

Kaufman&Broad Bretagne

**Aménagement du quartier d'habitations « Beaupré –
La Lande - Secteur 1 », à Vannes (56)**

Demande d'examen au cas par cas / *Annexes*

21 avril 2026



FICHE SIGNALÉTIQUE

Maitre d'ouvrage / Porteur du projet

Raison sociale : Kaufman&Broad Bretagne

Adresse : 5 rue de Châtillon
35 000 - RENNES

Téléphone : 06.11.73.59.54

Interlocuteur : Mme Marie-Amandine JOURNOUD - Directrice de projets
MAJOURNOUD@ketb.com

Site du projet

Nom et localisation du projet : Aménagement du quartier d'habitations « Beaupré – La Lande - Secteur 1 », à Vannes (56)

Parcelles cadastrales : Section BL, numéros 701, 1093, 1098 et 1099

Bureau d'études en charge de l'étude

Raison sociale : DM EAU 

Adresse : ZA de La Chauvelière - 8, rue Charles Lindbergh - 35 150 JANZE

Téléphone : 02.99.47.65.63

Site internet : <http://www.dmeau.fr>

Représentant : Samuel MOREAU - Gérant
s.moreau@dmeau.fr

Interlocuteurs en charge du dossier : Julien MACQUET – Chargé d'études
j.macquet@dmeau.fr

Références du rapport d'étude

Titre : Demande d'examen au cas par cas relative au projet d'aménagement du quartier d'habitations « Beaupré – La Lande - Secteur 1 », à Vannes (56)

Version : 21 avril 2026 (V6)

ANNEXE 4 : NATURE DU PROJET



1. HISTORIQUE DES PROCEDURES ET DU PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL DU SECTEUR

1.1. Procédures antérieures au titre de la loi sur l'Eau

Un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, soumis à enquête publique, a été élaboré en janvier 2012, sur une emprise opérationnelle de 16,1 ha, augmentée de 6,17 ha d'apports liés à des ruissellements amonts. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'aménagement global d'un écoquartier, secteur de « Beaupré – La Lande », dont le périmètre du projet est intégré au sein d'un Permis d'Aménager.

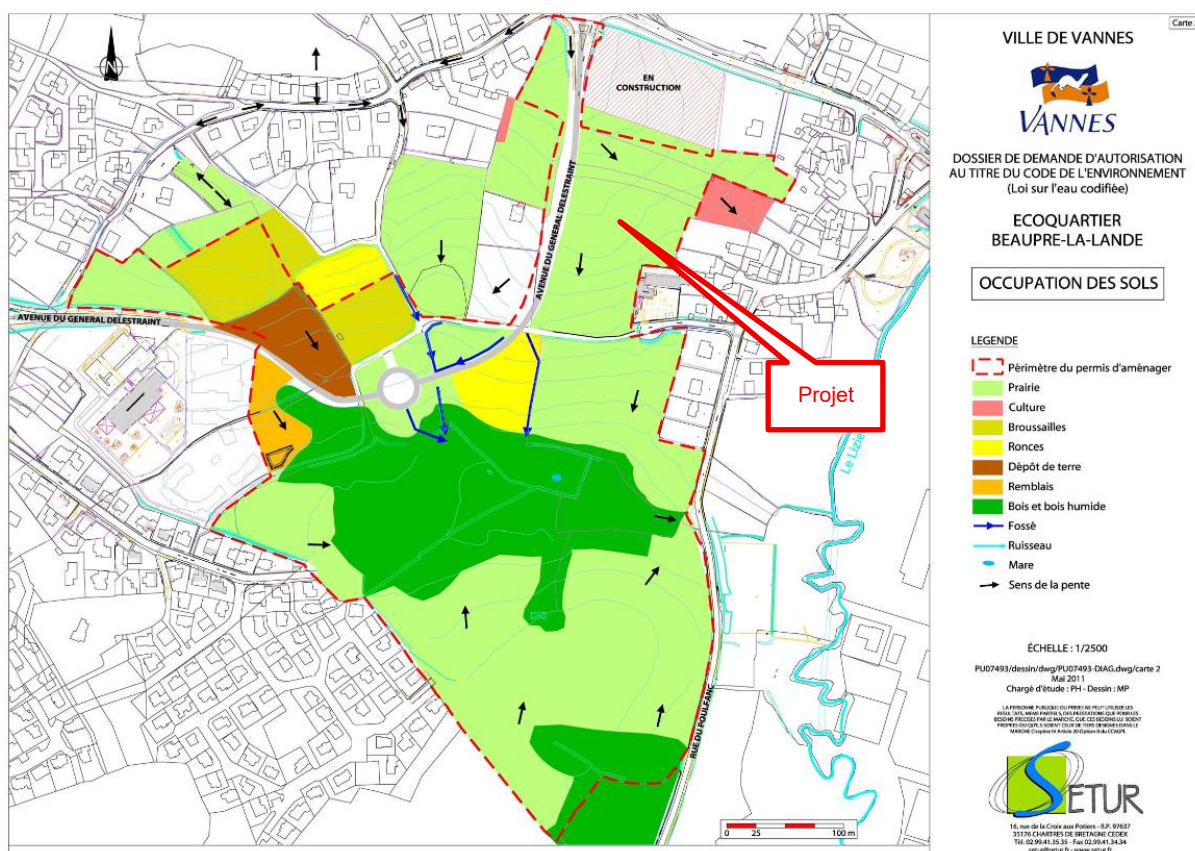


Figure 1 : Périmètre de l'autorisation au titre de la loi sur l'Eau - SETUR

Afin de réguler les rejets d'eaux pluviales issus du projet de l'écoquartier, des ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être réalisés.

