

Aménagement du quartier d'habitations « Beaupré la Lande Secteur 1 » à Vannes (56)

Réponse à la demande de compléments

Nous vous avons transmis le 21/04/2026 la demande d'examen au cas par cas concernant l'opération d'aménagement du quartier d'habitations « Beaupré la Lande – Secteur 1 » à Vannes. Dans le cadre de l'instruction de cette demande, vous nous avez fait parvenir le 19 Mai 2026 une demande de compléments, à laquelle nous répondons dans le présent document.

Point n°1 : présenter l'ensemble des surfaces perméables et imperméables créées par le projet tout en comparant avec la situation actuelle.

Le site est actuellement occupé par deux prairies de fauche, non imperméabilisées.

Le projet prévoit la construction de logements et des infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces logements : voiries (pour l'accès des véhicules, la répurcation...), cheminements pour les déplacements doux...

Le projet est actuellement au stade de l'esquisse avancée, ce qui permet une première approche des surfaces imperméabilisées :

- Toitures : environ 7450 m² environ
- Autres surfaces imperméables (voiries...) : 3050 m²
- Espaces verts perméables : 10000 m² environ

Ainsi, le projet prévoit l'imperméabilisation d'environ la moitié de la surface des parcelles.

Pour compenser cette urbanisation, qui entraîne une concentration des débits ruisselés lors des épisodes pluvieux, une gestion des eaux pluviales par infiltration est prévue. Dans le respect du cahier des charges de GMVA, le projet prévoit l'infiltration d'une pluie de 40 mm, correspondant à une pluie trentennale. Ainsi, le projet n'aura pas d'incidence sur le fonctionnement hydraulique du secteur.

Point n°2 : expliquer la gestion des eaux pluviales du projet en précisant le nombre, les emplacements et le dimensionnement des ouvrages envisagés avec les hypothèses considérées ;

A ce stade du projet, les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales n'ont pas encore été positionnés. Mais le projet prévoit une gestion des eaux pluviales propre à chaque bâtiment, pour permettre l'infiltration des eaux de pluie au plus proche de leur lieu de chute.

Notre projet prévoit de respecter le règlement de gestion des eaux pluviales de GMVA, modifié au 1^{er} Janvier 2026, qui prévoit l'infiltration des 40 premiers mm, ce qui correspond à une pluie trentennale, sans rejet vers l'aval.

Point n°3 : indiquer si des opérations de défrichage ou débroussaillage sont prévus dans le cadre du projet

Les parcelles du projet sont actuellement en prairies, avec présence de quelques haies (au Sud et au Nord-est). Le projet prévoit de respecter ces haies, et n'aura donc pas besoin de prévoir de défrichage.

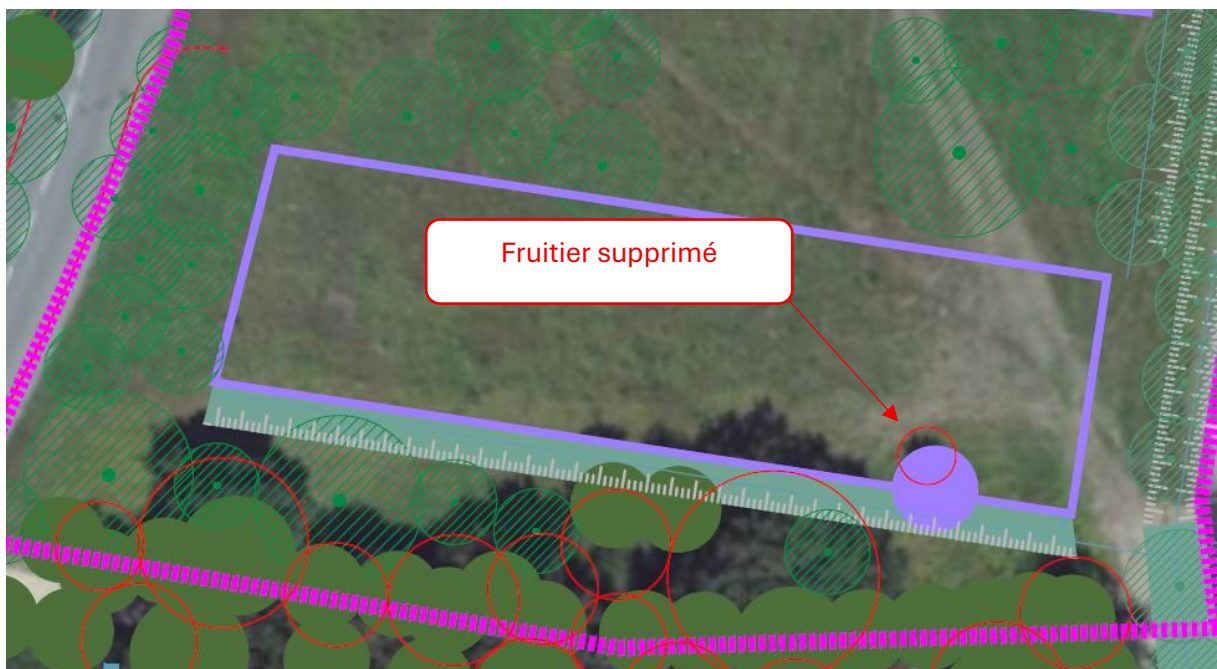
Une taille des branches les plus basses des haies existantes est simplement prévue, en dehors des périodes de reproduction de l'avifaune.

