



# Ville de Saint-Avé

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Document 1a RAPPORT DE PRÉSENTATION DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Le Maire,  
Vice-Présidente du Conseil Régional de Bretagne,  
  
Anne GALLO-KERLEAU

Prescrit le 31 mars 2022  
Arrêté le 3 octobre 2024  
Approuvé le



# SOMMAIRE

<b>I - PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
1. Qu'est-ce qu'un PLU ? .....	4
2. La révision du PLU de Saint-Avé.....	6
3. Les grandes étapes de la révision du PLU.....	8
4. La démarche environnementale.....	9
5. Rapide présentation de Saint-Avé .....	9
<b>II - LE CADRE REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>11</b>
1. Les documents supra-communaux au titre de la comptabilité .....	12
2. Les documents supra-communaux au titre de la prise en compte.....	17
<b>III - LE DIAGNOSTIC PAYSAGER .....</b>	<b>20</b>
1. Les paysages protégés .....	20
2. Le contexte paysager de Saint-Ave .....	20
3. Un paysage en évolution .....	29
4. Les repères du paysage.....	34
5. Les vues remarquables .....	35
6. Les coupures d'urbanisation .....	37
7. Les entrées de ville .....	38
8. Les enjeux payagers .....	44
<b>IV - DIAGNOSTIC PATRIMONIAL .....</b>	<b>45</b>
1. Les monuments historiques .....	45
2. Le patrimoine archéologique.....	52
3. Les enjeux patrimoniaux .....	54
<b>V - LES MORPHOLOGIES URBAINES.....</b>	<b>55</b>
1. Les formes urbaines.....	55
2. L'évolution des formes urbaines.....	80
3. Analyse de la consommation foncière.....	86
4. Le potentiel foncier .....	92
5. Constats et enjeux.....	100
<b>VI - LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....</b>	<b>101</b>
1. Le poids démographique de Saint-Avé au sein de GMVA .....	101

2. Évolution de la population .....	101
3. Age de la population .....	107
4. Composition des ménages.....	109
5. Diplômes - Formations.....	113
6. Constats et enjeux.....	115
<b>VII - L'ANALYSE RESIDENTIELLE .....</b>	<b>116</b>
1. Evolution du parc de logements .....	116
2. Constructions neuves ces dix dernières années.....	118
3. Une prédominance des résidences principales .....	120
4. Un Parc de logements diversifié.....	123
5. Le parc social .....	128
6. L'offre résidentielle pour les personnes âgées .....	129
7. Des prix de l'immobilier élevés .....	130
8. Constats et enjeux.....	132
<b>VIII - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>133</b>
1. Actifs et emplois à Saint-Avé .....	133
2. Tissu d'entreprises et d'établissements.....	141
3. Localisation des entreprises .....	144
4. Constats et enjeux.....	155
<b>IX - LES EQUIPEMENTS .....</b>	<b>157</b>
1. Les équipements de santé.....	157
2. L'enseignement et la petite enfance .....	159
3. Les équipements sportifs .....	161
4. Les équipements culturels et de loisirs .....	162
5. Constats et enjeux.....	163
<b>X - LES DEPLACEMENTS ET LES MOBILITES .....</b>	<b>164</b>
1. Les axes structurants.....	164
2. Les modes de déplacements des actifs.....	167
3. L'offre en transport en commun.....	169
4. L'offre de stationnement.....	172
5. Les modes doux actifs .....	174
6. Constats et enjeux.....	178

# I - PREAMBULE

---

## 1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

### A. ORIGINE ET OBJECTIFS DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er avril 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- 1/ L'équilibre entre :
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2/ La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3/ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4/ La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5/ La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6/ La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 6 bis/ La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 7/ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8/ La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## **B. CONTENU DU PLU**

EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-2 A L. 151-8, LE PLU COMPREND :

### **■ Un Rapport de présentation (le présent document) :**

Il contient un diagnostic du territoire qui précise les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, agricole, forestier, d'aménagement d'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipement et de service. Le diagnostic dresse une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de la capacité de densification et de mutation au sein des espaces bâtis afin de justifier les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour finir, il explique les choix d'aménagements retenus et analyse l'impact environnemental du projet.

### **■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Le PADD 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 bon état des continuités écologiques.

Il détermine également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **■ Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant n cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

### **■ Un Règlement écrit et un Zonage :**

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'affectation des sols et destination des constructions ; de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; d'équipements, de réseaux et d'emplacements réservés. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

### **■ Des Annexes**

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

## **2. LA REVISION DU PLU DE SAINT-AVE**

### **A. HISTORIQUE DU PLU**

La commune de Saint-Avé dispose actuellement d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé par délibérations le 11 février et le 25 mars 2005. Il a été modifié par la suite en septembre 2006 et en mars 2007.

Le PLU a également connu une procédure de révision, approuvé en décembre 2011, puis il a été modifié en janvier 2013 et en décembre 2016.

### **B. LA NECESSITE DE REVISER LE PLU DE SAINT-AVE**

La révision du PLU a été prescrite par délibération 2022/3/41 du Conseil Municipal du 31 mars 2022 afin de définir un nouveau projet d'aménagement pour les prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal :

#### **■ Accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune :**

- Préparer et organiser l'accueil d'une nouvelle population de manière échelonnée ;
- Créer les conditions nécessaires à l'accueil de jeunes ménages et primo-accédants ;
- Répondre aux différents besoins de la population en matière d'équipements et de services ;
- Réaliser de nouveaux logements en diversifiant le parc permettant de favoriser la mixité sociale et de générer des parcours résidentiels complets ;
- En matière de formes urbaines, adapter les dispositions réglementaires au nouveau contexte et développer des nouvelles formes urbaines en cohérence avec le bâti existant.
- Permettre une densification et un renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter la consommation foncière.
- Développer les circulations douces et faciliter les continuités écologiques.
- Adapter le réseau viaire à l'urbanisation de la commune.
- Prévoir la possibilité d'envisager les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en campagne.

#### **■ Préserver le cadre de vie et l'environnement :**

- Protéger et conforter les espaces et les exploitations agricoles existantes, mais aussi favoriser l'arrivée de nouveaux exploitants sur la commune ;
- Identifier et protéger la trame verte et bleue : intégration de l'inventaire des zones humides des mares et des cours d'eau, identification et préservation du bocage et des espaces boisés ;

- Identifier, protéger et encourager la nature en ville ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti dans le centre-ville comme en campagne, notamment en permettant les changements de destination ;
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine naturel ;
- Mettre en valeur les différentes ambiances paysagères de la commune ;
- Réaliser ou requalifier les espaces publics permettant l'animation sociale et l'amélioration du cadre de vie.

▀ Préserver et développer toutes les activités économiques sur le territoire :

- Maintenir, conforter et développer les zones à vocation agricole afin de pérenniser et favoriser les activités primaires sur le territoire ;
- Maintenir, conforter, développer les zones d'activité économique ;
- Renforcer le dynamisme commercial du centre-ville ;
- Développer les activités touristiques, notamment en lien avec le label « station verte » de la ville ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables.



### 3. LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU

LA REVISION D'UN PLU SE DEROULE EN SIX GRANDES ETAPES :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement du territoire concerné et les tendances d'évolution. Il concerne notamment la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de ce territoire. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Il définit la vision stratégique de la commune à horizon 10-15 ans. Une fois les orientations définies, le PADD est débattu en Conseil Municipal.
- Une phase réglementaire permet de traduire les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui permet de mesurer les impacts du projet sur l'environnement et sur les risques. Cette évaluation environnementale est rédigée tout au long de la révision.
- Le projet de PLU est ensuite « arrêté » par délibération du Conseil municipal. Commence alors la phase administrative. Le projet de PLU ainsi arrêté est transmis aux Personnes publiques associées appelées les PPA (EPCI, Etat, Conseils départemental et régional, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois.
- Sur la même période, le dossier est présenté en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque le règlement graphique prévoit un ou plusieurs Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), qui autorisent à titre exceptionnel des constructions tel que des zones Naturelles de loisirs, Naturelles de carrières, Agricole de hameaux, etc.
- Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population, suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à l'autorité compétente de modifier le PLU arrêté, sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du Conseil municipal. Le PLU est exécutoire après sa transmission au préfet et lorsque les mesures de publicité ont été mises en œuvre.

## 4. LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

### L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE)

L'état initial de l'environnement (document 1b du PLU) présente un état des lieux de l'environnement : à l'instar de son pendant socio-économique et démographique, le diagnostic environnemental pose ainsi les bases indispensables à la définition du projet.

Le diagnostic environnemental constitue une pièce maîtresse du document d'urbanisme et une étape importante de son élaboration : il pose les bases du futur projet communal.

Il a vocation à identifier les richesses et les fragilités environnementales du territoire (qu'elles soient connues ou à révéler), ainsi que les enjeux de préservation ou de gestion.

Le diagnostic environnemental doit donc permettre :

- D'établir ou d'enrichir la connaissance du territoire,
- De mettre en valeur les atouts et contraintes du territoire, de manière transversale,
- D'identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux à l'échelle de la commune.

### EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Ce document (document 1<sup>e</sup> du PLU) consiste à mesurer les impacts du projet sur l'environnement tel qu'il est présenté dans l'Etat initial de l'environnement.

Cette évaluation environnementale, réalisée tout au long de la procédure permet de mettre en place la démarche dite d'éviter, réduire ou compenser dans le cadre de la préservation et la mise en valeur des secteurs présentant une richesse environnementale.

## 5. RAPIDE PRESENTATION DE SAINT-AVE

### LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

Sur le **plan administratif**, la commune de Saint-Avé fait partie de la Communauté d'agglomération du Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (GMVA). GMVA se situe dans la région Bretagne, au centre-sud du département du Morbihan. Elle a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (par arrêté préfectoral du 26 août 2016) à la suite de la fusion de la Communauté d'agglomération Vannes agglomération, de la Communauté de communes de la Presqu'île de Rhuys et de Loc'h Communauté. Elle regroupe en son sein 34 communes, soit 171 704 habitants (INSEE, 2019) et s'étend sur une superficie de 807,4 km. Le siège de GMVA est localisé à Vannes et son maire, David ROBO, est également élu depuis le 16 juillet 2020 à la présidence de la communauté d'agglomération.

GMVA doit son existence à la Nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe, 2015) qui fixe le seuil de constitution des Communautés de communes à 15 000 habitants, diminuant ainsi le nombre de structures intercommunales (EPCI). Les communautés de communes de la Presqu'île de Rhuys et Loc'h Communauté ont donc été contraintes de se rapprocher d'un autre territoire pour répondre à cette obligation démographique.

GMVA est constituée des communes suivantes : Arradon, Arzon, Baden, Bono, Brandivy, Colpo, Elven, Grand-Champ, Le Hézo, Île-aux-Moines, Île-d'Arz, Larmor-Baden, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Meucon, Monterblanc, Plaudren, Plescop, Ploeren, Plougoumelen, Saint-Armel, Saint-Avé, Saint-Gildas-de-Rhuys, Saint-Nolff, Sarzeau, Séné, Sulniac, Surzur, Theix-Noyal, Le Tour-du-Parc, Trédion, Treffléan, La Trinité-Surzur et Vannes.



Source : Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

## II - LE CADRE REGLEMENTAIRE

---

Le PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire qu'il convient de respecter. Des relations d'opposabilité, de compatibilité, de prise en compte s'établissent entre le PLU et différents documents supra-communaux.

Au titre de la compatibilité, la révision du PLU de Saint-Avé est concernée par :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (SCoT GMVA), approuvé le 13 février 2020.
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Golfe du Morbihan et de la Ria d'Étel, modifié adopté par arrêté préfectoral du 24 avril 2020.
- Le Parc Naturel Régional (PNR) du golfe du Morbihan.
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de GMVA, approuvé le 13 février 2020.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de GMVA (2019-2024), approuvé le 27 juin 2019.

Au titre de la prise en compte, la révision du PLU de Saint-Avé est concernée par :

- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) adopté le 2 novembre 2015.
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de GMVA 2020-2025, approuvé le 13 février 2020.

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** (SRADDET) est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et longs termes en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie ;
- De lutte contre le changement climatique ;
- De pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité ;
- De prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET Bretagne a été adopté par le Conseil régional le 18 décembre 2020, et a été approuvé par le Préfet de Région le 16 mars 2021.

Les SCoT prennent en compte les objectifs et orientations du SRADDET et sont compatibles avec les règles générales qu'il fixe. Le PLU intègre ainsi l'opposabilité avec le SRADDET à travers le lien de compatibilité avec le SCoT.

# 1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AU TITRE DE LA COMPTABILITE

## A. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

Le **Schéma de Cohérence Territoriale** est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible.

Le territoire de GMVA dispose d'un SCoT. En effet, le SCoT a été approuvé le 13 février 2020 et intègre ainsi les 34 communes constitutives de GMVA.

Ce document a pour but de développer une vision territoriale du développement local et de favoriser un aménagement du territoire cohérent et équilibré autour de 3 enjeux soulevés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD du SCoT) :

- // Renforcer la cohésion du territoire : conforter le positionnement du territoire au bénéfice de tous ;
- // Développer un territoire d'équilibres : Organiser les responsabilités en reconnaissant les complémentarités
- // Accompagner les transitions : Transitions sociales, économiques et environnementales.

Le SCoT définit des objectifs et des orientations en suivant deux axes principaux (développés au sein du document d'orientations et d'objectifs – DOO du SCoT) :

- // Organisation du développement pour une gestion économe et équilibrée du territoire :
  - Assurer un développement équilibré et respectueux du territoire ;
  - Promouvoir une offre de logements équilibrée et un urbanisme durable ;
  - Organiser des mobilités durables ;
  - Renforcer la qualification de destination d'exception par la qualité des aménagements et des paysages ;
  - Traduire localement les dispositions de la loi Littoral.
- // Maintenir et développer les conditions de l'attractivité du territoire :
  - Conforter les espaces agricoles et naturels au cœur du projet ;
  - Se donner les moyens d'une exemplarité environnementale et énergétique ;
  - Accompagner les évolutions démographiques et sociales par les équipements et services ;
  - Conforter l'attractivité économique au service de l'équilibre du territoire.

Le SCoT se projette à horizon 2035 avec une population de 200 000 habitants, soit un rythme de croissance moyenne annuelle équivalente à +0,94%. Cet objectif nécessite la production d'environ 1 700 logements par an. Cette ambition intègre les besoins liés à la production de résidences secondaires sur le secteur littoral, sans remettre en cause les grands équilibres territoriaux actuels mais avec pour objectif de renforcer progressivement le centre et la place de Vannes.

Concernant Saint-Avé, la commune fait partie du secteur du cœur de l'agglomération, qui comprend Vannes, Theix-Noyal, Séné, Arradon, Ploeren, Plescop et Saint-Avé. Sur ce secteur, le SCoT prévoit un renforcement démographique (52-55% de l'accueil de nouveaux habitants).

En termes de consommation foncière, le SCoT prévoit une enveloppe maximale de 600 hectares (ha) répartis de la manière suivante :

- // 354 ha à vocation résidentielle ;
- // 125 ha à vocation économique ;
- // 60 ha dédiés aux projets de grands équipements et services (notamment touristiques) ;
- // 40 ha dédiés aux aménagements d'équipements, de services et d'espaces publics de proximité ;
- // 25 ha dédiés à la production d'énergies renouvelables.

Le SCoT définit également des objectifs et orientations en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de prise en compte des risques et nuisances, qui sont détaillés dans l'Etat initial de l'environnement (Document 1b du PLU).

Ainsi, la commune de **Saint-Avé** (Pôle du cœur d'agglomération) se voit fixer les objectifs suivants :

- // Production prévisionnelle annuelle moyenne de logements : 100 logements /an
- // Production des logements au sein de l'enveloppe bâtie : 50%
- // Part de la production de logement social ou aidé : 25%
- // Limitation de la consommation foncière à vocation résidentielle : 22 hectares
- // Densité moyenne minimale des surfaces d'extension à vocation résidentielle : 35 lgts./Ha

Le SCoT est en cours de révision.

## **B. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE GMVA**

Le **Plan Local de l'Habitat** (PLH) définit, pour une durée de 6 ans, Les orientations du PLH prennent en compte celles du SCoT et les traduisent en politique de l'habitat active à l'horizon 2024. Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération a adopté son PLH le 27 juin 2019. Il comprend huit grandes orientations :

- // Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCoT ;
- // Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine ;
- // Poursuivre une politique foncière ambitieuse ;
- // Assurer une production locative sociale dynamique ;
- // Diversifier l'offre de logements, renforcer l'accession abordable pour l'accueil des actifs et des familles, intégrer la mutation de la production locative privée ;
- // Mobiliser et entretenir le parc ancien ;
- // Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- // Observer et évaluer la politique publique de l'habitat.

Le PLH de GMVA répond à l'ambition du SCoT de produire environ 1 700 logements par an destinés à accueillir une nouvelle population, à répondre à la problématique liée aux changements de situations familiales, et donc d'accompagner un objectif de croissance démographique de +25 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. Il prévoit également la construction de 2 340 logements locatifs sociaux sur 6 ans afin de se rapprocher des objectifs de la loi SRU ainsi que pour permettre l'accueil de nouveaux ménages socialement moins favorisés.

Les objectifs "habitat" de la commune SAINT AVE située dans l'entité sociogéographique des pôles du "cœur d'agglomération" sont les suivants :

- // Construction neuve sur la durée du PLH :
  - 660 logements neufs soit une moyenne annuelle de 110 logements sur la durée du PLH.
  - A titre indicatif, répartition moyenne de l'objectif dans le secteur "Cœur d'Agglomération" :
    - 45% des logements en accession libre.
    - 15% des logements en accession abordable.
    - 25% des logements en locatifs sociaux.
    - 15% des logements en locatifs privés.
  
- // Offre locative sociale sur la durée du PLH :
  - 138 logements (moyenne de 23 LLS /an) soit 21% de la production neuve répartis suivant la typologie de la production locative sociale suivante :
    - 80 en financement P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social).
    - 42 en financement P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).
    - 16 en financement PLS (Prêt Locatif Social).
  
- // En outre le PLH prévoit, conformément aux orientations du SCoT sur le secteur :
  - La réduction de la consommation foncière par une part en intensification du développement futur de l'habitat dans les enveloppes urbaines existantes à hauteur de 50%.
  - Une densité moyenne de 35 logements /ha, adaptable aux réalités communales.

L'actualisation du PLH est en cours.

### C. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE GMVA

Le PDU de GMVA 2020-2029 a été approuvé par le conseil communautaire le 13 février 2020.

La stratégie du PDU de GMVA repose sur une ambition de maîtrise des flux automobiles portée par le PCAET, ainsi 4 orientations majeures sont développées :

- // Développer les modes actifs et en particulier l'usage du vélo,
- // Développer les aménagements en faveur des transports collectifs,
- // Encourager et poursuivre les actions en faveur de l'intermodalité,
- // Développer un plan de mobilité touristique.

Le plan d'actions du PDU 2020-2029 s'organise autour de 6 axes et comprend 21 actions :

#### // Axe 1 : Engager une politique cyclable ambitieuse

1. Concevoir et mettre en œuvre un réseau de pistes cyclables intercommunales
2. Inciter financièrement les communes au développement de leurs réseaux cyclables communaux
3. Communiquer et faire connaître le schéma cyclable
4. Poursuivre et développer les services vélos aux usagers

#### // Axe 2 : Optimiser les transports collectifs urbains et interurbains

5. Améliorer l'efficacité des transports collectifs par des aménagements de voirie
6. Résoudre les dysfonctionnements de la Place de la Libération
7. Optimiser l'offre périurbaine
8. Améliorer l'attractivité tarifaire des transports collectifs

9. Étudier la possibilité de développement des transports maritimes à l'année

**/// Axe 3 : Encourager et poursuivre les actions en faveur de l'intermodalité**

10. Créer des parkings-relais mutualisés avec du covoiturage en entrée de ville

11. Développer la billettique interopérable

12. Inciter à la pratique du covoiturage

13. Améliorer l'intermodalité TC-Vélo

**/// Axe 4 : Mettre en place un plan de mobilité touristique à l'échelle du territoire**

14. Envisager le développement de navettes maritimes touristiques

15. Développer un service de parkings-relais et de navettes gratuites pour les communes littorales

16. Concevoir et mettre en œuvre un schéma cyclable touristique pour compléter le cas échéant le réseau intercommunal (Cf. Axe 1)

**/// Axe 5 : Communiquer sur les mobilités alternatives**

17. Faire connaître les offres de mobilité alternative

18. Poursuivre les actions engagées en matière de Plans de Déplacements d'Entreprises

**/// Axe 6 : S'engager dans l'innovation**

19. Être collectivité initiatrice sur les énergies innovantes (hydrogène)

20. Poursuivre le développement des véhicules moins polluants

**/// Mettre en œuvre le PDU**

21. Piloter et évaluer en continu la mise en œuvre du PDU

## **D. LE PARC NATUREL REGIONAL**

Saint-Avé est compris dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan.

Document de référence pour 15 ans, la Charte du Parc est le fruit d'un travail collectif et marque l'engagement du territoire pour le développement durable du Golfe du Morbihan.

La Charte du Parc présente le projet de territoire en fixant les axes de développement, les objectifs à atteindre et les actions à conduire. Elle a été élaborée par les élus, les associations, les institutionnels, les socioprofessionnels et les habitants, et constitue le document de référence pour 15 ans (2014-2029) en matière de développement durable.

La Charte a été adoptée par les 33 communes, les 4 intercommunalités, le Conseil Régional, le Conseil Départemental et l'État, qui, ensemble, s'engagent à œuvrer pour la mettre en application, sous l'animation du syndicat mixte de gestion et d'aménagement du Parc et de l'équipe politique et technique.

La Charte s'organise en 3 axes. Ils représentent les grands fondements du Parc depuis la conservation et la gestion du patrimoine jusqu'à l'organisation du territoire, dans une logique de développement durable.

**/// Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le territoire**

**/// Axe 2 : Assurer pour le territoire un développement soutenable**

**/// Axe 3 : Mettre l'Homme au cœur du projet de territoire**



Dans ses grands axes, sont définies 8 orientations. Ce sont les orientations stratégiques dont se dotent le PNR pour répondre aux enjeux majeurs du territoire :

- // Orientation 1 : Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan »
- // Orientation 2 : Préserver l'Eau, patrimoine universel
- // Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du « Golfe du Morbihan »
- // Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire
- // Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du « Golfe du Morbihan »
- // Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace
- // Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres
- // Orientation 8 : Développer l'École du Parc ouverte sur le monde

Ces 8 orientations se déclinent en 43 mesures. Elles fixent les objectifs à atteindre. Pour atteindre ce but, chaque objectif détaille les principales actions correspondantes, ainsi que les Partenaires concernés.

## **E. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE**

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques, la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole. Le SCoT se doit d'être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par la préfète coordonnatrice du bassin Loire-Bretagne le 18 mars 2022 et entré en vigueur le 4 avril 2022. Le SDAGE 2022-2027 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux.

Pour réaliser cette ambition de « bon état » des masses d'eau, le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, comme le précédent, répond à quatre questions importantes réparties à travers plusieurs orientations et objectifs :

- // Garantir la qualité des eaux ;
- // Préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés ;
- // Gérer la quantité disponible et les usages de l'eau ;
- // Organiser et gérer l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques.

Le nouveau SDAGE (2022-2027) comprend des évolutions par rapport au SDAGE précédent (2016-2021). Elles portent notamment sur :

- // La prise en compte croissante du changement climatique dans la gestion quantitative de la ressource en eau ;
- // La mise en avant du principe de subsidiarité (atteinte des objectifs via les leviers des SAGE) ;
- // Le renforcement de la lutte contre l'eutrophisation marine par des actions contre les excès de nitrates ;
- // La prise en compte de l'importance des bassins versants dans la qualité des milieux aquatiques, soulignant le rôle des haies et du bocage.

## **F. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)**

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale est élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau (CLE) représentant les divers acteurs du territoire, et est approuvé par le préfet. Il est doté d'une portée juridique, les décisions dans le domaine de l'eau devant être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE. Les SAGE doivent eux-mêmes être compatibles avec le SDAGE.

La commune de Saint-Avé est concernée par le SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel, adopté par arrêté préfectoral du 24 avril 2020.

Les principaux enjeux de ce SAGE portent sur :

- // La gouvernance de l'eau ;
- // La qualité des eaux douces et littorales ;
- // La qualité des milieux aquatiques ;
- // La quantité disponible.

## **2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AU TITRE DE LA PRISE EN COMPTE**

### **A. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)**

Les **Plans Climat Air Energie Territorial (PCAET)** ont été introduits par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. Cependant, l'article 188 de cette loi précise que « *les plans climat énergie territoriaux (PCET) existants à la date de promulgation de la présente loi continuent de s'appliquer jusqu'à l'adoption du plan climat-air-énergie territorial qui les remplace en application du I de l'article L 229-26 du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant de la présente loi* ».

GMVA dispose d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). L'élaboration de ce PCAET a conduit à partager un diagnostic, définir une stratégie, bâtir un programme d'actions, établir un dispositif de suivi, et réaliser une évaluation environnementale stratégique. Courant 2019, le PCAET a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), à la consultation du public ainsi qu'au Préfet de Région et au Président du Conseil régional de Bretagne. Ce plan a été approuvé en Conseil Communautaire lors de la séance du 13 février 2020 pour la période 2020-2025.

Le PCAET a deux grands objectifs :

- ▀ Réduire les besoins d'énergie au maximum, par la sobriété et l'efficacité énergétiques
- ▀ Couvrir les besoins énergétiques par les énergies renouvelables locales (« 100% renouvelables et plus »).

Il poursuit 13 axes d'intervention :

- ▀ Aménager le territoire pour anticiper la transition énergétique et son adaptation au changement climatique ;
- ▀ Améliorer la performance énergétique du bâti : Parc de logements ;
- ▀ Améliorer la performance énergétique du bâti : Parc tertiaire et industriel ;
- ▀ Améliorer la performance énergétique et du confort climatique du bâti : Equipements publics ;
- ▀ Agir sur les modes de production, de distribution et de consommation ;
- ▀ Agir en faveur d'une mobilité bas carbone ;
- ▀ Porter à 32% la part des énergies renouvelables en 2030 ;
- ▀ Agir sur la qualité de l'air, la santé et le bien être ;
- ▀ Renforcer la capacité de stockage du carbone sur le territoire, la biodiversité et la résilience ;
- ▀ Adapter le territoire aux risques lié au changement climatique ;
- ▀ Prendre en compte le changement climatique et la transition énergétique dans l'offre touristique du territoire ;
- ▀ Animer et assurer la gouvernance du plan ;
- ▀ Mobiliser les leviers financiers.

## **B. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)**

Le Schéma régional de cohérence écologique, approuvé par arrêté du Préfet de Région le 2 novembre 2015. Le SRCE identifie la trame verte et bleue de Bretagne : celle-ci dessine un ensemble d'espaces et de réseaux de circulation des espèces qu'il s'agit de protéger ou de reconstituer pour préserver à la fois les éléments remarquables de la biodiversité bretonne et les éléments d'une nature dite « ordinaire », présente sur l'ensemble des territoires bretons, et sans laquelle les équilibres écologiques ne sauraient se maintenir.



### III - LE DIAGNOSTIC PAYSAGER

---

#### 1. LES PAYSAGES PROTEGES

Un site classé ou inscrit est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la préservation ou la conservation présente un intérêt général. L'objectif est de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux, et de les préserver de toute atteinte grave.

Comme pour les monuments historiques, la loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection, l'inscription et le classement. La mise en œuvre de cette législation relève de la responsabilité de l'État, et fait partie des missions du ministre de l'Écologie. Les programmes et projets de protections sont préparés par les directions régionales de l'environnement, et soumis pour avis aux commissions départementales des sites. Les décisions de classement sont prises par décret, après consultation de la commission supérieure des sites et du Conseil d'État, ou plus rarement par arrêté ministériel. Néanmoins, ceci s'opère dans les deux cas après une instruction locale qui comprend une enquête administrative, la consultation des collectivités locales et de la commission départementale. Les décisions d'inscription sont prises par arrêté du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale des sites.

**Il n'y a aucun site classé ou inscrit sur le territoire communal de Saint-Avé. Cependant, le territoire de Saint-Avé trouve des covisibilités ponctuelles depuis les points hauts, vers le Golfe du Morbihan. Le Golfe du Morbihan est un site classé pour son intérêt écologique et paysager.**



*Le Golfe du Morbihan à l'île aux moines (en bas) (Source : 2AD)*

#### 2. LE CONTEXTE PAYSAGER DE SAINT-AVE

##### **A. DEFINITION DU PAYSAGE ET DE SON CONTEXTE**

La définition du paysage la plus largement utilisée est celle donnée par la Convention européenne du paysage : « Le paysage définit une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

Le paysage ne se limite donc pas à l'ensemble des éléments qui le composent, il prend également en compte la question de la subjectivité.

Le paysage est constitué de deux composantes : une composante objective (le milieu physique), qui a une réalité indéniable, palpable ; et une composante subjective, sensible, qui s'appuie sur le ressenti, le regard. Chacun construit son regard en fonction de son histoire, de sa sensibilité, de sa culture, de son humeur. A chaque regard correspond un paysage.

Les moyens que l'observateur emprunte pour observer le paysage, le climat, la vitesse de découverte sont autant de facteurs qui influencent aussi le regard et le ressenti.

Cette partie permet de présenter les grands axes de lecture du paysage en définissant les unités composant le territoire (structure, ambiance similaire), les éléments remarquables qui donnent l'identité du territoire, les principaux points de vue et lignes de force qui structurent le paysage.

Dans cette partie, les impressions sont décryptées par le biais des outils de l'analyse paysagère : grands ensembles homogènes, entités paysagères, lignes de force, points de repère, points de vue...

De cette première analyse ressortiront, par entités, les premières impressions ressenties et la description générale des ambiances et des forces et faiblesses de ces paysages. Ce travail s'appuie sur les relevés de terrain réalisés et sur les travaux de l'Atlas des Paysages du Morbihan et du plan de Paysage de la Campagne des Transitions réalisé par le Parc naturel Régional (PNR) du Golfe du Morbihan.

## **B. LES ELEMENTS IDENTITAIRES COMMUNS DU PAYSAGE**

Au sein des paysages du territoire de Saint-Avé, plusieurs caractéristiques sont aisément observables. Au sein de chaque entité locale, ces éléments sont fondateurs des paysages :

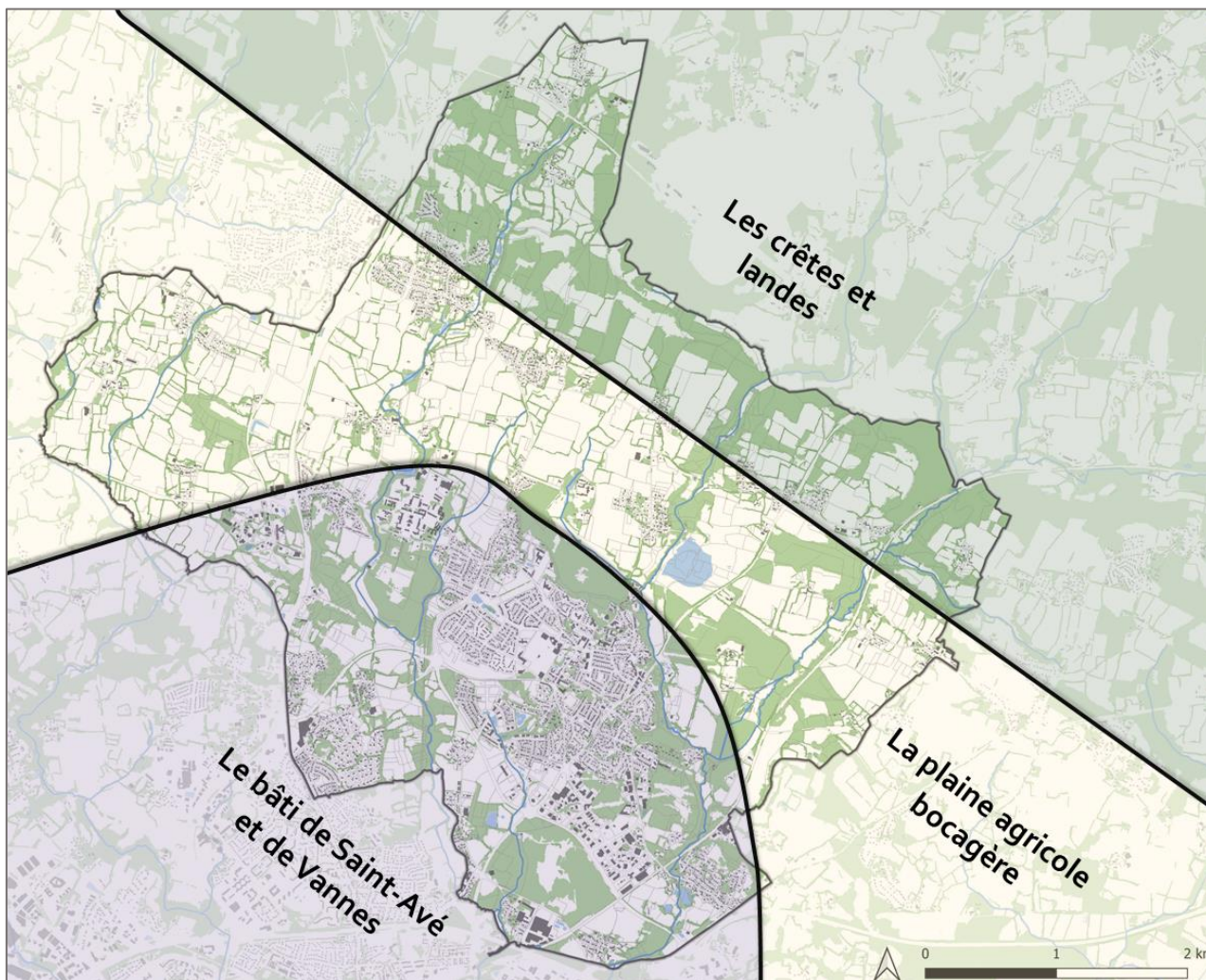
- ▀ Le relief : qui diffère entre le nord et le sud du territoire et cadre des vues parfois lointaines, particulièrement dans les crêtes ;
- ▀ Le végétal : bocage, arbres isolés, alignements, parcs, bosquets, bois, ce patrimoine végétal, dans un contexte de plaine et de crêtes, joue un rôle prépondérant pour l'environnement communal et la perception du paysage,
- ▀ L'eau : au travers des espaces humides, plans d'eau et rivières (Park Carré, Lihuanten, Gornay) sont parfois visibles et marquent le paysage, particulièrement avec le relief qu'ils forment ou la végétation qui les accompagne.
- ▀ L'activité humaine : la caractéristique des espaces bâtis, notamment l'organisation et la mise en lien des espaces publics, mais également des activités agricoles qui sont primordiales pour maintenir les paysages ouverts.

Ces différents éléments viennent, proportionnellement à leur présence, donner les caractéristiques essentielles des différentes parties du paysage communal décrites par la suite.

## **C. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES**

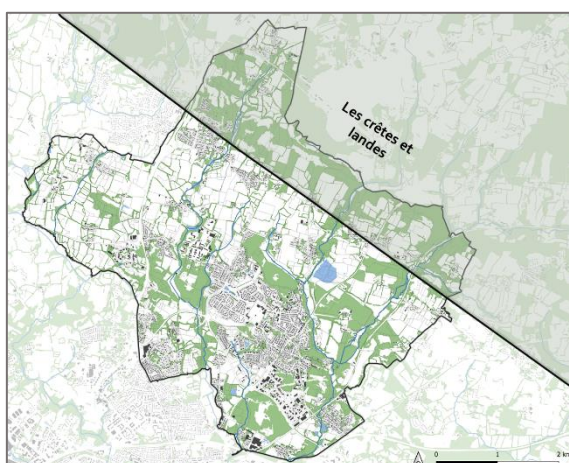
Le paysage du territoire peut se lire en 3 grandes entités qui se déclinent du nord au sud. On retrouve :

- ▀ **Au nord : les paysages de crêtes et landes** dont le relief et les boisements sont des éléments forts,
- ▀ **Au centre : des paysages agricoles** et bocagers faisant le lien entre les plaines de Ste-Anne d'Auray et de Muzillac dont les caractéristiques sont la présence de pâtures encore bien préservées et un réseau de haies marquant le paysage.
- ▀ **Au sud : les paysages urbains** avec le centre-ville et les abords de l'Agglomération de Vannes, présentant des espaces bâtis hétérogènes et de nombreux espaces publics plantés et boisements.



Les entités paysagères de Saint-Avé (Source : 2AD)

## LES PAYSAGES DE CRETES ET LANDES



Cette entité s'inscrit au nord du territoire. Elle est facilement repérable par ses caractéristiques physiques et son occupation des sols qui se démarquent réellement du sud du territoire. En effet, dans cette entité, c'est le relief et l'alternance entre bois et landes qui définissent les paysages.

Le relief est ici nettement marqué. On qualifiera ce relief de complexe. Il en résulte une alternance nettement lisible de crêtes et sillons qui permettent à la fois la découverte de grands paysages par des vues en promontoire, et à la fois la présence de paysages resserrés et intimistes. La découverte de ces paysages est donc réellement différente selon les chemins empruntés, le couvert végétal ou la hauteur du relief.



*Le relief des crêtes et landes au nord de Rulliac (Source : 2AD)*

L'eau est présente, mais reste discrète dans le paysage. Elle est à l'origine de la création de ce relief et est donc indirectement omniprésente dans le paysage. Pour découvrir cette composante du paysage, il faut s'aventurer dans les vallons que les rivières ont creusés pour découvrir des fonds de vallon humides. Ici ce sont des paysages intimistes qui sont observables.



*Le vallon du ruisseau de Park Carré à Kerbotin (Source : 2AD)*

La végétation est abondante au sein de cette entité. On observe majoritairement de grands boisements qui se localisent particulièrement sur les crêtes, ce qui renforce l'effet de relief. Ces boisements sont accompagnés de quelques bosquets qui animent le paysage entre les grands boisements. Les parties basses ou planes sont globalement occupées par les landes et espaces ouverts, parfois cultivés. Cependant, même au sein de ces espaces, on retrouve un réseau de haies, d'alignements d'arbres et d'arbres isolés qui marquent de nouveau la forte présence du végétal. Les espaces de landes, ouverts, ont tendance à diminuer au profit d'espaces cultivés.



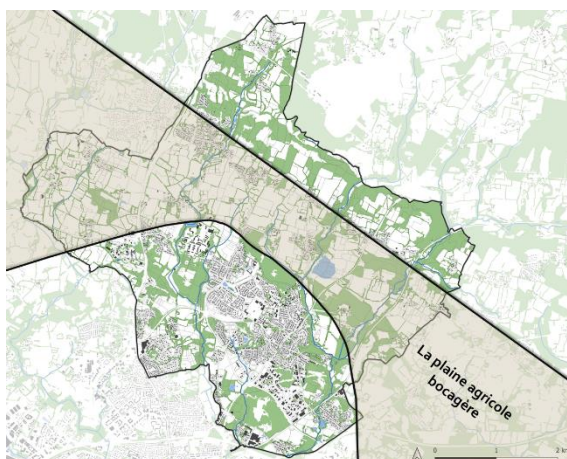


*Espace agricole cultivé entre deux entités boisées à Rulliac (Source : 2AD)*

Le bâti, enfin, est lui relativement peu dense et organisé en hameaux. Dans cette entité des landes et crêtes, les principaux espaces bâtis de Saint-Avé, notamment Keridoret, Lézélanec, Rulliac et Park Hayo, s'adosent à ces reliefs. Seul le hameau de Kerbotin est, lui, situé au cœur de ce relief marqué. Le bâti est donc relativement discret et hétérogène, composé à la fois de bâti traditionnel ancien et de constructions neuves.

**Les enjeux au sein de cette entité sont liés à la préservation des espaces boisés et du patrimoine végétal dans sa globalité mais également des espaces ouverts. Au vu du relief marqué, la valorisation des points d'observation du paysage local semble importante également, notamment les vues sur le Golfe du Morbihan.**

## LES PAYSAGES DE LA PLAINE AGRICOLE BOCAGERE



Cette entité est en interface entre les reliefs des crêtes et landes et le secteur urbain de Saint-Avé et de l'agglomération de Vannes. Ici, sur ces vastes espaces où le relief est peu marqué, le paysage est à dominante agricole.

Le relief est ici très peu marqué, ce qui a permis un développement aisé des activités agricoles. Ces espaces ponctués de petits reliefs permettent, de ce fait, la présence de vues ouvertes parfois panoramiques.

La présence de l'eau est discrète. Dans ce relief peu marqué, c'est surtout la végétation qui accompagne les ruisseaux qui permettent d'identifier cet élément. La ripisylve est donc un élément fort du paysage. On note également la présence de l'eau grâce à des éléments plus ponctuels comme la carrière de Liscuit.



*La carrière de Liscuit (Source : 2AD)*

La perception du végétal évolue au cours du temps au gré des cultures et prairies et de leur saisonnalité. Cette activité agricole, qui permet le maintien de ces grands espaces ouverts est accompagnée par un réseau dense de haies bocagères. Cette végétation relativement basse contraste avec l'horizon des grands boisements au nord. Le bocage apporte une identité forte du végétal. Quelques bosquets ou petits boisements viennent ponctuer l'espace agricole, tout particulièrement en interface avec les espaces bâtis.



*La plaine agricole bocagère entre Lézélanec et Rulliac (Source : 2AD)*

Les hameaux adossés aux crêtes sont les principaux hameaux que l'on retrouve au sein de la plaine agricole bocagère. Ces espaces bâtis, peu contraints par le relief se sont majoritairement développés en direction de la plaine. Ces constructions récentes et généralement peu intégrées sont particulièrement visibles dans ces espaces ouverts. Les cœurs de hameaux accueillent cependant un patrimoine bâti d'intérêt.

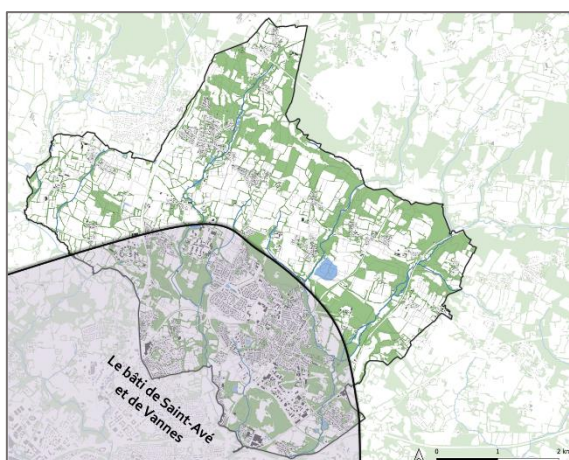
Circulant au sein de la plaine, les principaux axes routiers font partie intégrante du paysage et en permettent la découverte. Cependant, avec le microrelief et le couvert végétal du bocage, leur présence reste discrète. C'est notamment le cas de la RD135, de la RD126 et de la RD767.



*L'entrée de Keridoret sur la RD126 en haut et vue de la plaine depuis la RD135 à Kervaines (Source : 2AD)*

**Les enjeux au sein de cette entité sont liés à la protection du bocage et de l'activité agricole, notamment le pâturage. Il s'agit de l'identité de ce paysage. Par ailleurs, la limitation de l'étalement urbain ou, à minima, son intégration architecturale ou paysagère est un enjeu d'avenir.**

## LES PAYSAGES BATIS DE SAINT-AVE ET ABORDS DE VANNES



La partie sud du territoire est avant tout concernée par des paysages urbains. On y retrouve les espaces bâtis de Saint-Avé mais également le bâti en continuité de l'agglomération de Vannes.

Il s'agit de la continuité de la plaine avec un relief globalement peu marqué.

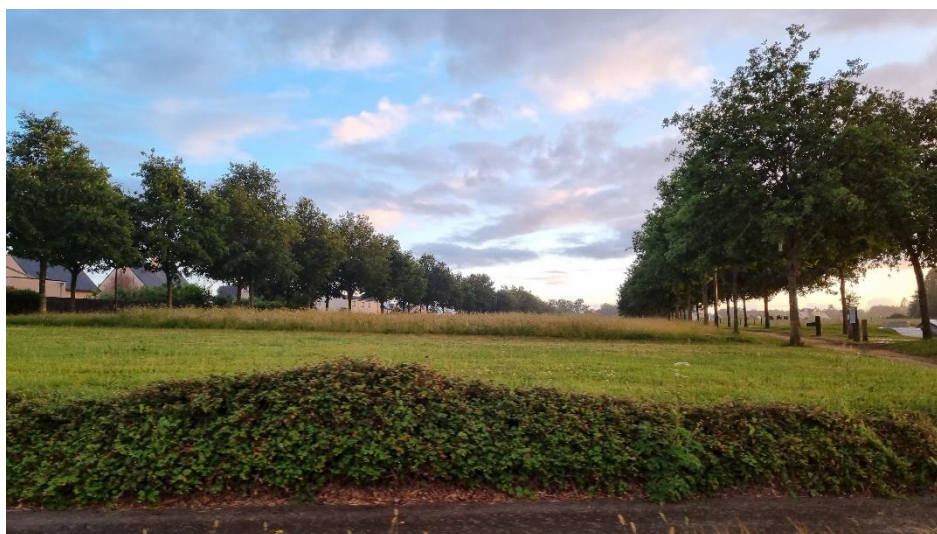
Ici, le végétal est particulièrement important car il se retrouve en tant que bande boisée au nord et au sud de Saint-Avé, créant, de ce fait, une réelle ceinture verte de la ville (bois de Kerozer notamment). Cette ceinture permet, au nord, de créer une transition paysagère douce vers les espaces de la plaine agricole et, au sud, de marquer une limite physique avec le bâti de l'agglomération de Vannes.



*Le bois de Kerozer derrière le collège (Source : 2AD)*

Le végétal se retrouve également au cœur des espaces urbains. Saint-Avé présente un cœur de ville où les plantations sont nombreuses et les espaces publics généreux. Ces espaces sont particulièrement importants à la fois pour le cadre de vie paysager, mais également pour la biodiversité urbaine. Les espaces plantés accueillent de nombreux arbres ou alignements d'arbres remarquables.

Tous ces espaces publics plantés créent un véritable réseau dans la ville. Il s'agit d'un élément particulièrement fort des paysages urbains de Saint-Avé.



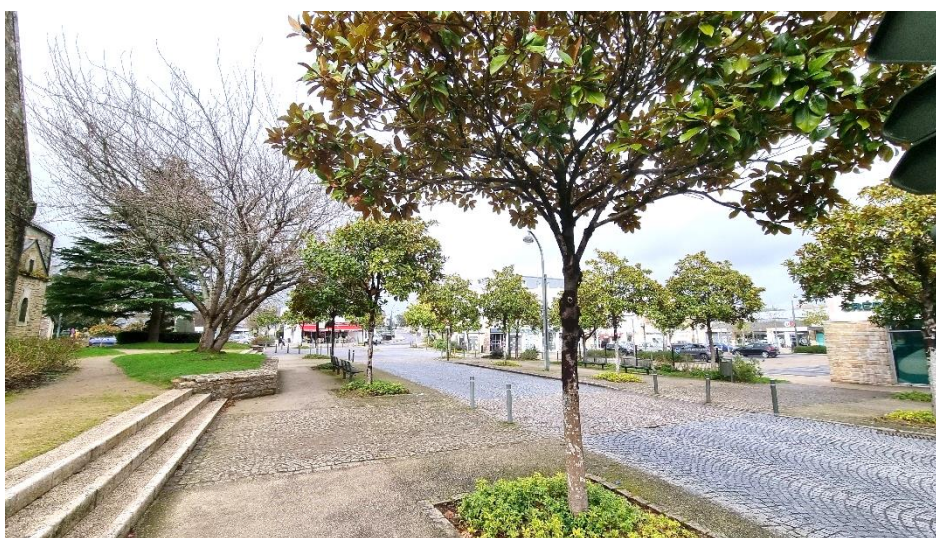
*Les alignements remarquables autour du mail (Source : 2AD)*

La place de l'eau est ici avant tout liée aux plans d'eau que l'on retrouve dans les espaces publics. C'est particulièrement le cas du Parc Sergent-chef Johann Hivin Gérard ou du Parc de la Grande Ourse.



*L'eau dans l'espace public au Parc Sergent-chef Johann Hivin Gérard (Source : 2AD)*

L'espace bâti est hétérogène à Saint-Avé. Le chapitre concernant la morphologie urbaine des espaces bâtis détaille cet élément fondateur des paysages urbains de cette entité. Il y a une grande différence de perception paysagère entre le centre de Saint-Avé, bourg d'en haut et bourg d'en bas, et les espaces dédiés aux équipements ou à l'habitat pavillonnaire. Leur point commun étant, comme expliqué auparavant, relié par des espaces publics de qualité, qu'il s'agisse d'espaces plantés ou d'espaces urbains.



*La qualité des espaces publics comme lien de l'espace bâti (Source : 2AD)*

Cette organisation urbaine du centre de Saint-Avé contraste avec les espaces bâtis que l'on retrouve au sud, en limite de Vannes. Il s'agit ici, majoritairement, d'espaces urbanisés et dédiés aux activités économiques. Sur ces espaces, la qualité architecturale et l'intégration paysagère des constructions est peu poussée et accentue le contraste avec une organisation plus structurée du centre-bourg. Seuls les espaces publics (bords de routes) présentent des alignements d'arbres bénéfiques au cadre de vie paysager.



*Le bâti lié à l'activité économique et les alignements d'arbres le long des routes (Source : 2AD)*

Les enjeux de cette entité sont avant tout la pérennisation des espaces publics et la mise en réseau de ces derniers, mais également la préservation de la ceinture verte autour du centre de Saint-Avé et la coupure verte entre Saint-Avé et Vannes. L'amélioration de la qualité architecturale des espaces dédiés aux activités économiques permettrait également de rehausser la qualité de ces espaces en entrée de ville.