La zone d'étude a été découpée en bassins versants, afin d'affiner les modalités de gestion des eaux pluviales, au plus près possible de la réalité physique du terrain.

La création de 7 ouvrages de rétention, correspondant au découpage en 7 bassins versants de la zone d'étude, pour un volume total de stockage de 2 430 m³, permettra de compenser l'imperméabilisation des sols liés à l'aménagement de cet éco quartier.

Pour information, le présent projet est situé dans le bassin versant n°2, dont les caractéristiques sont résumées dans le tableau ci-après :

Nom du secteur	Superficie desservie	Coeff d'imperméabilisation	Débit de fuite (l/s)	Volume à stocker (m³)	Superficie des bassins tampons
Bassin versant 1	3,88 ha	0,41	12 l/s	590 m³	6035 m²
Bassin versant 2	2,59 ha	0,55	8 l/s	550 m³	1570 m²
Bassin versant 3	2,16 ha	0,67	7 l/s	640 m³	1535 m²
Bassin versant 4	1,56 ha	0,4	5 l/s	230 m³	1200 m²
Bassin versant 5	1,41 ha	0,53	4 l/s	290 m³	840 m²
Bassin versant 6	0,2 ha	0,80	1 l/s	70 m³	590 m²
Bassin versant 7	0,42 ha	0,40	1 l/s	60 m³	230 m²
TOTAL	12,22 ha	/	38 l/s	2430 m³	12 000 m²

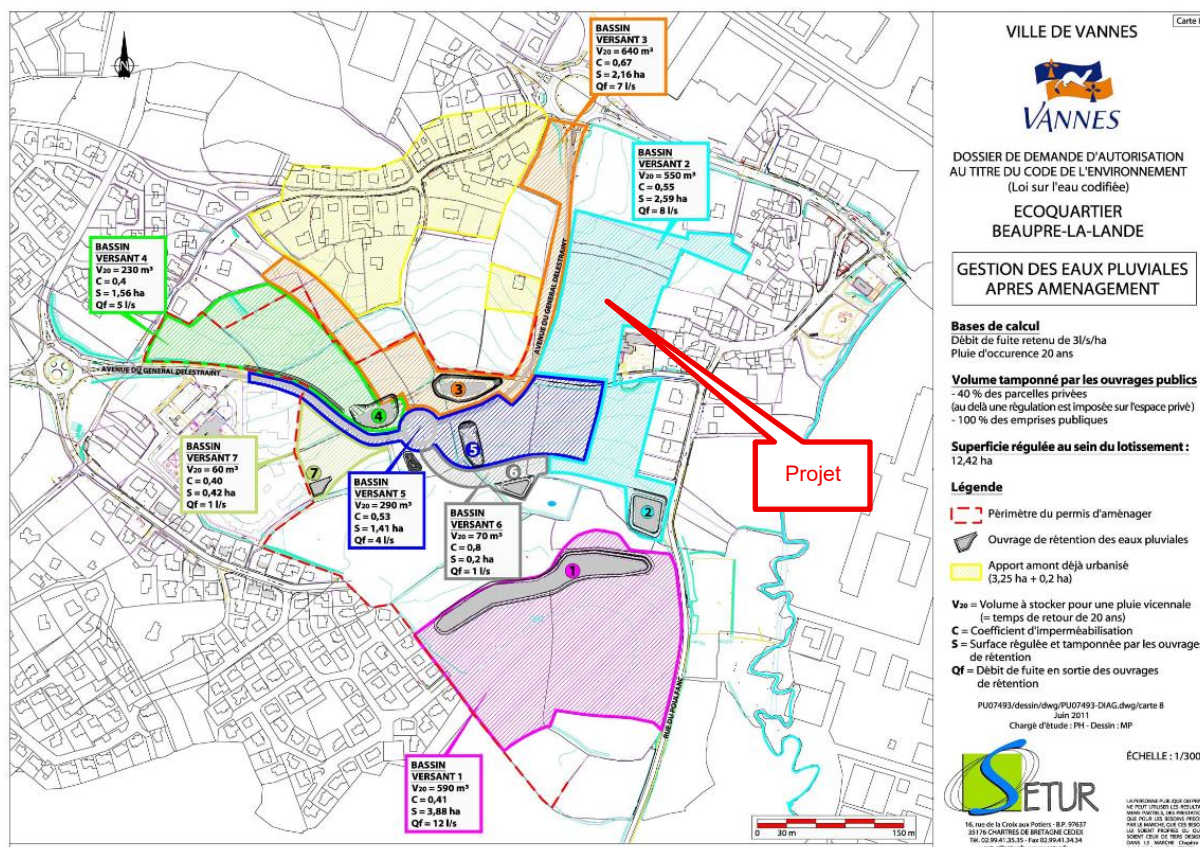


Figure 2 : Découpage de l'écoquartier en bassins versants - SETUR

Par arrêté préfectoral du 11 janvier 2013, la Commune de Vannes a été autorisée à réaliser le projet, au titre de la Loi sur l'Eau, projet ayant ensuite fait l'objet d'une concertation publique courant 2015.

Quelques modifications concernant les équipements hydrauliques et les zones humides impactées ont, par la suite, été apportées au dossier initial, transmis à la Police de l'Eau le 10 août 2016. Des prescriptions complémentaires à l'arrêté préfectoral du 11 janvier 2013 ont ainsi été émises par un nouvel arrêté le 10 février 2017.

