

## DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE VALANT DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISES EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME DE VANNES ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE PRÉALABLE À LA CESSIBILITÉ DES PARCELLES À EXPROPRIER

### CONSTRUCTION D'UN ÉTABLISSEMENT PÉNITENTIAIRE COMMUNE DE VANNES – DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

PIÈCE A	GUIDE DE LECTURE
PIÈCE B	OBJET DE L'ENQUÊTE – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
PIÈCE C	DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
PIÈCE D	DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE VANNES
PIÈCE D1	ÉTUDE « ENTRÉE DE VILLE »
PIÈCE E	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DU PROJET ET DES PLANS ET PROGRAMMES
PIÈCE E-1	RÉSUMÉ NON TECHNIQUE
PIÈCE F	DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE
PIÈCE G	DOCUMENTS ANNEXES
PIÈCE H	CONTRE-EXPERTISE DE L'ÉVALUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE (SGPI)

## IDENTIFICATION DU DOCUMENT

<b>Projet</b>	ÉTABLISSEMENT PÉNITENTIAIRE – Site de Vannes		
<b>Maître d’Ouvrage</b>	APIJ		
<b>Document</b>	Dossier d’enquête publique Dossier de mise en compatibilité du PLU de Vannes		
<b>Version</b>	Version 5	<b>Date</b>	24 août 2023

## RÉVISION DU DOCUMENT

Version	Date	Rédacteur(s)	Qualité du rédacteur(s)	Contrôle	Modifications
0	2/06/2022	K.BOISMAL	Chargée de projets	A. BOLLIET	
0-a	7/06/2022	K.BOISMAL	Chargée de projets	BOLLIET	Reprise suite aux remarques du Chef de projet
1	21/06/2022	K.BOISMAL	Chargée de projets	BOLLIET	Reprise suite aux remarques d’EGIS conseil
2	18/11/2022	K.BOISMAL	Chargée de projets	BOLLIET	Reprise suite aux remarques de l’APIJ
3	02/06/2023	K.BOISMAL	Chargée de projets	BOLLIET	Reprise suite à la modification du zonage pour l’établissement pénitentiaire en lien avec les échanges entre la mairie de Vannes et l’APIJ
4	7/07/2023	K.BOISMAL	Chargée de projets	BOLLIET	Reprise suite aux remarques de l’APIJ
5	24/08/2023	K.BOISMAL / A.BOLLIET	Chargée de projets / chef de projet	BOLLIET	Reprise suite aux remarques de la Préfecture

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>Préambule.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme .....</b>	<b>6</b>
2.1	LA MISE EN COMPATIBILITÉ .....	6
2.1.1	Définition et champ d'application.....	6
2.1.2	Objet.....	6
2.1.3	Autorité compétente .....	6
2.2	LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	6
2.3	LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ .....	7
2.4	DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE ET DES TEXTES RÉGLEMENTAIRES.....	8
2.4.1	Examen du dossier par le préfet .....	8
2.4.2	Examen conjoint par les personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique .....	8
2.4.3	Enquête publique.....	9
2.4.4	Avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune .....	9
2.4.5	Approbation de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.....	9
2.4.6	Textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité .....	10
<b>3</b>	<b>Présentation du projet soumis à enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique</b>	<b>13</b>
3.1	LA LOCALISATION DU PROJET.....	13
3.2	LA DESCRIPTION ET LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET.....	15
3.2.1	Zone en enceinte .....	15
3.2.2	Zone « hors enceinte ».....	16

3.3	LE FONCIER .....	18
<b>4</b>	<b>Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur de Vannes .....</b>	<b>20</b>
4.1	COMPATIBILITÉ AVEC LE RAPPORT DE PRÉSENTATION .....	20
4.2	COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) .....	20
4.3	COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	28
4.4	COMPATIBILITÉ AVEC LE RÈGLEMENT ET LES ZONES CONCERNÉES .....	30
4.5	COMPATIBILITÉ AVEC LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ (LOI BARNIER) .....	36
4.6	COMPATIBILITÉ AVEC LES ANNEXES.....	38
4.7	CONCLUSION .....	42
<b>5</b>	<b>Évolutions apportées au PLU de Vannes dans le cadre de la mise en compatibilité .....</b>	<b>45</b>
5.1	LES PRINCIPES RETENUS POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ .....	45
5.2	NOTICE DE PRÉSENTATION .....	47
5.3	LES ÉVOLUTIONS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION .....	56
5.4	LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE .....	71
5.4.1	Le plan de zonage.....	71
5.4.2	Le règlement .....	80
5.5	ÉVOLUTION DES OAP.....	86
5.6	L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE RELATIVE À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE VANNES .....	95
<b>6</b>	<b>Présentation synthétique des évolutions du PLU de Vannes.....</b>	<b>96</b>
<b>7</b>	<b>La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe du Morbihan.....</b>	<b>97</b>
7.1	COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	97
7.2	COMPATIBILITÉ AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO) ET LE DOCUMENT	

D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC) .....	101
7.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE RAPPORT DE PRÉSENTATION .....	108
7.4 CONCLUSION .....	109

## 1 Préambule

La réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général peut nécessiter une mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique (DUP) qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un document d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue aux articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 code de l'urbanisme (PLU).

**Le présent dossier de mise en compatibilité porte sur la prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vannes du projet de construction d'un établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 550 places sur la commune de Vannes.**

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), établissement public administratif, agissant au nom et pour le compte de l'État – ministère de la Justice, est mandatée pour concevoir et construire le projet, conduire la maîtrise d'ouvrage de plein exercice des opérations, et procéder aux acquisitions foncières nécessaires, par voie amiable ou d'expropriation.

Le projet, localisé sur la commune de Vannes dans le département du Morbihan, fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

**Les dispositions du PLU de la commune de Vannes ne permettent pas, en l'état actuel, la réalisation de l'établissement pénitentiaire et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.**

## 2 Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

### 2.1 La mise en compatibilité

#### 2.1.1 Définition et champ d'application

La procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU prévue aux articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme. Cette procédure permet à la fois de déclarer d'utilité publique le projet concerné et de mettre en compatibilité le PLU avec ledit projet.

#### 2.1.2 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation, sur la commune de Vannes, de tous les éléments du projet de construction de l'établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 550 places, implanté au nord de la commune entre la RN 166 et la RN165 et le centre-ville de Vannes à 3 km.

#### 2.1.3 Autorité compétente

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une DUP appartient au préfet qui, sur la base du dossier préalable à l'enquête publique adressé par le maître d'ouvrage, appréciera si l'opération est compatible avec les

dispositions du PLU. En cas d'incompatibilité, le préfet propose les mesures et modifications qu'il estime à même d'assurer la mise en compatibilité du document.

En tout état de cause, le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet.

### 2.2 La composition du plan local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, prospectif et réglementaire, qui vise à définir l'avenir du territoire. Il fixe pour les années à venir les objectifs de développement de la commune en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacements.

Il détermine les règles d'utilisation des sols sur le territoire de la commune, et permet ainsi tout à la fois de réglementer les travaux et constructions et d'organiser l'aménagement cohérent du territoire.

Aux termes de l'article L.151-2 code de l'urbanisme le PLU se compose des pièces suivantes :

✓ **Un rapport de présentation**

Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

✓ **Un PADD**

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

✓ **Des OAP**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs. Elles permettent notamment à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement et de favoriser la mixité fonctionnelle.

✓ **Le règlement et ses documents graphiques**

En cohérence avec le PADD, le règlement et ses documents graphiques délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

✓ **Les annexes**

Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

## **2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité**

Le présent dossier présente, aux paragraphes 4 et 5 ci-après, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de Vannes avec le projet de construction de l'établissement pénitentiaire.

Il comprend les chapitres suivants :

- la présentation du projet soumis à enquête publique (chapitre 3) ;
- l'analyse de la compatibilité du projet avec le PLU actuellement en vigueur de Vannes : plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement, etc. (chapitre 4) ;
- les propositions de modifications des différentes parties du document d'urbanisme de Vannes et leurs justifications (chapitre 5) ;
- la présentation synthétique des évolutions apportées au PLU de Vannes (chapitre 6) ;
- l'analyse de la compatibilité de la mise en compatibilité du PLU modifié avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe du Morbihan (chapitre 7).

## **2.4 Déroulement de la procédure et des textes réglementaires**

Le processus ci-après explicite les principales étapes réglementaires pour la mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une opération faisant l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique.

### **2.4.1 Examen du dossier par le préfet**

Au vu des textes, quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'État.

Le préfet apprécie, sur la base d'un dossier transmis par le Maître d'Ouvrage, la compatibilité des dispositions du PLU avec le projet.

En l'absence de compatibilité, il engage la procédure régie par les articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme.

### **2.4.2 Examen conjoint par les personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique**

Conformément à l'article L.153-13 du code de l'urbanisme « l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54 [...] a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. »

Selon les articles L.132-7 à L.132-9 du code de l'urbanisme, lors de l'examen conjoint sont associées les personnes publiques suivantes :

- La région ;
- Les départements ;
- Les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains ;
- L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ;
- Les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;

- Les chambres de commerce et d'industrie territoriales, les chambres de métiers, les chambres d'agriculture dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture ;
- Le syndicat mixte de transport créé en application de l'article L. 1231-10 du code des transports, lorsque le schéma est élaboré par un établissement public qui n'exerce pas les compétences définies aux articles L. 1231-10 et L. 1231-11 du même code ;
- Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
- L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
- Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan, lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

### **2.4.3 Enquête publique**

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

L'article L.153-55 dispose que le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée par le préfet conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

### **2.4.4 Avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune**

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis à l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou à la commune. La commune ou l'établissement consulté dispose alors d'un délai de deux mois pour émettre un avis. À défaut, ce dernier sera réputé favorable.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

À noter que le Plan Local d'Urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

### **2.4.5 Approbation de la mise en compatibilité du document d'urbanisme**

La déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié au préalable, afin de tenir compte des avis qui ont été joints et du résultat de l'enquête publique.

## 2.4.6 Textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme est élaborée conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 du code de l'urbanisme.

### ▪ Article L.153-54

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

### ▪ Article L.153-55

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'État :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

### ▪ Article L.153-56

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »

### ▪ Article L.153-57

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

▪ Article L.153-58

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'État ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'État ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. [...] »

▪ Article L.153-59

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

▪ Article R.153-14

« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet »

**Ainsi, selon les modalités du code de l'urbanisme, le présent dossier a pour objet de mettre en enquête publique, conjointe à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de construction du centre pénitentiaire de Vannes, la mise en compatibilité du PLU de la commune de Vannes.**

**Plan de situation**

-  Limite communale
-  Périmètre du site d'étude
  
-  Gare de Vannes
-  Réseau ferré
  
- Réseau routier**
-  Route nationale
-  Route départementale



Fond de plan: Open Street Map  
Sources: Open Street Map

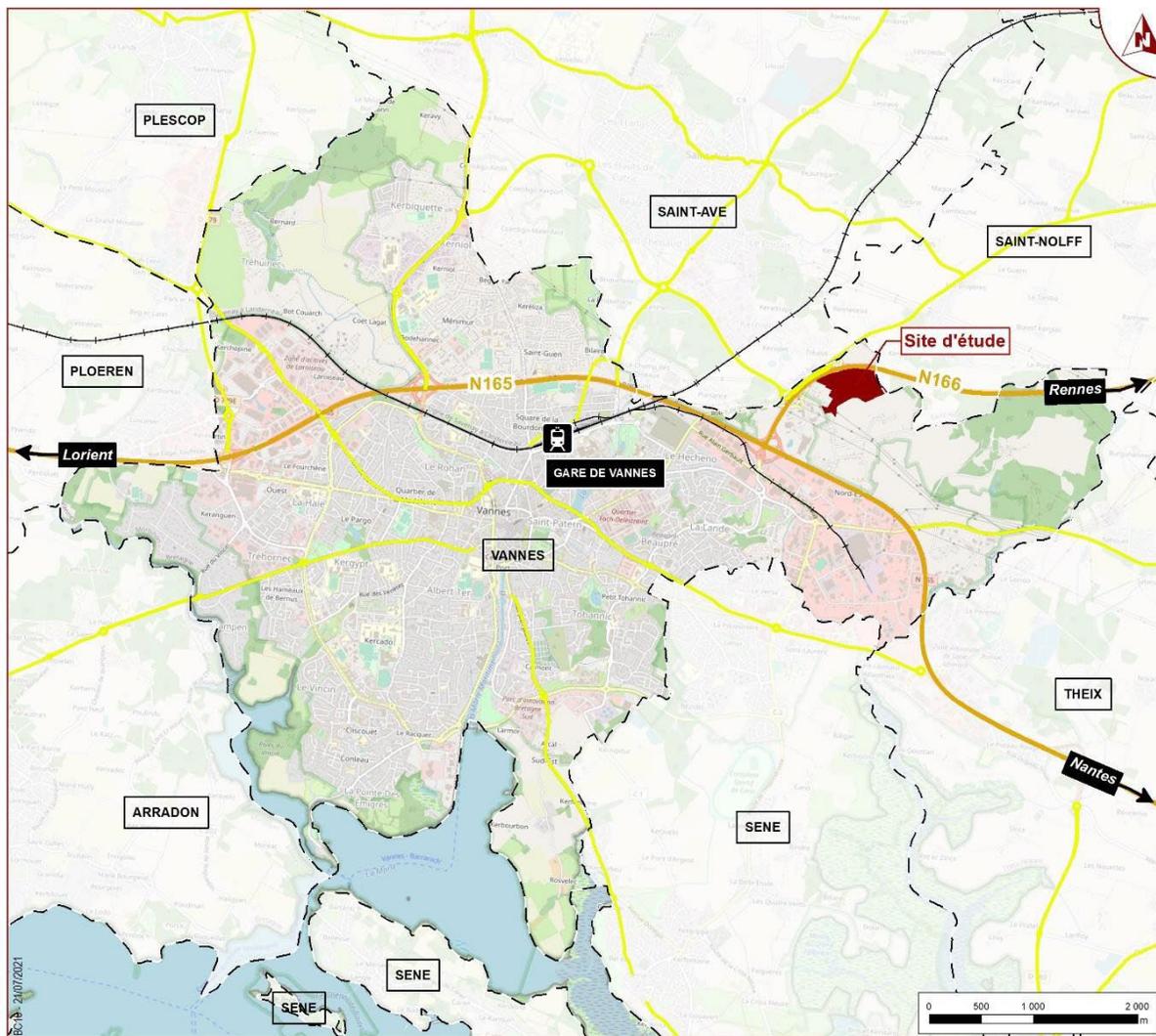


Figure 1 : Plan de situation

## 3 Présentation du projet soumis à enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique

### 3.1 La localisation du projet

Le projet est localisé à l'entrée nord-est de la commune de Vannes entre la RN165 et RN166.

Le site se trouve sur les zones suivantes :

- **Zone à urbaniser** (2AU) à l'ouest (parcelles n°124, 134, 227, 228 et 279) ;
- **Zone naturelle et forestière** (N) à l'est (parcelles n°131, 135, 136, 137, 71 et 138) ;
- **Zone agricole** (A) sur la pointe sud (parcelles 72 et 73).

### Plan Local d'Urbanisme

 Périmètre du site d'étude

#### Secteurs de projets et mobilités

 Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

#### Patrimoine végétal et éléments de la trame verte et bleue

 Zone Humide au titre de l'article L.151-23 du CU

 Aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer au titre du L.151-23 du CU

 Espace Boisé Classe au titre du L.113-1 du CU

#### Autres composants 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 au titre du L.151-23 du CU

 Haie bocagère, bosquet ou alignement d'arbres au titre du L.151-23 du CU

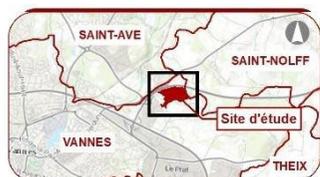
 Arbre protégé

#### Paysage et patrimoine

 Patrimoine bâti au titre du L.151-19 du CU

#### Zonage de la commune de Vannes

 A	 Ula
 2AU	 Uib
 UC	 N



Fond de plan: PLU Vannes  
Sources: PLU Vannes

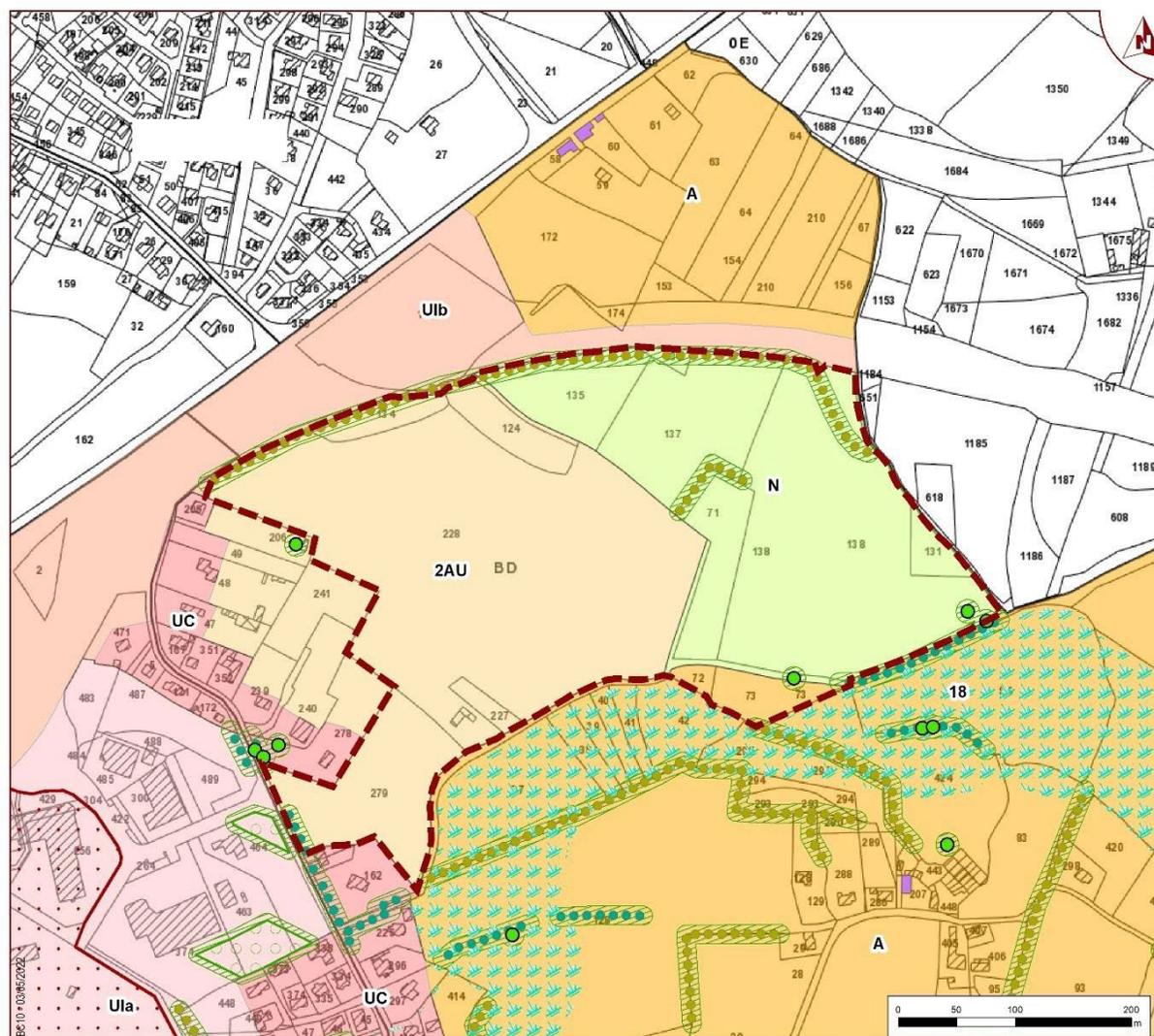


Figure 2 :Zonage du PLU de la zone d'étude

## 3.2 La description et les caractéristiques du projet

*Avant-propos : Le projet est finement décrit dans la pièce C et E, auxquelles il convient de se reporter pour plus de précisions. Ce qui suit ci-dessous est une synthèse de ces éléments.*

Le site du projet s'inscrit sur une surface d'environ 16 ha sur la commune de Vannes. Le projet prévoit la création de 550 nouvelles places de détention et rentrera dans la catégorie des établissements pénitentiaires à sûreté adaptée (sans mirador ni filin anti-hélicoptère).

L'établissement pénitentiaire sera protégé par deux enceintes successives :

- une clôture grillagée intérieure ;
- un mur extérieur, celui-ci peut être épaissi et habité par des fonctions tout en respectant les objectifs de sûreté.

Le domaine pénitentiaire se divise en grandes zones décrites ci-après et synthétisé par un schéma de principe présenté à la suite du texte.

Une des caractéristiques principales des établissements pénitentiaires du nouveau programme immobilier est la mise à distance du bâti accueillant les détenus par rapport à l'environnement extérieur, réduisant ainsi drastiquement l'impact des nuisances sonores, parloirs sauvages et projections. En effet, un dispositif programmatique de conception architecturale est dorénavant imposé pour garantir cette mise à distance suffisante entre l'extérieur et l'intérieur de la détention.

Soit une mise à distance minimum de 38 mètres décomposée de la façon suivante :

- Hors enceinte : abords extérieurs protégés + voirie carrossable (total : minimum 6 mètres) ;
- Mur d'enceinte de 6 mètres de haut ;
- En enceinte : chemin de ronde (min. 6 mètres) + glacis (min. 20 mètres) + zone neutre (min. 6 mètres).

Deux périmètres se complètent : la zone hors enceinte qui s'étend jusqu'à la limite du domaine pénitentiaire et la zone en enceinte.

### 3.2.1 Zone en enceinte

La **zone en enceinte** est composée :

- du chemin de ronde ;
- du glacis ;
- de la zone neutre ;
- de la zone carcérale proprement dite (hébergements, locaux socio-éducatifs, équipements culturels et sportifs, ateliers, unité médicale, etc.) ;
- de la zone de transition entre l'extérieur et la détention, destinée notamment à l'administration de l'établissement, au greffe, aux parloirs, aux locaux techniques, cuisines, etc.

Les différentes emprises au sol bâti en enceinte sont estimées à environ 38 000 m<sup>2</sup> et pourront atteindre jusqu'à 20 m de

haut (R+3+combles). La surface de plancher du site sera constituée de :

- des bâtiments dédiés aux personnels pénitentiaires ;
- des bâtiments dédiés à l'accueil des familles ;
- des bâtiments d'hébergement ;
- des locaux de formation générale, d'activités socioéducatives et des locaux médicaux ;
- des locaux de service (cuisine, blanchisserie, ateliers d'entretien, chaufferie) ;
- des ateliers de production et de formation professionnelle.

Ces espaces sont complétés par :

- des aires de promenade et des installations sportives (dont un gymnase et des terrains sportifs) ;
- des aménagements paysagers.

**L'établissement de Vannes sera un établissement à sûreté adaptée et ne comportera à ce titre ni mirador ni filin anti-hélicoptère.**

L'**enceinte extérieure** est un mur de 6 mètres de hauteur. Sa fonction est de dissuader et de retarder le risque de franchissement.

Ce mur se traverse via deux points, la porte d'entrée principale (PEP), et la porte d'entrée logistique (PEL).

Le stationnement des personnels et des familles est assuré par deux parkings distincts et séparés :

- Le stationnement du personnel est de 225 places,
- Le stationnement du pôle d'extraction judiciaire est de 35 places,
- Et le stationnement des visiteurs est de 127 places.

Par ailleurs, un traitement décoratif et végétal sera mis en place afin de contribuer au masque visuel vis-à-vis des espaces publics.

### **3.2.2 Zone « hors enceinte »**

La **zone hors enceinte** s'étend jusqu'aux limites du domaine pénitentiaire. Elle comprend les abords du mur d'enceinte, l'accueil des familles, les locaux du personnel et les stationnements des personnels et des visiteurs.

L'accès au site se fera par la parcelle du domaine pénitentiaire longeant la rue de Rohic.

Ces aménagements font l'objet d'études spécifiques qui sont en cours.

Un seul accès au domaine pénitentiaire est préconisé dans le programme générique pour des raisons de sûreté.

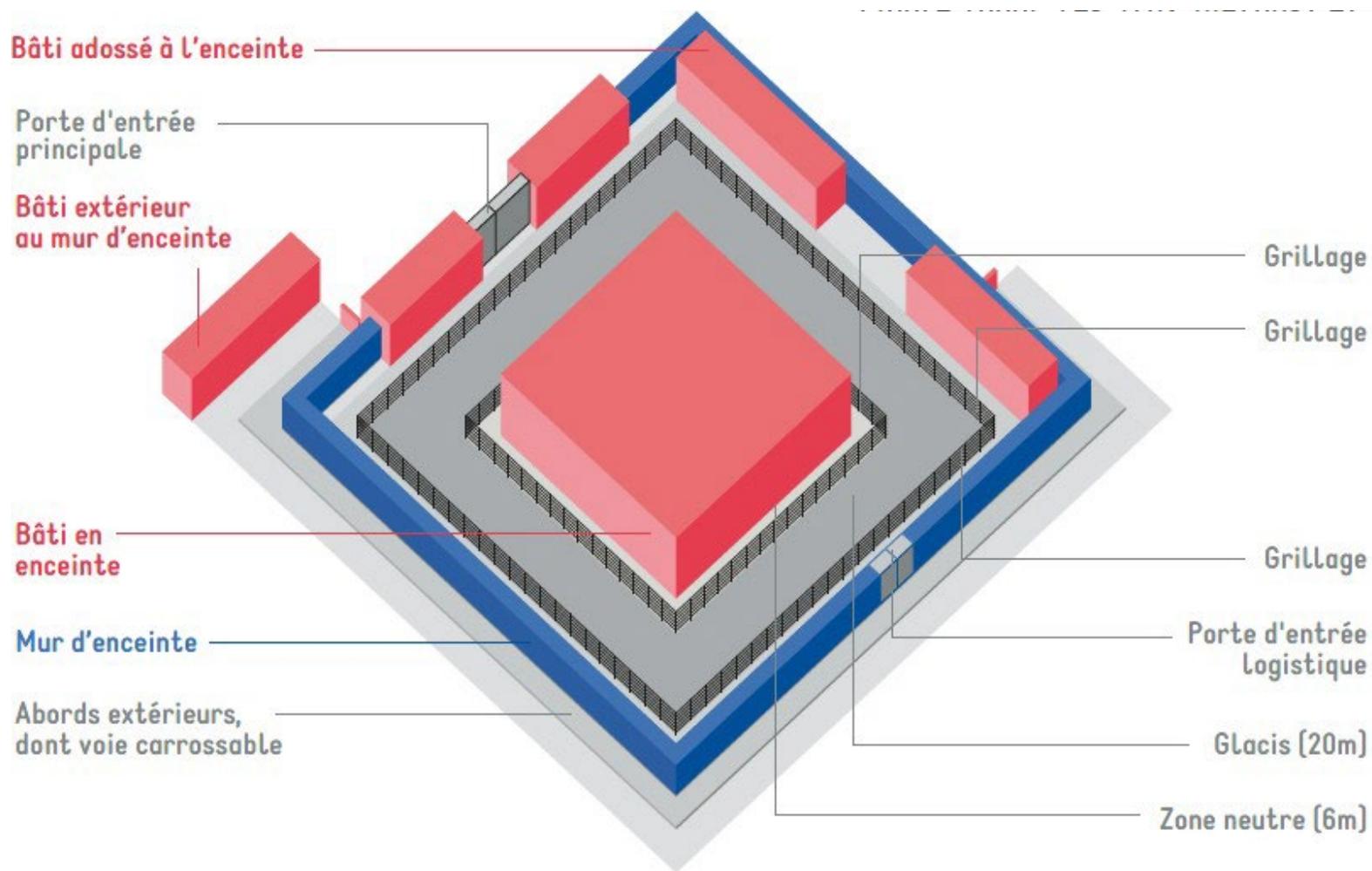


Figure 3 : Schéma de principe 3D d'un établissement pénitentiaire (Source : APIJ)

### 3.3 Le foncier

Le foncier disponible, déjà acquis en majorité par la ville de Vannes est d'environ 16 ha environ. Il est suffisant pour permettre l'implantation d'un établissement pénitentiaire.

Le projet s'inscrit sur les parcelles suivantes.