### 3. UN PAYSAGE EN EVOLUTION

Le paysage est un élément évolutif. Depuis les années 1950, son évolution est marquée à différents niveaux, notamment sur les grands éléments fondateurs des paysages de Saint-Avé : les secteurs bâtis, les secteurs cultivés et les secteurs boisés.

## A. EVOLUTION DES ESPACES BATIS

La principale évolution du paysage est bien évidemment induite par l'urbanisation. L'évolution des entités bâties de la commune a très fortement modifié le paysage : étalement urbain, densification des hameaux et la création d'infrastructures.

On note particulièrement une très nette évolution du centre de Saint-Avé qui s'est largement développé depuis les années 1950. En effet, dans les années 50, les deux bourgs sont distincts et se concentrent autour des églises et de leur place. On note également la présence isolée, au nord-ouest, de l'asile de Lesvellec (actuel hôpital) et du hameau de Lescran (actuelle gendarmerie et collège). Aujourd'hui le centre de Saint-Avé intègre tous ces espaces au sein d'une très grande entité bâtie.



*L'évolution du centre de Saint-Avé entre 1952 et 2019 (Source : IGN)*

Concernant les hameaux, la plupart n'étaient, dans les années 1950, que des espaces très peu bâtis, organisés autour d'une ou deux fermes ou d'un château (Rulliac). Aujourd'hui, il s'agit d'espaces bâtis structurés qui se sont largement développés, tout en restant à dominante rurale dans le paysage. Les bâtiments anciens sont globalement toujours présents et permettent de maintenir ce caractère rural. Les extensions récentes restent cependant assez contrastées avec le bâti ancien et les structures paysagères traditionnelles des hameaux.



*L'évolution de Parcarré 1952 et 2019 (Source : IGN)*



*L'évolution de Rulliac et Lézélanec 1952 et 2019 (Source : IGN)*

Enfin, les espaces dédiés aux activités et infrastructures actuelles ont été créés durant les dernières décennies. Ces espaces sont venus profondément modifier le paysage communal, tout comme l'agglomération de Vannes en général. La banalisation de ce paysage reste un enjeu fort de la perception de l'espace bâti au niveau national.



*La création de la RD135b et du parc d'activités du Kermelin (Source : IGN)*



*La création de la RD767 et de la zone des Trois Rois en bordure de Vannes (Source : IGN)*



## **B. L'EVOLUTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

Facteur majeur de la perception paysagère du territoire, l'agriculture est, depuis toujours, l'élément qui permet de maintenir le paysage. Les cultures permettent notamment d'éviter l'enfrichement et le maintien des espaces ouverts. L'agriculture, dans le secteur, est également fortement marquée par la structure bocagère qui en fait un élément patrimonial majeur.

Garante des paysages, l'agriculture reste néanmoins une activité qui a connu de nombreuses modifications qui ont, de fait, induit des changements dans le paysage local.

D'une manière générale et globalement uniforme sur le territoire, on note un maintien des structures agricoles depuis les années 1950, malgré les remembrements et la modernisation de l'agriculture. Au sein de la plaine, la platitude du relief a globalement permis de conserver l'intérêt agricole des terres, tout en maintenant une grande part de végétation qui permet de créer ce paysage bocager. Même si le bocage tend à se dédensifier légèrement, il reste globalement maintenu et de bonne qualité sur le territoire. Seule l'urbanisation progressive des hameaux a eu tendance à faire disparaître des haies.



*Le maintien global des structures bocagères autour de Lézellec (Source : IGN)*

## **C. L'EVOLUTION DES ESPACES BOISES ET STRUCTURES VEGETALES**

Les structures végétales sont des éléments forts du paysage de Saint-Avé. Les bois ont très nettement évolué. Dans les années 1950, peu de grands boisements étaient implantés sur le territoire. Les deux principaux boisements existants étaient ceux de Kerozer et de Beauregard, liés à la présence des châteaux. Ces bois ont été maintenus et forment maintenant une ceinture verte au nord du centre de Saint-Avé. On note une densification de ces derniers.



*Les bois de Beauregard et Kerozer (Source : IGN)*

Les paysages de crêtes et landes, au nord du territoire, sont les plus boisés de Saint-Avé. Ces boisements sont cependant récents. Dans les années 1950, ce paysage était davantage constitué par de vastes landes qui, par leur enrichissement progressif, sont devenues les bois que l'on retrouve actuellement. On retrouve un boisement progressif autour des ruisseaux également où, dorénavant, ils s'écoulent au sein d'espaces relativement densément boisés.



*Les landes dans les années 1950 et bois d'aujourd'hui autour de Kerbotin (Source : IGN)*

Dans la plaine et autour des espaces bâtis, le bocage a globalement été préservé, comme expliqué précédemment. D'autres éléments végétaux ont, en revanche, disparu du paysage : les vergers. Ils étaient nombreux dans les années 950, particulièrement autour des châteaux, hameaux ou de l'asile de Lesvellec. L'urbanisation a globalement eu tendance à faire disparaître ces structures végétales traditionnelles qui ne trouvaient plus d'intérêt particulier dans les années 1970-1980 notamment.



*L'évolution du paysage et des vergers autour de Lesvellec et Lescran (Source : IGN)*

## 4. LES REPERES DU PAYSAGE

Les principaux éléments verticaux identitaires du territoire permettent de se repérer dans le paysage. En partie sud, les principaux points de repères sont avant tout les reliefs boisés des crêtes qui cadrent les vues et marquent la ligne d'horizon lorsque l'on observe le territoire.

Le bocage crée des vues plus intimistes et limite ainsi les vues lointaines sur les parties basses du territoire. De ce fait, la perception des éléments les plus hauts (églises, châteaux d'eau) reste peu évidente. Le château d'eau de Kerbotin est un élément de repère du nord du territoire, particulièrement depuis la RD778E.



*Château d'eau de Kerbotin (Source : 2AD)*

Au cœur de la plaine et au sein du centre de Saint-Avé, le bois de Kerozer reste un élément prépondérant dans l'horizon.



*Le bois de Kerozer en point de repère (Source : 2AD)*

## 5. LES VUES REMARQUABLES

Les vues remarquables sont celles qui permettent d'observer le territoire et comprendre le paysage ou qui permettent de valoriser certains points identitaires de la commune. Vues ouvertes ou plus cadrées, leur protection est primordiale pour valoriser le cadre de vie de Saint-Avé.

De par son relief, on recense de nombreuses perspectives et vues intéressantes sur le territoire communal.

Au nord du territoire, le relief est fortement propice à créer de grandes vues dégagées sur le grand paysage. Cependant le couvert végétal rend plus rares ces dégagements. Une vue ponctuelle est d'ailleurs préservée par le Parc Naturel Régional, au nord de Lézélanec. Ces quelques vues ponctuelles depuis les points les plus hauts permettent d'observer l'ensemble de la commune jusqu'au Golfe du Morbihan vers le Sud et vers les crêtes de Saint-Nolff au Nord. On note également des vues plus ponctuelles et patrimoniales, notamment autour de la chapelle Saint-Michel.



*Vue sur la chapelle Saint-Michel et vue dégagée sur les hauteurs de Park Hayo (Source : 2AD)*

Au sein de la plaine, des vues ouvertes ponctuelles sont à noter. Cependant, le maillage bocager a tendance à créer des paysages plus fermés dès lors que l'on n'est pas sur un point haut. Les vues ponctuelles les plus intéressantes sont celles qui permettent l'observation de l'eau dans le paysage : la carrière de Liscuit ou encore les vues sur les vallons des ruisseaux de Gornay, Lihuanten et Park Carré (notamment entre le centre et Le Poteau).

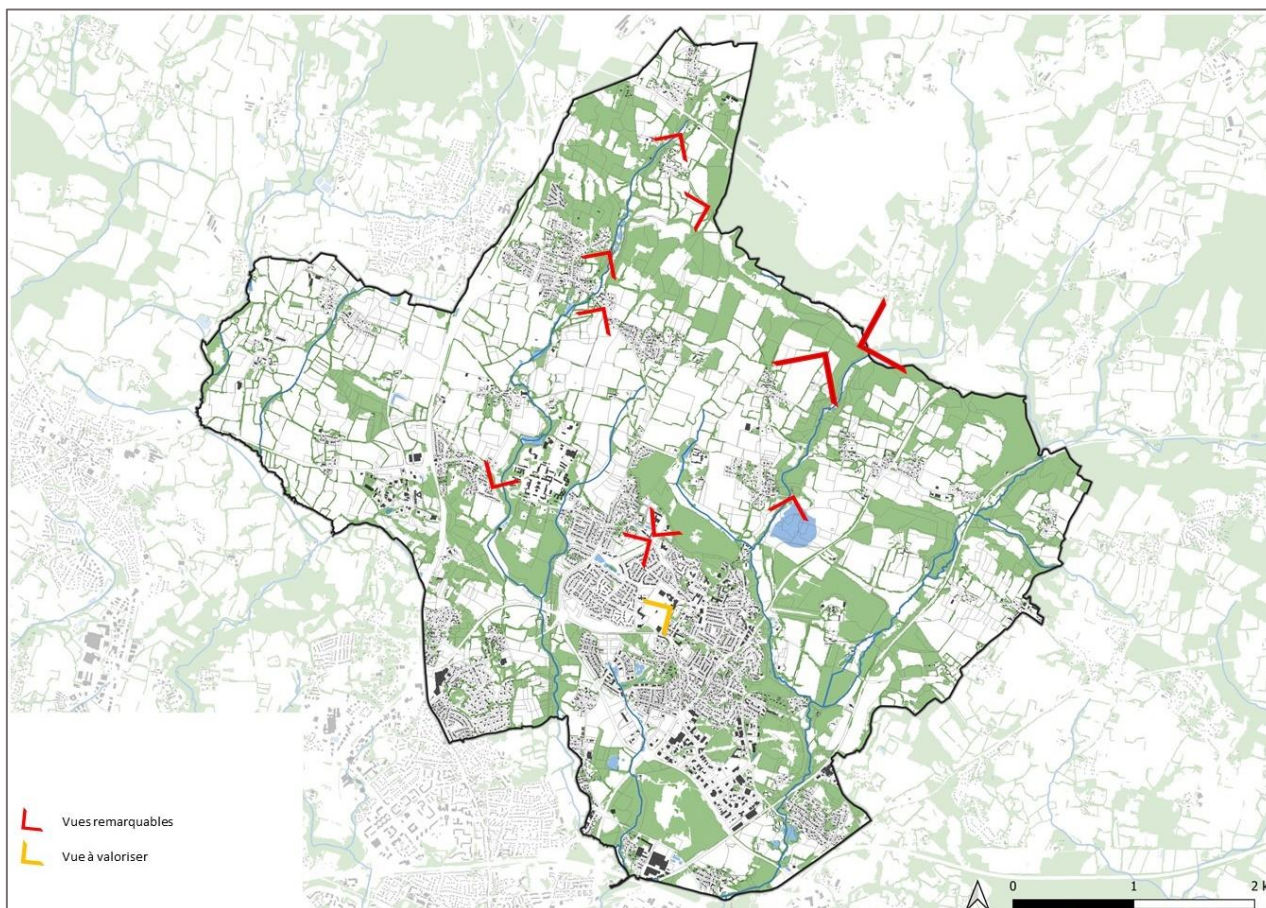


*Vue sur la carrière de Liscuit et vue dégagée sur la plaine de Rulliac (Source : 2AD)*

Dans le centre de Saint-Avé, les vues les plus intéressantes sont celles qui permettent d’observer le cadre paysager de la commune : vues sur le bois de Kerozer ou sur les crêtes plus au nord, mais également, et surtout, les vues dégagées offertes par les espaces publics de qualité existantes (étangs, mail planté, parc de Lescran autour de la Gendarmerie, autour de l’église,) ou à valoriser (autour du Dôme).



*Les espaces publics comme vecteurs de vues remarquables (Source : 2AD)*



Carte des principales vues à préserver ou valoriser (Source : 2AD)

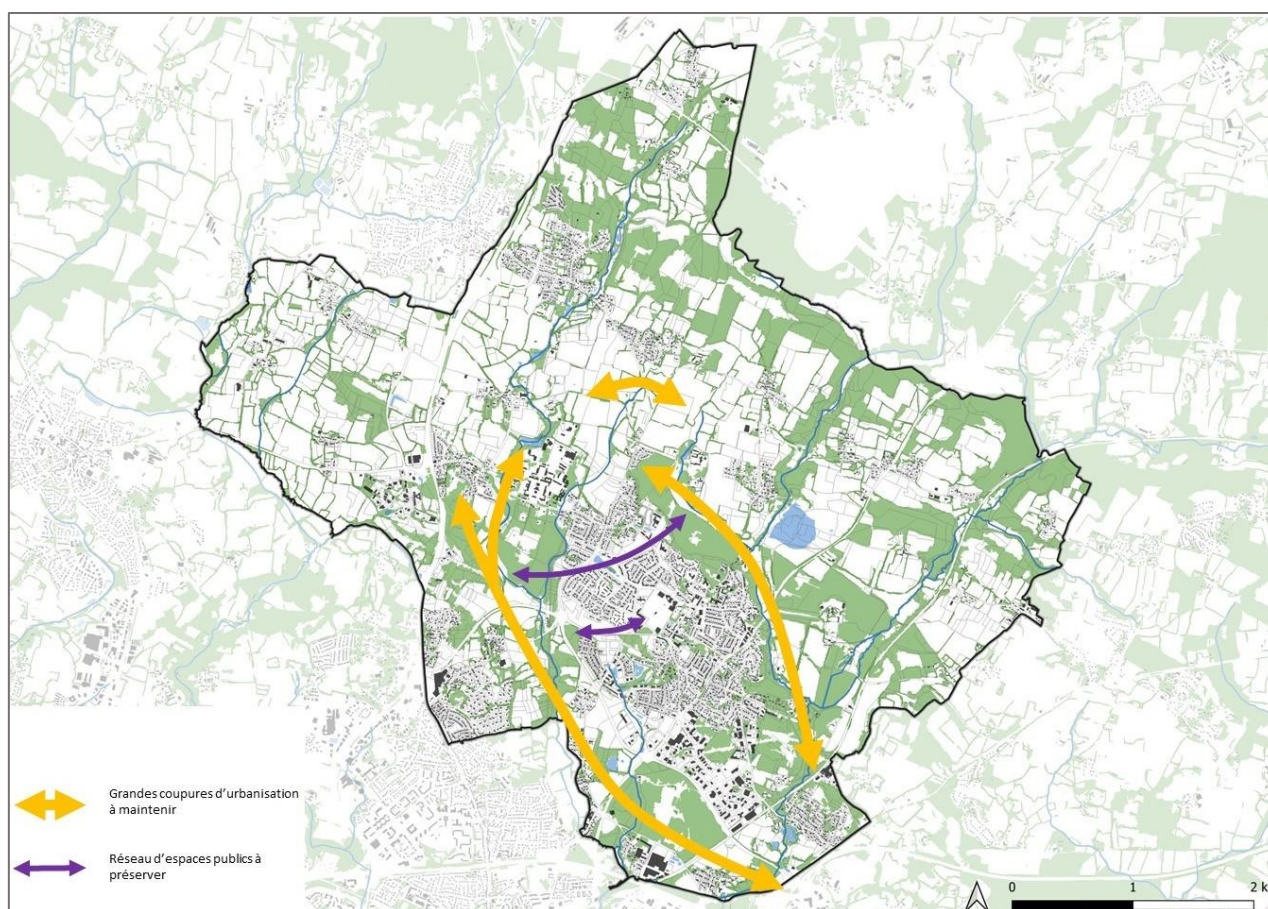
## 6. LES COUPURES D'URBANISATION

Particulièrement importantes en périphérie d'une grande agglomération comme celle de Vannes où la pression foncière est forte, les coupures d'urbanisation forment le cadre paysager de Saint-Avé. Ce cadre est primordial pour maintenir des espaces de respiration à dominante naturelle dans des secteurs urbains denses. Ces coupures concernent avant tout le centre-ville qui est la partie la plus urbanisée et la plus proche de l'agglomération de Vannes.

On distingue les grandes coupures paysagères structurantes qui entourent l'espace bâti aux coupures plus « ponctuelles » qui marquent le cœur de l'espace bâti. Concernant les grandes coupures il s'agit, au nord, des bois de Kerozer et Beauregard, et au sud, des bois, prairies et bocage allant de Lesvellec au hameau de Plaisance. Plus généralement, c'est la plaine bocagère qui marque la coupure avec les hameaux du nord de la commune. Cette coupure est particulièrement importante lorsque l'urbanisation se rapproche. C'est notamment le cas entre Kerozer et Rulliac.



Au sein du centre-ville de Saint-Avé, les coupures paysagères sont formées par le réseau d'espaces publics comme défini auparavant dans l'unité paysagère du centre de Saint-Avé.



Les coupures paysagères à préserver (Source : 2AD)

## 7. LES ENTREES DE VILLE

### A. L'ENJEU DES ENTREES DE VILLE

L'entrée de ville est un des éléments les plus importants dans la perception paysagère de la commune. En effet, ces entrées montrent tout simplement la première image de la ville et forgent le premier jugement du visiteur sur ces lieux.

L'entrée de ville joue deux rôles distincts mais, bien évidemment, complémentaires. Il s'agit tout d'abord de la porte d'entrée dans l'espace bâti, qui reflète la personnalité de la commune. Il s'agit également d'un lieu de transition entre l'espace bâti et l'environnement naturel ou agricole alentour. Ces entrées sont donc particulièrement importantes puisqu'elles doivent réussir à rendre lisible l'espace bâti tout en renvoyant une image positive.

De ce fait, la qualité des entrées de ville est intimement liée à l'aménagement du territoire. La question des extensions de l'urbanisation vers les extérieurs peut effacer les transitions qui sont, traditionnellement marquées entre paysage bâti et paysages agricoles et/ou naturels.

La qualification des entrées de ville doit permettre de rendre lisible la limite entre ces deux espaces. Ceci est d'autant plus vrai lorsque les agglomérations se sont développées le long des axes routiers.

Trois principaux facteurs tendent à banaliser, voire effacer, les frontières en entrée de ville :

- **Le développement en extension de l'habitat.** Ce type de développement limite la lisibilité des entrées de bourgs et, surtout, leur identité. Lorsque, traditionnellement, une ceinture végétale permettait de « protéger » le bourg, ce type d'extensions a eu tendance à rendre très visible le bâti alors que ce n'était pas le cas auparavant. Le traitement végétal des propriétés, l'hétérogénéité des façades et toitures ont eu tendance à marquer les entrées de bourgs par des espaces ni urbains, ni ruraux.
- La consommation d'espaces par la **création des zones d'activités**, autour d'axes structurants généralement. Ce sont des paysages dédiés à l'activité économique. L'entrée de ville perd son échelle de lecture traditionnelle et, par les bâtiments hétérogènes et les enseignes, rend peu qualitatif les entrées de villes.
- **La disparition de la ceinture végétale traditionnelle** qui est la résultante d'une urbanisation en extensions notamment. La disparition progressive des alignements d'arbres et vergers étant les premiers changements visibles dans l'évolution du paysage.

## **B. LES ENTREES DE SAINT-AVE**

La qualification des entrées de ville est particulièrement importante pour l'image de Saint-Avé et, de ce fait, par rapport aux principaux axes routiers qui mènent au territoire.

En ce qui concerne les hameaux, il n'y a que peu de grands axes structurants qui en permettent l'accès, il s'agit avant tout de routes communales. On notera toutefois les entrées de Keridoret, qui est le seul hameau traversé par une route départementale. Les entrées nord comme sud sont globalement mixtes, avec la présence forte du végétal mais également de maisons récentes assez visibles dans le paysage.

Le centre de Saint-Avé présente, lui, de nombreuses entrées de ville :

- Au nord :
  - Depuis la rue Jean Laviquel, au Poteau (en provenance de Lézellec), axe secondaire. Cette entrée est qualitative et à dominante végétale avec ses alignements d'arbres et talus. Le bâti est peu perceptible et l'entrée reflète une image de nature.
  - Depuis la rue Jacques Brel (en venant de Meucon), axe secondaire. Il s'agit d'une entrée globalement qualitative et mixte, mêlant bâti et végétation dense. Cependant, cette entrée est également une entrée en pleine mutation avec le pôle sportif en projet.
  - Depuis la rue du Camp de César (en venant de Liscuit), axe secondaire. Cette entrée qualitative ne laisse entrevoir que de la végétation, entre bocage et abords du bois de Kerozer.
  - Depuis la RD126, axe principal. Cette entrée est limitrophe au château de Beauregard et est à dominante végétale et très qualitative.





*L'entrée à dominante végétale depuis la rue Jean Laviquel (Source : 2AD)*

**■ A l'est :**

- Depuis la RD135, axe principal. Tout comme l'entrée nord, cette entrée est limitrophe au château de Beauregard et est à dominante végétale et très qualitative.
- Depuis la RD775, à Tréalvé, axe principal. L'entrée est mixte, au sein du bâti pavillonnaire de Tréalvé où les haies et les espaces publics permettent une végétalisation et une bonne qualité de l'entrée de ville.



*L'entrée qualitative à dominante végétale au droit du château de Beauregard (Source : 2AD)*



*L'entrée qualitative mixte à Tréalvé (Source : StreetView)*

■ Au sud :

- Depuis la RD126, axe principal. Cette entrée est localisée au sein du parc d'activités du Kermelin. L'architecture des bâtiments tend à dégrader l'entrée de ville en éliminant les repères de l'architecture locale. Cependant, la plantation des espaces publics et l'accompagnement de l'entrée de ville par des alignements d'arbres permet de rendre cette entrée de qualité moyenne.
- Depuis la rue Louis Pasteur, axe secondaire. L'entrée est à proximité du rond-point de la RD135b. Il s'agit d'une entrée végétale qualitative où les talus plantés sont laissés naturels.



*Entrée globalement qualitative par le Parc d'activités de Kermelin (Source : 2AD)*

■ A l'ouest :

- Depuis la RD135B, rue Pierre le Nouail axe principal. Cette entrée est en pleine mutation. Auparavant naturelle, elle est aujourd'hui bâtie et la qualité architecturale des constructions a permis une intégration globalement de bonne qualité d'un côté. Le talus planté est maintenu de l'autre côté. Cette entrée est donc mixte et de bonne qualité.
- Depuis la RD135 au Poteau. Cette entrée est qualifiée d'urbaine. Globalement, il s'agit d'une entrée peu qualitative du fait de la forte présence des axes de circulation et de l'hétérogénéité du bâti qui est peu intégré par la végétation. Cependant, d'anciens bâtiments permettent de replacer le contexte urbain autour de l'architecture traditionnelle de Saint-Avé.



*Entrées urbaines au Poteau (Source : 2AD)*

Une entrée de l'agglomération de Vannes se situe sur le territoire de Saint-Avé, de ce fait, l'image de cette entrée de villes/agglomération sont liées entre les deux communes. Il s'agit du secteur de la zone d'activités des Trois Rois. En pleine zone d'activités, cette entrée, définie autour du rond-point de la RD767 (axe majeur) est urbaine et plutôt dégradée par l'hétérogénéité des bâtiments, de leurs formes, aspects et volumes.



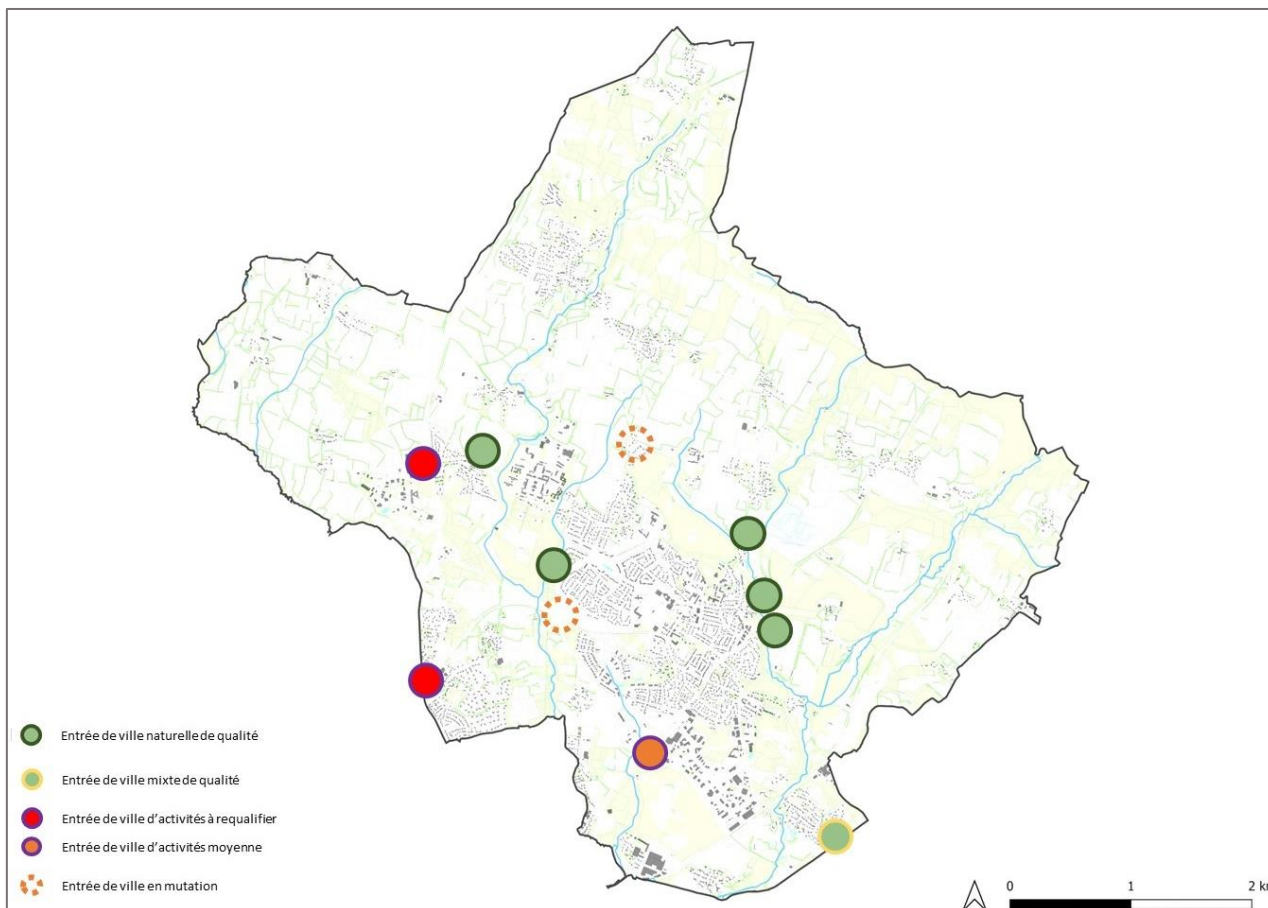
*Entrée urbaine dégradée (Source : 2AD)*

L'analyse montre une réelle hétérogénéité des entrées de villes de Saint-Avé, toutes dépendantes de leur contexte urbain et de la destination des constructions qui y sont implantées ou qui vont l'être. Les entrées à vocation économique sont moins qualitatives que les entrées d'axes secondaires à dominante végétale. Il est à noter également les mutations en cours sur les secteurs accueillant des projets d'envergure pour la commune.

Les entrées nord, en provenance des hameaux de la commune, sont globalement qualitatives car elles ont maintenu une végétalisation issue des bois et du bocage existants.

**L'enjeu des entrées de villes est, de ce fait, de maintenir un niveau de qualité satisfaisant du bâti et de son intégration végétale.**

La carte suivante illustre la qualité des entrées du secteur urbain de Saint-Avé (Les Trois Rois et le centre).



*La qualité des entrées de villes de Saint-Avé (Source : 2AD)*

## 8. LES ENJEUX PAYAGERS

### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- // Des paysages distincts qui ont leurs propres caractéristiques selon les secteurs de la commune (crêtes et landes au nord, plaine bocagère au centre, espaces urbanisés au sud)
- // Des ambiances paysagères propres à chaque entité urbaine à prendre en compte dans les projets d'aménagement, à valoriser et à préserver
- // Des vues existantes, ouvertes ou plus resserrées qui permettent d'observer le grand paysage ou des éléments identitaires bâtis ou naturels du territoire
- // Des coupures paysagères naturelles existantes qui marquent la limite avec l'agglomération de Vannes
- // Des espaces publics à faciès naturel qui sont nombreux, de qualité en réseau
- // Un patrimoine naturel (bocage, bois, ruisseaux) bien préservé et qui fait l'identité de la commune
- // Des entrées de ville jugées, en général, de bonne qualité sur la partie nord du centre de Saint-Avé. Des entrées de villes urbaines plus dégradées en limite de Vannes
- // Un paysage qui évolue avec l'évolution du territoire et des aménagements ayant tendance à s'uniformiser à l'échelle nationale

### LES ENJEUX PAYSAGERS

- // Préserver les structures fondatrices des paysages : végétal, eau et relief pour les paysages naturels
- // Valoriser l'activité agricole qui permet de maintenir les caractéristiques paysagères
- // Mettre en valeur les nombreux espaces publics qui permettent le développement de la nature en ville
- // Protéger et valoriser les espaces naturels stratégiques pour le territoire qui participent au cadre de vie
- // Protéger les coupures paysagères entre le centre-ville et les villages et entre le centre et Vannes
- // Mettre en valeur les vues emblématiques et assurer leur préservation ou leur aménagement, notamment autour du Dôme
- // Maintenir les caractéristiques de chaque entrée de ville
- // Valoriser les entrées de ville dans les aménagements en cours ou à venir

## IV - DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

---

### 1. LES MONUMENTS HISTORIQUES

#### A. LES MONUMENTS INSCRITS OU CLASSES

La loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques définit deux types de protection :

- ▮ Les **bâtiments classés au titre des Monuments Historiques** : ils ne peuvent être ni détruits, déplacés ou modifiés, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation sans l'accord préalable du ministre de la Culture ;
- ▮ Les **bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques** : ils ne peuvent être ni détruits, déplacés ou modifiés, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation sans que la Direction Régionale des Affaires Culturelles n'en soit informée quatre mois auparavant. Le ministère pourra s'opposer à ces travaux en engageant la procédure de classement.

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejait sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un **périmètre de protection de 500 mètres de rayon** autour des monuments historiques.

Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux), à prendre soin du traitement des sols, du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

**Six monuments historiques sont recensés dans la commune de Saint-Avé :**

- ▮ Le camp protohistorique de Kastel-Ker-Nevé,
- ▮ La chapelle Saint-Avé-d'en-Bas, dite aussi Notre-Dame-du-Loc,
- ▮ La chapelle Saint-Michel,
- ▮ Le château de Rulliac,
- ▮ Le cimetière entourant l'église,
- ▮ Le manoir de Coëtdigo-Malenfant

#### LE CAMP PROTOHISTORIQUE DE KASTEL-KER-NEVE

Le site est classé depuis le 26 novembre 1973. La protection porte sur le camp de Kastel-Ker-Nevé qui date de la période protohistorique.

A XIX<sup>e</sup> siècle, des archéologues ont tour à tour attribué sa construction aux Vénètes et aux Romains. Cette dernière hypothèse l'ayant emporté, le nom de Camp de César est entré dans l'usage. Le site domine d'une cinquantaine de mètres le ruisseau de Lihuanten et offre une vue sur le golfe du Morbihan, ce qui lui donne un intérêt stratégique évident.

Uniquement accessible par le flanc ouest, il est naturellement protégé à l'est et au nord par la forte déclivité naturelle du terrain. Au sud, une série de fossés et de remparts a été aménagée pour le renforcer.

#### LA CHAPELLE SAINT-AVE-D'EN-BAS, DITE AUSSI NOTRE-DAME-DU-LOC

La protection porte sur les sablières et entrant en bois sculpté (classement par arrêté du 11 septembre 1922), la chapelle avec l'enclos, la fontaine et le calvaire (classement par arrêté du 22 juin 1932).

La chapelle Saint-Avé-d'en-Bas est une petite chapelle qui date du XV<sup>e</sup> siècle. Elle est ensuite devenue un lieu de pèlerinage. A ce jour, le site comprend encore son enclos, son calvaire et sa fontaine.

Elle est bâtie en pierre de taille aux pignons, le reste étant en moellons. Le pignon ouest est le plus ouvragé, avec mouluration encadrant la porte ogivale en saillie. Une flèche très allongée se trouve au centre de la nef. La fenêtre du chevet est flamboyante et contient quelques restes de vitraux. Les sablières de la nef et du chœur présentent, en plus de caractères gothiques, des personnages et des feuillages. Le décor gothique flamboyant s'explique tant dans les pinacles surmontant les contres forts d'angle que sur les feuilles de choux ourlant le rampant et contribue à une heureuse harmonie avec le calvaire.



*Chapelle Saint-Avé-d'en-Bas (Source : 2AD)*

#### LA CHAPELLE SAINT-MICHEL

La chapelle Saint-Michel est construite en 1524 en un sommet déjà occupé dès l'Antiquité par une villa gallo-romaine. Son plan simple rectangulaire doit vraisemblablement reprendre les contours d'une construction préexistante. Les ruptures d'appareil dans le mur de la nef et les accidents de la charpente laissent envisager de nombreux remaniements.

La protection porte sur l'ensemble de la chapelle, inscrite depuis le 13 février 1929. Il s'agit surtout de protéger les portes en anses de panier surmontées d'accolades à choux et crosses. La porte du sud présente un homme qui replie ses jambes et, en face, une sirène. La porte de l'ouest s'orne de colonnettes engagées supportant trois statuets dont les têtes sont couvertes par des coquilles. Au sud, on y recense des animaux sculptés avec un blason.



*Chapelle Saint-Michel (Source : 2AD)*

## LE CHATEAU DE RULLIAC

Le monument historique date du XVII<sup>e</sup> siècle et est inscrit depuis le 8 juin 1925. L'élément protégé par l'inscription est la façade sur la cour d'honneur : il s'agit d'une façade avec mur en moellon aligné, percée de larges baies simples. Elle contient aussi une entrée avec pilastres et pontons et trois lucarnes chargées de sculptures : les deux extrêmes ont un fronton circulaire, celle du centre un fronton rectiligne ; les pilastres sont ornés de succession de losanges ou de cercles.



*Château de Rulliac (Source : 2AD)*

## LE CIMETIERE ENTOURANT L'EGLISE

La protection porte particulièrement sur la croix située en face de la place de l'Hôtel de Ville, dans le cimetière de l'église paroissiale. Il s'agit d'une croix bannière en granit du XVI<sup>e</sup> siècle inscrite depuis le 13 février 1929.

Sur la mace et le fût sont sculptés un moine, les saints Michel et Jacques, les saintes Marguerite et Catherine d'Alexandrie que rejoignent saint Pierre et Jean le Baptiste sur les petits côtés de la bannière.

La tradition entretient que c'est la Révolution qui le mit à terre, faisant alors du socle une formidable estrade pour le crieur public. La foule se groupait autour de lui en piétinant les tombes. La bannière est remontée, à l'envers, en 1902.



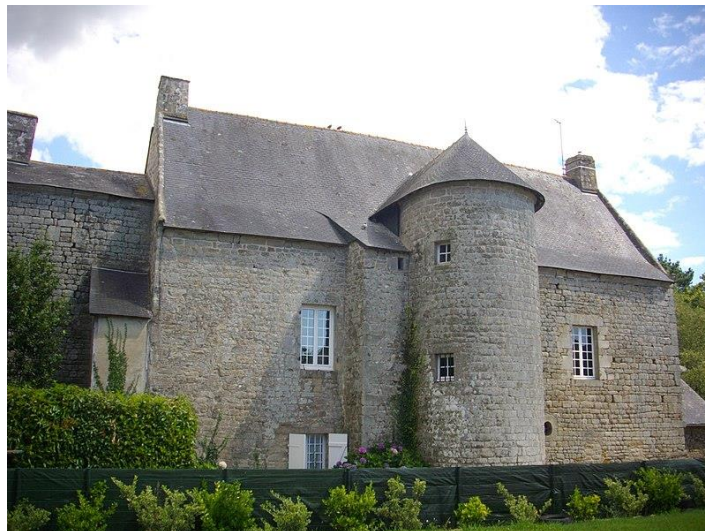


*Eglise et croix (Source : 2AD)*

### LE MANOIR DE COETDIGO-MALENFANT

L'inscription aux monuments historiques par arrêté du 18 octobre 1990 porte sur les façades, les toitures et deux cheminées de l'étage du bâtiment de la fin du XVI<sup>e</sup> siècle.

Situé à la sortie de Vannes, au nord, le manoir de Coëtdigo-Malenfant fut bâti à la fin du XVI<sup>e</sup> siècle, probablement par un marchand drapier de Vannes, Jacques Colombel ; l'entablement supérieur d'une lucarne porte la date de 1588. Il fut acheté en 1719 par l'architecte vannetais Olivier Delourme, qui réalisa les châteaux de Loyat et de Kerguéhenec. Le bâtiment principal est constitué de deux pièces au rez-de-chaussée et à l'étage et d'une tour contenant l'escalier sur la façade postérieure ; un second bâtiment a été ajouté au nord, sans doute au XVII<sup>e</sup> siècle.



*Manoir de Coëtdigo-Malenfant (Source : Monumentum)*

## **B. LE PATRIMOINE REMARQUABLE**

La commune de Saint-Avé recense un patrimoine bâti non protégé mais remarquable, essentiellement lié à un patrimoine rural mais il est aussi étroitement lié à la proximité immédiate de la ville de Vannes. Il s'agit d'un patrimoine bâti varié, composé de bâtisses religieuses, de grandes demeures et d'une architecture vernaculaire.

Ce patrimoine non protégé, a été identifié et bénéficie de prescriptions assurant leur préservation dans le PLU précédent. Les éléments ci-dessous permettent de rappeler les principaux enjeux par type de patrimoine et le travail de protection est repris et complété dans le PLU révisé.

### LE PATRIMOINE RELIGIEUX

Le patrimoine religieux de Saint-Avé est très varié et présente une grande richesse reflétant plusieurs époques : gothique flamboyant, Renaissance, baroque ou mouvement néogothique.

Les trois grands éléments remarquables de ce patrimoine sont l'église de Saint-Avé et les chapelles qui sont, elles, déjà protégées.

Ce patrimoine religieux est dominé par le granit qui confère un effet massif aux édifices. Des vitraux remarquables ponctuent les bâtiments.

Autour de ce patrimoine, on retrouve de nombreux éléments du patrimoine vernaculaire : croix, notamment aux principaux carrefours, calvaires, fontaines ou encore stèles gauloises christianisées.

### LES DEMEURES DE PRESTIGE

Origine de l'autorité de leurs propriétaires, militaire, héréditaire ou financière, la montée en puissance de la bourgeoisie a permis de faire ériger de nombreuses demeures de prestige. Nombre d'entre elles sont encore actuellement visibles et constituent un patrimoine riche et varié.

Auparavant construites à proximité immédiate des hameaux ou cœur des villages, ces demeures sont situées dans les espaces bâtis ou en limite directe.

On retrouve plusieurs types de patrimoine :

- Les châteaux : celui de Rulliac est protégé, mais il en existe d'autres comme celui de Beauregard en entrée nord-est de Saint-Avé ou de Kerozer au nord de Saint-Avé. Il s'agit de domaines de grande envergure qui marquent le territoire autant sur le plan patrimonial que paysager : bois, jardin avec avenue, rocailles, étang pour le château de Kerozer...
- Les manoirs : symboles de l'âge d'or de la Bretagne (1380-1600), les demeures sont variées dans leur plan, taille, modénatures, mais présentent toutes bâtisses en granit et toitures en ardoises. Autour des manoirs, le patrimoine vernaculaire est également présent : un ou plusieurs moulins, pigeonniers, chapelles privées, ...
- Les maisons remarquables : de tailles plus modestes, il reste de nombreuses maisons anciennes à Saint-Avé, en cœur de bourgs ou de hameaux.



*Entrée du château de Beauregard (Source : 2AD)*

## L'ARCHITECTURE RURALE

L'architecture rurale comprend de nombreux types de bâtiments. On y retrouve particulièrement les fermes : constituées de différents bâtiments répartis autour de l'aire, avec soue, écurie, four à pain et cellier qui s'associent aux éléments permanents de la ferme que sont la maison, la grange et le puits. Ces ensembles de bâtiments, lorsqu'ils sont bien conservés, présentent une richesse et une concentration patrimoniale remarquable.

On note particulièrement la présence de :

- ▀ Logis : maison en granit dont la pièce principale est occupée par la famille, chauffée par une grande cheminée.
- ▀ Cour : autour de la maison d'habitation s'étirant souvent en longère pour abriter les animaux ou les récoltes, s'ordonnent d'autres bâtiments, notamment la grange. Elle se présente régulièrement comme un bâtiment isolé, percé au pignon d'une large porte permettant l'accès des charrettes, elle-même surmontée d'une autre, plus petite, donnant sur le grenier.
- ▀ Puits : dans la cour de la plupart des fermes se trouve un puits. La forme la plus fréquente consiste en une maçonnerie circulaire d'environ quatre-vingts centimètres de haut, fermée par une large pierre verticale, faisant garde-corps et surmontée d'une margelle.
- ▀ Fours à pain : révélateurs d'une intense activité de boulangerie.



*Ancienne ferme réhabilitée en bâtiments communaux dans le centre de Saint-Avé (Source : 2AD)*

## LES LIEUX DE TRAVAIL

Parmi ce patrimoine, on compte des éléments variés de toutes époques. Il s'agit notamment de Moulins, aqueducs, carrières, briqueterie ou conserverie.

## LES LIEUX PUBLICS

Les lieux publics sont très souvent gages de patrimoine variés et identitaires. Plusieurs éléments sont particulièrement intéressants à Saint-Avé comme la Mairie dont la construction remonte à 1855, accueillait autrefois l'école réservée aux garçons. On retrouve également l'hôpital, ancien asile de Lesvellec ou encore l'ancienne gare de Lesvellec.

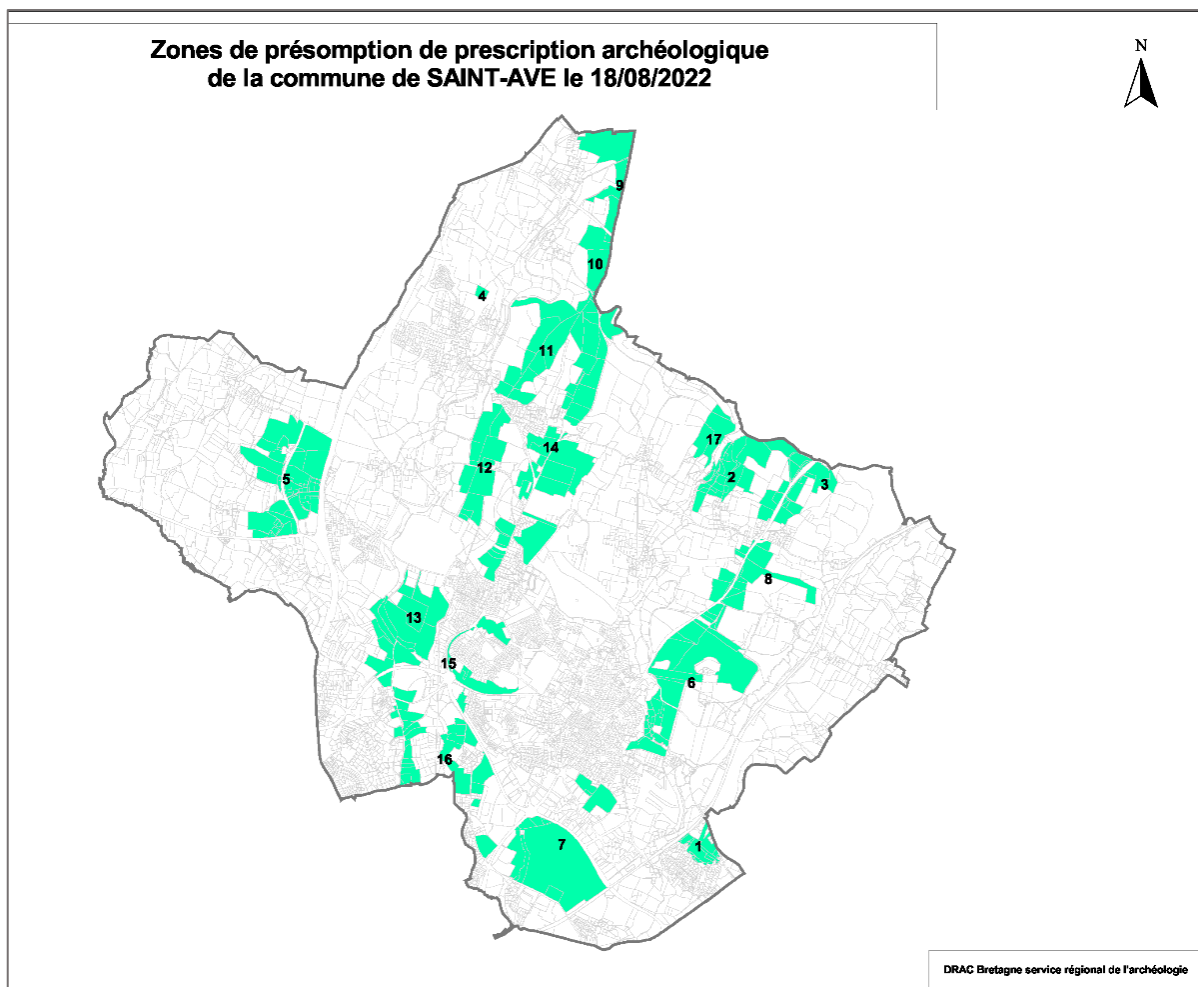
D'architecture plus récente mais néanmoins remarquable, on retrouve le collège, le Dôme, ou encore l'Echonova.



*Hôpital de Saint-Avé à Lesvellec et l'Echonova (Source : 2AD)*

## 2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) dispose d'un Service Régional de l'Archéologie qui a recensé les sites archéologiques connus sur le territoire. Ces sites sont répertoriés dans la liste suivante et sont localisés sur la carte ci-après. Une vigilance sera portée sur ces secteurs où des diagnostics archéologiques pourront être demandés avant toute opération.



