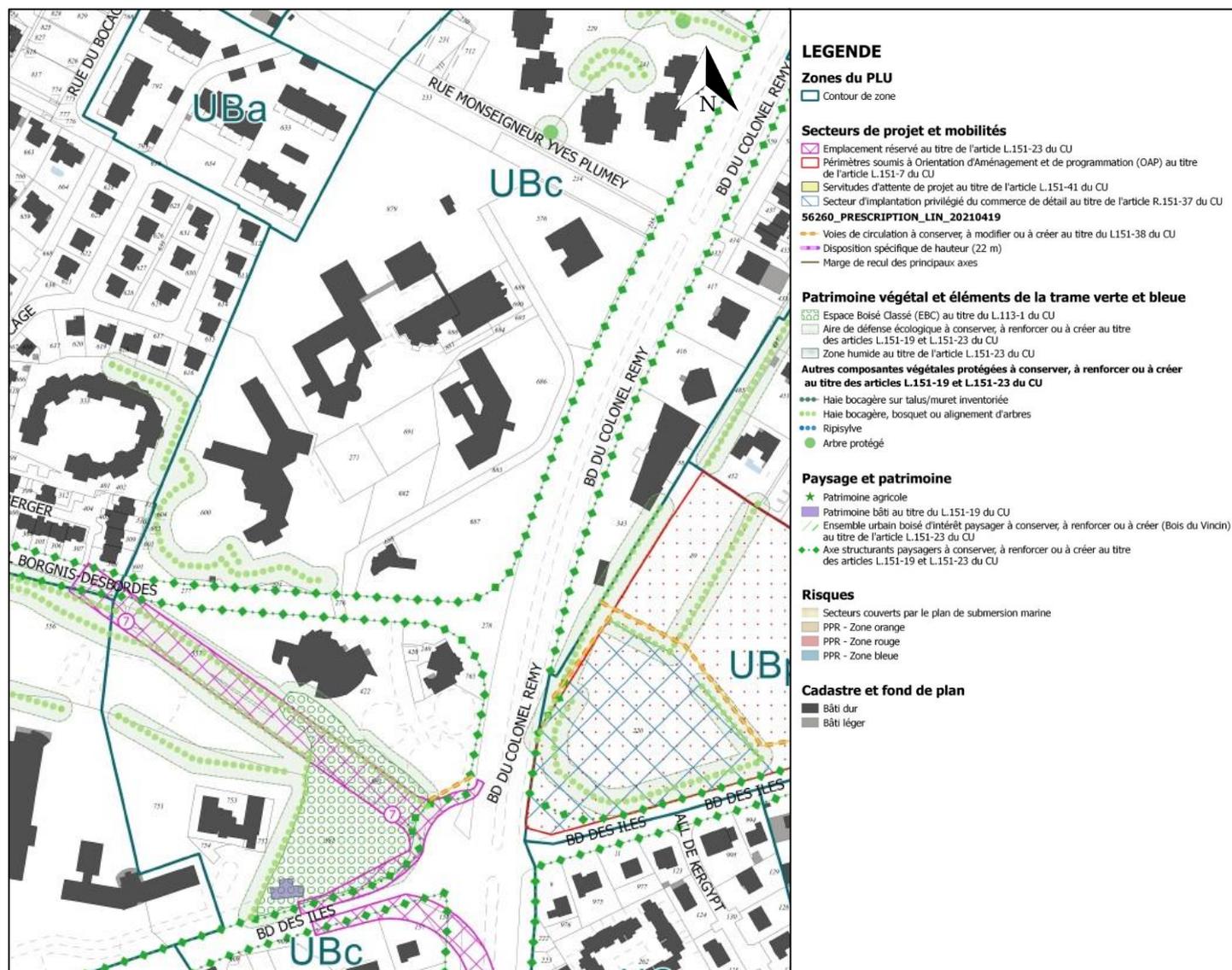
Le site est situé en zone UBc du PLU qui correspond à une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif.

Le site de projet possède plusieurs prescriptions particulières :

- un alignement d'arbres à protéger doublé d'une aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer en partie Sud de la cité de l'agriculture.
- Un espace boisé classé et des alignements d'arbres à préserver côté Crédit Agricole
- Un emplacement réservé n°7 pour la création d'un by pass sur le giratoire des îles afin d'augmenter sa capacité.

Le bd. Du Colonel Rémy et l'av. du Général Borgnis Desbordes sont identifiés comme axes structurants paysagers à conserver, à renforcer ou à créer.

A l'Est, sur la zone du Pargo, le long de l'av. du Président Wilson un secteur d'implantation privilégié du commerce de détail est identifié (voir OAP spécifique).

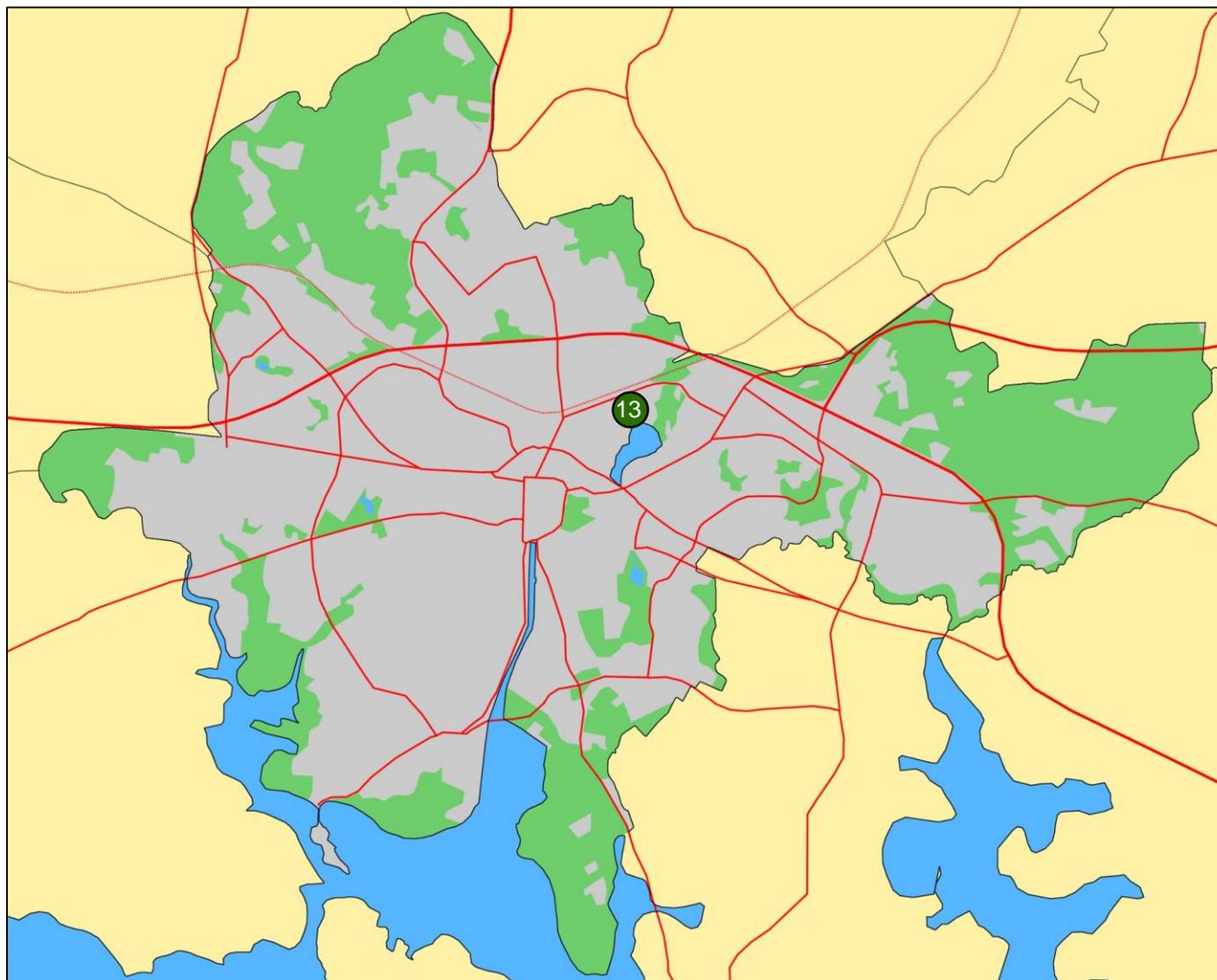


5.11. CHBA

5.11.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

5.11.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



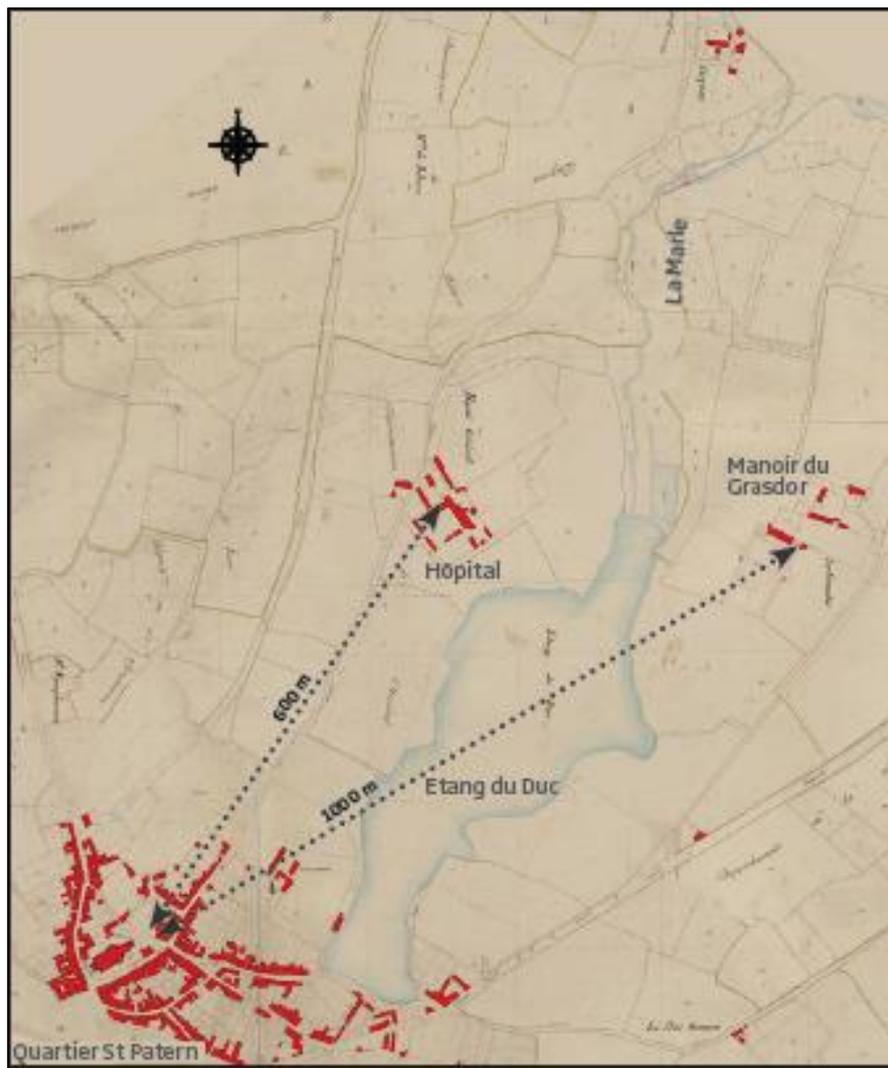
Légende :

-  Site du projet: CHBA
-  Tâche urbaine de Vannes
-  Espace naturels de Vannes (parcs, boisements, agricole)
-  Communes voisines
-  Trame viaire principale
-  Voie ferrée

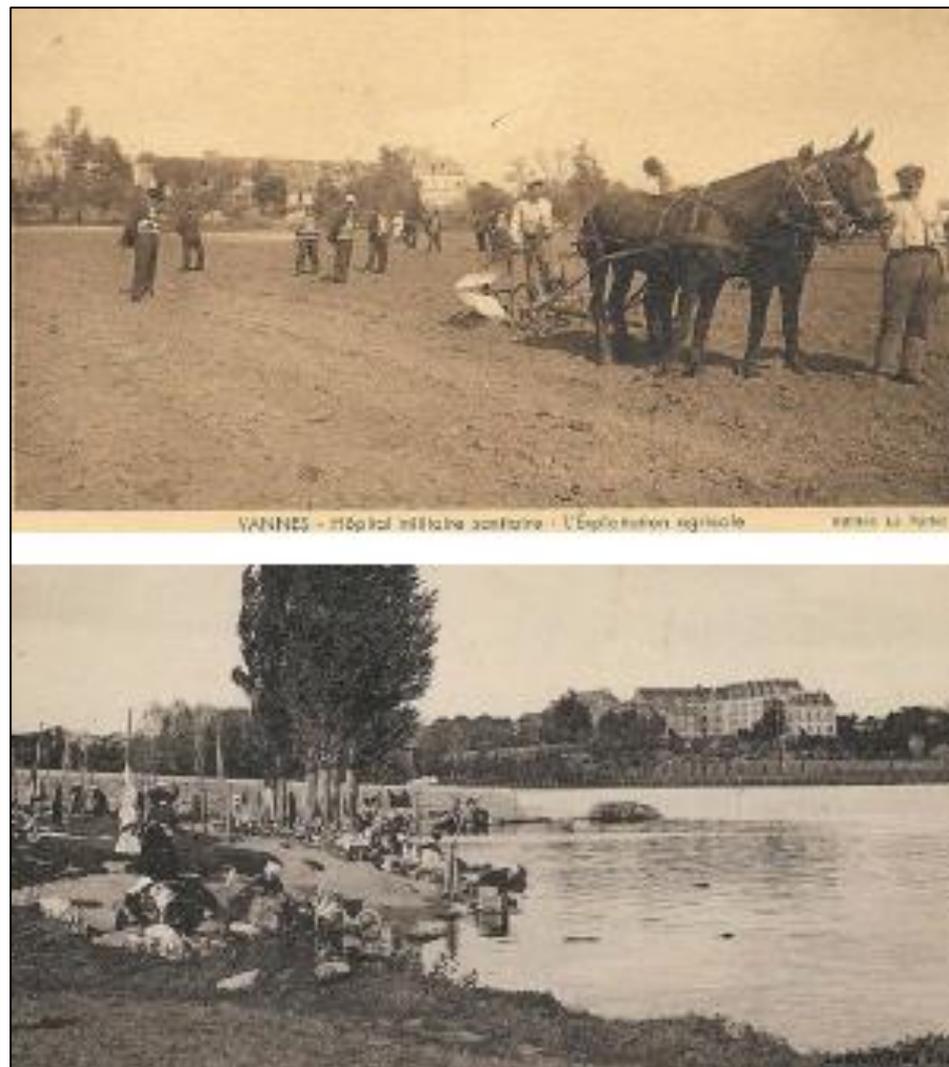
5.11.2.

Historique du site

5.11.2. L'historique du site



Les sites de l'Hôpital et du Grasdor en 1844
@Rapport d'étude 2019 - CAUE



Cartes postales du secteur au début du 20^{ème} siècle
@Rapport d'étude 2019 - CAUE

L'hôpital a été fondé en 1677 et a subi depuis de nombreuses phases d'extension / renouvellement.

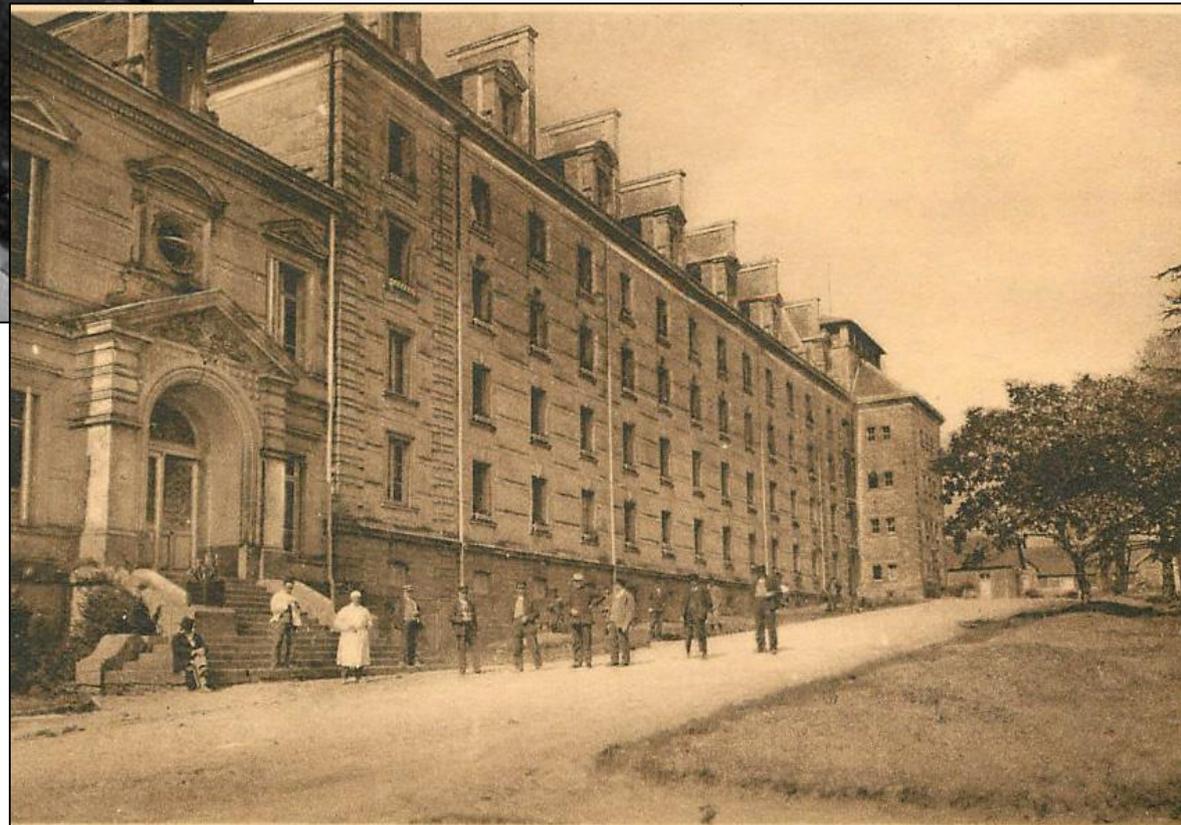
En 1844, l'Hôpital et le Grasdor étaient deux entités foncières distinctes. En retrait du centre-ville, entre 600 et 1000m, à la lisière de l'étang du Duc, ces secteurs ont une dimension rurale.