Section	N°	Propriétaire	Contenance (m <sup>2</sup> )
BD	279	Ville de Vannes	13 029
BD	227	Ville de Vannes	1 020
BD	228	Ville de Vannes	68 310
BD	134	Ville de Vannes	2 470
BD	124	Ville de Vannes	3 625
BD	135	Ville de Vannes	7 188
BD	136	Ville de Vannes	526
BD	137	Ville de Vannes	13 467
BD	138	Ville de Vannes	36 943
BD	71	Ville de Vannes	6 051
BD	72	Ville de Vannes	715
BD	73	Ville de Vannes	3 160
BD	131	Propriétaire privé (Propriétaire Françoise MARTIN)	1 660

### Plan parcellaire

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite parcellaire



Fond de plan: BD PARCELLAIRE  
IMAGERY ESRI

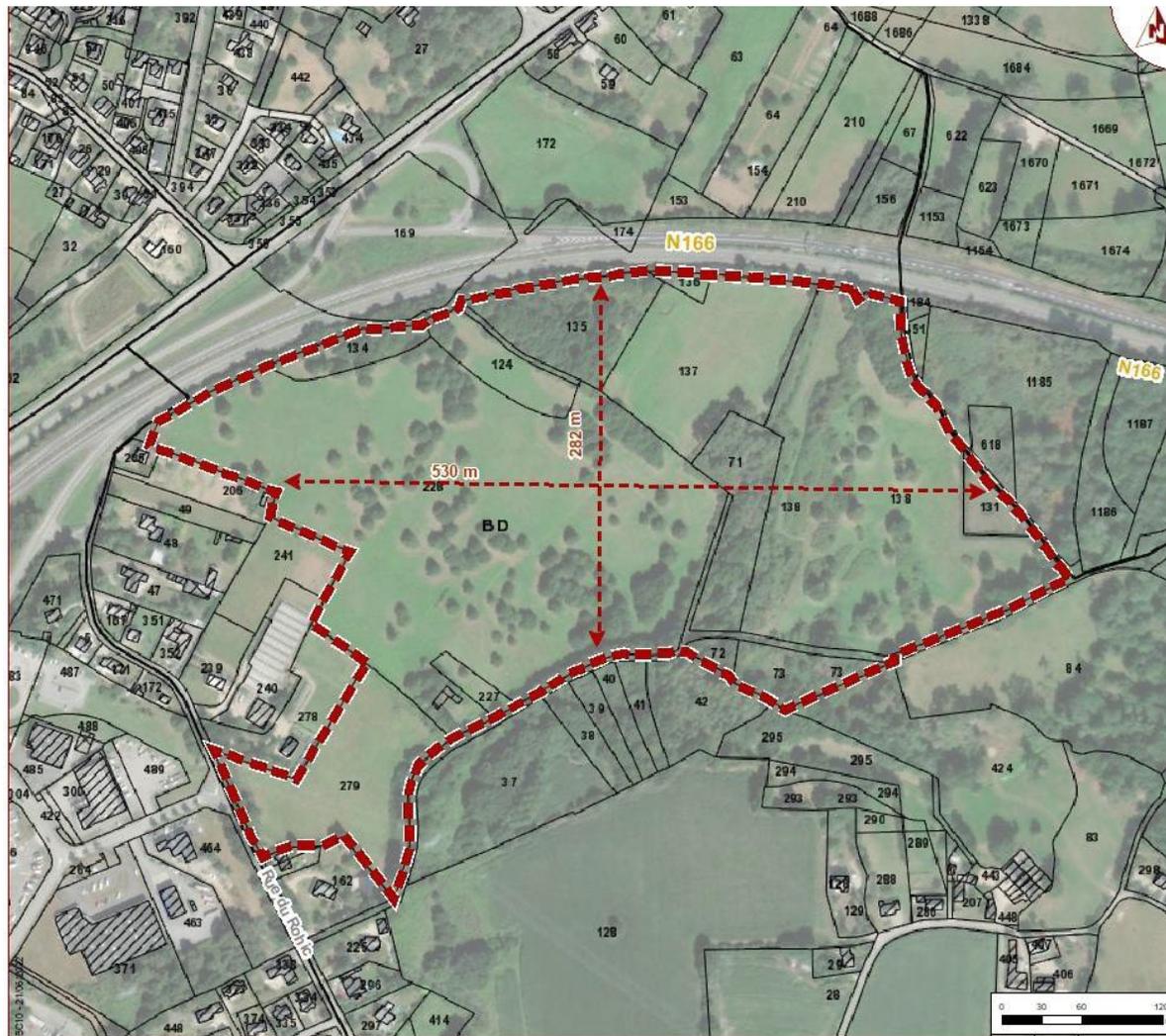


Figure 4 : Parcellaire au droit du projet

## 4 Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur de Vannes

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vannes a été approuvé lors du Conseil Municipal du 30 juin 2017.

La modification n°1 du PLU a été approuvée le 19 avril 2021.

La dernière modification du 31 janvier 2023 porte sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Vannes et ne concerne pas le site d'implantation de l'établissement pénitentiaire.

La modification n°2 du PLU a été approuvée le 6 avril 2022.

La compatibilité du projet de construction de l'établissement pénitentiaire avec les différentes pièces du PLU (listées au paragraphe 2.2) est présentée ci-après.

### 4.1 Compatibilité avec le rapport de présentation

Le rapport de présentation est une pièce qui permet d'appréhender le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées, à l'échelle de la commune.

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, il convient de **créer un sous-secteur 1AUBpp à vocation spécifique (sous-secteur de la zone 1AUBp), uniquement destiné à la réalisation d'un établissement pénitentiaire** sur le court-terme.

Certains volumes du rapport de présentation nécessitent des modifications pour intégrer le sous-secteur 1AUBpp créé (sous-secteur du zonage 1AUBp) et l'OAP créée notamment (modifications de carte ou de tableaux).

Ces modifications sont présentées dans le chapitre 5.3.

**La mise en compatibilité du PLU nécessite de modifier le rapport de présentation.**

### 4.2 Compatibilité avec le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal.

Dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Vannes, les axes concernant le périmètre d'étude du site sont l'axe 2, 3 et 4.

Dans l'**axe 2 « Vannes, Ville active »**, le PADD s'inscrit dans une volonté d'accompagnement de l'évolution des entreprises et permettre leur développement. Pour cela, le projet de la ville entend « *permettre l'accueil d'activités économiques dans le prolongement du secteur du Chapeau Rouge en le connectant au réseau viaire existant* ».

Concernant l'**axe 3 « Vannes, ville verte et bleue »**, le site, se situe entre :

- une zone de réservoir écologique à préserver (l'Arrière-pays de Meudon) à environ 2,7 km à l'est ;

- des liaisons urbaines de nature en ville à développer au sud-ouest le long de la RN165 ;
- et une qualité paysagère de l'entrée de la ville à préserver et valoriser à l'ouest (RN166).

Concernant l'axe 4 « **Vannes, ville mobile et accessible** », l'objectif d'assurer des connexions avec les réseaux cyclables existants est indiqué le long de la route départementale RD775 à l'ouest du site.

Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
<b>Orientation 1 : vannes, ville accueillante (développement urbain, habitat et Patrimoine)</b>	
<b>Offrir des logements pour tous pour favoriser les parcours résidentiels</b>	Non concerné
<b>Contenir la ville et favoriser le renouvellement urbain</b>	Non concerné
<b>Affirmer la richesse du patrimoine architectural et paysager et la mise en valeur des espaces publics comme leviers d'attractivité</b>	Non concerné
<b>Orientation 2 : vannes, ville active (développement économique et Commercial)</b>	
<b>Accompagner l'évolution des entreprises et permettre leur développement</b>	L'implantation de l'établissement pénitentiaire à l'Est de la zone industrielle de

Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
	<p>Chapeau Rouge ne remet pas en cause le développement des entreprises existante sur la ZI de Chapeau Rouge mais ne permettra pas en soit l'implantation de nouvelles entreprises sur le secteur dévolu au développement économique.</p> <p>Un projet d'établissement pénitentiaire n'est pas considéré comme une entreprise. <b>Néanmoins, il crée des emplois et de l'activité directe et indirecte et accueille des ateliers de productions.</b> Il contribue donc au développement économique du secteur.</p> <p><b>Son implantation sur le secteur de Chapeau Rouge ne remet pas en cause cette orientation du PADD.</b></p>
<b>Organiser l'offre commerciale</b>	Non concerné
<b>Conforter la proximité des équipements et commerces</b>	L'établissement pénitentiaire est installé en sortie du centre-ville de la ville de Vannes.

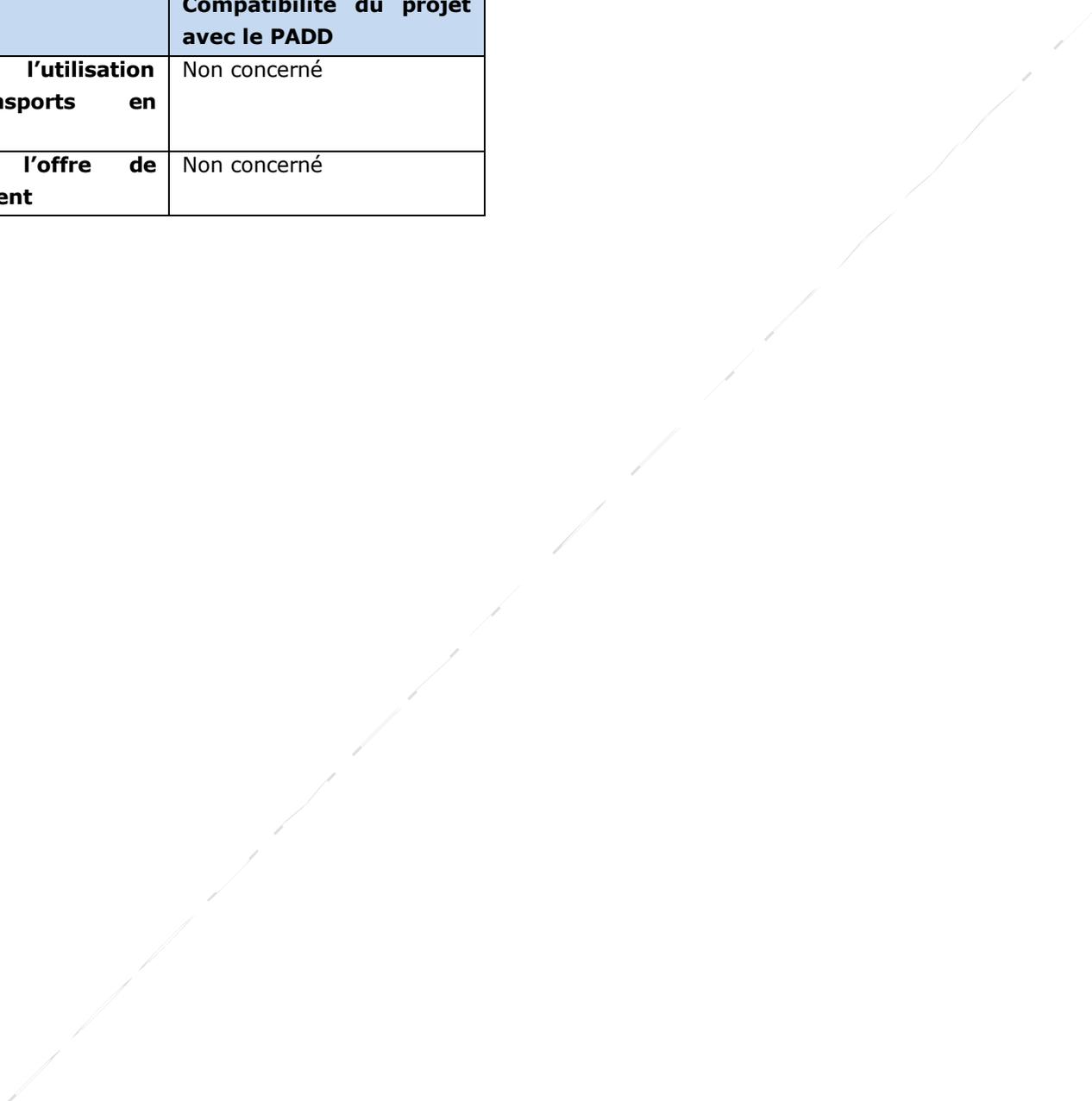
Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
	Il ne remet pas en cause cet objectif.
<b>Renforcer le rôle de ville-centre de l'agglomération</b>	Non concerné
<b>Préserver l'activité agricole</b>	Le projet s'implantera sur des parcelles non exploitées depuis plus de 10 ans. D'ailleurs seule une petite partie du site est inscrite en zone agricole du PLU. Le reste est en zone à urbaniser ou en zone naturelle. L'établissement pénitentiaire ne remet pas en cause cet objectif du PADD.
<b>Orientation 3 : vannes, ville verte et bleue (nature en ville, paysages, trame verte et Bleue)</b>	
<b>Renforcer la qualité paysagère de la ville</b>	Une insertion paysagère est travaillée afin de garantir la qualité de « l'entrée de ville » de la ville de Vannes. Une étude « entrée de ville » a été produite (loi Barnier) (cf. pièce D1 du dossier DUP).
<b>Renforcer la trame verte et bleue en lien avec les</b>	D'après le diagnostic écologique de Ouest 'Am, au regard du Schéma Régional de Cohérence Écologique

Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
<b>espaces de nature en ville</b>	(SRCE) de Bretagne, le site n'est pas situé dans un réservoir régional de biodiversité. Cependant celui-ci est fortement connectés aux réservoirs régionaux boisés situés à proximité. Cette connexion est faite par les boisements présents sur le site. Cependant, le site est bordé au nord par une 2x2 voies, ainsi qu'à l'ouest et au sud par des zones urbaines représentant des obstacles aux continuités écologiques. Les milieux sont donc faiblement connectés au sud et à l'ouest du site.  Le projet ne s'inscrit pas sur les réservoirs écologiques à préserver de l'orientation 3 du PADD.  Le cours d'eau situé au Sud du site est répertorié par l'orientation 3 du PADD comme un corridor écologique de la trame bleue. Le projet ne remet pas en cause la trame bleue au sud du site.

Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
	<p>Enfin, le projet prévoira des aménagements paysagers et des aménagements en lien avec le milieu naturel pour éviter et réduire les impacts sur la biodiversité et renforcer la trame verte.</p> <p>Il est d'autre part à noter que lors des échanges entre l'APIJ et le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, ce dernier n'a pas relevé d'incompatibilité du projet de l'établissement pénitentiaire avec la charte du par cet notamment la trame verte et bleue.</p> <p><b>Le projet ne remet donc pas en cause cette orientation de renforcer la trame verte et bleue.</b></p>
<b>Prévenir les risques, les nuisances et les pollutions</b>	<p>Les risques environnementaux (inondation, mouvements de terrain..) ont été pris en compte lors de la conception du projet.</p>

Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
<b>Economiser les ressources</b>	<p>Une étude ENR (étude de potentiel en énergies renouvelables) sera réalisée ultérieurement dans le cadre de la conception / réalisation afin de promouvoir le recours aux énergies renouvelables.</p> <p>Le projet gèrera ses eaux pluviales et le maître d'ouvrage vérifiera la faisabilité de la desserte en eau potable de l'établissement pénitentiaire.</p> <p>Le maître d'ouvrage mettra en place des mesures pour limiter la consommation en eau.</p> <p>Dans le cadre de la construction de l'établissement pénitentiaire, l'APIJ privilégiera des matériaux biosourcés, recyclés, recyclables et durables.</p>
<b>Orientation 4 : vannes, ville mobile et accessible (déplacements urbains)</b>	
<b>Structurer le réseau routier</b>	Non concerné
<b>Promouvoir la marche et l'utilisation du vélo</b>	Non concerné

Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
Renforcer l'utilisation des transports en commun	Non concerné
Diversifier l'offre de stationnement	Non concerné



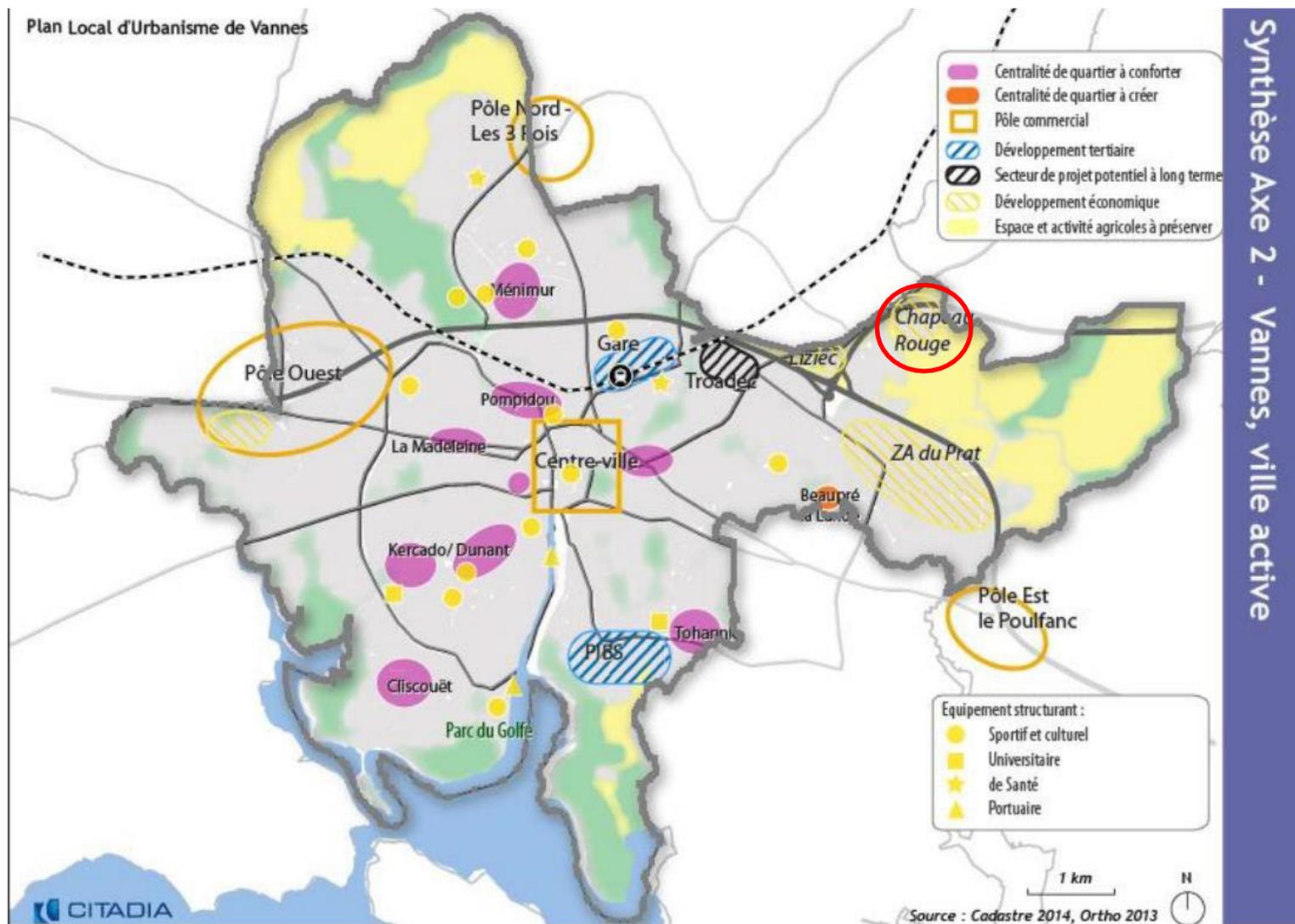
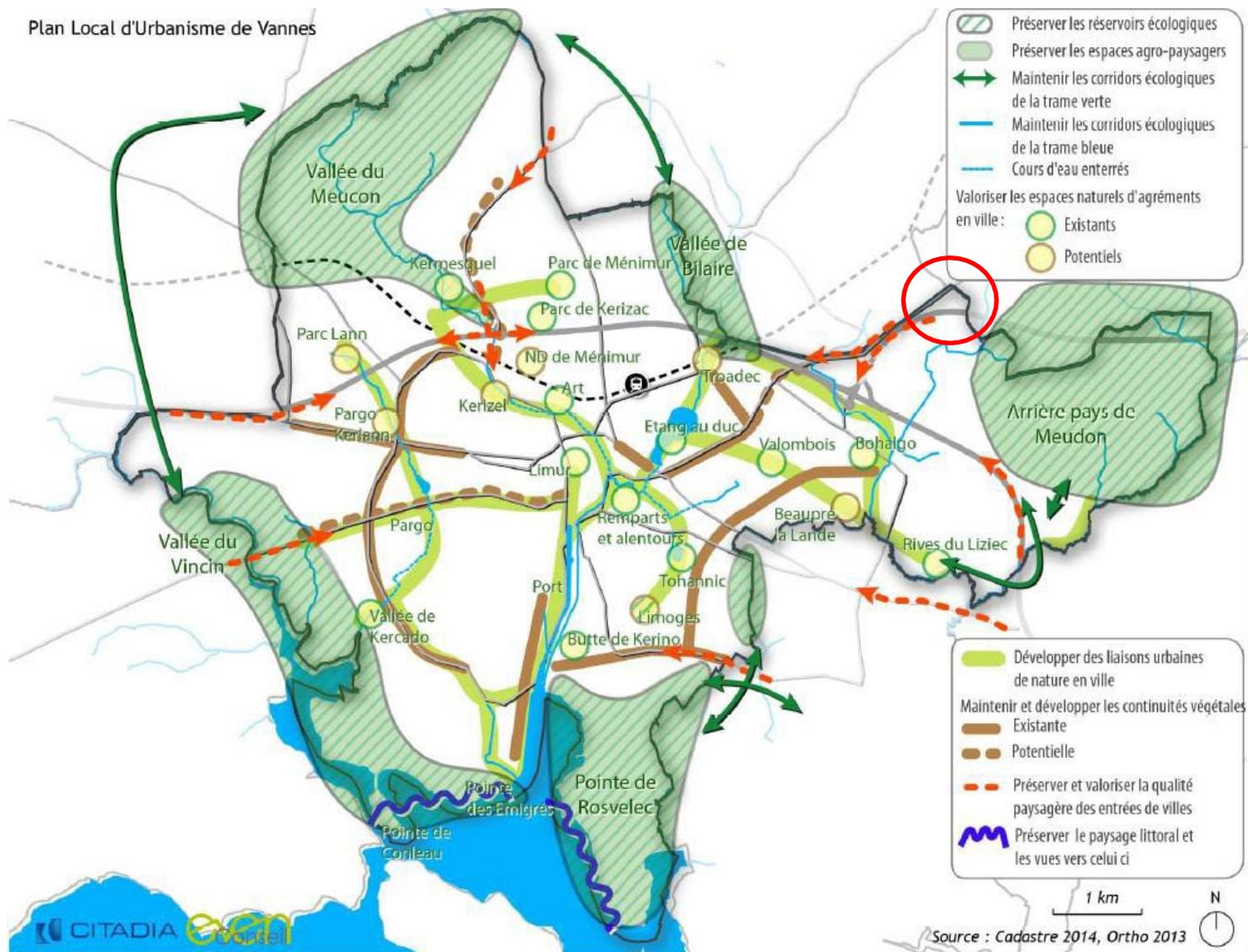
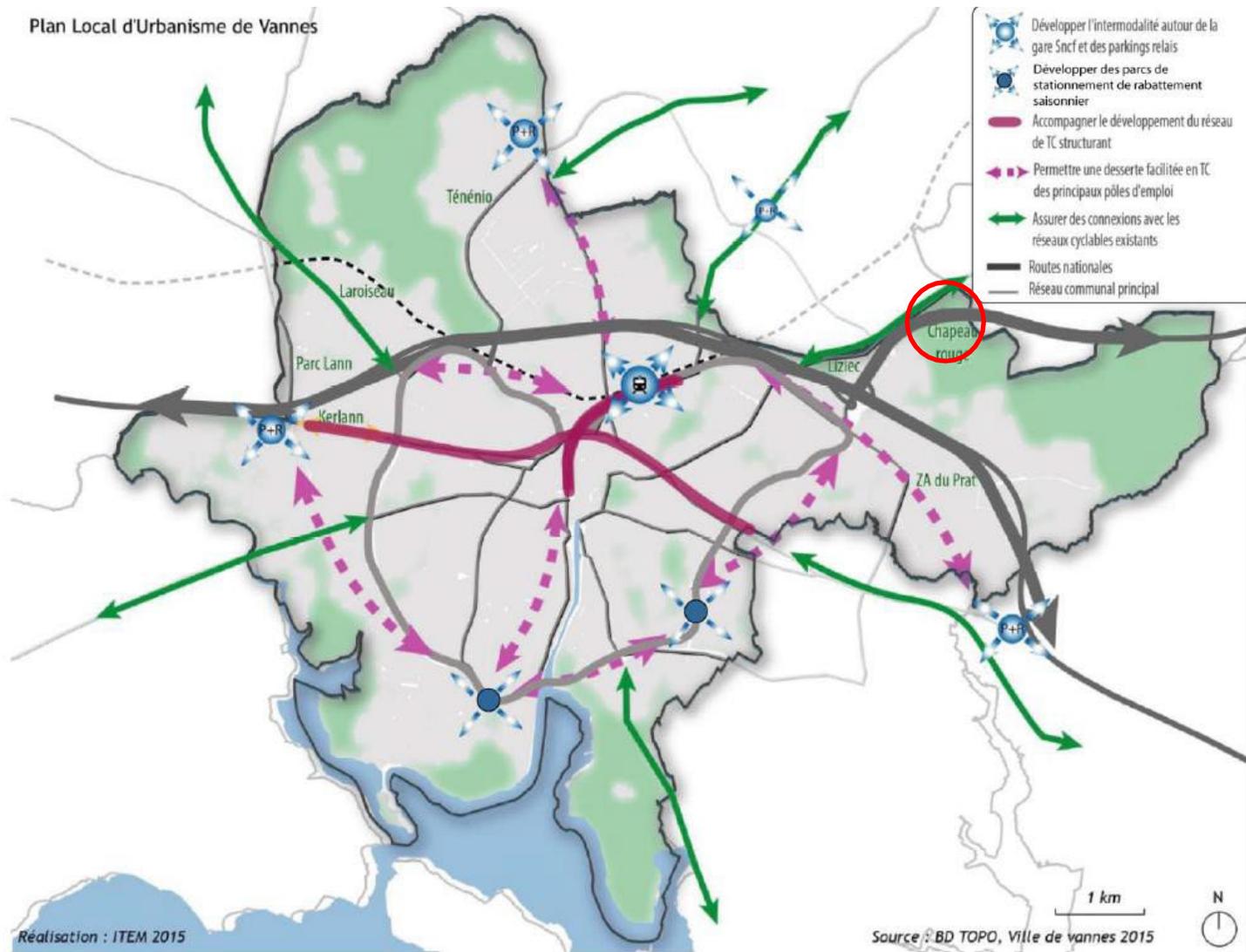


Figure 5 : Synthèse Axe 2 du PADD du PLU de Vannes



Synthèse Axe 3 - Vannes, ville verte et bleue

Figure 6 : Synthèse Axe 3 du PADD du PLU de Vannes



Synthèse Axe 4 - Vannes, ville mobile et accessible

Figure 7 : Synthèse Axe 4 du PADD du PLU de Vannes

**Le projet ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLU de Vannes.**

### 4.3 Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions qui définissent des principes d'aménagement permettant d'orienter le développement de certains quartiers ou secteurs.

En matière d'aménagement, ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Parmi les OAP de la commune, le site d'étude n'est concerné que par l'OAP « Trame verte et bleue et Nature en ville ». Le projet d'établissement pénitentiaire ne remet pas en cause cette OAP car :

- il n'interfère pas avec les espaces agro-paysagers et les réservoirs biologiques à préserver.
- il n'impacte pas le cours d'eau situé en bordure sud du site qui est défini comme corridor écologique de la trame bleue (situé à 50 mètres du projet).

La représentation graphique de cette OAP et de la localisation du projet est présentée précédemment sur la Figure 7.