Carte des zones de présomption de prescription archéologique (Source : DRAC)

N° de zone	Secteur	Type	Epoque
1	Tréalvé	Villa, Occupation	Age du fer - Gallo-romain
2	Feten-Hond	Enceinte	Epoque indéterminée
	Feten-Hond, Ber Er Lann	Occupation	Gallo-romain
3	Le Pavé, Feten-Hond	Occupation	Gallo-romain
4	Chapelle Saint-Michel	Occupation	Gallo-romain
5	Le Poteau Nord	Habitat	Age du bronze ancien
	Au nord du Manoir, Tréviantec	Villa	Gallo-romain, Moyen-Âge
6	Voie Rennes-Vannes, Section de Poignan à Beaugard	Voie	Gallo-romain, Période récente
	Voie Rennes-Vannes, Section de Lesnué	Voie	Gallo-romain, Période récente
7	Voie Rennes-Vannes, Section de Poignan à Beaugard	Voie	Gallo-romain, Période récente

N° de zone	Secteur	Type	Epoque
	Chemin, Rue Saint-Joseph	Chemin	Gallo-romain, Période récente (à confirmer)
8	Voie Rennes-Vannes, Section de Feten-Hond au Pavé	Voie	Gallo-romain, Période récente
9	Voie Corseul-Vannes_Voie Vannes-Carhaix, Section de Park-Carré à l'Aérodrome	Route	Gallo-romain, Période récente
10	Voie Corseul-Vannes_Vannes-Carhaix, Section de Kerbotin	Route	Gallo-romain, Période récente
11	Voie Corseul-Vannes_Vannes-Carhaix, Section de Kerbotin à Tréhont	Voie	Gallo-romain, Période récente
12	Voie Corseul-Vannes_Vannes-Carhaix, Section de Tréhont à Lesvellec	Voie	Gallo-romain, Période récente
13	Voie Corseul-Vannes_Vannes-Carhaix, Section de Lesvellec à Coetdigo (hypothèse orientale)	Voie	Gallo-romain, Période récente
14	Voie Corseul-Vannes_Vannes-Carhaix, Section de Kerbotin à Bilaire	Voie	Gallo-romain, Période récente
15	Voie Corseul-Vannes_Vannes-Carhaix, Section de Kerbotin à Bilaire (hypothèse orientale)	Voie	Gallo-romain, Période récente
16	Voie Corseul-Vannes, Section de Saint-Thebaud	Route	Gallo-romain (à confirmer)
	Voie Corseul-Vannes_Vannes-Carhaix, Section de Kerbotin à Bilaire (hypothèse orientale)	Voie	Gallo-romain, Période récente
17	Kastel Ker Neve, Camp de Villeneuve, Le Guernevé	Enceinte, Eperon barré	Age du fer

*Détail des sites archéologiques recensés (Source : DRAC)*

### 3. LES ENJEUX PATRIMONIAUX

#### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- // Un patrimoine déjà en grande partie protégé
- // De nombreux éléments du patrimoine vernaculaire qui méritent une protection
- // Des sites sensibles en matière de potentiel archéologique

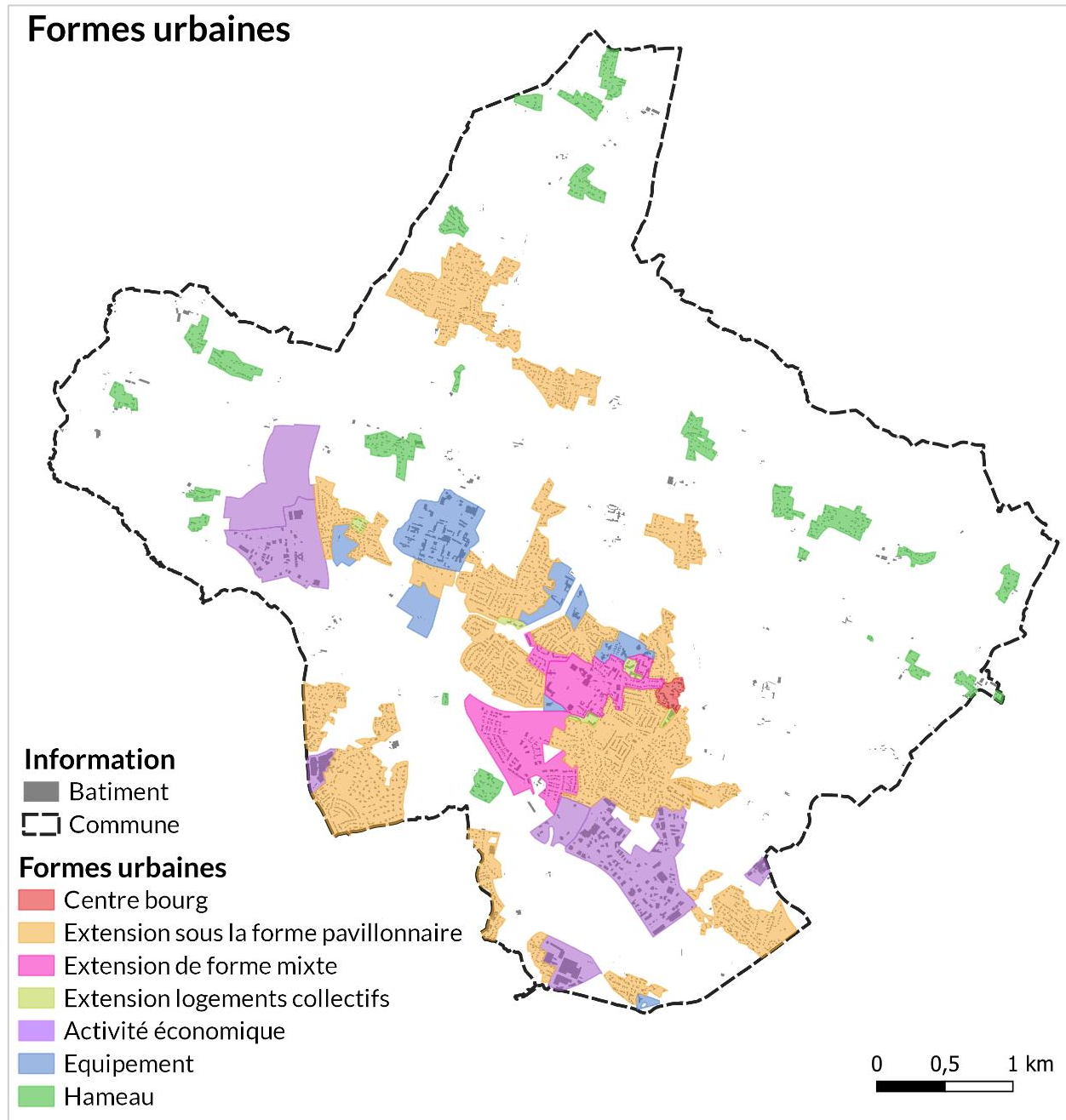
#### LES ENJEUX PATRIMONIAUX

- // Porter une attention particulière aux aménagements autour des monuments historiques
- // Reprendre et compléter le patrimoine déjà protégé dans le PLU précédent pour préserver le patrimoine vernaculaire
- // Porter une attention particulière aux secteurs potentiellement riches en patrimoine archéologique

## V - LES MORPHOLOGIES URBAINES

### 1. LES FORMES URBAINES

#### A. FORMES GENERALES DE LA COMMUNE - BATIMENTS



La commune de Saint-Avé est une commune périurbaine qui s'étend sur une surface de 26km<sup>2</sup>. La commune a connu un développement assez spécifique, en extension vers l'ouest et le sud sous une forme assez groupée et linéaire. Une multitude de hameaux et de constructions isolées, reliés au passé agricole, sont également dispersés sur l'ensemble de la commune.

Les extensions se sont faites sous plusieurs formes : **pavillonnaire, mixte, ou encore du logement collectif**. Les **activités économiques, les équipements ou encore les hameaux** se rajoutent à ce développement.

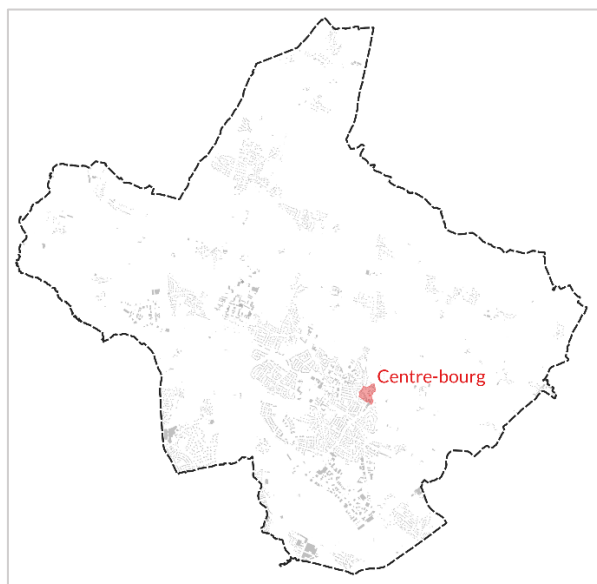


## B. CENTRE-BOURG ANCIEN

Le centre ancien, appelé communément le centre bourg, s'articule au centre-est de la commune de Saint-Avé. Il est caractéristique d'une commune qui s'est étendue par la suite vers l'ouest et le sud, vers principalement l'agglomération vannetaise.

Il est repérable d'un point de vue architecture et façades lorsqu'on le parcourt. Mais celui-ci n'étant pas situé au centre de l'enveloppe bâtie communale, il n'est pas facilement repérable sur une carte.

Il présente des caractéristiques, que partagent de nombreux centres-bourgs :



- // Une continuité du bâti, de part et d'autre de la voirie, privilégiant la mitoyenneté ;
- // Du bâti implanté de manière perpendiculaire et en alignement à la voirie ;
- // Une hauteur des constructions relativement élevée, marquée par des RDC + 1 étage + combles (aménagés ou non) ;
- // Des bâtiments construits avec des matériaux traditionnels.

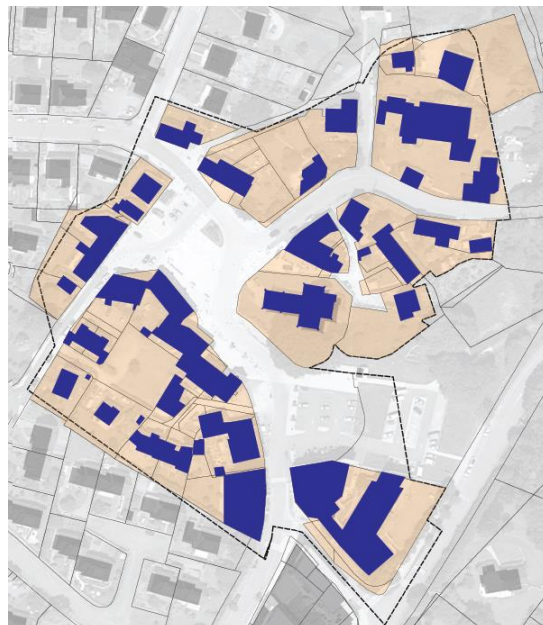
## DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE

Les maisons du centre-bourg, par leur implantation très souvent en mitoyenneté et sur des parcelles de petite taille (parfois moins de 100m<sup>2</sup>), représentent une densité résidentielle nette élevée et comprise entre 30 et 35 log./ha en moyenne. Mais la densité varie selon les secteurs bâtis du territoire.



On observe un bâti assez dense ainsi que des parcelles très largement occupées pour la plupart. Il résulte d'un développement autour d'une grande place minérale jonchée par des axes secondaires en direction de l'est, du sud et du nord, ce qui en fait une place centrale dans la commune.

Il reste cependant des zones non bâties qui pourraient être utilisées, notamment certains fonds de parcelles pour densifier l'existant et renforcer le caractère central de cette place.



## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Le logement est individuel mais très souvent accolé au moins sur un pan de la construction, voire sur les deux pans latéraux comme cela s'observe dans un certain nombre de secteurs notamment au niveau de certains habitats individuels groupés. On observe des bâtiments regroupés autour de la place, eux-mêmes généralement alignés sur la rue ou la limite d'emprise publique. L'ensemble crée un front urbain imposant, homogène et régulier, avec une place assez aérée et des rues plutôt étroites ou qui renvoient en tout cas une impression de largeur restreinte du fait de la densité bâtie. Les parcelles, elles, sont de formes irrégulières et résultent de découpages très anciens.

## HAUTEURS

Les maisons de bourg sont généralement construites en R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + combles), si bien que leur hauteur rapportée à l'égout de toiture oscille entre 4,5 et 7m selon la hauteur sous plafond des constructions. Certaines maisons de bourg peuvent même atteindre les 9 à 10m à l'égout du toit, mais ces constructions hautes demeurent finalement peu nombreuses et quasiment cantonnées au niveau de la place Notre-Dame-du-Loc.



## FORMES DES CONSTRUCTIONS

Les maisons de bourg arborent le plus souvent une façade imposante et épurée, régulièrement composée de pierres, sans découpage ni décroché. Le bâtiment en lui-même est de forme rectangulaire assez simple, avec des volumes qu'il est facile de visualiser, notamment à travers des toitures assez hautes et pentues. Les ouvertures en façade sont ordonnées et respectent un strict alignement entre elles et avec les autres ouvertures des niveaux inférieurs ou supérieurs.



Le secteur composé du centre-bourg dégage un sentiment de cœur bâti dense. Ces constructions expriment le passé de la commune et incarnent son patrimoine, témoin d'un caractère aux origines rurales. L'usage de la pierre, avec sa couleur marron/beige, marque le paysage bâti et fait partie de l'identité avéenne.

Cet ensemble témoigne du caractère historique et ancien des secteurs dans lesquels les logements sont implantés en incarnant la forme de l'habitation telle qu'elle se présentait autrefois, accessible directement depuis la rue, resserrée avec les habitations voisines et établie sur de petits terrains.

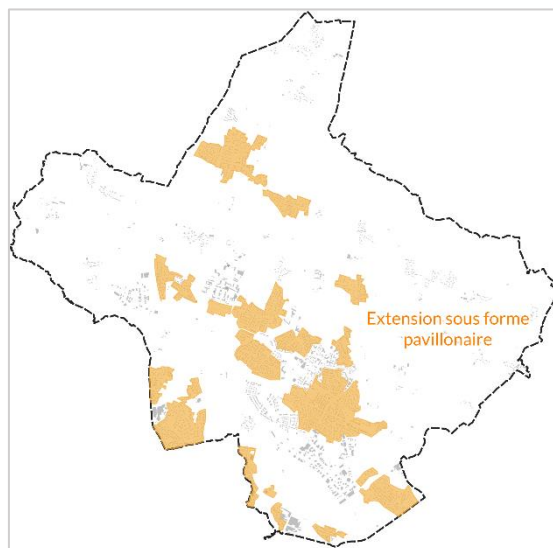
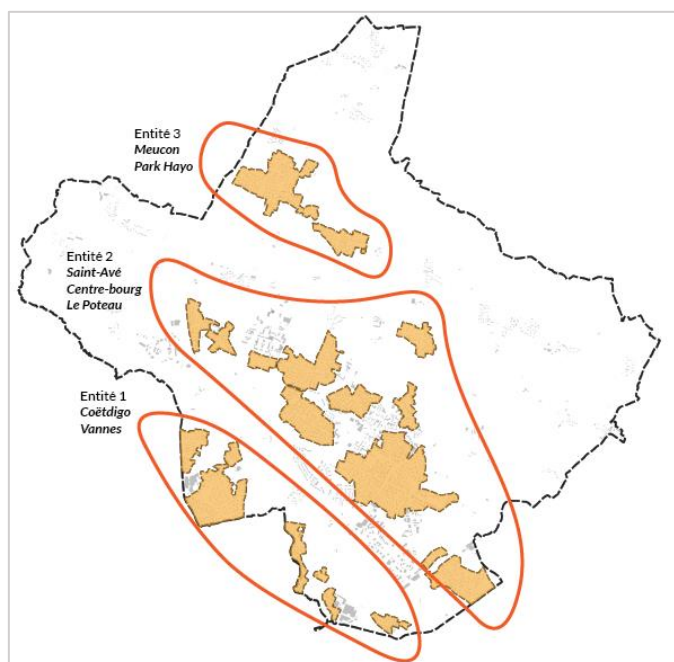
### Piste de réflexion autour des secteurs d'habitat ancien

- ▀ Tendre vers la protection du patrimoine privé qui fait la richesse des paysages bâtis visibles sur la voie publique : réglementer l'intervention sur la forme et l'aspect des maisons de bourg qui font l'identité des cœurs bâtis de Saint-Avé ;
- ▀ Eviter une dégradation des maisons anciennes, faciliter leur réhabilitation ;
- ▀ Veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles en cas d'implantation dans les secteurs composés d'habitat ancien, pour éviter de dénaturer les lieux et d'entraîner une perte progressive de l'identité architecturale locale ;
- ▀ Maintenir la trame urbaine d'origine, en conservant notamment les alignements de constructions et les implantations en limite de rue.



## C. EXTENSIONS SOUS FORME PAVILLONNAIRE

L'habitat individuel sous forme pavillonnaire a pris une place très importante dans le paysage au niveau national et a clairement dominé la production de nouveaux logements depuis une cinquantaine d'années. La construction d'un pavillon résonne comme une accession à la propriété et à l'indépendance pour un ménage qui peut ainsi profiter d'un logement qui lui est propre, sans espace commun ni mitoyenneté qui sont souvent perçus comme de potentiels facteurs de dérangement dans la vie privée, ainsi que d'un jardin qui revêt beaucoup de symboles chers à la plupart des ménages (liberté, espace extérieur à soi,...).



Saint-Avé comme beaucoup de communes périurbaines a connu ce développement pavillonnaire ces dernières années. De nombreux secteurs bâtis dans la commune

se composent aujourd'hui d'une part variable d'habitat pavillonnaire. Ces extensions se retrouvent au sein de l'entité bâtie principale de la commune ainsi qu'au niveau des différents hameaux. Selon certains endroits (comme sur la photo ci-dessus), l'habitat individuel peut se présenter sous la forme d'un groupement d'habitations. Ce modèle, développé à partir des années 1950 en France, a pour objectif de réduire les coûts de construction et se caractérise par des logements présentant une certaine unité architecturale et une mitoyenneté sur au moins une façade.

La commune présente 3 entités bâties pavillonnaires séparées par des coupures paysagères :

- ▀ Le secteur Coëtdigo et les entités en limite de la commune de Vannes,
- ▀ Le secteur du centre-bourg, l'extension du centre-bourg de Saint-Avé ainsi que le hameau de Tréalvé et le Poteau
- ▀ Le secteur du Berval / Park Hayo limitrophe à Meucon.

## DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE

L'habitat pavillonnaire peut être créé de deux façons :

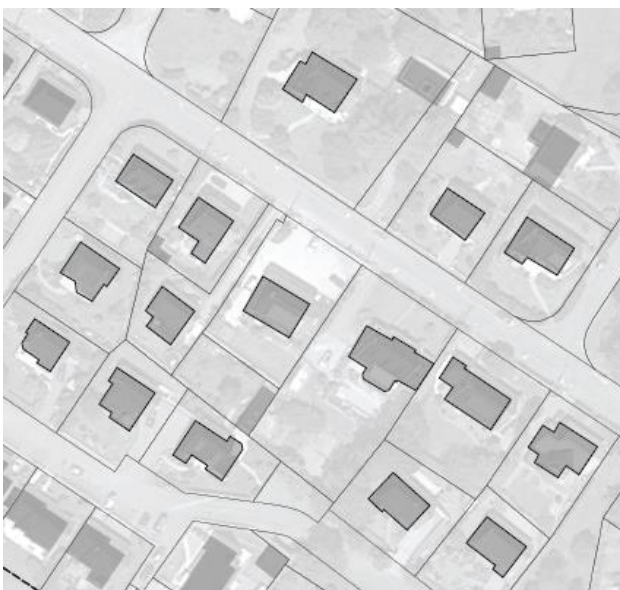
- ▀ Soit à travers une opération groupée (lotissement) qui consiste à découper un terrain en un certain nombre de lots à bâtir,
- ▀ Soit au « coup par coup » par le biais de constructions entreprises individuellement (ex : un ménage acquiert un terrain constructible et y implante son pavillon).

Selon le cas de figure, la densité résidentielle varie légèrement et se révèle en général un peu plus élevée dans le cas d'un lotissement. Les deux exemples pris ci-dessous sur le secteur de Saint-Avé-centre montrent que la densité résidentielle nette varie aux alentours de 12 à 13log./ha pour un lotissement composé **d'habitat individuel pavillonnaire**. Dans le cas de logements pavillonnaires construits au coup par coup (hors lotissement, logements présents dans les hameaux), la densité résidentielle se révèle plus faible et dépasse rarement les 10log./ha, pour une superficie moyenne de terrain qui est donc d'au moins 1000m<sup>2</sup>.

Cependant, la densité résidentielle a clairement tendance à augmenter ces dernières années en raison du cumul de plusieurs facteurs que sont l'augmentation du coût du foncier, la volonté d'avoir moins de terrain à entretenir chez les nouveaux ménages qui accèdent à la propriété ou encore l'objectif de limiter l'étalement urbain, notamment depuis les lois Grenelle.

Les **logements individuels groupés**, quant à eux, par leur implantation resserrée et sur des terrains de superficie plus restreinte, présentent une densité résidentielle qui peut être de deux à six fois plus élevée que celle des logements individuels pavillonnaires.

### Logements individuels pavillonnaires



### Logements individuels groupés





## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Qu'il soit question de lotissements ou d'opérations de constructions individuelles, le tissu bâti composé de pavillons se révèle très homogène, avec des parcelles à la forme très géométrique et similaire. Lorsque l'on observe un tissu pavillonnaire en photographie aérienne, il se présente très souvent telle une mosaïque très ordonnée et seulement traversée par les voies d'accès qui serpentent entre les maisons, parfois en lignes droites, parfois en suivant des ondulations. La trame viaire vient alors se greffer sur les routes plus fréquentées et se compose dans la plupart des cas de voies avec une raquette de retournement ou en cul-de-sac, créant des quartiers résidentiels « fermés ».



Les habitations sont souvent disposées en quinconce de façon à limiter les vis-à-vis et à préserver l'intimité dans les jardins. Les constructions sont ainsi implantées plus ou moins en milieu de parcelle, dans tous les cas en retrait de l'emprise publique et s'entourent de jardin ou d'espace enherbé aux largeurs variables, de l'ordre de quelques mètres. Les terrains sont presque systématiquement clôturés. Un muret, un grillage et/ou une haie marque ainsi la séparation entre les espaces privés et publics.

Le tissu parcellaire associé aux logements individuels groupés présente, elle, une forme compacte liée à la densité et à l'implantation de l'habitat. La création de logements groupés résultant le plus souvent d'une unique opération d'ensemble (lotissement), la forme des parcelles adopte une géométrie assez simple (rectangulaire ou en bande) et similaire entre elles étant donné que le même type de logement est reproduit plusieurs fois pour constituer le quartier d'habitation. La desserte des parcelles se fait de la même façon que les logements individuels pavillonnaires par le biais de voies en boucles ou en cul-de-sac. Les voies de desserte interne à ces quartiers peuvent également s'accompagner de petites places ou placettes dédiées bien souvent au stationnement des véhicules mais qui peuvent aussi occuper un rôle d'espace public partagé entre les résidents. En matière d'implantation, les logements sont accolés au moins deux par deux, mais aussi selon les cas par groupes pouvant aller jusqu'à une dizaine de maisons. Celles-ci sont systématiquement implantées en retrait de l'espace public. Les distances par rapports aux limites séparatives de propriété se révèlent assez faibles (entre 5 et 8m), voire nulles dans certains cas, du fait de parcelles souvent étroites, en bandes. Les terrains plus larges constituent une exception.



## HAUTEURS

Les **logements pavillonnaires** affichent des hauteurs relativement faibles. La plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation (R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes surmontées d'un étage où l'on trouve les chambres et les salles de bains. La hauteur relevée à l'égout de toiture varie ainsi entre 3 et 6m la plupart du temps, voire est parfois inférieure à 3m. S'agissant des pavillons à toit plat, pour ceux qui possèdent deux niveaux d'habitation (R+1), la hauteur au sommet de l'acrotère oscille elle aussi entre 3m et 6m.



Les **logements individuels groupés** ne comprennent jamais plus de deux niveaux d'habitation, soit avec un étage (R+1) surmonté de combles non aménageables, soit avec un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables. Dans tous les cas, la hauteur mesurée au faitage (point le plus haut) dépasse rarement les 8 à 9m. La hauteur au faitage varie selon la présence ou non d'un étage, auquel cas elle est au minimum de 8m et peut aller jusqu'à 11m. Dans certains cas, la toiture des constructions se révèle très pentue, avec un faitage (point le plus haut) assez élevé. Si la construction ne comprend que des combles non aménageables, la hauteur au faitage est au maximum de 6,50m environ.



## FORMES DES CONSTRUCTIONS

Pour les **logements pavillonnaires**, la plupart des pavillons adoptent une forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré ou de rectangle. Il arrive que certains pavillons adoptent des décrochés qui leur confèrent un style architectural plus personnalisé. La forme des pavillons est ainsi facilement reconnaissable à la lecture d'un cadastre, avec un maillage de formes rectangulaires sur des parcelles à la géométrie similaire. La majorité des toitures sont à deux pans, mais il arrive que certaines soient aussi à quatre pans. Les toitures peuvent comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés ». Mais dans la plupart des cas ce sont des fenêtres de toit qui sont installées, sans création de rupture dans le pan de toiture. Depuis quelques années, les constructions récentes présentent une nouvelle forme : toit terrasse et/ou monopente.

Pour les **logements groupés**, le gabarit R+1 avec un toit ardoise à double pente, et la mitoyenneté au moins sur un pignon sont les formes les plus retrouvées au niveau des groupements présents au sein de la commune. Toutes les autres composantes architecturales font l'objet de variations d'une construction à l'autre, évitant toujours de tendre vers une homogénéité ou une banalisation de ces volumes à l'origine semblables ; les combles peuvent ou non être aménagés (présence de châssis de toit ou de lucarnes), les ouvertures en façade dotées de volets latéraux, de balcons, etc. L'implantation est aussi essentielle dans ce tissu de ville car elle permet de ménager un jardin de présentation entre la voie et la maison. Ce jardin fait partie de cette place accordée au végétal dans ces constructions. Il est très souvent placé devant la maison, et on peut retrouver également un jardin à l'arrière de la



parcelle, jouxtant les parcelles voisines.

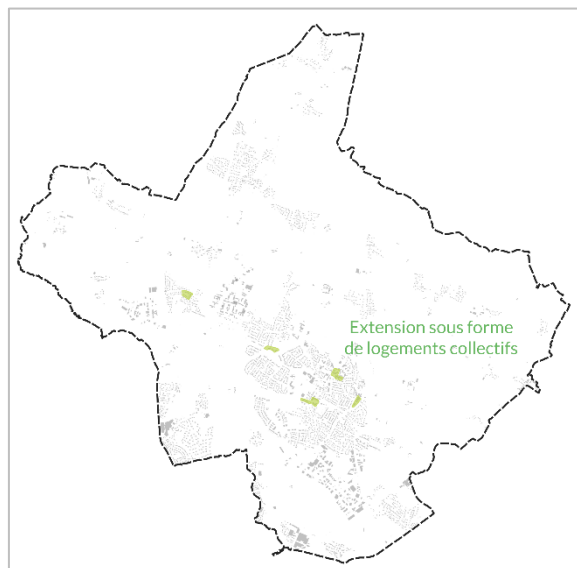


### **Piste de réflexion autour des extensions d'habitat pavillonnaire et groupé**

- Maintenir un lien avec l'espace public et les autres secteurs de vie des bourgs en favorisant la perméabilité des quartiers pavillonnaires et en évitant de créer de nouvelles résidences « fermées » (en impasse) ;
- Réduire la hauteur maximale des clôtures sur rue de façon à éviter la constitution de fronts opaques qui bloquent les vues et dégradent le paysage urbain en même temps qu'ils réduisent la convivialité dans les villages ;
- Apporter davantage de diversité dans le paysage urbain en réglementant différemment les retraits de constructions et en favorisant les alignements par rapport à la rue ;
- Encourager aux formes bâties plus compactes et éviter les implantations en milieu de parcelle de façon à libérer davantage de place pour le jardin sans pour autant consommer plus d'espace ni perdre en qualité de vie
- Préserver l'homogénéité architecturale dans les quartiers d'habitats groupés ;
- Valoriser les espaces publics et partagés pour les rendre davantage chaleureux et en faire des lieux de vie ;
- Améliorer les connexions entre quartiers – éviter la création de nouvelle voie en impasse en cas de nouveau quartier d'habitats groupés afin de faciliter les circulations et les liens entre les zones d'habitation.

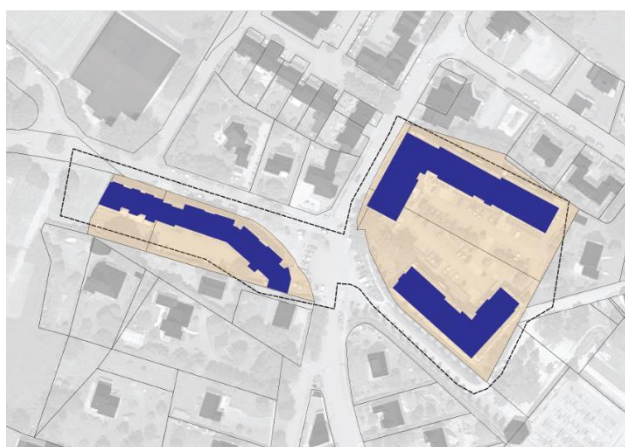
## D. EXTENSIONS SOUS FORME COLLECTIVE

Le terme d'habitat collectif signifie le fait de regrouper plusieurs habitations dans un même bâtiment. Ce type d'habitat vise ainsi une densité bâtie élevée en cherchant à loger un grand nombre de personnes sur une superficie de terrain restreinte. Comme pour les zones d'habitat individuel, les quartiers d'habitat collectif existants occupent entièrement une fonction résidentielle, plus ou moins proche des commerces et services de proximité du centre-ville.



### DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE

L'habitat collectif atteint des densités résidentielles importantes. Celle-ci peut cependant être variée en fonction de la hauteur des logements et l'importance consacrée aux espaces verts et communs qui se trouvent autour du bâtiment en lui-même. Si les logements collectifs ont été conçus avec un grand espace vert paysager, la densité des logements va automatiquement diminuer. Tandis qu'un habitat collectif pensé sans espace vert ou commun au pied du bâtiment affichera logiquement une densité résidentielle plus forte.



L'exemple suivant (résidence du Clos-Les Pins à droite sur le carte) nous permet d'illustrer ce traitement paysager et de l'espace public. Les habitants jouissent d'un grand espace vert au pied de leur logement, accompagné par des espaces de stationnement. Ainsi, les enfants des ménages peuvent profiter d'un espace extérieur en commun. Dans ce cas de figure, la densité résidentielle nette approche les 40 log./ha. Un chiffre élevé en comparaison des densités relevées au sein des zones pavillonnaires, mais qui n'est finalement pas supérieur (voire inférieur dans certains cas) à ce que l'on relève au niveau des secteurs d'habitats individuels groupés.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'habitat collectif tel qu'il a été produit (résidence du Clos-des Pins) s'implante généralement en milieu de parcelle. Dans certains cas comme une partie de la résidence du Clos-les Pins, les constructions sont cette fois implantées en limite de rue. Les parcelles sont donc de taille et de formes variées. Lorsqu'ils sont implantés en périphérie des centres urbains, comme c'est le cas pour cette résidence, les immeubles d'habitats collectifs s'accompagnent de vastes espaces enherbés partagés entre les habitants. Pour autant, ces espaces se révèlent souvent perdus et sans réelle utilité en raison de l'implantation de l'immeuble en milieu de parcelle, ce qui réduit de toutes parts la taille du terrain utile, mais aussi à cause de l'absence d'intimité dans ces secteurs totalement ouverts et visibles par tous, avec la difficulté d'appropriation qui en résulte. Une large partie de la parcelle peut également être dédiée au stationnement des véhicules automobiles, comme c'est le cas là encore pour le Clos-des Pins.

## HAUTEURS

Les hauteurs des immeubles d'habitat collectif sont plus élevées que pour les autres catégories de logements. Sur le territoire communal, les constructions peuvent compter jusqu'à quatre niveaux d'habitation, avec un rez-de-chaussée surmonté de trois étages (R+3). L'impact visuel de la construction est alors important, avec une hauteur rapportée à l'égout de toiture qui peut ainsi dépasser les 12m, comme dans le cas du Clos-des Pins.



## FORMES DES CONSTRUCTIONS

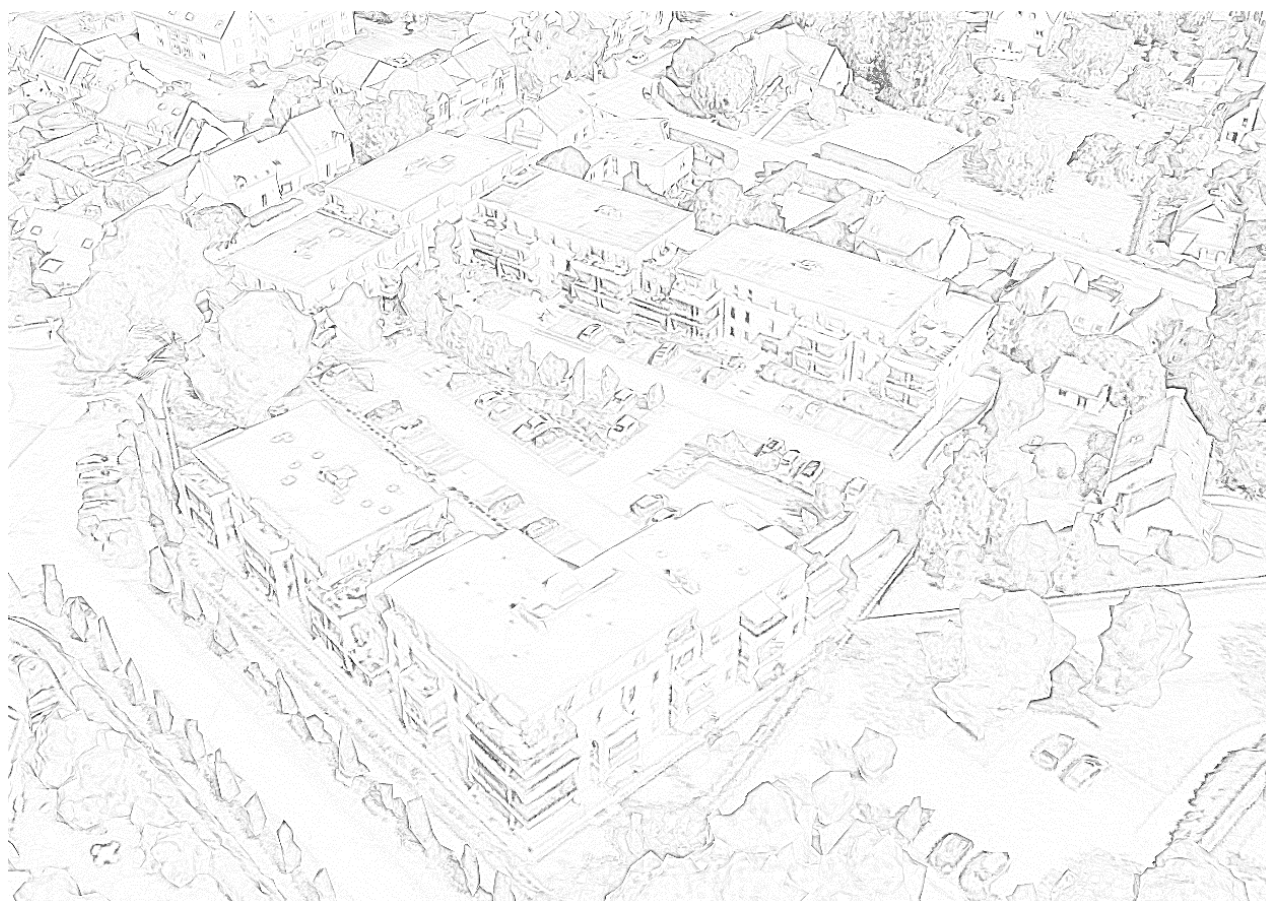
Les immeubles d'habitat collectif se composent généralement de formes assez simples et rectangulaires. L'objectif premier de la construction étant d'accueillir un nombre



important de logements et donc pour cela d'éviter les pertes inutiles d'espace habitable à l'intérieur des murs. L'image habituelle renvoyée par ces immeubles est celle d'un bloc imposant dominant le paysage urbain. De plus, si l'immeuble est à toit plat, comme c'est le cas par exemple pour le Clos-des Pins, l'image « cubique » (en bloc) de la construction se trouve particulièrement renforcée. Cependant, malgré cette habituelle image véhiculée par ce type de bâti, les logements collectifs présents sur la commune s'intègrent parfaitement au sein de l'entité bâtie. Les logements collectifs entrepris plus récemment adoptent des formes et des aspects qui facilitent une meilleure intégration dans le paysage bâti. Les façades affichent des tons et des matériaux (enduits) mieux intégrés et moins ternes que ne l'était le béton autrefois, ce qui permet de casser l'aspect cubique du bâtiment et de rappeler la forme de l'habitat traditionnel. Le volume des immeubles a également été repensé pour créer une forme moins rectangulaire, faite d'alternances où les balcons (extérieurs ou intégrés dans la façade) jouent un rôle important.

### **Piste de réflexion autour de l'habitat collectif :**

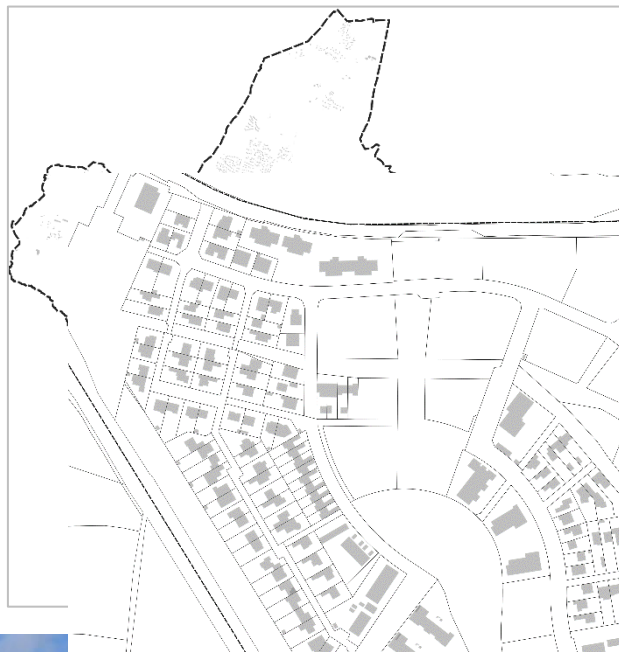
- ▀ Etablir des règles qui permettent de faire évoluer les constructions (existantes comme à venir) vers des formes et aspects mieux intégrés et cohérents au style architectural du reste de la commune ;
- ▀ Renforcer les liens entre les espaces de pied d'immeuble et les espaces publics alentours ;
- ▀ Améliorer la qualité des espaces extérieurs et les rendre plus utiles aux habitants ;
- ▀ Faciliter la mixité fonctionnelle des quartiers d'habitat collectif, en offrant aux habitants de ces logements la possibilité d'accéder plus facilement aux commerces et services de proximité en mobilités douces.



## E. EXTENSIONS SOUS FORME MIXTE

Accueillir à la fois des bureaux, des logements, une crèche ou tout autre activité et même ce que l'on pourrait imaginer comme autre usage dans un seul et même bâtiment est une des logiques de l'urbanisme actuel. Au-delà de la traditionnelle conception des bâtiments construits sur le principe d'un lieu pour un usage ou visant à inclure une seule typologie de ménages, les villes ouvrent aujourd'hui la voie au déploiement de projets créatifs répondant aux besoins des villes et de leurs usagers.

Bâtiments multi-usages, édifices polyvalents, mixité fonctionnelle, flexibilité programmatique, évolutivité et réversibilité



sont autant de solutions destinées à repenser la conception des espaces, combiner plusieurs utilisations dans un seul lieu tout en offrant la possibilité de réinventer les usages. C'est le cas à Saint-Avé également.

Sur certains secteurs, la commune favorise la **mixité sociale**. On vise ainsi à favoriser la présence de

personnes de différents horizons au sein d'un même territoire, dans un même quartier, dans une même unité d'habitation. On intègre ce genre d'objectifs pour notamment faire face aux problèmes de ségrégation et de séparation sur les territoires.

### DENSITE BATIE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE

L'habitat mixte peut, comme l'habitat collectif, atteindre des densités résidentielles importantes. Celle-ci peut cependant être variée en fonction de la hauteur des logements et l'importance accordée à l'environnement qui se trouve autour du bâtiment. Dans la même optique que des logements collectifs, certains bâtiments mixtes ont été conçus avec un grand espace vert environnant, la densité des logements va automatiquement baisser en parallèle tandis qu'un habitat mixte pensé sans l'environnement proche au pied du bâtiment affichera logiquement une densité résidentielle plus forte.

Pour la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Beau Soleil, l'habitat mixte a été pensé en fonction de son environnement et en veillant à son intégration dans celui-ci ce qui fait de ce lieu, un écoquartier riche de mixité fonctionnelle accompagné d'un cadre de vie mêlant nature et habitat mixte. Le quartier devrait compter à terme environ 2 500 habitants.

Le quartier est engagé dans la labellisation écoquartier. Il prend en compte la mixité sociale et le développement durable grâce à un contrôle strict et rigoureux de chaque construction (THPE ou BBC). L'accent est aussi mis sur la préservation de l'environnement à travers différents dispositifs :

récupération des eaux pluviales obligatoire, maîtrise des consommations d'énergie, gestion des déchets, transports en commun. A termes, le quartier comptera environ 1 100 logements, dont 80 % en collectif et 20 % en logement individuel. Ils se répartiront de la manière suivante :

- 55 % en accession libre
- 25 % en locatifs sociaux
- 20 % en accession sociale ou lots libres à prix maîtrisé.

A ce stade, environ 700 logements ont déjà été délivrés sur cette ZAC.



Le tissu parcellaire associé à ce quartier mixte présente, elle, une forme assez diversifiée liée à la densité, à l'implantation de l'habitat et de la nature environnante. La création de ces logements mixtes résulte d'une opération d'ensemble (ici la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté), la forme des parcelles adopte parfois une géométrie assez simple (rectangulaire ou en bande) et similaire entre elles étant donné que le même type de logement est reproduit plusieurs fois pour constituer le quartier d'habitation. Lorsque le bâti est plus grand ou qu'il s'agit d'un immeuble plus à vocation de collectif, les parcelles sont plus aérées et illustrent d'un traitement paysager efficace. Le tout est accompagné de parcelles plutôt imposantes regroupant de grands espaces de nature.

Comme pour l'habitat pavillonnaire classique, la desserte des parcelles se fait le plus souvent par le biais de voies en boucles ou certaines en impasse venant se greffer sur des voies plus importantes en termes de gabarit et de capacité de circulation. Les voies de desserte interne à ces quartiers peuvent également s'accompagner de petites places ou placettes dédiées bien souvent au stationnement des véhicules mais qui peuvent aussi occuper un rôle d'espace public partagé entre les résidents.



Pour la zone mixte au niveau du centre de la commune, l'habitat sera intégré dans l'environnement plutôt conçu pour des équipements, notamment avec la présence actuellement d'une zone à vocation sportive avec les terrains de football et les diverses salles de sport. Imaginé comme un renforcement du centre-ville, le projet nommé « Cœur de ville » vise à conforter l'identité du centre-ville. Il offrira des logements pour tous et sera aussi un lieu d'animation avec des commerces, services, équipements publics et espaces de loisirs et de détente ouverts à tous. Environ 600 à 650 logements seront construits et les maisons individuelles côtoieront les petits collectifs dans cette ZAC « Cœur de Ville ». Associé au projet du pôle sportif de Kérozer, qui aura pour but d'intégrer les équipements à vocation sportive au nord de Saint-Avé, la ZAC « Cœur de Ville » va permettre de créer un quartier à vocation plus résidentielle avec une volonté de mixité sociale et fonctionnelle.

Le site offre une potentialité pour accueillir un grand nombre de logements et construire un quartier ouvert et proche des différents commerces et équipements de proximité.

Les densités sont variables en fonction des projets et de la volonté des différents documents supra-communaux. C'est à la commune de réfléchir comment intégrer une densité acceptable et rendre un cadre de vie agréable aux habitants de ce quartier. Le parcellaire est également très diversifié et les constructions évoluent en fonction de la taille de ces parcelles.

Sur le projet Beau Soleil, les grandes parcelles accueillent des bâtiments en R+3 tandis que les plus petites parcelles accueillent des maisons mitoyennes en R+1 ou RDC+1+combles (pour les maisons deux pans)

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En matière d'implantation, côté ZAC de Beau Soleil, les logements sont parfois uniques sur leur parcelle, évoquant une maison pavillonnaire classique, parfois accolés deux par deux, mais aussi selon les cas, par groupes pouvant aller jusqu'à une dizaine de maisons. Celles-ci sont systématiquement implantées en retrait de l'espace public. Les distances par rapport aux limites séparatives de propriété se révèlent assez faibles (entre 3 et 8m), voire nulles dans certains cas, du fait de parcelles parfois étroites, en bandes. Les terrains plus larges constituent une exception car accueillant une autre forme de logement, qu'elle soit collective ou pavillonnaire.

## HAUTEURS

Le quartier mixte est constitué de plusieurs bâtiments avec des hauteurs d'immeubles plus élevées que pour les autres catégories de logements, qui peuvent compter jusqu'à quatre niveaux d'habitation, avec un rez-de-chaussée surmonté de trois étages (R+3) pouvant atteindre parfois 12m et avec un impact visuel de la construction important, et, d'autre part, des habitats plus petits considérés comme du pavillonnaire dont la plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation (R+1 pour les toitures terrasses et R+1+combles obligatoires pour les toitures double pente). D'autre part, la topographie du site n'est pas à négliger au niveau de la prise en compte des hauteurs.



## FORMES DES CONSTRUCTIONS

La mixité en tant qu'objectif du projet de ZAC fait que l'on retrouve sur ce site une diversification des formes de construction. On a d'un côté des immeubles collectifs d'une forme assez simpliste et rectangulaire avec un bloc assez massif dominant le paysage et une appétence accordée à son intégration dans l'environnement. Comme pour l'habitat collectif, les façades affichent des tons et des matériaux (enduits) qui s'intègrent dans l'entité urbaine existante avec un aspect assez cubique en toit plat. De plus, le volume de ces immeubles a également été repensé pour créer une forme moins rectangulaire, faite d'alternances où les balcons (extérieurs ou intégrés dans la façade) jouent un rôle important. D'un autre côté, certains bâtiments sont considérés comme des petits collectifs ou du logement pavillonnaire et adoptent une forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré ou de rectangle. On trouve aussi des pavillons à toit plat sur la zone, une forme de construction qui est de plus en plus réalisée car elle offre l'avantage d'être moins coûteuse qu'une maison avec toiture à pans. Le bâti forme alors un ensemble cubique qui peut marquer une différence importante avec l'environnement urbain, d'autant si la construction arbore des matériaux qui se démarquent de ce que l'on observe habituellement en termes de couleurs et d'aspects, notamment avec du bois ou des couleurs entre le blanc et le gris.

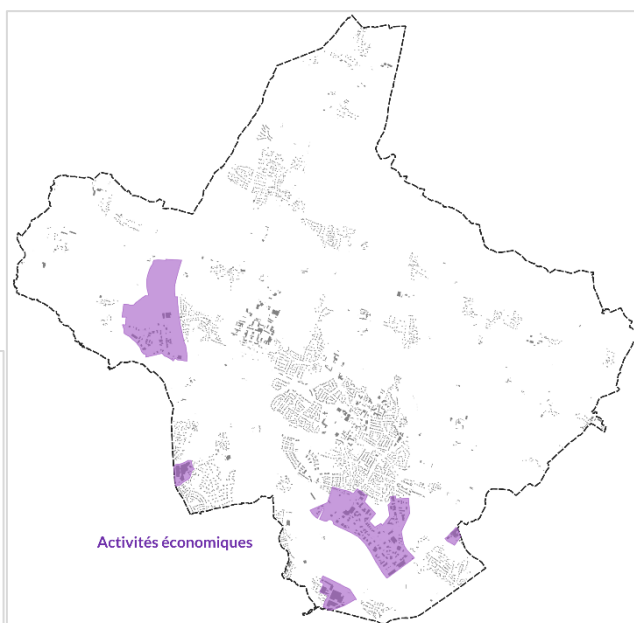
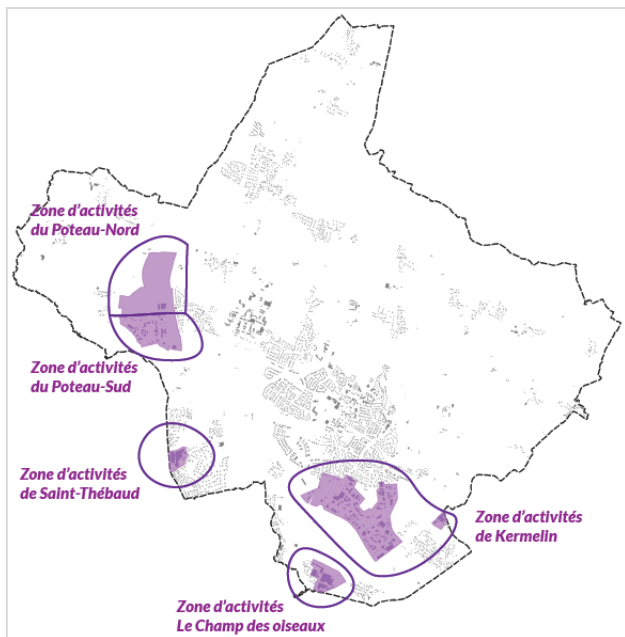
### **Piste de réflexion autour des constructions dédiées aux zones d'extension mixtes**

- ▀ Veiller à adopter une mixité aussi bien sociale que fonctionnelle en construisant des quartiers diversifiés ;
- ▀ Améliorer la qualité des espaces extérieurs et les rendre plus utiles aux habitants ;
- ▀ Offrir un cadre de vie agréable accompagné d'un service de proximité efficace.



## F. ACTIVITES ECONOMIQUES

L'activité économique présente sur la commune se partage entre les activités artisanales, commerciales et agricoles. Ces trois catégories d'activités ont besoin de bâtiments pour leur fonctionnement et le stockage du matériel utilisé. Les constructions évoquées présentent beaucoup de similitudes, mais aussi quelques différences notables.



L'analyse suivante se porte essentiellement sur les constructions artisanales et commerciales. Les constructions liées à l'activité agricole ne sont que peu abordées car il s'agit d'une activité dont les besoins spécifiques nécessitent des constructions adaptées et dont les constructions sont dispersées dans les campagnes

### DENSITE BATIE

L'occupation du sol par les constructions est relativement faible dans les zones d'activités, aussi bien artisanales que commerciales. Le coefficient d'emprise au sol (CES) des bâtiments implantés au sein du parc d'activités du Kermelin représente 0,5 des terrains sur lesquels ils sont implantés.



Le CES est même de seulement 0,36 pour les bâtiments au sein de la zone commerciale voisine (Netto, ancien bowling, jardinerie, Intermarché). Cette faible occupation des terrains s'explique notamment



par la nécessité d'avoir des surfaces de terrain conséquentes à disposition des entreprises, en plus de leurs bâtiments, pour permettre aussi du stockage/entreposage, la desserte et le stationnement pour des véhicules de grands gabarits (type poids lourds), ou bien encore pour faciliter l'accès à chaque partie des bâtiments, notamment en cas de sinistre pour favoriser l'intervention des secours. Dans le cas de la zone commerciale, les espaces non bâtis correspondent aussi pour beaucoup aux parkings dédiés aux véhicules des clients. Il arrive également que les terrains laissés libres soient de simples pelouses, sans réelle utilité.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE

Le tissu bâti se caractérise par un maillage parcellaire étalé, avec des parcelles de grande taille. Les formes des parcelles sont finalement très variées et surtout adaptées aux fonctions présentes sur place. En zone d'activités artisanales, les parcelles sont de formes plutôt homogènes, principalement rectangulaires. Leur superficie peut atteindre plusieurs milliers de m<sup>2</sup>. Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle et maintiennent des zones non bâties tout autour, ce qui explique là encore la faible empreinte au sol des constructions par rapport à la superficie des terrains qu'elles occupent.



## HAUTEURS

Les constructions au sein des zones d'activités se caractérisent par des hauteurs assez homogènes entre les bâtiments, de l'ordre de 6 à 7m au point le plus haut avec pour certains bâtiments des hauteurs plus distinctes comme le bâtiment de Lafarge Bétons. En ce qui concerne la zone commerciale présente à l'ouest de la zone de Kermelin, c'est le bâtiment Intermarché qui représente le point le plus haut.