5.11.2. L'histoire du site



Vue aérienne 1950 @patrimoine.bzh

Aspect de la façade de l'ancien séminaire- 1952 @
Rapport d'étude 2019 - CAUE



5.11.2. L'historique du site



Photo aérienne 1946 @remonterletemps

La croissance de l'hôpital a fortement modifié la composition du quartier. Ces vues aériennes de 1946 et 2022 témoignent de la nécessité d'adaptation du centre Hospitalier aux besoins du Pays de Vannes. L'occupation du sol s'est artificialisée par les grandes emprises des bâtiments hospitaliers et leurs annexes ainsi que par les voies de circulation et les zones de stationnement.

5.11.3.

La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

3.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

Le site du CHBA est traversé par une coulée verte structurante à l'échelle de la Ville, classée en zone naturelle et qui s'inscrit dans le prolongement de l'étang du Duc.

Les autres éléments qui participent à la trame verte à l'échelle du quartier s'inscrivent au sein des jardins privés dans les lotissements de maisons individuelles qui structurent parfois de grands cœurs d'îlots paysagers.



Légende :

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre de projet |  | Arbres, alignements d'arbres |
|  | Bâti existant |  | Arbres protégés |
|  | Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.) |  | Observatoire de la faune et de la flore |
|  | Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.) |  | Aire de défense écologique à conserver |
|  | Espaces verts classés |  | Zone humide |



5.11.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

Le site possède, en son centre, un caractère paysager grâce à sa coulée verte et de très nombreuses plantations.

De nombreux arbres et espaces boisés classés sont identifiés sur le secteur.

Cette coulée verte a plusieurs fonctions :

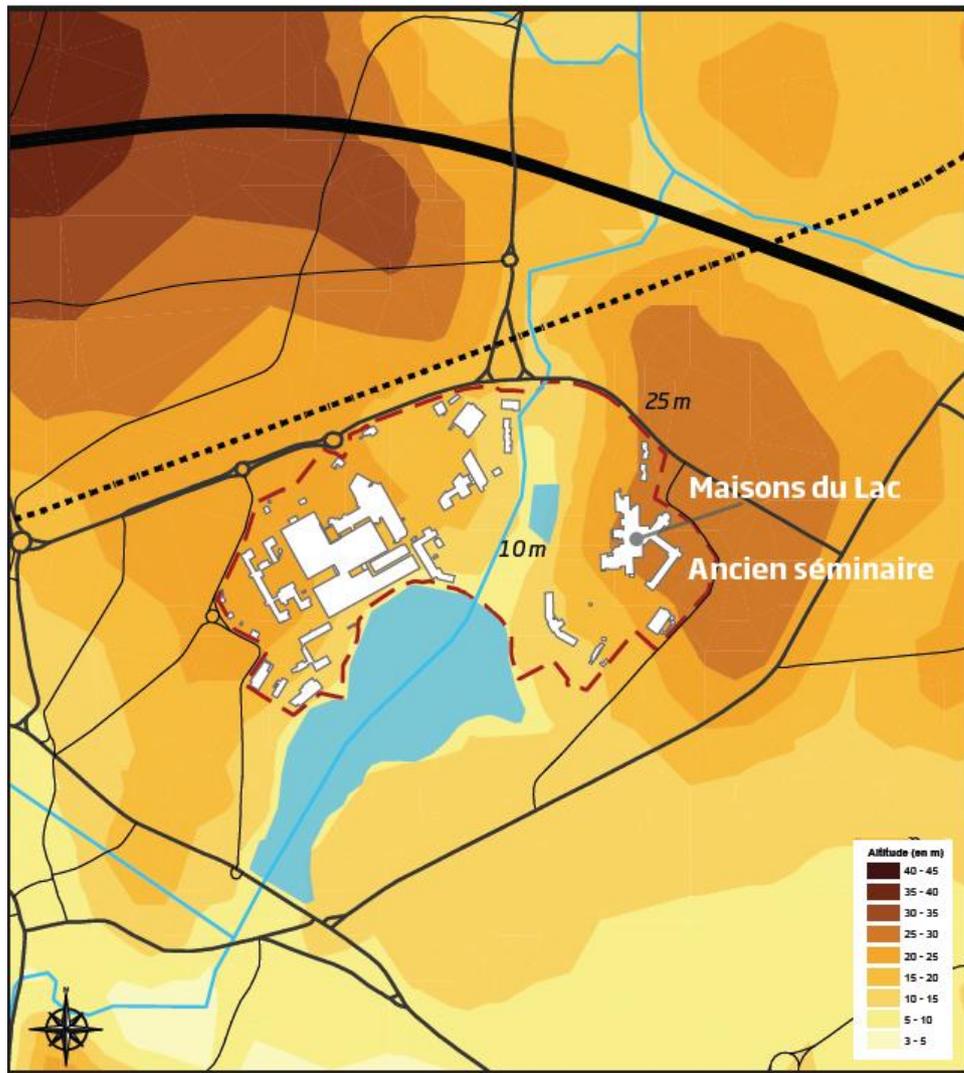
- un rôle écologique : réservoir de biodiversité au sein du tissu urbain
- un rôle dans l'hydraulique : maintien des zones humides pour faire face aux aléas climatiques,
- un rôle social comme espace d'agrément pour les citoyens, espace de nature en ville.



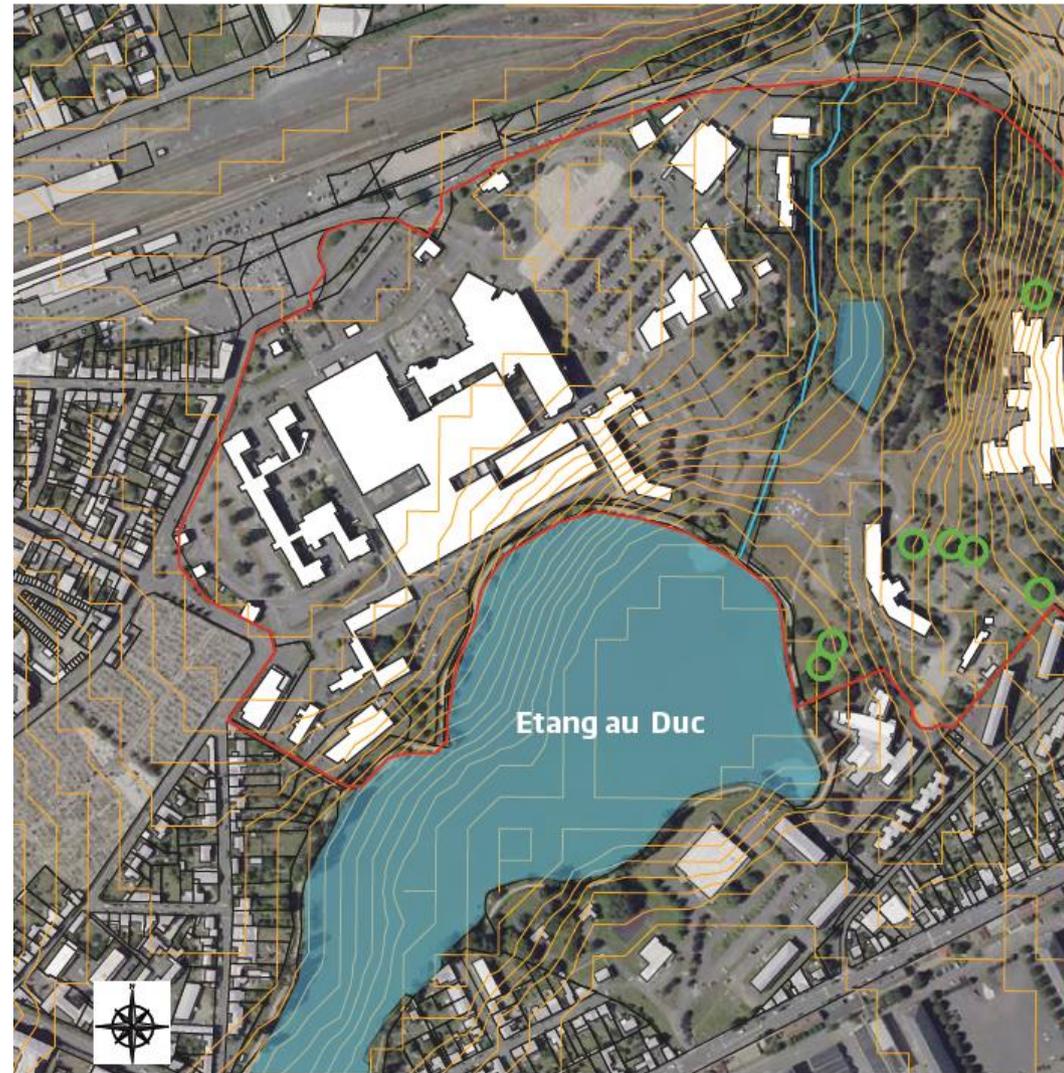
Légende :

- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | Périmètre de projet |  | Arbres, alignements d'arbres |
|  | Bâti existant |  | Arbres protégés |
|  | Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.) |  | Observatoire de la faune et de la flore |
|  | Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.) |  | Aire de défense écologique à conserver |
|  | Espaces verts classés |  | Zone humide |



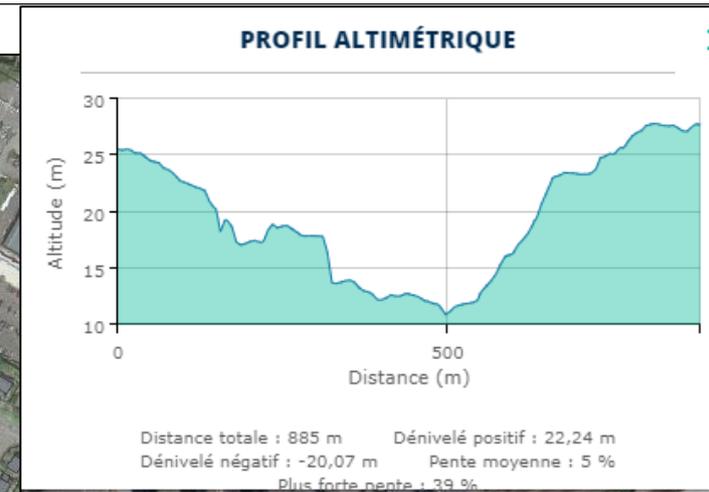


Reliefs du site @Rapport d'étude 2019 - CAUE



Relevés IGN topographique @Rapport d'étude 2019 - CAUE

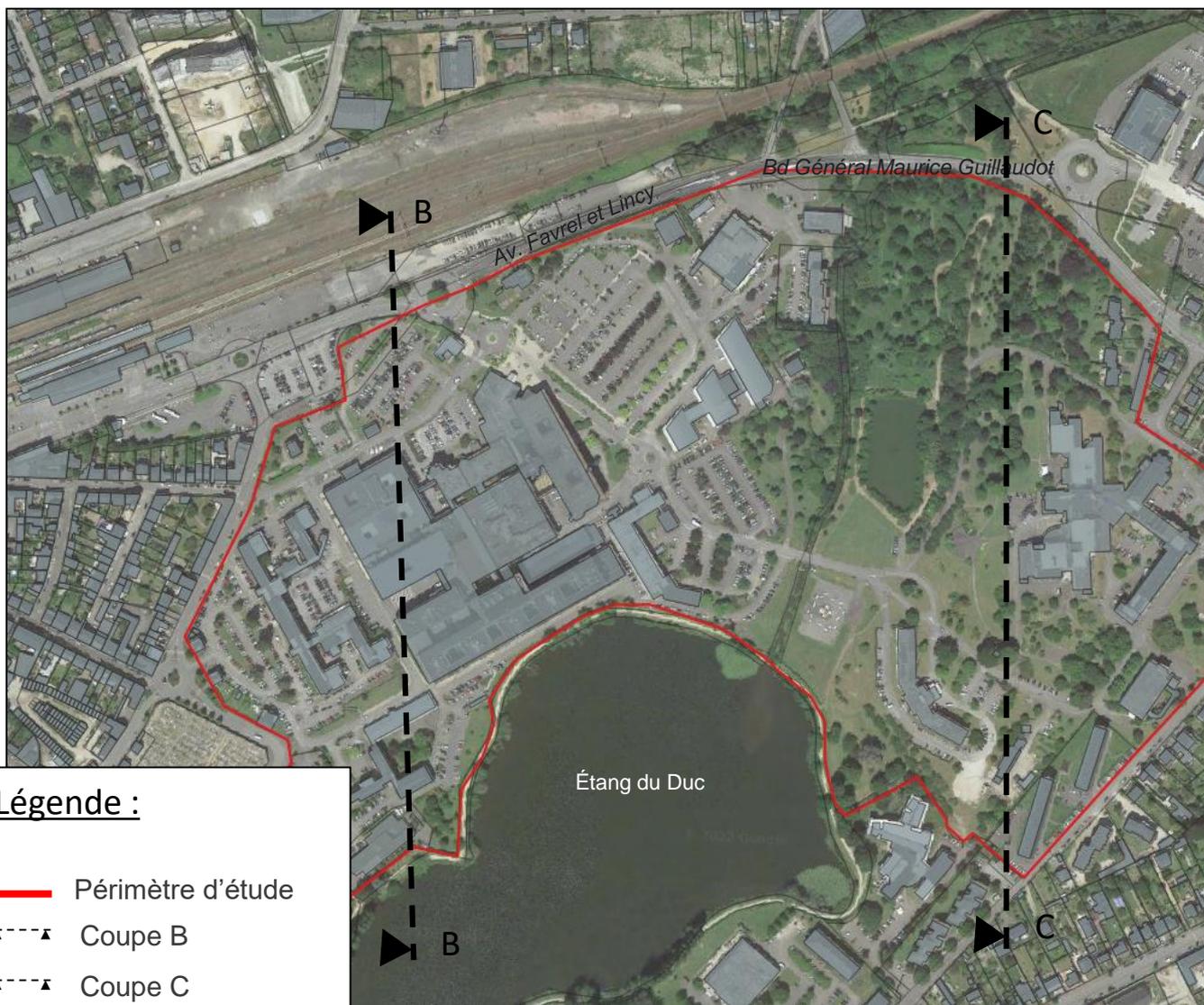
Le vallon de la Marne scinde le site de l'Hôpital en deux versants. A l'Est, la partie est plus marquée pour un dénivelé de 15m entre l'ancien séminaire et le vallon.



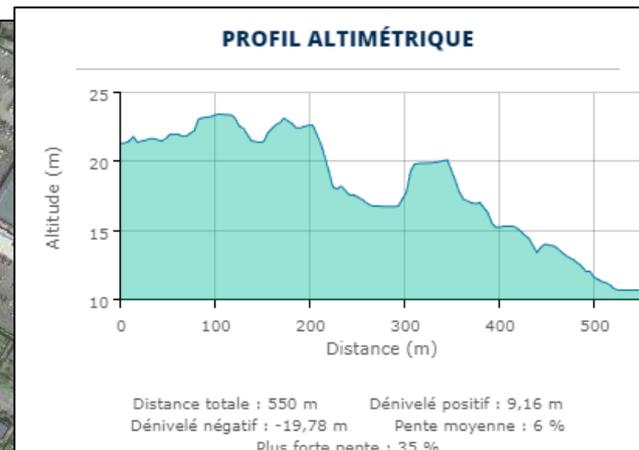
Légende :

-  Périimètre d'étude
-  Coupe A

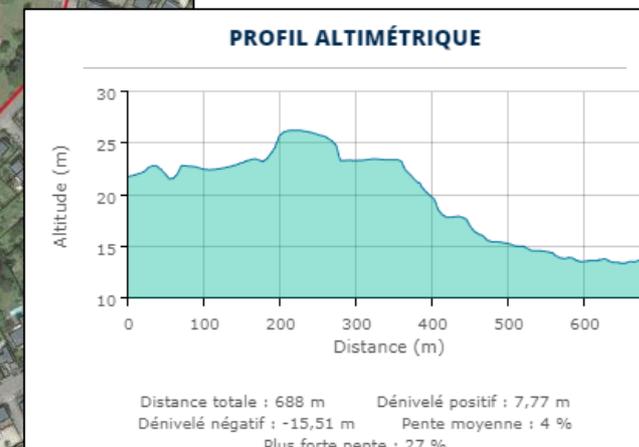
Profil altimétrique, CHBA



- Légende :**
- Périmètre d'étude
 - ▲---▲ Coupe B
 - ▲---▲ Coupe C



Profil altimétrique, coupe B @geoportail



Profil altimétrique, coupe C @geoportail

Profil altimétrique, CHBA

5.11.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site



5.11.4.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.11.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle de quartier

Le site est cerné par l'avenue Favrel et Lincy au Nord, au Sud par l'avenue de Verdun. Des trames viaires secondaires maillent les quartiers.

Au Nord, la gare ferroviaire joue un rôle stratégique pour le déplacements et l'accessibilité du site.

Les arrêts de bus se situent aux endroits stratégiques :

- À l'entrée de l'accès principal du site de l'hôpital ;
- La gare routière;
- Au sein du lotissement pavillonnaire à l'Est.

Quelques parkings sont existants aux abords de la gare routière mais aussi au Nord dans la zone d'activité.



Légende :

	Périmètre de projet		Parking public
	Bâti existant		Cheminements piétons déportés
	Trame viaire principale		Accès piétonnier
	Trame viaire secondaire		Accès véhicule
	Zone de stationnement aérienne		Station de bus
	Lignes ferroviaires		



5.11.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site

Le site comporte plusieurs accès :

- Un accès principal au Nord sur l'av. Favrel et Luncy
- Des accès secondaires, notamment à l'Est sur la zone de l'ancien séminaire

Il est desservi par un réseau viaire important qui permet l'accès à l'ensemble des bâtiments et à de nombreuses zones de stationnement. Celui-ci est en grande partie interdit à la circulation des véhicules autres que ceux liés à l'activités hospitalière.

Plusieurs cheminements doux irriguent le site le long du Vallon et autour de l'étang du Duc.