- ⇒ Le dossier Loi sur l'eau initial ayant plus de 10 ans, et dans un souci de transparence vis-à-vis des services de l'Etat, Kaufman&Broad, après échange avec les services de la DDTM, envisage de déposer une nouvelle procédure déclarative au titre de la Loi sur l'eau (article R 214-1 du Code de l'Environnement et suivants).

	Bassin 1	Bassin 2	Bassin 3	Bassin 4	Bassin 5	Bassin 6	Bassin 7
Volume modifié au lieu de	590 m ³	790 m³ 550 m ³	430 m³ 640 m ³	170 m³ 230 m ³	340 m³ 290 m ³	70 m ³	60 m³ 40 m ³
Surface BV interceptée au lieu de	3,88 ha	3,94 ha 2,59 ha	1,98 ha 2,16 ha	1,15 ha 1,56 ha	1,62 ha 1,41 ha	0,2 ha	0,26 ha 0,42 ha
Coefficients d'imperméabilisation au lieu de	0,41	0,51 0,55	0,54 0,67	0,40	0,53	0,80	0,40
Débit de fuite au lieu de	12 l/s	12 l/s 8 l/s	6 l/s 7 l/s	4 l/s 5 l/s	5 l/s 4 l/s	1 l/s	1 l/s

Figure 3 : Modifications des caractéristiques des 7 bassins de rétention – Extrait de l'arrêté préfectoral du 10 février 2017

- ⇒ **Le nouveau dossier Loi sur l'eau respectera le règlement pluvial de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération entrée en vigueur depuis le 1er septembre 2022, et dont les dispositions applicables au projet sont définies dans l'encas ci-après**

Le principe de ce règlement est basé sur le « zéro rejet » : ce qui implique que les eaux de pluie ruisselées doivent être infiltrées près de leur source et à la parcelle. Ainsi, le règlement local stipule :
« Tout projet d'aménagement et de construction d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles devra être élaboré sans rejets au domaine public, a minima, pour une pluie de période de retour 10 ans sur 240 minutes soit 35mm. Au-delà d'un événement pluvieux d'occurrence décennale, l'aménageur devra concevoir ses ouvrages pour permettre, lorsqu'ils sont saturés, de générer le moins d'impact possible. En aucun cas ne sera privilégié le rejet vers les réseaux d'eaux pluviales alors saturés. »

Le dimensionnement des ouvrages d'infiltration se résume donc à la formule simplifiée suivante :

$$V_{\text{volume de stockage infiltration (m}^3\text{)}} = S_{\text{Surface Imperméable (m}^2\text{)}} \times 0,035$$

Pour calculer la **S**urface Imperméable :

- On applique un coefficient de 1 à toutes les surfaces imperméables (toitures, parkings, voiries...)
- On applique un coefficient de 0 à toutes les surfaces perméables ou semi-perméables (espaces végétalisés, toitures végétalisées, parkings ou voiries drainantes ou végétalisés, stabilisés...)

Temps d'infiltration :
La concentration des eaux pluviales en un point sera limitée afin de permettre une infiltration totale d'une pluie de 35mm en 5 jours.

Le tableau ci-après résume les surfaces imperméabilisées à prendre en compte pour le calcul du volume à infiltrer :

Surfaces perméables	C _{imp}
Espaces verts	0
Surfaces semi-perméables	C _{imp}
Surface pavée à joints en sable ou végétalisés - Chemins en sable	0
Voirie étanche ou poreuse avec structure réservoir	0
Toitures végétalisées stockantes	0
Surfaces imperméables	C _{imp}
Toitures classiques	1
Voirie étanche	1

1.2. Etude d'impact relative à l'aménagement global du secteur de la Lande et dérogation au titre des espèces protégées

Une étude d'impact a été réalisée en 2016 sur le secteur de la Lande, correspondant à une emprise largement supérieure à celle du périmètre opérationnel du présent projet. Elle comprend également le dossier d'enquête publique afférent.

Une enquête publique s'est ainsi déroulée du 4 janvier au 6 février 2017, tandis qu'un rapport de la Commission d'enquête a été établi le 6 mars 2017.