L'OAP indique ceci concernant les cours d'eau :

*« Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques pour les espèces strictement aquatiques et également corridors écologiques pour les espèces terrestres lorsque les berges sont boisées, les cours d'eaux jouent un rôle fondamental dans les réseaux écologiques.*

*Les pollutions d'ordre chimique ou organique, la modification de la morphologie des cours d'eau, la détérioration des berges et de leur végétation sont autant d'éléments qui peuvent profondément dégrader ces milieux remarquables.*

*Leur préservation nécessite :*

- le maintien d'un espace pour l'expression de la ripisylves ;
- le maintien des bandes enherbées ;
- la mise en place d'une gestion durable (désherbage mécanique, fauche extensive, mise en place d'abreuvoir afin d'éviter que les animaux d'élevage ne viennent s'hydrater dans les cours d'eau). »

**Le projet d'établissement pénitentiaire prendra en compte ce corridor écologique de la trame bleue.**

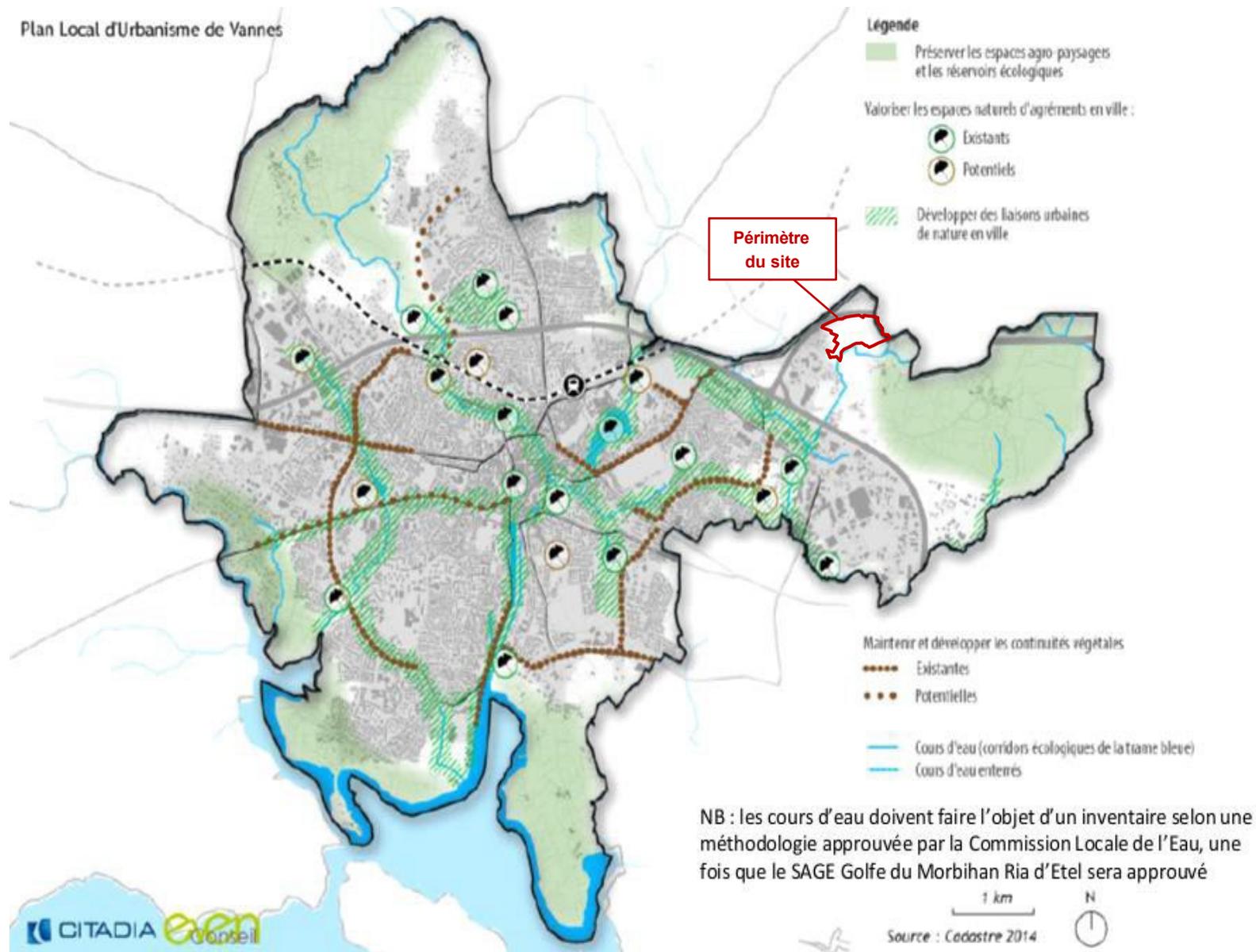


Figure 8 : OAP « Trame verte et bleue & Nature en ville »

## 4.4 Compatibilité avec le règlement et les zones concernées

Le règlement du PLU (articles L.151-8 et suivants du code de l'urbanisme) incarne par excellence l'urbanisme dit « réglementaire », avec deux fonctions originelles :

- la première consiste à fixer les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones (article R.151-17 du code de l'urbanisme) à savoir les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et enfin naturelles et forestières (N) ;
- la seconde réside dans les règles d'utilisation des sols fixant les règles de fond applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et déterminer leur constructibilité.

Il est composé de pièces écrites, de documents graphiques et de listes associées.

### Le document graphique

Le site se trouve sur les zones suivantes :

- **Zone à urbaniser** (2AU) à l'ouest (parcelles n°124, 134, 227, 228 et 279) ;
- **Zone naturelle et forestière** (N) à l'est (parcelles n°131, 135, 136, 137, 71 et 138) ;
- **Zone agricole** (A) sur la pointe sud (parcelles 72 et 73).

### Plan Local d'Urbanisme

 Périmètre du site d'étude

#### Secteurs de projets et mobilités

 Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

#### Patrimoine végétal et éléments de la trame verte et bleue

 Zone Humide au titre de l'article L.151-23 du CU

 Aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer au titre du L.151-23 du CU

 Espace Bois Classe au titre du L.113-1 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 au titre du L.151-23 du CU

 Haie bocagère, bosquet ou alignement d'arbres au titre du L.151-23 du CU

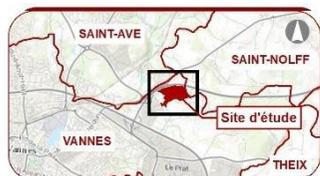
 Arbre protégé

#### Paysage et patrimoine

 Patrimoine bâti au titre du L.151-19 du CU

#### Zonage de la commune de Vannes

 A	 U1a
 2AU	 U1b
 UC	 N



Fond de plan: PLU Vannes  
Sources: PLU Vannes

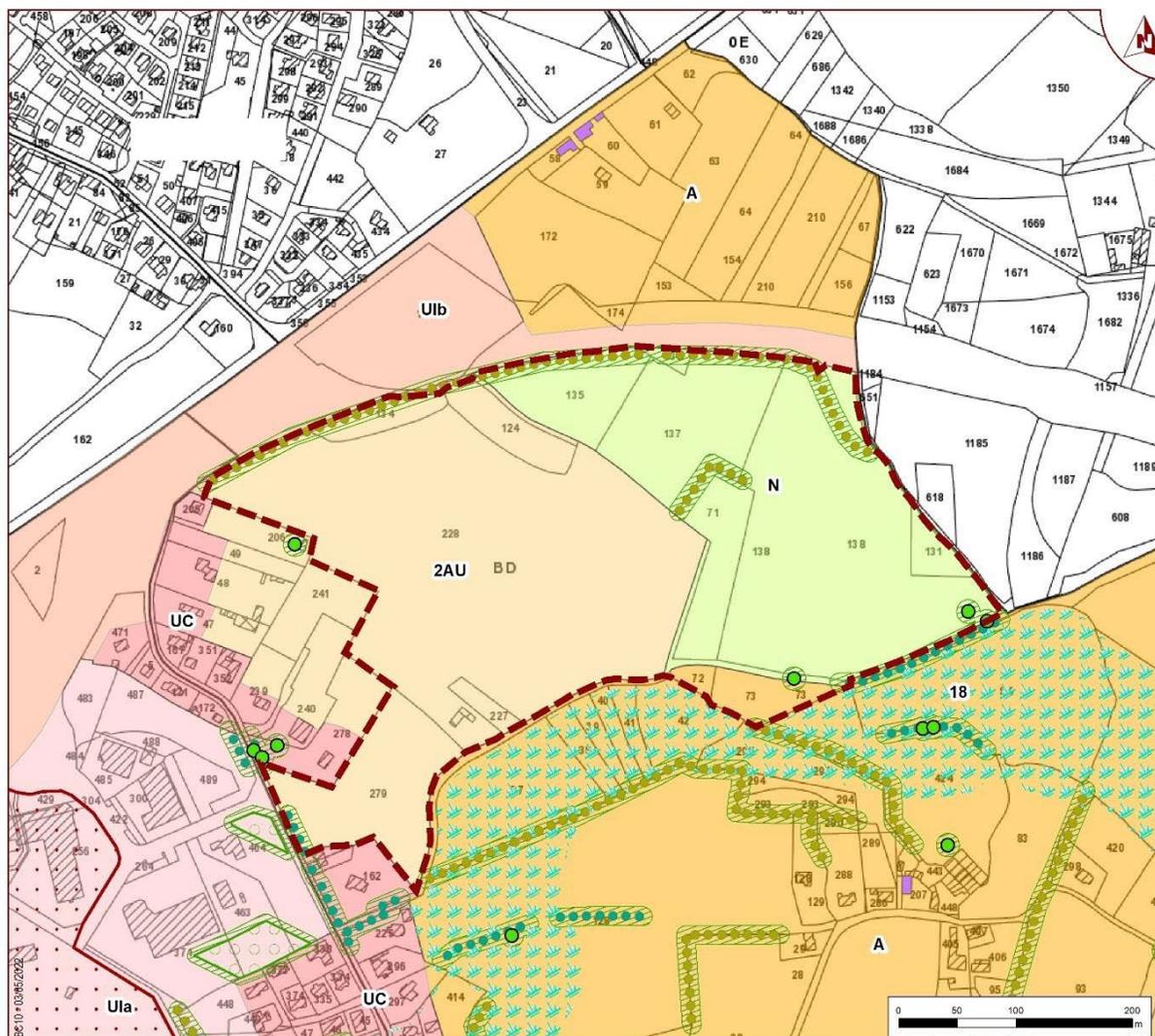


Figure 9 : Zonage du PLU de la zone d'étude

Le plan de zonage du PLU identifie également :

- des haies bocagères sur talus/muret inventoriées en bordure ouest (le long de la rue du Rohic) et en bordure sud-est ;
- des haies bocagères, bosquets ou alignement d'arbres le long de la RN166 au nord, dans l'angle nord-est et au centre du périmètre d'étude ;
- des arbres protégés en partie sud-est.

Ces éléments sont accompagnés d'une « aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer ». Le PLU donne la définition de cette aire : « *Ces aires tampon couvrent des surfaces dont la projection en volumes souterrains et aériens permet une protection minimale des parties souterraines et aériennes de certaines composantes végétales protégées par le règlement graphique du PLU : espace boisé classé, arbre protégé, haie bocagère, bosquet, alignement d'arbres, ripisylve. Leur but est de préserver, renforcer ou créer des espaces de nature à potentiel écologique, intégrant des strates herbacées, arbustives, arborées propices à la biodiversité.* »

### **Le règlement d'urbanisme**

#### Zonages

La **zone 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future pour lesquelles les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate n'ont pas actuellement la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des secteurs concernés. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **Le règlement de la zone AU n'autorise pas la création d'un établissement pénitentiaire.**

L'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à la révision ou à la modification du PLU suivant la procédure réglementaire.

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

L'urbanisation de la zone N est subordonnée à la révision du PLU suivant la procédure réglementaire.

L'établissement pénitentiaire est un équipement de service public. Son implantation ne permettra plus une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel il sera implanté. Néanmoins, les terrains ne sont plus exploités au niveau agricole depuis au moins 10 ans d'après la mairie de Vannes.

### **Le règlement de la zone N n'autorise pas la création d'un établissement pénitentiaire.**

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'urbanisation de la zone A est subordonnée à la révision du PLU suivant la procédure réglementaire.

L'établissement pénitentiaire est un équipement de service public. Son implantation ne permettra plus une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain il sera implanté. Néanmoins, les terrains ne sont plus exploités au niveau agricole depuis plus de 5 ans.

**Ainsi, le règlement de la zone A n'autorise pas la création d'un établissement pénitentiaire.**

#### Patrimoine végétal

Concernant le patrimoine végétal, le règlement du PLU indique également des dispositions générales à respecter.

Les travaux ayant pour effet de mettre en péril ou de supprimer une composante végétale protégée ou une aire de défense écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les aménagements réalisés à proximité doivent être conçus pour assurer sa préservation.

La suppression d'une composante végétale protégée doit être un acte exceptionnel qui n'est autorisé que dans l'un des cas suivants :

- pour réaliser les constructions, installations, aménagements nouveaux admis dans la partie « A.2. Effet de la protection au sein de l'aire » - cf. paragraphe suivant) et uniquement lorsque les principes de compensation de la partie « B.2.3 Compensation des composantes végétales protégées » peuvent être mis en œuvre dans des conditions satisfaisantes.
- pour édifier des constructions prévues au sein d'un lotissement dont la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux permet le maintien de règles antérieures.

- en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou d'un risque avéré pour la sécurité.

#### Effet de la protection au sein de l'aire de défense écologique

Concernant les aires de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « Seules sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- [...] construction nouvelle répondant aux destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « exploitation agricole et forestière » au sens de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme [...]. **Ce qui est bien le cas d'un établissement pénitentiaire.**

Les stationnements d'engins de chantier et le stockage de matériaux de construction, l'installation, sont strictement interdits au sein des aires de défense écologiques. Dans le cadre de travaux soumis à autorisation au sein de l'aire, il pourra être exigé, à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération objet de l'autorisation d'urbanisme, la mise en œuvre de travaux de desimperméabilisation, de renaturation, de renforcement et de diversification des populations végétales existantes. »

La suppression d'une aire de défense écologique ou d'une composante végétale protégée doit être un acte exceptionnel. Si elle est rendue nécessaire par les aménagements projetés, la suppression de l'aire de défense écologique n'est autorisée que dans l'un des cas suivants :

- pour réaliser les constructions, installations, aménagements nouveaux admis dans la partie « A.2. Effet de la protection au sein de l'aire » (cf. ci-dessus) et uniquement lorsque les principes de compensation de la partie « A.4. Compensation des aires de défense écologique » peuvent être mis en œuvre.

- pour édifier des constructions prévues au sein d'un lotissement dont la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux permet le maintien de règles antérieures.

La suppression d'une aire de défense écologique est donc possible sous réserve de la compenser.

#### Compensation des aires de défense écologique

« L'impossibilité de réaliser la compensation exigée dans les termes prévus ci-après ferme le droit à la suppression d'une aire de défense écologique.

Une compensation totale et entière est exigée même en cas de suppression partielle d'une aire de défense écologique.

Lorsqu'elle est possible et autorisée, la suppression de l'aire de défense écologique s'accompagne de l'obligation d'en créer une nouvelle au sein du terrain d'assiette de l'opération objet de l'autorisation d'urbanisme et/ou si nécessaire, sur le domaine public lorsque que le projet est d'intérêt collectif.

L'aire créée en compensation sera au minimum 1,5 fois plus étendue que l'aire supprimée et s'établira sur 3,5 ha :

- dans un rayon de 8 mètres à compter du centre du bosquet ou de l'axe de la haie bocagère ou de l'alignement d'arbres ou de la ripisylve à créer en compensation.
- dans un rayon de 10 mètres à compter du tronc de l'arbre protégé à créer en compensation.
- autant que possible, dans la continuité des aires de défense écologiques conservées environnantes. »

#### Compensation des composantes végétales protégées

« Lorsqu'elle est possible et autorisée, la suppression d'une composante végétale protégée s'accompagne de l'obligation de replanter, au sein de l'aire de défense écologique qui lui est associée, une/des composante(s) végétale(s) équivalente(s) à celle(s) supprimée(s). Cette équivalence inclut la notion de grandeur de développement futur de l'arbre. L'implantation des composantes végétales de compensation se fera dans une logique d'amélioration du maillage et de continuité des composantes végétales protégées environnantes. La fragmentation des composantes végétales sera évitée.

Au moins 80 % des essences et sujets employés pour la replantation seront des essences référencées dans la liste en annexe III du présent règlement.

Le choix d'essences complémentaires (soit 20%) est libre dans le respect de l'interdiction de recourir aux végétaux invasifs référencés en annexe IV du présent règlement. Les pourcentages exprimés se calculent par nombre de végétaux replantés pour chacune des trois strates suivantes à créer : strate herbacée, strate arbustive, strate arborée.

Les sujets dont la reprise n'apparaîtrait pas satisfaisante dans les 5 ans suivant leur plantation devront être remplacés. La ville de Vannes se garde de droit d'engager toute procédure appropriée dans le cas où il apparaîtrait que les plantations compensatoires ont volontairement et gravement été négligées ou entravées dans leur développement.

Pour les arbres supprimés au sein des aires de défense écologique, la replantation se fera dans le respect du principe d'équivalence financière fondé sur l'application du barème de valeur détaillé en annexe V du présent règlement. »

**La haie à protéger et son aire de défense écologique à protéger au centre du site et probablement à l'Est ne pourront pas être conservées. Le principe de haies au nord et au sud du site sera conservé. Les arbres protégés au sud seront potentiellement impactés par le projet.**

**Ainsi, le projet n'est pas compatible avec les composantes végétales à protéger.**

**Des compensations seront mises en œuvre.**



## 4.5 Compatibilité avec la bande d'inconstructibilité (Loi Barnier)

Issue de la loi Barnier (n°95-101 du 2 Février 1995) codifiée à l'article L.111-1 à 10 du code de l'urbanisme, la marge de recul ou bande d'inconstructibilité est considérée comme une servitude d'urbanisme. Elle s'applique en dehors des espaces urbanisés des communes, notamment dans les secteurs de projets urbains d'entrées de ville (ici entrée nord de Vannes). Toutes constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Au droit du site, **la RN166 est concernée par un retrait de 100 m.**

Cette interdiction de construire ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments agricoles et aux réseaux d'intérêt public.

Des règles différentes peuvent néanmoins être retenues dans les documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme) lorsqu'une étude spécifique a été faite et après accord du Préfet. Cette étude doit justifier, en fonction des spécificités

locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut en être de même lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul réglementaire, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée est motivé, et toujours après accord du Préfet

**Le site est concerné par la marge de recul (bande d'inconstructibilité) de 100 m qui s'applique à la RN166.**

**Les règles d'inconstructibilité qui s'appliquent au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme à cette zone peuvent cependant être modifiées dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée est motivé, et toujours après accord du Préfet.**

**Un dossier dit « d'entrée de ville » a été réalisé afin de déroger à cette interdiction de construction. Ce dossier est la pièce D1 du dossier DUP.**

### Zone d'inconstructibilité (Loi Barnier)

 Périmètre du site d'étude  
 Limite communale

 Marge de recul des principaux axes  
(Plan de zonage approuvé le 30 juin 2017)



Fond de plan: BD PARCELLAIRE IGN  
Sources: PLU Vannes

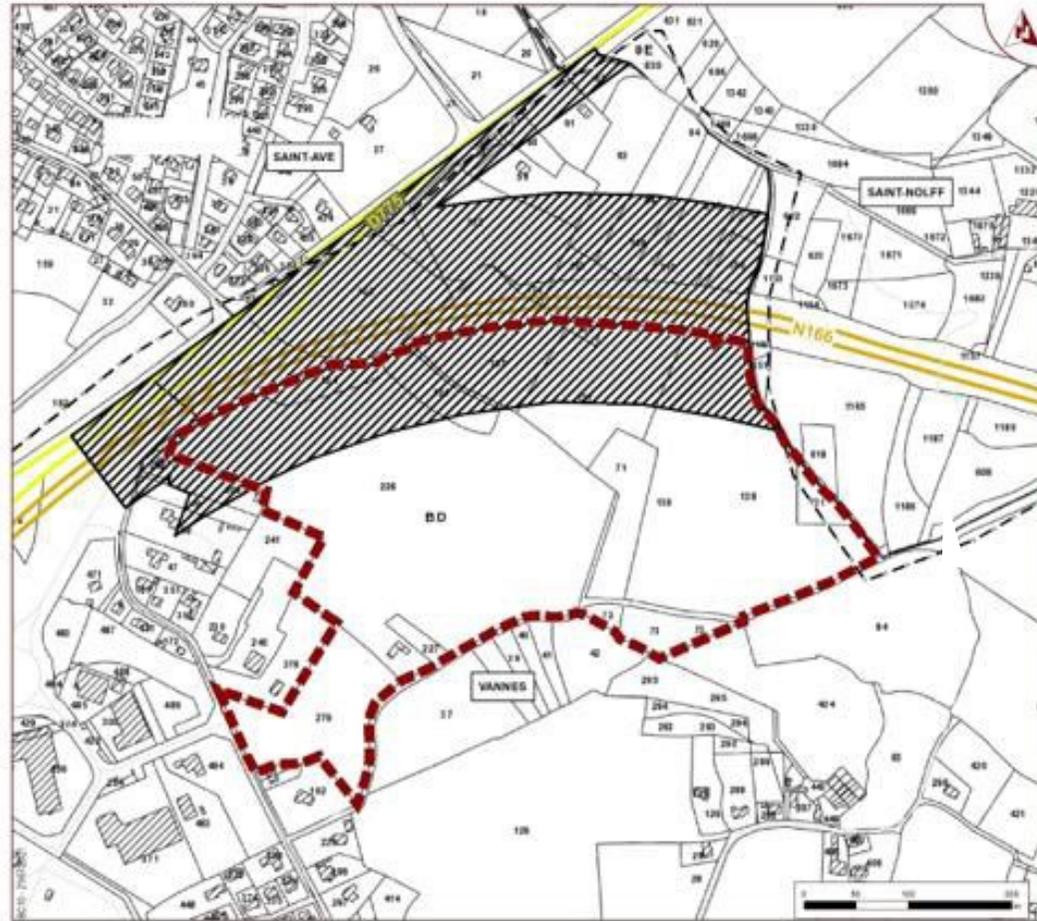


Figure 10 : zone d'inconstructibilité (loi Barnier)

## 4.6 Compatibilité avec les annexes

Les annexes définies à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, regroupent les servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

Elles peuvent prendre la forme d'annexes informatives ou de documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

### ✓ Servitudes d'utilité publique

L'ensemble du site est concerné la servitude T5 : servitudes aéronautiques de dégagement .

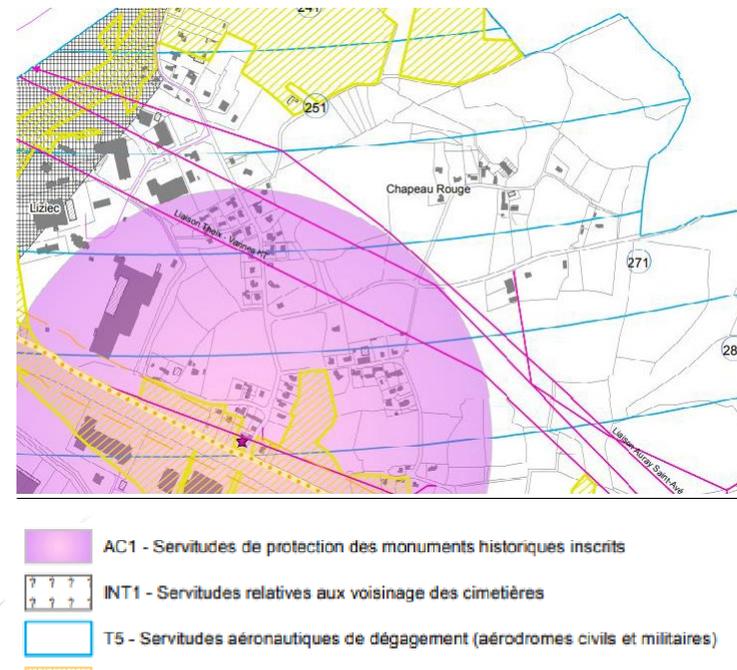


Figure 11 : cartographie représentant les servitudes publiques présentes sur la zone d'étude

Le projet ne remet pas en cause les servitudes d'utilité publique.

### ✓ Droit de préemption

La zone d'étude est située hors de la zone de préemption urbaine et urbaine renforcée.



Figure 12 : cartographie représentant les zones de préemption présentes sur la zone d'étude

✓ **Classement sonore des infrastructures routières**

Le site de chapeau rouge est située à proximité de grandes infrastructures de transports (RN165, 166 et RD72). Trois zones sonores sont recensées à proximité du site :

- Catégorie 1 au sud du site,
- Catégorie 2 au nord du site,
- Catégorie 6 à l'ouest du site.



Figure 13 : cartographie représentant les zones de sonore des infrastructures routières situées à proximité du site d'étude

Catégorie	NIVEAU SONORE AU POINT de référence en période diurne (en dB [A])	NIVEAU SONORE AU POINT de référence en période nocturne (en dB [A])
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Figure 14 : Niveau sonore affecté à la catégorie de la zone sonore

Le projet ne remet pas en cause le classement sonore des infrastructures routières.

✓ **Annexe sanitaire**

Le secteur de Chapeau Rouge est desservi par les réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'assainissement. Néanmoins, les réseaux existants ne sont pas suffisants et seront redimensionnés par la ville et l'agglomération de Vannes pour accueillir le projet dès la phase de travaux.

✓ **Site archéologique**

Le site de chapeau rouge est situé dans une zone de protection archéologique.

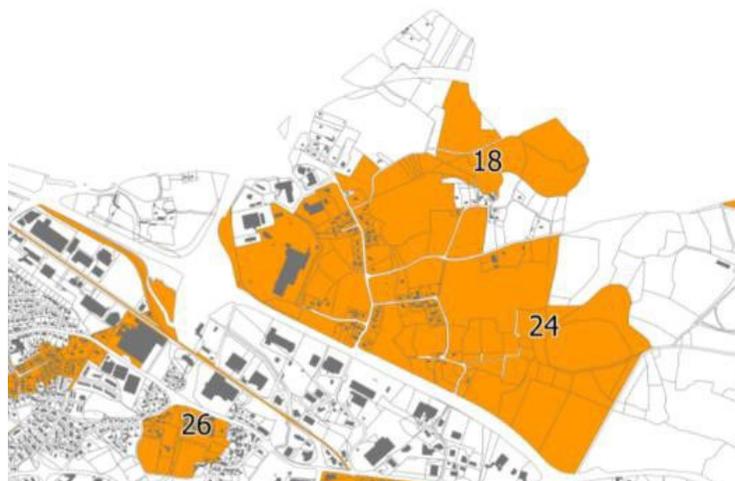


Figure 15 : Zone archéologique recensée sur le site de chapeau rouge

Un diagnostic archéologique préventive a été réalisé en avril 2022 qui a conclu sur la non nécessité d'investigations complémentaires en ce qui concerne l'archéologie.

✓ **PPRI**

Le site de chapeau rouge n'est pas inclus dans le zonage du PPRI de la commune de Vannes.

Il ne remet pas en cause ce PPRI.

✓ **Risque de submersion marine**

Le site de chapeau rouge n'est pas concerné par le risque de submersion marine.

✓ **Périmètre des taxes majorées et participation**

Le site de chapeau rouge n'est pas concerné par le périmètre des taxes majorées et participation.

✓ **Zone aléa retrait des argiles**

Ce risque s'observe au niveau du périmètre d'étude du site, en partie sud et à l'extrémité nord-ouest. L'aléa est faible dans ce secteur.

Les études géotechniques du projet permettront de gérer correctement l'aléa de retrait / gonflement d'argiles.

✓ **Préconisation sismique**

Le périmètre du site d'étude se trouve sur une zone de sismicité où l'aléa est faible.

Le projet prendra en compte ce risque sismique dans la conception des bâtiments.

✓ **Inventaire des zones humides**

Suite aux sondages pédologiques et à l'analyse floristique, les zones humides ont été observées sur des superficies assez faibles (6 850 m<sup>2</sup>, soit 4% de l'aire d'étude) en limite sud et en limite nord du périmètre du projet.

Des mesures ERC seront mises en œuvre dans le cadre du projet.

✓ **Inventaire du patrimoine bâti**

Le périmètre du site n'est pas concerné par cet inventaire du patrimoine bâti.



## 4.7 Conclusion

**Le projet ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLU de Vannes**

**La création d'un établissement pénitentiaire, même si c'est un équipement de service public, n'est pas compatible avec les règlements des zones A, N et 2AU.**

**Le principe des haies au nord et au sud du site sera conservé de même que certains arbres protégés.**

**La bande boisée en limite nord du site en bordure de la RN166 est identifiée comme un élément constitutif de l'entrée de ville dont la qualité paysagère est à préserver et valoriser. Cette haie à conserver est également entourée d'une aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer. Le futur projet pourra et devra maintenir ces principes de haies sur 433 m et d'aire de défense écologique pour être compatible ainsi que celle qui est au Sud du site.**

**En revanche, la haie à protéger et son aire de défense écologique à protéger au centre du site ainsi que probablement celles situées à l'Est du site ne pourront pas être conservées.**

**Les arbres protégés au sud seront potentiellement impactés par le projet.**

**Le projet n'est donc pas compatible avec les « Autres composantes végétales protégées à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ».**

**Des compensations seront donc à mettre en œuvre. Des haies et des aires de défense écologique à conserver pourront être créées, par exemple à l'Ouest du site sur une zone mitoyenne avec les parcelles des habitations. Ces haies permettront d'une part de recréer des habitats pour les espèces naturelles et une meilleure insertion paysagère du site, ainsi qu'une mise à distance des riverains de l'établissement. Des échanges ont eu lieu entre l'écologue et le paysagiste à ce sujet.**

**Une procédure de mise en compatibilité du PLU sera nécessaire pour autoriser le projet. L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU, est intégrée à l'étude d'impact au titre du projet et des plans et programmes (pièce E) .**

Le tableau suivant fait la synthèse des compatibilités ou non du projet avec le PLU de Vannes.