## FORMES DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments d'activités adoptent généralement des volumes importants pour faciliter le fonctionnement des machines en interne et les déplacements de matériels. Beaucoup sont ainsi de forme rectangulaire, avec des toitures à pans pour les bâtiments artisanaux. Des toits plats se retrouvent au niveau des bâtiments de bureaux proposés pour les professionnels, si bien que la forme des toits se révèle variée d'un côté à l'autre de la rue Marcel Dassault. Les façades sont quant à elles

souvent composées en tôle, matériau facile à assembler sur de grandes surfaces et qui est non inflammable. Les bâtiments de bureaux sont, eux, en construction béton. On remarque une certaine homogénéité entre les constructions, fabriquées avec des procédés et matériaux similaires. Ce paysage composé de tôle et de formes rectangulaires constitue des éléments remarquables qui permettent d'identifier rapidement une zone d'activité. Côté zone commerciale, le bâtiment occupé par Intermarché adopte une forme assez originale pour une grande surface commerciale, avec des pans de toitures qui permettent de « casser » l'allure rectangulaire de la construction. Les tons utilisés (marron et sables) permettent par ailleurs une meilleure intégration paysagère de l'ensemble et tranchent avec les habituelles couleurs blanche ou grise employées sur les grandes surfaces commerciales.

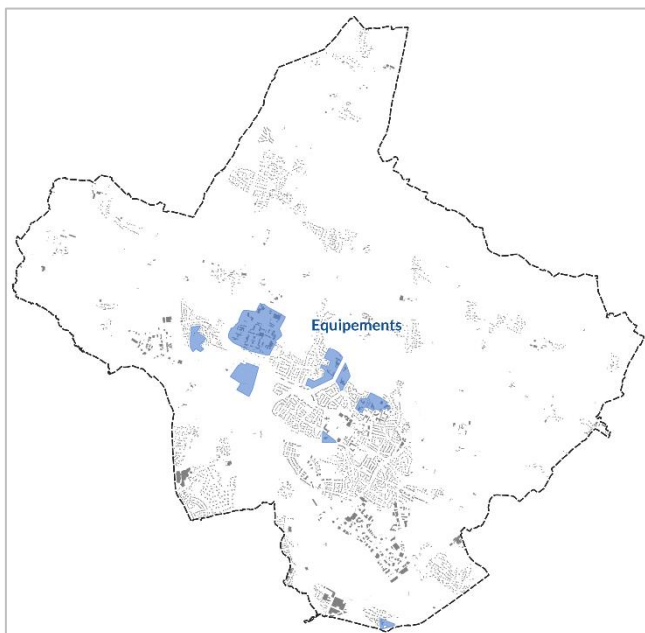
### Piste de réflexion autour des constructions dédiées aux activités économiques

- ▀ Optimiser l'usage du foncier en réfléchissant à la façon dont leur rôle pourrait être complémentaire avec d'autres problématiques, tel que le covoiturage par exemple ;
- ▀ Améliorer l'intégration paysagère de la zone d'activités artisanale, dont le traitement des franges est souvent minime et n'est pas sans impact pour les paysages de l'entrée de ville.



## G. EQUIPEMENTS

Les équipements peuvent être aussi bien scolaires, sociaux, comme relever du milieu de la santé ou bien encore des sports et loisirs. Ils sont ainsi multiples sur la commune et leurs formes et caractéristiques varient aussi bien selon leurs fonctions que selon l'époque à laquelle ils ont été construits.



Les matériaux employés ne sont pas les mêmes que ceux utilisés dans les secteurs bâtis anciens. En effet, les équipements, selon leurs fonctionnalités, requièrent des formes architecturales ou des matériaux spécifiques ce qui peut provoquer une rupture architecturale entre la trame urbaine historique de la commune et les secteurs dédiés aux équipements. L'objectif n'est pas ici d'aborder en détails les caractéristiques de chaque type d'équipement, mais plutôt de distinguer les principaux aspects urbanistiques observés pour les équipements présents sur le territoire communal.

### DENSITE BATIE

Les équipements affichent une emprise au sol relativement faible rapportée à la superficie des terrains occupés, même si ce n'est pas systématique.



Le coefficient d'emprise au sol (CES) des bâtiments et des équipements est de, sur l'exemple des équipements de la rue du Lavoir, est de 0,22, ce qui s'explique par le fait que la taille de l'équipement est souvent

disproportionnée à celle du terrain sur lequel il est implanté et par la présence d'espaces verts/arbres (notamment autour du restaurant scolaires. L'explication réside essentiellement dans le fait qu'un équipement doit accueillir du public, ce qui implique notamment des espaces de stationnement et de plein air, notamment pour les écoles et équipements sportifs.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE

Les équipements sont presque systématiquement implantés en retrait de l'emprise publique et des limites séparatives de propriété, un retrait qui est souvent de l'ordre d'une dizaine de mètres au minimum. Les nouveaux équipements sont conçus pour permettre les circulations autour des constructions, notamment pour faciliter l'intervention des secours et l'évacuation du public en cas de



sinistre. La place dévolue au stationnement automobile est aussi à prendre en compte et explique dans de nombreux cas le recul des équipements par rapport à l'emprise publique. Les parcelles sont de formes et de tailles très variées, selon l'importance et l'usage de l'équipement concerné.

## HAUTEURS

Les hauteurs des équipements sont très variables : un bâtiment ancien est souvent coiffé d'une toiture à pan avec une hauteur sous combles importante. La fonction de l'équipement peut également expliquer des différences de hauteurs. Par exemple, les équipements dédiés aux sports couverts ont besoin d'une grande hauteur de plafond (entre 9 et 12m) et de grands volumes (sans mansardes – toits plats), tandis que les équipements plus administratifs ou scolaires n'ont en théorie pas besoin d'une telle hauteur pour fonctionner. Pour autant, entre le bâtiment de l'hôtel de ville et le Dôme, la hauteur des constructions se révèle assez importante malgré tout.

## FORMES DES CONSTRUCTIONS



La toiture des constructions varie selon les époques de réalisation. Comme vu précédemment, malgré des hauteurs déjà importantes à l'égout de toiture, certains équipements anciens comportent malgré tout une toiture à pans puisque construits à une époque où les toits plats n'existaient pas, comme c'est le cas par exemple pour certaines écoles. Les équipements adoptent généralement des formes volumineuses, que ce soit en termes de superficie, comme de hauteur. C'est notamment le cas pour les équipements sportifs dont la hauteur sous plafond doit être suffisante pour permettre la pratique sportive avec balles ou ballons. Certains équipements anciens ont été restaurés et se caractérisent par des formes architecturales particulières qui font que ces constructions participent à la qualité du paysage urbain. C'est notamment le cas de l'hôtel de ville, situé dans le cœur de Saint-Avé. Les

équipements sportifs, comme certaines parties des équipements scolaires (préaux par exemple) sont fréquemment composés de matériaux légers tels que tôles en acier ou aluminium, toitures en zinc. Le béton est en parallèle très utilisé pour la constitution des murs et soubassements.

## EVOLUTION

- **Pôle sportif de Kerozer**

Afin de répondre aux besoins actuels et futurs et accompagner l'évolution des pratiques, la ville va créer un nouveau pôle sportif à Kerozer. La création de ce nouveau site portera ainsi à trois le nombre de pôles sportifs de la commune. Les trois salles de sport, Jo Le Drévo, David Vaillant et Pierre Le Nouail, ainsi que le city stade seront conservés en centre-ville.

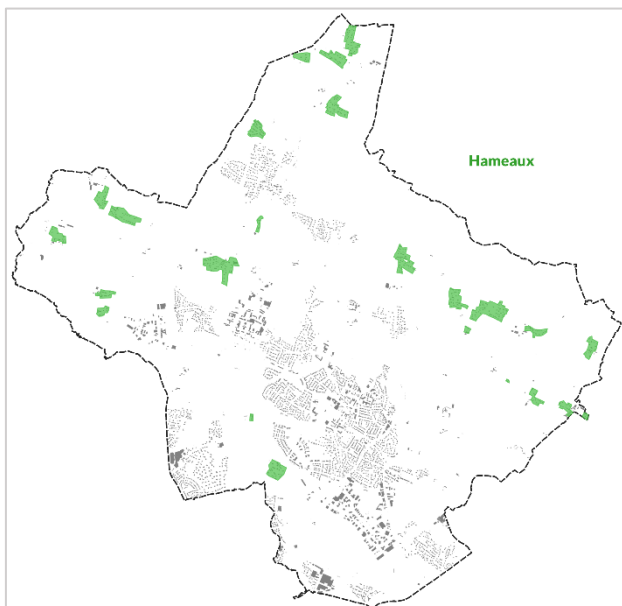


### Piste de réflexion autour des équipements

- Maintenir une bonne intégration des équipements dans le paysage urbain en cas de réhabilitation ou de reconstruction ;
- Veiller à l'entretien des équipements pour qu'ils ne deviennent pas obsolètes dans un futur proche ;
- Anticiper la manière de construire les prochains équipements pour assurer une bonne cohérence architecturale avec la trame urbaine actuelle.

## H. HAMEAUX

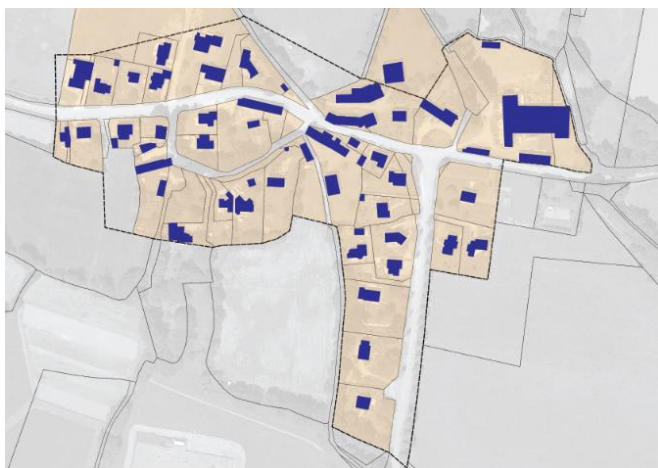
Concernant le tissu bâti de Saint-Avé, viennent s'ajouter au centre bourg de très nombreux hameaux, couramment appelés des lieux-dits, en plus d'une multitude de constructions isolées, répartis sur l'ensemble du territoire communal. Ils sont généralement implantés le long des axes de communication, notamment le long des routes départementales et proche des chemins communaux. Le paysage a fortement été façonné par l'activité agricole présente sur la commune.



Les villages sont composés de corps de ferme, au sein desquels l'activité agricole demeure encore présente pour certains et pour d'autres elle a cessé. Dans ce cas, ils ont fait l'objet d'une réhabilitation pour un très grand nombre, et constituent aujourd'hui des habitations.

### DENSITE BATIE

Selon le contexte dans lequel il s'inscrit, la densité résidentielle varie légèrement et se révèle en général un peu moins élevée dans le cas d'un hameau.



L'exemple pris ci-dessus au niveau du hameau de Lézellec montre que la densité résidentielle nette varie aux alentours de 12 à 13log./ha pour un hameau composé en majorité d'habitat individuel. La densité résidentielle se révèle assez faible et dépasse rarement les 10log./ha,

pour une superficie moyenne de terrain qui est restée assez grande dans le cas d'un parcellaire situé dans un hameau comme celui de Lézellec.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE



Ces corps de ferme sont implantés le long des axes de communication ou au bout d'un chemin en impasse. Traditionnellement, les bâtiments composant le corps de ferme sont regroupés sous la forme rectangulaire, avec une cour dans son centre. Cette configuration est avant tout fonctionnelle et se retrouve dans de nombreux corps de ferme français.

Les parcelles restent assez diversifiées, de la grande parcelle anciennement agricole à la petite parcelle le long de la route, restant assez rares. Les bâtiments sont implantés le plus souvent dans le milieu de la parcelle offrant un jardin autour du logement.

## HAUTEURS

Les hameaux affichent, comme les logements pavillonnaires, des hauteurs relativement faibles. La plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation (R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes surmonté d'un étage où l'on trouve les chambres et les salles de bain. La hauteur relevée à l'égout de toiture varie ainsi entre 3 et 6m la plupart du temps, voire est parfois inférieure à 3m.

## FORMES DES CONSTRUCTIONS

Dans les hameaux, la plupart des bâtiments adoptent une forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré, de rectangle ou de polygone divers. Il arrive que certains logements adoptent des décrochés qui leur confèrent un style architectural plus personnel. La forme est ainsi facilement reconnaissable à la lecture d'un cadastre, avec au milieu de grandes parcelles agricoles, un maillage composé de formes multiples plus petites.

Comme pour l'habitat pavillonnaire, la majorité des toitures sont à deux pans, mais il arrive que certaines soient aussi à quatre pans avec des toitures pouvant comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés » mais bien souvent, ce sont de simples fenêtres de toit qui sont installées.

### **Piste de réflexion autour des hameaux**

- Conserver les architectures des hameaux révélant la trace d'un héritage patrimonial et agricole ;
- Lutter contre le mitage urbain et l'urbanisation linéaire le long des routes ;
- Eviter la fragmentation des espaces agricoles ;
- Veiller à l'impact paysager des bâtiments d'activité ou agricole ainsi que les éventuels changements de destination.

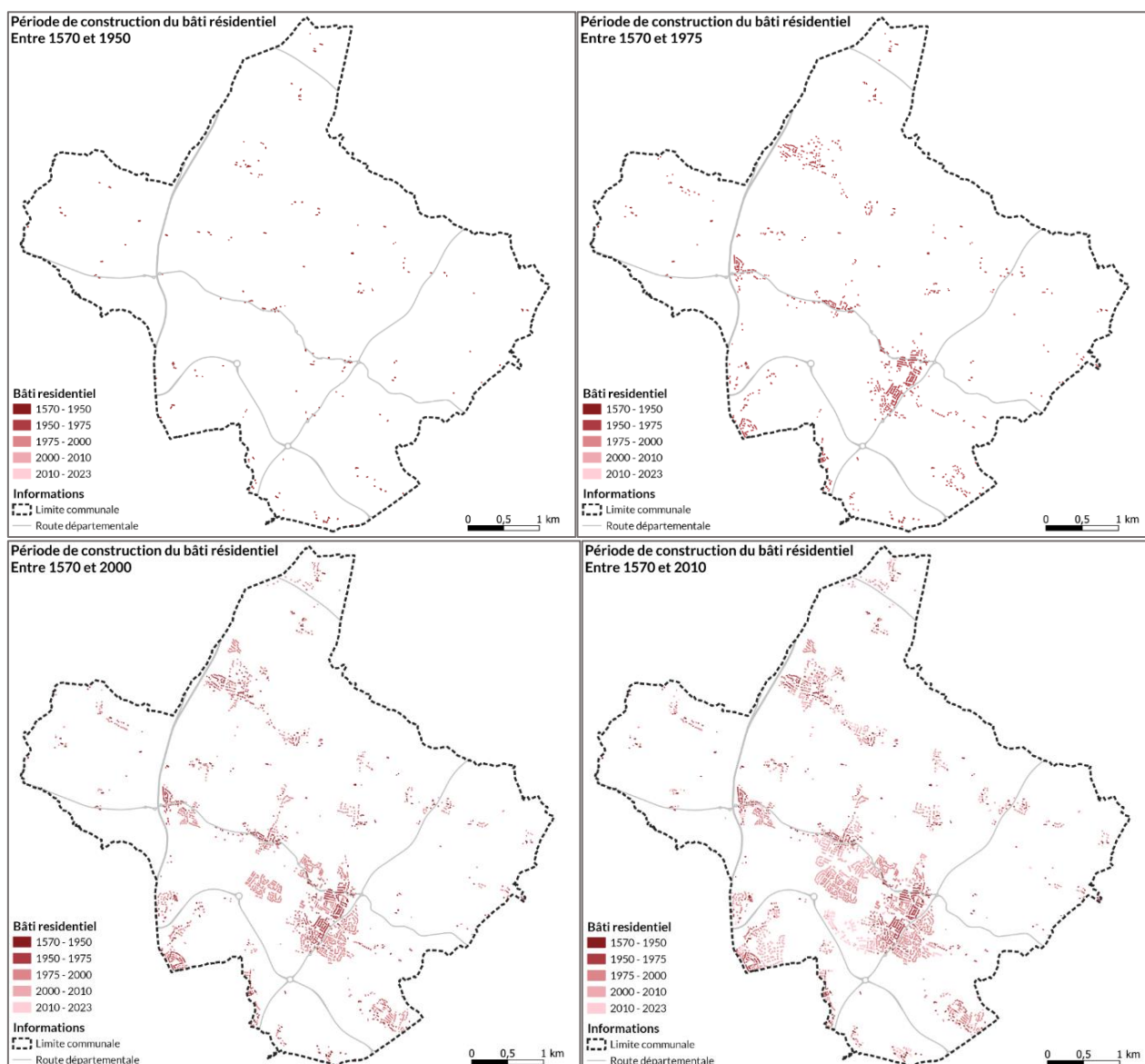


## 2. L'ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES

### A. LES ÉVOLUTIONS PASSES

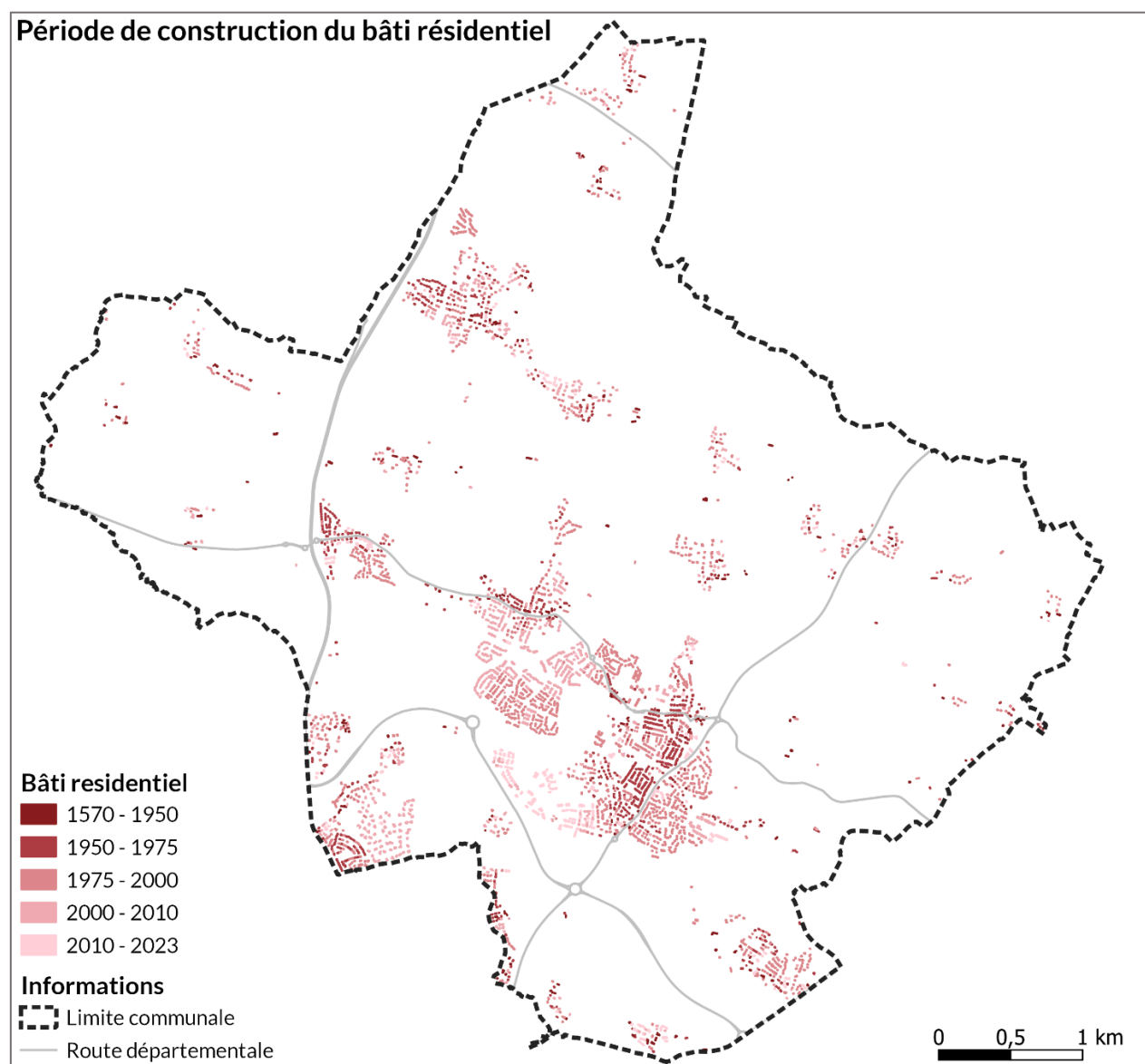
#### ZOOM SUR L'HABITAT

Les regroupements bâtis (centre-ville, hameaux) qui composent aujourd'hui la commune de Saint-Avé se sont construits progressivement au fil des décennies, certaines ayant été plus riches en constructions nouvelles que d'autres. Les cartes suivantes illustrent ces différentes étapes du développement urbain qu'a connu la commune depuis 1570.



Les constructions antérieures (plus anciennes) à cette année sont également affichées, ce qui permet de percevoir qu'elles sont les centralités historiques sur la commune, celles autour desquelles sont ensuite venus s'agréger de nouvelles constructions et quartiers. Sur le secteur de Saint-Avé-centre, les secteurs historiques apparaissent très clairement au niveau de ce qui s'apparente au centre-ville

actuel, à savoir la place Notre-Dame du Loc et avec elle les rues Général de Gaulle et du Pont, mais aussi la rue Michelet. Le centre historique s'est formé autour de ces trois axes, l'axe majeur étant la départementale 135 (rue Général de Gaulle-rue du Pont).



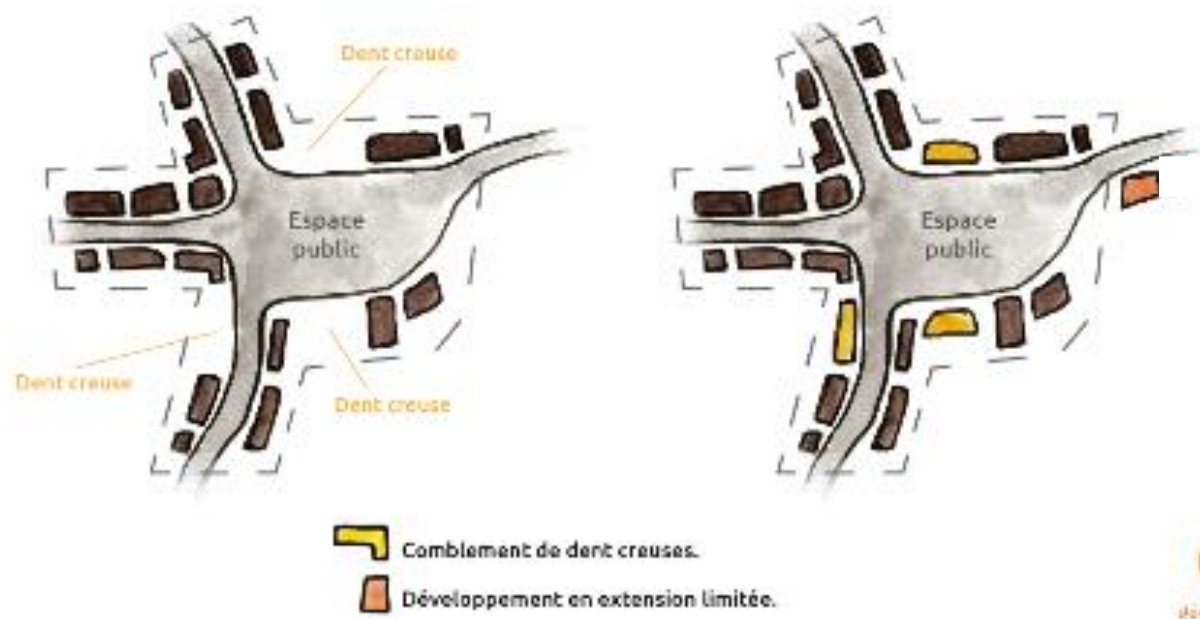
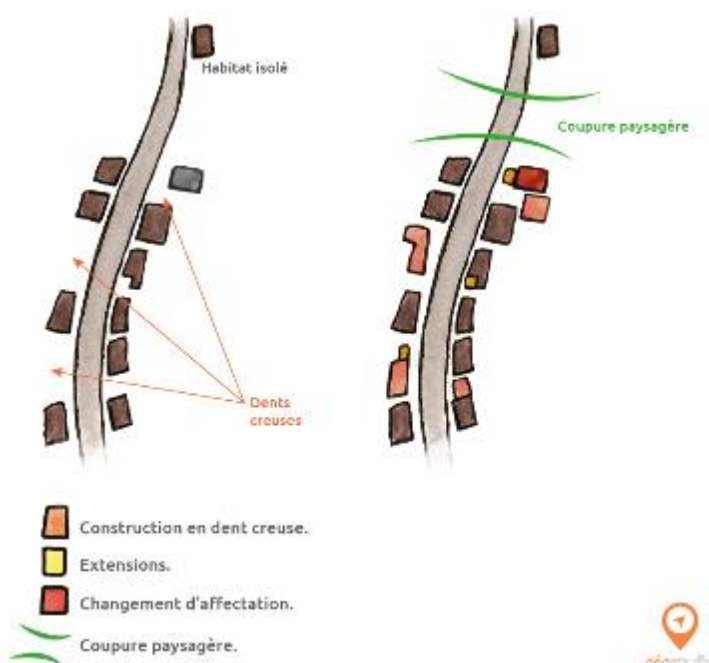
La carte révèle que Saint-Avé s'est développé depuis 60 ans de façon progressive, au gré d'opérations successives et constructions au coup par coup. Les années 1950, 1960 et 1970 ont d'abord été celles du développement urbain vers l'ouest (entre les rue Général de Gaulle et la rue des Fontaines). Cette période a aussi vu de nouvelles constructions sortir de terre au niveau des secteurs de Berval, le long de la rue Jacques Brel et de la route de Meucon (Nord), du Poteau le long de la départementale 135, rue de l'hôpital (Ouest), de Coëtdigo le long de la départementale 135B (Sud-Ouest) ainsi qu'au niveau de l'actuel EPSM. Il s'agit d'un urbanisme assez décousu, qui montre surtout un développement des plus grands anciens hameaux de la commune. Puis, les années 1975 à 2000 ont été celles d'un fort développement de l'urbanisation sur la commune. Sur cette période, l'entité historique s'étend de façon nette, à la fois vers l'ouest et le sud (rues de l'hôpital, Joseph le Brix, de la Fontaine, ...) mais aussi vers l'est (Le Porlair). Les entités centrales commencent à établir un lien (secteur historique et celui de l'actuel EPSM) et les grands hameaux continuent de croître leur nombre d'habitations. Depuis 2000, les constructions entreprises à Saint-Avé sont en fait venues combler les espaces encore libres au sein de l'enveloppe urbaine constituées avec notamment l'avènement du pavillonnaire et des nouvelles formes d'habitats (collectifs et mixtes). Du côté des

hameaux, les secteurs de bâti ancien sont là aussi bien visibles et témoin d'un passé agricole, en particulier au niveau de Lézellec et de Tréalvé. Les hameaux se sont fortement étendus depuis 1950. Comme pour Saint-Avé, les constructions réalisées entre 1950 et 1975 ont à la fois étoffé le tissu existant, mais se sont aussi disséminées dans l'espace, de façon beaucoup plus isolée. Ces dernières ont par la suite (1975-2000) été suivies par de nouvelles constructions, dans des proportions nettement plus importantes. Le hameau Berval s'est par exemple fortement étendu, qui ont notamment vu des maisons s'implanter sur de très grandes propriétés pour former aujourd'hui un quartier de Saint-Avé.

## B. LES PRINCIPES D'EVOLUTION

### FAVORISER LA DENSIFICATION

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs, à travers le comblement des « dents creuses ». Ce comblement ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de « dents creuses » et extensions limitées.



Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seules les extensions limitées de l'habitat existant et les annexes pourraient être envisagées.

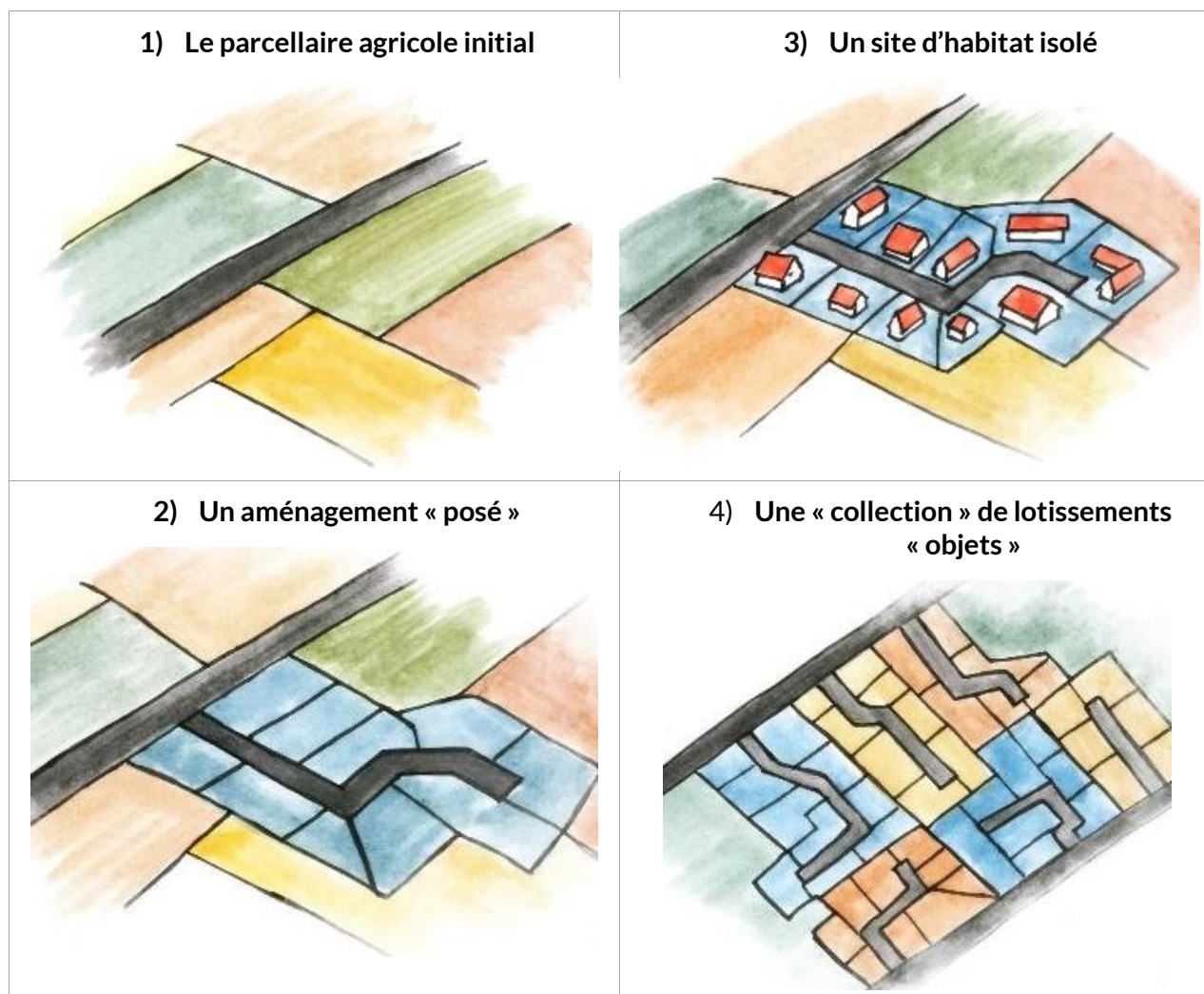


### Intégration de nouvelles constructions au sein du village



### Eviter la création d'entité déconnectée du centre-bourg

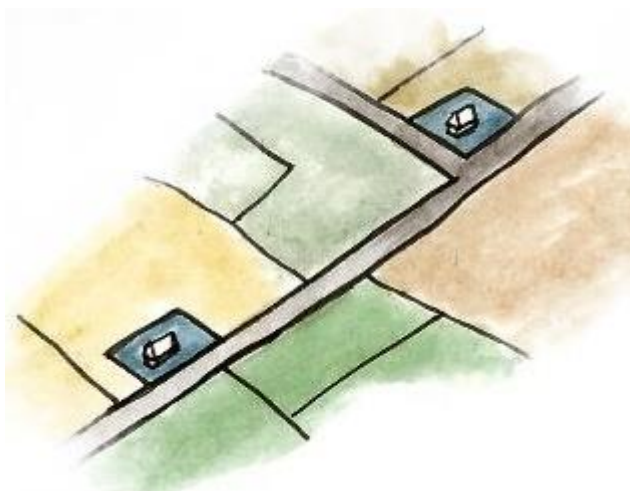




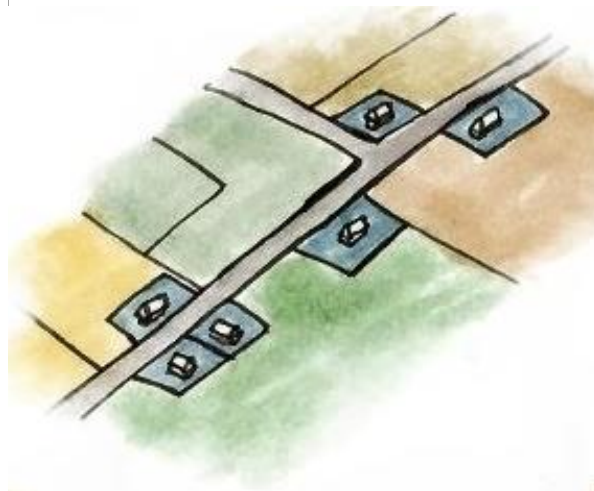
Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

- // Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- // Une pauvreté des espaces collectifs.
- // Le surdimensionnement des voiries.
- // Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- // Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

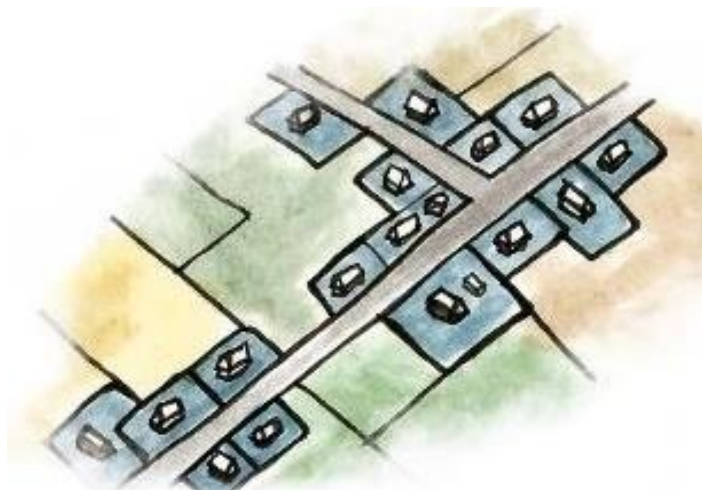
1) Le site initial agricole et de bâti isolé



2) Un mitage au « coup par coup »



3) La création d'un continuum bâti linéaire, une extension sans limites ?



Les principaux dysfonctionnements constatés sur les extensions linéaires :

- // Une extension sans limite.
- // Une pauvreté des espaces collectifs et espaces verts.
- // Une voirie sous dimensionnée et non pensée pour accueillir autant de circulation et d'ouvertures de garages.
- // Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire le long de l'axe routier), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- // Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

### **3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE**

L'analyse de la consommation foncière permet de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.

L'analyse de la consommation foncière de Saint-Avé est issue d'une comparaison entre deux photographies aériennes, celle de 2011 et celle de 2021. Sont comptabilisés les nouvelles constructions à vocation d'habitation, agricole, industrielle et économique et également les nouveaux équipements publics. A l'inverse, elle ne prend pas en compte les constructions légères de type abri de jardin, mobil home, serres ou encore boxes à chevaux.

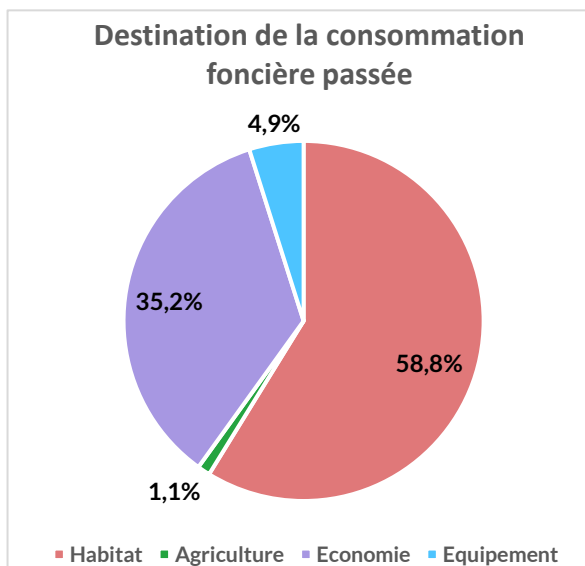
Les résultats de l'analyse ont été présentés aux services urbanisme de l'agglomération et de Saint-Avé. Ils ont également fait l'objet d'une validation auprès des élus membres du groupe de travail PLU.

## A. ANALYSE MENEÉ DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

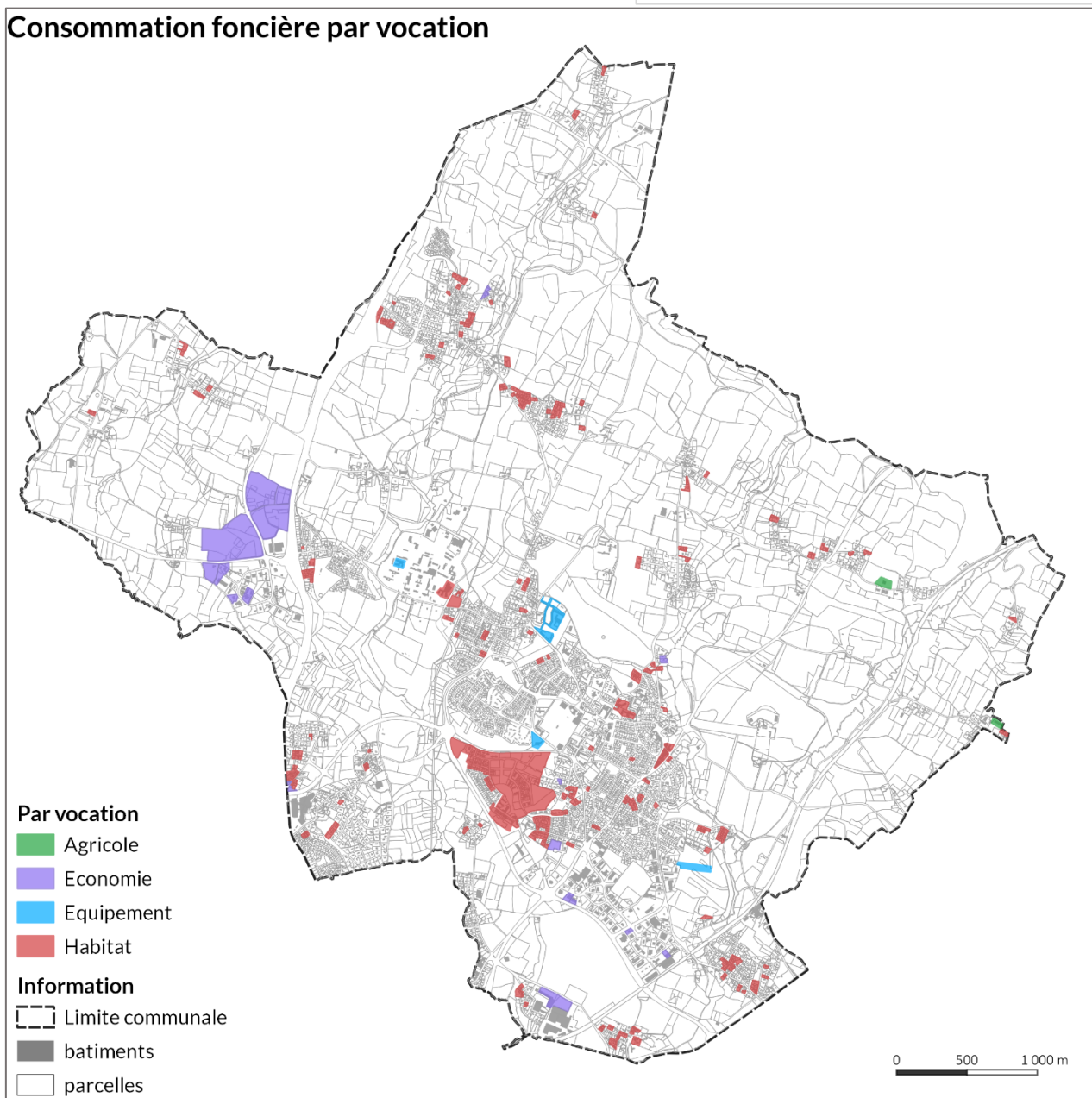
### CONSOMMATION FONCIERE PAR VOCATION

76,38 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021, répartis de la manière suivante :

- 44,9 ha pour la production de logements (58,8%).
- 26,9 ha pour accueillir de nouvelles activités économiques (35,2%).
- 3,7 ha pour la réalisation d'équipement : la gendarmerie, l'espace Jean Le Gac (4,9%),
- 0,9 ha pour la construction de bâtiments agricoles (1,1%).



### Consommation foncière par vocation

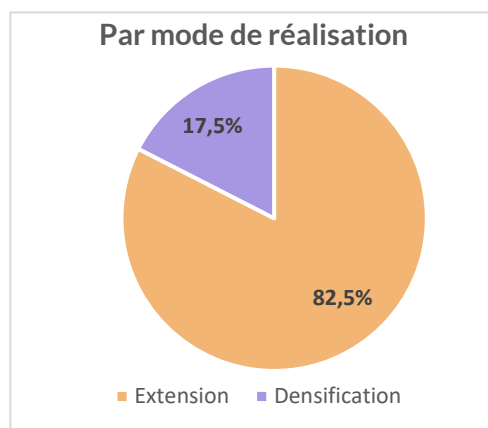




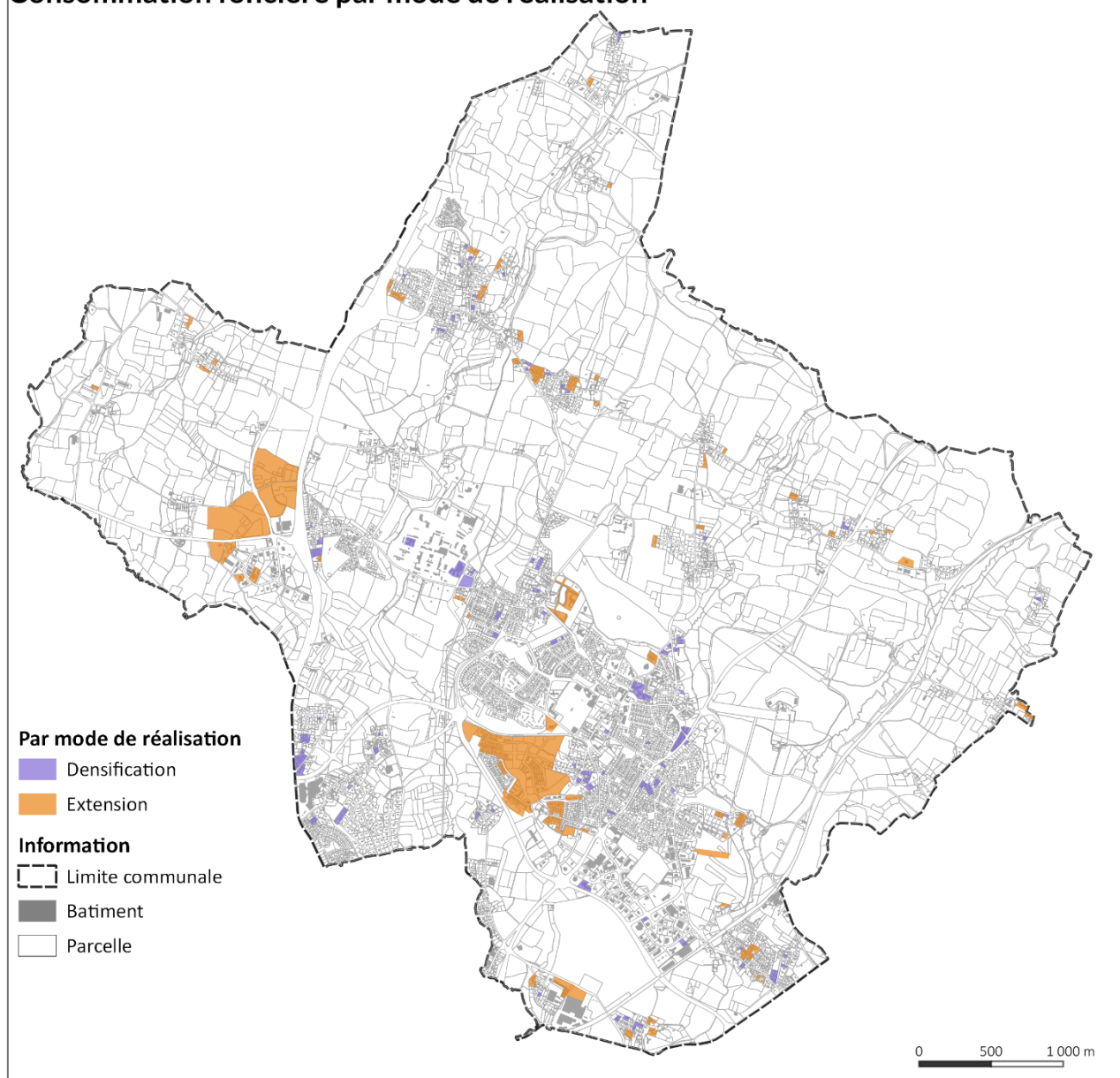
## CONSOMMATION FONCIERE PAR MODE DE REALISATION

Le mode de réalisation permet de distinguer la consommation foncière réalisée sous la forme de densification du tissu bâti existant de celle effectuée en extension.

A Saint-Avé, sur les 75,5 ha consommés (hors activités agricoles), 63 ha ont été consommés en extension (82,5%) et 13,4 ha en densification de l'enveloppe urbaine (17,5%).



### Consommation foncière par mode de réalisation



## CONSOMMATION FONCIERE PAR TERRES CONSOMMEES

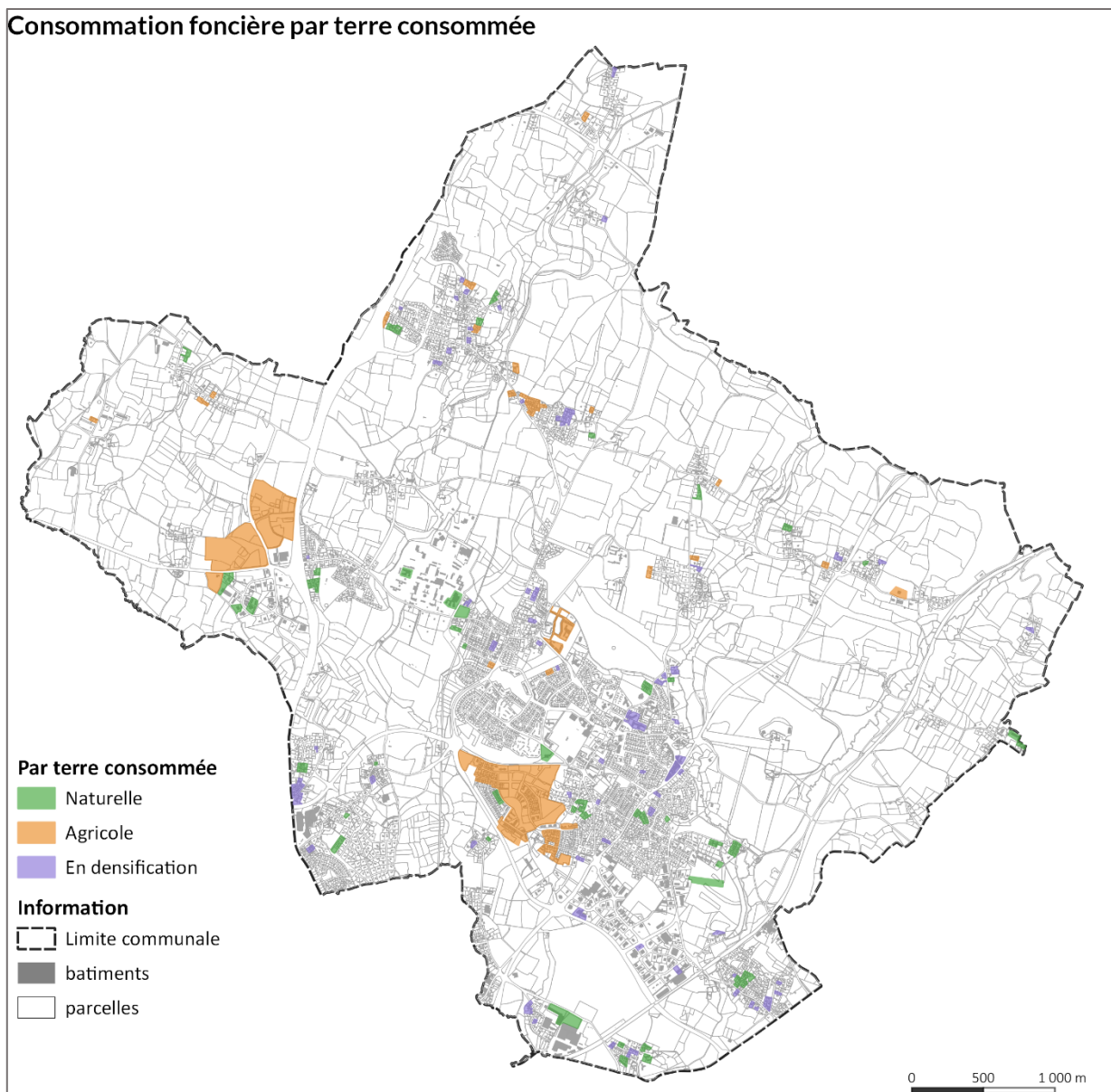
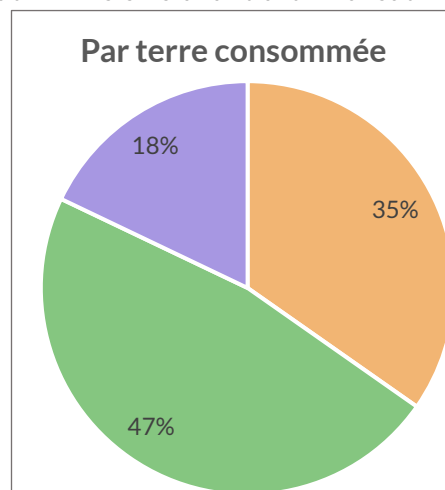
Pour cette analyse, sont considérées comme agricoles les terres déclarées par les exploitants en 2020 (données disponibles sur le site internet Géoportail – registre parcellaire graphique – consulté en aout 2022). Les terres naturelles sont les terres identifiées et/ou reconnues pour leur valeur environnementale (comme les sites Natura 2000 ou ZNIEFF de type 1 ou 2) et également les parcelles présentant un intérêt pour la biodiversité en raison de l'occupation des sols avant artificialisation et/ou de leur superficie (condition non cumulative).