Légende :

 Périmètre de projet

 Bâti existant

 Trame viaire principale

 Trame viaire secondaire

 Zone de stationnement aérienne

 Lignes ferroviaires

 Parking public

 Cheminements piétons déportés

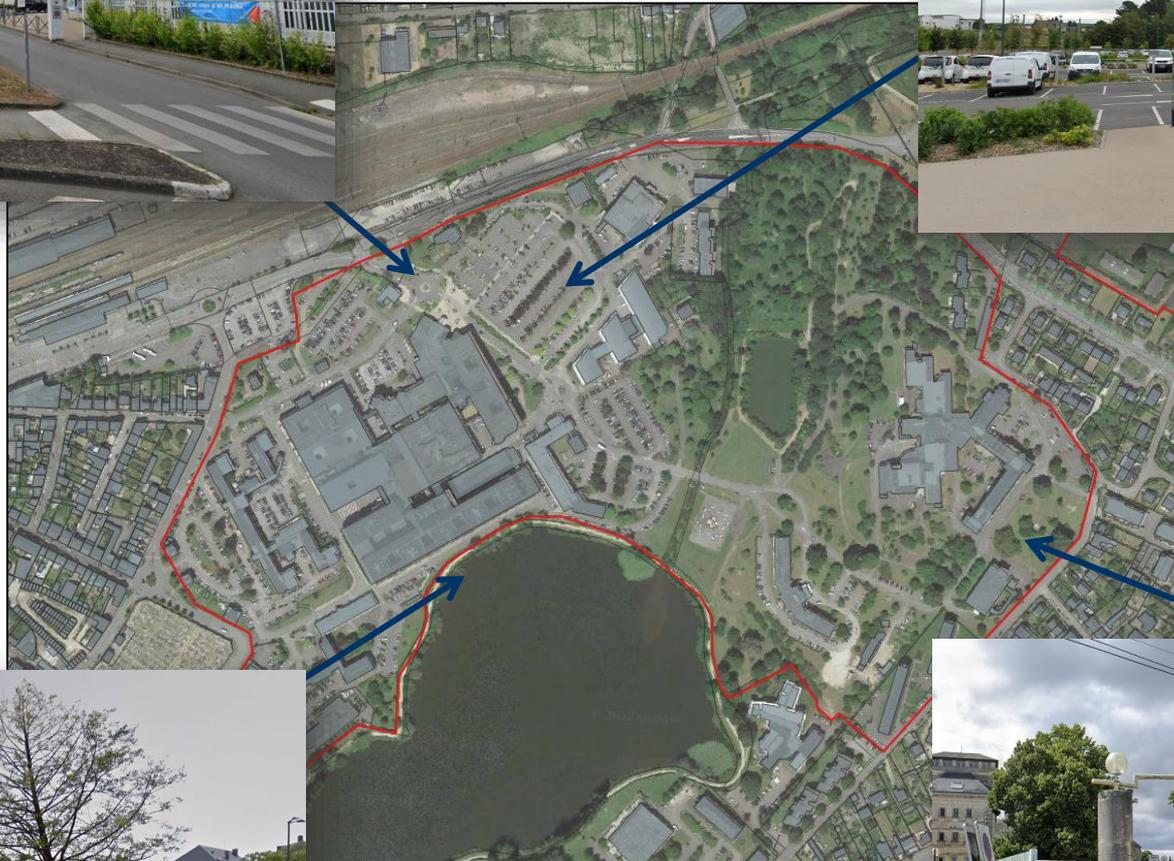
 Accès piétonnier

 Accès véhicule

 Station de bus



5.11.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site



5.11.5.

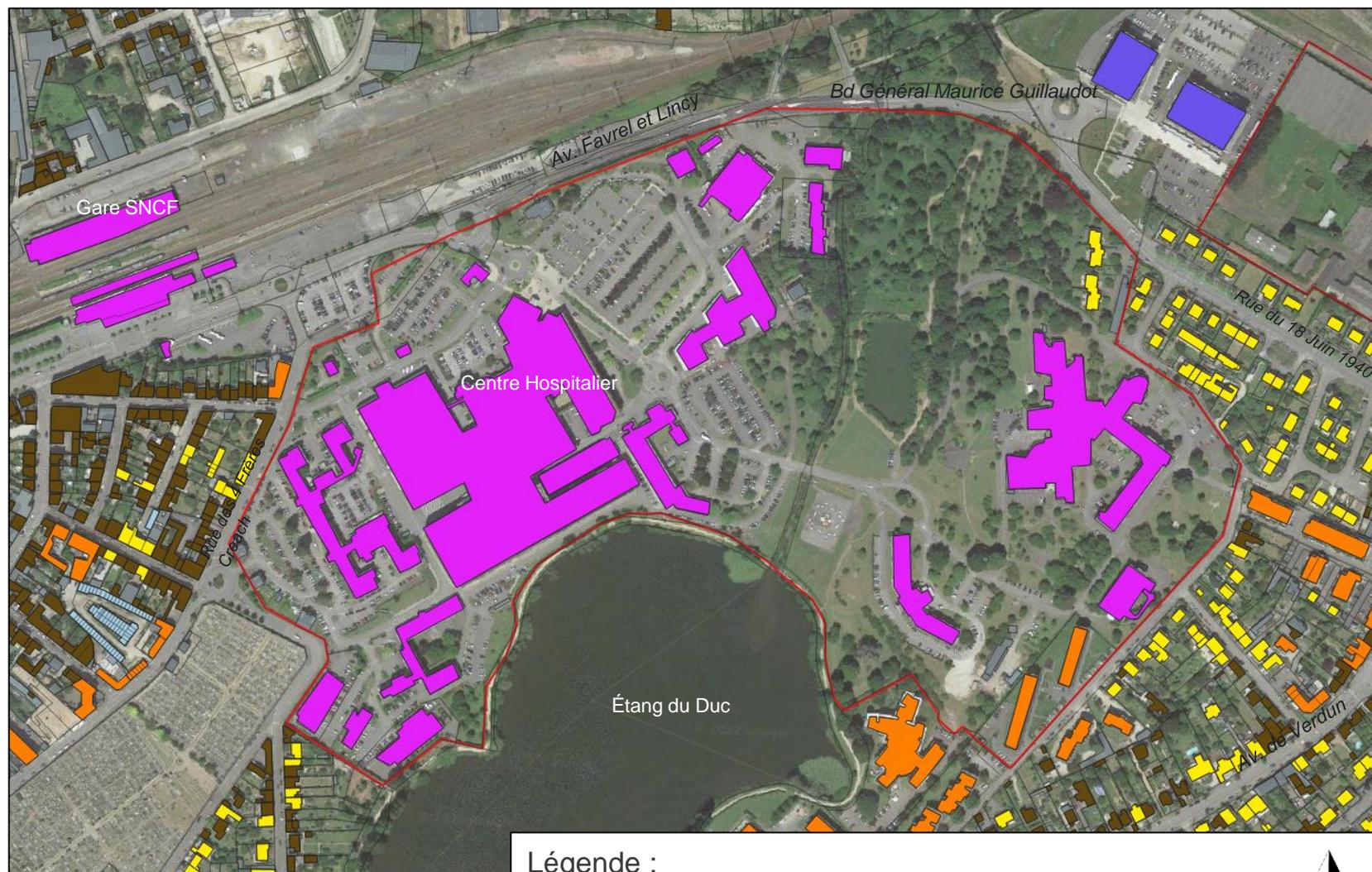
L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.11.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Le site de l'Hôpital est situé en limite du centre-ville.

Il est ceinturé par un tissu urbain hétéroclite :

- De nombreuses maisons pavillonnaires inscrites au titre de bâti remarquable
- Des bâtiments collectifs essentiellement à l'Ouest
- Une zone d'activité au Nord
- De grands équipements tels que le cimetière et la gare SNCF



Légende :

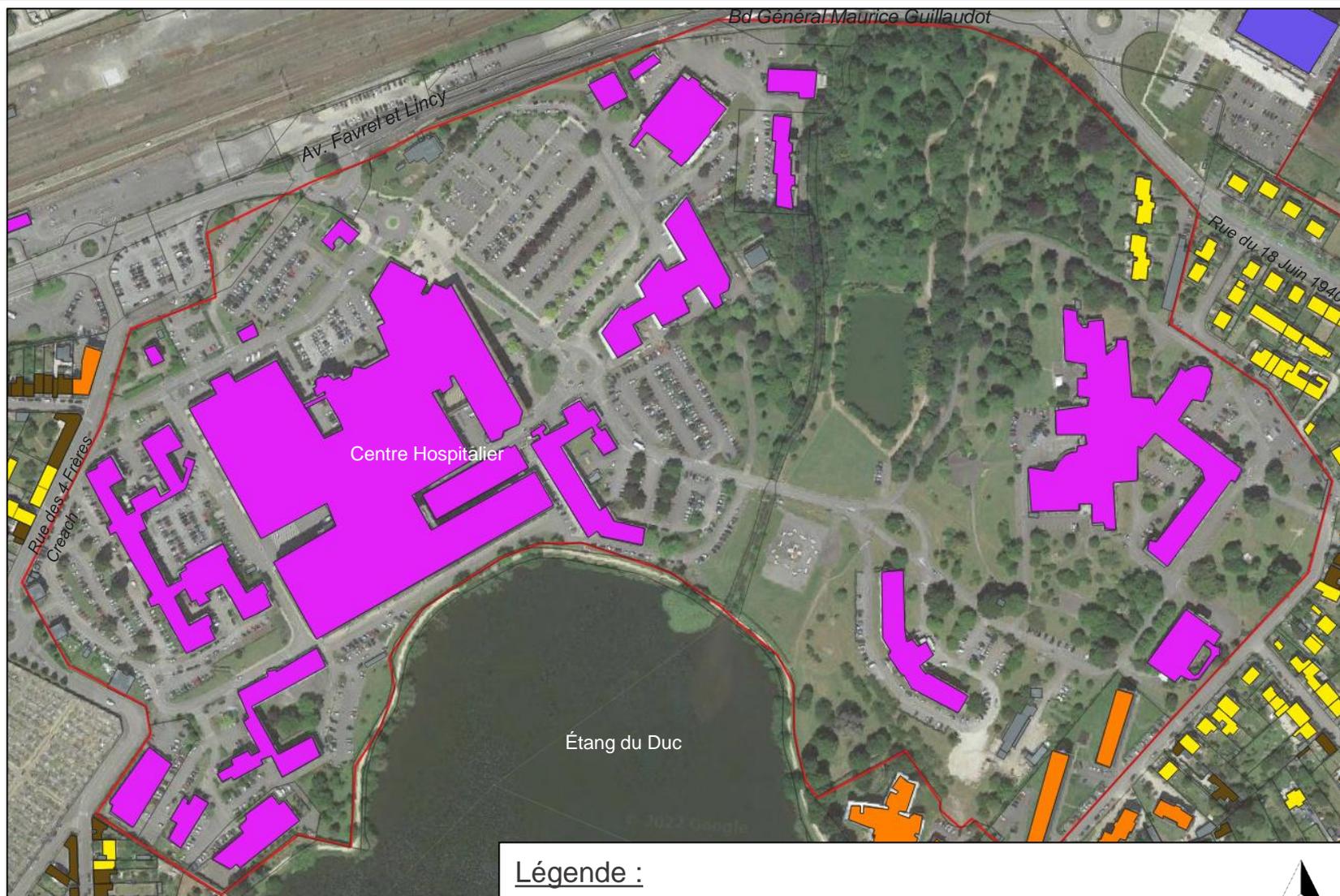
	Périmètre de projet		Logements collectifs
	Maisons individuelles		Bâti remarquable PLU
	Activité		Garage privé
	Equipements		



5.11.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le tissu urbain, à l'échelle du site est quant à lui marqué par un tissu urbain à destination du Centre Hospitalier.

En revanche, au Sud, deux bâtiments collectifs s'intègrent au site et deux maisons individuelles au Nord-Est.



Légende :

- | | | | |
|---|-----------------------|---|----------------------|
|  | Périmètre de projet |  | Logements collectifs |
|  | Maisons individuelles |  | Bâti remarquable PLU |
|  | Activité |  | Garage privé |
|  | Equipements | | |



Cadastre solaire, site CHBA @golfeduMorbihan

Légende :

Cadastre solaire

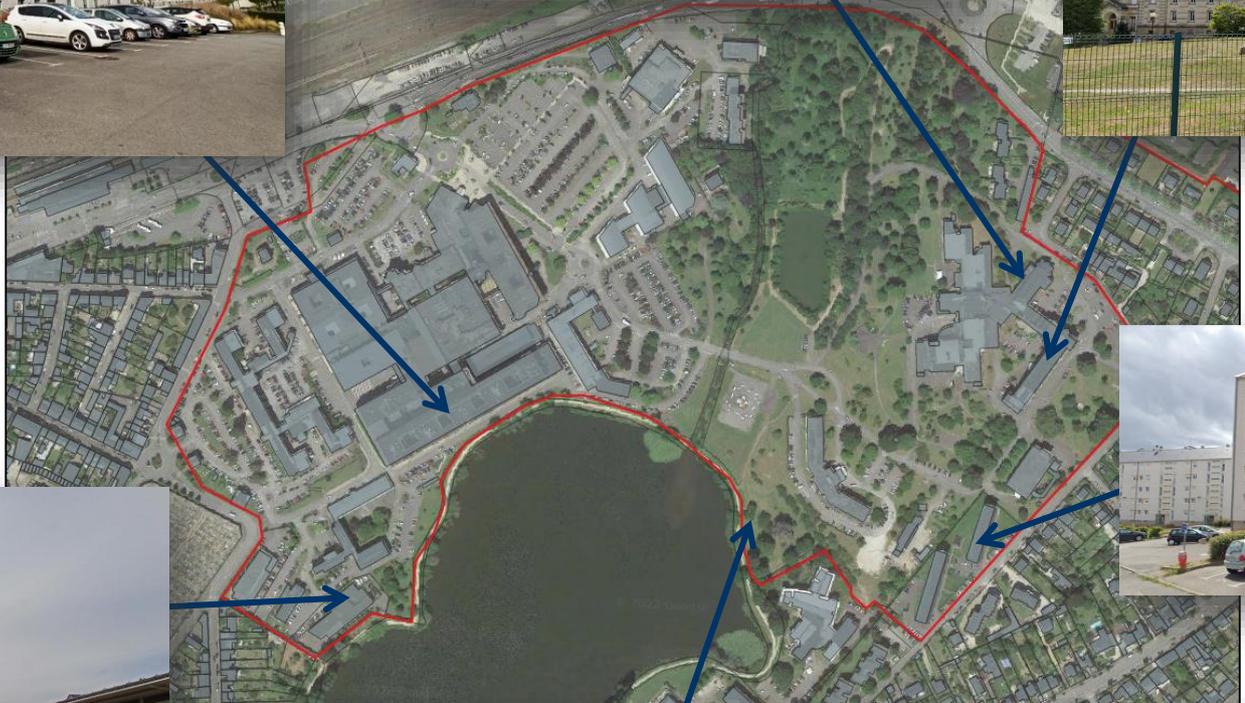
Contours bâtiments



Gisement solaire sur toitures

-  Faible < 1200 kWh/m².an
-  Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an
-  Bon 1300 - 1400 kWh/m².an
-  Elevé > 1400 kWh/m².an

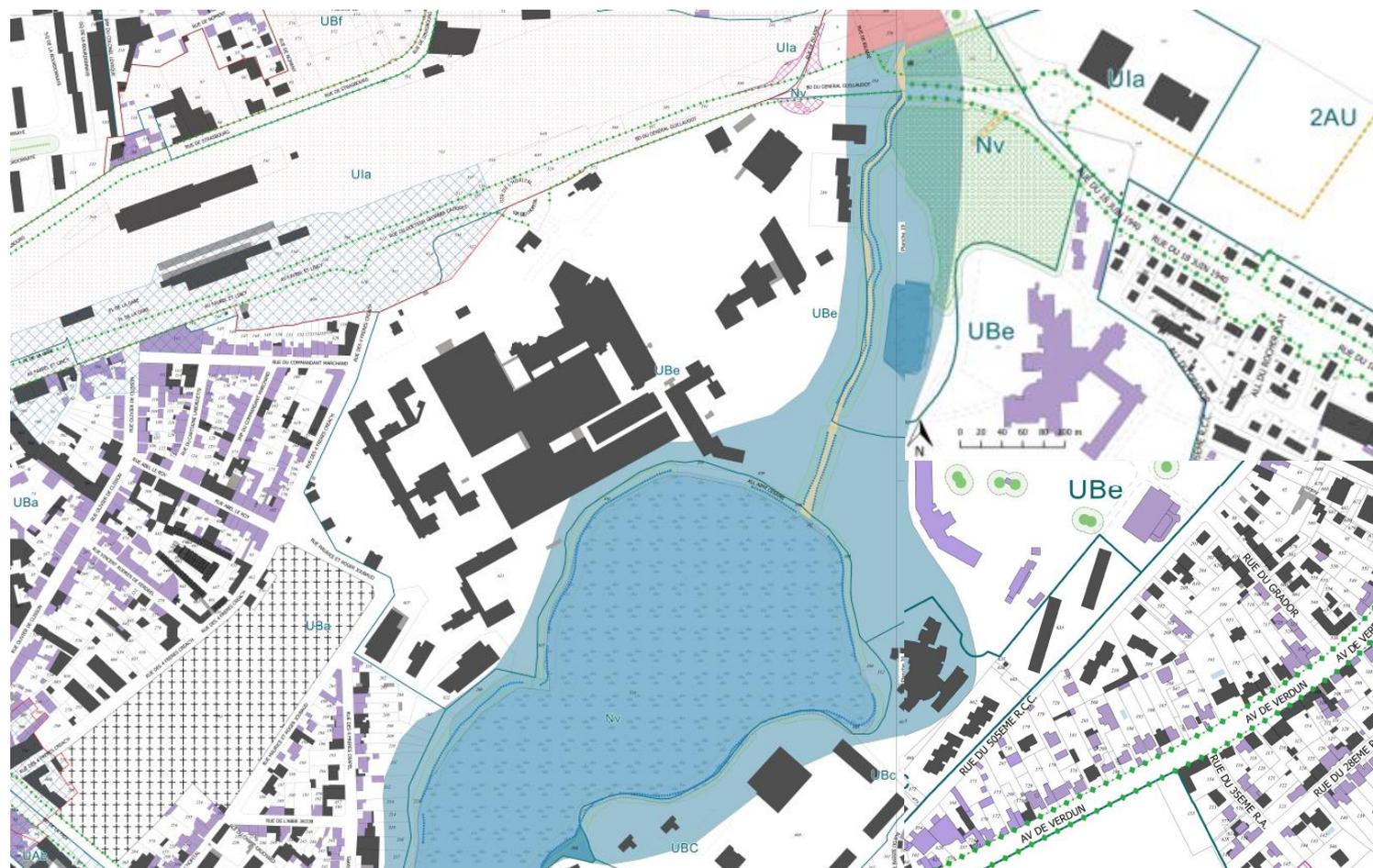
5.11.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale



5.11.6.