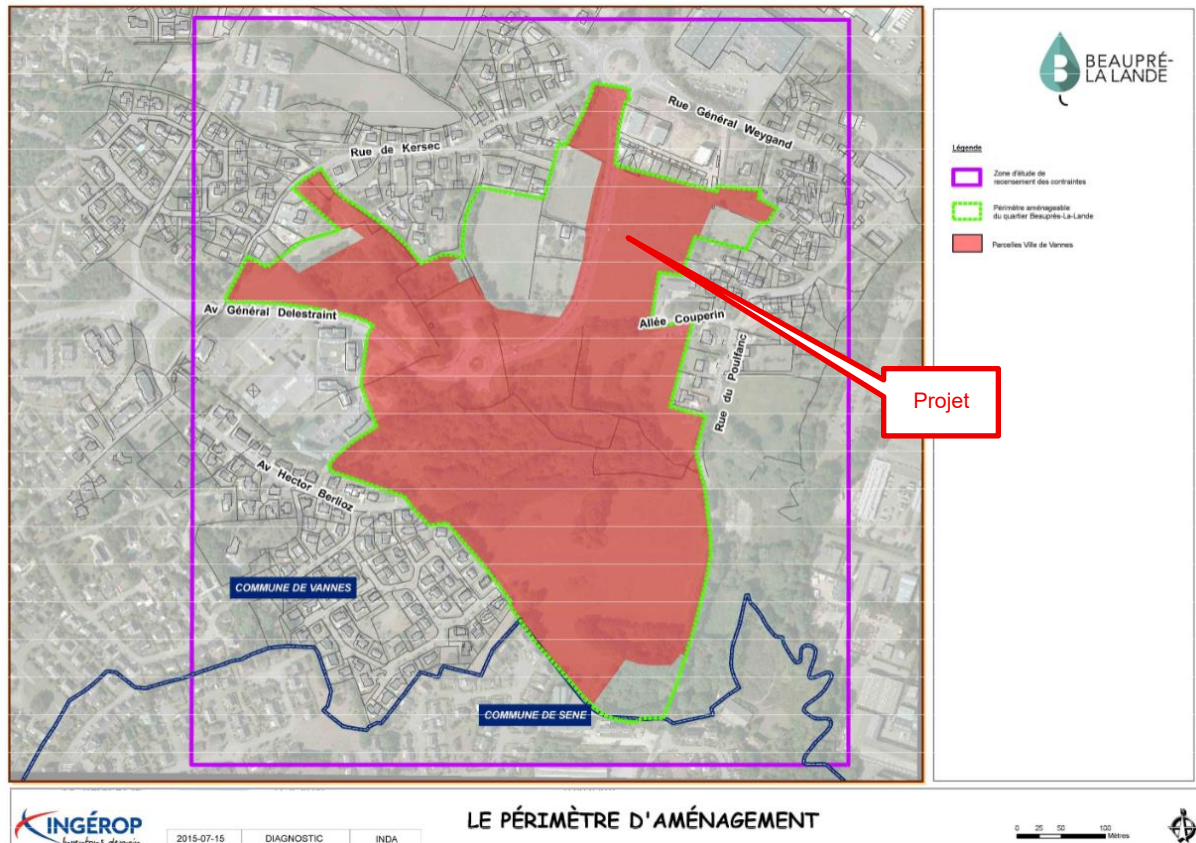


Figure 4 : Périmètre de l'étude d'impact de 2016 - INGEROP

Sur le volet « espèces protégées », le projet d'aménagement du quartier Beaupré – La Lande, et en particulier la réalisation de nouvelles voies de desserte routières, impacte des habitats naturels abritant des espèces protégées au niveau national.

L'aménagement de l'écoquartier a donc fait donc l'objet d'une demande de dérogation pour destruction d'habitat ou d'espèces protégées, qui a été déposée à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan en août 2016.

- ⇒ A l'échelle du périmètre opérationnel du présent projet, une haie, située en partie Nord-Est du terrain, est identifiée et représente un enjeu écologique.