PLU de Vannes	Compatibilité
Rapport de présentation	NON
<b>PADD - Orientation 1 :</b> vannes, ville accueillante (développement urbain, habitat et Patrimoine)	Non concerné
<b>PADD - Orientation 2 :</b> vannes, ville active (développement économique et Commercial)	OUI
<b>PADD - Orientation 3 :</b> vannes, ville verte et bleue (nature en ville, paysages, trame verte et Bleue)	OUI
<b>PADD - Orientation 4 :</b> vannes, ville mobile et accessible (déplacements urbains)	Non concerné
OAP Parmi les OAP de la commune, le site d'étude n'est concerné que par l'OAP « Trame verte et bleue et Nature en ville ».	OUI Le projet d'établissement pénitentiaire prendra en compte ce corridor écologique de la trame bleue.
Zonage du PLU Le site se trouve sur les zones suivantes :	NON Plan de zonage à modifier Compensation des haies impactées.

PLU de Vannes	Compatibilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone à urbaniser (2AU) à l'ouest (parcelles n°124, 134, 227, 228 et 279) ;</li> <li>- Zone naturelle et forestière (N) à l'est (parcelles n°131, 135, 136, 137, 71 et 138) ;</li> <li>- Zone agricole (A) sur la pointe sud (parcelles 72 et 73).</li> </ul> <p>Les règlements des zones 2AU, N et A ne permettent pas l'implantation de l'établissement pénitentiaire.</p> <p>Le plan de zonage du PLU identifie également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des haies bocagères sur talus/muret inventoriées en bordure ouest (le long de la rue du Rohic) et en bordure sud-est ;</li> <li>- des haies bocagères, bosquet ou alignement d'arbres le long de la RN166 au nord, dans l'angle nord-est et au centre du périmètre d'étude ;</li> <li>- des arbres protégés en partie sud-est.</li> </ul>	

PLU de Vannes	Compatibilité
<p>La haie à protéger et son aire de défense écologique à protéger au centre du site ainsi que celle située à l'Est du site ne pourront pas être conservées. De même, il se peut qu'un arbre protégé au sud-est soit impacté par le projet.</p> <p>Le projet n'est donc pas compatible avec les « Autres composantes végétales protégées à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ».</p>	
<p>Loi Barnier : Le site est concerné par la marge de recul (bande d'inconstructibilité) de 100 m qui s'applique à la RN166 non compatible avec le projet d'établissement pénitentiaire.</p> <p>Les règles d'inconstructibilité qui s'appliquent au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme à cette zone peuvent cependant être modifiées dès lors que l'intérêt que représente</p>	<p>NON</p> <p>Un dossier dit « d'entrée de ville » a été réalisé afin de déroger à cette interdiction de construction (voir le dossier D1 du dossier DUP). Dans ce dossier, il est proposé de passer la bande d'inconstructibilité de 100 mètres à 35 mètres.</p>

PLU de Vannes	Compatibilité
<p>pour la commune l'installation ou la construction projetée est motivé, et toujours après accord du Préfet.</p>	

## **5 Évolutions apportées au PLU de Vannes dans le cadre de la mise en compatibilité**

Ce chapitre présente les différentes propositions de mise en compatibilité qui vont adapter les dispositions du PLU en vigueur de la Ville de Vannes afin de permettre à terme la réalisation du projet d'établissement pénitentiaire.

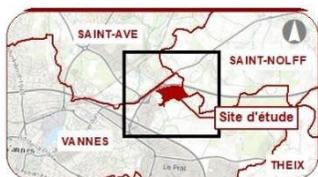
Comme vu précédemment, le projet n'est pas compatible avec les zones 2AU, N et A du PLU de Vannes. Il nécessite donc une modification du plan de zonage.

### **5.1 Les principes retenus pour la mise en compatibilité**

Le projet d'établissement pénitentiaire se présente comme une opération d'urbanisation importante, portant sur une superficie d'environ 16 ha (emprise DUP) sur la commune de Vannes. Le périmètre du projet est concerné par des parcelles à urbaniser, des parcelles agricoles et des parcelles naturelles. Il s'implante entre le quartier du chapeau rouge et la RN166. L'ensemble des réseaux est présent à proximité de l'emprise du projet.

## Réseaux

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite communale
  
-  Canalisations publique d'eau et d'assainissement
-  Réseau d'alimentation en eau potable
-  Réseau pluvial
-  Réseau des eaux usées
-  Réseau Orange
  
-  Canalisation de gaz naturel
  
- Ligne électrique**
-  225 kV
-  63 kV



Fond de plan: BD PARCELLAIRE IGN  
Sources: Plan des servitudes PLU Vannes, Ville de Vannes

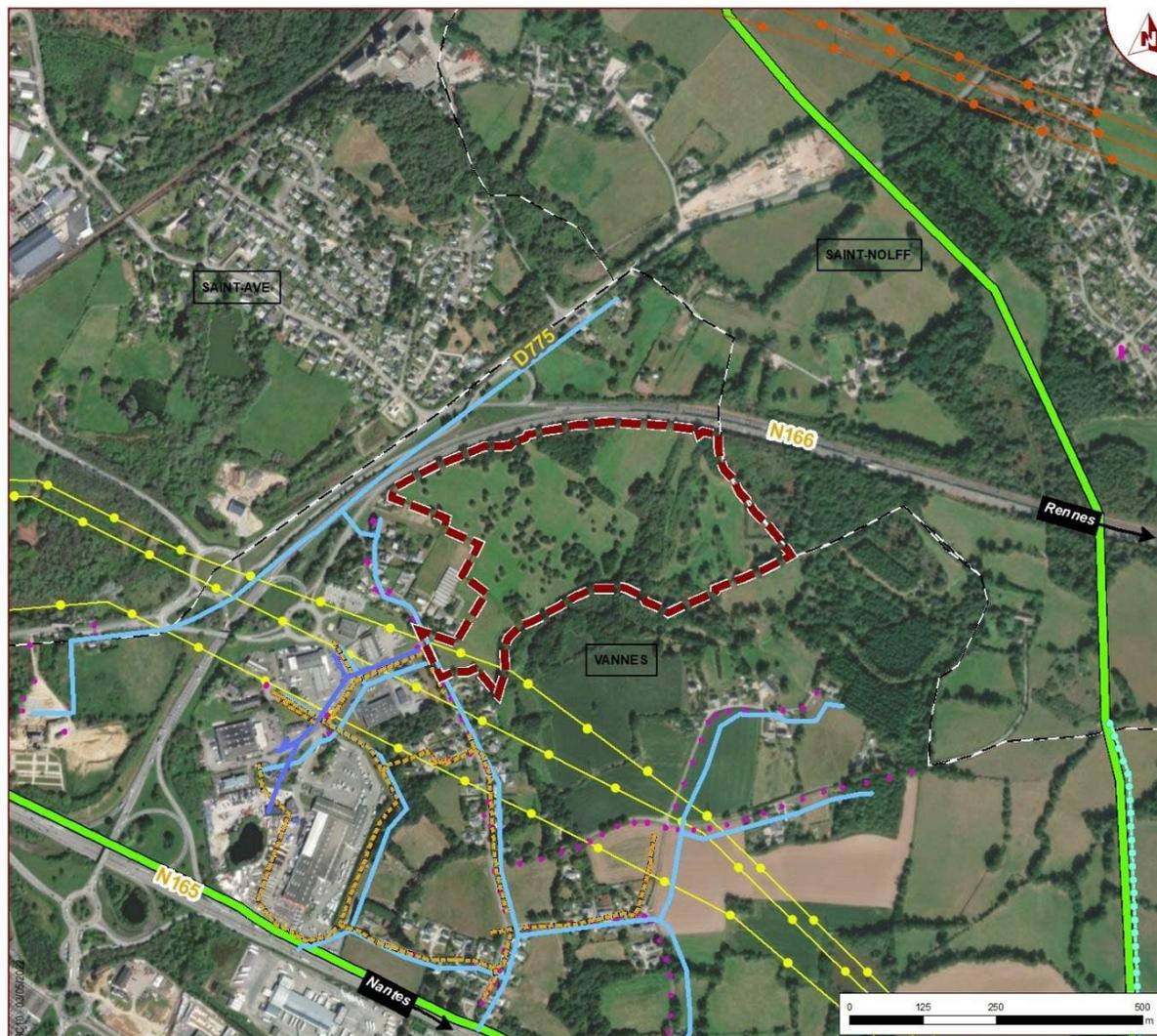


Figure 16 : Plan des réseaux existants

Néanmoins, les réseaux existants ne sont pas suffisants et seront redimensionnés par la ville et l'agglomération de Vannes pour accueillir le projet dès la phase de travaux.

Le réseau d'eaux pluviales sera redimensionné avec la création d'un bassin de rétention d'un volume de 2503 m<sup>3</sup>. Le réseau de collecte se fera par la réalisation de caniveaux, de fossés, ou de tranchées drainantes dimensionnés pour occurrence de pluie d'occurrence 10 ans.



Figure 17 : Localisation envisagée possiblement à ce stade des études du bassin de rétention/infiltration

Le réseau d'eau potable est présent sur le site de Chapeau Rouge et permettra également l'alimentation du réseau incendie.

Les eaux usées du site de Chapeau Rouge seront rejetés dans le système d'assainissement collectif. Un courrier de confirmation du raccordement des effluents de

l'établissement vers le réseau communautaire a été adressé par GMVA à l'APIJ.

Les réseaux électrique et de gaz se feront grâce au raccordement rue du Rohic.

Au vu des dispositions de mise en compatibilité du PLU prises en application du code de l'urbanisme, la zone 1AU (À Urbaniser) permet l'accueil de l'opération (zones destinées à une urbanisation future à court terme.), sous réserve de la présente mise en comptabilité.

Compte tenu des principes régissant les mises en compatibilité, cette zone sera déterminée par l'emprise strictement nécessaire à la réalisation de l'équipement pénitentiaire projeté.

La zone 1AU permet dès à présent la réalisation d'opérations de construction et d'aménagement, sous réserve que celles-ci respectent les dispositions du règlement ainsi que les principes d'aménagement des Ouvrages d'Art existants.

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, il convient de **créer un sous-secteur 1AUbp à vocation spécifique (sous-secteur de la zone 1AUbp), uniquement destiné à la réalisation d'un établissement pénitentiaire.**

## 5.2 Notice de présentation

Le projet consiste en la réalisation d'un établissement pénitentiaire, c'est-à-dire qu'il regroupera plusieurs régimes de détention, d'une capacité indicative de 550 places, sur une emprise d'environ 16 ha située sur la commune de Vannes

dans le département du Morbihan (56). Le site s'inscrit au nord-est de la commune de Vannes à proximité immédiate de la N166.

Le projet consiste à s'insérer au maximum dans les emprises du périmètre d'étude en respectant les surfaces nécessaires pour l'aménagement d'un établissement pénitentiaire en site « libre », c'est-à-dire dans une configuration standard pour un établissement de 550 places selon les critères de sécurité, sûreté et fonctionnalité.

L'accès au site se fera par la parcelle du domaine pénitentiaire longeant la rue de Rohic.

D'un point de vue paysager, pour s'insérer au milieu dans le site, l'implantation de l'établissement suit les courbes de niveau d'orientation Nord-Est-Sud-Ouest et s'insère sur les limites parcellaires.

Les franges Nord et Ouest feront l'objet d'aménagements paysagers pour intégrer au mieux le nouvel établissement dans la continuité de l'urbanisation du secteur du Chapeau Rouge.

Sa surface de plancher (SDP) sera d'environ 38 000 m<sup>2</sup>, constituée :

- des bâtiments dédiés aux personnels pénitentiaires ;
- des bâtiments dédiés à l'accueil des familles ;
- des bâtiments d'hébergement ;
- des locaux de formation générale, d'activités socioéducatives et des locaux médicaux ;

- des locaux de service (cuisine, blanchisserie, ateliers d'entretien, chaufferie) ;
- des ateliers de production et de formation professionnelle.

Ces espaces sont complétés par :

- des aires de promenade et des installations sportives (dont un gymnase et des terrains sportifs) ;
- des aménagements paysagers.

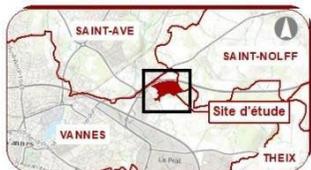
Le ministère porte la volonté d'inscrire les établissements pénitentiaires dans de nouvelles perspectives architecturales, parmi lesquelles notamment une plus grande intégration avec leur environnement.

Une des caractéristiques principales de ces établissements pénitentiaires du nouveau programme immobilier est la mise à distance du bâti accueillant les détenus par rapport à l'environnement extérieur, réduisant ainsi drastiquement l'impact des nuisances sonores, parloirs sauvages et projections. En effet, un dispositif programmatique de conception architecturale est dorénavant imposé pour garantir cette mise à distance suffisante entre l'extérieur et l'intérieur de la détention.



### Scénario 1 - Variante 1

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite communale
  
- Réseau hydrographique**
-  Écoulement intermittent
  
- Réseau routier**
-  Route nationale
-  Route départementale
-  Autre
  
- Ligne électrique**
-  63 kV
-  Arbre protégé
-  Haie bocagère sur talus/muret inventoriée au titre du L.151-23 du CU
-  Haie bocagère, bosquet ou alignement d'arbres au titre du L.151-23 du CU
-  Ripisylve protégée au titre du L.151-23 du CU
-  Zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)
-  Zone Humide au titre de l'article L.151-23 du CU
-  Aire de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer au titre du L.151-23 du CU
-  Corridor grande faune



Fond de plan: Imagery ESRI  
Sources: PLU ville de Vannes, RPG 2014, Open Street Map

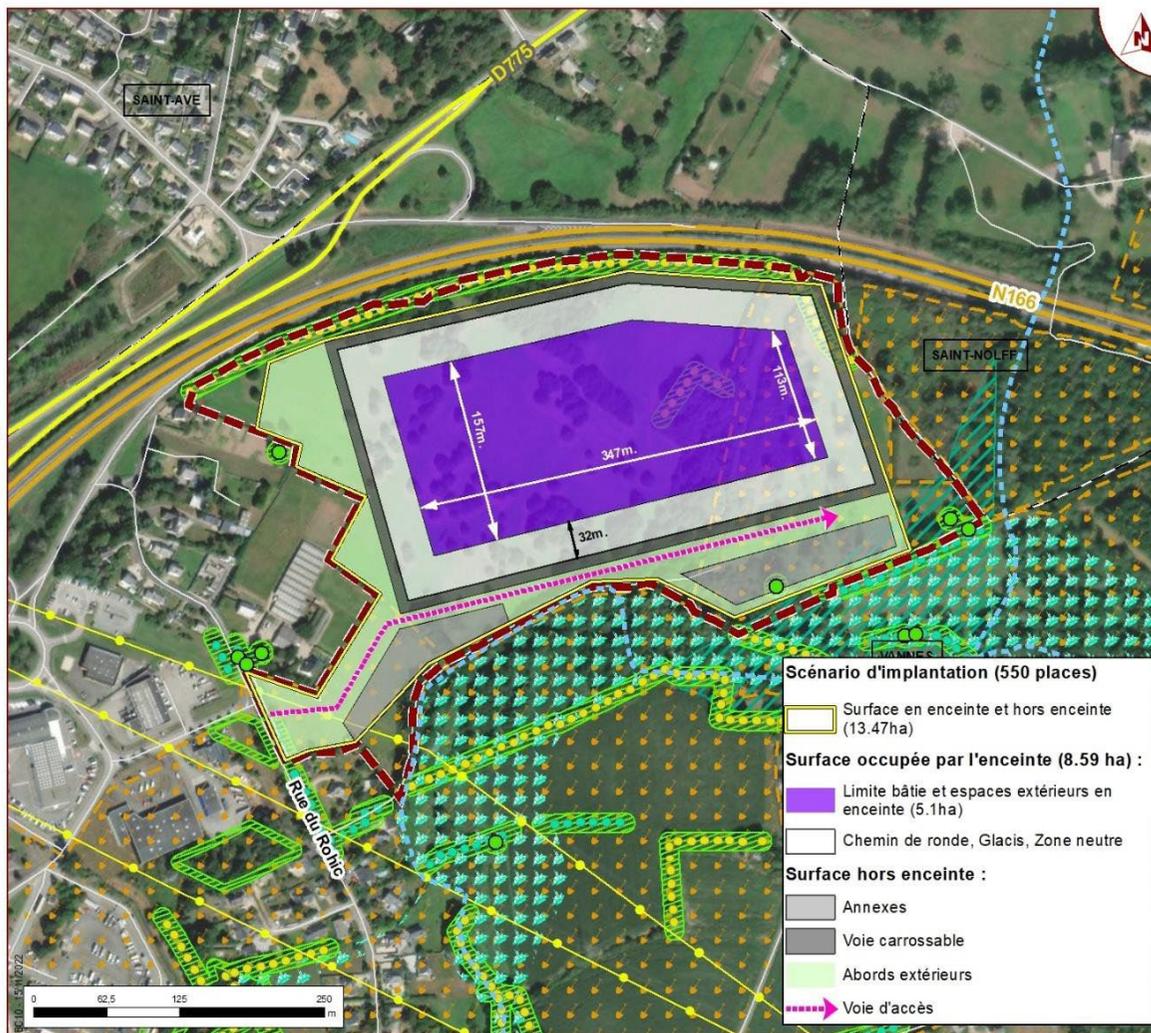


Figure 18 : Projet retenu pour l'étude de faisabilité

Lors d'une modification d'un plan de zonage, il est usuel de s'interroger si une des zones à proximité du site ou sur le site peut être étendue à l'ensemble du périmètre du projet.

Plusieurs options pour modifier le PLU de Vannes ont été envisagées.

- Option 1 : Étendre une des zones sur lequel s'implante le projet sur l'ensemble du périmètre

Les 3 zones concernées par le projet (2AU, N et A) n'étant pas compatibles avec l'implantation d'un établissement pénitentiaire, leur extension au site d'implantation est écartée.

L'option 1 n'est donc pas retenue.

- Option 2 : Extension de la zone UIb qui se situe au Nord du site en créant un sous-secteur spécifique pour le centre pénitentiaire et en modifiant le règlement de la zone UIb pour permettre l'implantation de l'établissement pénitentiaire.

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

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

- **Le secteur UIb correspond à des entreprises plus importantes, y compris les installations classées de toute nature. Cette zone intègre l'ensemble du secteur du Prat le long de la RN165.**

- Le secteur UIc est destiné aux activités commerciales.

- Le secteur UIp se développe au niveau du Port, de la cale de Conleau et du Parc du Golfe, secteur d'activités portuaires et maritimes. Les installations classées y sont autorisées.

En d'autres termes, cette option consisterait à déclasser une partie de la zone A et de la zone N afin de les classer en zone U, et de classer en zone U une partie de la zone 2AU.

En droit, le juge administratif considère que les auteurs du PLU sont libres d'affecter les secteurs du territoire communal aux types de zone de leur choix et de faire évoluer le classement dans l'intérêt de l'urbanisme (TA Melun, 18 déc. 2008, n°0707840). Dans ce cadre, les auteurs du PLU « ne sont nullement liés par les affectations ou les utilisations du sols existantes » (CAA Marseille, 12 juin 2015, n°14MA03094).

Pour autant, le juge contrôle, et peut sanctionner, l'erreur manifeste d'appréciation (autrement dit, l'erreur flagrante) qui pourrait être commise par les auteurs du PLU dans le choix du classement d'une parcelle. Ce contrôle « a pour objet d'apprécier l'adéquation du secteur en cause avec les caractéristiques de la zone telles que définies par le code de l'urbanisme » (TA Toulon, 15 mai 2014, n°1202450).

Ceci étant précisé, s'agissant de la zone U, l'article R. 123-5 du Code de l'urbanisme en date du 31/12/2015 prévoit que :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Autrement dit, pour déclasser une zone A et une zone N et les reclasser en zone U, il est nécessaire qu'à l'intérieur de la zone, des équipements publics existent déjà lors du classement ou qu'ils soient en cours de réalisation à cette date, et qu'ils soient suffisants pour desservir l'équipement à implanter. À défaut, le classement en zone U apparaît risqué.

**Or la zone d'étude n'est pas desservie par des réseaux existants au sein même de cette zone, même si des réseaux existent à proximité. La zone d'étude ne paraît ainsi pas suffisamment équipée pour permettre le classement d'une zone A ou d'une zone N en zone U.**

**Ainsi, L'option 2 a été écartée.**

- Option 3 : intégrer le site de l'établissement pénitentiaire dans une zone à urbanisation future avec une OAP, qui serait une zone à urbaniser ni stricte et ni fermée permettant de réaliser le projet lors du dépôt d'un PC.

Le PLU de Vannes précise que les zones à urbaniser correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles comprennent les zones 1AU et 2AU.

« Les zones 1AU correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de ces zones.

Ces zones comportent les secteurs suivants.

- Les secteurs 1AUC, 1AUCa, 1AUBp à vocation future d'habitat et d'activités compatibles, dont les caractéristiques renvoient respectivement à celles des secteurs UC, UCa et UBp,
- Les secteurs 1AUIa, dont les caractéristiques renvoient à celles de la zone UIa,
- Les secteurs 1AUL, dont les caractéristiques renvoient à celles de la zone UL. »

En droit, s'agissant de la zone 1AU, l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme précise :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Le même article distingue les zones 1AU et 2AU, les premières étant susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation à plus court terme que les secondes. Pour être classé en zone 1AU (ouverture à l'urbanisation à court terme), il est nécessaire que les équipements publics existants à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions de la zone ainsi classée (art. R. 151-20, al. 2).

La jurisprudence fait état de plusieurs exemples de déclassement de parcelles agricoles pour les classer en zone 1AU, au motif que la plupart des réseaux existent au droit de la nouvelle zone et que celle-ci fait l'objet d'une desserte viaire suffisante (TA Toulon, 15 mai 2014, n°1202450 ; TA Melun, 18 déc. 2008, n°0707840).

**En l'espèce, il peut donc être pertinent de modifier les zonages actuels afin de créer une zone 1AU.**

Zones 1AU existantes au PLU de Vannes

Source PLU de Vannes

Le PLU de Vannes propose les zones 1AU suivantes : 1AUC, 1AUCa, 1AUBp, 1AUIa et 1 AUL :

- Les secteurs 1AUC, 1AUCa, 1AUBp à vocation future d'habitat et d'activités compatibles, dont les caractéristiques renvoient respectivement à celles des secteur UC, UCa et UBp,
- Les secteurs 1AUIa, dont les caractéristiques renvoient à celles de la zone UIa,
- Les secteurs 1AUL, dont les caractéristiques renvoient à celles de la zone UL.

Zones à urbaniser	Caractéristiques	Compatibilité avec le projet d'établissement pénitentiaire
1AUC	Zone UC : « La zone UC correspond aux <b>secteurs urbains présentant une densité moins élevée, à dominante pavillonnaire.</b> Elle comprend les secteurs UC, UCa, UCb, UCd correspondant aux secteurs d'habitation à fort caractère paysager, qui se distinguent par leur niveau de densité, ainsi qu'un secteur UC(i) au sein duquel les occupations et utilisations du sol non compatible avec le voisinage d'établissements industriels sont interdites. »	NON
1AUCa		NON
1AUBp	Zone UB : « La zone UB correspond aux <b>zones urbaines mixtes à dominante d'habitat collectif (dont Kercado et Ménimur) avec présence d'équipements publics, de commerces et services</b> (parties situées au Nord et à l'Ouest du Secteur Sauvegardé, Sud du Boulevard de la Paix...). Elle	<b>Potentiellement OUI avec création d'une OAP</b>

Zones à urbaniser	Caractéristiques	Compatibilité avec le projet d'établissement pénitentiaire
	<p>intègre également des faubourgs à l'Ouest et au Nord du Secteur Sauvegardé. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.</p> <p><b>UBp : secteurs de projets faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. »</b></p> <p>Les secteurs de projet sont des secteurs dans lesquels, afin de donner de la souplesse au concepteur pour obtenir le meilleur projet, <b>l'idée majeure consiste à privilégier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui définit les principes de l'urbanisation par rapport au règlement.</b></p>	
1AUia	<p>Zone UI :</p> <p>« Les zones UI sont les <b>zones à vocation économique.</b> Quatre types de zones</p>	NON

Zones à urbaniser	Caractéristiques	Compatibilité avec le projet d'établissement pénitentiaire
	<p>d'activités économiques sont distinguées dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur <b>UIa est destiné à des activités compatibles avec l'habitat et aux installations classés ne comportant de risques majeurs de nuisances.</b> Il s'agit des secteurs de la Chambre de Métiers, de Laroiseau, Kerniol-Tenenio, Chapeau Rouge, du secteur Gare, et du PIBS.</li> <li>- Le secteur UIb correspond à des entreprises plus importantes, y compris les installations classées de toute nature. Cette zone intègre l'ensemble du secteur du Prat le long de la RN 165.</li> <li>- Le secteur UIc est destiné aux activités commerciales.</li> <li>- Le secteur UIp se développe au niveau du Port, de la cale de Conleau et du Parc du Golfe, secteur d'activités portuaires et maritimes. Les installations classées y sont autorisées. »</li> </ul>	
1AUL	<p>Zone UL :</p> <p>« La zone UL est destinée aux constructions, installations et</p>	NON

Zones à urbaniser	Caractéristiques	Compatibilité avec le projet d'établissement pénitentiaire
	équipements, de sport, de tourisme et de loisirs. »	

Autres zones 1AU possibles et à créer

En fonction des règlements des zones urbaines du PLU de Vannes, il peut être envisagé de créer une nouvelle zone à urbaniser.

Zones à urbaniser potentielles à créer	Caractéristiques	Compatibilité avec le projet d'établissement pénitentiaire
1AUA	Zone UA : « La zone UA correspond aux <b>zones urbaines centrales à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés</b> , 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. »	NON
1AUBc	UBc : secteur caractérisé par des immeubles collectifs (Kercado,	<b>OUI possible avec création d'une OAP</b>

Zones à urbaniser potentielles à créer	Caractéristiques	Compatibilité avec le projet d'établissement pénitentiaire
	Ménimur), par les sites militaires et <b>des équipements publics et privés.</b>	

Conclusion :

Au regard de l'analyse ci-dessus, il est possible de :

- Créer un zonage 1AUBc pour le centre pénitentiaire impliquant notamment la création d'une OAP au droit de l'établissement pénitentiaire,
- Ou intégrer le site de l'établissement pénitentiaire en zone 1AUBp en créant un sous-secteur 1AUpbb spécifique à l'établissement pénitentiaire, impliquant la création d'une OAP au droit de l'établissement pénitentiaire

Après échange avec la mairie, cette dernière valide l'intégration du projet d'établissement pénitentiaire dans le zonage 1AUBp. De manière plus précise, il est convenu avec la Ville de Vannes de créer un sous-secteur spécifique 1AUBpp pour l'établissement pénitentiaire (sous-secteur de la zone 1AUBp).

### 5.3 Les évolutions du rapport de présentation

La mise en compatibilité du PLU de Vannes en vue de la construction de l'établissement pénitentiaire nécessite d'apporter plusieurs modifications au rapport de présentation.

Les modifications sont en vert.

- Modification du tome 3 du rapport de présentation : Compléter les chapitres 5.2 et 5.3 (en lien avec la nouvelle OAP au droit de l'établissement pénitentiaire)
  - Modification des pages 38 et 39, le reste du chapitre 5.2 n'est pas modifié

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

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

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

- aux principaux sites de renouvellement urbain et de requalification urbaine dont l'évolution nécessite un encadrement et une réflexion d'ensemble.

*Les sites concernés : Site de la rue de la Loi, ex-clinique du Sacré Cœur, caserne Systemans, ex-clinique Sainte-Claire, Rabine, EDF Le Bondon, Château de Limoges, Tohannic, Le Pargo, Les Ursulines.*

- à l'axe du boulevard de la Paix, pour lequel l'OAP vise à définir les priorités de réaménagement en vue de la pacification de cette artère principale du centre-ville.

*Deux OAP correspondant aux sections Est et Ouest du boulevard figurent au PLU.*

- aux secteurs d'urbanisation future à vocation habitat.

*Les sites concernés : Beaupré la Lande, Kerbiquette, Trehuinec*

- aux abords du Pôle d'Echanges Multimodal

*Deux OAP correspondant respectivement à l'opération dite « Nord Gare » et à l'aménagement du PEM et des abords de la gare figurent au PLU.*

- aux secteurs des entrées de ville Est et Ouest, pour lesquels des requalifications sont souhaitées

*Deux OAP correspondant aux entrées de ville est et ouest figurent au PLU.*

- aux secteurs d'extension d'urbanisation future à vocation économique et de loisirs

*Seul le site du Liziec fait l'objet d'une OAP, les autres sites prévus à vocation d'activités étant zonés en zones 2AU.*

- Une OAP spécifique à l'implantation d'un établissement pénitentiaire sur le secteur de Chapeau Rouge

Enfin, une OAP thématique liée à la trame verte et bleue a été intégrée au PLU, et un chapitre comportant des orientations générales valables pour l'ensemble des OAP par site complète les dispositions spécifiques à chaque site listé ci-dessus. De manière plus générale, il paraît important de souligner le fait qu'une vigilance particulière a été apportée, sur tous les sites de projet identifiés dans le PLU, en cas de proximité d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue. C'est la raison pour laquelle la préservation et le renforcement des possibilités de continuité écologique, insérées au sein des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, apparaissent à plusieurs endroits.