Le contexte réglementaire

5.11.6. Le Contexte réglementaire



LEGENDE

Zones du PLU

Contour de zone

Secteurs de projet et mobilités

- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-23 du CU
- Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) au titre de l'article L.151-7 du CU
- Servitudes d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du CU
- Secteur d'implantation privilégié du commerce de détail au titre de l'article R.151-37 du CU
- 56260_PRESCRIPTION_LIN_20210419**
- Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre du L151-38 du CU
- Disposition spécifique de hauteur (22 m)
- Marge de recul des principaux axes

Patrimoine végétal et éléments de la trame verte et bleue

- Espace Boisé Classé (EBC) au titre du L.113-1 du CU
- Aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU
- Zone humide au titre de l'article L.151-23 du CU
- Autres composantes végétales protégées à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU
- Haie bocagère sur talus/muret inventoriée
- Haie bocagère, bosquet ou alignement d'arbres
- Ripisylve
- Arbre protégé

Paysage et patrimoine

- Patrimoine agricole
- Patrimoine bâti au titre du L.151-19 du CU
- 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 CU
- Axe structurants paysagers à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

Risques

- Secteurs couverts par le plan de submersion marine
- PPR - Zone orange
- PPR - Zone rouge
- PPR - Zone bleue

Cadastre et fond de plan

- Bâti dur
- Bâti léger

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du CU

N° IDENTIFIANT	NOM	COORDS	SURFACE m²
25	Commune de Vannes	Elargissement de voie	207 m²
30	Commune de Vannes	Création de voie	Prolongement de la rue du 35ème RA 458 m²

La partie construite du site est classé en zone Ube, dédié aux secteurs de l'hôpital et des archives départementales alors que le Vallon et l'étang du Duc sont classés en zone Naturelle Nv.

En dehors de la zone naturelle seulement quelques arbres sont identifiés comme remarquables.

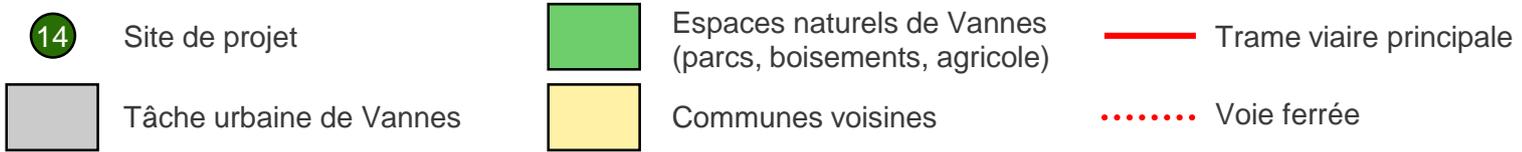
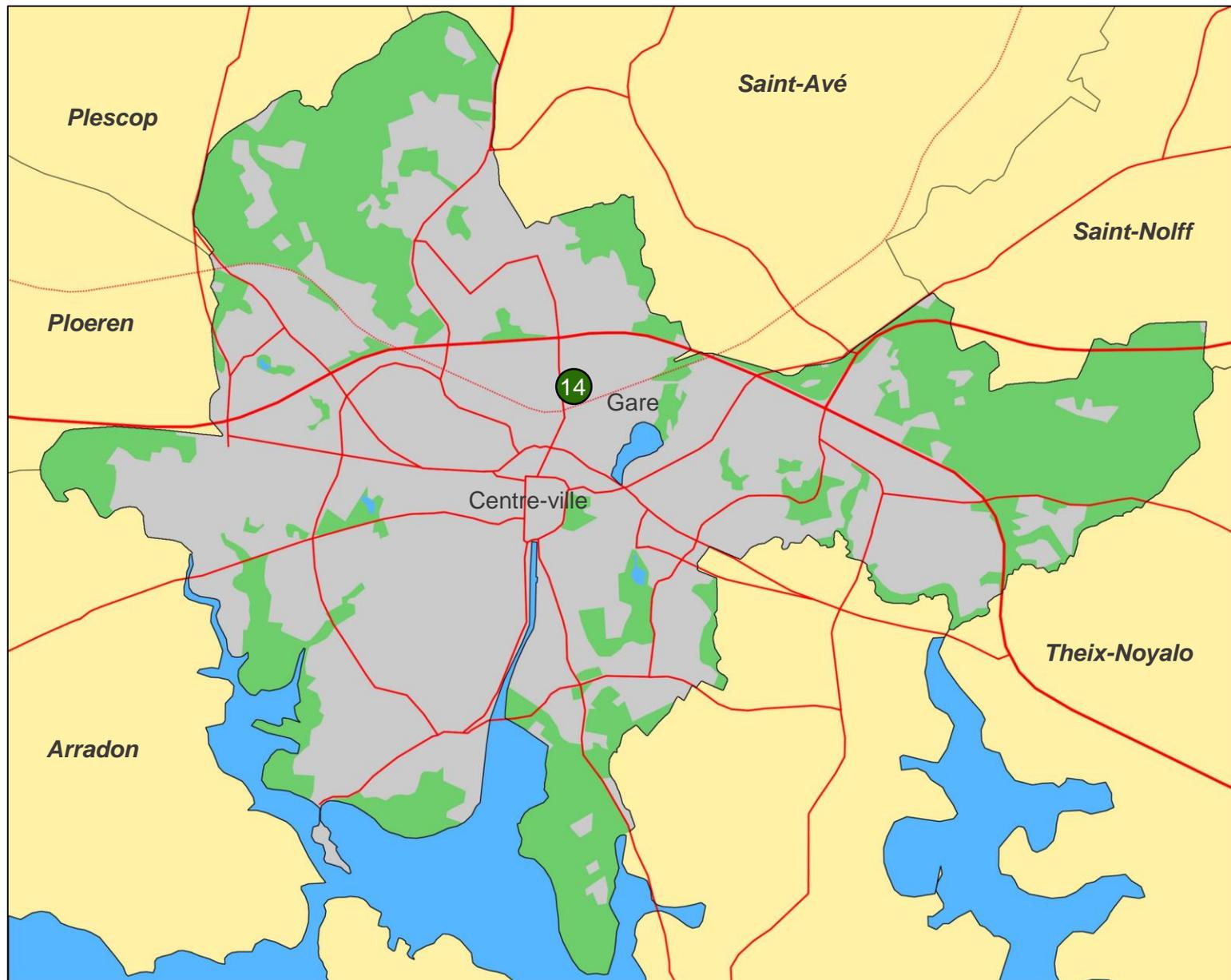
Presque toutes les constructions situées autour de l'ancien séminaire sont identifiées comme patrimoine bâti à protéger.

5.12. La Bourdonnaye

5.12.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

5.12.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



5.12.2.

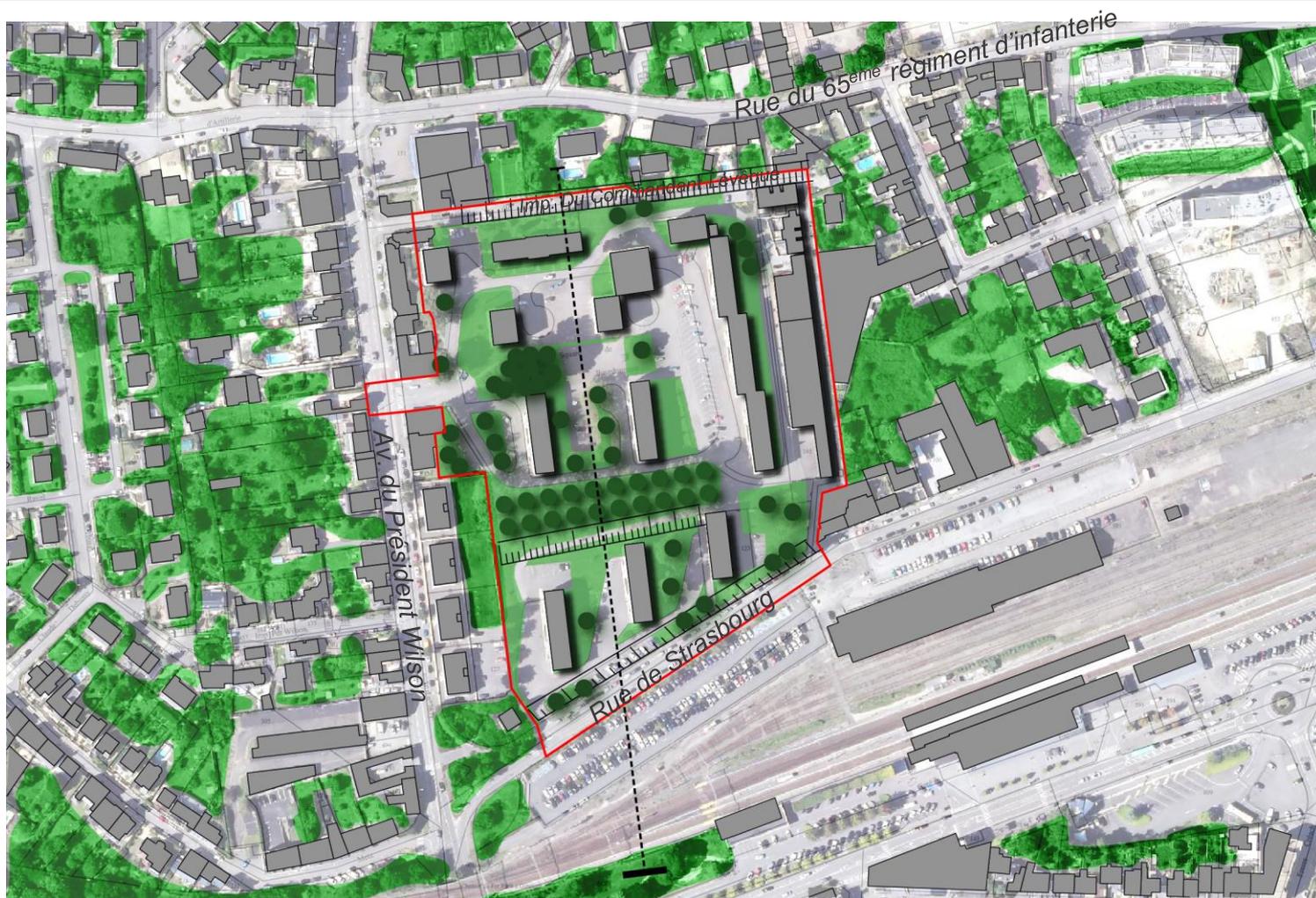
La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

5.12.2. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

Sur les franges du secteur d'étude, la trame verte s'identifie principalement par les cœurs d'îlots et jardins privés qui sont nombreux et qui prennent place sur de grandes parcelles.

Les espaces publics qui ceignent le site sont très minéraux, les axes principaux sont toutefois parfois agrémentés de quelques alignements d'arbres.

Il n'existe pas de parc public ou d'espace de respiration à proximité.



Périmètre de projet



Bâti existant



Espaces verts (parcs, jardins, etc.)



Arbres, alignements d'arbres



Talus

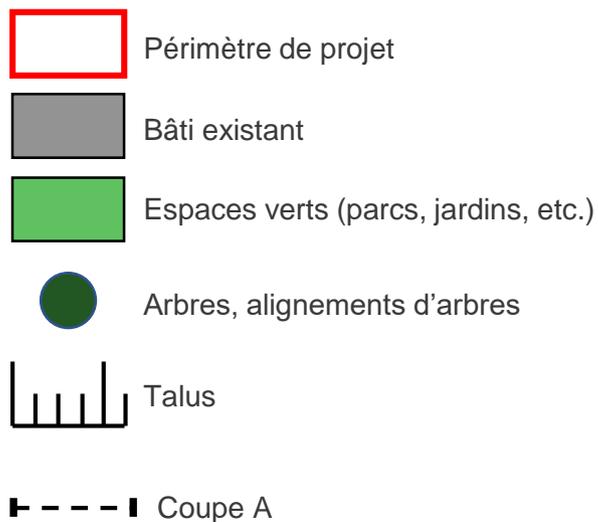
— — — — — Coupe A

5.12.2. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

Le site d'étude en lui-même possède de nombreuses qualités paysagères :

- De grandes pelouses accessibles aux piétons.
- De nombreux arbres et alignements remarquables.

Il possède une topographie marquée en terrasses et talus, qui offre des vues importantes vers le Sud, la gare et la voie ferrée.



Profil altimétrique du site, Coupe A @Geoportail



5.12.2. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité



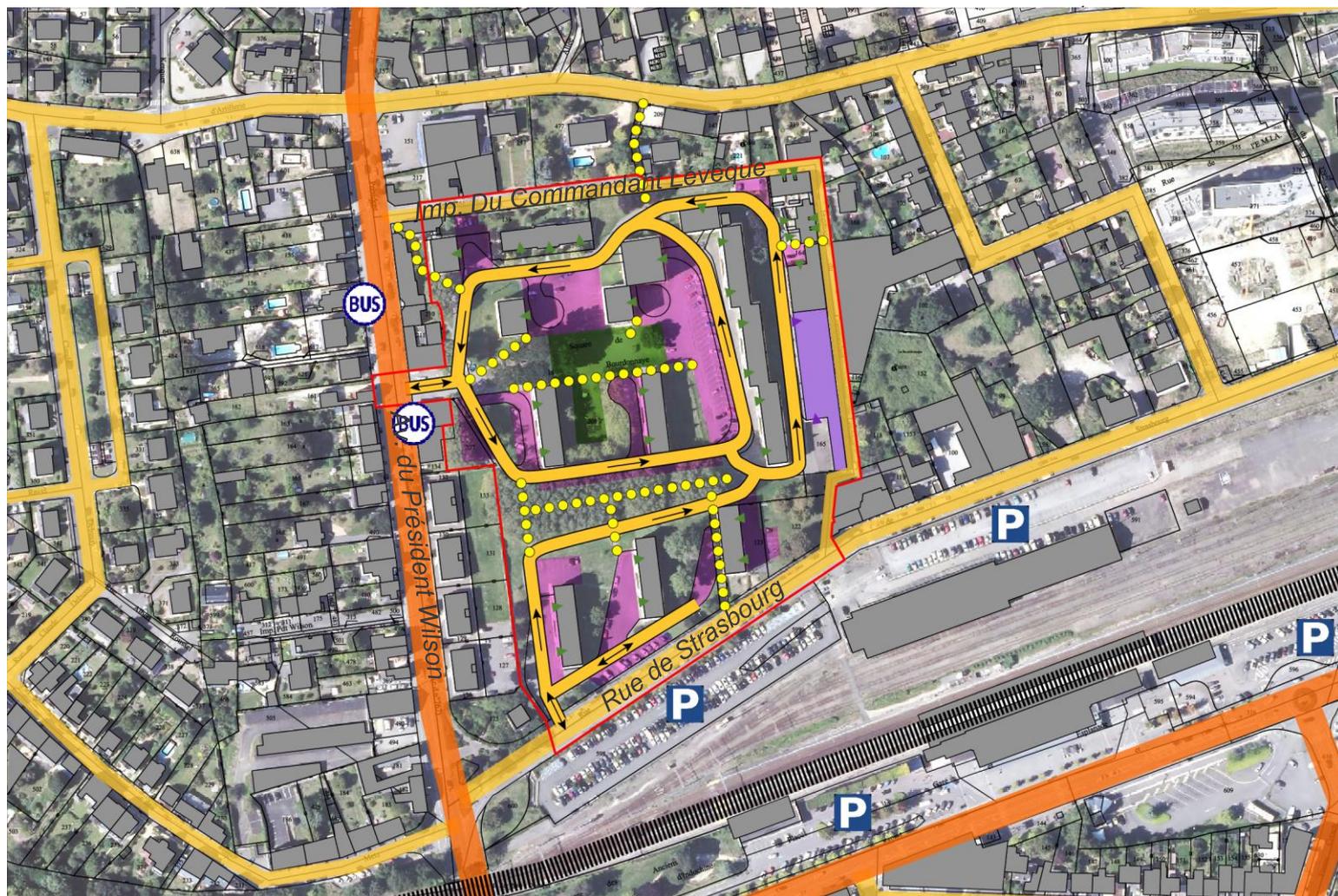
5.12.3.

Les déplacements tous modes / le stationnement

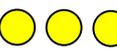
5.12.3. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle de quartier

Le site s'intègre dans un réseau de transport important :

- l'av. du Président Wilson à l'Ouest qui est une pénétrante principale de Vannes depuis le Nord jusqu'au centre-ville.
- Des voiries moins importantes au Sud avec la rue de Strasbourg et au Nord avec la rue du 65^{ème} régiment d'infanterie. Cette dernière dessert plus à l'Est une zone d'équipements publics (école, espaces sportifs, etc.).
- L'impasse du Commandant Dubois qui vient ceinturer le site au Nord et à l'Est possède un gabarit intimiste.
- La gare ferroviaire et routière située directement au Sud, accessible en 5 minutes à pied depuis le site.
- Un arrêt de bus est situé en entrée de site, av. du Président Wilson.



-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire

-  Voies de desserte interne du site et sens de circulation
-  Cheminements piétons déportés
-  Espace public piéton (terrain basket, aire de jeux)
-  Accès piétons aux immeubles

-  Zones de stationnement public aériennes
-  Parkings couverts (garages)
-  Accès garages
-  Parkings publics hors site
-  Arrêts de bus

5.12.3. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site

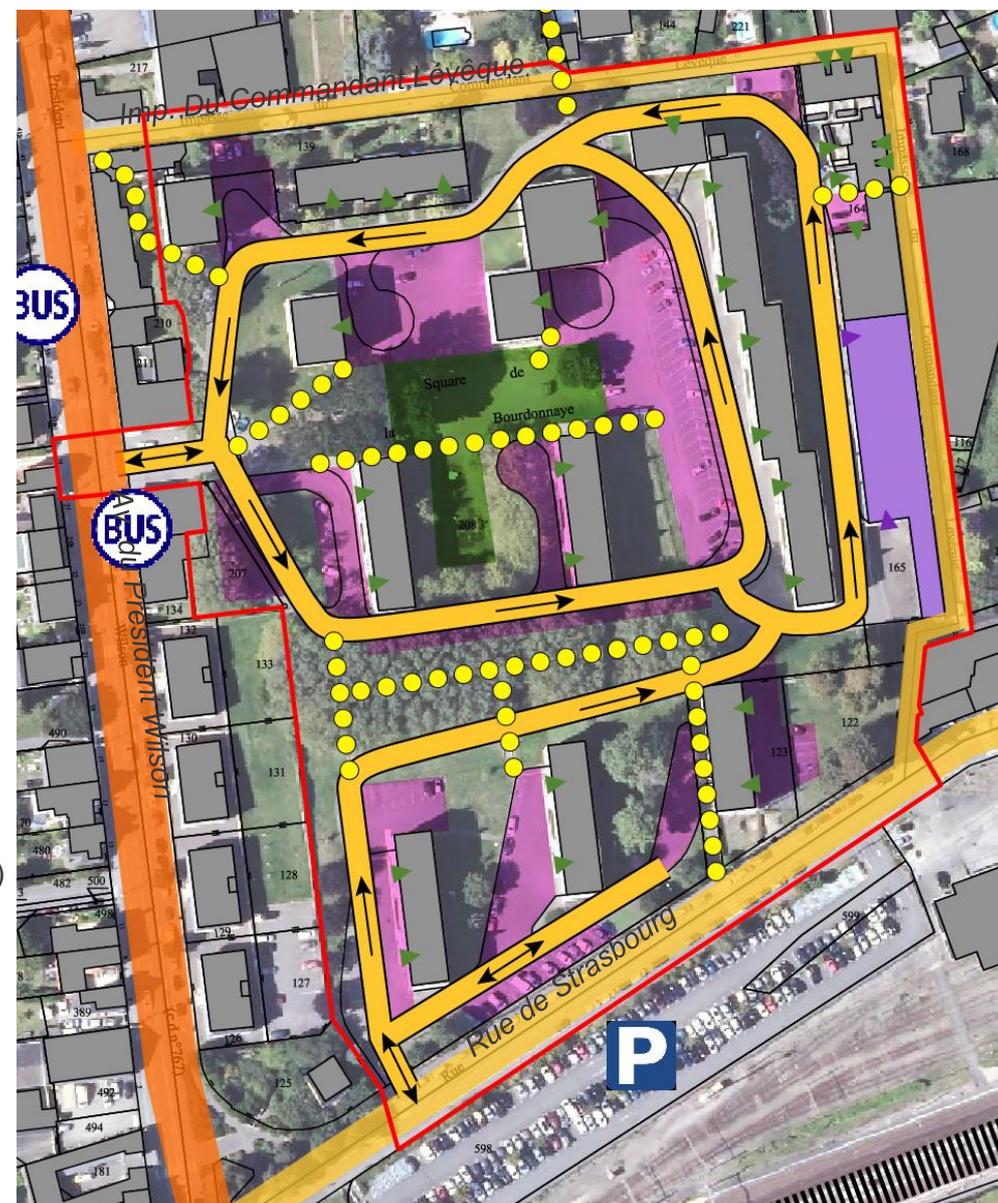
Le site, très fermé ne possède que 2 accès véhicules :

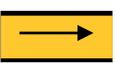
- Un à l'ouest sur l'avenue du Président Wilson.
- Un au Sud, plus confidentiel sur la rue de Strasbourg.