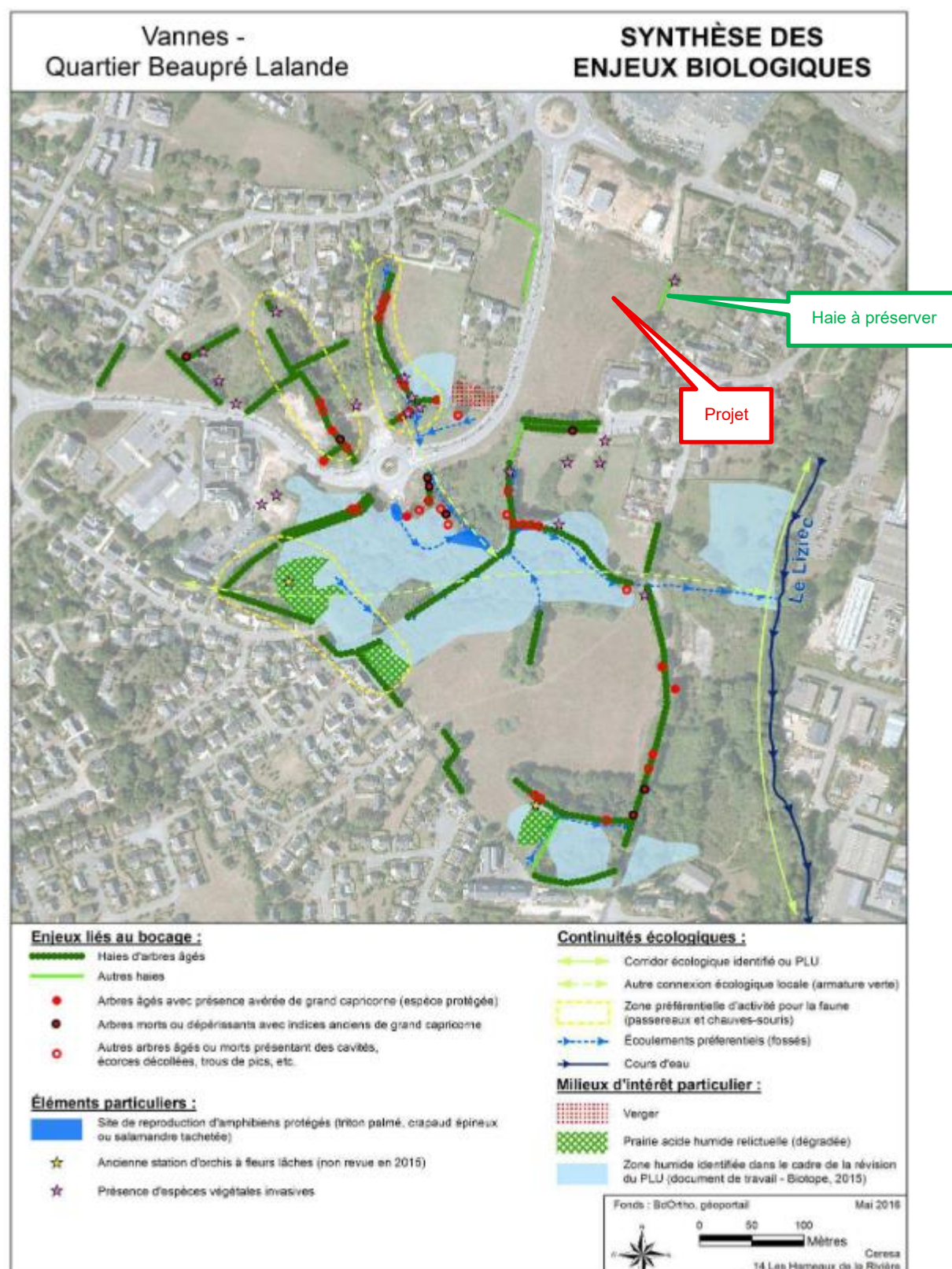


Figure 5 : Synthèse des enjeux écologiques à l'échelle globale de l'étude d'impact - INGEROP

Suite à instruction, cette demande de dérogation a bénéficié d'un arrêté préfectoral le 14 avril 2017.

Afin de réduire au maximum les impacts sur la faune, des mesures d'évitement ont notamment été définies, cartographiées et annexées à l'arrêté préfectoral (extrait ci-après).

ANNEXE 3

cartographie des mesures d'évitement, réduction et compensation relatives à la dérogation pour perturbation intentionnelle d'espèces protégées et pour destruction, altération ou dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées dans le cadre du projet de Beaupré Lalande (Vannes)



Figure 6 : Cartographie des mesures d'évitement, de réduction et de compensation du projet – Extrait de l'arrêté préfectoral du 14 avril 2017

- ⇒ **Ces mesures ont également été traduites dans le PLU de Vannes, notamment au sujet du maintien des haies (Cf. paragraphe suivant – « présentation générale du projet »).**
- ⇒ **Le projet respectera la mesure d'évitement « ME02 – maintien haie » de l'arrêté CNPN du 14 avril 2017, applicable notamment sur le site. Une vigilance particulière sera portée sur la préservation du système racinaire et du houppier des arbres, surtout en phase travaux (terrassements et pose des fondations).**

1.3. Plan de gestion du quartier « Beaupré – La Lande »

Dans le cadre de la réalisation d'inventaires naturalistes et des mesures définies par arrêté préfectoral au titre des espèces protégées, un plan de gestion du site a été défini par le bureau d'études SYNERGIS-ENVIRONNEMENT, mettant en relation les données collectées, l'état d'avancement et l'opérationnalité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation définies par arrêté préfectoral le 14 avril 2017.

Le plan de gestion est mis en œuvre sur l'ensemble des zones compensées et conservées après aménagements du quartier pour une durée de 25 ans.

Les principales dispositions du plan de gestion applicables au projet sont relatives à la gestion des espèces invasives recensées (Buddleia de David, Laurier palme).

Le plan de gestion prescrit également la mise en place, notamment sur le terrain d'assiette du projet, des panneaux de sensibilisation à la préservation et à la promotion de la biodiversité.