En application de la loi Climat et Résilience, la modération de la consommation foncière porte sur les terres agricoles et naturelles, sans comptabiliser les constructions liées à l'activité agricole.

Ainsi, la répartition par terres consommées est la suivante :

- 51,1 ha de terres agricoles (35%),
- 14,9 ha de terres naturelles (47%),
- 9,6 ha de jardin, de division parcellaire (18%).

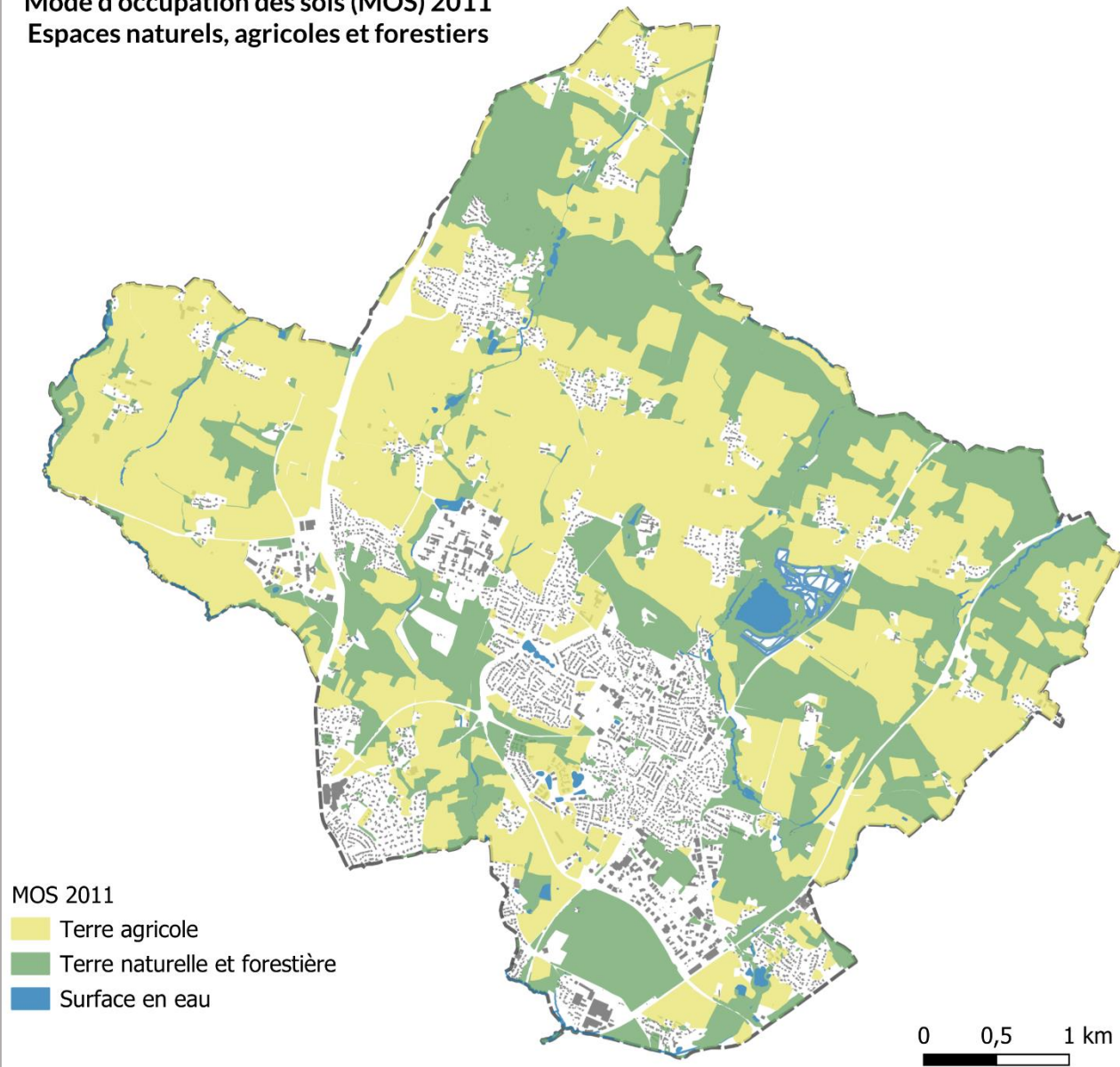
➤ Soit une consommation de 66 ha de terres agricoles, naturelles et forestières



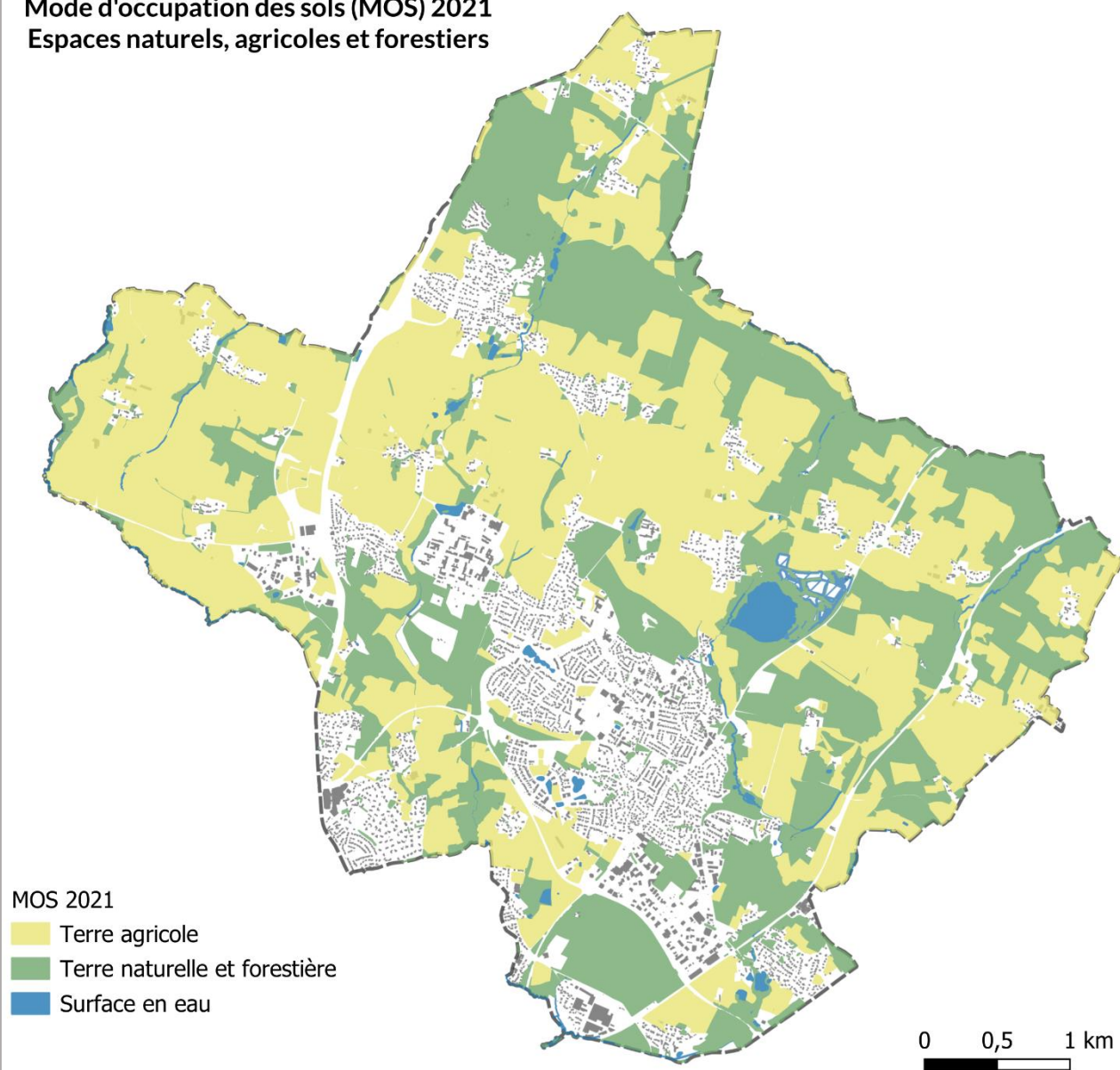
## B. ANALYSE MENEÉ PAR LA REGION, LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS (LE MOS)

La région, dans le cadre de la révision de son schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a mis en place un outil permettant d'identifier et de quantifier la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Le mode d'occupation des sols est disponible pour les années 2011 et 2021.

**Mode d'occupation des sols (MOS) 2011**  
**Espaces naturels, agricoles et forestiers**



**Mode d'occupation des sols (MOS) 2021**  
**Espaces naturels, agricoles et forestiers**



A Saint-Avé, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été **estimée à 36,2 ha**.

Cette analyse comporte **un oubli majeur** : la ZAC Poteau Nord, à vocation économique, représentant 24 ha. Cet oubli a été signalé à la Région, qui s'est engagée à apporter la modification lors de la prochaine vague de corrections. Cette correction a été validée par l'agglomération (GMVA).

Au total, la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestières est **de l'ordre de 60 ha**, selon l'outil mis en place par la région.

## 4. LE POTENTIEL FONCIER

Le potentiel foncier consiste à analyser les possibilités de densification des secteurs bâtis ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions.

L'analyse du potentiel foncier de Saint-Avé s'appuie sur la méthode mise en place par GMVA, qui est précisée dans le guide : « **potentiel foncier et immobilier dans les tissus urbains existants** », élaboré en 2017. Cette méthode comprend plusieurs étapes :

### A. LA DEFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'enveloppe urbaine a été définie par GMVA, en 2020, lors de ses travaux de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Extrait du guide méthodologique du « **potentiel foncier et immobilier dans les tissus urbains existants** », élaboré par GMVA en 2017 – page 15.

#### « Identifier les secteurs d'analyse

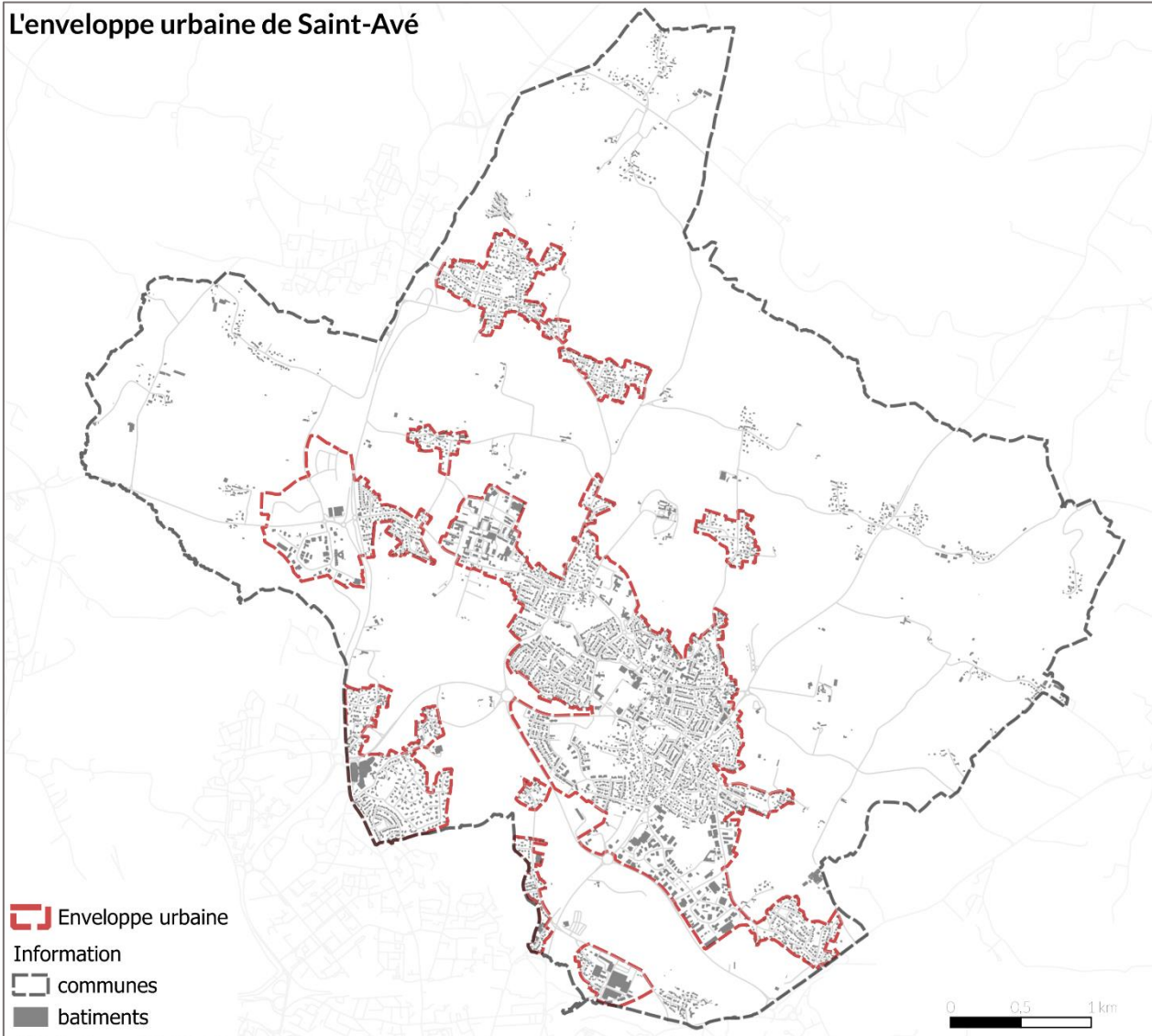
*Pour identifier le potentiel foncier dans le tissu urbain, il faut au préalable qualifier ce qui constitue l'urbain sur un territoire. En effet, l'identification du potentiel foncier ne se fait pas sur l'ensemble de la commune, mais uniquement sur les secteurs agglomérés qu'il convient de déterminer.*

*En fonction de l'évolution historique du territoire communale, plusieurs secteurs d'urbanisation peuvent être identifiés sur une commune : l'agglomération (la ville ou le bourg), les villages et plus ponctuellement les secteurs urbanisés denses en milieu rural.*

#### **Délimiter l'enveloppe agglomérée**

*L'enveloppe agglomérée délimite l'ensemble des espaces urbanisés contigus, qui peuvent avoir des vocations diverses (habitat, économique, loisirs, etc.). La caractérisation de l'enveloppe agglomérée est fondée sur le critère d'une continuité de bâtis. Il s'agit d'aboutir à un périmètre restreint, en s'appuyant sur différents critères, notamment une distance maximale entre bâti. Elle est délimitée pour chaque secteur d'analyse. C'est une étape indispensable car cette enveloppe constitue le périmètre au sein duquel seront identifiés les potentiels de densification et renouvellement urbain. Toute urbanisation à l'extérieur de cette enveloppe agglomérée sera considérée comme de l'extension de l'urbanisation. »*

Cette analyse a permis d'actualiser l'enveloppe urbaine, en intégrant les nouvelles constructions et en modifiant quelques contours.



## **B. LE REPERAGE DU POTENTIEL**

Extrait du guide méthodologique du « **potentiel foncier et immobilier dans les tissus urbains existants** », élaboré par GMVA en 2017 – page 15.

« Au sein de l'enveloppe agglomérée identifiée, la poursuite du travail consiste en un repérage de l'ensemble du potentiel foncier existant. Cette identification est réalisée dans un premier temps de manière exhaustive. La prise en compte des contraintes notamment environnementales ou réglementaires, est réalisée dans un second temps. A cette étape, il s'agit d'identifier les dents creuses, les ensembles de parcelles densifiables et les cœurs d'îlots. »

Le potentiel foncier a été repéré par GMVA en 2017.

Dans un premier temps, il s'est agi de le mettre à jour :

- ▬ En supprimant tout le potentiel mobilisé et donc construit depuis 2017.
- ▬ En supprimant les secteurs soumis à un risque environnemental (par exemple : risque inondation identifié au PPRI).

Ensuite, plusieurs réunions ont été organisées pour analyser et valider le potentiel repéré :

- Les 30 mai et 10 juin 2022, avec les services de l'agglomération et les techniciens de Saint-Avé
- Le 6 juillet 2022, en présence des élus membres du groupe de travail révision du PLU.

Pendant ces réunions, chaque potentiel identifié a été analysé afin de mesurer sa pertinence : les réseaux sont-ils présents et en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions ? Quel est l'accès au potentiel ?

Ce potentiel est mis à jour au fur et à mesure de la procédure de révision.

### **C. LA DEFINITION D'UNE DURETE**

Extrait du guide méthodologique du « **potentiel foncier et immobilier dans les tissus urbains existants** », élaboré par GMVA en 2017 – page 15.

*« Après le travail préalable de définition du potentiel foncier brut, il apparaît indispensable d'effectuer un travail approfondi d'analyse de celui-ci, dans un premier temps avec l'identification de la dureté foncière. La dureté foncière désigne la facilité ou non à mobiliser le potentiel foncier recensé pour une opération urbanisation future. Plus cette dureté est élevée, plus le foncier sera difficile à mobiliser à court terme. Elle va être définie au niveau de chaque secteur de potentiel foncier, en fonction de critères définis. »*

Les critères suivants ont été pris en compte :

- Le nombre de parcelles présentes dans le secteur,
- Le nombre de parcelles bâties incluses notamment pour partie dans le secteur,
- Le nombre de parcelles ayant accès à une voirie,
- Le nombre de propriétaires dans le secteur,
- Le nombre de propriétaires occupants dans le secteur,
- Le nombre de propriétaires en indivision dans le secteur,
- Autres contraintes sur le secteur (ex : canalisation enterrée, proximité immédiate avec une route départementale fréquentée, proximité d'une ligne très haute tension, ...)

Les critères sont cumulatifs, ils permettent d'attribuer une note à chaque potentiel repéré, et la note obtenue permet de définir la dureté du potentiel.

Lorsque le potentiel est qualifié de dureté faible (en vert sur la carte suivante), cela signifie qu'il est facilement mobilisable, aucune rétention n'est appliquée.

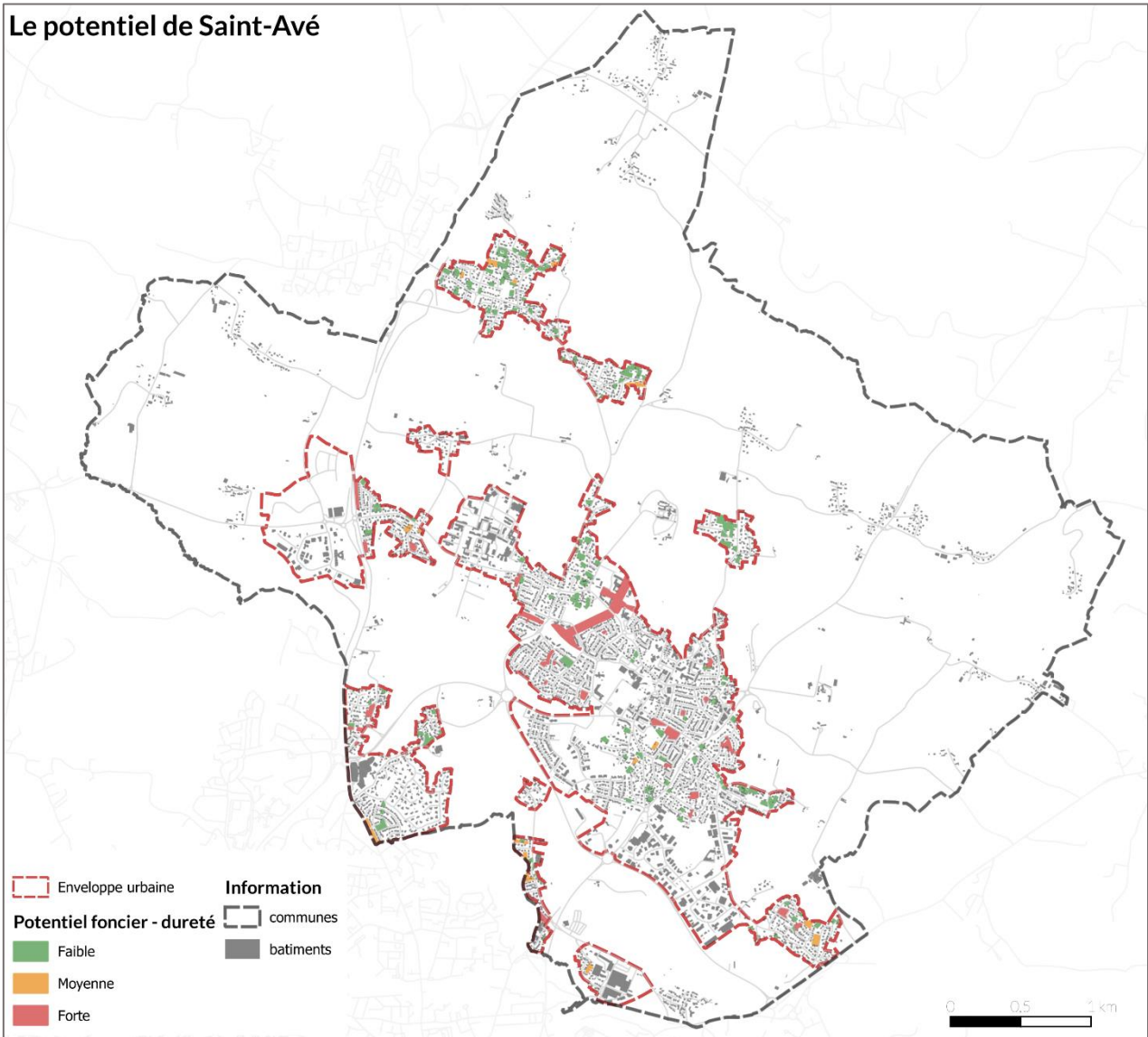
Lorsqu'il est défini comme dureté moyenne (en orange sur la carte suivante), il est plus difficilement mobilisable mais rien d'impossible, un taux de rétention de 50% est appliqué, c'est-à-dire que, de manière théorique, un logement sur deux sera construit.

Enfin, un potentiel repéré comme dureté forte (en rouge sur la carte suivante) s'avère très difficile à mobiliser voire impossible au regard de critères objectifs (accessibilité, topographie, etc.). Par conséquent, aucun potentiel de logement n'est dégagé des secteurs identifiés comme dureté forte.

Les espaces verts publics ou privés notamment ceux des lotissements, ont été exclus du potentiel.

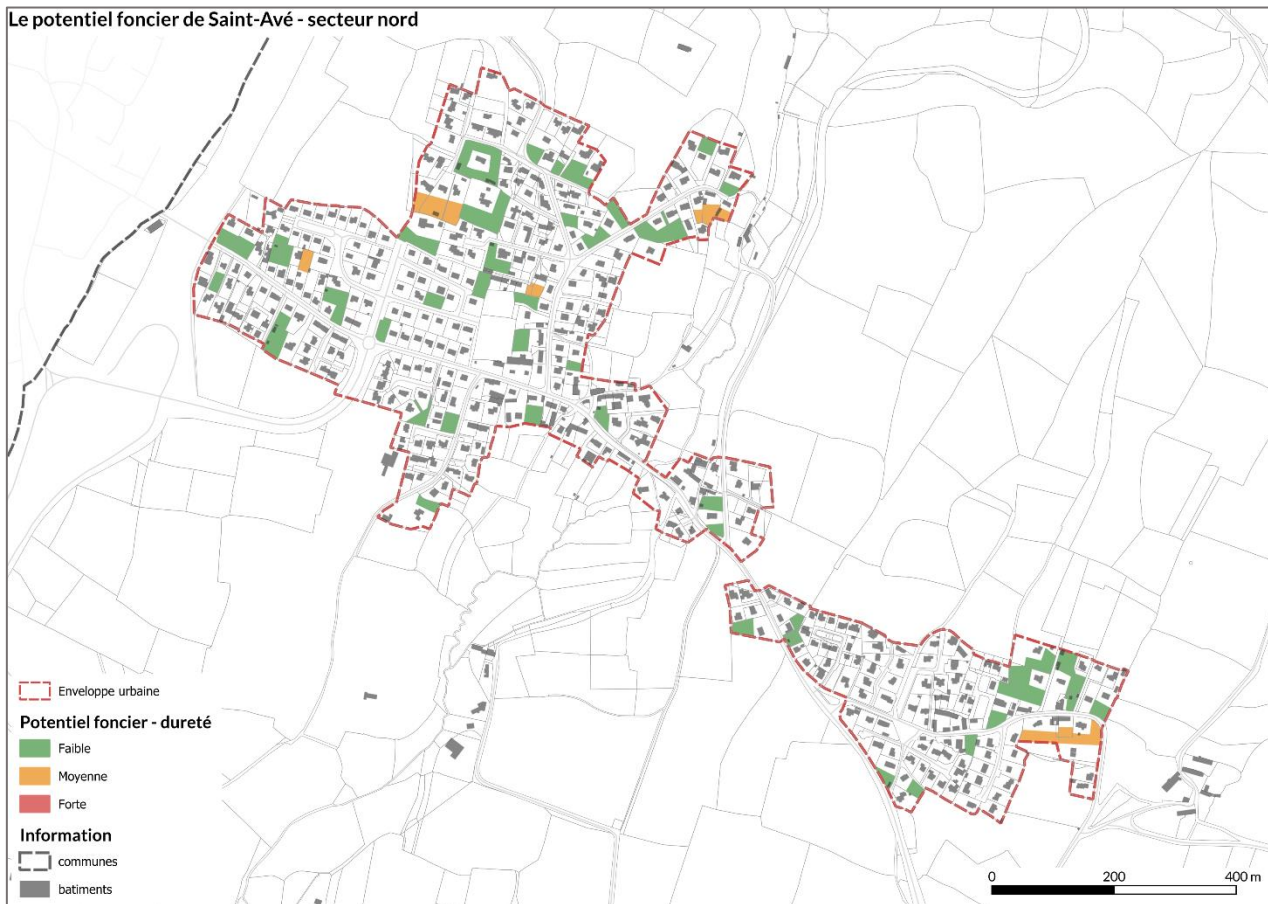
*Ce recensement est théorique et n'a pas de valeur réglementaire.*

## Le potentiel de Saint-Avé





Le potentiel foncier de Saint-Avé - secteur nord



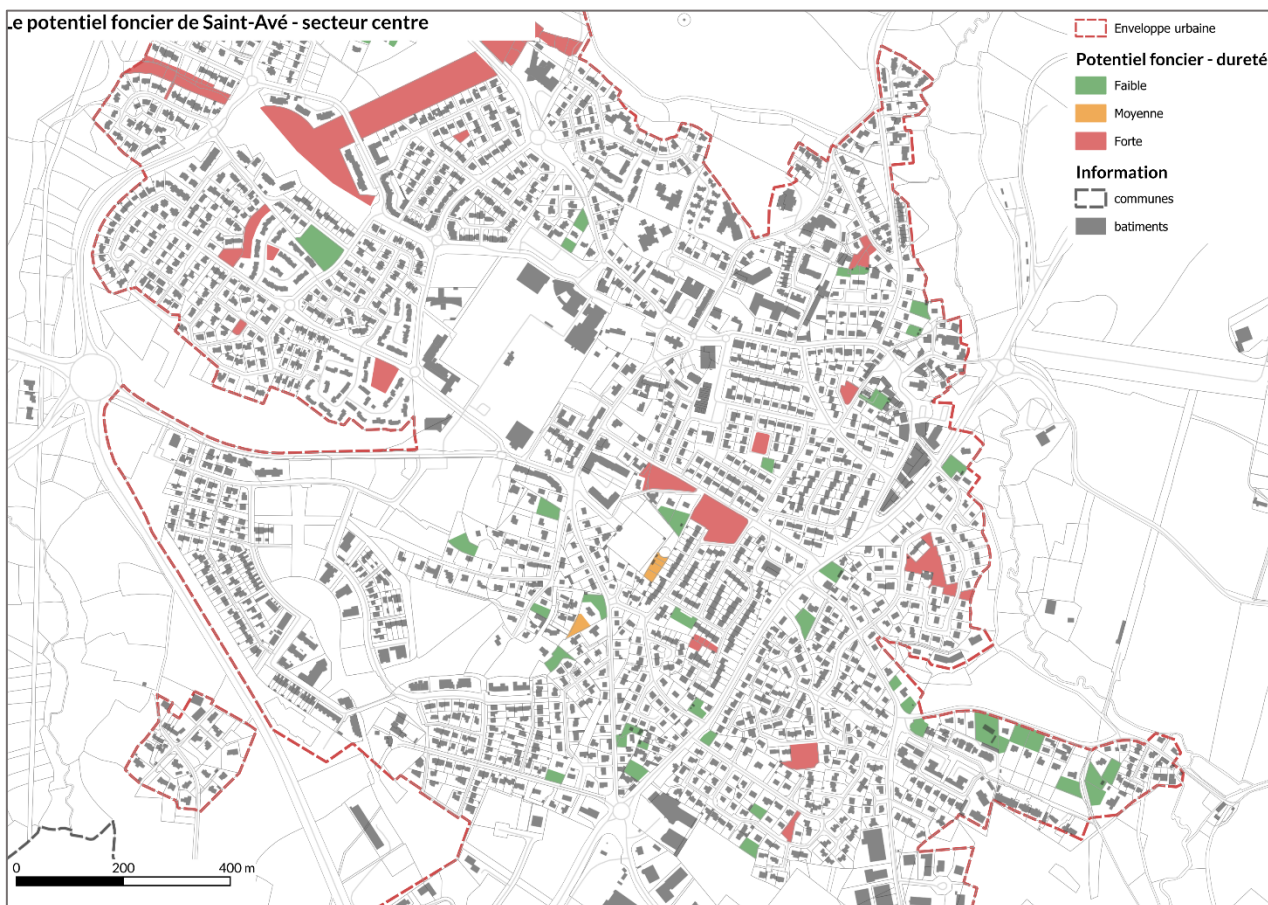
Le potentiel foncier de Saint-Avé - secteur nord-est



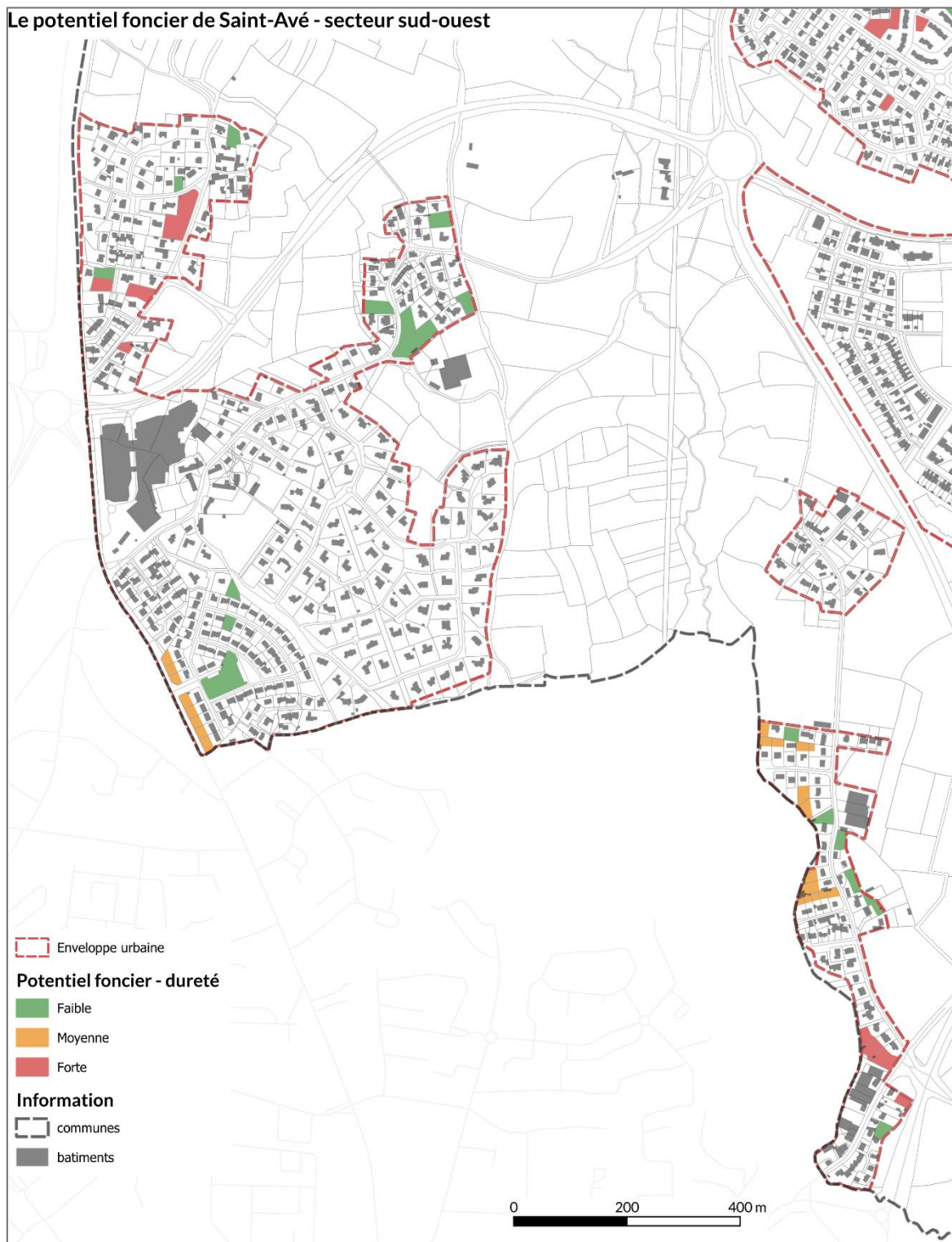
Le potentiel foncier de Saint-Avé - secteur ouest

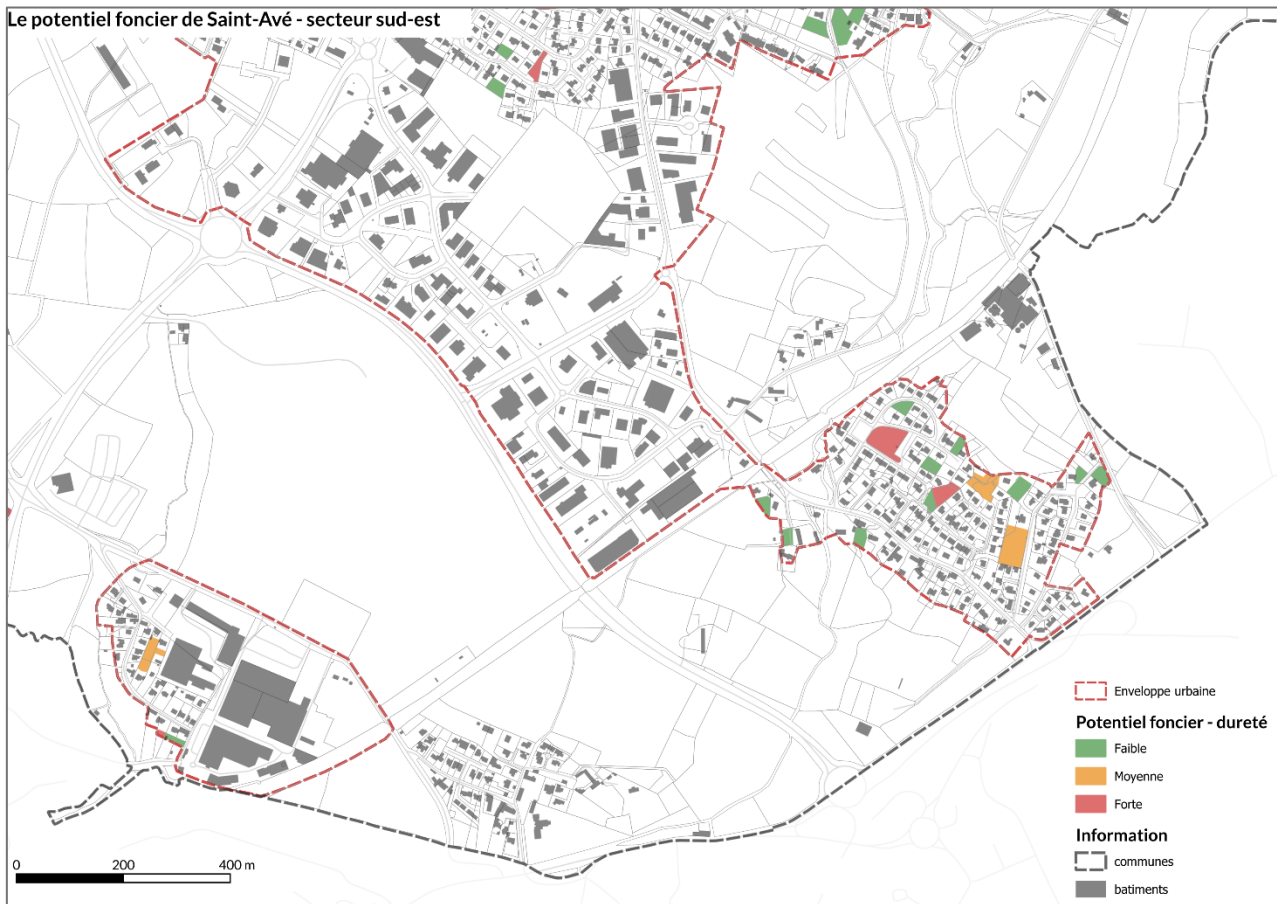


Le potentiel foncier de Saint-Avé - secteur centre



## Le potentiel foncier de Saint-Avé - secteur sud-ouest





#### **D. LA TRADUCTION EN NOMBRE DE LOGEMENTS**

Pour le calcul du nombre de logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine, une densité moyenne est appliquée :

- En fonction des typologies et de formes urbaines observées sur le secteur, tant pour les constructions anciennes que les constructions neuves.
- Par potentiel identifié (et non pas à la surface totale des potentiels).

Au regard des formes urbaines, trois densités ont été appliquées :

- 35 logements par hectare dans le centre de Saint-Avé
- 30 logements par hectare à Kerdogan, à proximité immédiate de Vannes
- 25 logements par hectare pour les autres secteurs.

En appliquant la rétention liée à la dureté du potentiel (faible, moyenne ou forte), **le potentiel de logements en densification de l'enveloppe urbaine s'élève à 415 logements.**

## 5. CONSTATS ET ENJEUX

### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- // Un tissu bâti dispersé dans les campagnes (une multitude de hameaux).
- // Une évolution marquée des formes urbaines depuis 1950
- // Un tissu bâti résidentiel récent qui s'est développé sous la forme d'opération d'ensemble
- // Une ZAC cœur de ville créée en 2018 dont le programme est en cours d'études, à intégrer dans l'environnement existant (insertion, vue, paysage, mobilité, etc.)
- // Une pression foncière soulignée par une consommation foncière notable et optimisée
- // Des possibilités de densification de l'enveloppe urbaine
- // Des aménageurs à la recherche de parcelle avec pour projet de démolir la construction présente et d'ériger un petit collectif

### LES ENJEUX DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

- // Conforter la morphologie et les formes urbaines actuellement en place :
  - // Renforcer le rôle de centre-ville
  - // Hiérarchiser les hameaux permettant de maîtriser leur développement
- // Favoriser la densification du centre et des espaces agglomérés en définissant lorsque cela s'avère nécessaire des principes d'aménagement
- // Conserver une harmonie entre les constructions actuelles et futures
- // Modérer et optimiser la consommation d'espaces agricoles et naturels.

## VI - LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### 1. LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DE SAINT-AVE AU SEIN DE GMVA

En 2018, GMVA regroupe 169 785 habitants. Saint-Avé accueille 11 787 habitants, ce qui représente 6,9% de la population de l'agglomération, ce qui place Saint-Avé en deuxième place, la première place étant Vannes avec 53 438 habitants soit 31,5% de la population de GMVA.

Par rapport à 2008, la situation est similaire, la commune de Vannes représente 34,2% de la population et Saint-Avé 6,5%, ce qui signifie deux tendances :

- La population de nombre accroit de manière moins soutenue que celle de GMVA.
- L'évolution de la population de Saint-Avé est soutenue.

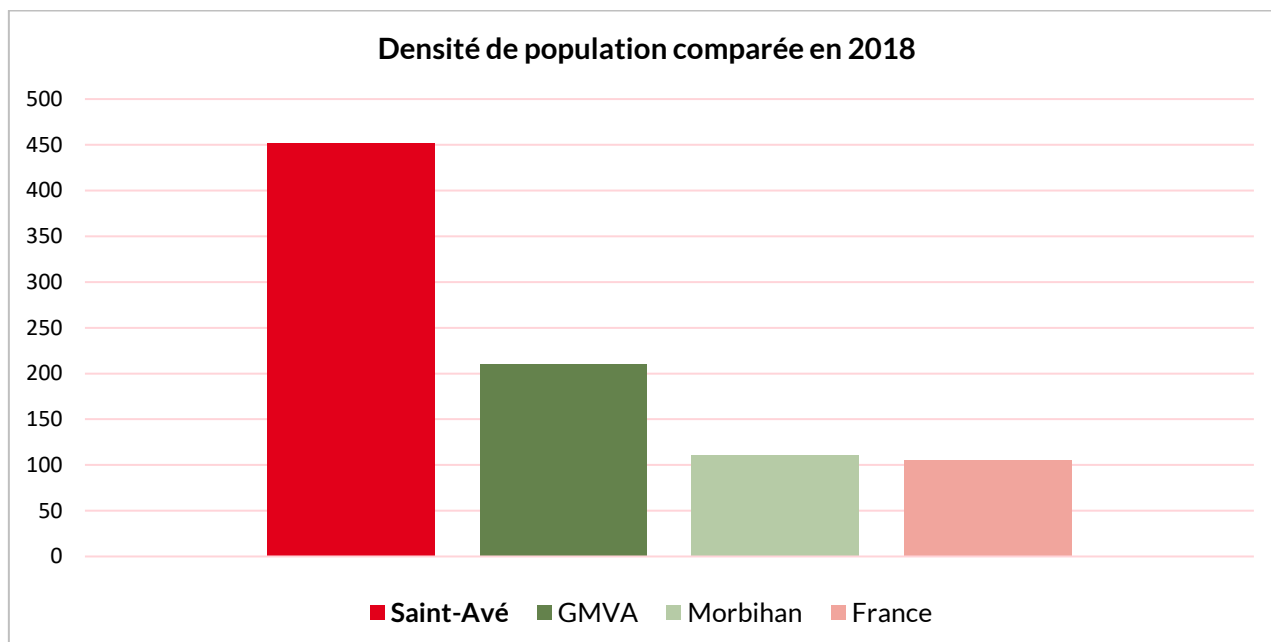
Commune	2018		2008	
	Nbre d'habitants	% de GMVA	Nbre d'habitants	% de GMVA
Arradon	5 377	3,2%	5 222	3,4%
Arzon	2 131	1,3%	2 153	1,4%
Baden	4 362	2,6%	4 038	2,6%
Bono	2 489	1,5%	2 199	1,4%
Brandivy	1 299	0,8%	1 116	0,7%
Colpo	2 176	1,3%	2 193	1,4%
Elven	6 173	3,6%	4 801	3,1%
Grand-Champ	5 459	3,2%	4 817	3,1%
Le Hézo	829	0,5%	692	0,4%
Île-aux-Moines	613	0,4%	573	0,4%
Île-d'Arz	228	0,1%	254	0,2%
Larmor-Baden	878	0,5%	816	0,5%
Locmaria-Grand-Champ	1 707	1,0%	1 143	0,7%
Locqueltas	1 822	1,1%	1 551	1,0%
Meucon	2 246	1,3%	2 104	1,4%
Monterblanc	3 287	1,9%	2 754	1,8%
Plaudren	1 950	1,1%	1 633	1,1%
Plescop	5 999	3,5%	4 664	3,0%
Ploeren	6 601	3,9%	5 703	3,7%
Plougoumelen	2 444	1,4%	2 351	1,5%
Saint-Armel	880	0,5%	821	0,5%
<b>Saint-Avé</b>	<b>11 787</b>	<b>6,9%</b>	<b>10 106</b>	<b>6,5%</b>
Saint-Gildas-de-Rhuys	1 517	0,9%	1 649	1,1%
Saint-Nolff	3 838	2,3%	3 641	2,4%
Sarzeau	8 487	5,0%	7 494	4,8%
Séné	8 946	5,3%	8 126	5,2%
Sulniac	3 714	2,2%	3 059	2,0%
Surzur	4 502	2,7%	3 448	2,2%
Theix-Noyal	8 117	4,8%	7 532	4,9%
Le Tour-du-Parc	1 220	0,7%	1 064	0,7%
Trédion	1 293	0,8%	1 047	0,7%
Treffléan	2 321	1,4%	1 961	1,3%
La Trinité-Surzur	1 655	1,0%	1 091	0,7%
Vannes	53 438	31,5%	52 983	34,2%
<b>TOTAL</b>	<b>169 785</b>		<b>154 799</b>	

### 2. ÉVOLUTION DE LA POPULATION

#### A. UNE DENSITE DE POPULATION ELEVEE

En 2018, la population de Saint-Avé s'établissait à 11 787 habitants. La superficie étant de 26,09 km<sup>2</sup>, la densité était donc de 452 habitants par km<sup>2</sup>. En comparaison, la densité de Vannes s'élève à 1 654 habitants/km<sup>2</sup>, celle de GMVA est de 210 habitants/km<sup>2</sup>, 111 habitants/km<sup>2</sup> pour le Morbihan et de 105 habitants pour la France.

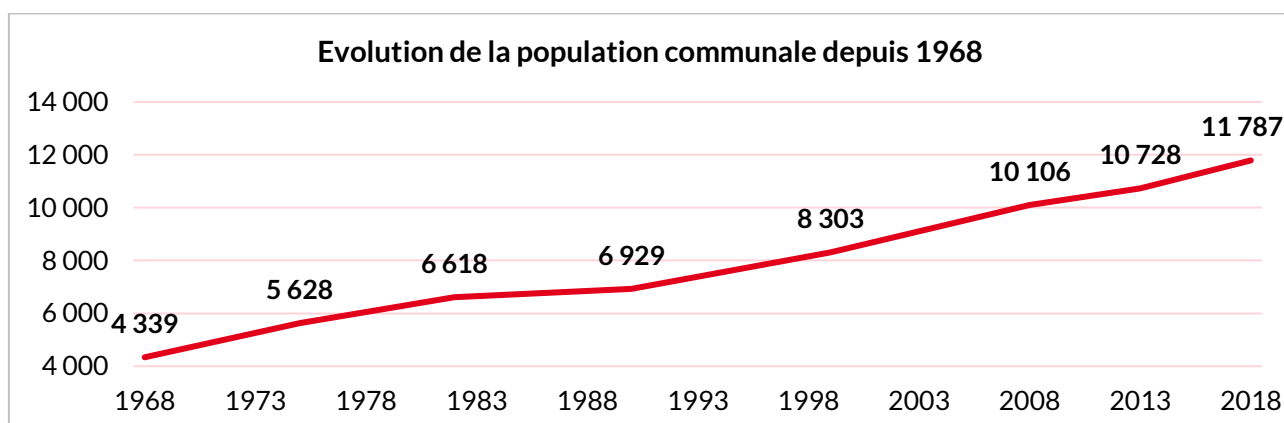
Cette densité est le reflet de la proximité immédiate avec Vannes.



## B. UNE POPULATION EN FORTE AUGMENTATION

### LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE SAINT-AVE

Depuis 1968, la population de Saint-Avé est en constante augmentation. La commune comptait 4 339 habitants en 1968 et a atteint 11 787 en 2018 et 11 895 en 2019. La population a plus que doublé en 50 ans, elle a été multipliée par 2,7. Cette hausse de la population s'explique par la situation géographique stratégique de Saint-Avé, qui allie proximité des commodités et aménités proposées par Vannes et un environnement agréable et naturel de Saint-Avé, en complémentarité d'une offre en équipements et en commerces satisfaisante.