Ils sont complétés par des accès piétons sur l'impasse du Commandant Lévêque.

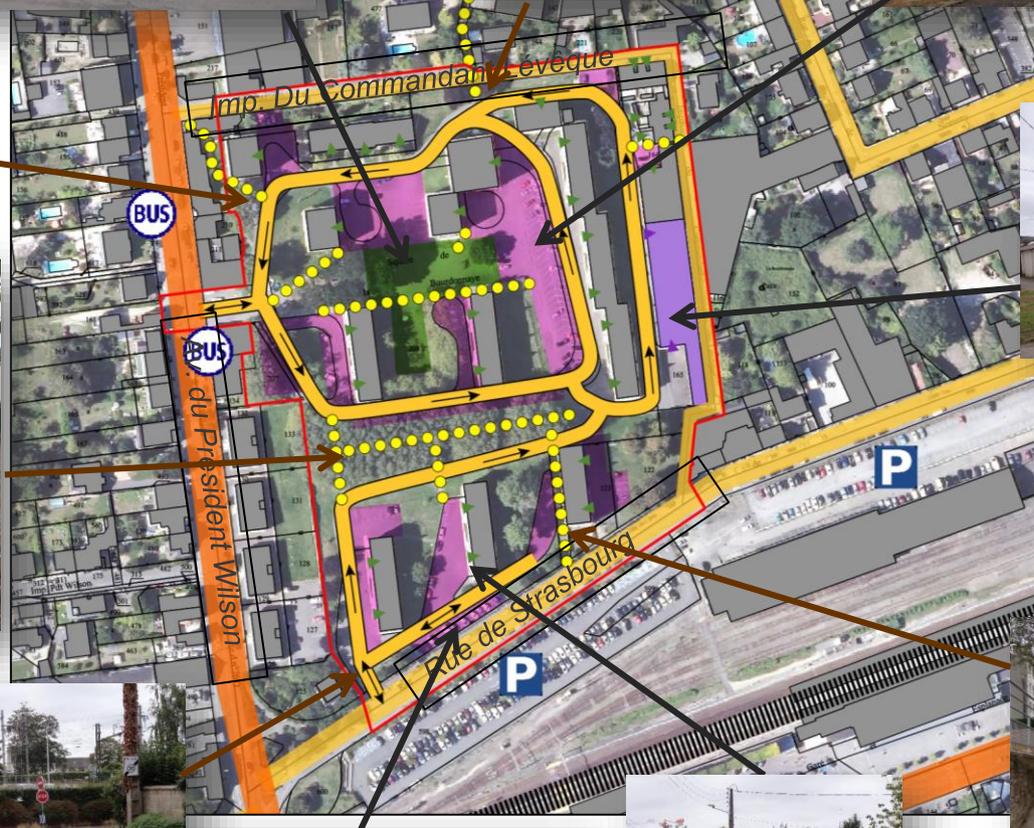
Le site est quant à lui irrigué par une voirie interne en sens unique, de part et d'autre de laquelle viennent prendre place de nombreuses aires de stationnement aérien ainsi que des garages en limite Est.

Plusieurs cheminements piétons déportés traversent l'ensemble du site. Des escaliers en pierre permettent le franchissement du dénivelé. Un square composé d'une aire de jeux pour enfants et d'un terrain multisport s'inscrit au cœur du site.



	Périmètre de projet		Zones de stationnement public aériennes
	Bâti existant		Parkings couverts (garages)
	Trame viaire principale		Accès garages
	Trame viaire secondaire		
	Voies de desserte interne du site et sens de circulation		
	Cheminements piétons déportés		
	Square		Parkings publics hors site
	Accès piétons aux immeubles		

5.12.3. Les déplacements, le stationnement



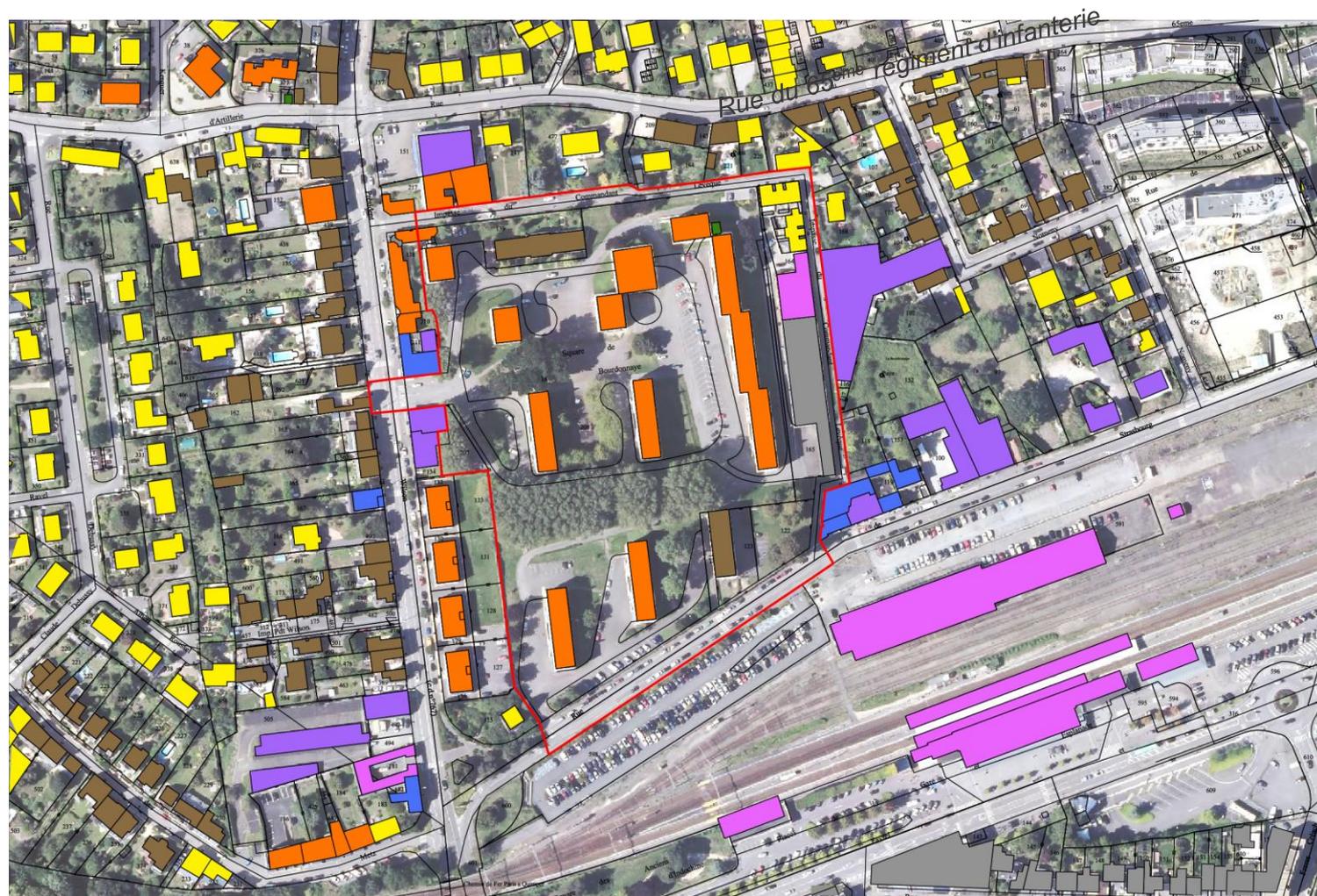
5.12.4.

L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.12.4. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Le quartier dans lequel s'inscrit le site d'étude est dédié principalement à l'habitat. On y retrouve toutefois d'autres fonctions urbaines. Les typologies architecturales sont donc très variées :

- La gare au Sud, qui avec les voies ferrées occupe une emprise foncière importante.
- Des activités, commerces, qui se répartissent le long des grands axes, dans des bâtiments dédiés (en général localisés sur de grandes parcelles) ou en rez-de-chaussée d'habitations.
- De nombreuses habitations individuelles aux périodes de constructions variées et aux aspects variés (toitures, matériaux, etc.) et dont de nombreuses sont identifiées comme patrimoine bâti au PLU.
- Des immeubles collectifs d'habitation, le long des grands axes.



	Périmètre de projet		Maisons individuelles
	Equipements		Bâtiments logements collectifs
	Activités		Bâti remarquable PLU
	Mixte activités / logements		Transformateurs RTE

5.12.4. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le **gisement solaire** calcule la quantité d'énergie solaire reçue par mètre carré de toiture sur l'année. Ainsi, il renseigne sur le potentiel d'installation des panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques sur les toitures de particuliers ou professionnels.

Ce calcul prend en compte l'inclinaison de la toiture, son potentiel d'ensoleillement, les ombres portées par les bâtiments voisins et la végétation alentour.

Le site est composé principalement d'un gisement solaire sur toiture **moyen**, soit entre 1200-1300 kWh/m².an.

On remarque un potentiel de gisement solaire élevé sur le logement collectif R+4 au Nord du site.



Cadastre solaire, site Bourdonnaye @golfeduMorbihan

Légende :

Cadastre solaire

Contours bâtiments



Gisement solaire sur toitures

■ Faible < 1200 kWh/m².an

■ Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an

■ Bon 1300 - 1400 kWh/m².an

■ Elevé > 1400 kWh/m².an

5.12.4. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale



5.12.5.

Le contexte réglementaire

5.12.5. Le Contexte réglementaire

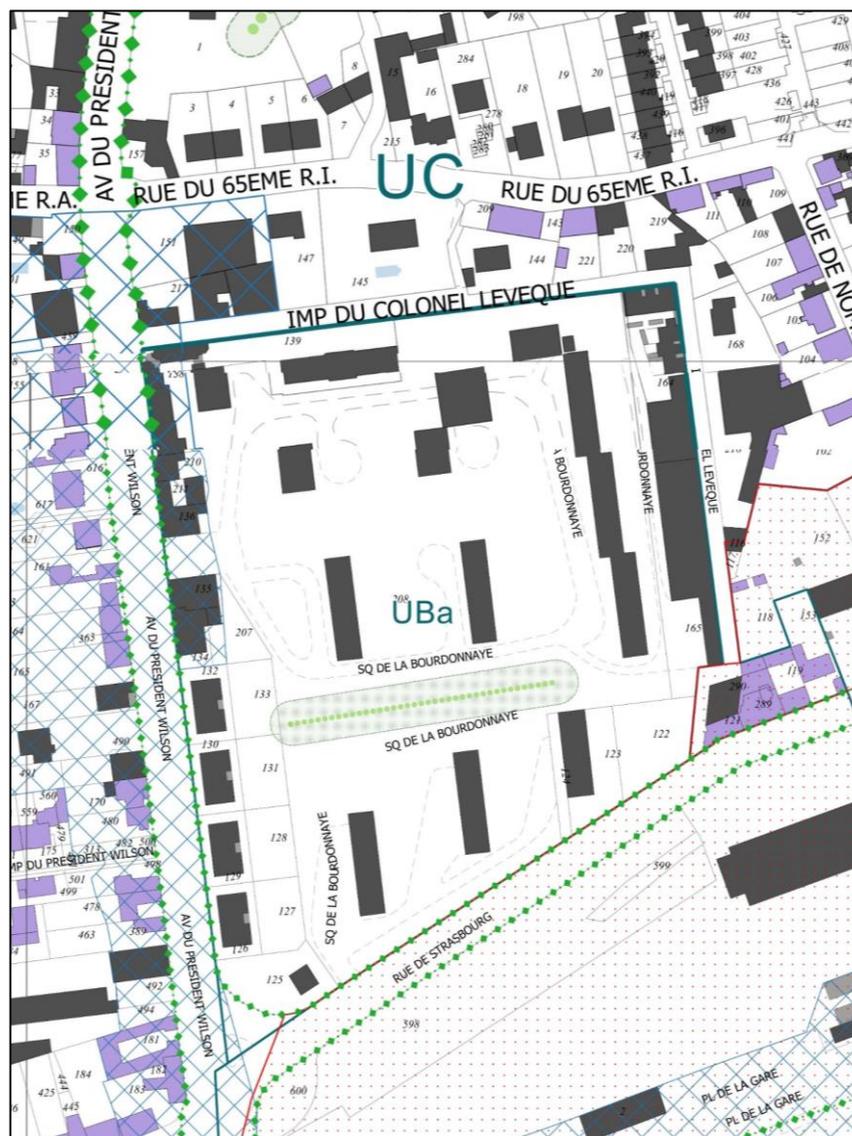
Le site est situé en zone UBa du PLU qui correspond à une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif.

Le site de projet possède une seule prescription particulière : un alignement d'arbres à protéger doublé d'une aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer.

A l'Ouest et au Sud du site l'av. du Président Wilson et la rue de Strasbourg sont identifiées comme axes structurants paysagers à conserver, à renforcer ou à créer.

A l'Ouest, le long de l'av. du Président Wilson un secteur d'implantation privilégié du commerce de détail est identifié.

Enfin, de très nombreuses constructions qui ceinturent le site sont identifiées comme patrimoine bâti.



LEGENDE

Zones du PLU

Contour de zone

Secteurs de projet et mobilités

- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-23 du CU
- Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) au titre de l'article L.151-7 du CU
- Servitudes d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du CU
- Secteur d'implantation privilégié du commerce de détail au titre de l'article R.151-37 du CU
- 56260_PRESCRIPTION_LIN_20210419
- Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre du L151-38 du CU
- Disposition spécifique de hauteur (22 m)
- Marge de recul des principaux axes

Patrimoine végétal et éléments de la trame verte et bleue

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

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

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

Paysage et patrimoine

- Patrimoine agricole
- Patrimoine bâti au titre du L.151-19 du CU
- Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager à conserver, à renforcer ou à créer (Bois de Vincin) au titre de l'article L.151-23 du CU
- Axe structurants paysagers à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

Risques

- Secteurs couverts par le plan de submersion marine
- PPR - Zone orange
- PPR - Zone rouge
- PPR - Zone bleue

Cadastre et fond de plan

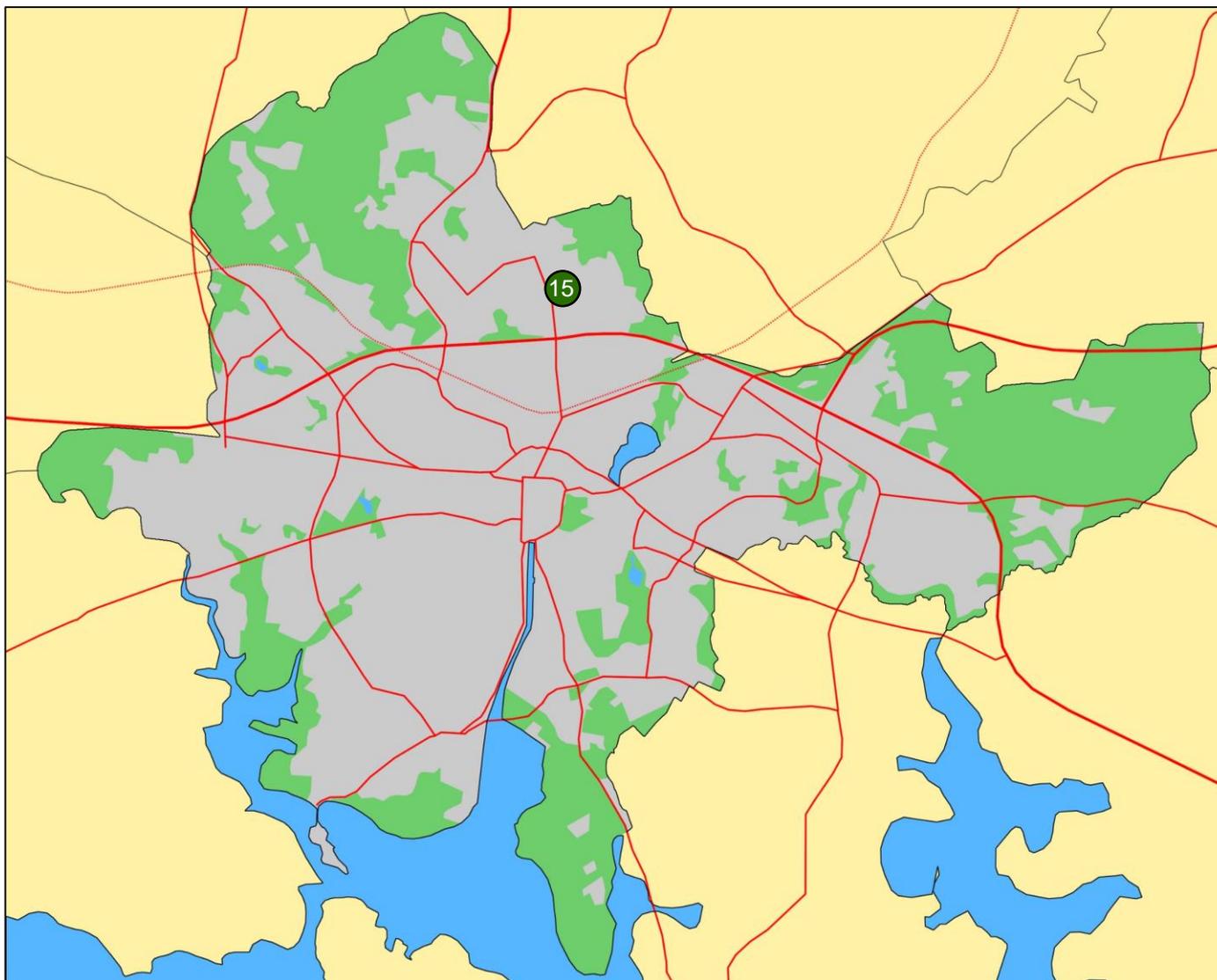
- Bâti dur
- Bâti léger

5.13. Les Korrigans

5.13.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

5.13.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



Légende :

-  Site du projet Les Korrigans
-  Tâche urbaine de Vannes
-  Espace naturels de Vannes (parcs, boisements, agricole)
-  Communes voisines
-  Trame viaire principale
-  Voie ferrée

5.13.2.