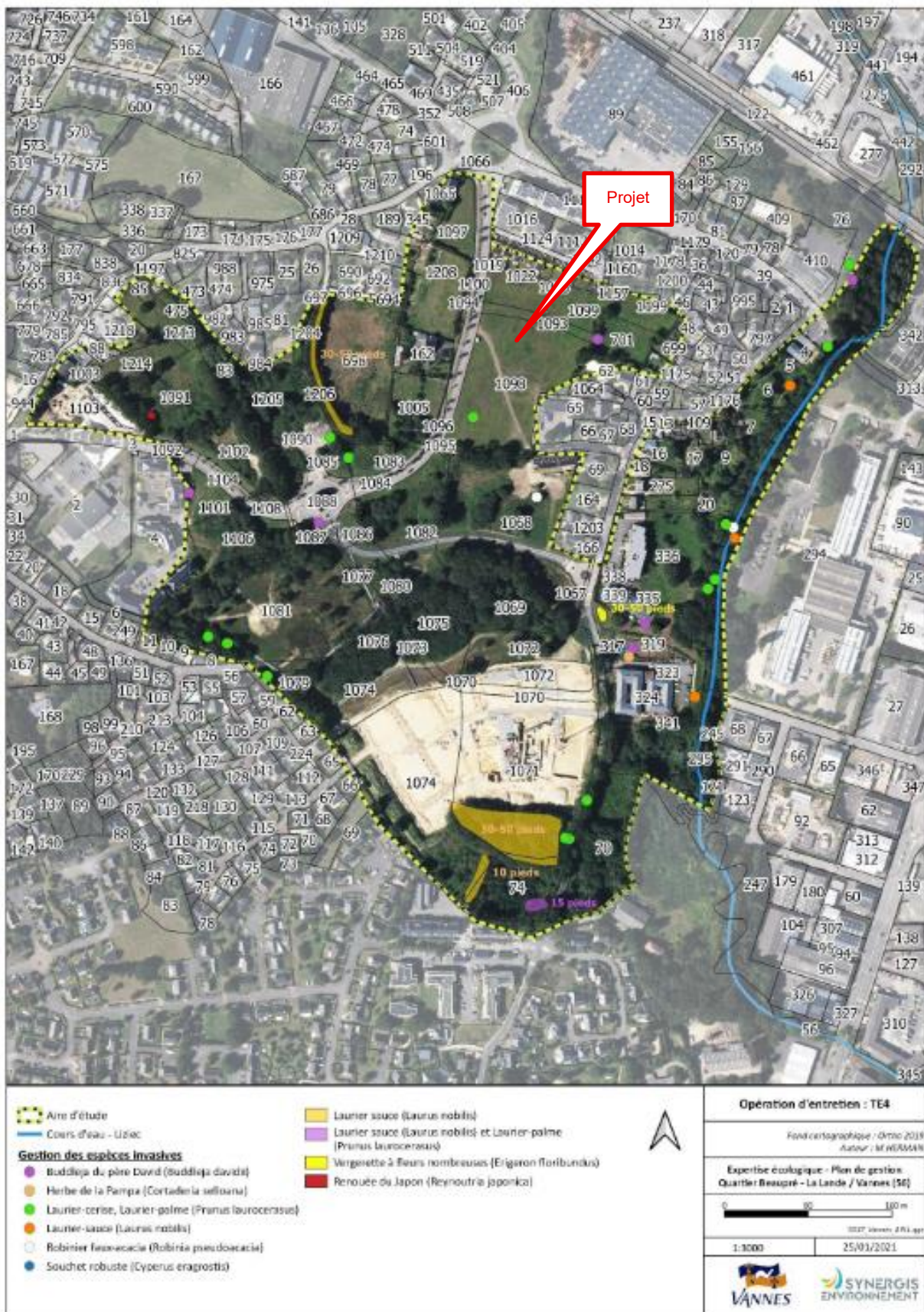


Figure 7 : Localisation des espèces invasives - SYNERGIS-ENVIRONNEMENT

2. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

2.1. La programmation

Le projet est conçu comme un quartier conjuguant intensité urbaine, mixité sociale et diversité des parcours résidentiels. Pensé pour répondre aux besoins d'habitat actuels tout en anticipant les enjeux environnementaux, il repose sur une approche intégrée de l'urbanisme au logement, garantissant un cadre de vie agréable, fonctionnel et attractif.

Le projet prévoit le développement d'environ 280 logements et deux polarités actives.



Figure 8 Plan de masse du projet prévisionnel – Avril 2026

Le programme est articulé de la manière suivante :

LOT 1 : Logements BRS et 1 niveau de parking au RDC

LOT 2 : Logements sociaux MH Morbihan Habitat et 1 niveau de parking au RDC

LOT 3 : Logements en accession libre et 1 niveau de parking semi-enterré

LOT 4-5 : Logements en accession libre et 1.5 niveau de parking semi-enterré

LOT 6-7 : Logements en accession libre et 1 niveau de parking semi-enterré

Deux polarités actives au rez-de-chaussée sont placées en entrée de site :

- le pôle santé au RDC du lot 4 sur l'Avenue Général Delestraint. Des pales de parking visiteurs sont aménagées à proximité.
- un café-coworking au RDC du lot 5 coté parvis des écoles profite du parking existant.

2.2. Les hauteurs et le stationnement

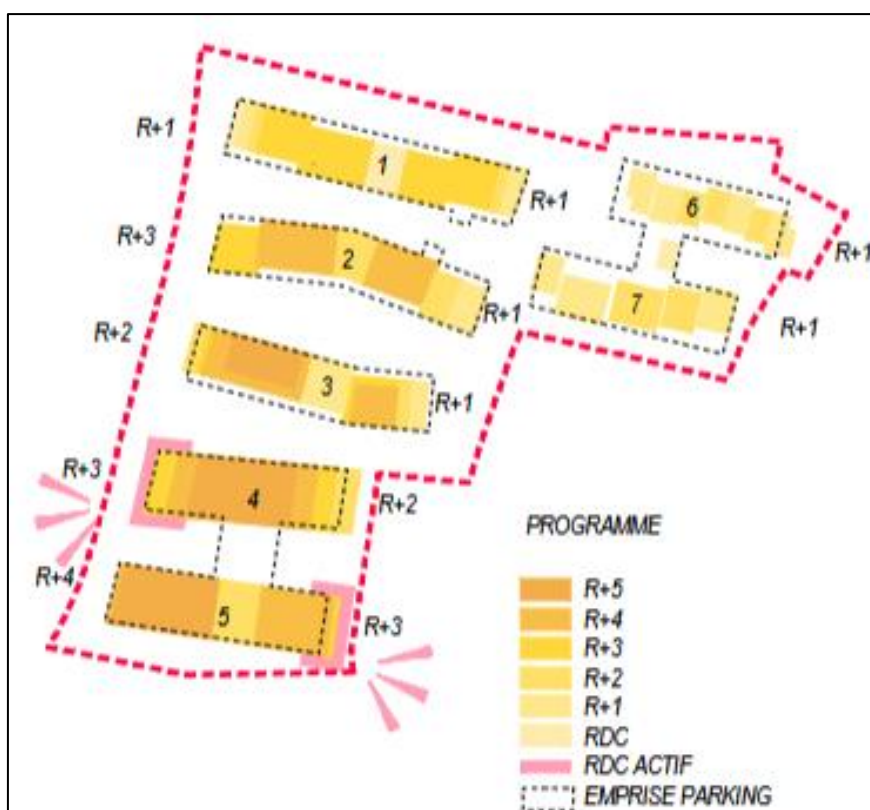


Figure 9 : plan prévisionnel des hauteurs des futures constructions – Kaufman&Broad

Ce sont les arbres qui dictent la hauteur des bâtiments en limitant la hauteur moyenne à R+3/4. Des émergences dépassent la canopée et offrent des vues en belvédère sur le bois et le grand paysage. Les bâtiments sont plus bas (R+1/2) au niveau de la lisière Est du projet, en limite avec le tissu existant.