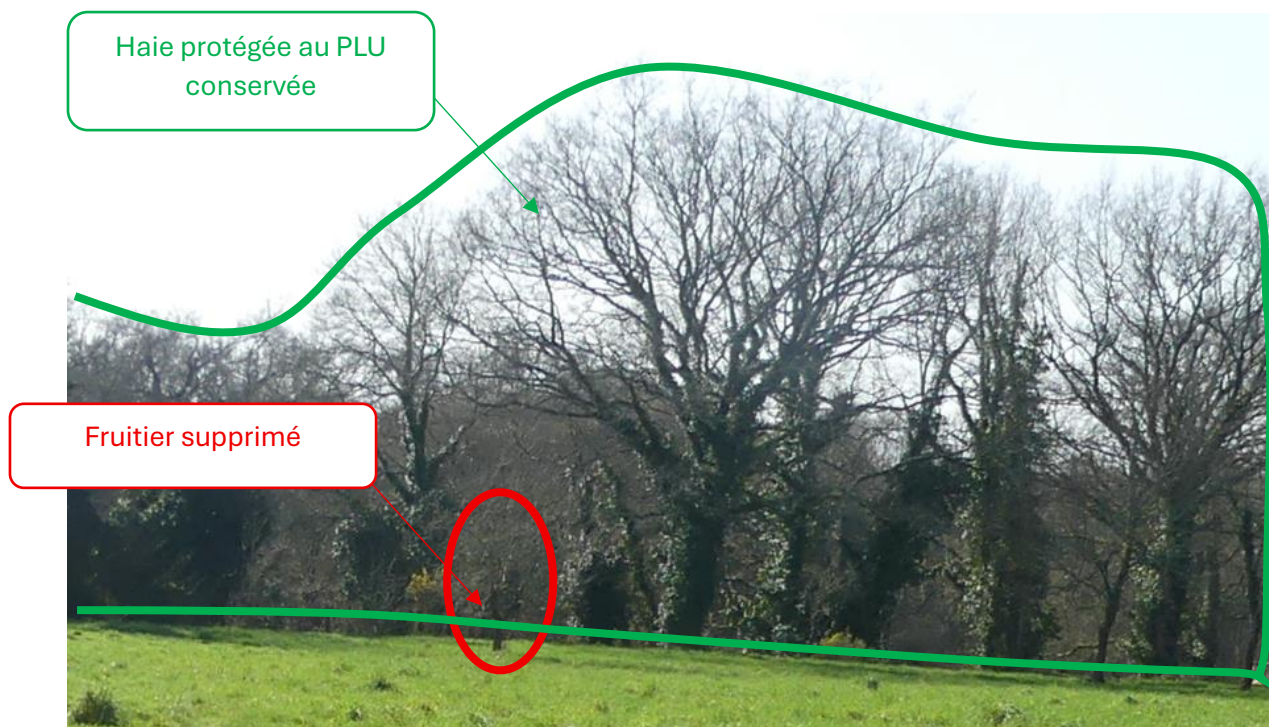
Nous rappelons que le projet prévoit de très nombreuses plantations, pour assurer l'insertion paysagère du site et le cadre de vie des futurs habitants (cf. illustration d'insertion paysagère du projet page 29 des annexes du dossier CERFA déposé).

Point n°4 : préciser les distances de mise en retrait des aménagements vis-à-vis :

- **des haies dont un linéaire est protégé par le plan local d'urbanisme de Vannes : une distance équivalente à la hauteur des houppiers est généralement préconisée pour garantir la conservation à long terme des arbres, est-ce envisagé ?**
- **de l'espace boisé classé et de l'aire de défense écologique à conserver selon le document d'urbanisme susmentionné**

Le document d'urbanisme de Vannes protège la haie située au Sud de l'opération. Sur cette haie, les arbres seront intégralement préservés, et une distance a été prévue pour éviter l'implantation des bâtiments sous les houppiers. Seul un très jeune arbre fruitier est supprimé pour pouvoir réaliser le bâtiment Sud. Cet arbre isolé ne fait pas partie de l'alignement protégé par le PLU de Vannes.





Pour la haie située au Nord, seuls deux arbres seront supprimés pour pouvoir implanter les accès et les bâtiments. Cette haie n'est pas protégée au PLU de Vannes. Nous rappelons que le projet va permettre la plantation de plusieurs dizaines d'arbres entre les bâtiments, et assurer ainsi la diversification du patrimoine arboré du site, permettant de développer la biodiversité sur la zone d'étude (cf. perspectives du projet ci-dessous).



Perspective depuis l'avenue du Général Delestraint requalifiée



Perspective de projet – intérieur de quartier

Point n°6 : vérifier si le Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) a des préconisations, voire des prescriptions particulières par rapport aux travaux que vous souhaitez mener, en effet votre projet est situé au droit de la couche d’alerte du CBNB sur les espèces floristiques menacées

Le CBNB n’a pas de préconisations spécifiques par rapport à notre projet. Malgré cela, nous avons fait réaliser par le cabinet DMEAU une expertise écologique comprenant un inventaire de la flore. Cet inventaire de terrain doit permettre de préciser la couche d’alerte du CBNB, et a permis de montrer le faible intérêt floristique des parcelles ciblées pour le projet. Aucune espèce patrimoniale n’a été recensée sur la zone d’étude.

Point n°7 : préciser si votre projet fait l’objet de prescriptions archéologiques préalables à la réalisation des travaux

Dans le cadre de l’article R523-12 du code du patrimoine, relatif à l’archéologie préventive et de ses différents décrets d’application, en amont du dépôt de permis d’aménager, nous prévoyons de solliciter les services de la DRAC afin qu’ils examinent si le projet nécessite, dans un premier temps, un diagnostic archéologique.