Historique du site

5.13.2. L'historique du site



C'est dans en 1953 que la cité Saint Guen a été construite par la ville de Vannes, en limite d'urbanisation, pour faire face aux problèmes de logements. Elle se compose alors de 9 bâtiments économiques (au loyer moins élevés que les HLM de l'époque) groupant 72 logements de 1 à 5 pièces.

Les terres agricoles en périphérie ont été urbanisées ensuite petit à petit : au Nord en 1957 par le lotissement concerté de Baticoop composé de maisons jumelées, à l'Est l'urbanisation se referme seulement au début des années 2000.

En 1990, en partie Nord-Ouest du périmètre d'étude, plusieurs bâtiments ont été démolis au profit de la résidence St Guen tournée vers la rue des Korrigans. Elle se compose de quatre bâtiments.

5.13.3.

La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

5.13.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

La trame verte à l'échelle du quartier se traduit essentiellement par les jardins privés en arrière de parcelles des maisons individuelles qui créés des cœurs d'îlots paysagers parfois plantés.

L'espace public est globalement minéral, quelques alignements d'arbres peuvent toutefois être identifiés sur les abords de voiries.

Il n'existe pas de parcs ou jardins publics majeurs dans le quartier.



Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Aire de défense écologique à conserver

5.13.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

Le site possède de larges pelouses enherbées au pied des logements collectifs et autour des espaces de stationnement.

Les pieds d'immeubles sont parfois plantés et fleuris.

Une aire de jeu ainsi qu'un square très planté sont adressés rue des Korrigans.

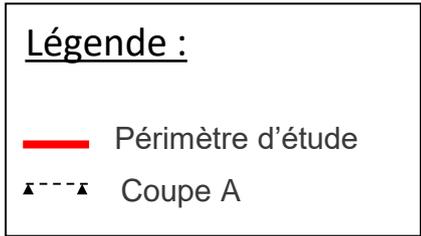
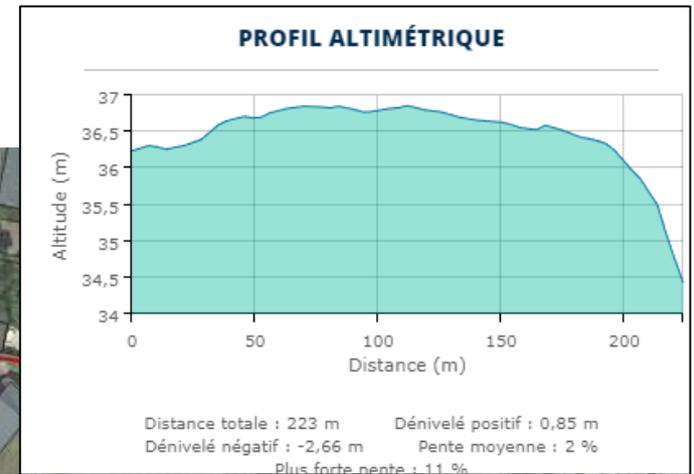
A l'Ouest, une aire de défense écologique à conserver ou à renforcer est identifiée en limite de site.

Le site est relativement plat.



Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Aire de défense écologique à conserver



Profil altimétrique, Les Korrigans



Profil altimétrique, Les Korrigans

5.13.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site



5.13.4.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.13.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle de quartier

A l'échelle du quartier, la trame viaire est structurée ainsi :

- L'avenue du 4 août 1944 et l'av. Edgar Degas qui sont des axes structurants à l'échelle élargie du quartier et supports de transports en commun.
- Des voies secondaires qui desservent des opérations de lotissement pavillonnaire
- Des voies en impasse qui permettent l'accès aux logements.

Quelques zones de stationnement sont identifiées à l'Est de l'av. du 4 Août 1944 près de bâtiments d'activités ou d'équipements publics.

Deux stations de bus se situent sur l'avenue Edgar Degas, à environ 200m. Deux autres stations se situent sur l'avenue du 4 Août 1944 au Sud à 300m.



Légende :

	Périmètre de projet		Parking hors site
	Bâti existant		Cheminements piétons déportés
	Trame viaire principale		Station de bus
	Trame viaire secondaire		
	Stationnement aérien sur site		
	Espace public piéton (aire de jeu, square...)		

5.13.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site

Le site est scindé en deux parties par la rue des Korrigans qui traverse le périmètre d'étude d'Ouest en Est.

Sur cet axe sont adressés des voies internes en impasse à la cité Saint Guen qui desservent des aires de stationnement en pieds d'immeuble.

Le stationnement de la nouvelle résidence Saint Guen se fait en grande partie en sous-sol.

De nombreux cheminements doux sont présents, ils maillent l'ensemble du périmètre, à l'intérieur et sur le pourtour.

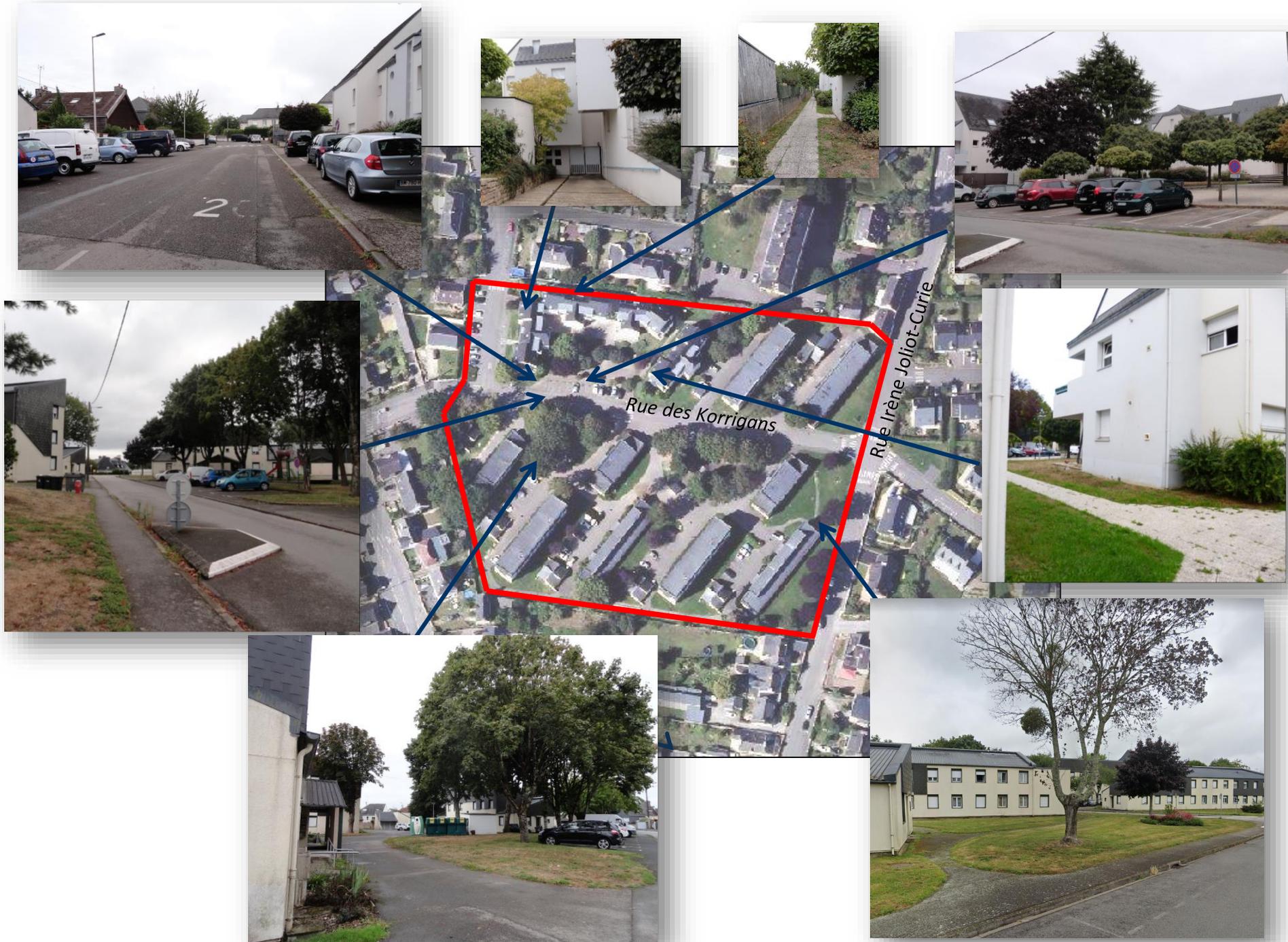
Les entrées d'immeubles sont situés uniquement en façades Ouest.



Légende :

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Périmètre de projet |  | Parking hors site |
|  | Bâti existant |  | Cheminements piétons déportés |
|  | Trame viaire principale |  | Accès piétonnier |
|  | Trame viaire secondaire |  | Accès véhicule |
|  | Stationnement aérien sur site |  | Station de bus |
|  | Espace public piéton (aire de jeu, square...) |  | Accès piétons logements |

5.13.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site



5.13.5.

L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.13.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Le quartier dans lequel s'inscrit le site d'étude est dédié principalement à l'habitat individuel.

A l'Ouest, rue Edgar Degas, sont implantés de nombreux collectifs en R+5 au R+7.

Un collectif en R+3+C est situé directement au Nord du site.

Plusieurs constructions sont identifiées comme remarquables au PLU, notamment av. du 4 août 1944.

Sur cette même avenue, plusieurs commerces sont implantés : boulangerie, boucherie, épicerie, services, un garage, etc.



Légende :

	Périmètre de projet		Logements collectifs
	Maisons individuelles		Bâti remarquable PLU
	Activité		Annexes (entrepôts/garages)
	Activité / logements		

5.13.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Au sein de notre périmètre d'étude, deux typologies bâties se démarquent :

- Des bâtiments d'habitations collectifs
- Leurs annexes qui servent de celliers ou de garages 2 roues pour les logements.

Le bâti historique se compose de constructions en R+1 / R+3 en toiture monopente. Les immeubles les plus hauts sont situés en partie Sud du site. Les pignons reçoivent des petites maisons qui sont des logements T1.

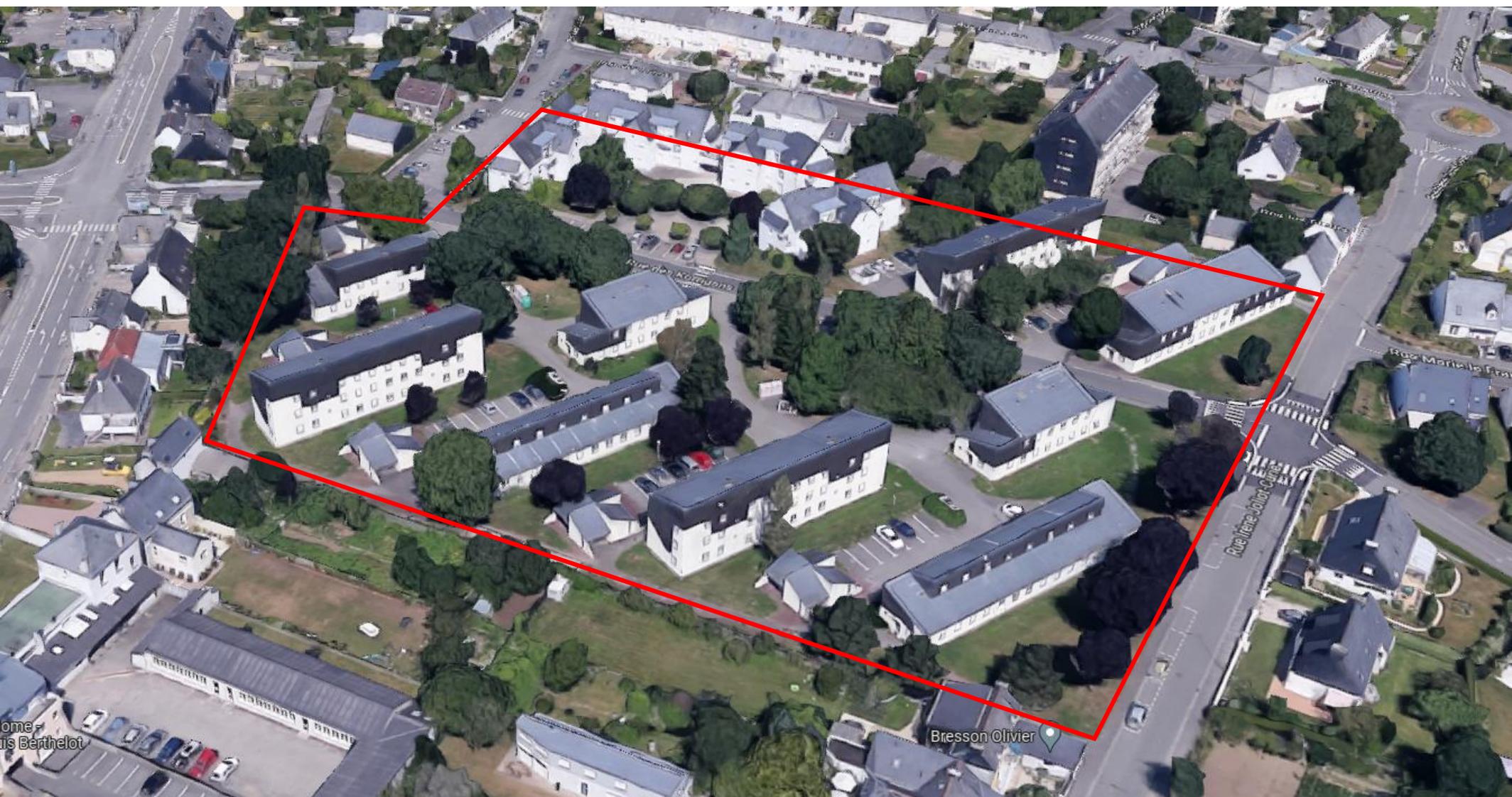
La résidence du St Guen, à l'Ouest, est quant à elle de morphologie différente. Plus récente, sa hauteur est toutefois en adéquation avec l'existant en R+2.

Une cohérence est notable sur les morphologies architecturales : toits pentus en ardoise, façades. Les logements comportant une hauteur supplémentaire sont localisés en arrière de site, de manière à ne pas l'obstruer.



Légende :

	Périmètre de projet		Logements collectifs
	Maisons individuelles		Bâti remarquable PLU
	Activité		Annexes (celliers)
	Activité / logements		



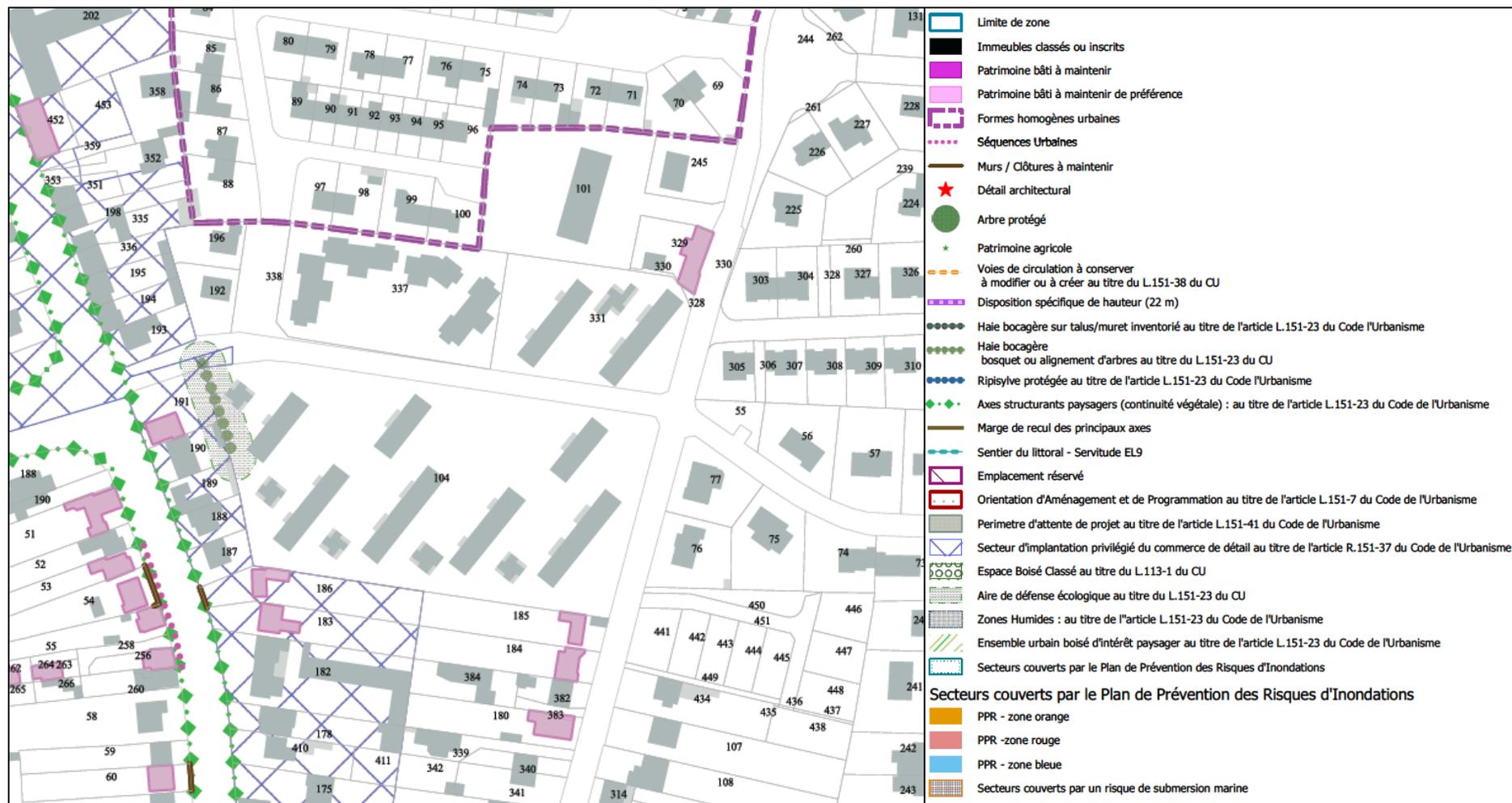
5.13.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site



5.13.6.