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, les OAP prévues par le PLU de la Ville de Vannes comportent un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation. Il a été fait le choix de recourir à cet outil afin de maîtriser le rythme de sortie des opérations d'aménagement programmées sur le périmètre de la ville. En effet, la mise en chantier simultanée de l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'OAP pourrait aboutir à des effets néfastes sur la dynamique du marché du logement, en créant une offre surabondante. Par ailleurs, l'aménagement de chacun de ces secteurs entraîne des besoins en renforcement d'équipements publics, qui doivent pouvoir être échelonnés dans le temps. Ainsi, l'échéancier proposé permet de répondre à ces deux objectifs.

Les zones inscrites au plan de zonage en 2AU au PLU ne sont pas concernées par les OAP. Pour autant, à chaque ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, un travail sur l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de prendre en compte les exigences environnementales sera réalisé.

**Objectifs poursuivis et dispositions particulières**

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

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un état initial synthétique du site qui décrit le contexte de chaque site ;
- Un contexte écrit qui décrit brièvement l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les enjeux d'aménagement;
- Une page qui présente les principes d'aménagement écrits spécifiques à chaque site (principe d'occupation de l'espace, principes d'accès et de desserte, principes paysagers et environnementaux) ;
- Une page qui comporte un schéma qui représente graphiquement les principes d'aménagement à respecter, ainsi qu'un volet programmation.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

- Rajout page 44 d'un chapitre sur l'OAP de l'établissement pénitentiaire

**Nord Gare et le PEM**

Les dispositions figurant aux OAP sur Nord Gare sont reprises du PLU existant, et correspondent aux orientations de l'opération en cours sur ce secteur. Autour de la gare, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient préciser les vocations des différents terrains, et identifie les localisations des parcs de stationnement, de manière complémentaire au règlement.

**Le Boulevard de la Paix**

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

**Beaupré La Lande**

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

**Kerbiquette**

Le site en question est zoné pour partie en 1AUC (partie au nord, non aménagée et destinée à accueillir des logements individuels), en UC (partie centrale dont l'aménagement est entamé, à vocation d'habitat individuel majoritaire) et en 1AUBp sur la partie sud (où une densité plus importante est souhaitée). Ces zonages traduisent bien les orientations programmées dans cette OAP. Les possibilités d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont souples, et la limitation de la hauteur des constructions renvoie aux dispositions prévues à l'OAP, qui précise les localisations souhaitées pour les programmes et le schéma de desserte de la zone.

**Trehuinec**

Le site en question est zoné en 1AUca au PLU, ce qui est compatible avec la vocation d'accueil d'habitat individuel de la zone. L'OAP précise principalement les modalités d'intégration de la zone humide en partie centrale, afin de la mettre en valeur tout en assurant sa préservation.

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

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

**Le Liziec**

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

**Chapeau Rouge**

Le site en question est inscrit dans un sous-secteur 1AUBpp (sous-secteur de la zone 1AUBp) au PLU. Il est destiné à accueillir spécifiquement un établissement pénitentiaire au Nord-Est de la commune de Vannes, dans le secteur dit de Chapeau Rouge.

L'OAP vient préciser les modalités d'aménagement permettant une intégration du projet dans le paysage existant, favorisant le maintien et/ou la compensation des milieux naturels impactés par le projet, assurant une desserte adaptée et limitant les co-visibilités avec les riverains.

- Modification de la page 57 du tome 3 du rapport de présentation, chapitre 4.1.4

4.1.4 le tableau des surfaces du PLU 2017 à la modification du PLU engagée pour l'établissement pénitentiaire

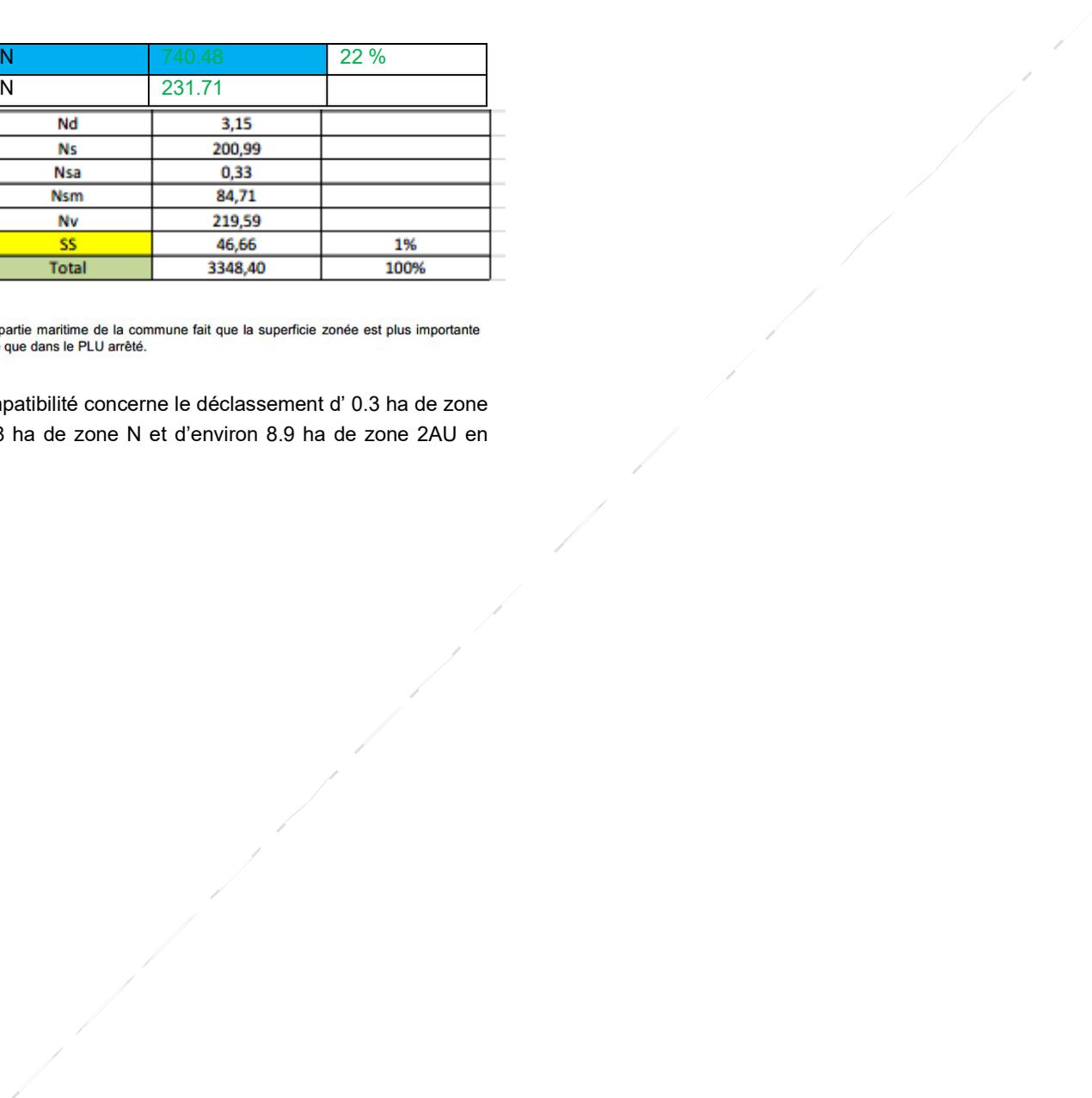
PLU 2017		
Zonage	Surface (Ha)	En %
U	1983,88	59%
UA	23,56	
UAa	1,73	
UAb	21,83	
UB	476,78	
UBa	201,16	
UBc	197,83	
UBd	15,69	
UBe	24,74	
Ubf	5,84	
UBg	6,25	
UBp	19,13	
UBpa	6,14	
UC	1425,78	
UC	705,13	
UC(l)	0,60	
UCa	136,35	
UCb	55,97	
Ula	180,60	
Ulb	224,54	
Ulb(p)	1,83	
Ulc	120,76	
Ulp	19,49	
UL	38,27	
<b>AU</b>	<b>141,47</b>	<b>4%</b>
1AU	92,23	
1AUbp	31,03	
1AUc	10,53	
1AUla	26,96	
1AUL	23,71	
2AU	49,24	
<b>A</b>	<b>475,77</b>	<b>14%</b>
<b>N</b>	<b>747,28</b>	<b>22%</b>
N	238,51	
Nd	3,15	
Ns	200,99	
Nsa	0,33	
Nsm	84,71	
Nv	219,59	
<b>SS</b>	<b>46,66</b>	<b>1%</b>
<b>Total</b>	<b>3348,40</b>	<b>100%</b>

MECPLU		
Zonage	Surface (Ha)	En %
U	1983,88	59%
UA	23,56	
UAa	1,73	
UAb	21,83	
UB	476,78	
UBa	201,16	
UBc	197,83	
UBd	15,69	
UBe	24,74	
Ubf	5,84	
UBg	6,25	
UBp	19,13	
UBpa	6,14	
UC	1425,78	
UC	705,13	
UC(l)	0,60	
UCa	136,35	
UCb	55,97	
Ula	180,60	
Ulb	224,54	
Ulb(p)	1,83	
Ulc	120,76	
Ulp	19,49	
UL	38,27	
<b>AU</b>	<b>157,47</b>	<b>4,7 %</b>
1AU	108,23	
1AUBp	47,03	
1AUc	10,53	
1AUla	26,96	
1AUL	23,71	
2AU	40,34	
<b>A</b>	<b>475,47</b>	<b>14 %</b>

N	740.48	22 %
N	231.71	
Nd	3,15	
Ns	200,99	
Nsa	0,33	
Nsm	84,71	
Nv	219,59	
SS	46,66	1%
Total	3348,40	100%

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

La mise en compatibilité concerne le déclassement d' 0.3 ha de zone A, d'environ 6.8 ha de zone N et d'environ 8.9 ha de zone 2AU en zone 1AUBp







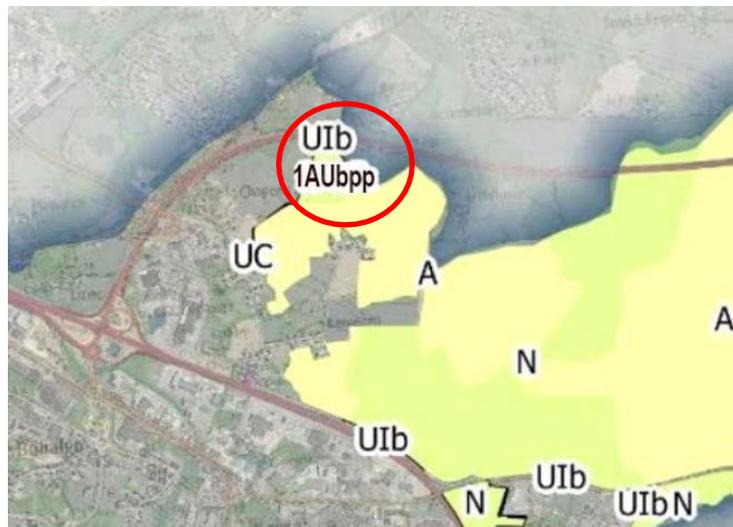


Figure 21 : Zoom de la modification de la page 40 du tome 4 du rapport de présentation du PLU de Vannes

- Modification de la carte page 44

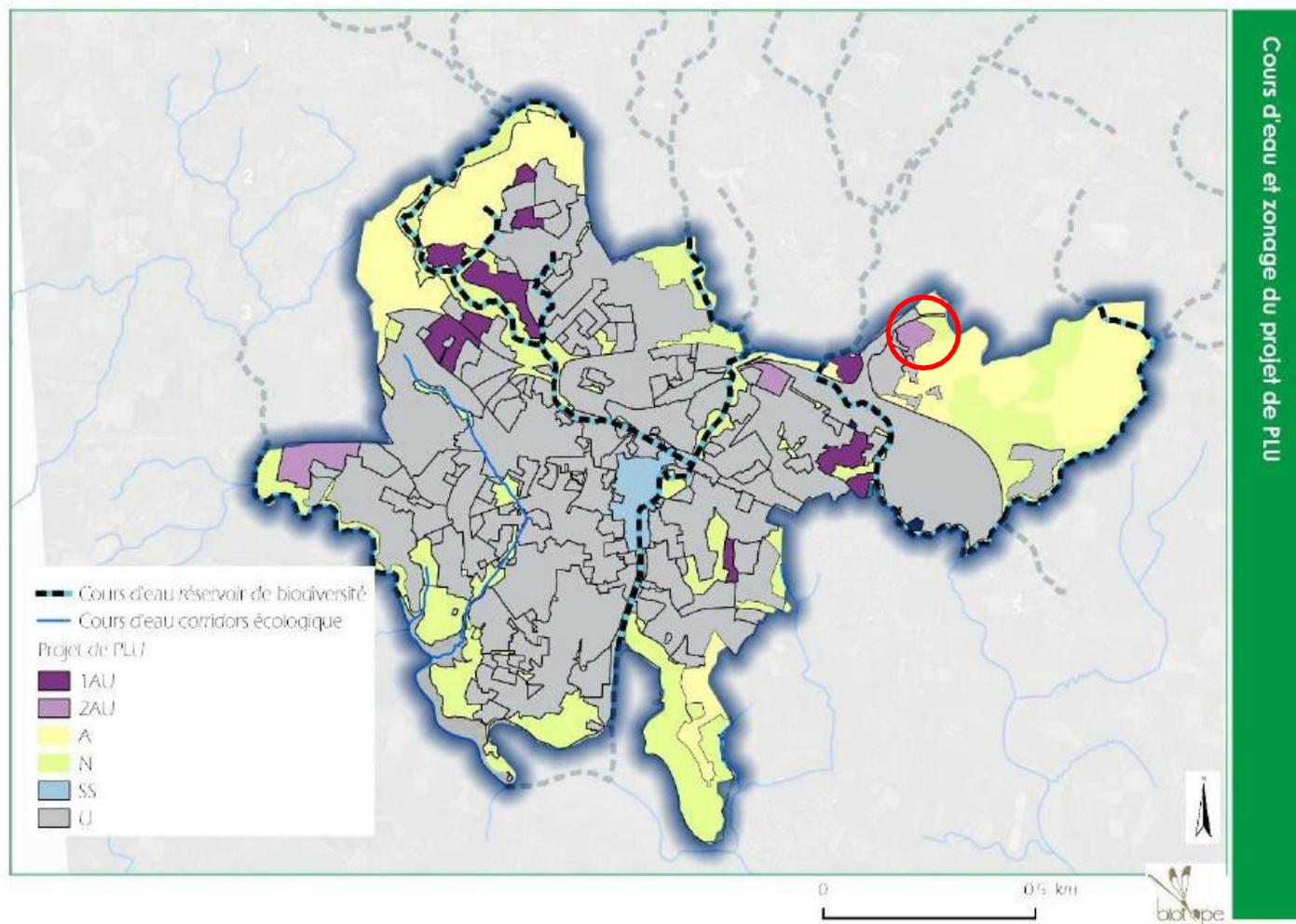


Figure 22 : Page 44 actuelle du tome 4 du rapport de présentation du PLU de Vannes

Zone 1AU au droit du site rajoutée

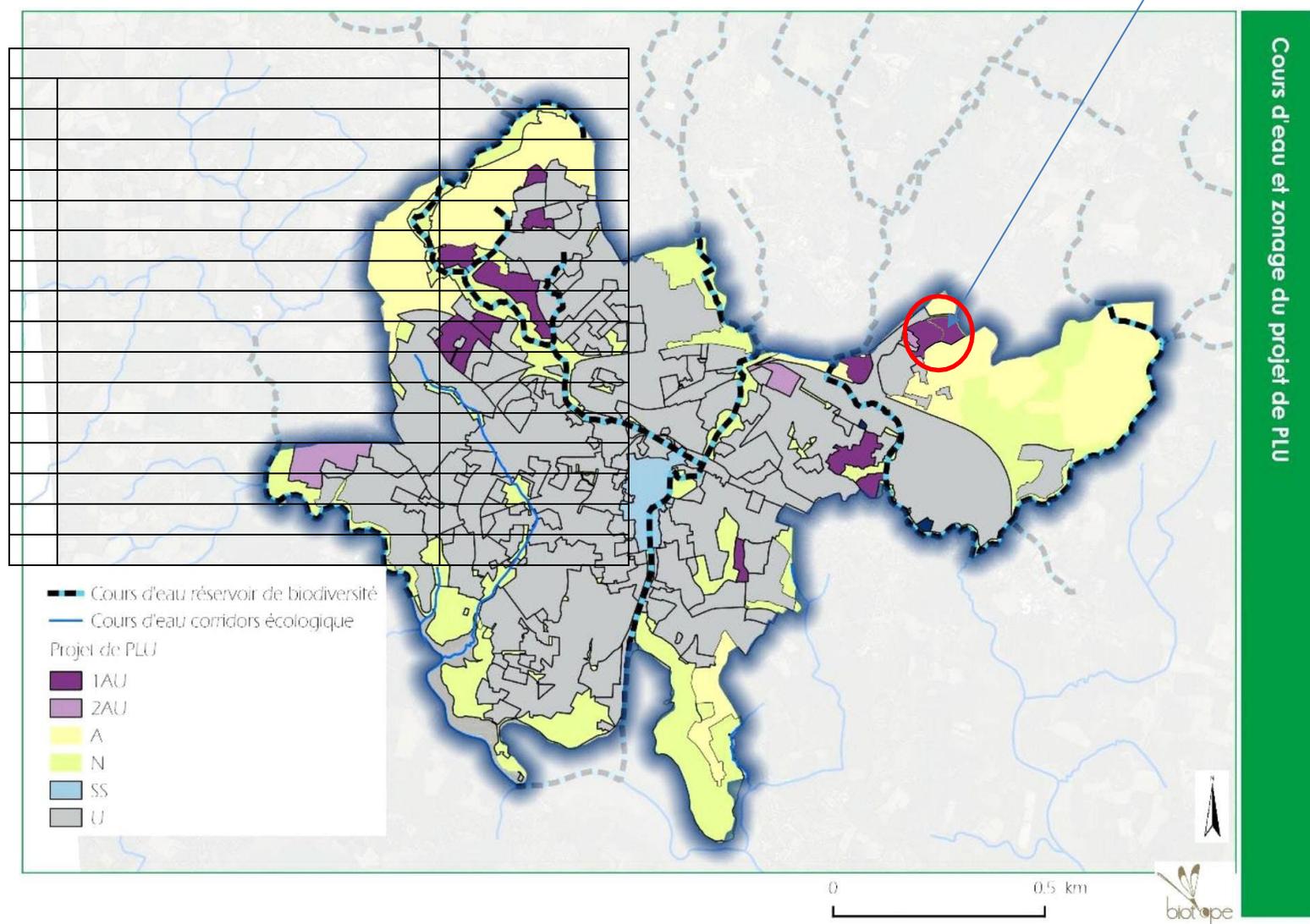


Figure 23 : Modification de la page 44 du tome 4 du rapport de présentation du PLU de Vannes

- Modification de la carte page 64 en rajoutant l'OAP  
16

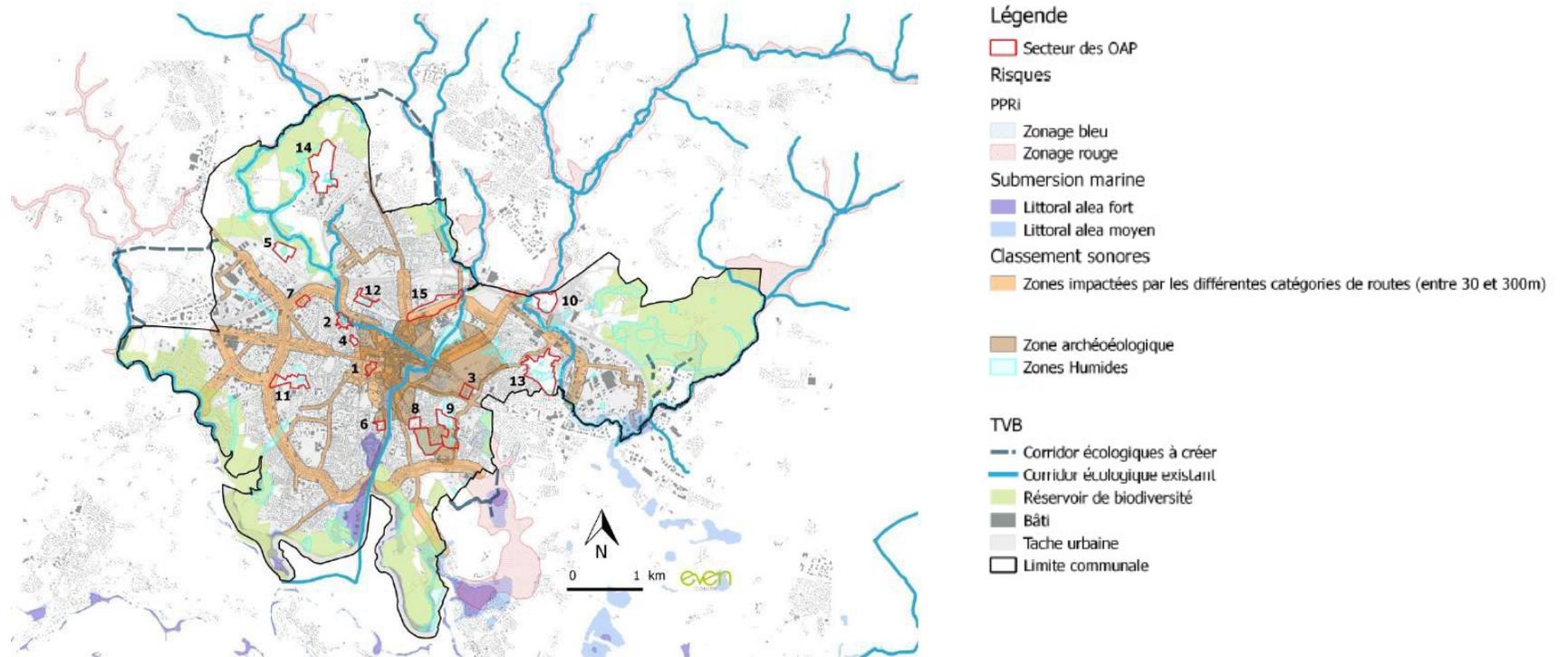


Figure 24 : carte de la page 64 actuelle du tome 4 du rapport de présentation du PLU de Vannes

Rajout du périmètre de l'OAP de Chapeau Rouge

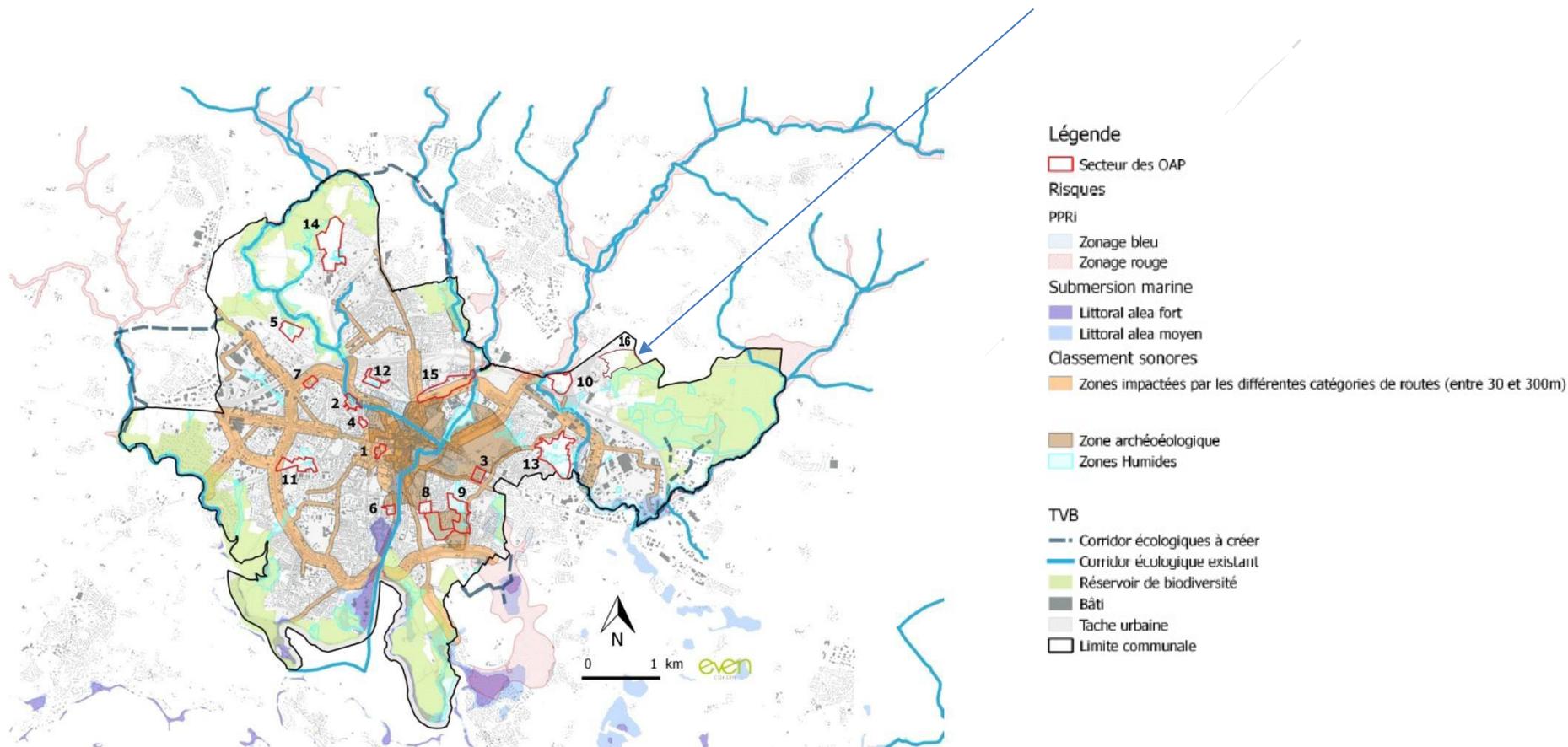


Figure 25 : Modification de la carte page 64 du tome 4 du rapport de présentation du PLU de Vannes

- Rajout du chapitre suivant après la page 98

**Secteur 16 : Chapeau Rouge**

1-description générale du projet

Contexte et localisation	Le site du futur établissement pénitentiaire est localisé au Nord-Est de la commune de Vannes, dans le secteur dit de Chapeau Rouge, en bordure de la RN166.
Surface	16 ha
Zonage PLU	1AUBp (sous-secteur spécifique 1AUBpp)
Accessibilité	L'accès au site se fera par la parcelle du domaine pénitentiaire longeant la rue de Rohic.
Biodiversité	Présence de zones humides au nord et au sud du site et d'espèces faunistiques (oiseaux, chiroptères, etc...) dont certains sont protégées.
Agriculture	/
Gestion de l'eau et réseaux	Les réseaux actuels sont à ce jour insuffisants pour l'établissement pénitentiaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un renforcement du réseau AEP est prévu avec le gestionnaire de réseau AEP, l'intercommunalité Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.</li> <li>- Un premier échange avec les services de la Direction de l'Eau de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération conclu que la Station d'Épuration du Prat a une capacité organique de traiter ces 1030 Equivalents habitants</li> </ul>

	supplémentaires de l'établissement pénitentiaire
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet devra respecter le règlement de gestion des eaux pluviales de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Une stratégie « zéro rejet » doit être mise en œuvre.</li> <li>- En ce qui concerne le réseau gaz, GRDF mettra en place un poste de détente, en limite Ouest du projet, rue du Rohic.</li> <li>- Le réseau électrique HTA (Haute Tension A) est présent à 250 m du site et nécessite la création d'un poste de transformation spécifique de 2600 à 3000 KV.a.</li> </ul>
Paysage et Patrimoine	Secteur en entrée de ville en bordure de la RN166. Paysage naturel en limite de la zone d'activités de Chapeau Rouge
Risques et nuisances	Nuisances sonores liées à la RN166
Mobilités et modes doux	/
Proximité services urbains	/