Sur la partie Ouest du site, les hauteurs des bâtiments varient entre R+2 et R+3, notamment dans la zone sud de la parcelle. À l'Est, les hauteurs oscillent entre R+1 et R+2. En cœur d'îlot, et de manière ponctuelle selon les programmes, les hauteurs peuvent atteindre R+4 avec attique. Une exception est faite pour le premier bâtiment situé au nord du site (BRS), limité à un maximum de R+3.

Au Nord-Est, les bâtiments intermédiaires sont majoritairement en R+1 avec combles, avec quelques volumes ponctuels en R+2.

Par ailleurs, les parkings sont organisés de la manière suivante :

- Un niveau de parking sous l'emprise bâtie pour les tous les lots, à l'exception de l'îlot 5 qui prévoit deux niveaux de parking ;
- Les parkings sont localisés au rez-de-chaussée au niveau de l'allée piétonne, et se trouvent partiellement couverts par le terrain naturel qui remonte vers l'Avenue du Général Delestraint

2.3. Un équilibre entre nature et architecture – Le « bois habité »

Situé à l'entrée de la ville, au cœur d'un site à haute valeur écologique, ce projet incarne une vision ambitieuse : bâtir tout en préservant les sols et la biodiversité.

Ce projet de « Nouveau Bois Habité » repose sur trois piliers majeurs : une excellence environnementale, une architecture sobre et variée, et une attention particulière portée au sol et à la biodiversité.

Depuis la zone humide, réserve de biodiversité au Sud du projet, la nature se développe dans le site via un axe paysager, épine dorsale du futur quartier. Un rythme de cours ouverts paysagers en pleine terre, publics ou privés, définissent la trame paysagère.

La gestion de l'eau est assurée par des noues arborées creusées dans les cours des habitations et le long des voies. Ces interstices, entre les bâtiments et l'espace public, récupèrent les eaux pluviales, créent des limites spatiales, apportent de la fraîcheur et introduisent des milieux frais.

L'eau est partie intégrante du paysage et favorise le développement de la biodiversité. L'eau est une composante du projet, elle façonne l'espace et apporte une ambiance particulière par sa présence ou son absence. Elle guide les circulations douces et participe au traitement des lisières.

La gestion intégrée des eaux pluviales permet des économies substantielles de la ressource et réduit les risques liés à la sécheresse.



Figure 10 : Axonométrie générale du projet – Kaufman & Broad Bretagne



Figure 11 Perspective de projet depuis l'avenue du général Delestraint requalifiée



Figure 12 Perspective de projet – intérieur du quartier

Conformément à l'OAP, les franges arborées et les haies seront préservées, et feront l'objet d'un renforcement végétal par la plantation de nouveaux sujets, participant ainsi à la continuité écologique du site.

La trame végétale aura pour but d'apporter un confort thermique en période estivale, par la présence d'espaces ombragés, tout en servant de support à la biodiversité. L'intérêt sera également de limiter le ruissellement de surface et le phénomène d'îlot de chaleur urbain par temps de canicule.

D'une manière générale, dans la mesure du possible pour avoir un meilleur taux de reprise en milieu naturel des plants, les travaux de plantations auront lieu en automne avant les périodes de gels, ou en mars-avril avant les périodes de dessèchement estival.

En outre, les interventions d'engins de chantier respecteront ainsi des marges de recul suffisante par rapport aux arbres, pour éviter les dégradations du système racinaire.

La construction privilégiera des matériaux durables, comme le béton-bois, et des techniques hors-site, réduisant ainsi l'empreinte carbone. Les façades sont rationalisées, les balcons généralisés jouent un rôle bioclimatique et améliorent le confort d'été. Les parkings, semi-enterrés, sont naturellement ventilés et pensés pour une réversibilité partielle, tout en étant intégrés à l'emprise bâtie.

Le projet s'inscrit pleinement dans la démarche BDB (Bâtiments Durables Bretagne). Comme indiqué ci-après, nous visons un profil équilibré sur l'ensemble des thématiques.



Figure 13 Objectifs BDB

2.4. Circulation : un quartier sans voitures

La circulation des véhicules est contrainte en périphérie du site, sur une contre-allée longeant l'Avenue du Général Delestraint. Cela permet d'offrir un quartier sans voiture avec des espaces de vie apaisés pour les futurs habitants.

Sur la trace d'un parcours informel utilisé aujourd'hui par les habitants au nord pour rejoindre l'école en traversant le champ, une allée paysagère est formalisée et devient l'axe piéton structurant du quartier. Cela permet de désenclaver les opérations d'urbanisation successives dans une logique de continuité et perméabilité des flux piétons.

Des cours plantées Est-Ouest avec des cheminements piétons rythment la trame urbaine et permettent d'accéder aux habitations par l'extérieur. Ces ouvertures offrent des perméabilités vers l'opération à venir à l'Ouest de l'Avenue Général Delestraint.