Le contexte réglementaire

5.13.6. Le Contexte réglementaire



Le site est situé en zone UC qui correspond aux secteurs urbaines présentant une densité moins élevée, à dominante pavillonnaire.

Le périmètre d'étude ne comprend pas de prescription particulière hormis un alignement d'arbres à protéger en limite Ouest, accompagné d'une aire de défense écologique.

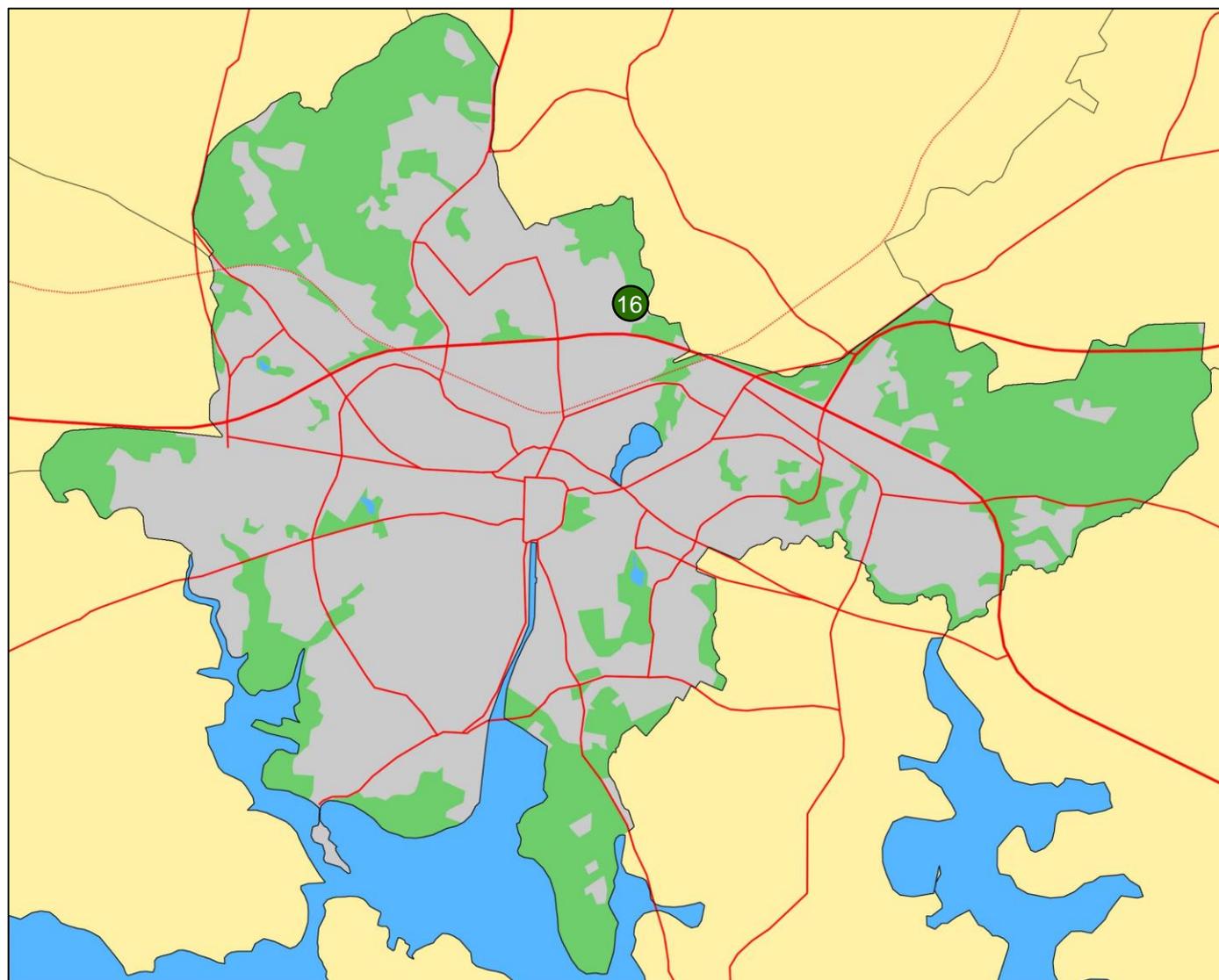
Le PLU en vigueur ne comprend pas d'OAP sur ce site.

5.14. Centre équestre du Bilaire

5.14.1.

Le secteur de projet dans le territoire communal

5.14.1. Le secteur de projet dans le territoire communal



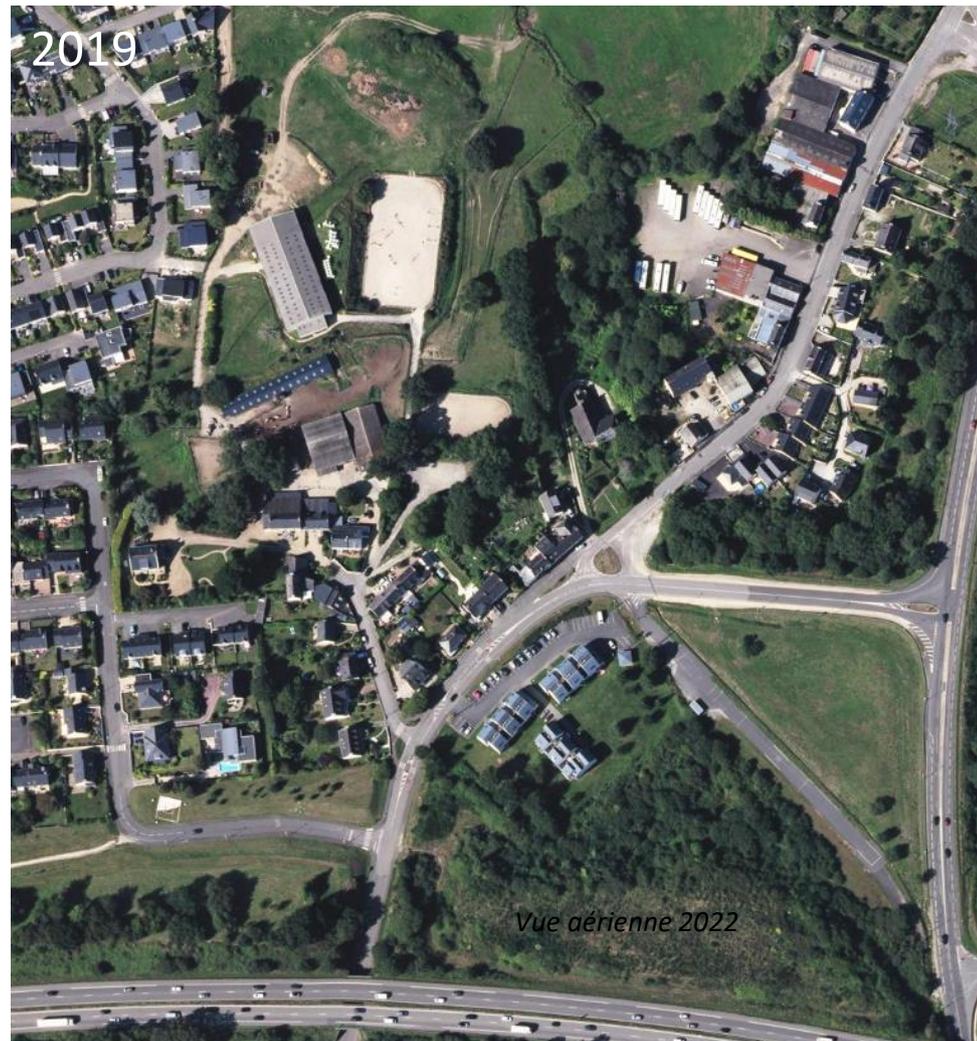
Légende :

-  Site du projet: Centre équestre de Bilaire
-  Tâche urbaine de Vannes
-  Espace naturels de Vannes (parcs, boisements, agricole)
-  Communes voisines
-  Trame viaire principale
-  Voie ferrée

5.14.2.

Historique du site

5.14.2. L'historique du site



Le site du Centre-Equestre du Bilaire a été occupé autrefois par une exploitation agricole.

C'est en 1998 que la famille Le Runigo a acquis le terrain pour en faire un centre équestre, le seul et unique de Vannes. Il propose des cours d'équitation mais également du gardiennage et du dressage de chevaux.

5.14.3.

La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité

5.14.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle de quartier

Le centre-équestre est situé en frange urbaine et en limite avec la commune de Saint-Avé.

Ainsi les parcelles situées au Nord sont encore liées à l'activités agricoles, composées principalement de prairies découpées par de nombreuses haies bocagères.

Plus loin à l'Est, au-delà du hameau de Bilaire, le bois et parc du Champ des Oiseaux, situé à Saint-Avé est un poumon vert de l'agglomération de Vannes.

Sur les autres limites, l'urbanisation est peu dense et aérée, avec une trame verte constituée par les fonds de jardins des lotissements.



Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces boisés classés

-  Arbres protégés
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Aire de défense écologique à conserver
-  Observatoire de la faune et de la flore
-  Limite communale
-  Zone humide



5.14.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site

Le site est très paysager, avec de nombreuses surfaces perméables dédiées aux cheminements et aux enclos de chevaux ou encore à l'entraînement (manège extérieur).

Les bâtiments liés à l'activités prennent toutefois de grandes emprises.

De nombreux alignements d'arbres et aires de défense écologiques à protéger sont identifiées sur le site.

La topographie est marquée avec une pente générale vers le Sud-Est.

Le site est situé sur un promontoire visible depuis Saint-Avé à l'Est. Toutefois depuis l'environnement proche les bâtiments sont masqués par la végétation et les constructions environnantes.

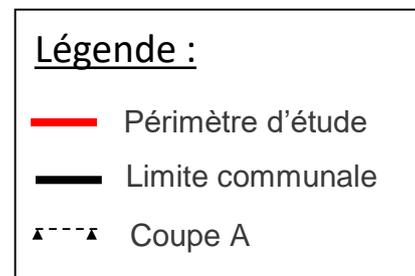
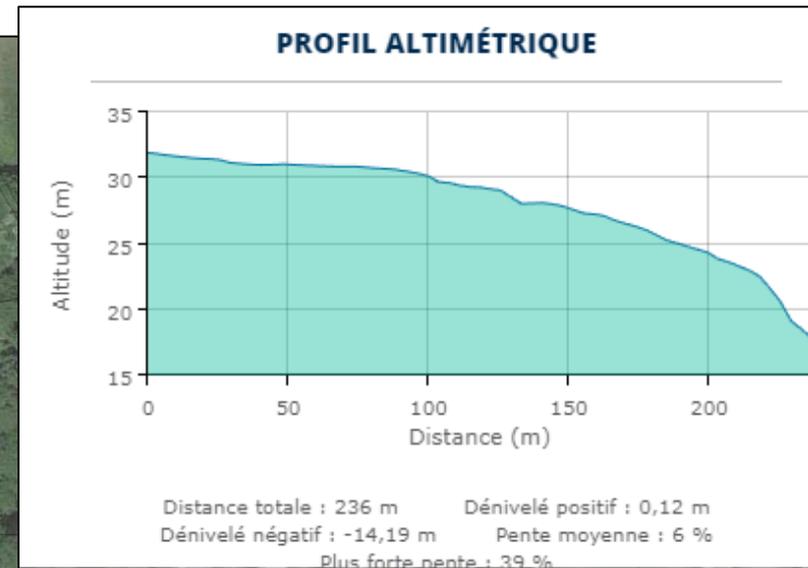


Légende :

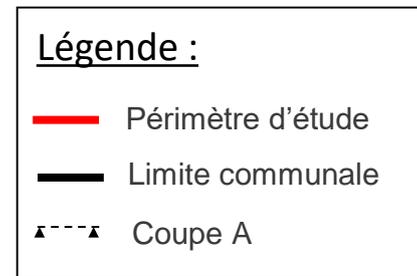
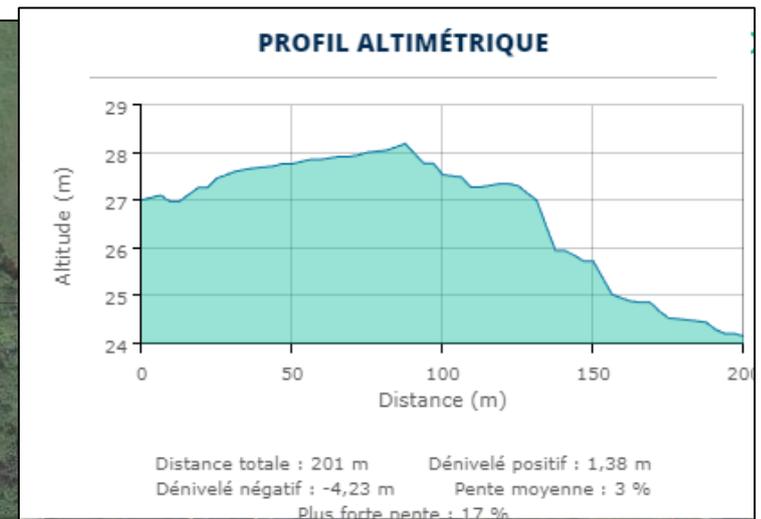
-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Espaces verts du site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces verts hors site (parcs, jardins, etc.)
-  Espaces boisés classés

-  Arbres protégés
-  Arbres, alignements d'arbres
-  Aire de défense écologique à conserver
-  Observatoire de la faune et de la flore
-  Limite communale
-  Zone humide





Profil altimétrique, Centre équestre de Bilaire



Profil altimétrique, Centre équestre de Bilaire

5.14.3. La topographie / le paysage / l'environnement / la biodiversité – échelle du site



5.14.4.

Les déplacements tous modes / le stationnement

5.14.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du quartier

Le quartier est structuré par 2 voies structurantes au Sud-Est qui relient Saint Avé à Vannes et notamment le centre hospitalier et le quartier de la gare : la rue de la Fontaine et la rue du Bilaire qui possède des caractères routiers peu propices aux déplacements doux.

Le reste de la trame viaire se compose de voiries de desserte de lotissements pavillonnaires, constitué de rues étroites, de nombreux virages et quelques voies en impasse.

Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Autoroute
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire
-  Zone de stationnement aérienne
-  Cheminements piétons déportés
-  Parking public
-  Limite communale
-  Accès véhicule



5.14.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site

Le site est une propriété privée qui possède 2 accès :

- Un accès principal au Sud chemin du Bilaire, qui comprend également une zone de stationnement.
- Un accès de service à l'Ouest rue Charles le Goffic.



Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâti existant
-  Trame viaire principale
-  Trame viaire secondaire
-  Zone de stationnement aérienne
-  Parking public
-  Limite communale
-  Accès véhicule

5.14.4. Les déplacements tous modes, le stationnement – échelle du site



5.14.5.

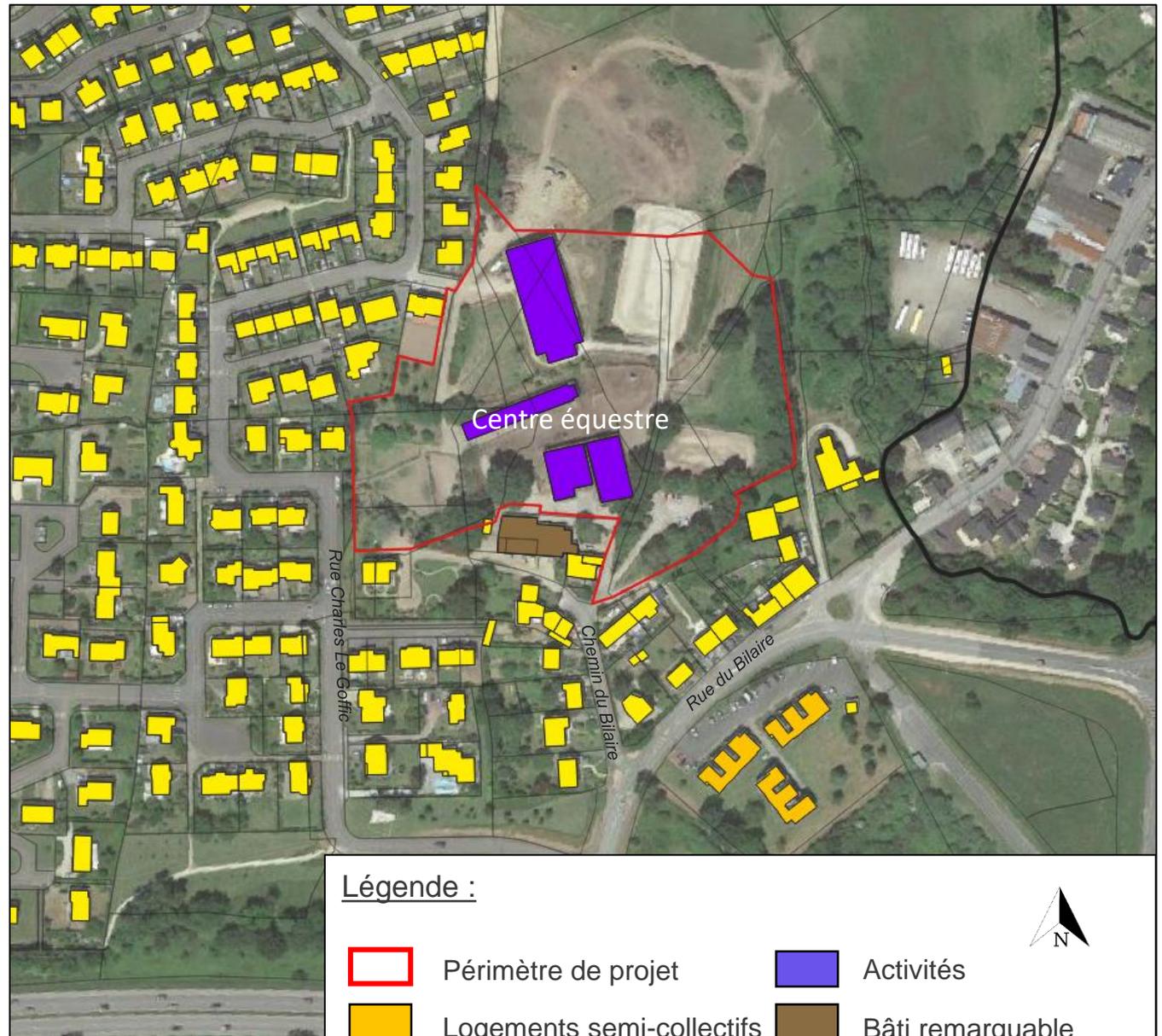
L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale

5.14.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle de quartier

Le centre équestre s'inscrit dans un quartier quasi exclusivement pavillonnaire côté Vannes plusieurs opérations de lotissements de maisons individuelles à l'Est et une entité urbaine de Hameau au Sud qui comprend du bâti remarquable identifié au PLU.