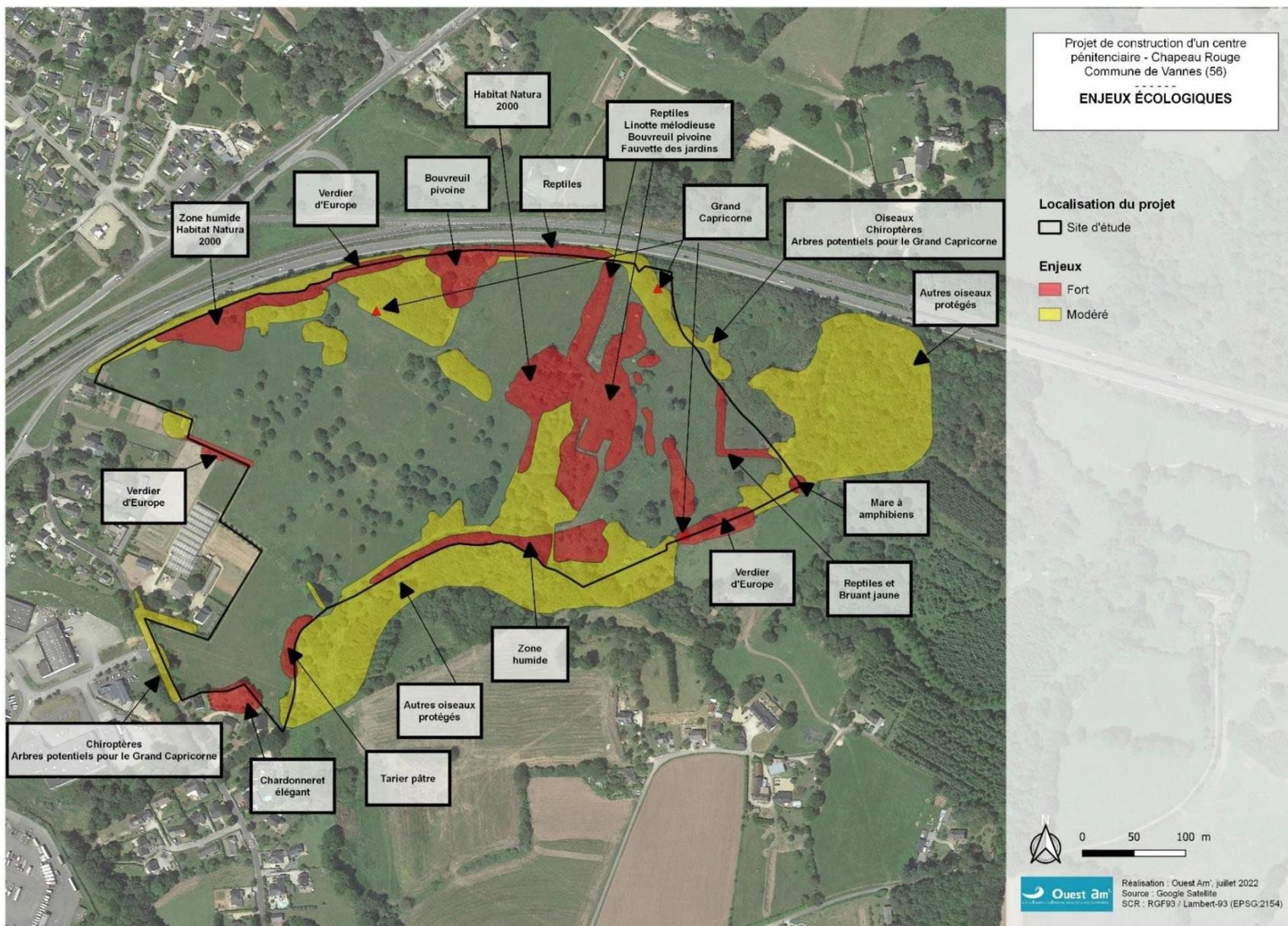


Figure 26 : Carte des enjeux environnementaux et périmètre de l'OAP (en noir)

2- incidences du projet sur l'environnement

Thème	Incidences attendues	Mesures d'évitement ou de réduction (et éventuellement mesures de compensation)
Cadre de vie et paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accroissement des surfaces urbanisées au détriment d'espaces dont la vocation actuelle est essentiellement « agricole ». Néanmoins, aucune exploitation agricole n'a eu lieu sur le secteur depuis 10 ans.</li> <li>- Apparition de nouveaux volumes dans le paysage, engendrant des impacts visuels pour les riverains et les usagers des infrastructures routières alentour en particulier de la RN165.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement architectural ou paysager (plantations) des limites entre espaces agricoles et urbains.</li> <li>- Traitement architectural de l'établissement pénitentiaire.</li> <li>- Végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéo-surveillance des aires de stationnement.</li> </ul>
Biodiversité, milieux naturels et agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Destruction d'espèces ou d'habitats d'espèces protégées</li> <li>- Quelques haies et arbres isolés à protéger seront impactés par le projet.</li> <li>- Des zones humides seront également impactées par le projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction du milieu naturel.</li> <li>- L'OAP prévoit la compensation en partie Ouest du site des haies et arbres impactés conformément aux exigences du PLU de Vannes.</li> <li>- une compensation des zones humides impactées par le projet sera proposée en dehors de l'OAP.</li> </ul>
Risques et nuisances (et changement climatique)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'îlot de chaleur localement au droit du site</li> <li>- Projet faiblement vulnérable face au changement climatique sauf vis-à-vis du risque d'inondation existant en limite Est</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imperméabilisation du sol conduisant à une augmentation des apports d'eau pluviale et à l'augmentation des débits et volumes ruisselés par temps de pluie à l'échelle du bassin versant</li> <li>- Risques de pollution de la nappe souterraine par les effluents, par les pollutions chroniques et saisonnières</li> <li>- Faible niveau de nappe nécessitant la poursuite d'un suivi piézométrique pour confirmer le niveau du toit de nappe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimisation de la conception-réalisation : optimisation de l'orientation des bâtiments pour limiter la consommation d'énergie, recours aux énergies renouvelables, création d'aménagements paysagers et travail sur l'enveloppe des bâtiments...)</li> <li>- Prise en compte des conclusions des études géotechniques au droit des bâtiments pour une bonne tenue des bâtiments en fonction des sols et notamment de leur tenue à l'eau (en lien avec la pluviométrie qui peut être importante notamment).</li> <li>- Prise en compte des prescriptions liées à la demande de compensation d'imperméabilisation</li> <li>- Mise en place d'une gestion séparative des eaux pluviales en privilégiant une infiltration des eaux de ruissellement</li> <li>- Mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales des voiries</li> <li>- Entretien régulier des ouvrages de gestion des eaux (réseau, dispositifs de rétention, organes mécaniques, etc.)</li> </ul>

Thème	Incidences attendues	Mesures d'évitement ou de réduction (et éventuellement mesures de compensation)
	- Nuisances sonores liées notamment à la RN166	- Le mur d'enceinte de 6 mètres de hauteur prévu le long du périmètre du site offre une protection acoustique suffisante pour les futurs bâtiments. Par conséquent, les isollements de façade à prévoir sur l'ensemble des futurs bâtiments sont de 30 dB (A) (valeur réglementaire minimale requise).

3- conclusion

Les incidences négatives sont prises en compte dans les dispositions réglementaires.

Les risques pour l'environnement sont donc limités.

## 5.4 Les évolutions du règlement et du plan de zonage

### 5.4.1 Le plan de zonage

Dans le cas présent le PLU de la ville de Vannes doit se doter, dans son TITRE III "dispositions applicables aux zones à urbaniser" d'un sous-secteur 1AUBpp (sous-secteur de la zone 1AUBp), en vue de modifier l'actuelle zone AU et également la classification de la Zone N au Nord du site et la zone A au Sud-Est de la zone de projet pour les intégrer dans la classification 1AUBpp.

Les zones 1AUBp et donc le sous-secteur 1AUBpp font partie des zones à urbaniser.

200 m de haies sont déclassés au droit du site dont environ 90 m au centre du site.

346 m sont recréées en bordure Ouest du site soit plus de 1,5 fois le linéaire déclassé.

Ces modifications à apporter sont présentées en pages suivantes.

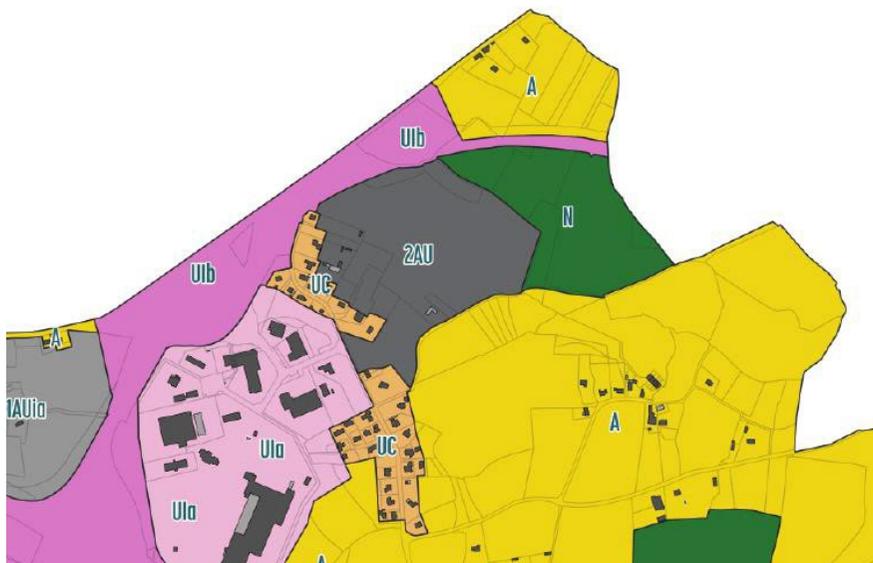


Figure 27 : Extrait de la planche d'ensemble du zonage du PLU actuel

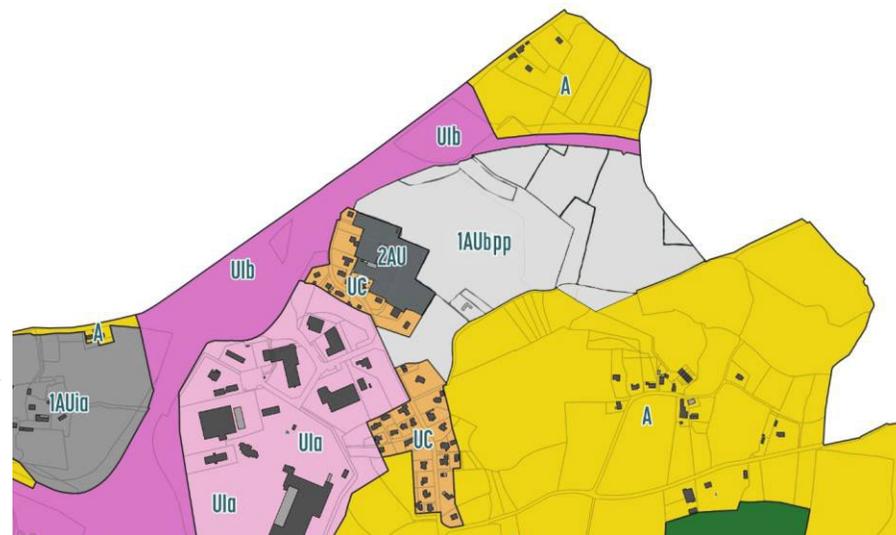


Figure 28 : Extrait de la planche d'ensemble du zonage du PLU modifié



**LEGENDE**

**Périmètres de mixité sociale au titre des articles L.151-14 et L.151-15 du CU**

- Secteur A1 : 25% des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux
- Secteur A2 : 25% des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux ou des logements abordables, notamment ceux permettant de bénéficier, aux conditions légales en vigueur, du Prêt Social Locatif Accession (PSLA) ou de tout autre dispositif qui s'y substituerait

**Zonage**

- Contour des zones

**Cadastre et fond de plan**

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger

Figure 29 : Extrait de la planche des secteurs de mixité sociale du PLU actuel



**LEGENDE**

**Périmètres de mixité sociale au titre des articles L.151-14 et L.151-15 du CU**

- Secteur A1 : 25% des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux
- Secteur A2 : 25% des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux ou des logements abordables, notamment ceux permettant de bénéficier, aux conditions légales en vigueur, du Prêt Social Locatif Accession (PSLA) ou de tout autre dispositif qui s'y substituerait

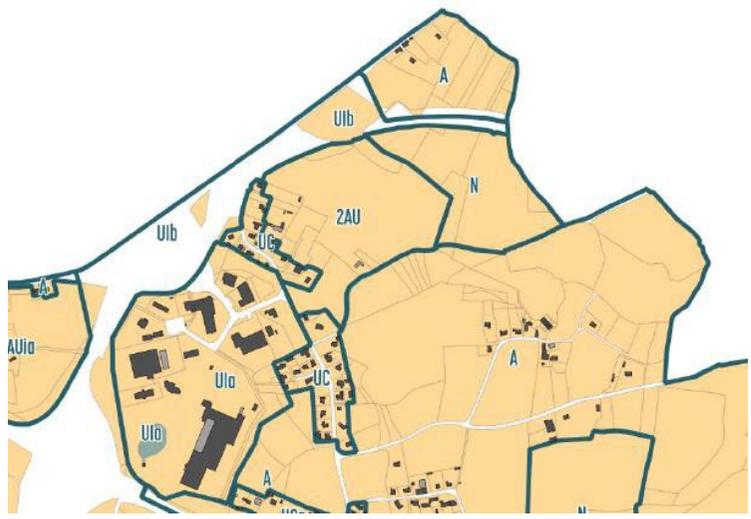
**Zonage**

- Contour des zones

**Cadastre et fond de plan**

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger

Figure 30 : Extrait de la planche des secteurs de mixité sociale du PLU modifié



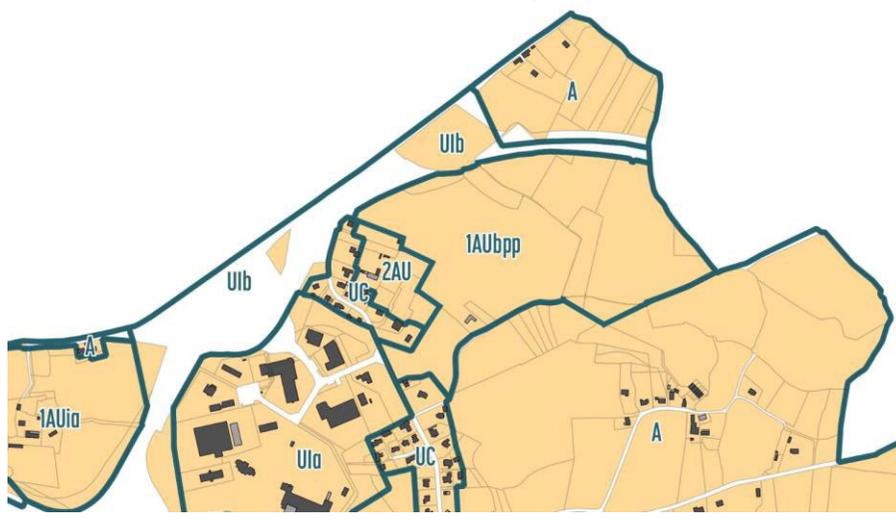
**LEGENDE**

- Secteurs pour l'application des obligations de stationnement**
- Secteur 1 : Abords du centre-ville, du Pôle d'Echanges Multimodal de la Gare et de la rue Thiers : périmètre d'attractivité des futurs transports en commun à haut niveau de service
  - Secteur 2 : Hors périmètre de forte attractivité des transports en commun

- Zonage**
- Contour des zones

- Cadastre et fond de plan**
- Parcelles
  - Bâti dur
  - Bâti léger

Figure 31 : Extrait de la planche des secteurs de stationnement du PLU actuel



**LEGENDE**

- Secteurs pour l'application des obligations de stationnement**
- Secteur 1 : Abords du centre-ville, du Pôle d'Echanges Multimodal de la Gare et de la rue Thiers : périmètre d'attractivité des futurs transports en commun à haut niveau de service
  - Secteur 2 : Hors périmètre de forte attractivité des transports en commun

- Zonage**
- Contour des zones

- Cadastre et fond de plan**
- Parcelles
  - Bâti dur
  - Bâti léger

Figure 32 : Extrait de la planche des secteurs de stationnement du PLU modifié



### LEGENDE

#### Infos et PLU

Enveloppe urbaine du SCoT

#### Périmètres soumis à des OAP au titre de l'article L.151-7 du CU

Secteur d'OAP en renouvellement urbain

Secteur d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine

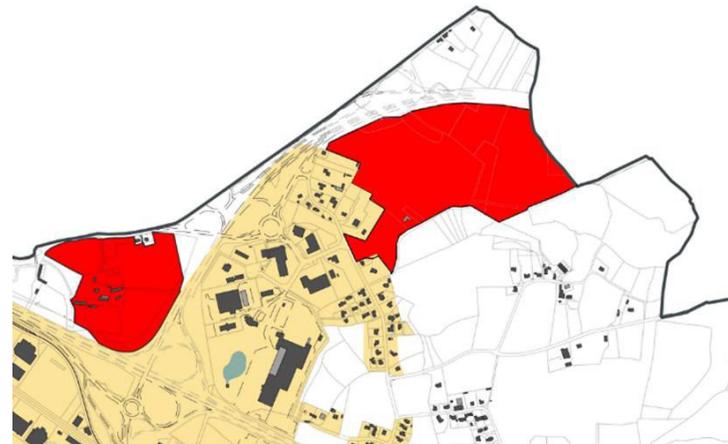
#### Cadastre et fond de plan

Bâti dur

Bâti léger

Parcelles

Figure 33 : Extrait de la planche Secteurs OAP du PLU actuel



### LEGENDE

#### Infos et PLU

Enveloppe urbaine du SCoT

#### Périmètres soumis à des OAP au titre de l'article L.151-7 du CU

Secteur d'OAP en renouvellement urbain

Secteur d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine

#### Cadastre et fond de plan

Bâti dur

Bâti léger

Parcelles

Figure 34 : Extrait de la planche Secteurs OAP du PLU modifié



Figure 35 : Extrait de la planche 22 du PLU actuel

## LEGENDE

### ZONES DU PLU

Contour de zone

### Secteurs de projet et mobilités

- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-23 du CU
- Périètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation 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
- Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre du L.151-38 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 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.151-25 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 inventorié
- 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
- Axes 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

- Bati dur
- Bati léger



Figure 36 : Extrait de la planche 22 du PLU modifié

## LEGENDE

### ZONES DU PLU

Contour de zone

### Secteurs de projet et mobilités

- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-23 du CU
- Péri mètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation 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
- Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre du L.151-38 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 au titre du L.133-1 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.151-25 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 inventorié
- 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
- Axes 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

- Bati dur
- Bati léger



Figure 37 : Extrait de la planche 19 du PLU actuel

## 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 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
- Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre du L.151-38 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 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.151-25 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 inventorié
- 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
- Axes 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



## 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 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
- Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre du L.151-38 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 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.151-25 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 inventorié
- 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
- Axes 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

- Bati dur
- Bati léger

Figure 38 : Extrait de la planche 19 du PLU modifié

## 5.4.2 Le règlement

### 5.4.2.1 Les dispositions générales

Les dispositions générales du PLU permettront donc de déroger aux articles du règlement de la zone UB (le règlement de la zone AUB renvoyant au règlement de la zone UB) notamment les articles :

- L'article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- L'article 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- L'article 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain pour le paragraphe sur les clôtures.
- L'article 11. Règles relatives à l'édification des clôtures des zones UA, UB, UC, UI et UL (règles fixées à l'article 7 de la zone).

**Néanmoins il est proposé de modifier les dispositions générales comme suit afin de déroger notamment à l'article 6 de la zone UB : les modifications apportées aux dispositions générales sont en vert. Elles concernent :**

- L'article 8. Dispositions spécifiques pour les hauteurs et implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'article 10. Règles de hauteur communes aux zones UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU ainsi qu'à leurs secteurs et sous-secteurs respectifs, au-delà du plan vertical,

### 8. Dispositions spécifiques pour les hauteurs et implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Dans l'ensemble des zones :

- les règles de hauteur et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Peuvent s'appliquer les règles d'implantation dérogatoires prévues dans les dispositions communes à l'ensemble des zones :

- Par rapport aux voies et emprises publiques\* :

**5.1.6.** Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité. ([→ page 23](#)).

- Par rapport aux limites séparatives\* :

**5.2.5.** Pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité. ([→ page 24](#)).

- Règles de hauteurs communes aux zones UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU ainsi qu'à leurs secteurs et sous-secteurs respectifs, au-delà du plan vertical\* :

**10.3.** Dans tous les secteurs, des règles alternatives sont prévues pour l'extension de bâtiments d'intérêt collectif dont les hauteurs sont supérieures à celles figurant point 10.3. La hauteur de ces extensions\* ne doit pas dépasser celle de la construction\* initiale existante ([→ page 26](#)).

Dans le sous-secteur 1AUbpp, la hauteur maximale des constructions est de 20 m.

**10. Règles de hauteur communes aux zones UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU ainsi qu'à leurs secteurs et sous-secteurs respectifs, au-delà du plan vertical\***

Dans le sous-secteur 1AUBpp, les règles de hauteur ne s'appliquent pas.

**Au-delà de la hauteur du plan vertical\* définie à l'article 6 des différentes zones :**

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

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

- 2.1. Si la hauteur du plan vertical\* autorisé de la construction\* est inférieure à 12 mètres :  
Comporter un linéaire dont la longueur totale doit être inférieure ou égale à 100% du linéaire continu le plus long de l'emprise au sol du bâti.

PLU Vannes | PLU approuvé le 30 juin 2017 - Modification n°1 approuvée le 19 avril 2021.

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

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

3. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère :

- le gabarit\* peut varier d'un mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction\* projetée et les bâtiments contigus existants.
- peuvent être édifiés en dehors du gabarit\*, des ouvrages indispensables et de faible emprise comme :
  - les acrotères avec une hauteur maximale de 1 mètre ;
  - les souches de cheminée ;
  - les ventilations ;
  - les lucarnes qui doivent prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Toutefois, pour les constructions individuelles (maisons) édifiées antérieurement à la date de publication du P.O.S. (avril 1978), la largeur cumulée des lucarnes peut être plus importante, sans excéder les 2/3 de la longueur de la toiture ;
  - les cages et machineries d'ascenseur ;
  - les cages d'escaliers ;
  - les ouvrages d'intérêt collectif de type antenne relais téléphone ;
  - les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes de type garde-corps ;
  - les éléments architecturaux (saillies\* traditionnelles, terrasses, balcons\*, pignons, autres) ;
  - les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques).

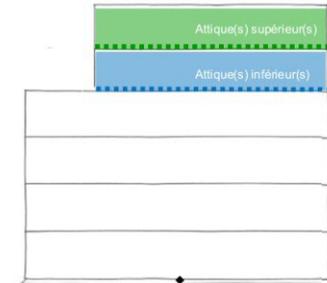
Dans tous les secteurs, des règles alternatives sont prévues pour l'extension de bâtiments d'intérêt collectif dont les hauteurs sont supérieures à celles figurant ci-dessus. La hauteur de ces extensions ne doit pas dépasser celle de la construction\* initiale existante.

Dans les secteurs d'implantation privilégiée du commerce de détail, une majoration du plan vertical\* peut être autorisée dans les conditions fixées page 20 (→ point 9 du chapitre II.1 des dispositions générales : « Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage »).

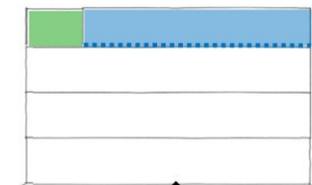
Illustrations explicatives des règles de gabarit\* pour les attiques (valeur indicative) :

- Légende:
- ◆ Linéaire de l'emprise au sol de la construction\*
  - Linéaire de l'attique inférieur
  - Linéaire de l'attique supérieur
  - Hauteur de l'attique : ≤ 3m
  - Retrait de l'attique : ≥ 2m
  - Plans à 45°
- Volume conventionnel  
Volume autorisé pour les constructions\* faisant preuve d'exemplarité énergétique\* ou d'exemplarité environnementale\* ou qui sont à énergie positive\*.

Bonification de l'attique en cas de plan vertical ≥ 12m

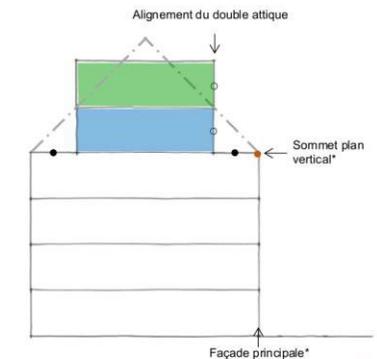


Bonification de l'attique en cas de plan vertical < 12m



FAÇADE

COUPE



PLU Vannes | PLU approuvé le 30 juin 2017 - Modification n°1 approuvée le 19 avril 2021.

**11. Règles relatives à l'édification des clôtures des zones UA, UB, UC, UI et UL (règles fixées à l'article 7 de la zone).**



	En limite de voie(s) et emprise(s) publique(s)*	En limite(s) séparative(s)*
(1) Hauteur autorisée à partir du terrain naturel pour des matériaux pleins.	UA, UB, UC (sauf secteurs UCa, UCb, UCd), UI, UL: <b>0,80 m</b>	UA, UB, UC (sauf secteurs UCa, UCb, UCd), UI, UL: <b>2 m</b>
(2) Hauteur autorisée à partir du terrain naturel pour des matériaux ajourés de couleur sombre.	UA, UB, UC, UI, UL: <b>1,80 m</b>	UA, UB, UC, UI, UL: <b>2 m</b>
Hauteur maximale de la clôture (parties pleine (1) et ajourée (2) cumulées).	UA, UB, UC, UI, UL: <b>1,80 m</b>	UA, UB, UC, UI, UL: <b>2 m</b>
Utilisation du végétal pour la clôture ou le doublage de la clôture.	UA, UB, UI: <b>Recommandée</b> UL, UC : <b>Exigée</b>	UA, UB, UI : <b>Recommandée</b> UL, UC : <b>Exigée</b>

Des règles relatives à l'édification des clôtures différentes (hauteur et couleur) peuvent être possibles dans le sous-secteur 1AUBpp.

Des couleurs et hauteurs de clôtures (1) et (2) différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des motifs liés à la nature des constructions, à la présence de clôtures contiguës existantes et de hauteurs supérieures ou pour des raisons historiques, patrimoniales, écologiques ou de sécurité notamment pour les équipements d'intérêt collectif et les services accueillant du public.

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

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

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

Pour l'ensemble des clôtures doublées de végétal, sauf exigence d'ordre patrimonial et sauf exigence relative au maintien, au renforcement ou à la compensation d'une composante végétale protégée (→ pages 14 et 16, point « B2 Autre composante végétales protégées à conserver, à renforcer ou à créer »), un minimum de trois espèces est exigé pour favoriser la biodiversité. Au moins 30 % des sujets employés pour la plantation seront des essences référencées dans la liste en annexe III (→ pages 76) du présent règlement. Le choix d'essences complémentaires est libre dans le respect de l'interdiction de recourir aux végétaux invasifs référencés en annexe IV.1 et IV.2 du présent règlement (→ pages 77 et 78). Les pourcentages exprimés se calculent par nombres de végétaux plantés. Les clôtures pourront être perméables à la petite faune par la présence, en pied de clôture, d'une petite ouverture d'au moins 15x15 cm.

**5.4.2.2 Le règlement des zones à urbaniser**

La création du sous-secteur 1AUBpp nécessite de modifier le règlement des zones à urbaniser.

Les modifications du règlement du « Titre III dispositions applicables aux zones à urbaniser » sont en vert dans le règlement ci-après.



### TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PLU Vannes | PLU approuvé le 30 juin 2017 - Modification n°1 approuvée le 19 avril 2021.

58

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

Les zones à urbaniser correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles comprennent les zones 1AU et 2AU.

Les zones 1AU correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de ces zones. Ces zones comportent les secteurs suivants :

- > Les secteurs 1AUC, 1AUca, 1AUBp à vocation future d'habitat et d'activités compatibles, dont les caractéristiques renvoient respectivement à celles des secteurs UC, UCa et UBp

- Un sous-secteur 1AUBpp dont les caractéristiques renvoient à celles du secteur UBp est créé spécifiquement sur le secteur de Chapeau Rouge pour l'accueil d'un établissement pénitentiaire.

- > Les secteurs 1AUa, dont les caractéristiques renvoient à celles de la zone Ula,
- > Les secteurs 1AUL, dont les caractéristiques renvoient à celles de la zone UL,

Les secteurs 2AU, qui correspondent aux zones d'urbanisation future pour lesquelles les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate n'ont pas actuellement la capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter dans l'ensemble des secteurs concernés. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### I-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

##### **ZONE AU - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

###### Dans l'ensemble des zones :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- L'ouverture ou l'extension de carrière,
- Les hôtelleries de plein air, soumises à autorisation préalable, à l'exclusion du secteur AUL,
- La création et l'extension de bâtiments agricoles.