Plusieurs tendances démographiques sont observables :

- De 1968 à 1982, la population Avéenne a fortement augmenté, avec une variation annuelle moyenne de +3,06% sur cette période, soit une augmentation très soutenue. On recensait 4 339 habitants en 1968 puis 6 618 en 1982, soit 2 279 habitants supplémentaires. Cette augmentation s'explique par l'arrivée de nouveaux habitants et par des naissances supérieures aux décès. En comparaison la variation annuelle de Vannes était de +1,9%.
- De 1982 à 1990, la population de Saint-Avé est passée de 6 618 habitants à 6 929 (+311 habitants en 8 ans). Ainsi, la commune enregistre une augmentation plus faible de sa population

que les années précédentes, avec une variation annuelle moyenne de +0,57%. La croissance démographique de Vannes était plus marquée sur cette période, à hauteur de 1,6%/an en moyenne.

- Enfin, depuis 1990, la population Avéenne connaît une augmentation soutenue et constante de sa population. L'effectif des individus était de 6 929 en 1990 contre 11 787 en 2018, soit une variation annuelle moyenne de +1,9% correspond à une augmentation de la population de 4 858 habitants.

## LES RAISONS DE CETTE CROISSANCE SOUTENUE

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

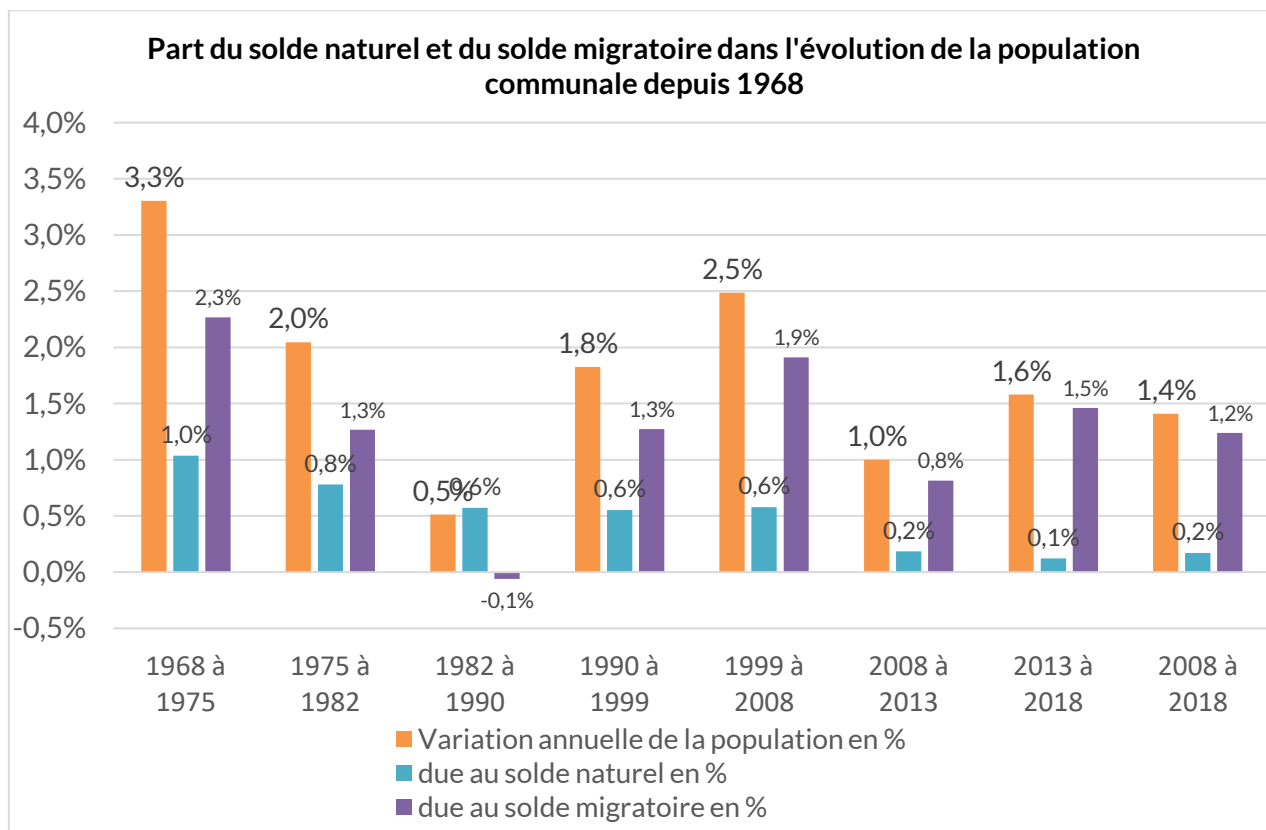
Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

Après analyse des soldes naturels et migratoires sur ces périodes, cette croissance démographique est principalement due à un nombre d'arrivées supérieur aux départs sur le territoire et à un solde naturel positif.

La période 1968 à 1982 affiche une croissance importante. Cela s'explique par une proportion importante d'individus qui viennent s'installer sur le territoire additionné à un solde naturel élevé. Un solde migratoire positif est lié à une attractivité forte.

De 1982 à 1990, la croissance démographique est moins soutenue. Cela est notamment due à une proportion d'arrivées sur le territoire communal moins élevée et à un solde naturel négatif (-0,1%).

Entre 1990 et 2018, la croissance démographique à Saint-Avé est de nouveau plus soutenue (une variation annuelle moyenne de +1,9%). Cela s'explique par un solde migratoire fortement positif et dans une moindre mesure un solde naturel positif.

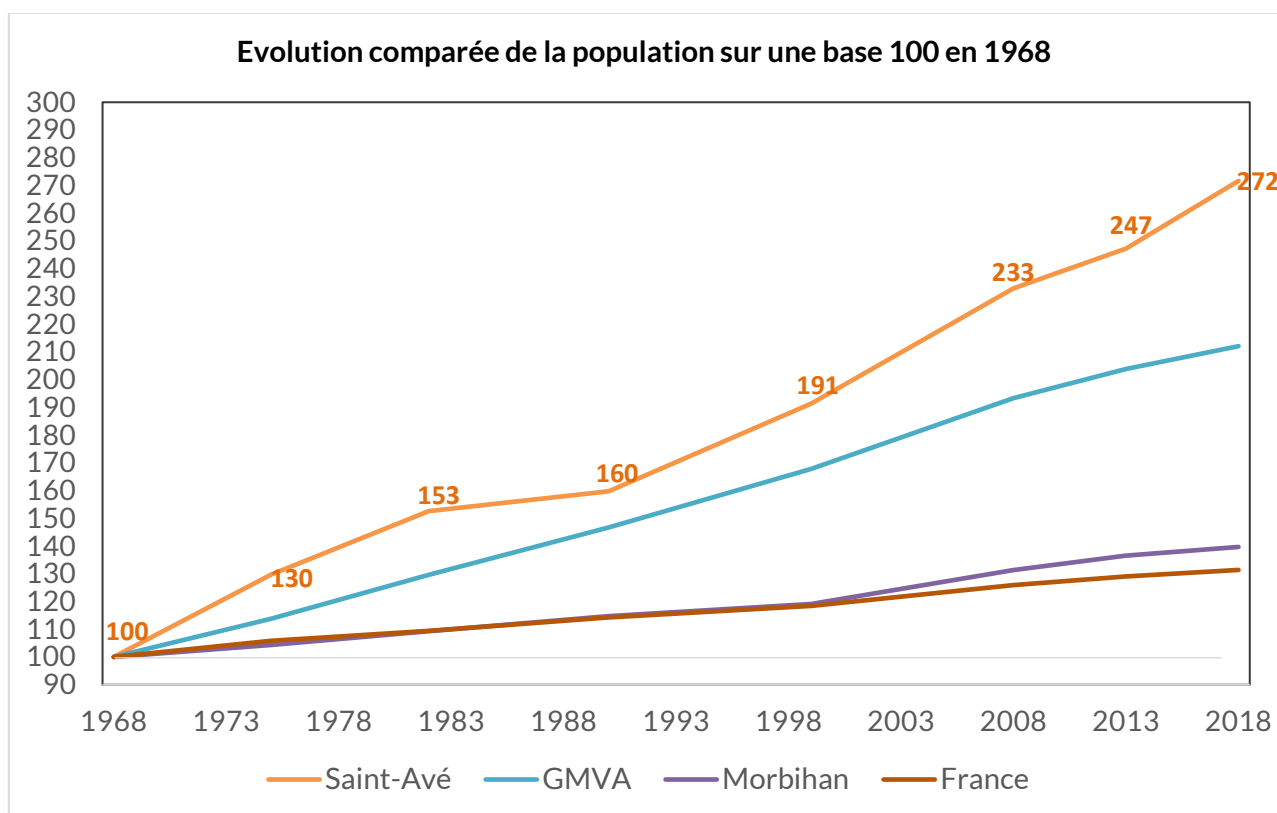




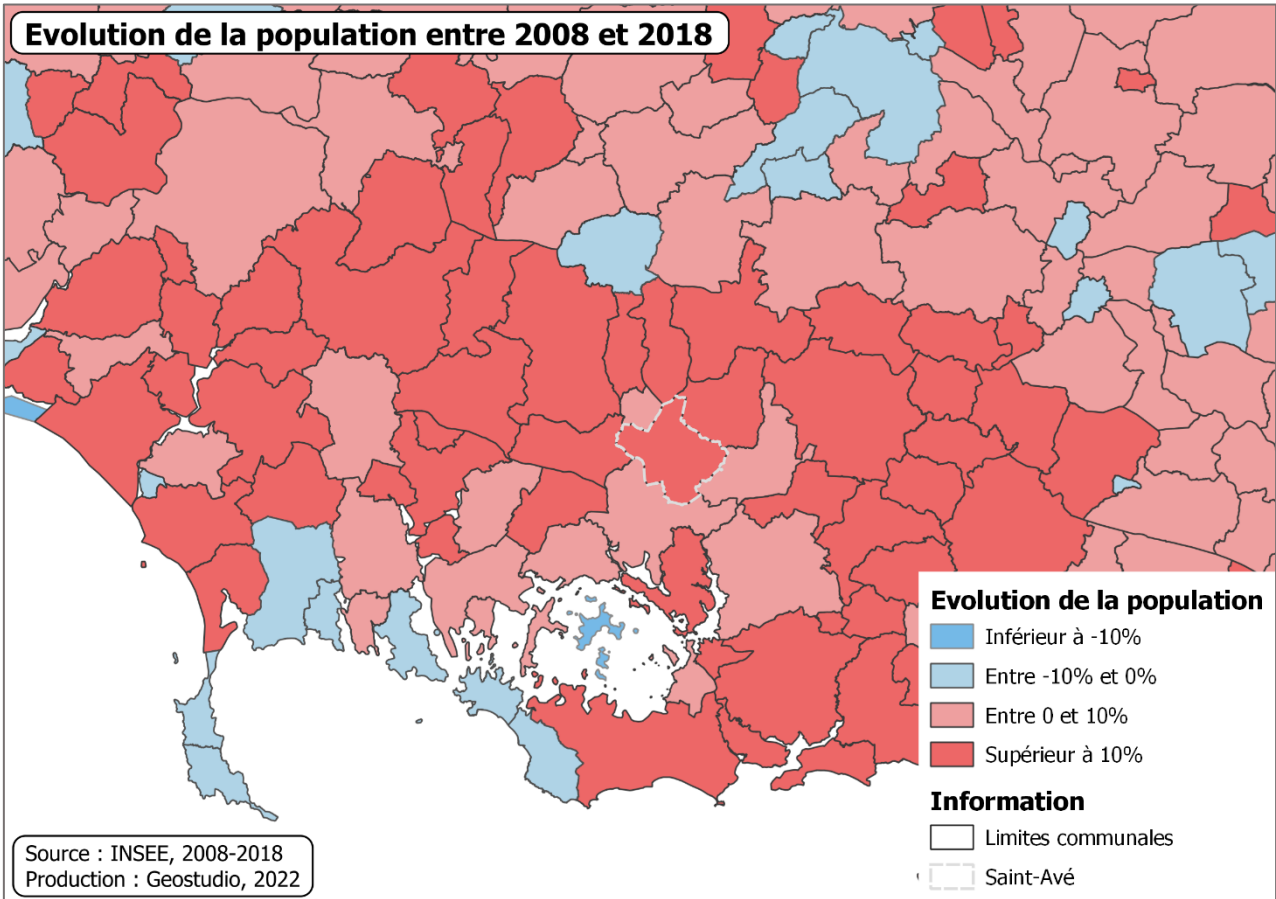
## LES CROISSANCES DES TERRITOIRES DE COMPARAISON ET DES COMMUNES VOISINES

En comparaison, les variations enregistrées sur la même période (1990-2018) sont moins élevées à l'échelle de GMVA (+1,3%/an), à l'échelle départementale (+0,49%/an), et à celle de la France (+0,4%/an).

Si l'on compare les territoires, en prenant l'année 1968 en base 100, la population de Saint-Avé s'est remarquablement accrue par rapport à celle enregistrée en 1968. La population a tout de même connu une période de croissance démographique plus faible de 1982 et 1990, puis elle s'est agrandie de manière significative entre 1990 et 2019. Notons que toutes les autres échelles de comparaison ont des évolutions positives qui suivent des courbes moins élevées que celle de Saint-Avé, notamment le département du Morbihan et la France. Cette comparaison démontre une attractivité certaine et un dynamisme de la commune de Saint-Avé.

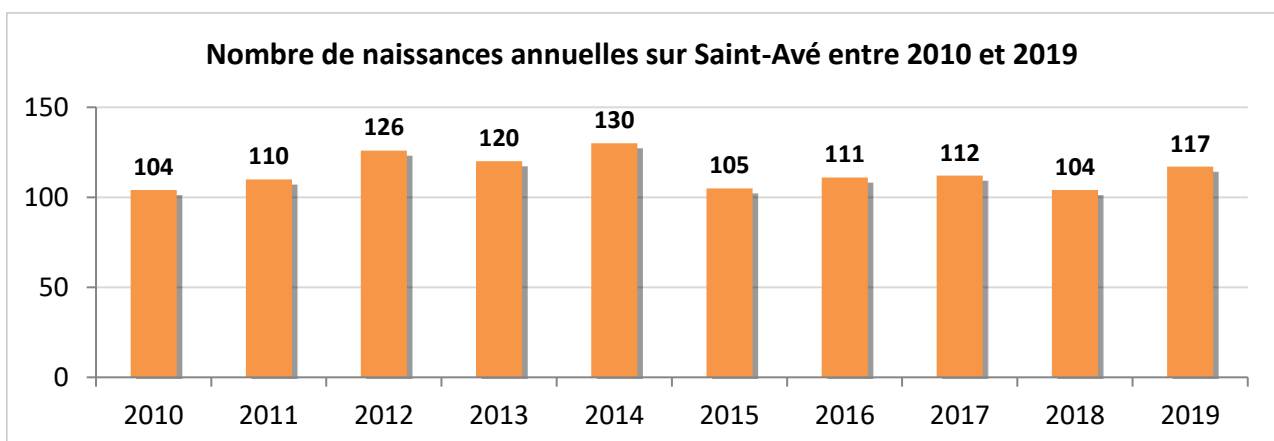


Enfin, lorsque l'on compare les évolutions démographiques des communes limitrophes sur la période 2008-2018, Saint-Avé présente une évolution très soutenue, tout comme les communes situées au nord de celle-ci. Nous remarquons que les communes situées au sud de Saint-Avé enregistrent des évolutions moins soutenues mais tout de même positives.

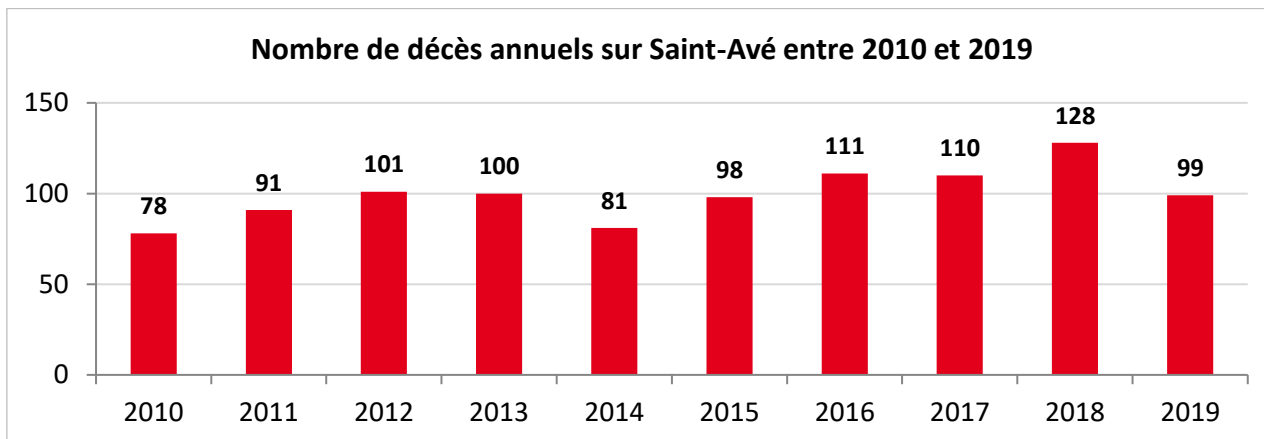


#### LE SOLDE NATUREL : NAISSANCES ET DECES

En 2019, 117 naissances ont été enregistrées à Saint-Avé. Au cours des 10 dernières années, la moyenne est légèrement inférieure à 114 naissances. Sur cette même période, la moyenne par commune de GMVA est de 48 naissances, 29 naissances par commune du Morbihan et 23 naissances en moyenne par commune en France.



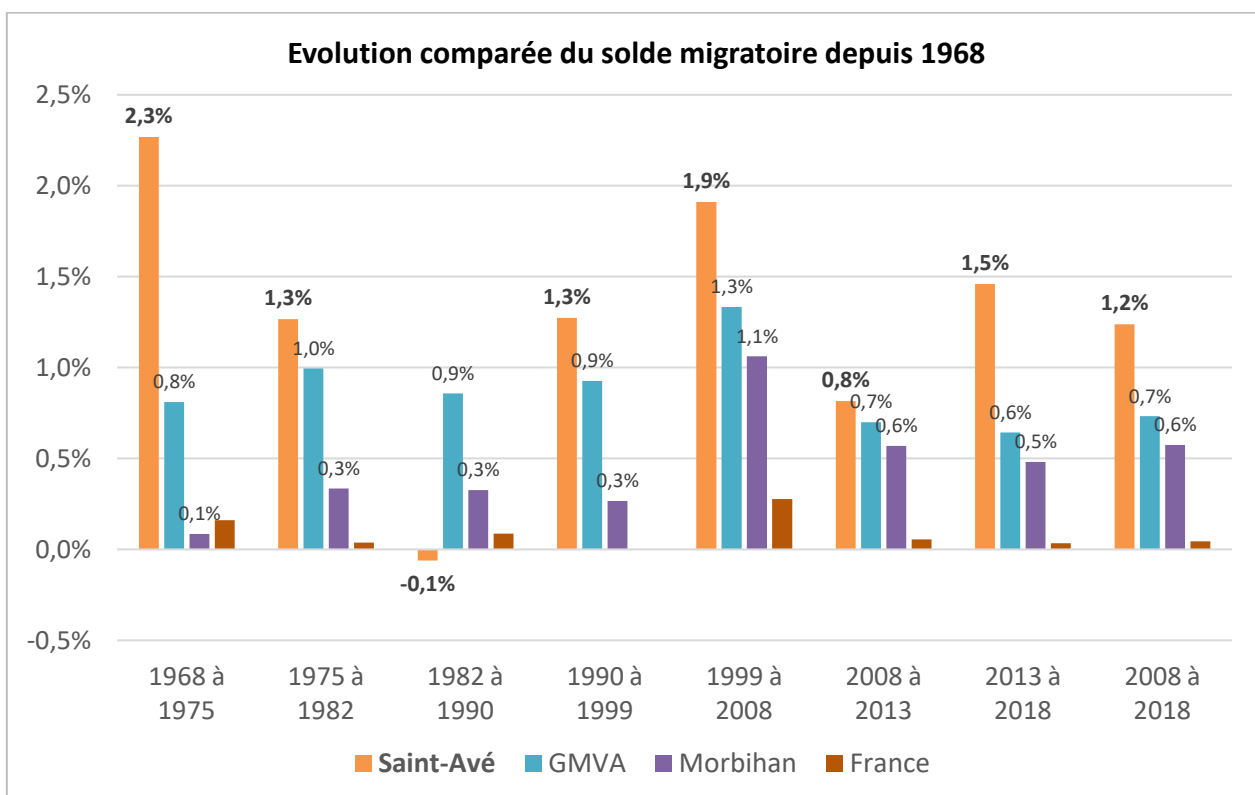
Le nombre de décès enregistrés à Saint-Avé est de 99 en 2019, la moyenne au cours de la dernière décennie est légèrement supérieure à 100 décès par an. Sur le territoire de GMVA, 46 décès ont été enregistrés en moyenne par commune, 32 pour les communes du département et 17 en France.



Le solde naturel est positif en 2019, le nombre de naissances est supérieur au nombre des décès. En revanche, en 2016, 2017 ou 2018, le solde naturel est nul voire négatif.

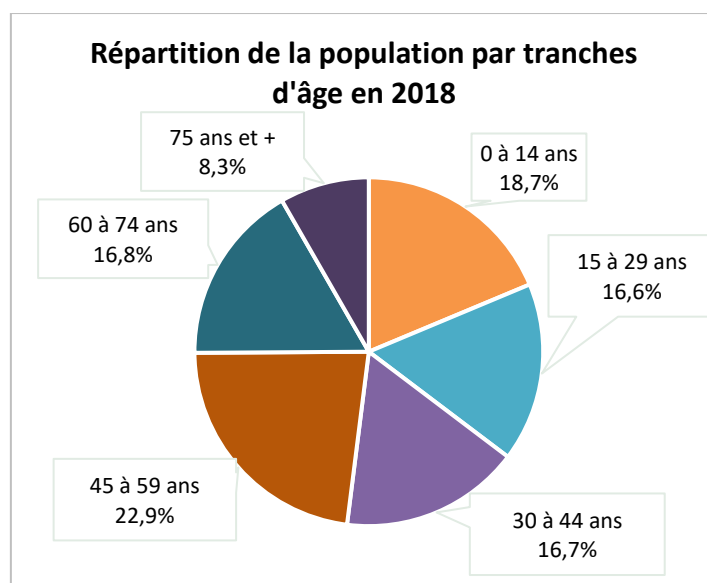
#### LE SOLDE MIGRATOIRE : DEPARTS ET ARRIVEES

Entre 1968 et 2018, le solde migratoire de Saint-Avé est toujours positif (entre +0,8% et +2,3%), sauf sur la période 1982-1990 où le solde migratoire était légèrement négatif (-0,1%). Cela signifie que les installations dans la commune sont plus nombreuses que les départs. Un solde migratoire positif est souvent lié à une attractivité élevée. En comparaison, toutes les autres échelles de comparaison ont enregistré des soldes migratoires positifs ou nuls. Néanmoins, les soldes migratoires des autres échelles de comparaison sont quasiment toujours moins élevés que ceux de Saint-Avé (exception faite de la période 1982-1990).



### 3. AGE DE LA POPULATION

La répartition de la population de Saint-Avé est assez équilibrée.

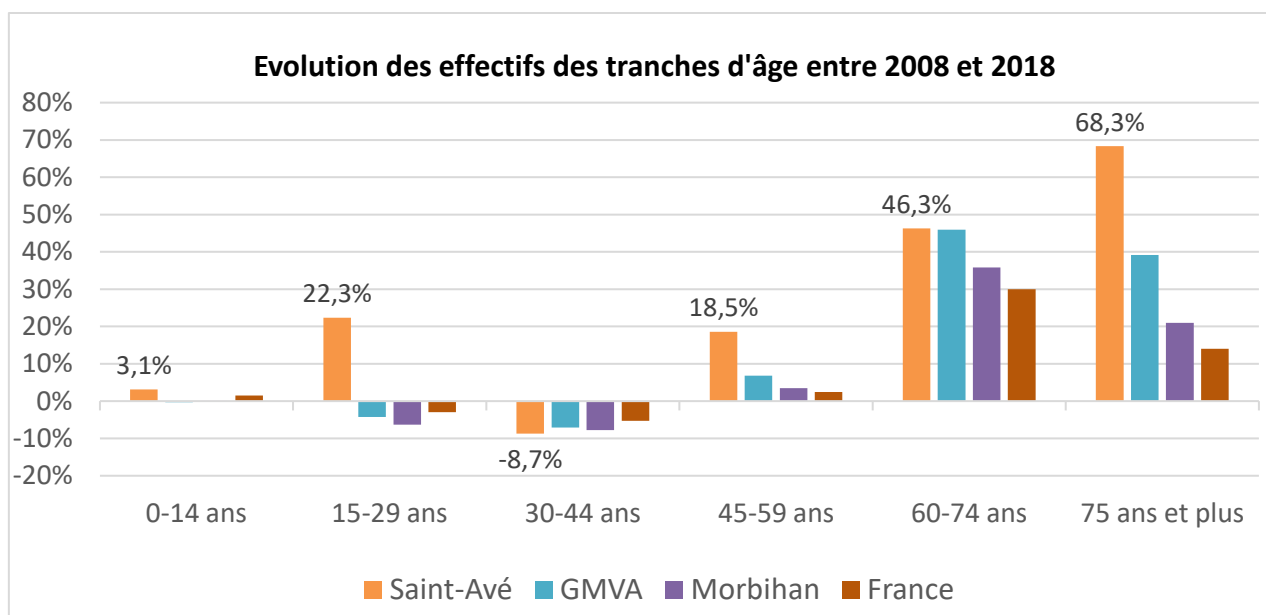


- Les moins de 14 ans représentent 18,7% de la population soit presque un habitant sur cinq, ce qui est plus élevé que les données de GMVA (16,2%) ainsi que la moyenne départementale (16,7%) et qu'à l'échelle de la France métropolitaine (17,9%).
- Les 15 à 29 ans sont moins représentés sur la commune (16,6%), ils sont plus représentés qu'à l'échelle de GMVA (15,7%) et que dans le département (14,3%), mais moins qu'en France (17,5%).
- Les 30 à 44 ans constituent quant à eux 16,7% de la population Avéenne, ce qui est supérieur à GMVA (16,4%) mais inférieur au Morbihan (16,9%) et à la France (18,6%).
- Les 45 à 59 ans représentent 22,9%, taux supérieur à tous les échelons de comparaison (20,3% pour GMVA, 20,7% pour le Morbihan, et 19,9% pour la France).
- Les 60 à 74 ans représentent 16,8%, ils sont moins représentés qu'à l'échelle de GMVA (20,5%), qu'au département (20,0%) mais plus représentés qu'en France métropolitaine (16,6%).
- Enfin, moins d'un habitant sur dix a plus de 75 ans (8,3%), une part inférieure à celles constatées à GMVA (11%), dans le Morbihan (11,3%) et en France métropolitaine (9,4%).

Lorsque l'on compare la répartition actuelle de la population à celle enregistrée en 2008, plusieurs phénomènes sont constatés. On assiste à un vieillissement de la population, les plus de 60 ans représentent 25,1% des Avéens en 2018 contre 16% en 2008. De manière plus détaillée, les personnes de 60 à 74 ans ont augmenté (+628 personnes soit +68,3%), et 396 personnes supplémentaires pour les personnes de plus de 75 ans (soit +46,3%). Ce constat est similaire à la situation générale observée à GMVA, dans le Morbihan et également à l'échelle de la France métropolitaine, où le vieillissement de la population est majoritaire, résultante du babyboom d'après-guerre et de l'augmentation de l'espérance de vie.

Ce vieillissement est à prendre en compte dans la révision d'un PLU, notamment en matière de production de logements, d'offre de services et d'équipements de santé, de mobilités et de déplacements.

Sur cette même période (2008-2018), on constate également une hausse significative dans les catégories 15-29 ans (+22,3%) et 45-59 ans (18,5%) ; une légère augmentation pour les moins de 14 ans (+3,1%). Cependant, on observe une baisse de la part des 30-44 ans (-8,7%).

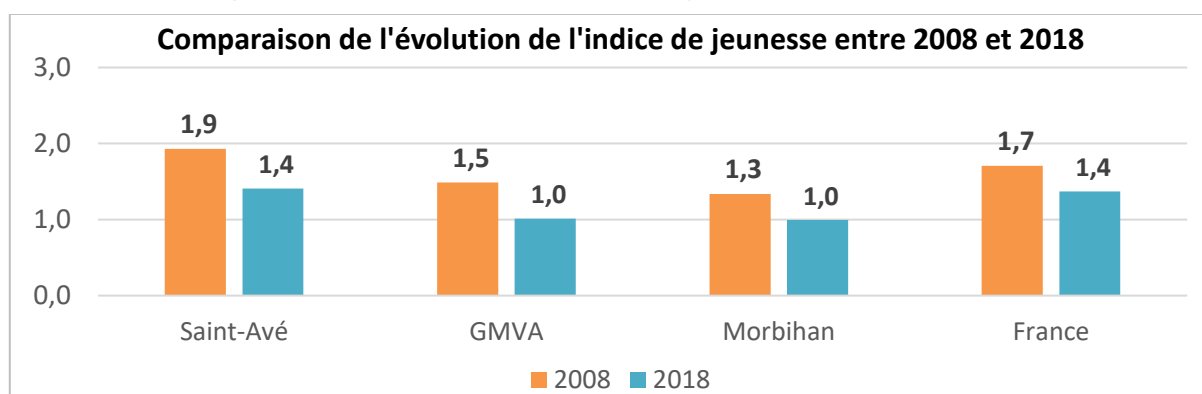


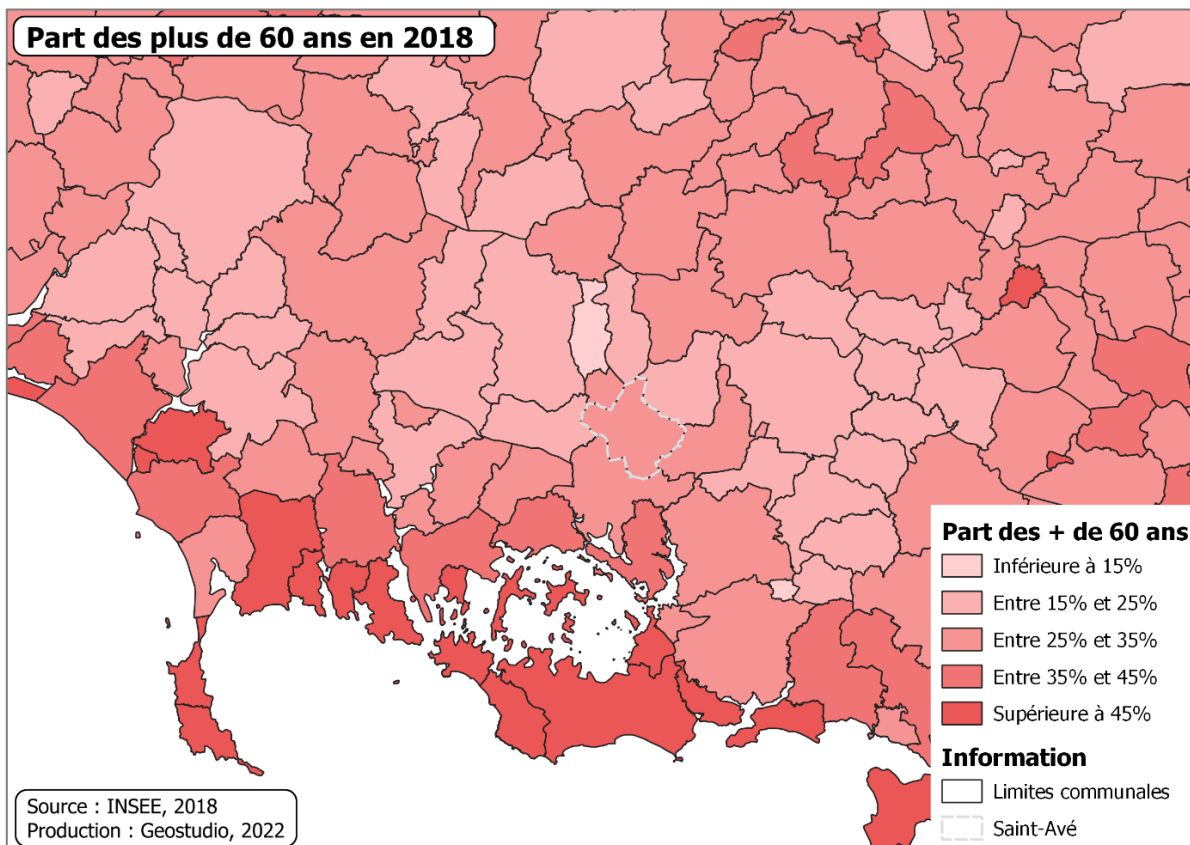
Un autre indicateur permet d'analyser la répartition de la population par tranche d'âge, il s'agit de l'indice de jeunesse qui est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans. S'il est égal à 1, cela signifie que l'on recense autant de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans, s'il est supérieur à 1, cela signifie que les moins de 20 ans sont plus nombreux et s'il est inférieur à 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux.

A Saint-Avé, il est de 1,4, ce qui souligne une population jeune, il est identique à celui constaté en France. En revanche, il est supérieur à celui de l'agglomération et du département, qui est de 1.

L'indice de jeunesse a diminué, il est passé de 1,9 à 1,4 (entre 2008 et 2018). Cette évolution appuie également le constat d'un vieillissement de la population puisque la différence entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans est moins marquée qu'en 2008. De la même manière, on constate une diminution sur l'ensemble des territoires de comparaison (GMVA -0,5 point ; Morbihan -0,3 point et en France métropolitaine -0,3 point également). Cela signifie que :

- Le vieillissement de la population est plus présent à GMVA et dans le Morbihan qu'en France et à Saint-Avé, s'expliquant par l'attrait du littoral pour les retraités (cf. carte : Part des plus de 60 ans en 2018)
- Le phénomène ou la tendance au vieillissement de la population est plus marqué à Saint-Avé et à GMVA que dans les autres territoires d'analyse.



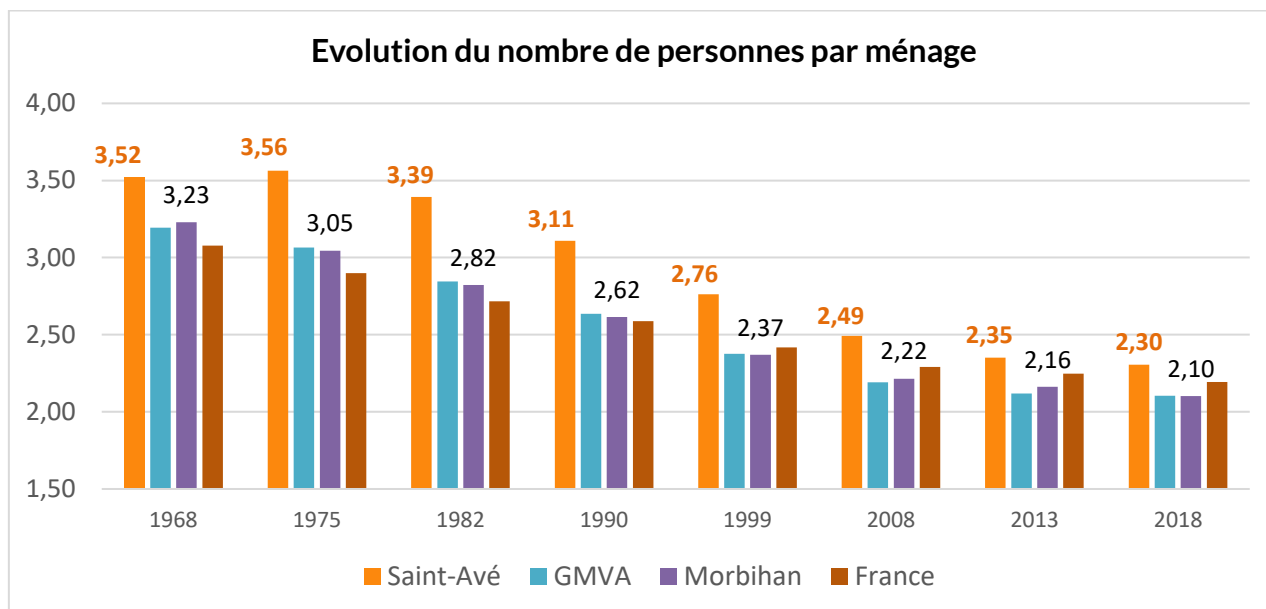


## 4. COMPOSITION DES MENAGES

### A. UN NOMBRE DE PERSONNES PAR MENAGE RELATIVEMENT ELEVE

En 2019, 4 997 ménages sont recensés à Saint-Avé. Le nombre de ménages est en augmentation, en 2008 on dénombrait 3 886 ménages. Ce constat s'explique par une augmentation du nombre d'habitants ainsi que par une diminution du nombre de personne par ménage.

De manière générale, le nombre de personne par ménage est en constante diminution depuis 1968, année des premiers recensements menés par l'INSEE, Saint-Avé ne fait pas exception. En effet, en 2019, l'INSEE comptabilise 2,29 personnes par ménage, contre 2,49 en 2008. Cependant, malgré la diminution constante de la taille à Saint-Avé, la taille moyenne des ménages reste élevée. Le nombre d'individus par ménage dans la commune est plus élevé que les autres échelles étudiées.



La diminution de la taille des ménages est un phénomène appelé « le **deserrement des ménages** » et est issue de plusieurs facteurs sociétaux :

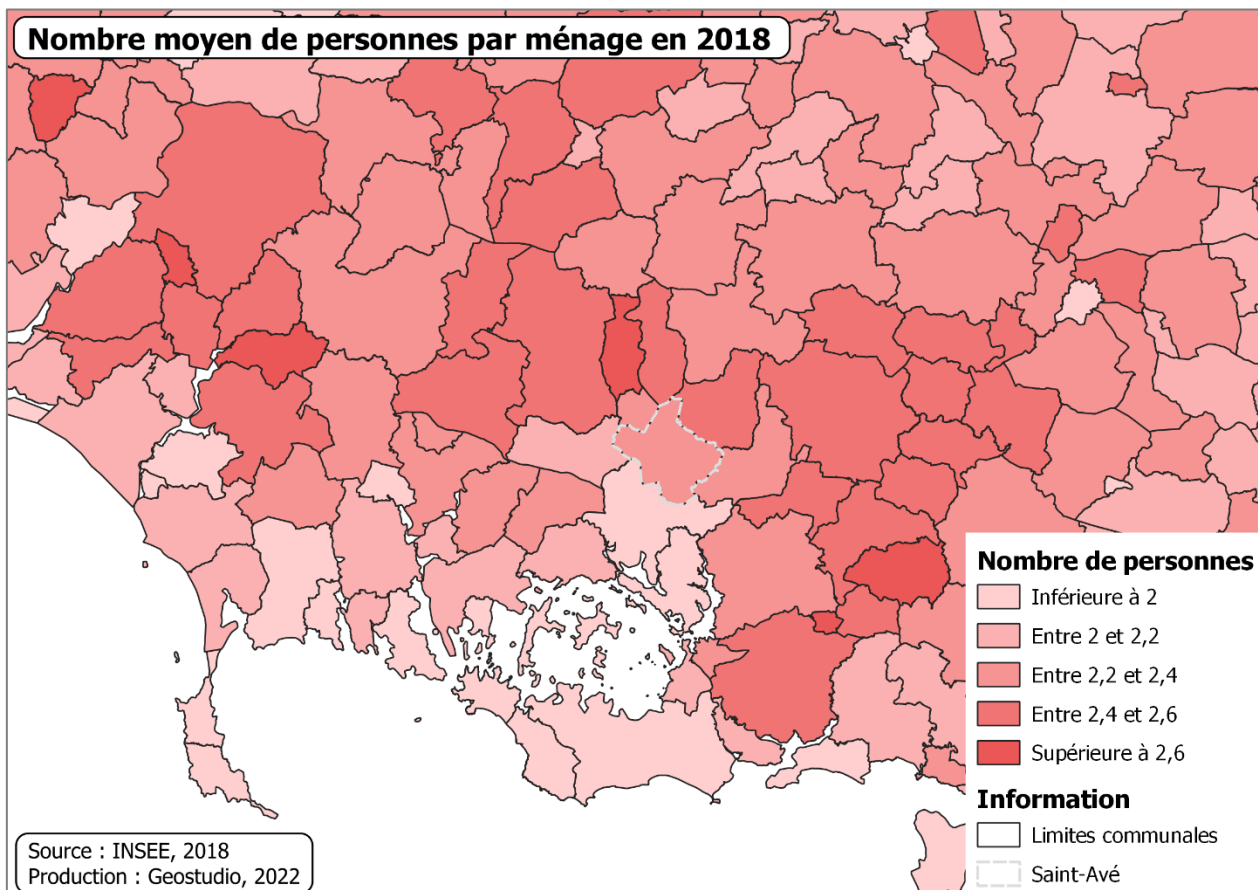
- // Allongement de l'espérance de vie.
- // Diminution du nombre d'enfants par famille.
- // Augmentation des divorces et des familles monoparentales et/ou recomposées.
- // Décohabitation des jeunes.

Ceci implique qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

Ces évolutions ont un impact fort sur les besoins en logements, sur la stratégie du développement de l'habitat et également sur l'efficacité des constructions nouvelles en termes d'accueil de population supplémentaire.

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logement par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le deserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Si l'on compare le nombre de personnes par ménage à une échelle plus large, on s'aperçoit que le nombre de personnes par ménage est inférieur à 2 sur les communes littorales, ce qui corrèle avec la surreprésentation des personnes de plus de 60 ans.



Le phénomène de desserrement des ménages se confirme avec l'analyse de la composition des ménages.

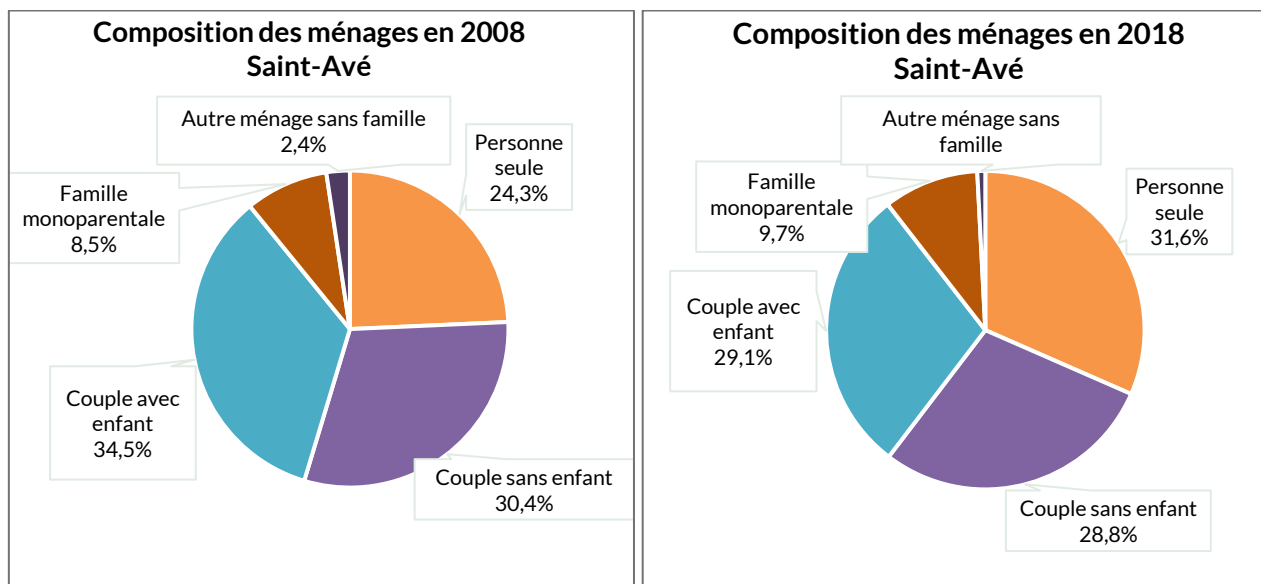
## **B. COMPOSITION DES MENAGES : UNE AUGMENTATION DES PERSONNES SEULES**

En 2018, on recense 4 997 ménages à Saint-Avé, la composition des ménages est la suivante :

- 1 592 sont composés d'une personne seule : 31,6%
  - o Dont 608 d'un homme
  - o Dont 984 d'une femme,
- 3 365 de ménages avec famille :
  - o 1 442 ménages constitués d'un couple sans enfant : 28,8%
  - o 1 438 couples avec enfants : 29,1%
  - o 484 familles monoparentales : 9,7%
- 40 autres ménages sans famille (en colocation par exemple) : 0,8%

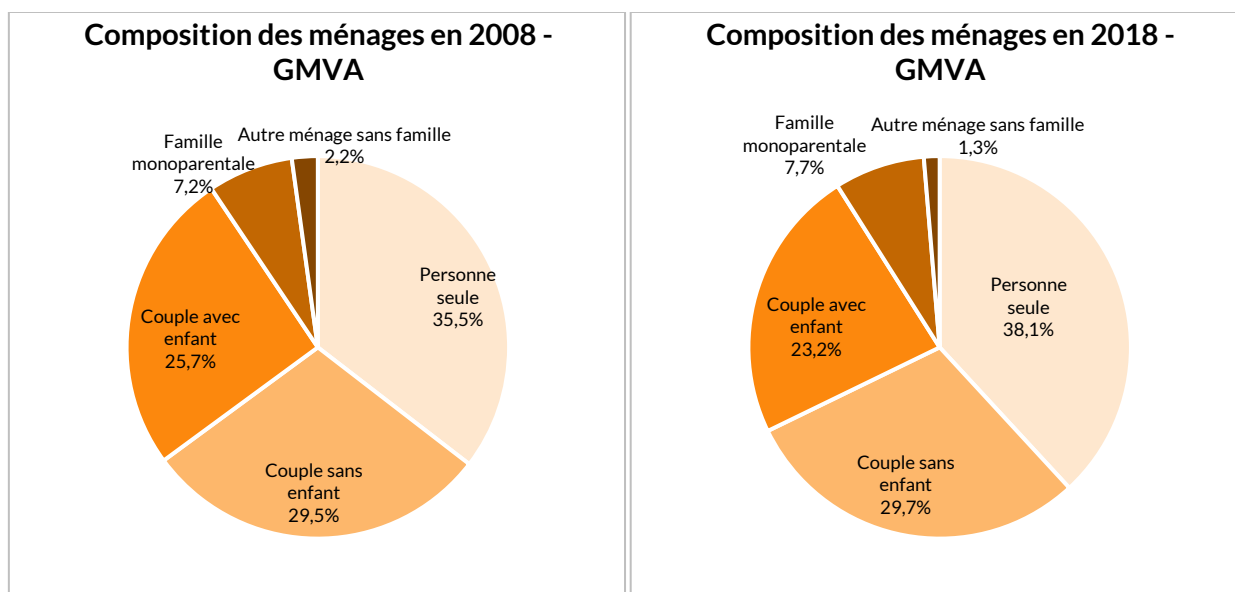
Notons que la proportion de personnes vivant seules a fortement augmenté entre 2008 et 2018 (+ 7,3 points) à Saint-Avé (31,6%). Cette tendance est à prendre en considération dans la production de logements, notamment sur la typologie et la taille des logements.





Depuis 2008, la composition des ménages a effectivement évolué. Les personnes seules sont plus nombreuses et plus représentées (+7,3 points), les couples sans enfant ont également diminué (-1,6 point), tout comme les couples avec enfants (-5,4 points) et les autres ménages sans famille (-1,6 point). Enfin, les familles monoparentales est la seule catégorie à avoir augmenté (+1,2 point).

A l'échelle de GMVA, le constat est partagé. Les personnes seules ont augmenté, de même pour les couples sans enfants et les familles monoparentales. En revanche, les couples avec enfant(s) et les autres ménages ont diminué.



Ces données traduisent à l'échelle de GMVA une évolution sociétale, au même titre que celle constatée à Saint-Avé, dont il faut tenir compte dans la projection démographique et sa traduction en logements dans les années à venir.