Rue de Bilaire plus au Sud, une opération de logements collectifs a été construite.

Côté Saint-Avé à l'Est, quelques activités économiques prennent place autour de la rue de Bilaire.



Légende :

- | | | | |
|---|---------------------------|---|------------------|
|  | Périmètre de projet |  | Activités |
|  | Logements semi-collectifs |  | Bâti remarquable |
|  | Maisons individuelles |  | Limite communale |

5.14.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale – échelle du site

Le site du centre équestre est occupé exclusivement par des bâtiments liés à l'activité équestre et ses annexes (écuries, bâtiments administratifs, manège, bâtiments techniques et de stockage).



Légende :

-  Périimètre de projet
-  Maisons individuelles
-  Activités
-  Bâti remarquable PLU





Cadastre solaire, site Centre équestre du Bilaire @golfeduMorbihan

Légende :

Cadastre solaire

Contours bâtiments



Gisement solaire sur toitures

-  Faible < 1200 kWh/m².an
-  Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an
-  Bon 1300 - 1400 kWh/m².an
-  Elevé > 1400 kWh/m².an

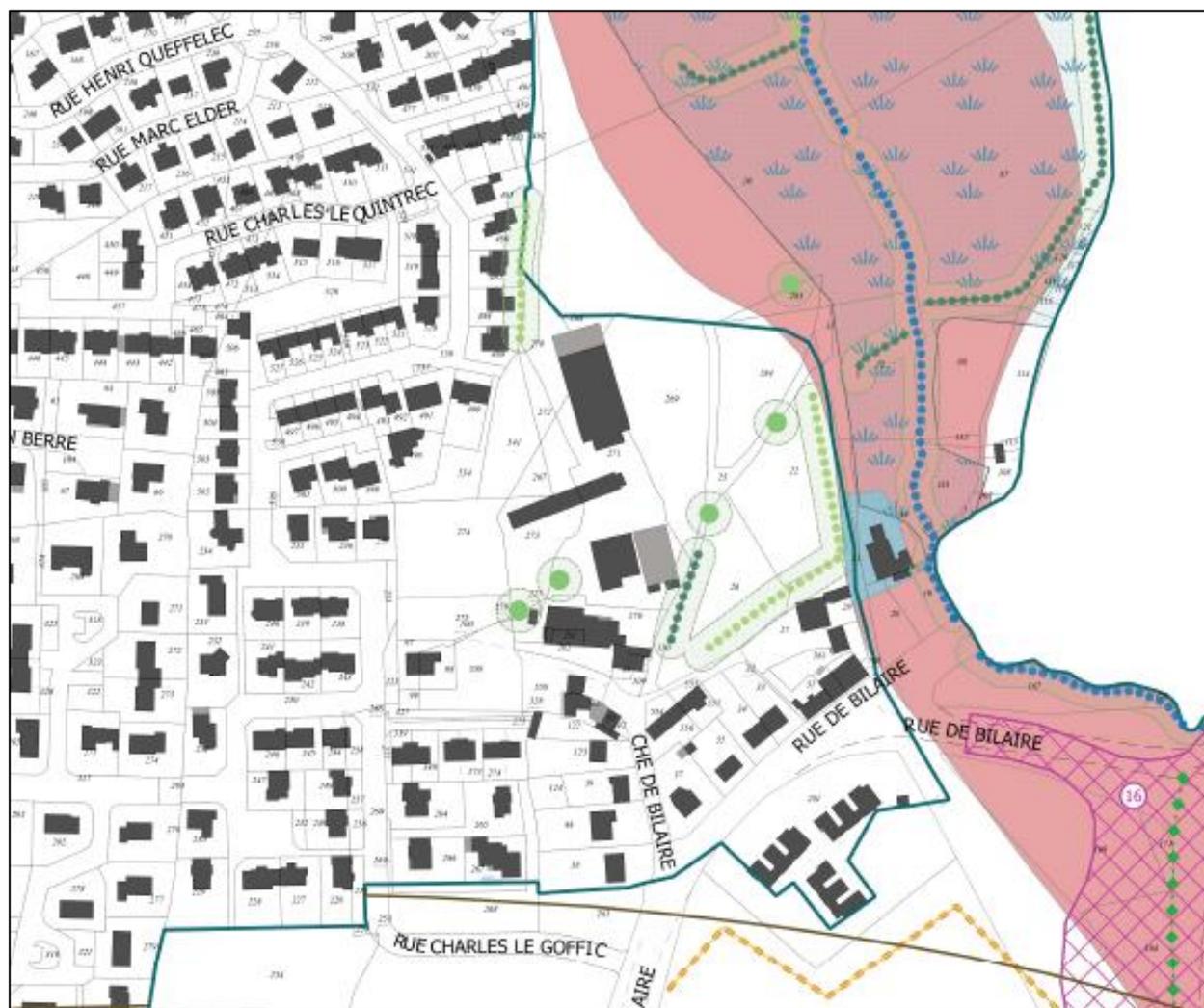
5.14.5. L'architecture / l'énergie / la mixité urbaine et sociale



5.14.6.

Le contexte réglementaire

5.14.6. Le Contexte réglementaire



LEGENDE

Zones du PLU

Contour de zone

Secteurs de projet et mobilités

- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-23 du CU
 - Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) au titre de l'article L.151-7 du CU
 - Servitudes d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du CU
 - Secteur d'implantation privilégié du commerce de détail au titre de l'article R.151-37 du CU
- 56260_PRESCRIPTION_LIN_20210419**
- Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre du L151-38 du CU
 - Disposition spécifique de hauteur (22 m)
 - Marge de recul des principaux axes

Patrimoine végétal et éléments de la trame verte et bleue

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

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

Paysage et patrimoine

- Patrimoine agricole
- Patrimoine bâti au titre du L.151-19 du CU
- Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager à conserver, à renforcer ou à créer (Bois de Vincin) au titre de l'article L.151-23 du CU
- Axe structurants paysagers à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

Risques

- Secteurs couverts par le plan de submersion marine
- PPR - Zone orange
- PPR - Zone rouge
- PPR - Zone bleue

Cadastre et fond de plan

- Bâti dur
- Bâti léger



Le site est situé en zone UC à dominante d'habitat individuel au PLU en vigueur.

Plusieurs arbres, alignements d'arbres et aire de défenses écologiques sont identifiés.

La frange Est du site est soumise à un risque inondation au PPRI (zones bleu et rouge).

Protection du Bois du Vincin

Protection du bois du Vincin

Objectifs :

L'ensemble urbain inscrit dans le « Bois du Vinci » fait l'objet, dans le PLU en vigueur d'une protection au titre d'un ensemble d'intérêt paysager à conserver et à renforcer (article L 151-23 du code de l'Urbanisme).

Les propositions à développer à travers la modification n°3 devront permettre de développer et mettre en œuvre une méthodologie pour « périmétrer » sur la base d'une photo interprétation, les massifs boisés ayant vocation à faire l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé.

Il s'agira d'adapter la délimitation des Espaces Boisés Classés (EBC) à la réalité du terrain pour préserver les boisements majeurs existants, ce qui nécessite de définir une méthodologie pour identifier l'EBC (caractère du boisement, distance par rapport aux constructions existantes, etc.)

Pour protéger l'entité boisée du Vinci, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur (2017) établissait la règle suivante :

2.3 Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager (Bois du Vincin) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme - Règlement écrit du PLU en vigueur page 13.
2.3 Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager (Bois du Vincin) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme Au sein de l'ensemble urbain boisé du « Bois du Vincin », les boisements devront être au maximum préservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les boisements existants doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Au-delà de certains phénomènes de coupes illégales constatées et ayant conduit la ville de Vannes à saisir le procureur de la République pour infliger des sanctions aux contrevenant, ce dispositif réglementaire est apparu trop peu contextualisé et encadré. En effet, des opérations récentes d'aménagement et de constructions souvent issues de divisions parcellaires et régulières du point de vue du droit des sols, ont pu provoquer une altération progressive du massif boisé d'intérêt paysager du Vincin.

La ville de Vannes a donc, dans le cadre de la modification n°1 de son PLU, renforcé les niveaux de protection pour pérenniser cet ensemble.

Devant l'altération constatée du boisement, ont été développées de nouvelles règles pour pérenniser le boisement du Vincin tout en ménageant des souplesses nécessaires à l'évolution des espaces déjà anthropisés. Ainsi, dans le but de conserver ce massif boisé qui représente la colonne vertébrale de l'entité paysagère protégée, il a été proposé de créer un secteur spécifique « UCd » bénéficiant d'un règlement plus contraignant que dans le secteur « UCa » utilisé par le règlement en vigueur dans la version antérieure du PLU.

L'augmentation des contraintes de constructibilité s'est traduite dans le nouveau secteur « UCd » par l'instauration :

- d'un CES de 15% en zone « UCd » contre 20% précédemment en zone « UCa ».
- d'un Coefficient d'espace libre paysagers de pleine terre de 60% pour toute opération de construction ou d'aménagement entraînant la création d'un logement en zone « UCd » contre 50% pour toute opération de construction ou d'aménagement entraînant la création de 10 logements ou plus en zone « UCa ».
- Pour les arbres* supprimés au sein de l'ensemble urbain boisé du « Bois du Vincin » la replantation se fera dans le respect du principe d'équivalence financière fondé sur l'application du barème de valeur détaillé en annexe V (page 83) du projet de règlement écrit du PLU).

La modification n°1 du PLU a donc permis de mieux tendre vers l'accomplissement des objectifs et sous objectifs de l'Axe 3 du PADD : Vannes, Ville Verte et Bleue (nature en ville, paysages, trame verte et bleue) », notamment parce que les moyens mis en œuvre pour identifier, protéger et pérenniser les continuités boisées et groupements d'arbres du Bois du Vincin permettent :

- le renforcement de la qualité paysagère de la ville de Vannes par la préservation de la qualité des espaces naturels, paysagers et agricoles en périphérie du tissu urbain, le développement la place du végétal en ville et la biodiversité urbaine, la préservation et le renforcement de la qualité paysagère des entrées de ville.
- le renforcement la trame verte et bleue en lien avec les espaces de nature en ville par le maintien et la mise en valeur des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la trame verte et bleue, la connexion de la trame verte et bleue aux espaces de nature en ville et aux espaces publics, le développement de l'accès aux espaces verts pour tous.

Constructions annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume des constructions*, tous débords et surplombs inclus. Toutes les constructions* édifiées au-dessus du sol naturel entrent dans le calcul de coefficient d'emprise au sol*.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les articles 5 des différentes zones règlementent l'emprise au sol maximale autorisée. Des cas de bonification du Coefficient d'Emprise au Sol y sont rendus possibles.

Ensemble urbain boisé d'intérêt paysager (Bois du Vincin)

Espace urbanisé à caractère boisé homogène et d'intérêt paysager, patrimonial et écologique. Intégrant des arbres* de hauts jets, assurant une continuité éco-paysagère structurante à l'échelle du territoire. Les essences d'arbres dominantes sont le pin maritime, le pin sylvestre, le chêne pédonculé.

Espace libre et paysager

Ces espaces correspondent à des surfaces libres de toute construction* et installation, de voirie, d'aires de stationnement. Ce sont des espaces de pleine terre qui font l'objet d'un aménagement paysager.

Exemplarité énergétique* / Exemplarité environnementale* / Energie positive*

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

La façade constitue le parement extérieur de la construction*. Elle se compose de l'ensemble des faces de même orientation géographique. La notion de façade est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction* (gros murs ou murs rideaux par exemple).

La façade principale est la façade la plus longue. Exceptionnellement, dans le but d'une meilleure insertion urbaine la façade sur rue peut être considérée comme la façade principale, même si elle n'est pas la plus longue.

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

Foisonnement (du stationnement)

Phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différentes catégories d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. L'analyse des capacités de foisonnement* définit les besoins quantitatifs de chaque catégorie d'usagers et dimensionne le parc de stationnement, en tenant compte des possibilités de mutualisation.

B.3 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



Au sein de l'ensemble urbain boisé du « Bois du Vincin », les boisements devront être au maximum préservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les boisements existants doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Pour les arbres* supprimés au sein de l'ensemble urbain boisé du « Bois du Vincin » la replantation se fera dans le respect du principe d'équivalence financière fondé sur l'application du barème de valeur détaillé en *annexe V* (→ page 81) du présent règlement.

B.4 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.



Pour chaque axe structurant identifié au plan de zonage, un principe d'aménagement paysager doit être assuré le long de l'axe. À ce titre, sur le domaine public, les constructions*, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des plantations existantes ne sont autorisées qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général
- de maintenir un principe d'aménagement paysager le long de l'axe structurant

Sur les parcelles jouxtant un « Axes structurants paysagers » les constructions*, installations, aménagements, contribueront, dans une logique de continuité, par leur végétalisation ou leur aspect paysager, à la mise en œuvre des orientations de partie « Trame Verte et Bleue & nature en ville » (→ page 77 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 à partir de l'alignement*.

3. Zone humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux zones humides repérées au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les constructions*, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

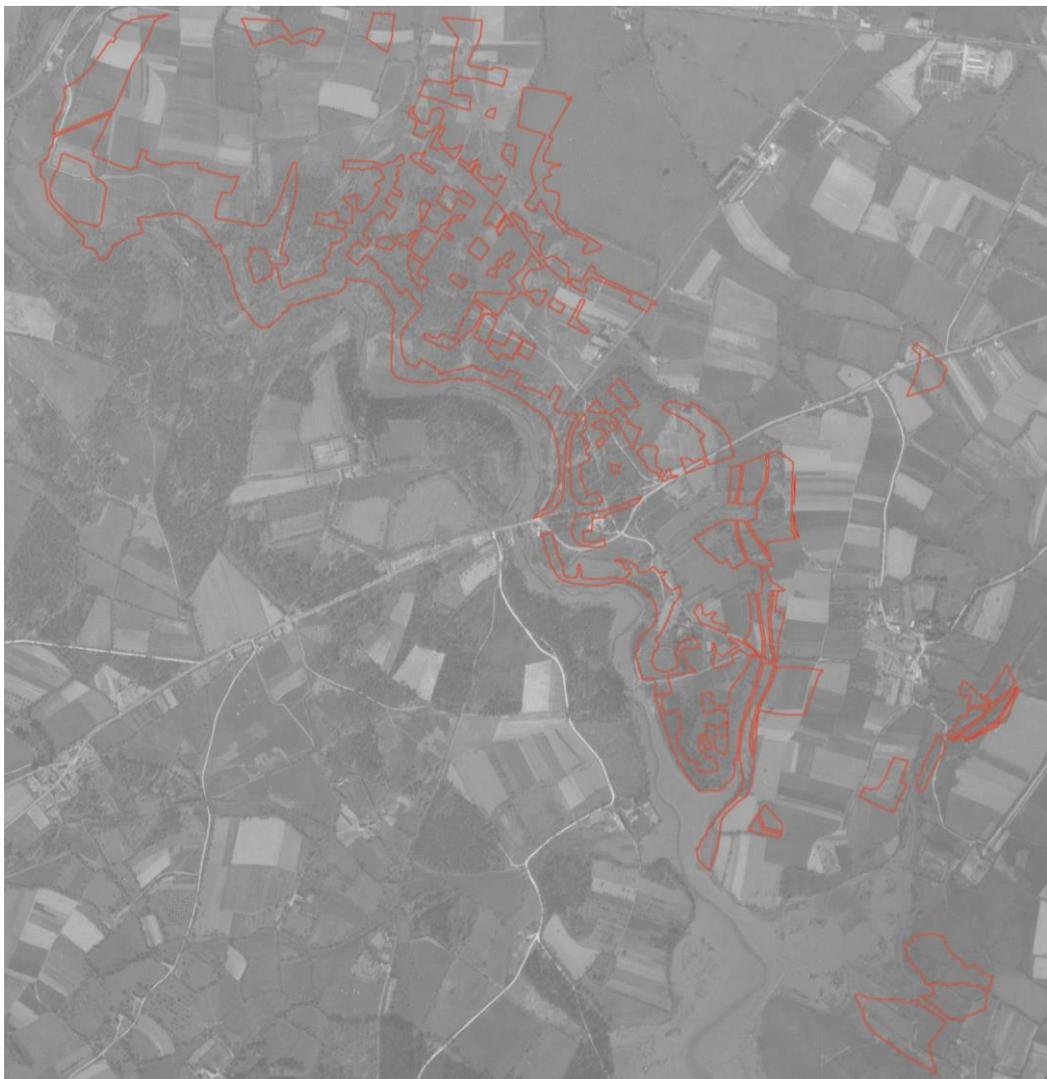
Les contours des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogées par un diagnostic plus fin en phase opérationnelle, et donner lieu, le cas échéant, à ajustement.

4. Emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme



Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un chiffre qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement graphique. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

1948



Un boisement peu fourni, et globalement un espace qui se trouve être bien moins boisé qu'aujourd'hui.

1975



La partie centrale a connu l'apparition d'un boisement dense, tandis que les parties Nord et Sud reste peu boisées.

1991

2019



Le lotissement du Vincin a vu le jour dans les années 80 au cœur du boisement présent en 1975, c'est pourquoi il conserve un couvert végétal important. Les boisements ponctuels présents au Sud sont plus récents, postérieurs à 1991.

Adaptations mineures du règlement écrit

Adaptations Mineures du règlement écrit

Objectifs :

A l'épreuve de l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme, il apparaît nécessaire de faire évoluer, à marge le règlement afin de faciliter l'instruction des demandes et aussi éviter le contournement des règles.

Premières pistes de travail :

- Clarifier et simplifier l'écritures réglementaires de certaines règles (pour notamment éviter plusieurs interprétations d'une même règle)
- Redéfinir de la règle d'emprise au sol
- Modifier les règles relatives au bonus de constructibilité permis par le code de l'urbanisme pour prendre en compte les nouvelles réglementations en matière de performance énergétique

Adaptations mineures du règlement graphique (zonage)

Adaptations Mineures du règlement graphique

Objectifs :

En plus des éléments relatifs à la protection du patrimoine, le règlement graphique du PLU sera modifiée d'une part pour mettre à jour la liste des emplacements réservés et d'autre part pour, sur des secteurs précis, accroître la maîtrise de la densification et renforcer en la prise en compte des éléments environnementaux (zones humides, arbres protégés, etc.), les gabarits des constructions existantes, le patrimoine bâti..etc.

Il s'agira également de mettre en place des règles visant à conforter le tissu tertiaire existant et éviter de trop grande mutations en logements et ainsi répondre à l'orientation du PADD « Accompagner l'évolution des entreprises et permettre leur développement »