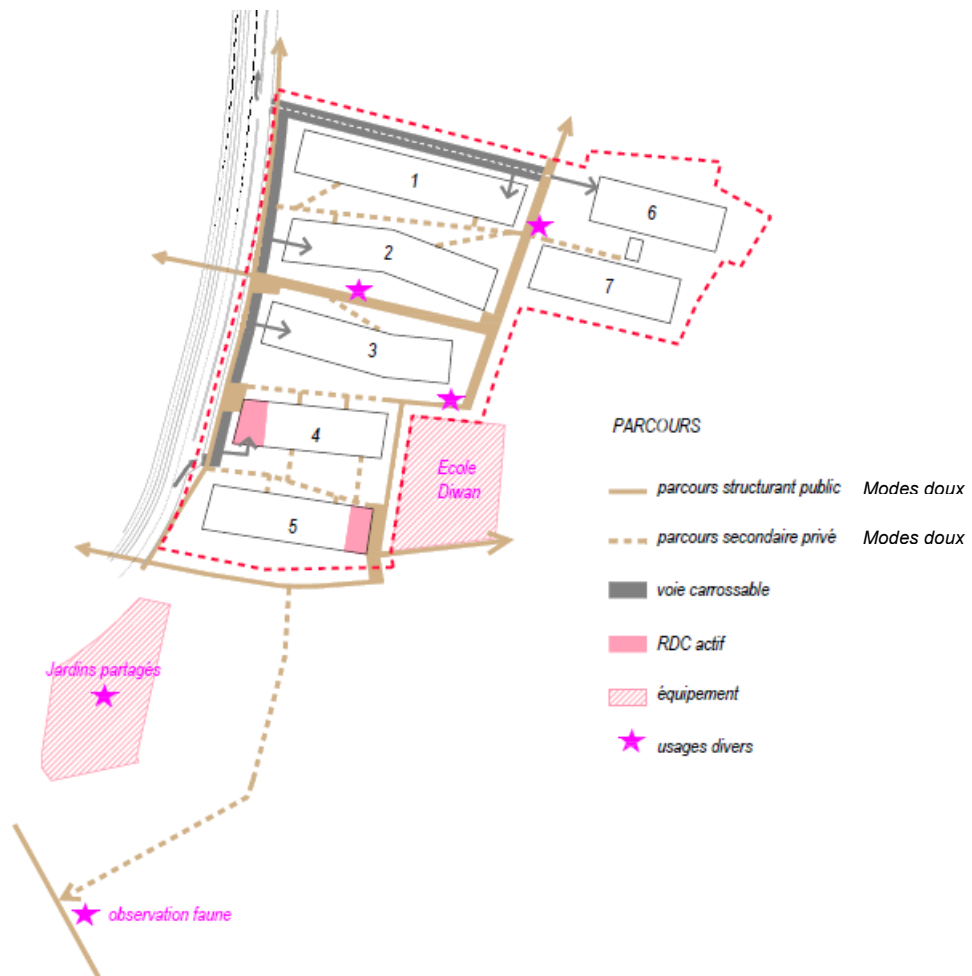


Figure 14 Schéma des circulations à l'intérieur du quartier

2.5. Modalités de gestion des matériaux et de traitement des déchets

Les entreprises chargées des travaux assureront une gestion soignée des déchets de chantier pour éviter toute pollution visuelle. En cas de présence de déchets dangereux, ces derniers seront évacués hors du chantier selon les filières autorisées, bordereaux de suivi des déchets. L'entreposage des déchets se fera sur une zone prédéfinie du chantier, dans des bennes étanches ou sur rétention, au besoin, fermées (envols).

En cas de nécessité de dépôt ou d'extraction de matériaux, ceux-ci s'effectueront dans des sites spécifiques, autorisés et dans le respect de la réglementation en la matière. Une attention particulière sera apportée à la localisation des zones de stockage des engins et des matériaux. Les stockages prolongés de matériaux ou de matériel seront limités dans la mesure du possible.

L'utilisation des matériaux sains extrait sur le site du projet permettra de limiter leur mise en dépôt. Le dépôt des excédents de déblais hors du site permettra également de préserver les sites naturels sensibles.

Les matériaux présentant des anomalies en métaux hors espaces verts et jardins privatifs, seront recouverts par des revêtements de type enrobé, béton. La traçabilité des mouvements de terres sera assurée en phase travaux pour préserver la mémoire du site.

2.6. Gestion de l'éclairage public

Afin de réduire les risques de perturbation et /ou de collision, la pollution lumineuse sera réduite en limitant l'éclairage et en appliquant quelques principes tout en respectant la réglementation vis-à-vis des habitants et personnes à mobilité réduite. L'éclairage sera réduit au minimum indispensable, il sera sobre et homogène, de moindre impact sur les environnements, réduisant au maximum la pollution lumineuse et répondant à la réglementation en vigueur. L'éclairage sera strictement encadré de manière à ne pas perturber la biodiversité et notamment le déplacement des chiroptères, et orienté vers le sol. Il respectera les préconisations ci-après afin de réduire le risque de perturbation. Il respectera les préconisations suivantes :

- Un angle de projection de la lumière ne dépassant pas 70° à partir du sol ;
- Une orientation des réflecteurs vers le sol ;
- L'abat-jour doit être total, le verre protecteur plat et non éblouissant ;
- Un type d'ampoule moins nocif pour la biodiversité nocturne (LED ambrée, Sodium Basse Pression ou Haute Pression) ;
- Une mise en place de bornes d'éclairages au sol avec orientation vers le bas du faisceau lumineux et un déclenchement automatique sur les zones de déplacements piétons ;
- Un arrêt total de l'éclairage de Mai à Septembre entre 22h et 6h.

L'éclairage sera assuré par des foyers lumineux posés aux points caractéristiques des voies afin d'en souligner la position plutôt que d'en assurer un niveau d'éclairement important et uniforme.

De plus, au regard de la proximité d'alignements boisés en frange Sud-Ouest du terrain, aucun éclairage ne sera orienté de manière spécifique vers les lisières arborées du site (déviation du faisceau à prévoir pour maîtriser l'effet de halo ou équivalent).