## 5. DIPLOMES – FORMATIONS

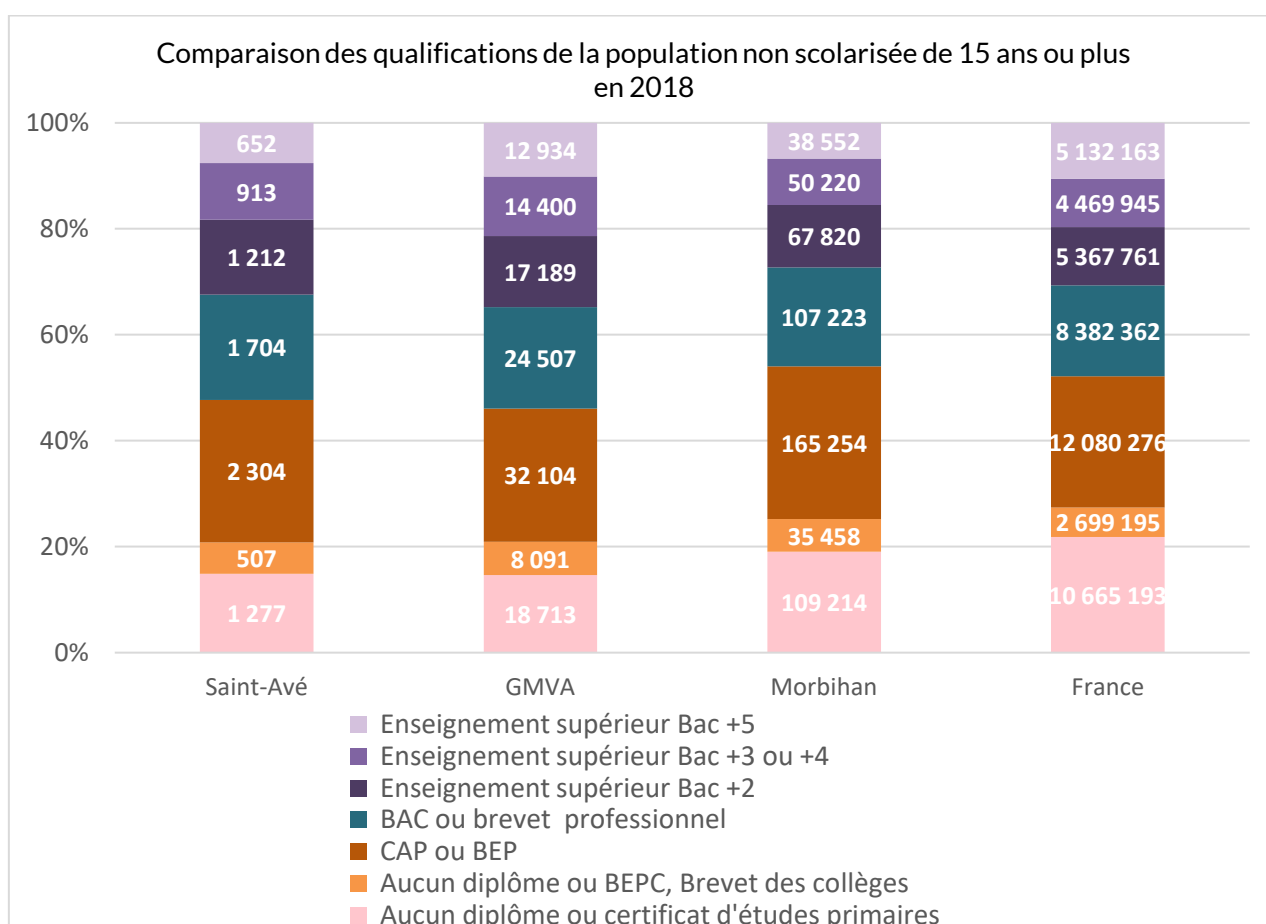
Lorsque l'on analyse le diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de plus de 15 ans à Saint-Avé, on s'aperçoit que plus d'un habitant sur cinq n'a aucun diplôme ou un BEPC, DNIB ou brevet des collèges (soit 20,9%), en 2018. Néanmoins, notons que cette proportion a diminué depuis 2008 (27,4%).

27% des Avéens possèdent un CAP ou BEP, en diminution depuis 2008 (28,1%).

Concernant le Baccalauréat ou brevet professionnel, il correspond au diplôme le plus élevé obtenu pour 19,9% des Avéens, en augmentation depuis 2008 (16,9%). Cette part est supérieure à celle enregistrée sur le département (18,7% contre 19,9% à Saint-Avé).

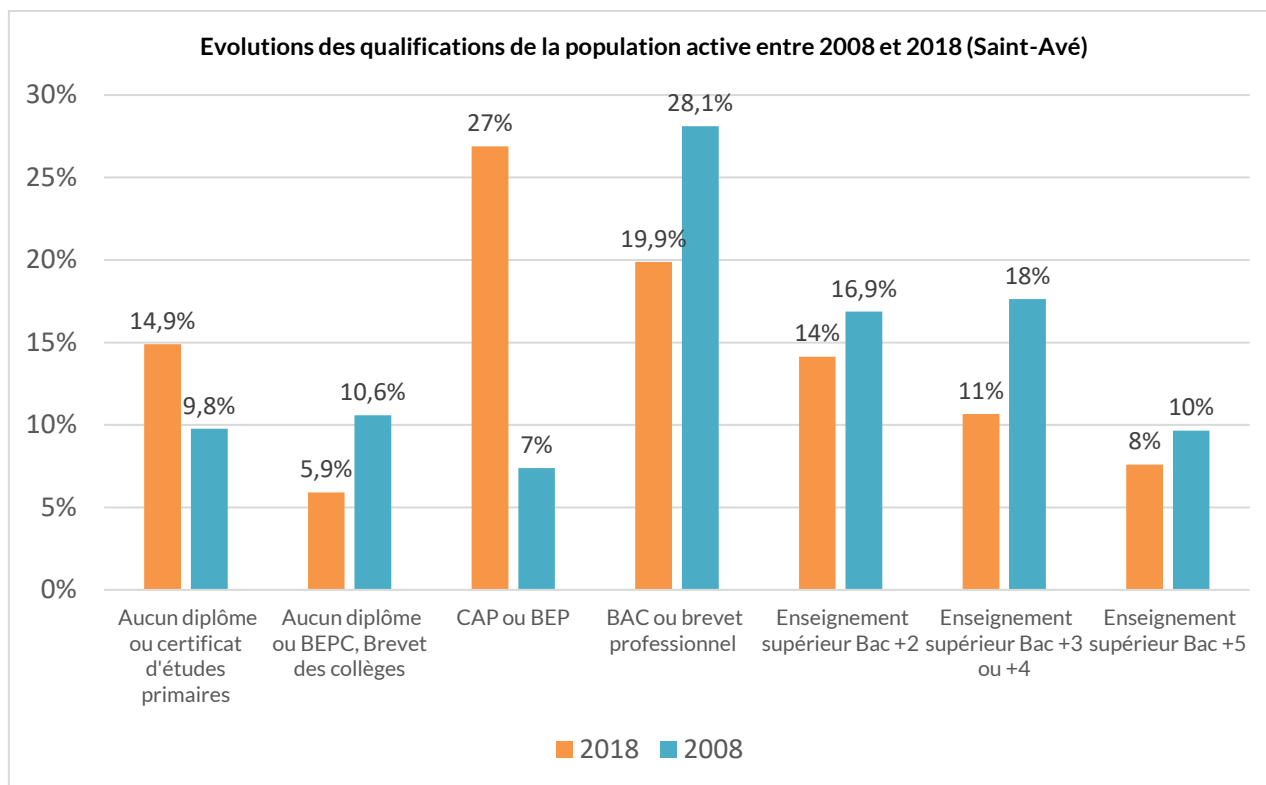
Enfin, 32,3% de la population est titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur. Ce pourcentage a augmenté depuis 2008 (27,3%). Il est également supérieur à celui du Morbihan (27,3%).

En somme, quasiment la moitié de la population des 15 ans et plus à Saint-Avé ont un diplôme inférieur au Baccalauréat ou au brevet professionnel. Notons tout de même que plus d'un tiers des Avéens possède un diplôme de l'enseignement supérieur, ce qui est relativement élevé.



La répartition est similaire à celle observée à l'agglomération, en revanche elle diffère à l'échelle du département : une part plus importante des personnes sans diplôme et par conséquent une part de personnes plus diplômées inférieure.

A Saint-Avé, depuis 2008, on constate un rééquilibrage des formations au profit des parcours "professionnalisant" et les filières courtes, ce qui s'explique en partie par le développement de l'apprentissage.



## 6. CONSTATS ET ENJEUX

### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- ▀ 11 787 habitants en 2018.
- ▀ 6ème ville la plus peuplée de GMVA.
- ▀ Une densité de population relativement élevée (452 habitats/km<sup>2</sup>).
- ▀ Une évolution de la population soutenue (+1,9%/ an entre 1990 et 2018) résultant de l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune et dans une moindre mesure de naissances sur la commune.
- ▀ Une population majoritairement jeune malgré une tendance au vieillissement de la population (indice de jeunesse de 1,4).
- ▀ Un nombre de personnes par ménage en baisse, mais tout de même élevé (2,30 personnes par ménage en moyenne).
- ▀ Une part conséquente de personnes vivant seules (31,6%) en augmentation depuis 2008 (24,3%).

### LES ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

- ▀ Définir un scénario démographique adapté et viable pour les 10 – 12 ans à venir (réseaux, services, équipements, commerces, etc.).
- ▀ Prendre en compte le vieillissement de la population :
  - ▀ Anticiper les services et équipements adaptés (santé, commerce, mobilité, etc.).
  - ▀ Favoriser l'accueil de jeunes, de familles à Saint-Avé.
- ▀ Conforter le caractère « terre d'accueil » de Saint-Avé.

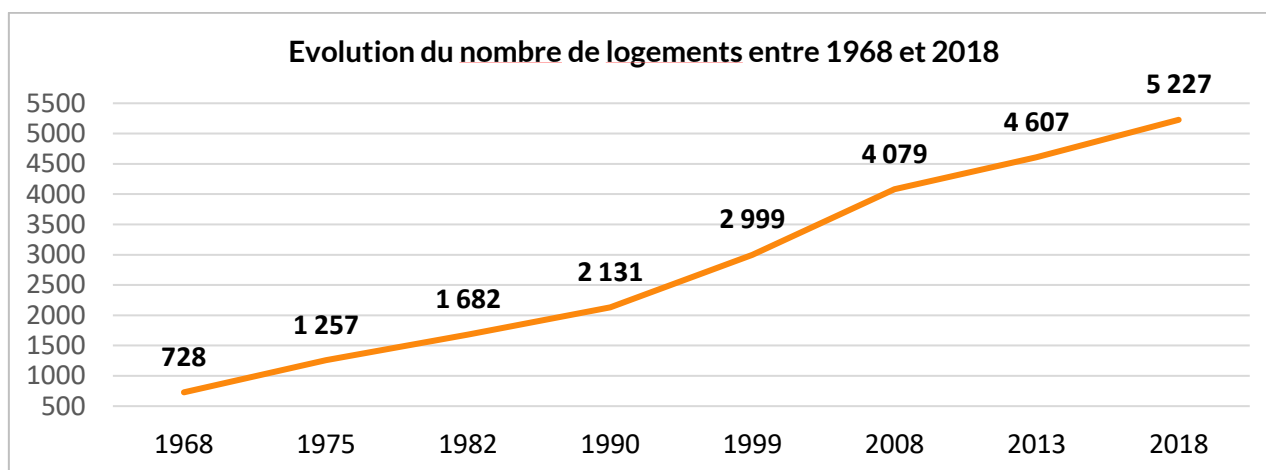
## VII - L'ANALYSE RESIDENTIELLE

### 1. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

#### A. UNE AUGMENTATION SOUTENUE DU NOMBRE DE LOGEMENTS

En 2018, on recensait 5 227 logements à Saint-Avé.

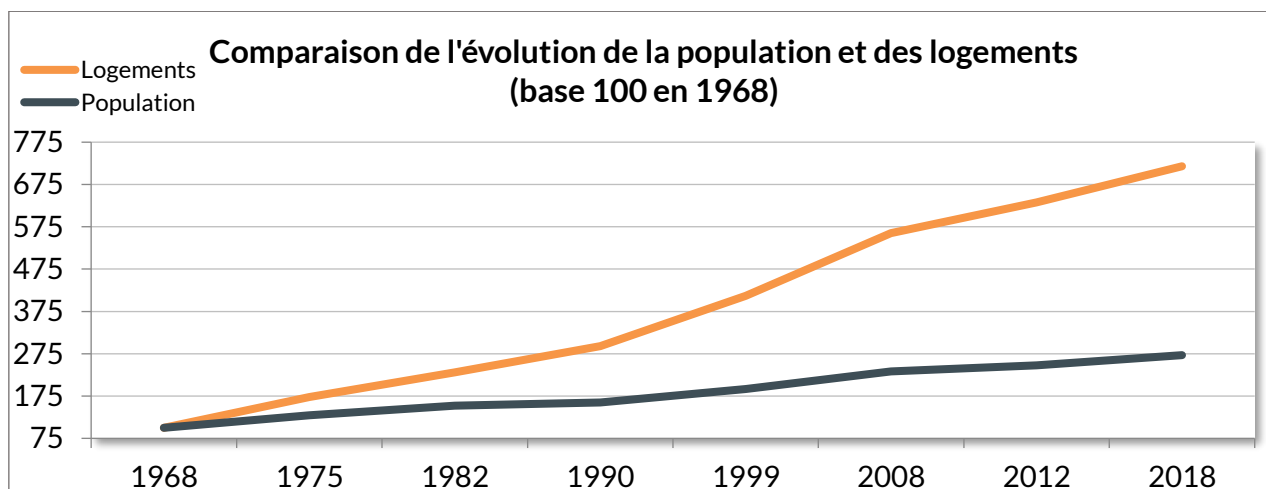
Depuis 1968, le parc de logements a plus que quintuplé, passant de 728 à 5 227, soit l'équivalent d'une augmentation d'environ 90 logements par an. Ce rythme de croissance est assez constant sur les cinquante dernières années. Néanmoins, nous constatons une augmentation plus importante entre 1990 et 2008 (passant de 2 131 logements à 4 079). Durant cette période, en moyenne 108 logements ont été construits chaque année.



Lorsque l'on compare l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968), on remarque que le nombre de logements octroie plus fortement que le nombre d'habitants.

Le nombre d'habitants a été multiplié par 2,75 depuis 1968, alors que le nombre de logements a été multiplié par 7. Cette croissance soutenue est relativement rare, mais s'explique par différents faits :

- La baisse du nombre de personnes par ménage qui signifie qu'à population égale, il est nécessaire de produire plus de logements
- Une attractivité certaine de la ville de Saint-Avé, aux portes de Vannes qui présente de nombreux attraits.



## B. LE POIDS DU PARC DE LOGEMENTS DE SAINT-AVE AU SEIN DE GMVA

En 2018, on recense 109 739 logements à GMVA. Le parc de Saint-Avé en comprend 5 227, soit 4,8% du parc total de GMVA.

La commune de Vannes regroupe 31% du parc de GMVA (soit 34 047 logements). Saint-Avé est la cinquième commune de GMVA en termes de nombre de logements (Vannes, Sarzeau, Arzon et Séné la précèdent).

La part de Saint-Avé était légèrement inférieure (4,4% avec 4 079 logements) et se positionnait à la quatrième place (derrière Vannes, Sarzeau, Arzon).

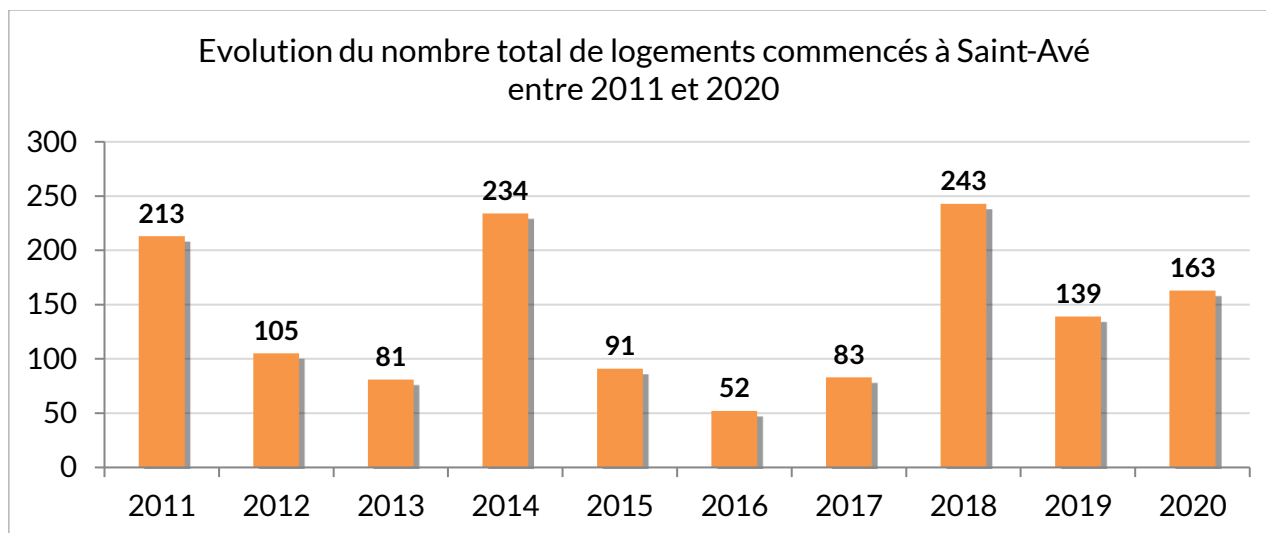
Vannes regroupait 35,2% du parc de logements, cette part est en diminution, ce qui souligne un rythme de construction de logements conséquent dans les communes périurbaines et rurales.

Commune	2018		2008	
	Nbre de logements	% de GMVA	Nbre de logements	% de GMVA
Arradon	3296	3,0%	2982	3,2%
Arzon	6341	5,8%	6053	6,6%
Baden	3058	2,8%	2361	2,6%
Bono	1491	1,4%	1228	1,3%
Brandivy	608	0,6%	525	0,6%
Colpo	984	0,9%	923	1,0%
Elven	2769	2,5%	2072	2,2%
Grand-Champ	2371	2,2%	2004	2,2%
Le Hézo	493	0,4%	389	0,4%
Île-aux-Moines	1238	1,1%	1107	1,2%
Île-d'Arz	566	0,5%	520	0,6%
Larmor-Baden	1084	1,0%	900	1,0%
Locmaria-Grand-Champ	681	0,6%	443	0,5%
Locqueltas	784	0,7%	615	0,7%
Meucon	958	0,9%	767	0,8%
Monterblanc	1363	1,2%	1122	1,2%
Plaudren	936	0,9%	767	0,8%
Plescop	3369	3,1%	2103	2,3%
Ploeren	3218	2,9%	2493	2,7%
Plougoumelen	1177	1,1%	1011	1,1%
Saint-Armel	756	0,7%	656	0,7%
<b>Saint-Avé</b>	<b>5227</b>	<b>4,8%</b>	<b>4079</b>	<b>4,4%</b>
Saint-Gildas-de-Rhuys	3640	3,3%	3280	3,6%
Saint-Nolff	1704	1,6%	1473	1,6%
Sarzeau	11115	10,1%	9374	10,2%
Séné	5238	4,8%	4067	4,4%
Sulniac	1787	1,6%	1377	1,5%
Surzur	2108	1,9%	1601	1,7%
Theix-Noyal	3902	3,6%	3221	3,5%
Le Tour-du-Parc	1116	1,0%	913	1,0%
Trédion	643	0,6%	527	0,6%
Treffléan	951	0,9%	763	0,8%
La Trinité-Surzur	719	0,7%	478	0,5%
Vannes	34047	31,0%	30002	32,5%
<b>TOTAL</b>	<b>109 739</b>		<b>92 199</b>	

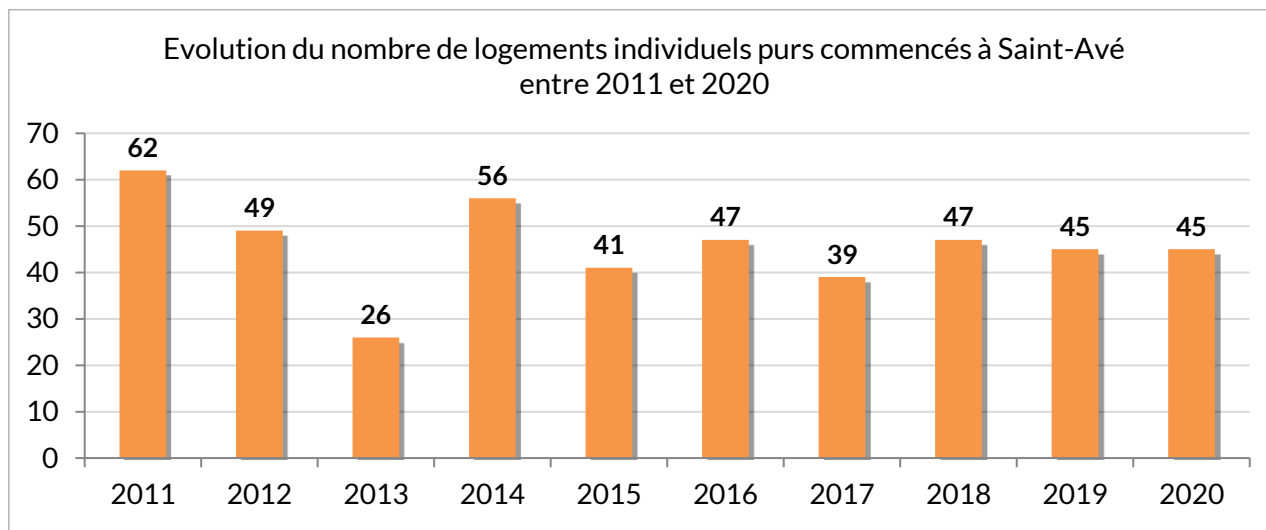
## 2. CONSTRUCTIONS NEUVES CES DIX DERNIERES ANNEES

Le nombre de logements neufs varie en fonction des années en lien avec la conjoncture économique, les porteurs de projets. En 2016, Saint-Avé enregistre le plus faible nombre de logements neufs commencés (52 à l'année), tandis qu'en 2018, 243 logements ont été commencés, soit l'année la plus conséquente au cours de la dernière décennie. 1 404 logements ont été commencés entre 2011 et 2020. Cela correspond notamment à la commercialisation de la ZAC de Beau-Soleil et des opérations diffuses dans l'ensemble du tissu bâti.

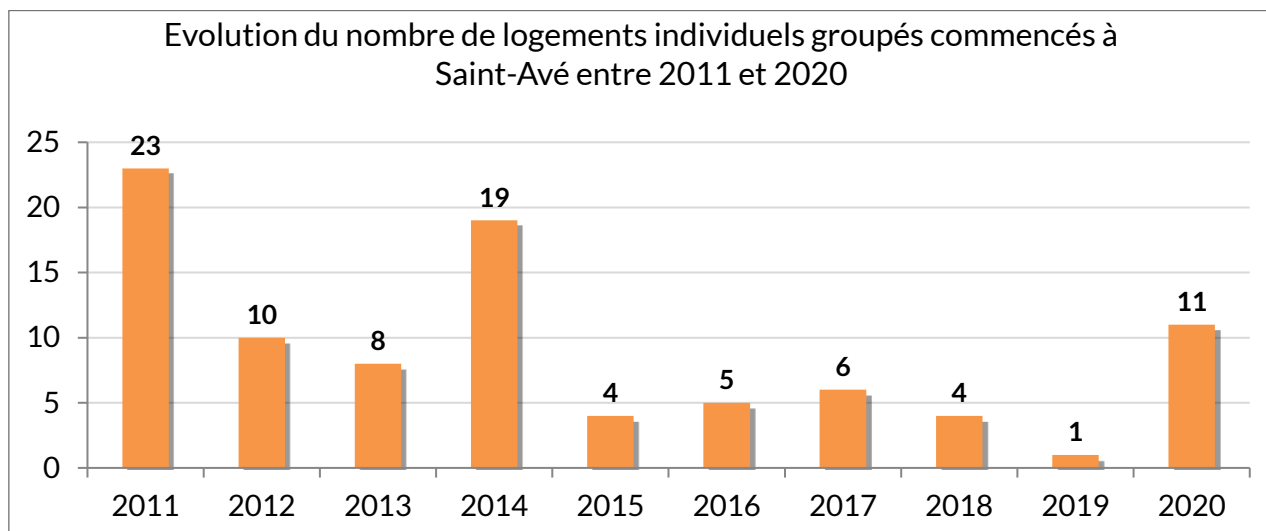
En moyenne, 140 logements sont commencés entre 2011 et 2020, tout type de logements confondus.



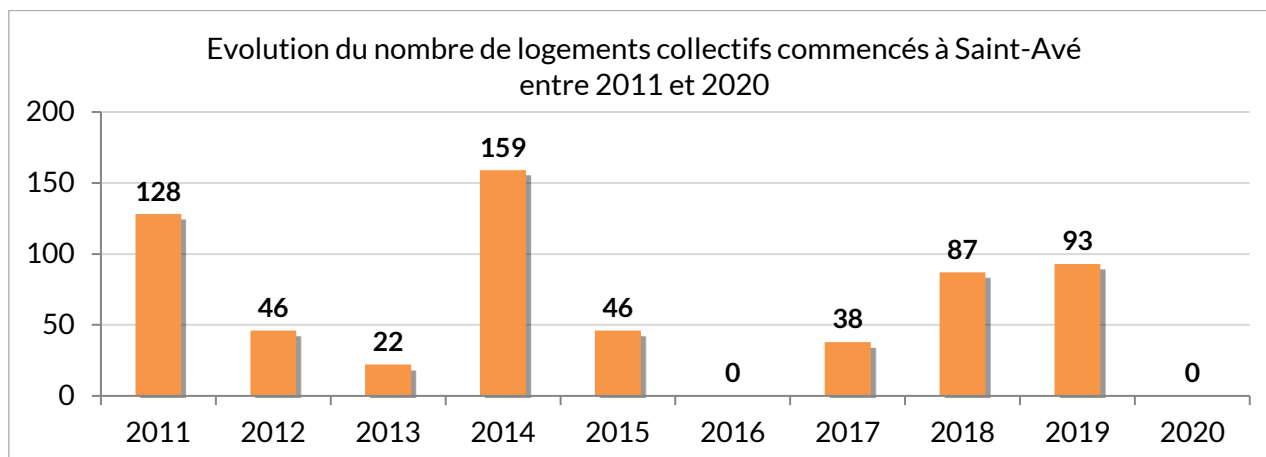
457 logements individuels purs ont été commencés entre 2011 et 2020, avec une moyenne annuelle de 46 logements individuels.



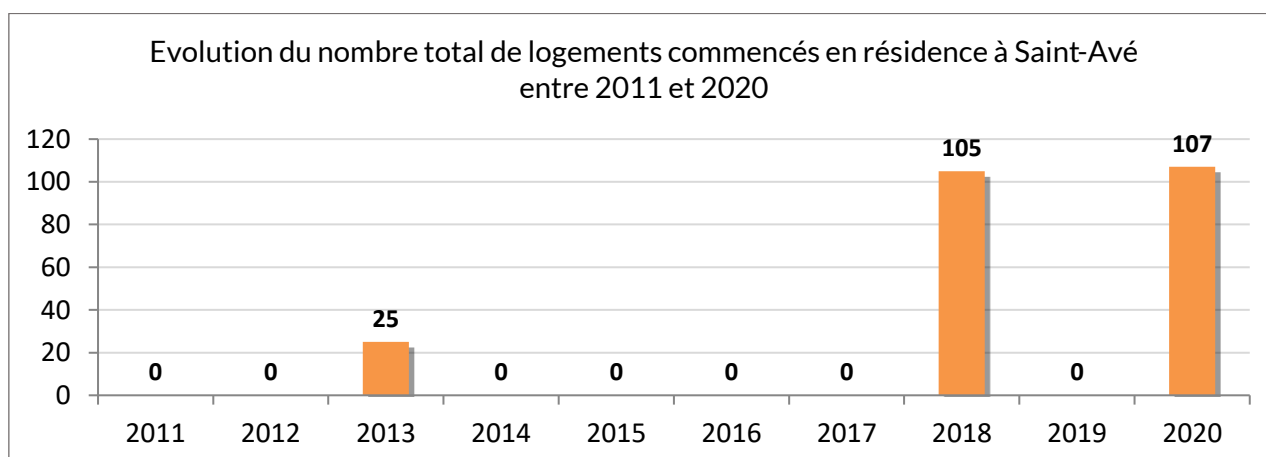
91 logements individuels groupés ont été commencés par an entre 2011 et 2020, soit une moyenne de 9 logements par an.



En moyenne, 62 logements collectifs ont été commencés entre 2011 et 2020, soit un total de 619 logements.



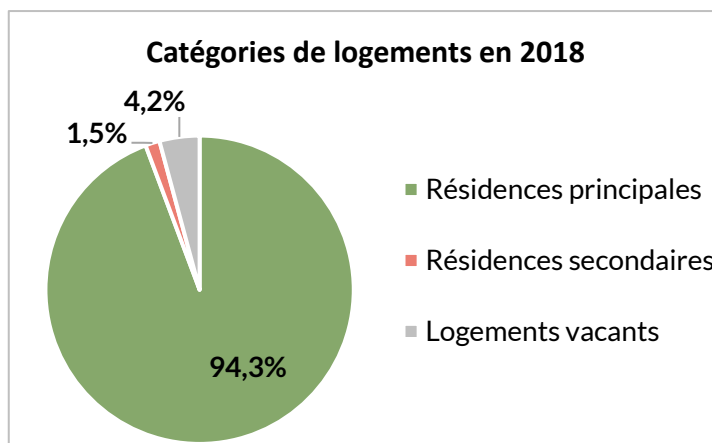
237 logements en résidence ont été commencés, soit une moyenne de 24 par an. Au total, 3 années ont connu la construction de logements en résidence : 2013, 2018 et 2020.



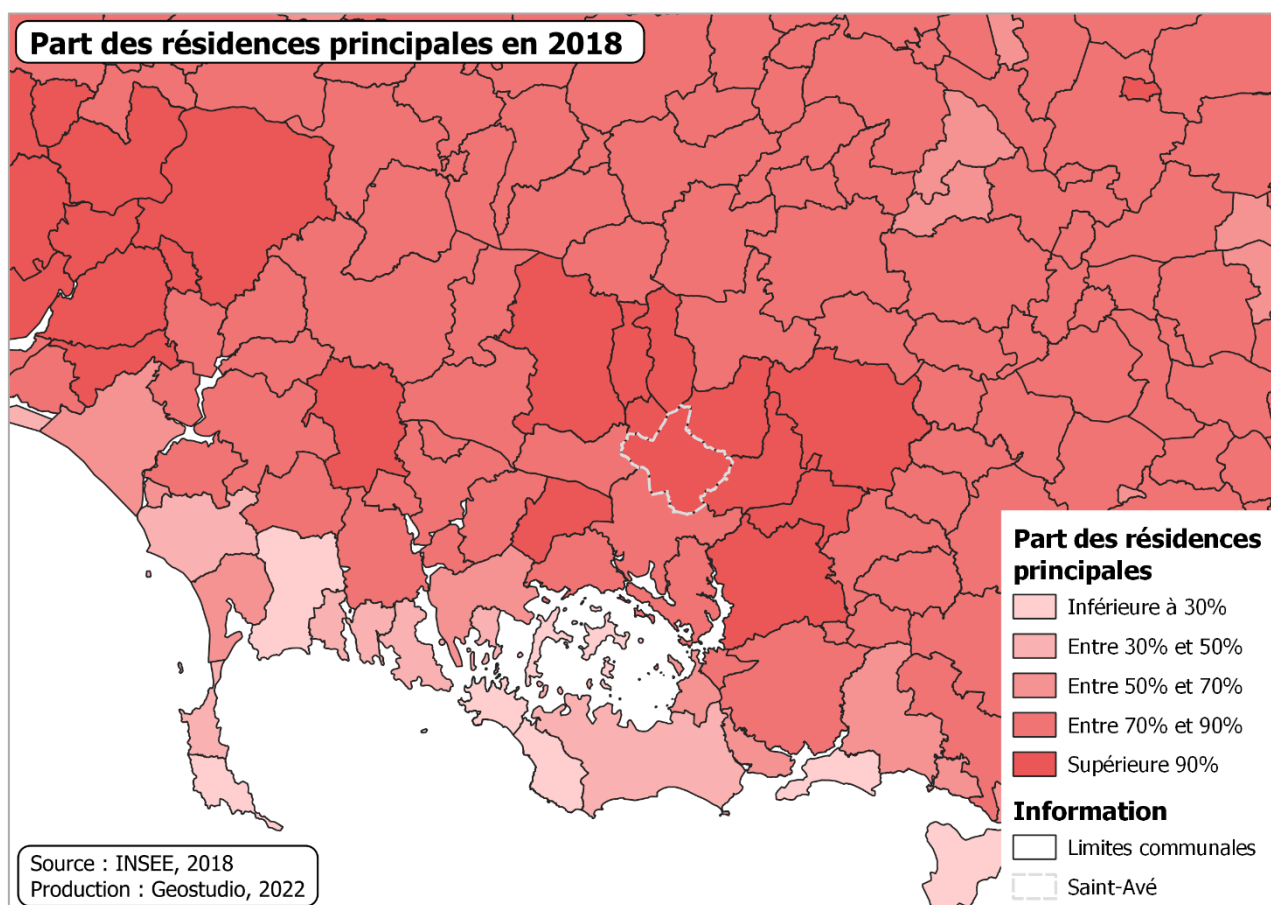


### 3. UNE PREDOMINANCE DES RESIDENCES PRINCIPALES

Sur les 5 227 logements de Saint-Avé en 2018, 4 929 sont des résidences principales soit 94,3% du parc, une considérable. A l'échelle de GMVA, le taux de résidences principales est de 73,3% (soit 80 418 résidences principales), cette proportion est similaire à celle du département (74,7%). A l'échelle de la France métropolitaine, la part des résidences principales est de 82,1%.

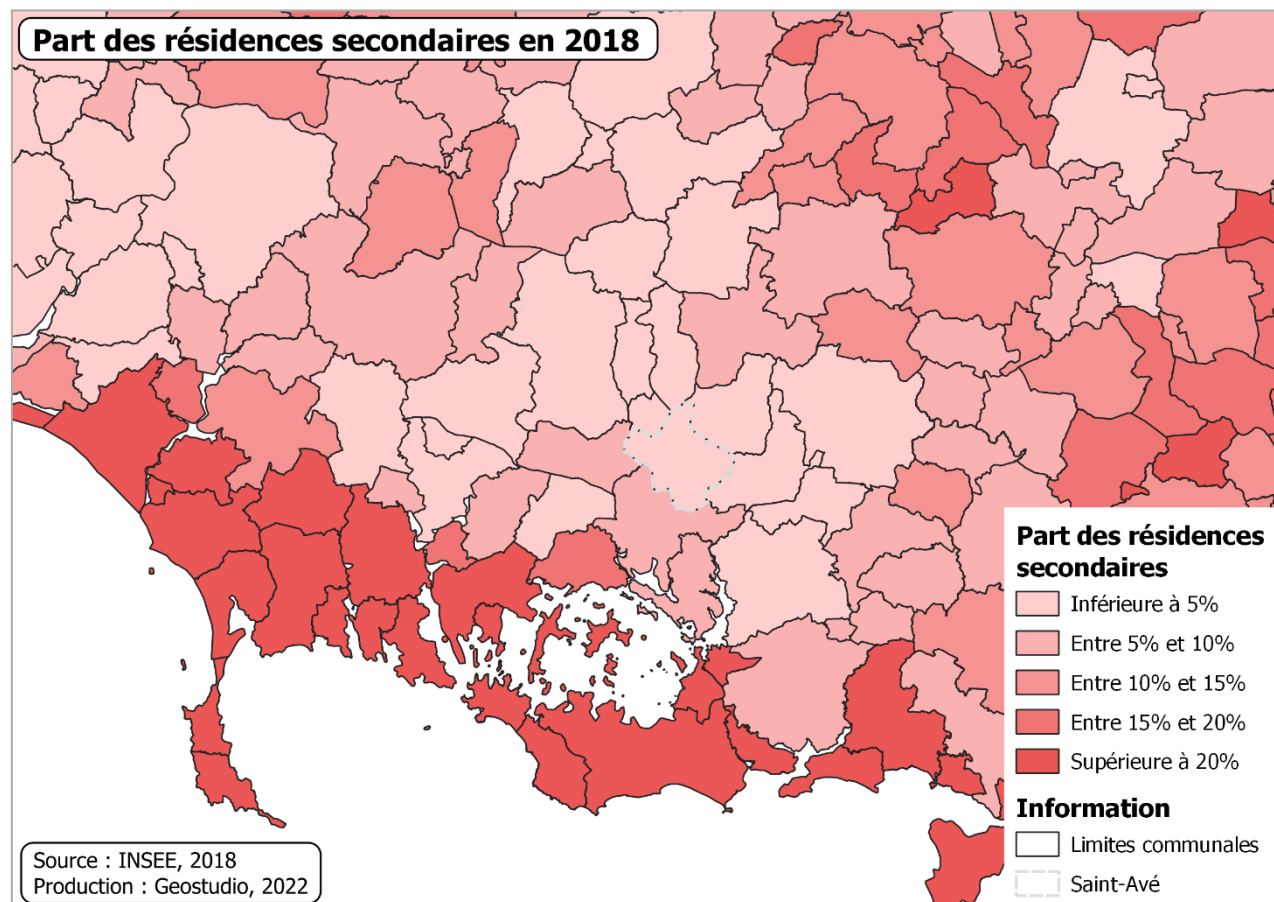


A GMVA, les communes de Meucon, Monterblanc, Saint-Avé et Treffléan possèdent des taux de résidences principales très élevés, compris entre 93,6 et 95,5%. Cela correspond au nord de Vannes, dans sa première couronne.



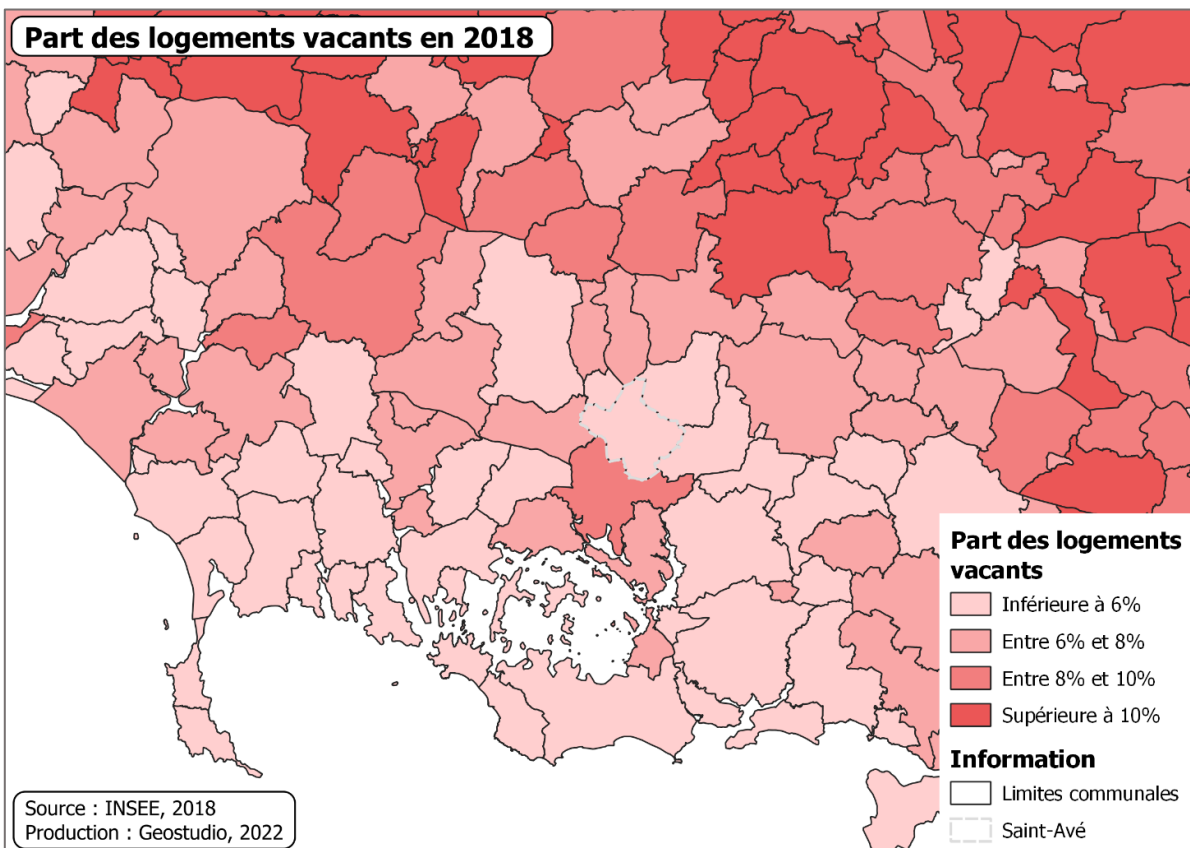
Les résidences secondaires représentent 78 logements soit 1,5% du parc de Saint-Avé. Cette part est très faible, à l'échelle de GMVA elle est de 20,9%, soit un logement sur cinq et 9,7% en France soit 1 logement sur 10.

Depuis 2008, le nombre de résidences secondaire est en augmentation (+24 logements et +0,2 point)



Enfin, le nombre et la part de logements vacants sont très limités, 220 logements vacants ont été recensés en 2018, soit 4,2% du parc. Un taux compris entre 4% et 6% du parc de logements. La vacance est alors considérée comme fonctionnelle et correspondant à la rotation des logements (ventes et achats). Une vigilance doit être apportée sur ce point. Un taux inférieur à 4% traduit généralement une forte pression foncière et engendre une hausse des prix de l'immobilier, des difficultés pour les locaux de se loger. Cette part est faible en comparaison à celle enregistrée à GMVA (5,8%, territoire soumis à de forte pression foncière). Pour comparaison, ce taux est de 8,2% en France métropolitaine.

Depuis 2008, le nombre de logements vacants et la part qu'ils représentent sont en augmentation (+81 logements et +0,8 pts).



2018	Logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Absolu	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
Saint-Avé	5 227	4 929	94,3%	78	1,5%	220	4,2%
GMVA	109 739	80 418	73,3%	22 955	20,9%	6 365	5,8%
Morbihan	468 872	350 465	74,7%	84 289	18,0%	34 118	7,3%
France	36 220 594	29 752 199	82,1%	3 513 895	9,7%	2 954 500	8,2%

2008	Logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Absolu	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
Saint-Avé	4 079	3 887	95,3%	54	1,3%	139	3,4%
GMVA	92 199	68 565	74,4%	19 169	20,8%	4 465	4,8%
Morbihan	416 111	312 568	75,1%	79 706	19,2%	23 837	5,7%
France	32 579 466	27 270 707	83,7%	3 126 540	9,6%	2 182 219	6,7%

La composition du parc de logements est identique en 2019 :

- 94,2% de résidences principales, soit 4 998 logements
- 1,5% de résidences secondaires, soit 80 logements
- 4,3% logements vacants, soit 227 logements.

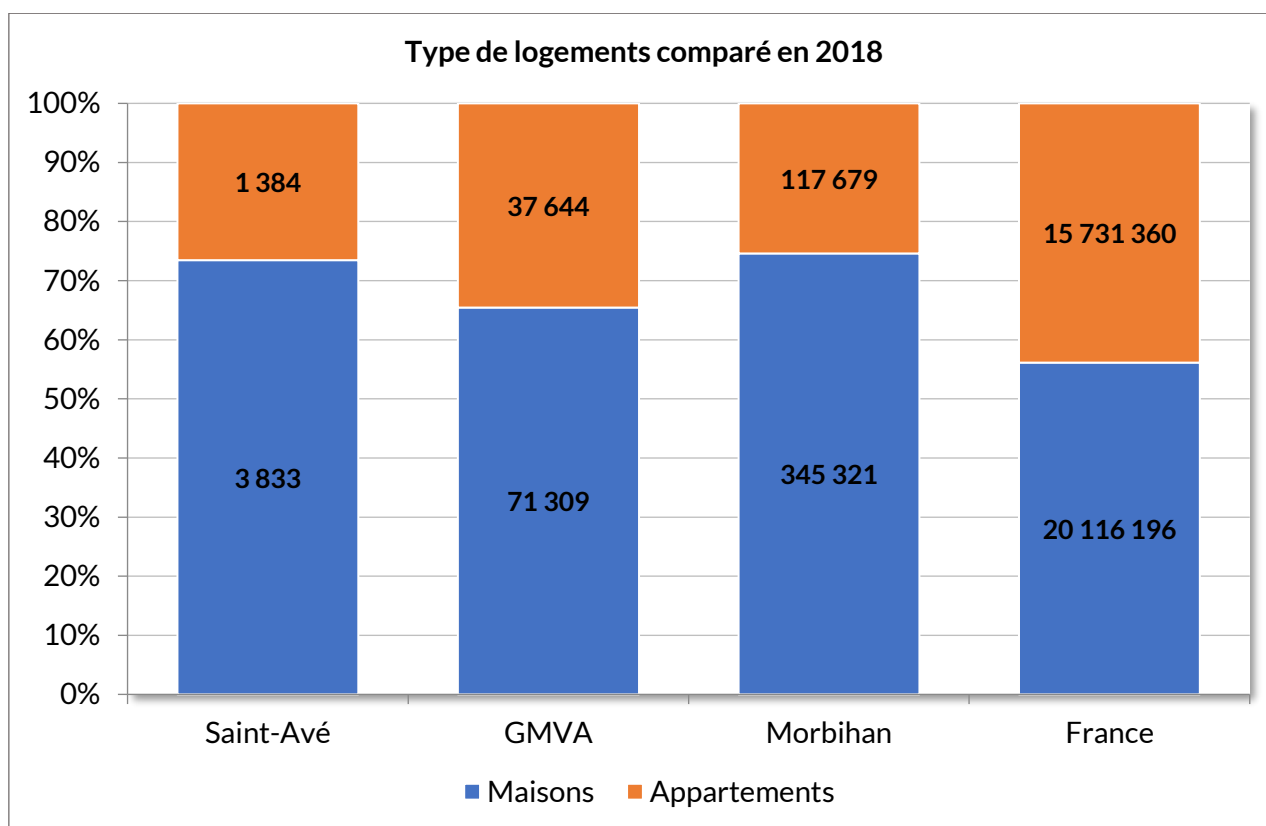
## 4. UN PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIE

### A. LES TYPES DE LOGEMENTS

Le parc des logements présents à Saint-Avé est plutôt diversifié en matière de type de logements. En effet, il est composé de 3 833 maisons (l'équivalent de 73,5%) et de 1 384 appartements (26,5%).

Cette proportion a évolué depuis 2008, auparavant, la part des maisons était de 82,2% et 17,8% d'appartements. Au regard des prix de l'immobilier, de la pression foncière, les projets immobiliers comportent de plus en plus d'appartements.

En comparaison, à GMVA, les maisons représentent 65,4% du parc et la part est restée relativement stable depuis 2008. A l'échelle du département, la répartition est similaire à celle observée actuellement à Saint-Avé, et est stable depuis 2008. En revanche, la situation est différente à l'échelle de la France métropolitaine, en 2018, on constate 56,1% de maisons et 43,9% d'appartements et les proportions sont relativement stables.



### B. LA PERIODE D'ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS

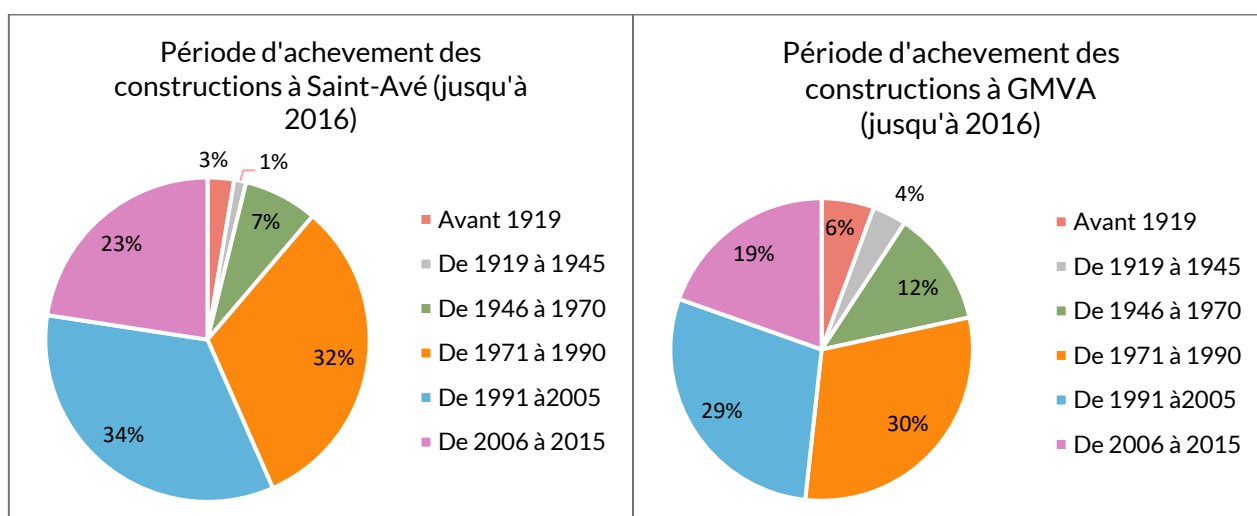
Concernant la période d'achèvement des constructions, la grande majorité des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2015. Deux périodes ont enregistré le plus de constructions : de 1991 à 2005 avec plus d'un tiers des maisons construites et de 1971 à 1999, avec un plus d'un tiers des constructions également. Tout comme les autres échelles de comparaison, Saint-Avé a enregistré un pic de constructions sur la période 1971 et 1990 (impulsées par des aides à la pierre mises en place

par les gouvernements et par une évolution des modes d'habiter (apparition du confort/qualité de vie dans les logements, et augmentation des zones pavillonnaires)).

Plus de la moitié des résidences principales a été construit après 1991. A l'échelle du département, 1 sur 3 a été construit depuis 1991.

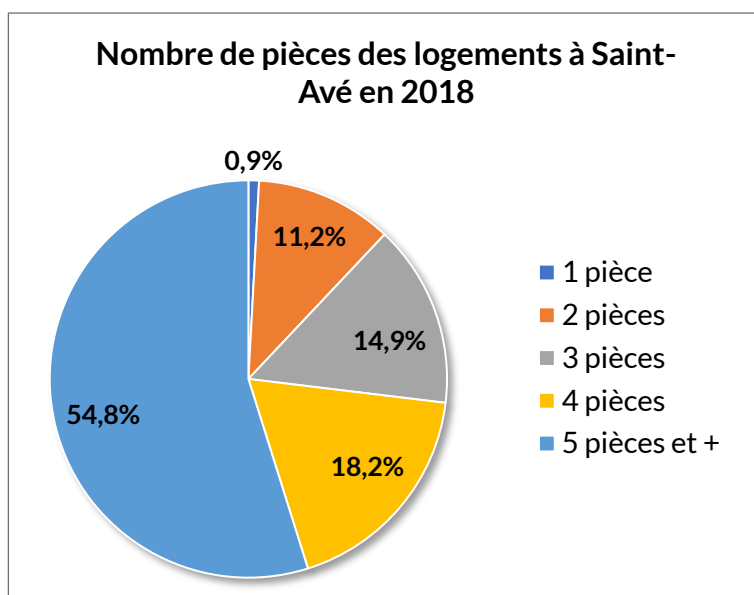
Une attention particulière sera portée sur les constructions d'avant 1919 (seulement 2,7% du parc résidentiel de la commune), qui sont plus vulnérables à la déperdition de chaleur, à une luminosité plus faible. La question de déperdition de chaleur se pose plus globalement pour les logements construits avant 1974, année de la première réglementation thermique, en réponse au choc pétrolier de 1973.