###### Dans les secteurs 1AUc, 1AUca, 1AUBp :

- Les installations classées et activités incompatibles avec l'habitat,
- Les lotissements et constructions destinés à la création de zone d'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
- Les affouillements, exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions\* ou d'aménagement admis dans la zone.

**Dans le sous-secteur 1AUbpp sont interdites toutes autres occupations du sol que celles autorisées à l'article 2.**

**Dans le secteur 1AUa :**

- Les constructions\*, ouvrages ou travaux destinés à d'autres usages que les activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de services, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général ou autres que ceux admis à l'article AU2,
- Les constructions\* isolées à usage d'activité,
- Les lotissements, constructions et ensemble immobiliers à usage d'habitat.

**Dans le secteur 1AUL :**

- Les lotissements destinés à la création de zone d'activités industrielles, artisanales ou d'activités commerciales sauf ceux liés aux sports ou aux loisirs,
- Les constructions\* à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article AU2,
- Les constructions\* isolées à usage d'activité sauf celles liées aux sports ou aux loisirs.

PLU Vannes | PLU approuvé le 30 juin 2017 - Modification n°1 approuvée le 19 avril 2021.

59

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

**Dans les secteurs 2AU :**

- Les constructions\* et installations de toute nature,
- Les lotissements et groupements immobiliers de toute nature
- Seuls les cas mentionnés à l'article AU2 font exception à ces deux alinéas.

L'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à la révision ou à la modification du présent P.L.U. suivant la procédure réglementaire.

Il est rappelé que les occupations ou utilisations du sol ne figurant pas dans la liste ci-dessus sont autorisées sous réserve du respect des autres règles de la zone PLU.

**ZONE AU - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :**

**Dans l'ensemble des zones:**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Dans les secteurs 1AUc, 1AUca, 1AUbp:**

- L'agrandissement ou la transformation des établissements existants, autre que ceux visés à l'article 1 de la zone AU, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement,
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation,
- L'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., en fonction des règles fixées par chaque secteur.

**Dans le sous-secteur 1AUbpp :**

**- La création d'un établissement pénitentiaire et tous les travaux nécessaires à sa réalisation (affouillements, exhaussements de sols...).**

**Dans le secteur 1AUa :**

- Les lotissements et constructions destinés à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat,
- L'implantation d'activités ou d'installations classées ne présentant pas de nuisances majeures les rendant insalubres et dangereuses pour l'environnement, et compatibles avec l'habitat.
- Les constructions\* à vocation commerciale (exemple : showroom, locaux d'exposition) à condition que ces constructions\* soient liées à une activité artisanale ou industrielle autorisée : à condition qu'elles se situent sur le même terrain d'assiette que la construction\* principale autorisée et à condition qu'il ne s'agisse pas de l'activité principale.

**Dans le secteur 1AUL :**

- Les équipements collectifs liés aux sports ou aux loisirs,
- Les jardins familiaux d'initiative publique ainsi que les constructions\* qui leur sont techniquement nécessaires,
- Les habitations légères de loisirs dans les campings,
- Les constructions\* à usage d'activités commerciales liées aux sports ou aux loisirs,
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements sportifs ou des équipements de loisirs. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction\* indépendante des constructions\* de sports ou de loisirs.

**Dans les secteurs 2AU:**

- L'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., réalisés dans le cadre de leur volume ; dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'augmentation de l'emprise au sol du bâtiment initial à la date d'approbation du P.L.U., la hauteur restant limitée à celle de la construction\* originelle.

PLU Vannes | PLU approuvé le 30 juin 2017 - Modification n°1 approuvée le 19 avril 2021.

60

**II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ZONE AU - ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp

**Pour le sous-secteur 1AUBpp, celles du secteur UBp**

- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour le secteur 1AUL, celles du secteur UL
- Pour les zones 2AU : celles du secteur UBa

**Tous les secteurs :**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées exceptionnellement pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble, ou pour l'édification de locaux techniques.

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

Les règles d'implantation s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp

**Pour le sous-secteur 1AUBpp, celles du secteur UBp**

- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour les zones 2AU : celles du secteur UBa

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

Les règles concernant l'emprise au sol\* s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp

**Pour le sous-secteur 1AUBpp, celles du secteur UBp**

- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour les zones 2AU, celles du secteur UBa.

**ZONE AU - ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\***

Les règles concernant la hauteur maximale des constructions\* s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles de du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp
  
- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour les zones 2AU, celles du secteur UBa,

**ZONE AU - ARTICLE 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions\* et aménagements de leurs abords s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp

**Pour le sous-secteur 1AUBpp, celles du secteur UBp**

- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour les zones 2AU : celles du secteur UBa.

**ZONE AU - ARTICLE 8 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les règles concernant la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUC, celles du secteur UC
- Pour le secteur 1AUCa, celles du secteur UCa
- Pour le secteur 1AUBp, celles du secteur UBp

**Pour le sous-secteur 1AUBpp, celles du secteur UBp**

Dans le sous-secteur 1AUBpp, la disposition « les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement doivent être aménagés en espaces paysagers » s'applique aux zones hors enceinte uniquement lorsque celle-ci n'entre pas en contradiction avec les exigences de sûreté pénitentiaire.

- Pour le secteur 1AUla, celles du secteur Ula
- Pour les zones 2AU, celles du secteur UBa.

**III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

## 5.5 Évolution des OAP

Un sous-secteur 1AUBpp de la zone 1AUBp étant créée, une OAP dédiée à cette nouvelle zone est nécessaire afin de permettre la réalisation de l'équipement. Il s'agit de l'OAP Chapeau Rouge, OAP pour l'extension d'urbanisation future à vocation économique.

Le document 3 du PLU sur les OAP est modifié comme suit.



- Modification de la page 5 du document 3 du PLU sur les OAP du PLU de Vannes

Les modifications apparaissent **en vert** dans les pages suivantes.

## Synthèse de l'échéancier prévisionnel

Secteur	Nombre de logements potentiels	% Logements collectifs	Echéances prévisionnelles
Château de Imoges - Partie 1 - Nord	+ / - 140	90%	Court terme
Château de Imoges - Partie 2 - Sud	+ / - 200	100%	Court terme
Les Ursulines	+ / - 10	0%	Court terme
Kerbiquette – secteurs 1, 2 et 3	+ / - 360	20%	Court terme
Beaupré la Lande secteurs 1 et secteur commercial	+ / - 230	75%	Court terme
Ex clinique du Sacré Cœur	+ / - 80	75%	Court / Moyen terme
Kerbiquette – secteurs 4, 5 et 6	+ / - 70	0%	Court / Moyen terme
Le Pargo - Secteur 1	+ / - 280	85%	Court / Moyen terme
Le Pargo - Secteur 2	+ / - 3	0%	Court / Moyen terme
Trehuinec (secteurs 1 et 2)	+ / - 80	0%	Court / Moyen terme
Tohannic (partie Habitat)	+ / - 315	100%	Moyen terme
Beaupré la Lande 2 et 4	+ / - 245	75%	Moyen terme
Site rue de la Loi	+ / - 200	97%	Moyen terme
Le Pargo - secteur 3	+ / - 160	85%	Moyen terme
Caseme de Systemans	+ / - 200	65%	Moyen/Long terme
Ex clinique Sainte Claire	+ / - 110	85%	Moyen/Long terme
La Rabine	+ / - 190	100%	Moyen/Long terme
Beaupré la Lande 2 bis et 3	+ / - 225	75%	Moyen/Long terme
PEM de la Gare	+ / - 155	80%	Moyen/Long terme
EDF le Bondon	+ / - 230	70%	Long terme
Chapeau Rouge		non concerné	Long terme
<b>Toute la commune</b>	<b>3483</b>		<b>Sur la durée de vie du PLU</b>

Secteurs OAP en renouvellement urbain

Secteurs OAP en extension

*Le tableau ci-contre recense le potentiel de logements réalisables à Vannes dans les secteurs faisant l'objet d'OAP. L'objectif de l'échéancier est de maîtriser le rythme d'urbanisation des sites en question et la délivrance des autorisations d'urbanisme correspondantes.*

*Il est à noter que les nombres de logements ici indiqués correspondent aux logements « neufs ». Les éventuels logements issus de réhabilitations peuvent donc venir s'y ajouter .*

Clés de lecture :

- Court terme : 2017-2018
- Moyen terme : 2019-2020
- Long terme : après 2020

- Modification de la page 6 en intégrant l'OAP sur le secteur de Chapeau Rouge pour l'établissement pénitentiaire

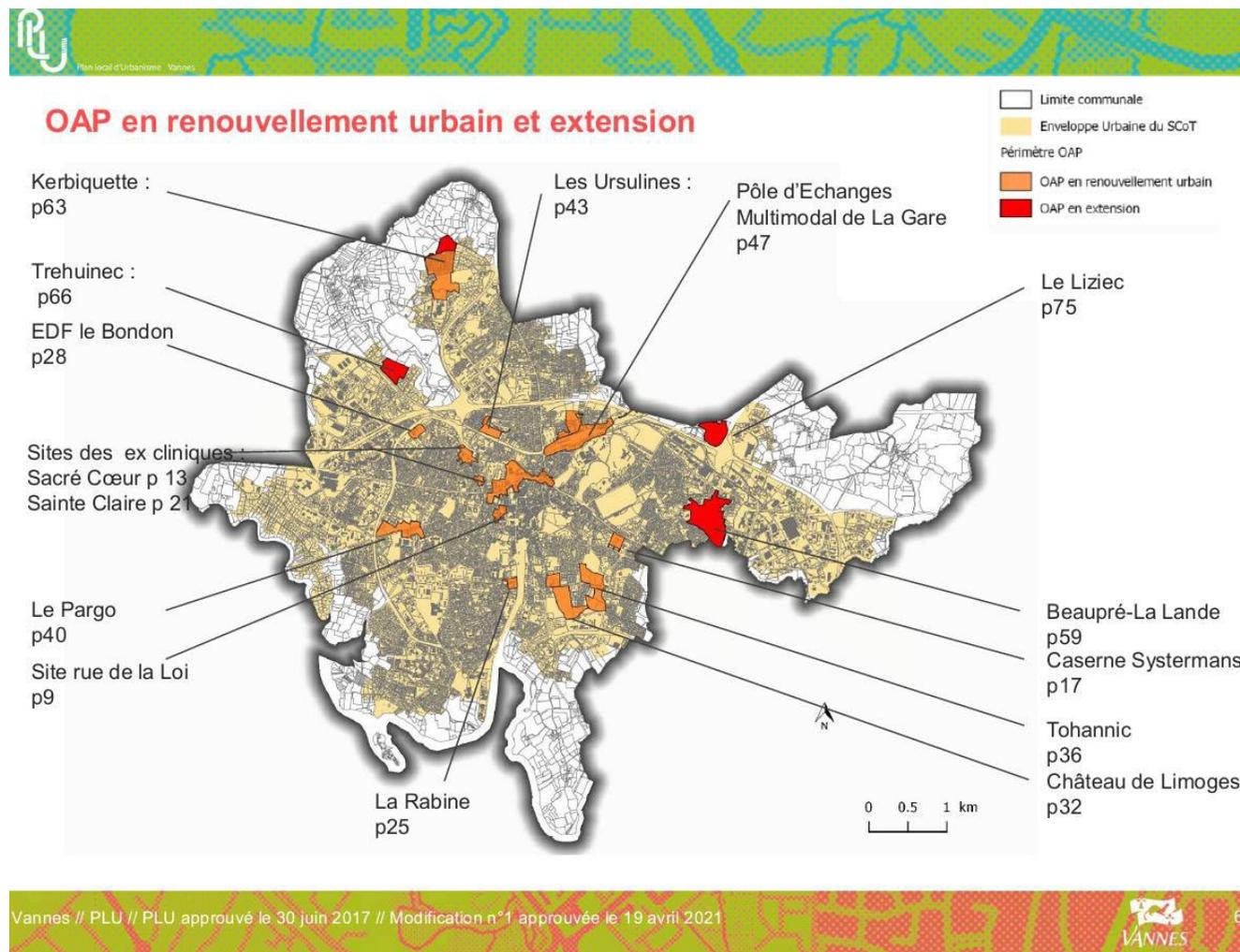


Figure 39 : Page 6 actuelle du document 3 du PLU sur les OAP du PLU de Vannes

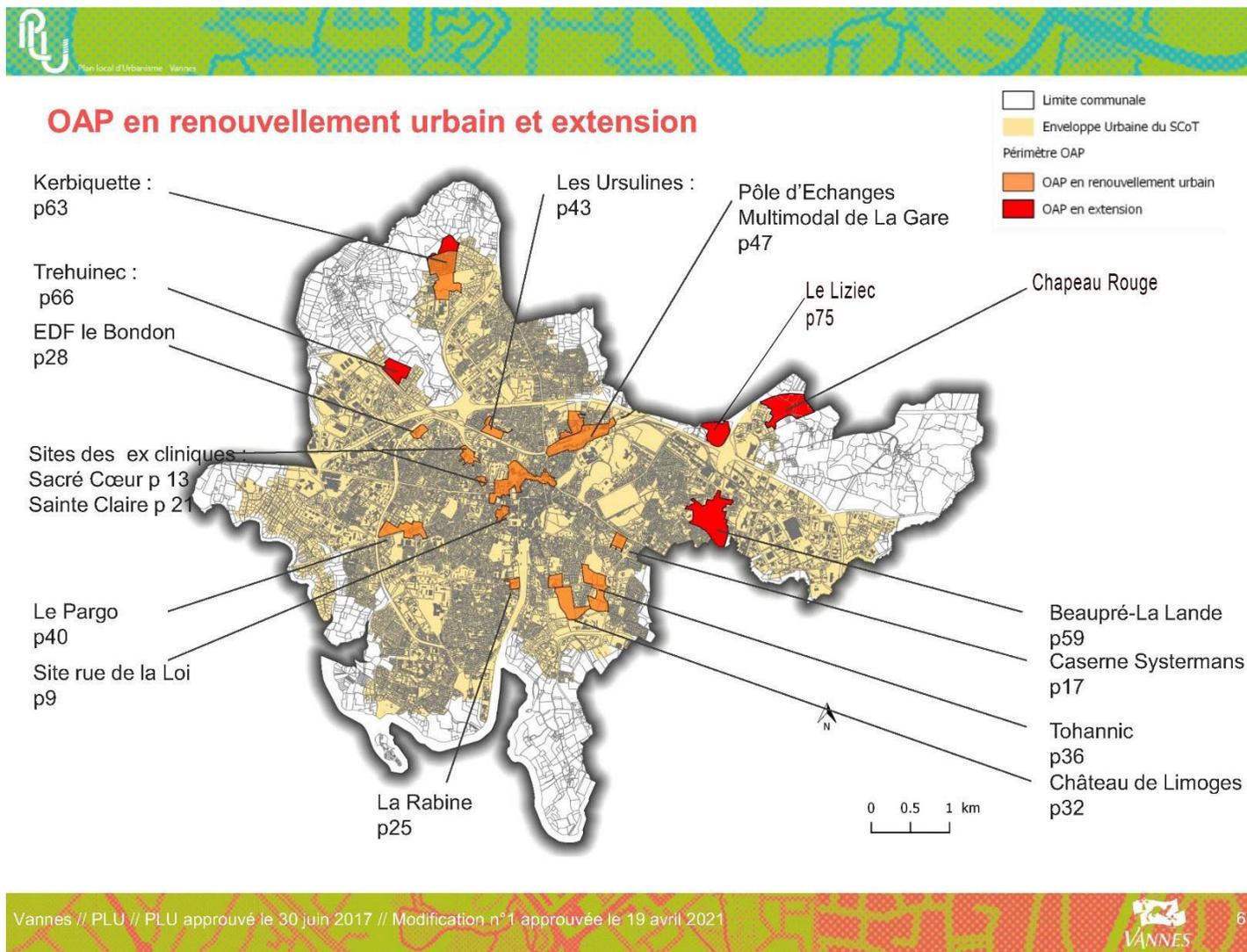


Figure 40 : Page 6 modifiée du document 3 du PLU sur les OAP du PLU de Vannes dans le cadre de la MECPLU

- Modification de la page 58 du document 3 du PLU sur les OAP du PLU de Vannes

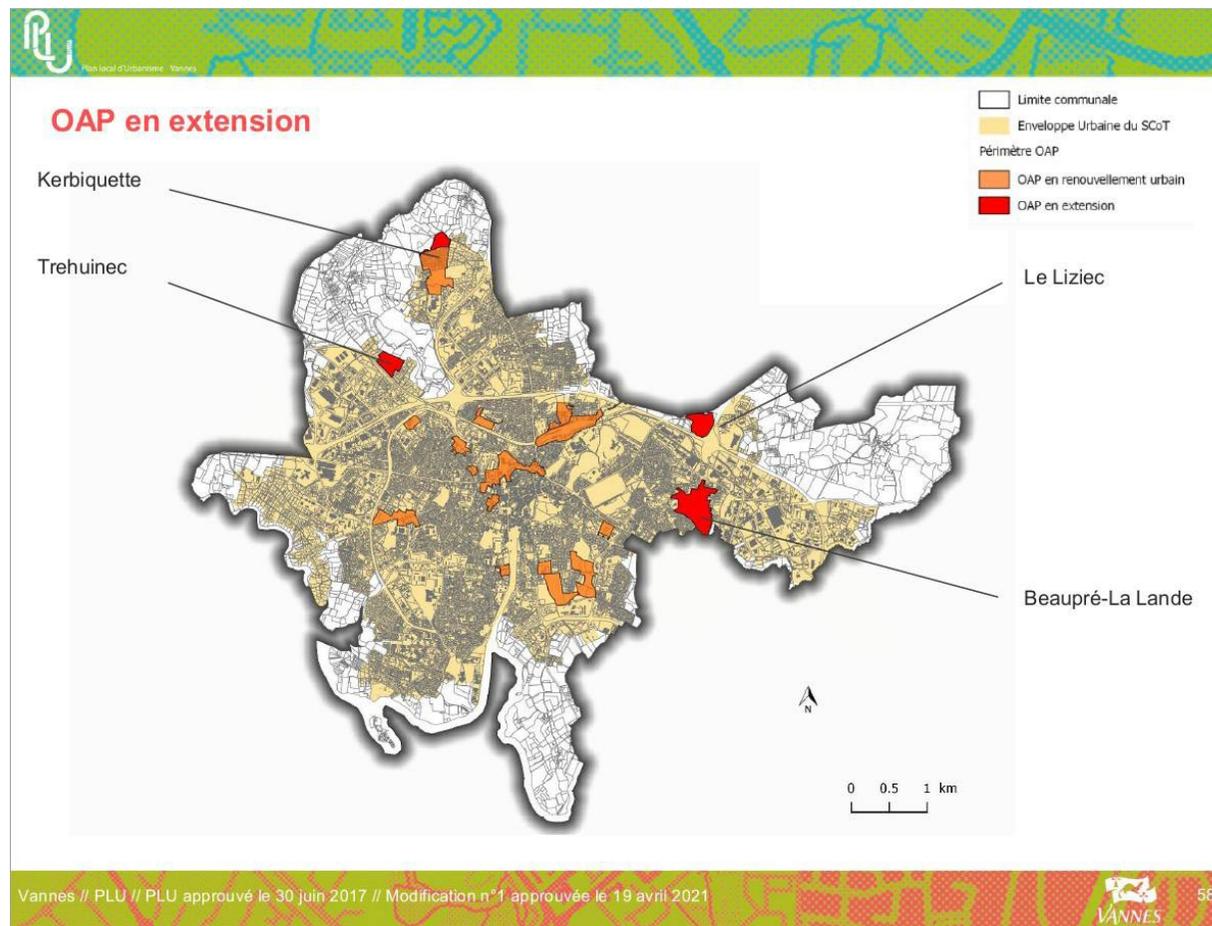


Figure 41 : Page 58 actuelle du document 3 du PLU sur les OAP du PLU de Vannes

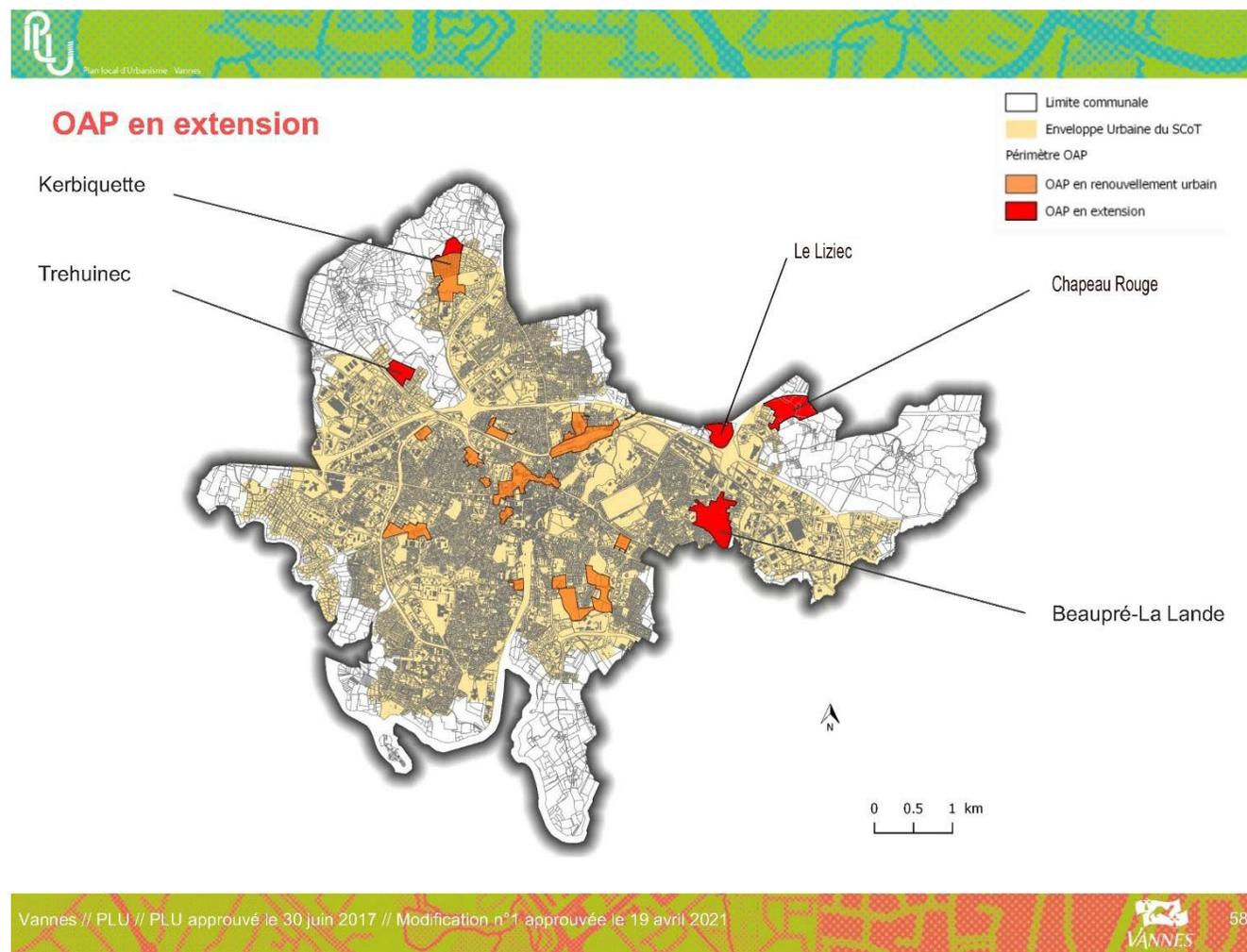


Figure 42 : Page 58 modifiée du document 3 du PLU sur les OAP du PLU de Vannes dans le cadre de la MECPLU

- Rajouter après la page 68 du document 3 du PLU sur les OAP du PLU de Vannes l'OAP Chapeau Rouge ci-dessous

### Chapeau Rouge

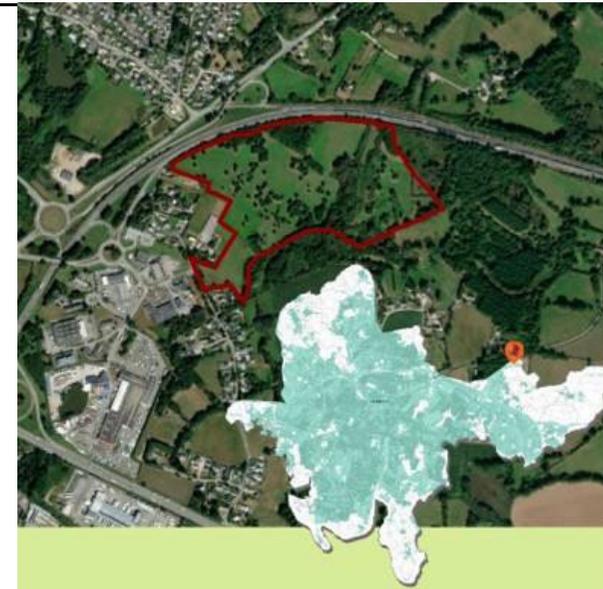
**Contexte** : Le site du futur établissement pénitentiaire est localisé au Nord-Est de la commune de Vannes, dans le secteur dit de Chapeau Rouge.

Le site est constitué actuellement de parcelles agricoles – A (72, 73), de parcelles à urbaniser - 2AU (n°124 ; 134 ; 227 ; 228 ; 279) et de parcelles "zones naturelles" – N (n°71 ; 131; 135 ; 137 ; 138).

Le nouveau zonage sera 1AUBpp.

**Enjeux** : Création d'un centre pénitentiaire s'intégrant dans le paysage existant, favorisant le maintien et/ou la compensation des milieux naturels impactés par le projet, assurer une desserte adaptée, limiter les co-visibilités avec les riverains.

**Orientations du PADD** : Définir une architecture durable, un maintien et un développement des milieux naturels, une neutralité du bâtiment en énergie, une limitation des pollutions lumineuses et sonores.



#### Principes d'occupation de l'espace

- Planter un établissement pénitentiaire dont les bâtiments seront au maximum en R+3+combles
- Limiter les étalements au sol
- S'appuyer sur le paysage en place

#### Principes d'accès et de desserte

- L'accès au site se fera par la parcelle du domaine pénitentiaire longeant la rue de Rohic.
- Principe de voies internes de dessertes des accès et des zones de parking

#### Principes paysagers et environnementaux

- Gérer les eaux pluviales à la parcelle avec une attention particulière sur le traitement des eaux usées
- Proposer des stationnements perméables plus écologiques, en surface minérale ou végétale avec un traitement des eaux adapté
- Préserver en partie les zones humides Nord-Ouest et prévoir une compensation des zones humides impactées conformément à la

<ul style="list-style-type: none"><li>- Respecter les implantations riveraines par des systèmes de filtres paysagers</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mise en place de cheminements PMR</li></ul>	<p>réglementation.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver le principe de haies le long de la RN 166</li><li>- Compenser les espaces végétalisés détruits dans le cadre de l'aménagement de la zone</li><li>- Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments par le choix des matériaux en lien avec les constructions voisines</li><li>- Limiter la pollution lumineuse par un travail fin des niveaux et orientations des systèmes d'éclairage</li></ul>
--	---	---

## MECPLU OAP - Chapeau rouge

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

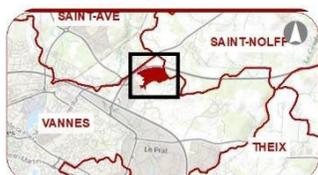
-  Périmètre de l'OAP
-  Limite communale
-  Etablissement pénitentiaire (localisation indicative)

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

-  Voies d'accès (localisation indicative)

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

-  Conservation de la haie et de l'aire de défense écologique existante
-  Création d'une haie et d'une aire de défense écologique
-  Aménagements paysagers divers
-  Arbre protégé
-  Arbre compensé



Fond de plan: BD Parcellaire, ESRI Imagery

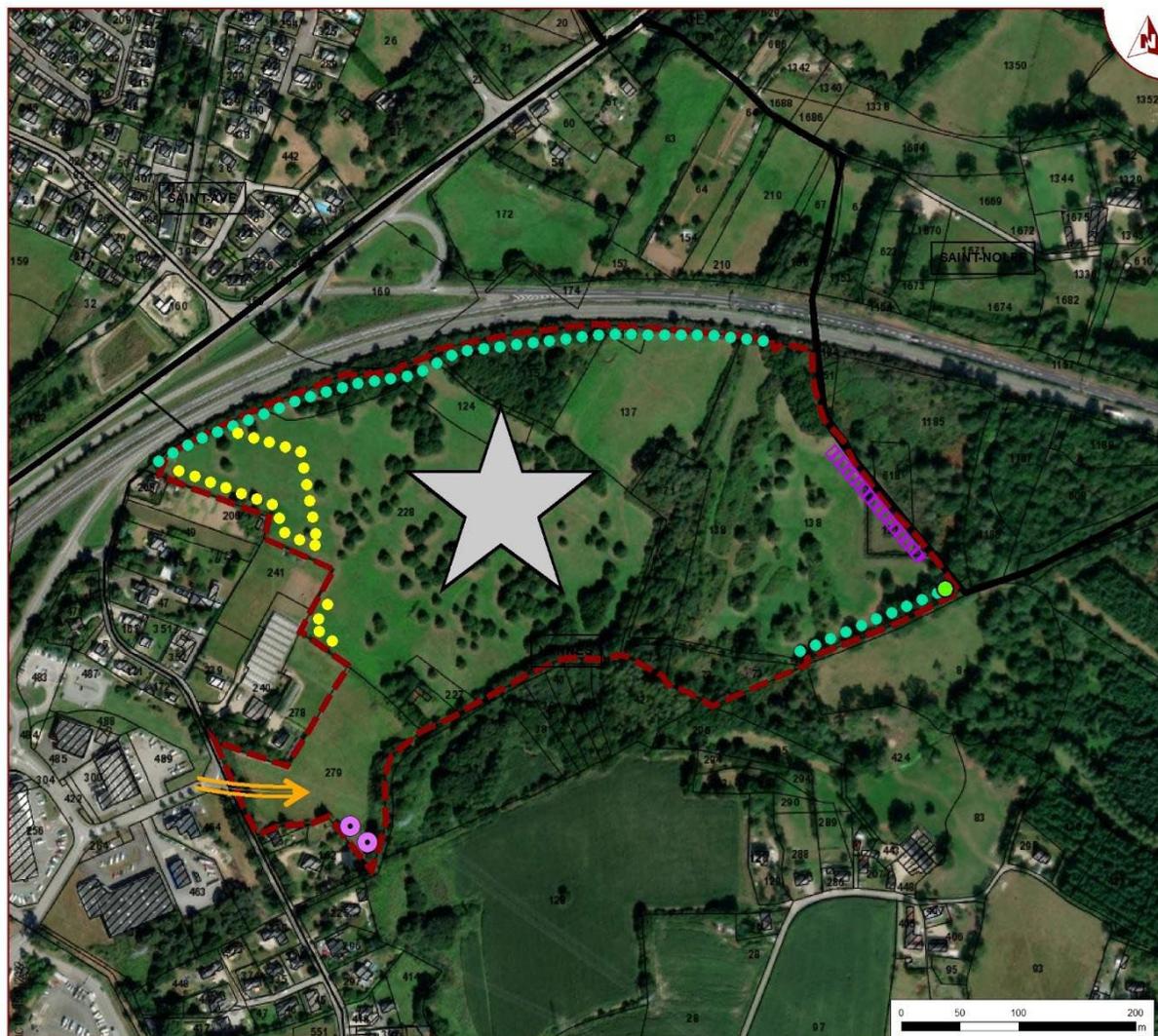


Figure 43 : OAP Chapeau Rouge, OAP pour l'extension d'urbanisation future à vocation économique

## **5.6 L'évaluation environnementale relative à la mise en compatibilité du PLU de Vannes**

Conformément à l'article R.104-13° du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU de Vannes dans le cadre de la construction de l'établissement pénitentiaire sur la commune de Vannes est soumise à évaluation environnementale.

Par conséquent, un rapport environnemental a été produit dans les formes définies par l'article R.104-18 du code de l'urbanisme et est directement intégré à la pièce E « Évaluation environnementale au titre du projet et des plans et programmes » du dossier d'enquête publique.

## 6 Présentation synthétique des évolutions du PLU de Vannes

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Vannes a été approuvé le 30 juin 2017. Il a par la suite fait l'objet d'une modification le 19 avril 2021.

Le périmètre du projet est inscrit en zone à urbaniser (1AU, A et N) au PLU de Vannes.

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation, sur la commune de Vannes, de tous les éléments du projet de construction de l'établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 550 places, implanté en partie Nord-Est de la commune, entre le quartier du chapeau rouge à l'Ouest et les parcelles agricoles à l'Est.

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, il convient de **créer un sous-secteur 1AUBpp à vocation spécifique (sous-secteur de la zone 1AUBp), uniquement destiné à la réalisation d'un établissement pénitentiaire** sur le court-terme.

La mise en compatibilité du PLU de Vannes se traduit par :

- la rédaction d'une notice de présentation présentant le projet et justifiant le nouveau secteur créé ;
- la modification du rapport de présentation ;
- la création d'un sous-secteur 1AUBpp spécifique uniquement destiné à la réalisation de l'établissement pénitentiaire et la reprise des plans de zonage afin de classer l'ensemble des

terrains concernés en zone 1AUBpp (zone à urbaniser à vocation de l'accueil d'un établissement pénitentiaire) ;

- la modifications de certaines dispositions générale du PLU et du règlement des zones à urbaniser afin d'y introduire les dispositions propres à ce nouveau sous-secteur créé ;
- La création d'une OAP spécifique « Chapeau Rouge » dédiée à l'implantation de l'établissement pénitentiaire.

La mise en compatibilité est donc circonscrite aux aspects strictement nécessaires à la construction de l'établissement pénitentiaire. Le projet sera réalisé conformément aux contraintes imposées par le PLU en lien avec les servitudes d'utilité publique et les plans annexes du PLU.

## 7 La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe du Morbihan

La commune de Vannes fait partie du territoire du SCoT du Golfe du Morbihan qui a été approuvé le 13 février 2020. Il compte 34 communes dont la commune de Vannes. La surface couverte par le SCoT est de 807 km<sup>2</sup> soit environ 40 km du Nord au Sud et 35 km d'Est en Ouest à vol d'oiseau.

L'intercommunalité Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération a vu le jour le 1<sup>er</sup> janvier 2017, suite à la fusion de Vannes aggro, Loc'h Communauté et la Communauté de communes de la presqu'île de Rhuys.

La compatibilité du projet de construction de l'établissement pénitentiaire avec les différentes pièces du SCoT est présentée ci-après.

### 7.1 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) pose les bases :**

- D'un renforcement de la cohésion du territoire et du confortement de celui-ci au bénéfice de tous,
- D'un territoire d'équilibre organisant les responsabilités de chacun tout en reconnaissant les complémentarités,

- D'un accompagnement des transitions sociales économiques et environnementales.

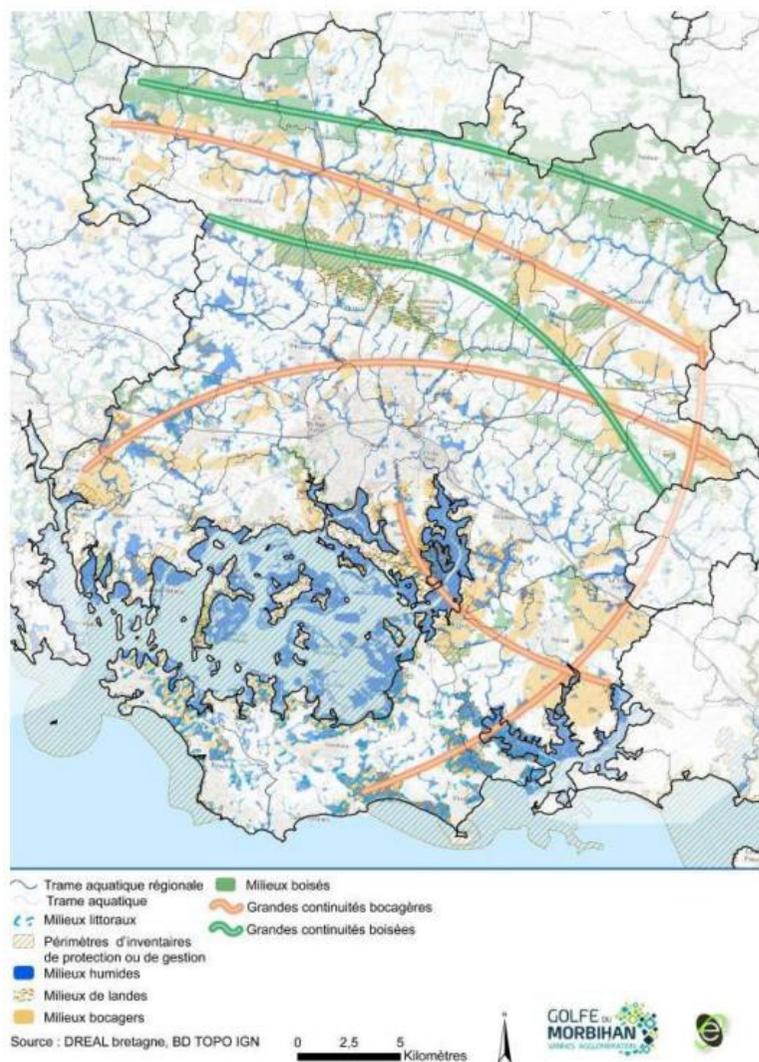
Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
<b>Orientation 1 : Renforcer la cohésion du territoire / conforter le positionnement du territoire au bénéfice de tous</b>	
<p><b>Confirmer le rôle moteur du territoire dans les dynamiques bretonnes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolider les atouts d'un territoire connecté en 3 dimensions : terre, mer et air</li> <li>- Rester une locomotive économique, cœur de bassin d'emploi</li> <li>- Se positionner comme un territoire à haut niveau d'équipements</li> </ul>	<p>Le projet permettra la création d'emplois et positionnera l'agglomération de Vannes comme un territoire à haut niveau d'équipements.</p>
<p><b>Faire de l'attractivité démographique une dynamique inclusive</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparer le territoire au cap des 200 000 habitants à l'année</li> <li>- Naître, grandir, étudier et travailler sur le territoire... en y habitant</li> <li>- Partager l'exigence d'une offre de logements diversifiée</li> </ul>	<p>Non concerné</p> <p>Néanmoins le projet en créant des emplois sera à l'origine de l'arrivée de nouveaux habitants et habitantes qui devront trouver des logements sur le territoire.</p>

Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
<b>Conforter la qualité de vie et les identités du Territoire</b> - Préserver et mettre en valeur la pluralité des paysages du territoire - Conserver une armature verte et bleue fonctionnelle - Produire du cadre de vie par l'aménagement urbain	Non concerné  Néanmoins, le projet prendra en compte la trame verte et bleue. Il ne remet pas en cause le cours d'eau (trame bleue) au Sud du site.
<b>Orientation 2 : Développer un territoire d'équilibres / organiser les responsabilités en reconnaissant les complémentarités</b>	
<b>Participer conjointement à structurer le territoire</b> - Un territoire, trois dynamiques complémentaires : les landes de Lanvaux, le cœur d'agglomération, le golfe et ses îles - Reconnaître le rôle structurant des espaces agricoles et naturels - Mettre en relief les centralités	Non concerné
<b>Organiser une offre de mobilité adaptée à l'organisation territoriale</b>	Le projet sera accessible via les infrastructures de transports.

Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
- Un territoire accessible avec une mobilité facilitée - Faciliter l'intermodalité, les possibilités de voyager à plusieurs et l'usage des modes actifs - Promouvoir les mobilités décarbonées et le « télétravail » - Optimiser et mailler les réseaux (routiers, cyclables, etc.)	Le projet s'accompagne d'une réflexion pour améliorer la desserte en transport en commun de l'établissement pénitentiaire.
<b>Les économies au service d'un équilibre territorial</b> - Des centralités animées par les économies - Promouvoir le développement de l'économie productive - Optimiser le foncier économique dédié - Développer l'offre « 4 saisons » de cette destination touristique	Non concerné
<b>Orientation 3 : Accompagner les transitions sociales, économiques et environnementales</b>	
<b>Vers un territoire qui intègre les transitions environnementales</b>	Le projet sera conçu de manière à prendre en compte le changement

Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre la mesure du changement climatique</li> <li>- Développer le potentiel énergétique du territoire</li> <li>- Faire du risque et des enjeux climatiques des leviers d'innovation</li> </ul>	<p>climatique (principes d'assainissement pour réduire les risques d'inondation, recours aux énergies renouvelables...).</p>
<p><b>Valoriser les ressources du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser la pression sur la ressource en eau</li> <li>- Optimiser les tissus urbains et préserver le sol et le sous-sol</li> <li>- Offrir un air de qualité par une réduction des émissions de gaz à effet de serre</li> </ul>	<p>Le projet d'environ 16 ha s'inscrit en zone à urbaniser, en zones agricole et naturelle du PLU dont moins de la moitié en zones naturelles. Le SCOT prévoit une consommation foncière de 675 ha maximum sur la période 2020-2035 pour réduire les effets du développement urbain sur les espaces agricoles et naturels.</p> <p>Le projet d'établissement pénitentiaire ne remet pas en cause cet objectif du PADD.</p>
<p><b>Un projet résilient qui développe la capacité d'adaptation aux mutations socio-économiques</b></p>	<p>Non concerné</p>

Disposition	Compatibilité du projet avec le PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habiter, travailler, se déplacer, consommer différemment</li> <li>- Adapter le territoire au vieillissement de la population</li> <li>- Ancrer l'ère numérique dans le territoire et ne pas la subir</li> </ul>	



Le projet est compatible avec les objectifs du PADD du SCOT du Golfe de Morbihan- Vannes Agglomération. En effet, la mise en place du centre pénitentiaire vise à renforcer les équipements publics sur le territoire tout en respectant l'objectif de préservation de la biodiversité à travers de grandes continuités écologiques.

Figure 44 : Préservation de la biodiversité à travers de grandes continuités écologiques (SCOT du Golfe du Morbihan)

## 7.2 Compatibilité avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO) et le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT fixe un certain nombre d'objectifs. Il est composé de deux grands axes déclinés en 9 grandes orientations, elles-mêmes déclinées en 32 grands objectifs.

Ces orientations et objectifs sont fondés sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les deux grands axes et leurs orientations respectives sont :

- Axe 1 : Organisation du développement pour une gestion économe et équilibrée du territoire :
  - Orientation 1 : Assurer un développement équilibré et respectueux du territoire ;
  - Orientation 2 : Promouvoir une offre de logement équilibrée et un urbanisme durable ;
  - Orientation 3 : Organiser des mobilités durables ;
  - Orientation 4 : Renforcer la qualification de destination d'exception par la qualité des aménagements et des paysages ;
  - Orientation 5 : Traduire localement les dispositions de la Loi Littoral ;

- Axe 2 : Maintenir et développer les conditions de l'attractivité du territoire :
  - Orientation 6 : Conforter les espaces agricoles et naturels au cœur du projet ;
  - Orientation 7 : Se donner les moyens d'une exemplarité environnementale et énergétique ;
  - Orientation 8 : Accompagner les évolutions démographiques et sociales par les équipements et services ;
  - Orientation 9 : Conforter l'attractivité économique au service de l'équilibre du territoire.

L'orientation 8 a comme sous-objectif de « permettre les grands projets d'équipements et de services ». L'établissement pénitentiaire en tant qu'administration publique, est ainsi compatible avec le DOO du SCOT de l'intercommunalité.

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
<b>ORIENTATION 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DU TERRITOIRE</b>	
<p>Objectif 1.1 - Organiser et valoriser les complémentarités des 3 composantes principales de l'intercommunalité</p> <p><u>Vannes : pôle majeur</u> La Ville de Vannes a vocation à consolider son attractivité et son positionnement dans l'organisation territoriale régionale. Tout en structurant son accueil démographique et sa production diversifiée d'habitats, elle a pour objectif de demeurer le foyer des grands équipements liés notamment à la culture, au tourisme, à l'économie de pointe ou encore au tertiaire et à l'emploi présentiel. Son organisation structurée et accessible, doit être bénéfique à l'ensemble des communes du territoire.</p>	<p>Le projet d'établissement pénitentiaire est envisagé sur la commune de Vannes qui est un pôle majeur au DOO du SCOT pour accueillir les grands équipements. Le projet est donc compatible avec l'objectif 1.1 du SCOT.</p>
<p>Objectif 1.2 - Assurer un développement équilibré modérant la consommation foncière</p>	<p>Le projet consommera 15,8 ha des 60 hectares prévus pour les grands équipements.</p>

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
<p>60 hectares pour les projets de grands équipements et services</p>	<p>Dans le SCOT, les ha envisagés pour les autres projets d'équipements ne sont pas cités précisément. Il n'est ainsi pas possible de conclure clairement si le projet d'établissement pénitentiaire ne fera pas dépasser la consommation foncière de 60 ha pour les équipements publics.</p> <p><b>Suite à un échange avec le SCOT le 18/03/2022, le projet avec ses environs 16 ha est compatible avec cet objectif de consommation de 60 ha.</b></p> <p>Le projet prend en compte la trame verte et bleue. Il ne remet pas en cause le cours d'eau (trame bleue) au Sud du site.</p>

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
Objectif 1.3 - Une organisation territoriale qui privilégie les centralités locales	Le projet d'établissement pénitentiaire se situe à Vannes en bordure de l'urbanisation existante et en partie sur une zone à urbaniser au PLU.  Il vient renforcer les équipements mis en place sur le territoire avec un nouveau centre pénitentiaire de 550 places.
<b>ORIENTATION 2 : PROMOUVOIR UNE OFFRE DE LOGEMENT EQUILIBREE ET UN URBANISME DURABLE</b>	
Objectif 2.1 - Organiser la production de logements selon l'armature territoriale	Non concerné
Objectif 2.2 - Diversifier l'offre de logements	Non concerné
Objectif 2.3 - Mettre en œuvre un urbanisme durable	Non concerné
<b>ORIENTATION 3 : ORGANISER DES MOBILITES DURABLES</b>	
Objectif 3.1 - Engager une politique cyclable et piétonne ambitieuse	Non concerné
Objectif 3.2 - Optimiser les transports	Une réflexion est portée sur l'amélioration de la

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
collectifs urbains et interurbains	desserte du site par les transports en communs.
Objectif 3.3 - Développer le potentiel multimodal du territoire	Non concerné
Objectif 3.4 - Organiser les mobilités Touristiques	Non concerné
<b>ORIENTATION 4 - RENFORCER LA QUALIFICATION DE DESTINATION D'EXCEPTION PAR LA QUALITE DES AMENAGEMENTS ET DES PAYSAGES</b>	
Objectif 4.1 - Mettre en valeur la richesse et la diversité paysagère qui fait du territoire une destination d'exception	Le projet est aménagé de manière à traiter qualitativement l'entrée de ville le long de la RN166.
Objectif 4.2 - Valoriser tous les patrimoines	Non concerné
Objectif 4.3 - Mettre en œuvre des cadres de vie de qualité Premier vecteur de l'image de la ville, les « entrées » nécessitent un traitement spécifique. Etant donné qu'il s'agit de secteurs attractifs, notamment pour l'implantation d'activités, la mise en	Le projet est situé à l'entrée de ville de la ville de Vannes, par conséquent, un traitement paysager sera mis en place afin d'éviter la pollution visuelle caractéristique des entrées de ville. Un dossier d'entrée de ville est réalisé dans le cadre du projet (pièce D1 du dossier DUP).

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
œuvre d'objectifs qualitatifs est d'autant plus importante.	
<b>ORIENTATION 5 - TRADUIRE LOCALEMENT LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL</b>	
Objectif 5.1 - Conditions d'urbanisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés	<p>Le projet se situe sur une commune concernée par la loi littorale mais est à plus de 100 m du littoral. D'après les critères d'identification des agglomérations et villages et localisation, la commune de Vannes est une agglomération.</p> <p>Le Code de l'urbanisme dispose notamment que «L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Cette règle est une disposition anti-mitage c'est-à-dire une règle visant à éviter une dissémination spontanée ou insuffisamment contrôlée de constructions implantées dans des zones rurales ou en périphérie des agglomérations, entraînant une</p>

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
/	<p>détérioration du paysage et des risques de pollution du milieu naturel.</p> <p>Le secteur de Chapeau Rouge situé au-delà de la RN165 est déjà urbanisé. Ainsi, la RN165 ne constitue pas une limite à l'urbanisation mais est englobée dans l'agglomération.</p> <p><b>En conséquence, l'implantation de l'établissement pénitentiaire sur le site de Chapeau Rouge ne remet pas en cause l'objectif 5.1 du DOO.</b></p>
Objectif 5.2 - Préserver des coupures d'urbanisation	<p>Le projet ne se situe pas au droit d'une coupure d'urbanisation.</p> <p><b>Il ne remet donc pas en cause l'objectif 5.2 du DOO.</b></p>
Objectif 5.3 - Conditions d'urbanisation des espaces proches du rivage	<p>Le projet ne se situe pas dans un espace proche du rivage.</p>

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
	<b>Il ne remet donc pas en cause l'objectif 5.3 du DOO.</b>
Objectif 5.4 - Ménager le littoral tout en accompagnant les usages qui le caractérisent	<p>Le projet ne se situe pas dans la bande des 100 m.</p> <p>Il ne remet pas en cause l'objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de permettre le développement des activités agricoles et conchylicoles,</li> <li>- d'assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravaning,</li> </ul> <p>Le projet ne se situe pas au droit des espaces remarquables à protéger.</p> <p><b>Ainsi, le projet ne remet pas en cause l'objectif 5.4 du DOO.</b></p>
<b>ORIENTATION 6 - CONFORTER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AU CŒUR DU PROJET</b>	
Objectif 6.1 - Assurer une politique d'accompagnement des activités primaires	Le projet est situé sur des terres agricoles non exploitées depuis plus de 10 ans. Néanmoins, seul un petit bout de l'aire

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
Préservation des terres agricoles	d'étude est inscrite en zone agricole du PLU de Vannes. <b>Son implantation ne remet pas en cause cet objectif.</b>
Objectif 6.2 - Diffuser la biodiversité en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue	Le projet prend en compte la trame verte et bleue, ne remet pas en cause le cours d'eau au Sud du site. Il prévoira des aménagements paysagers et en lien avec le milieu naturel pour éviter et réduire les impacts sur la biodiversité.
Objectif 6.3 - Renforcer la nature en ville	Non concerné
Objectif 6.4 - Prévoir et anticiper les risques naturels et technologiques	Le projet mettra en place des aménagements afin de limiter la prise aux vents/ mouvements de terrain/ érosion/risque inondation.
<b>ORIENTATION 7 - SE DONNER LES MOYENS D'UNE EXEMPLARITE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE</b>	
Objectif 7.1 - Assurer une politique qui anticipe les transitions énergétiques	Une étude ENR sera réalisée ultérieurement afin de promouvoir le recours aux énergies

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
	renouvelables. Il est à noter que l'APIJ s'est attaché un AMO Bioclimatique pour son projet d'établissement pénitentiaire sur la commune de Vannes.
Objectif 7.2 - Préservation et gestion des ressources	Néanmoins, le projet gèrera ses eaux pluviales et vérifiera la faisabilité de la desserte en eau de l'établissement pénitentiaire et du traitement de ses eaux usées par les stations d'épurations existantes. Il pourra également mettre en place des mesures pour limiter la consommation en eau.
Objectif 7.3 - Une politique de valorisation des déchets	Dans le cadre de la construction de l'établissement pénitentiaire, l'APIJ privilégiera des matériaux biosourcés, recyclés, recyclables et durables.

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
<b>ORIENTATION 8 - ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET SOCIALES PAR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	
<p>Objectif 8.1 - Permettre les grands projets d'équipements et de services</p> <p>Certains équipements structurants sont déjà au stade de travaux, d'études ou de réflexion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piscine en cours à Elven,</li> <li>- Rénovation parc expo Chorus et palais des arts à Vannes,</li> <li>- Salle polyvalente séminaire à l'île aux moines,</li> <li>- Base nautique au Bono,</li> <li>- Base nautique de Toulindac à Baden,</li> <li>- Centre d'interprétation de l'ostréiculture Ostréapolis à Le-Tour-du-Parc,</li> <li>- Aménagement du village du Château de Suscinio,</li> <li>- Infrastructure pour gestion des boues de dragage du Golfe du Morbihan sur le site de Tohannic à Vannes,</li> <li>- Le téléski sur les anciennes lagunes à Le-Tour-du-Parc,</li> <li>- Infrastructures routières,</li> </ul>	<p>Le projet de construction du centre pénitentiaire, même s'il n'est pas cité explicitement dans le SCOT, a pour objectif le développement d'un équipement structurant à l'échelle du SCOT.</p> <p>Afin d'anticiper les besoins fonciers associés à de tels projets, une capacité de 60 ha est anticipée dans le SCoT pour une traduction en terme de maîtrise foncière ou de classement dans les documents d'urbanisme locaux.</p> <p>Le SCOT a confirmé que l'établissement pénitentiaire entre dans l'enveloppe foncière prévue.</p>

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
- Etc.  <u>Cette liste non exhaustive ne saurait limiter l'implantation de futurs équipements ou services d'importance pour le territoire, non identifiée à la date d'approbation du SCoT.</u>	
Objectif 8.2 - Anticiper les équipements et services de proximité	Non concerné
Objectif 8.3 - Déployer les réseaux de communications électroniques	Non concerné
<b>ORIENTATION 9 - CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE AU SERVICE DE L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE</b>	
Objectif 9.1 - Animer les centralités par les économies	Non concerné
Objectif 9.2 - Promouvoir le développement de l'économie productive	Non concerné
Objectif 9.3 - Développer les fonctions tertiaires et supérieures du cœur d'agglomération	Non concerné

Dispositions	Compatibilité du projet avec le SCOT du Golfe de Morbihan – Vannes Agglomération
Objectif 9.4 - Optimiser le foncier économique dédié	Non concerné
Objectif 9.5 - Développer l'offre touristique « quatre saisons »	Non concerné

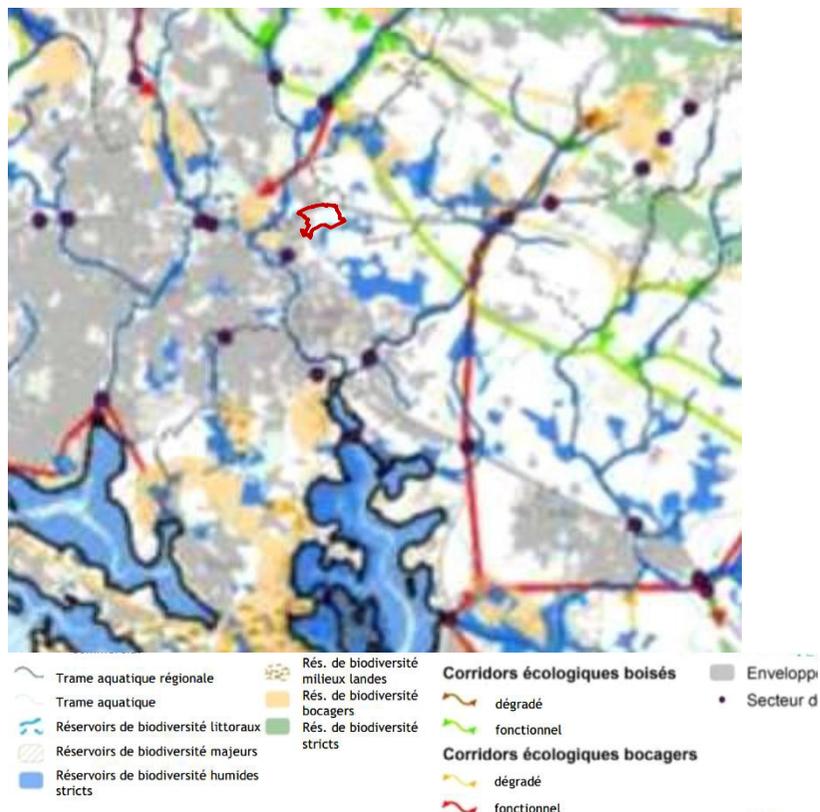


Figure 45 : Trame verte et bleue du SCOT du Golfe du Morbihan

### 7.3 Compatibilité avec le rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend 3 livrets :

- Livret 1 composé du diagnostic de l'agglomération reposant sur la qualité de vie des habitants (logements, infrastructures de transport, travail et mobilité),

- Livret 2 composé de l'état initial de l'environnement portant sur les thèmes environnementaux tels que les milieux physiques, les paysages et patrimoines, les milieux naturels, la ressource en eau et le milieu humain.
- Livret 3 composé des chapitres suivants :
  - Chapitre 1 : justification du projet ;
  - Chapitre 2 : analyse de la cohérence du SCOT avec les documents, plans et programmes ;
  - Chapitre 3 : présentation de la méthode d'évaluation environnementale ;
  - Chapitre 4 : analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du SCOT et présentation des mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables ;
  - Chapitre 5 : analyse des sites susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du SCOT ;
  - Chapitre 6 : analyse des incidences sur Natura 2000 ;
  - Chapitre 7 : indicateurs de suivis ;
  - Chapitre 8 : le résumé non technique.

**Le projet étant compatible avec le PADD, le document d'orientations et d'objectifs (DOO) et le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC), il ne remet pas en cause l'ensemble des pièces du rapport de présentation qui sont basés notamment sur le PADD, le DOO et le DAAC.**

## 7.4 Conclusion

**Le projet d'établissement pénitentiaire et donc la mise en compatibilité du PLU qui permet la réalisation du projet d'établissement pénitentiaire est donc compatible avec le SCoT de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération.**