La part des logements réalisés avant 1945 est relativement faible (11% du parc) par rapport à celle de GMVA (22% du parc).



### C. LA TAILLE DES LOGEMENTS

En 2018, le parc de logements de Saint-Avé est globalement composé de grands logements. En effet, 68,9% du parc comptent 4 pièces ou plus (soit 3 602 logements). Les logements de 3 pièces ou moins sont au nombre de 1 327, l'équivalent de 25,7%.



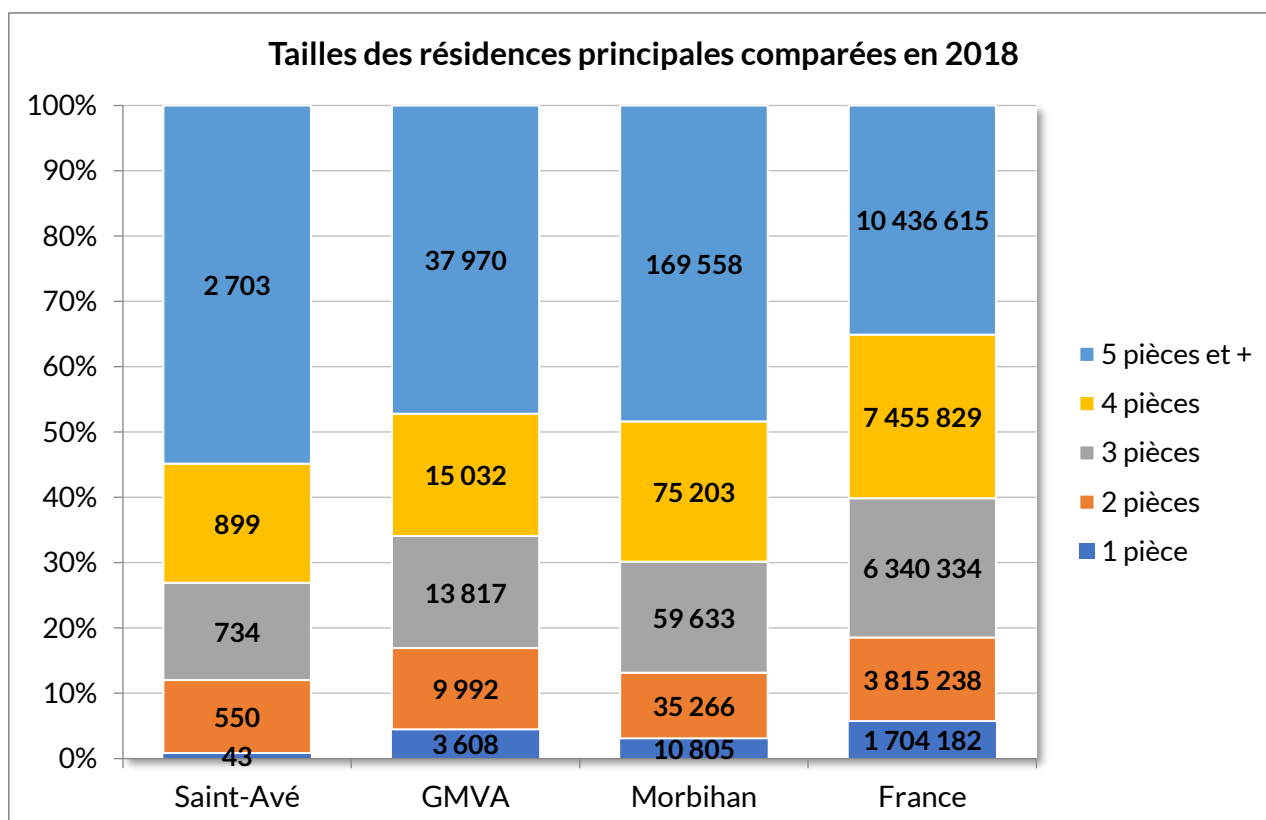
Depuis 2008, la taille des résidences principales a légèrement évolué. La part des 5 pièces et plus est en diminution : 55,2% en 2008, 51,7% en 2018. La part des résidences principales de 4 pièces a également diminué, de 17,8% à 17,2%. Enfin, la proportion des résidences principales de 3 pièces et moins a légèrement augmenté, passant de 22,3% à 25,4%. Plus précisément, le nombre de 2 pièces et

de 3 pièces ont augmenté (respectivement +3 points et +2,1 points) mais le nombre de 1 pièce a diminué (passant de 2,9% en 2008 à 0,8% en 2018).

Le nombre moyen de pièces par résidences principales en 2018 est de 4,6, en légère baisse depuis 2008 (4,7). De manière plus détaillée, la taille moyenne des maisons est de 5,2 pièces en 2018, et celle des appartements est de 2,9 pièces. Les appartements sont donc, en moyenne, deux fois plus petits que les maisons à Saint-Avé.

Cette évolution peut s'expliquer par une augmentation très importante des constructions d'appartements, généralement plus petits que les maisons. Dans le cas présent, en dix ans, le nombre d'appartements a doublé dans la commune (710 en 2008 contre 1 384 en 2018). On constate également une augmentation des T2 et des T3 en termes de construction, ce qui influence également la taille moyenne des logements. Cela pouvant s'expliquer par une volonté de répondre aux besoins des ménages composés de moins de personnes et une recherche du profit des porteurs de projets immobiliers.

Des différences sont constatées par rapport aux échelles de comparaison : La part des résidences principales d'une pièce est quasi nulle à Saint-Avé alors qu'elle est 3,3% à GMVA ou encore 2,3% dans le Morbihan. La part des résidences de plus de 5 pièces est plus élevée à Saint-Avé (51,7%), contre 34,6% à GMVA ou 36,2% dans le département.

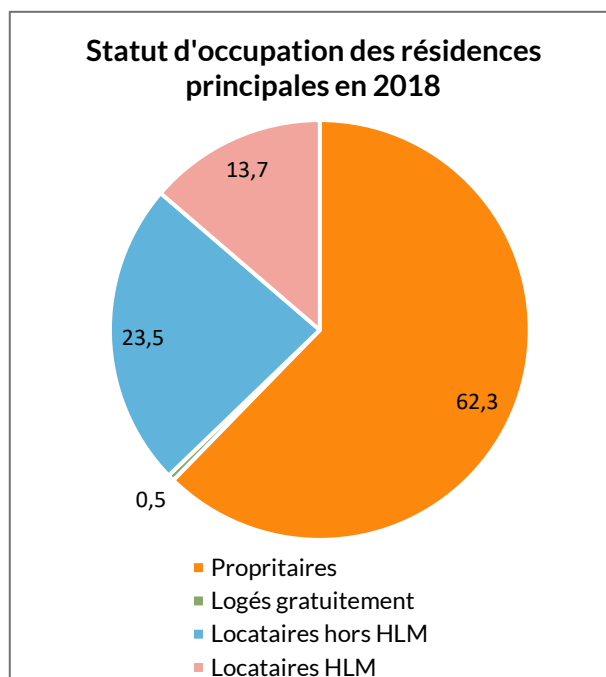


## D. STATUT D'OCCUPATION

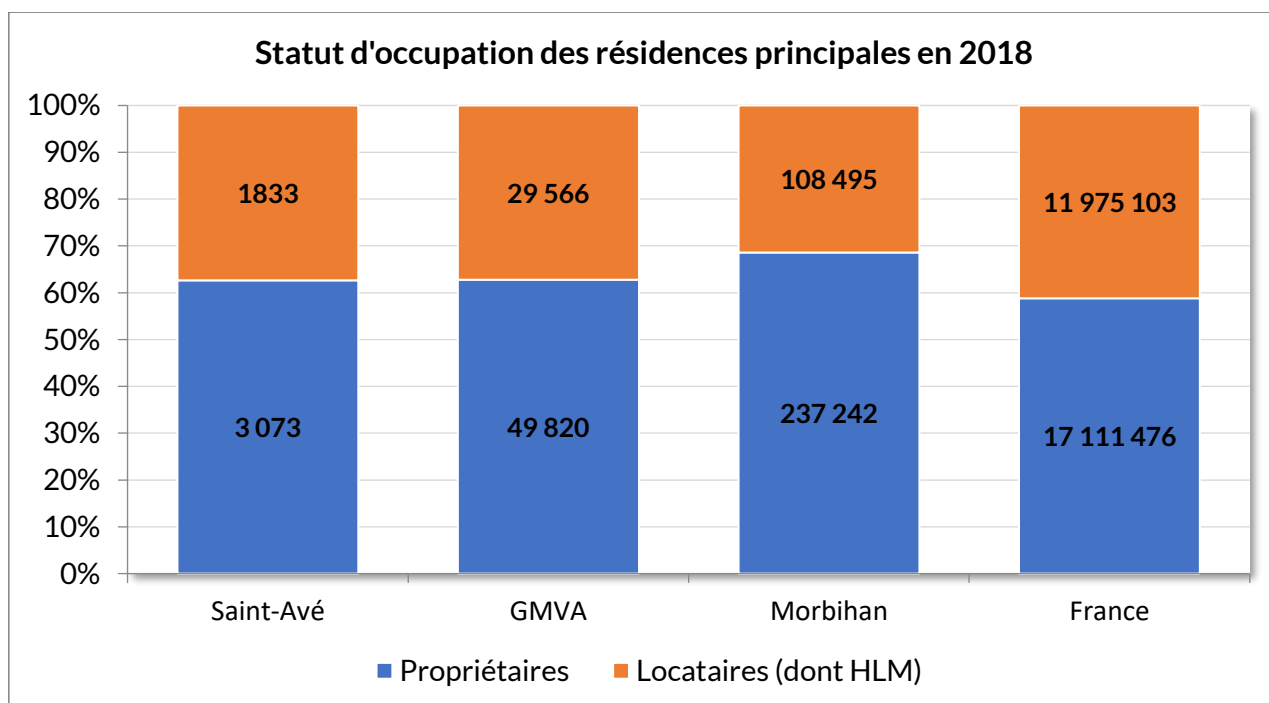
Sur les 4 929 résidences principales recensés en 2018, 1 833 sont occupées par des locataires (dont 673 par des locataires en HLM) contre 3 073 par des propriétaires occupants et 23 par des individus logés gratuitement.

La part de location dans le parc de logements est similaire à celle constatée à GMVA (32,8%), alors qu'elle est plus faible à l'échelle du département (28,2%), il s'agit là d'une spécificité des agglomérations.

Depuis 2008, on observe une diminution de la part des propriétaires occupants sur le territoire (-9 points en 2018), au profit des locataires qui sont plus nombreux (+5,6 points).

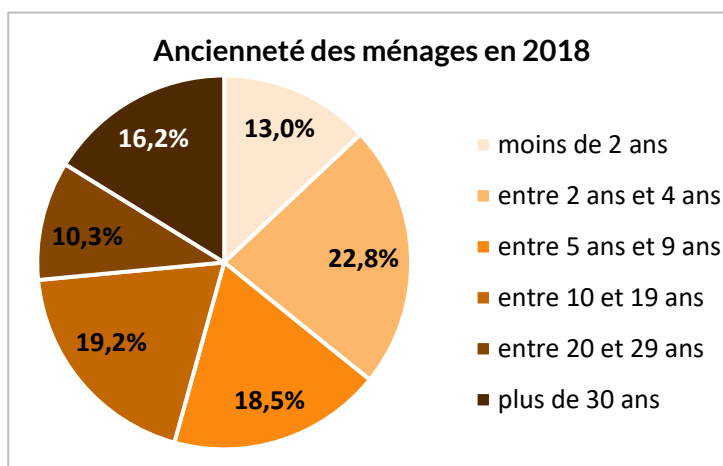


Les statuts d'occupation sont similaires à ceux observés à GMVA. Ils diffèrent dans le département (67,7% de propriétaires et 31% de locataires) et inversement en France métropolitaine (57,5% de propriétaires et 40,2% de locataires).

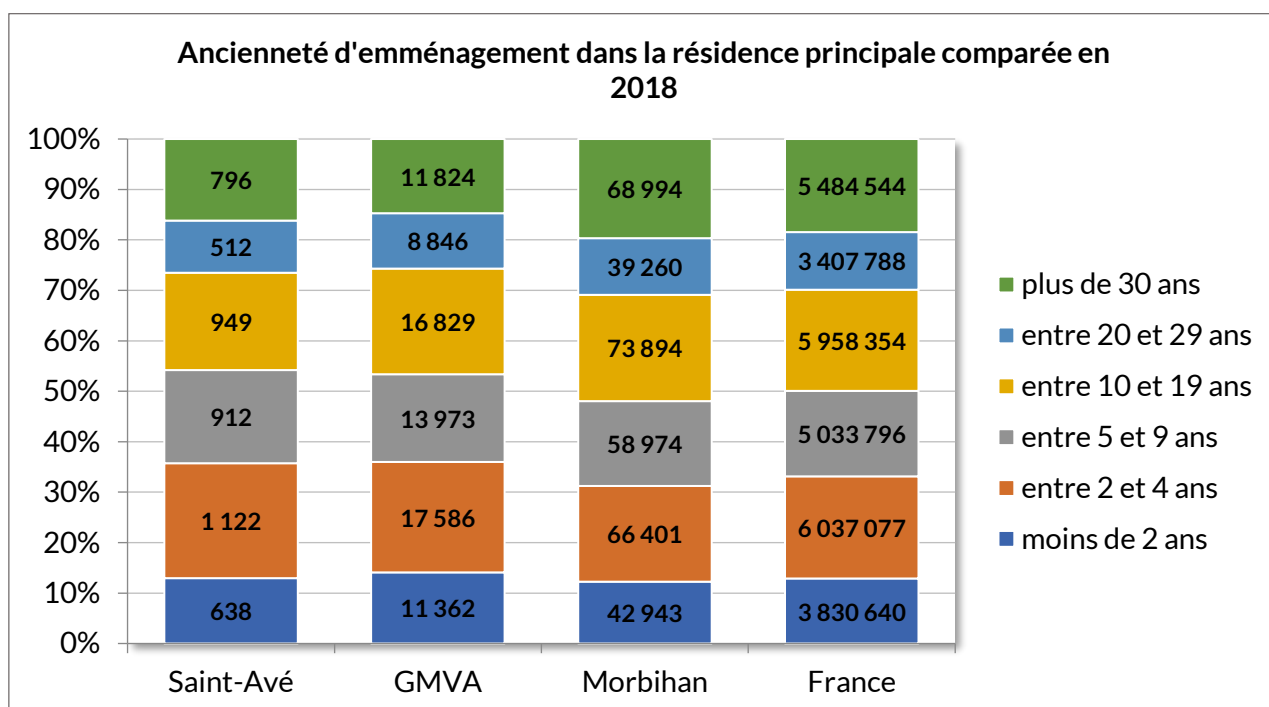


## E. L'ANCIENNETE DES MENAGES

La majorité des ménages qui résident à Saint-Avé occupent leur logement actuel depuis moins de 10 ans (54,3%). La part la plus importante concerne les ménages qui sont installés depuis 2 à 4 ans (22,8%), puis les ménages installés depuis 10 à 19 ans (19,2%) et ceux installés depuis 5 à 9 ans (18,5%). 16,2% des ménages y habitent depuis plus de 30 ans et 13% depuis moins de 2 ans.



Ces chiffres sont semblables à ceux observés à l'échelle de GMVA, du département ou encore de la France métropolitaine.





## 5. LE PARC SOCIAL

### A. LES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

Saint-Avé dispose d'une population au moins égale à 5 000 habitants (11 787 en 2018) et fait partie d'une EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants (169 785 en 2018), elle a donc pour obligation de disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

### B. L'OFFRE SOCIALE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, on recense 937 logements locatifs sociaux (L.L.S.) représentant 18% du nombre total de résidences principales (5 208 au 1<sup>er</sup> janvier 2021 selon la DGFIP) au sens de l'inventaire de loi SRU.

Le parc social se structure de la manière suivante :

- 784 logements locatifs HLM (soit 83,7% du parc social)
- 28 logements autres (soit 3%)
- 122 logements en foyer logements (soit 13% du parc social)
- 3 logements déconventionnés privés (soit 0,3%).

A noter, que la part de logements locatifs sociaux familiaux publics ne représente que 15,1% du nombre total des résidences principales (l'équivalent de 15,1%).

En 2021, le parc de logements de Saint-Avé comprend 784 logements sociaux (appartenant à six organismes sociaux différents : O.P.H Vannes Golfe Habitat, O.P.H du Morbihan Bretagne Sud Habitat, S.A Aiguillon-construction, S.A. Espacil Habitat, S.A. Armorique Habitat et Société foncière DI).

La typologie du parc social est la suivante :

Type de logement	Nombre de logements locatifs HLM au 1 <sup>er</sup> janvier 2021
T1	25
T2	190
T3	315
T4	192
T5	61
T6	1
T7 et +	0
<b>TOTAL</b>	<b>784</b>

### C. LES DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL

Malgré cette offre, 415 demandes de logements sociaux sont en attente. La majorité des demandes concernent des T2, T3 et T4. Notons tout de même que la proportion de logements sociaux est en hausse depuis une dizaine d'années. 102 logements sociaux ont été attribués durant l'année 2021 :

Type de logement	Nombre de demandes au 31 décembre 2021	Logements attribués en 2021
T1	39	2
T2	129	21
T3	122	34
T4	94	31
T5	31	14
T6 et +	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>415</b>	<b>102</b>

## 6. L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR LES PERSONNES AGEES

Comme nous l'avons vu précédemment, Saint-Avé fait face à un vieillissement de sa population. Les personnes âgées sont attachées à leur commune et souhaitent pouvoir y rester, d'où l'importance de prévoir une part non négligeable de logements adaptés aux séniors dans le parc de logements de Saint-Avé.

Actuellement, l'offre de logements pour les personnes âgées est existante mais reste limitée dans la commune. Nous retrouvons ainsi :

- Des pavillons individuels à la disposition des personnes autonomes de plus de 60 ans (ou des personnes en situation de handicap). Il en existe 20 à proximité du centre-ville et ils sont gérés par la commune.
- Un domicile partagé à Beau Soleil qui offre 8 à 12 places.
- Un EHPAD public dans le centre-ville qui accueille 65 résidents.
- Un EHPAD privé sur Plaisance.
- Une résidence séniors qui regroupent 105 logements privés (dont environ 20% de logements sociaux).
- Un EHPA à Kérozer

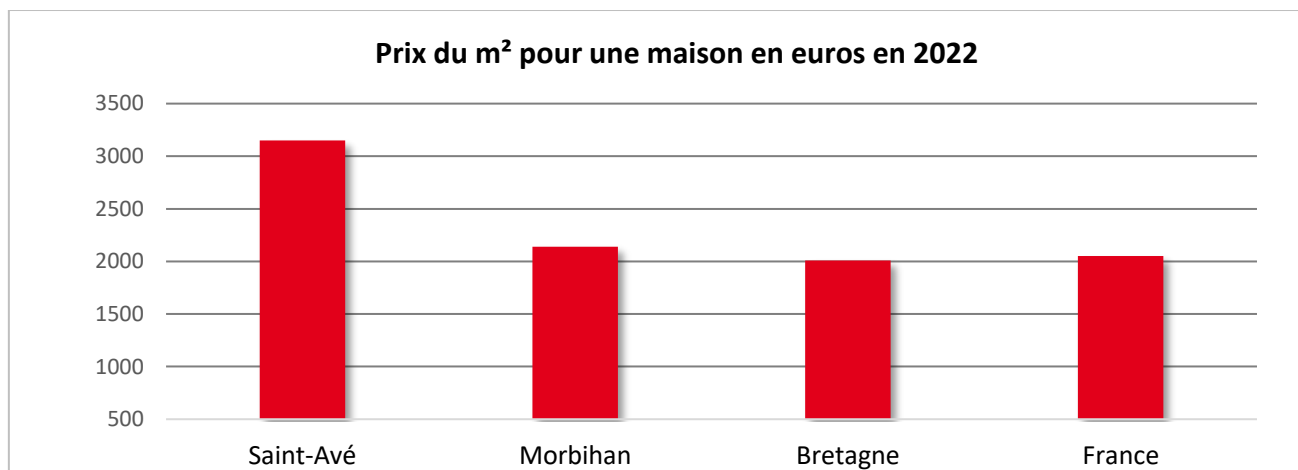
A noter que le bâtiment actuel de l'EHPAD public est vieillissant. La commune envisage une reconstruction du bâtiment.

## 7. DES PRIX DE L'IMMOBILIER ELEVES

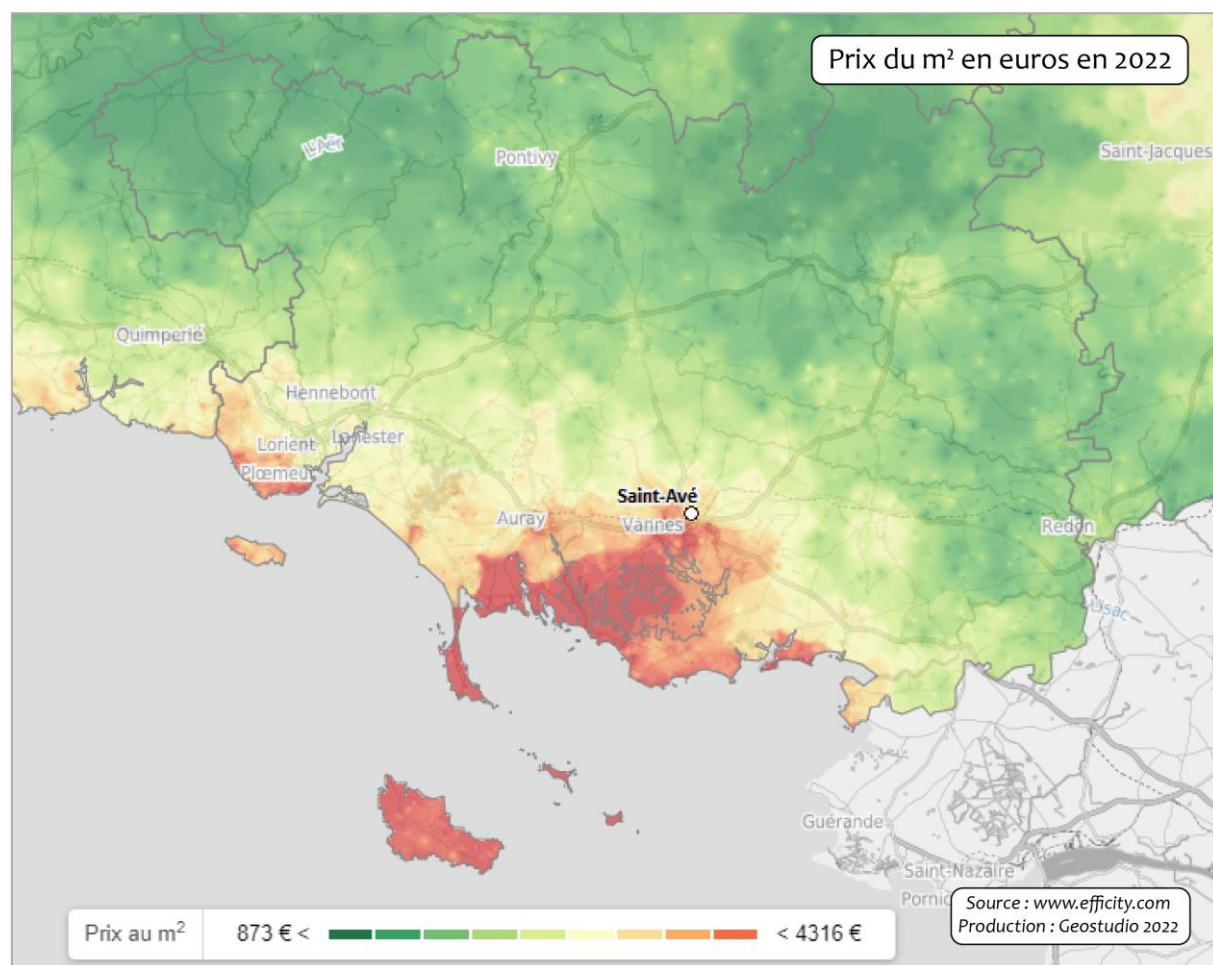
En 2022, le prix de l'immobilier à Saint-Avé est bien plus élevé que celui pratiqué en moyenne dans le département du Morbihan, notamment concernant les maisons. Il s'élève, en moyenne, à 3 150 euros du m<sup>2</sup> pour une maison à Saint-Avé, contre 2 140€/m<sup>2</sup> dans le Morbihan, 2 010€/m<sup>2</sup> en Bretagne, et 2 050€/m<sup>2</sup> en France.

Concernant le prix au m<sup>2</sup> pour un appartement, il est de 3 470€/m<sup>2</sup> à Saint-Avé contre 3 330€/m<sup>2</sup> dans le Morbihan, 3 230€/m<sup>2</sup> en Bretagne, et 3 700€/m<sup>2</sup> en France.

Ces chiffres montrent que l'achat de biens immobiliers à Saint-Avé est principalement réservé à des ménages plutôt aisés.



La commune fait face à une importante pression foncière liée à son attractivité élevée.



Dans le Morbihan, les prix de l'immobilier sont plus élevés dans les communes proches de la métropole de Vannes mais surtout dans les communes littorales, notamment dans les communes bordant la Baie de Quiberon et le Golfe du Morbihan. A contrario, les prix de l'immobilier sont relativement faibles dans le nord du Morbihan.

Les différences s'expliquent par la desserte routière, l'emploi, la pression foncière, l'attractivité culturelle, touristique et économique des communes, qui constituent des critères déterminants le choix d'implantation des habitants.

## 8. CONSTATS ET ENJEUX

### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- // 5 227 logements à Saint-Avé, soit 4,8% du parc de GMVA (5ème position).
- // Une croissance très soutenue du nombre de logements, s'expliquant par l'attractivité de Saint-Avé et un desserrement des ménages.
- // Un rythme annuel moyen de 140 logements neufs, avec un pic à 243 logements en 2018.
- // Des parts très faibles de résidences secondaires (1,5%) et de logements vacants (4,2%) et un taux de résidences principales très élevé (94,3%).
- // 73,5% de maisons et 26,5% d'appartement.
- // Des constructions relativement récentes (57% du parc construit après 1991).
- // 54,8% des résidences principales de 5 pièces et plus et 4,6 pièces en moyenne par logements.
- // 62,3% de propriétaires.
- // Une offre de logement social qui progresse mais qui ne permet pas encore de répondre aux demandes croissantes ni aux obligations législatives.
- // Des prix de l'immobilier élevés (3 150€/ m<sup>2</sup> pour une maison et 3 470€/m<sup>2</sup> pour un appartement).

### LES ENJEUX DE L'ANALYSE RESIDENTIELLE

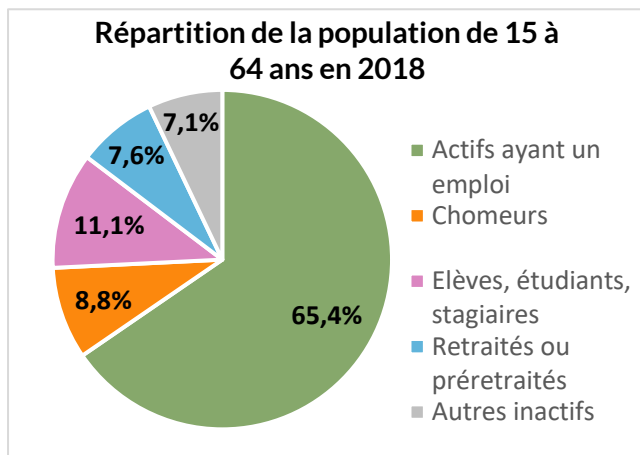
- // Être vigilant quant à l'augmentation des prix du foncier, afin d'être en capacité de loger les habitants actuellement présents et d'accueillir tout type de population.
- // Renforcer l'offre de logements sur la commune pour répondre aux besoins et demandes (Un parc de logement tendu : peu de logements vacants et de résidences secondaires et en diminution - nombre et %)
- // Veiller à la prise en compte du parcours résidentiel dans la production de logements
- // Permettre la rénovation/réhabilitation du parc de logements et notamment dans les zones agricoles et naturelles
- // Prendre en compte les besoins de tous types de population (personnes à mobilité réduite, personne présentant un handicap, personnes âgées, gens du voyage, etc.)

## VIII - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### 1. ACTIFS ET EMPLOIS A SAINT-AVE

#### A. LA POPULATION ACTIVE

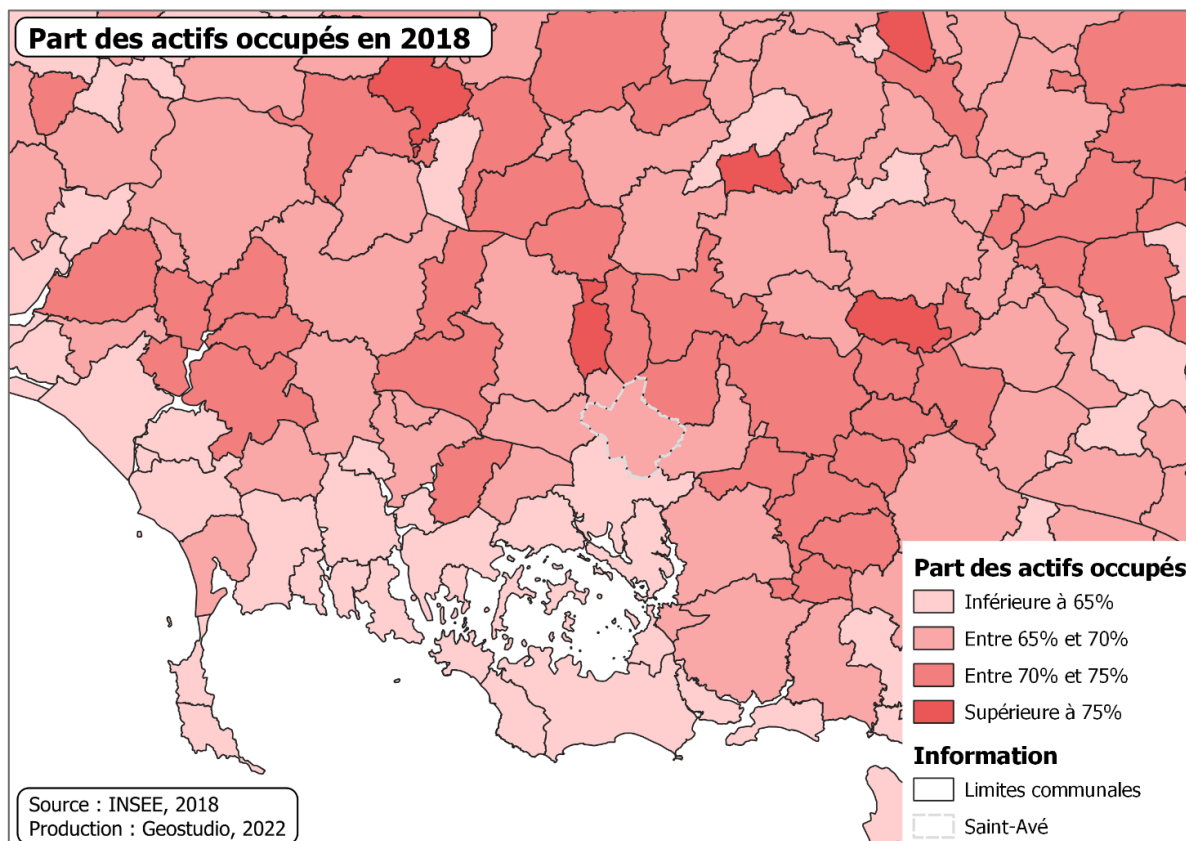
A Saint-Avé, 74,3% de la population âgée de 15 à 64 ans est active en 2018, l'équivalent de 5 401 personnes ; dont 65,4% d'actifs ayant un emploi (4 760 personnes) et 8,8% de chômeurs (641 personnes). Les 25,7% dits inactifs au sens de l'INSEE se répartissent ainsi : 11,1% d'élèves, d'étudiants et de stagiaires non rémunérés (806 personnes), 7,6% de retraités ou préretraités (549 personnes) et 7,1% d'autres inactifs (513 personnes).



La population active regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi (appelée aussi population active occupée) et les chômeurs.

Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : les étudiants ou retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

La part d'actifs occupés est plus faible pour les communes littorales, cela corrèle avec l'attractivité du littoral pour les jeunes retraités.



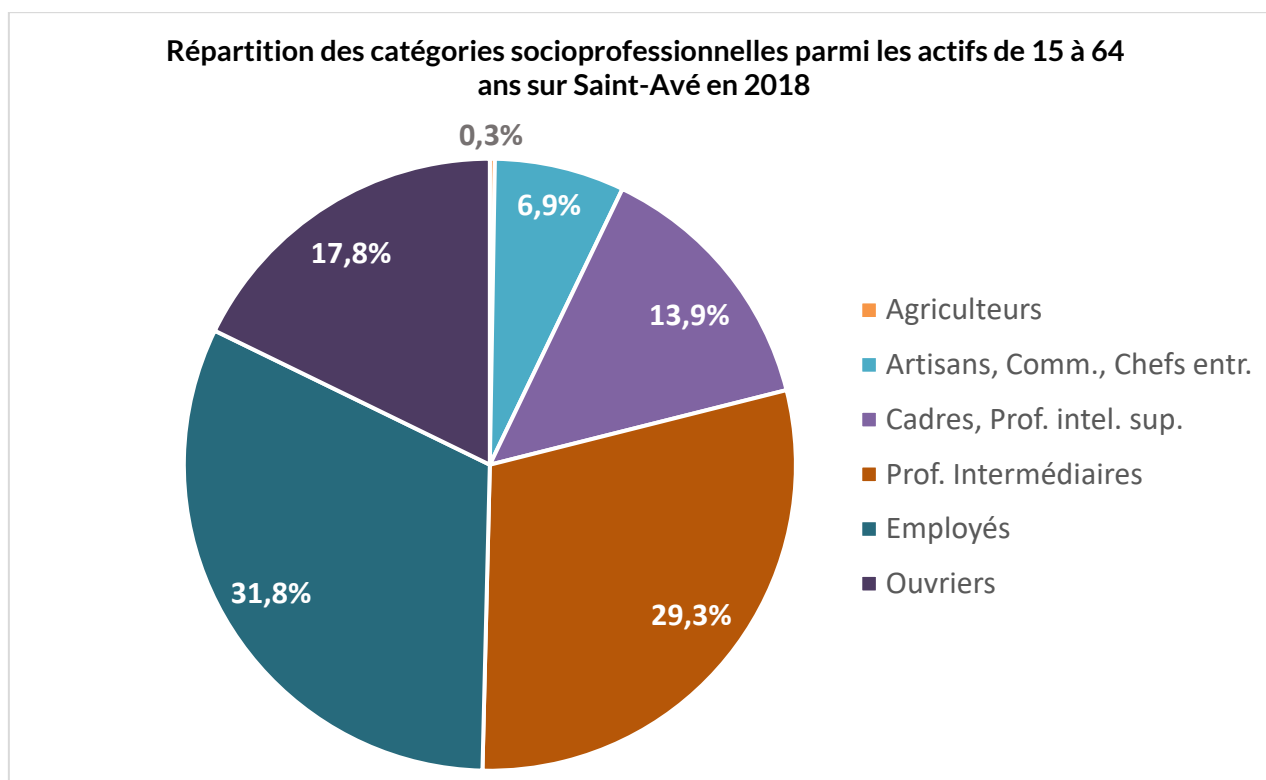
## B. DES ACTIFS TRAVAILLANT EN GRANDE PARTIE DANS LE SECTEUR TERTIAIRE

En 2018, à Saint-Avé, le secteur tertiaire est celui au sein duquel travaille le plus grand nombre d'actifs habitant sur la commune.

Parmi les 5 401 actifs, trois catégories socio-professionnelles sont le plus représentées :

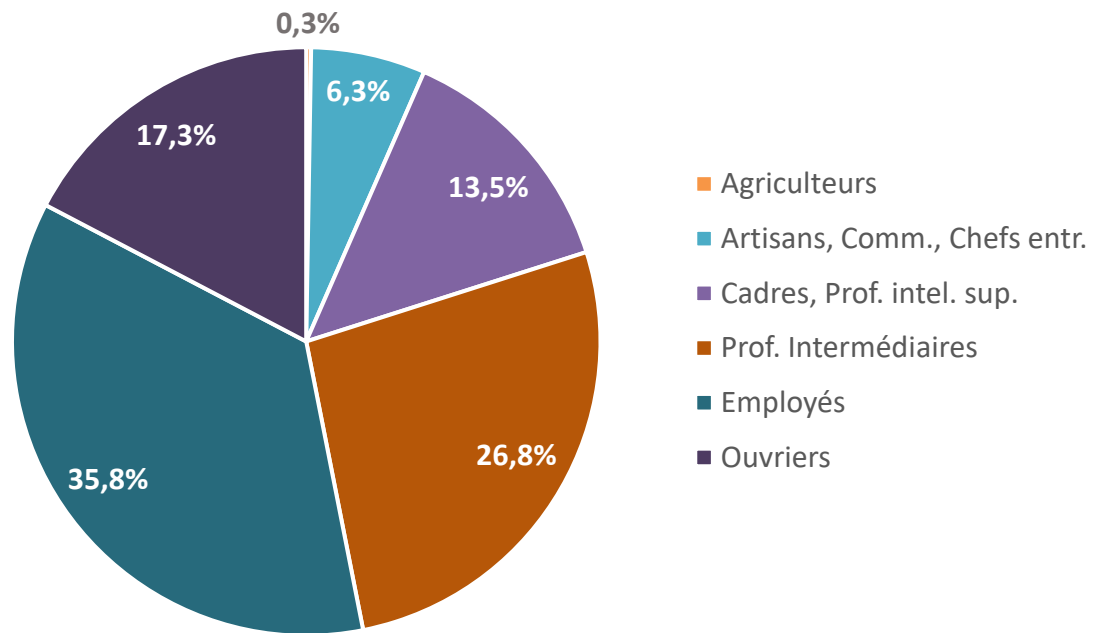
- 1 703 sont employés (l'équivalent de 31,8% des actifs)
- 1 568 occupent un emploi de type profession intermédiaire (administratif, santé, éducation, techniciens), soit 29,3% des actifs ayant un emploi.
- 951 sont ouvriers (soit 17,8%).

La catégorie « cadres, professions intellectuelles supérieures » représente 13,9% (soit 746 individus) et celle des « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » représente 6,9% de la population active (soit 367 individus). Enfin, les agriculteurs sont au nombre de 14, soit 0,3% des actifs.

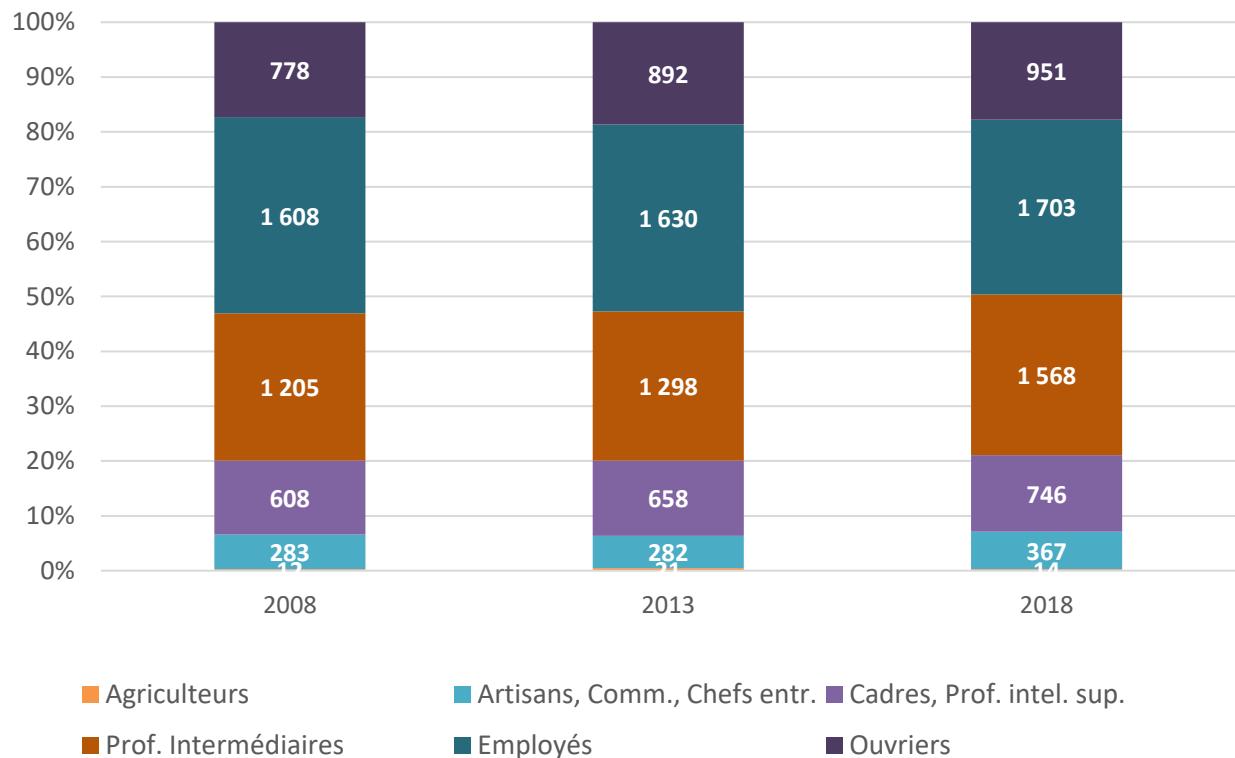


Depuis 2008, la structure des actifs a très légèrement évolué. Toutes les catégories ont augmenté en termes d'effectif, ce qui s'explique par l'augmentation constante de la population. Les évolutions les plus remarquables concernent les professions intermédiaires (+363 individus, soit une augmentation de 30% par rapport à 2008) et les artisans commerçants, chefs d'entreprise (+85 individus, soit une évolution de +29,7% par rapport à 2008). La catégorie qui a le moins évolué entre 2008 et 2019 est celle des employés (+95 individus, soit une augmentation de 5,9%), en revanche la représentation des employés est moindre, mais reste la part la plus élevée.

Répartition des catégories socioprofessionnelles parmi les actifs de 15 à 64 ans sur Saint-Avé en 2008



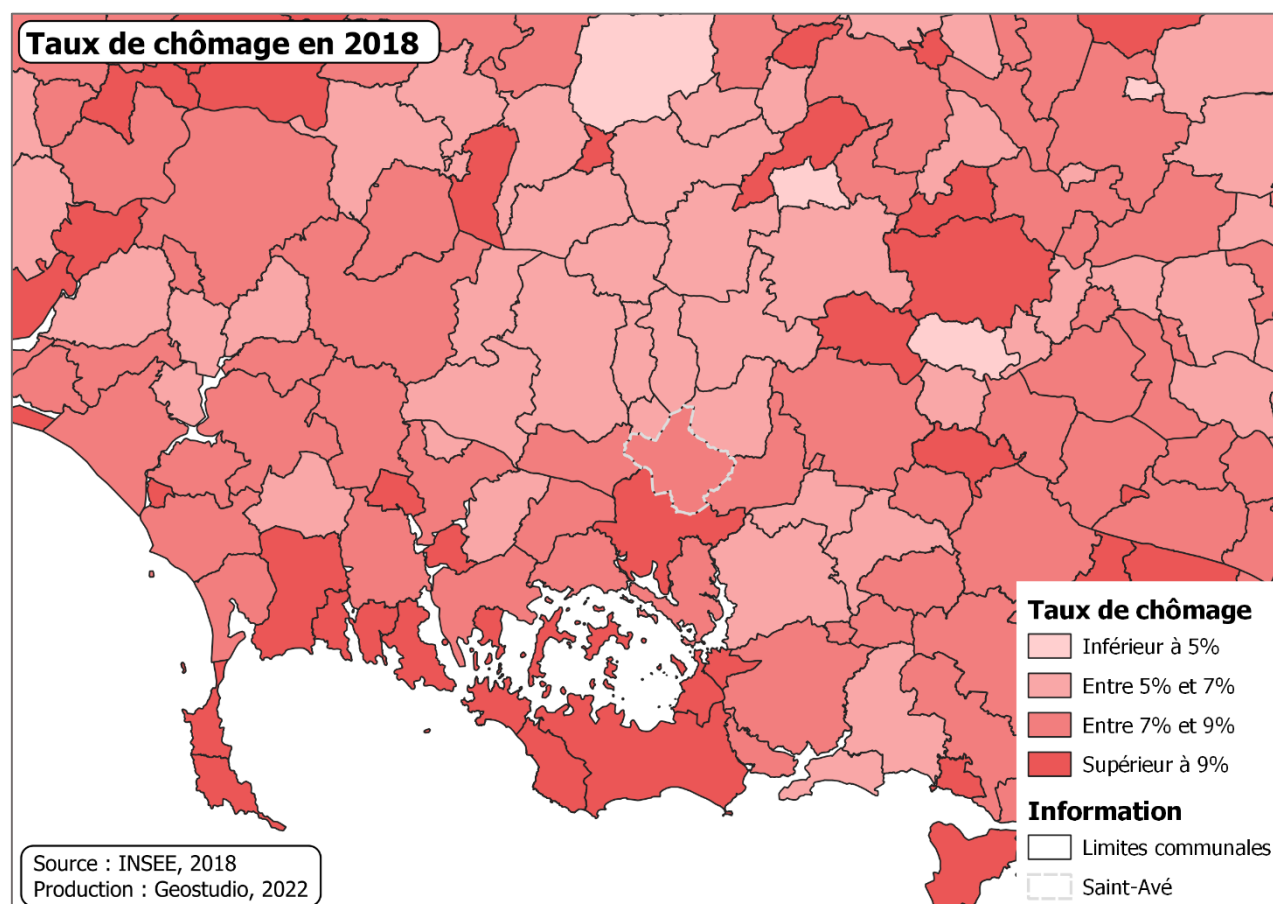
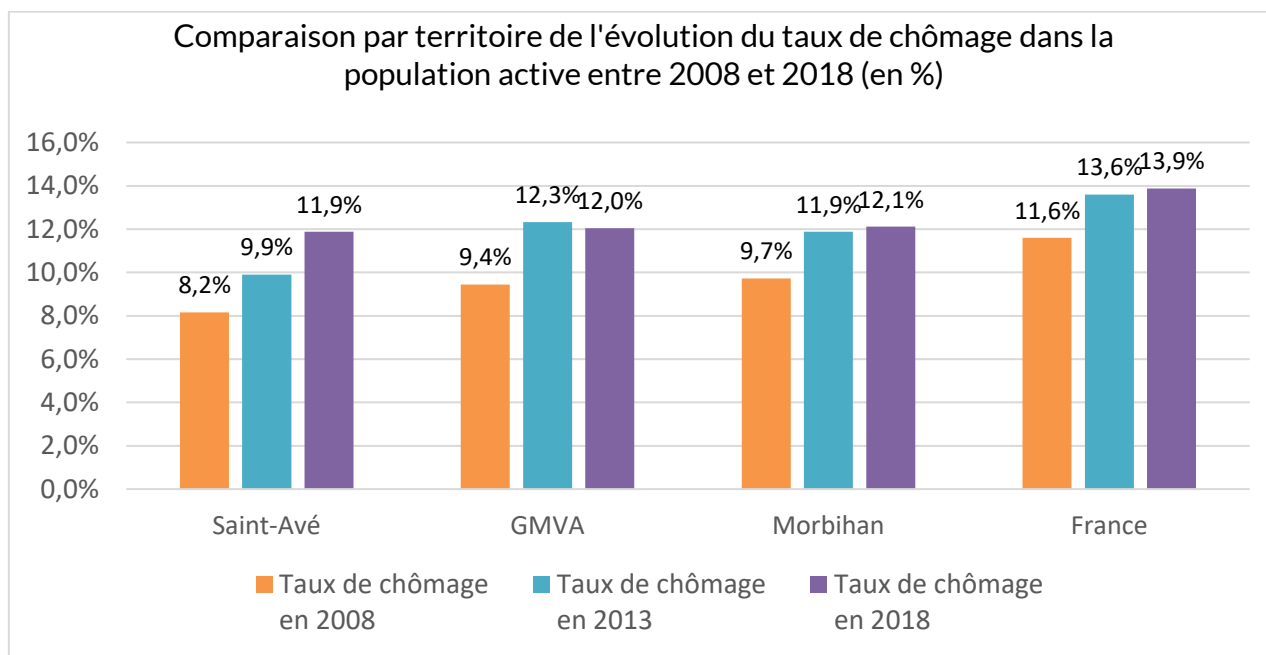
Evolution de la répartition des catégories socio-Professionnelles parmi les actifs de 15 à 64 ans de Saint-Avé entre 2008 et 2018





### C. UN TAUX DE CHOMAGE EN AUGMENTATION

En 2018, selon l'INSEE, le taux de chômage s'élevait à 11,9% des actifs Avéens et 8,8% des individus âgés de 15 à 64 ans. Ce taux a augmenté par rapport à 2008 (8,2% des actifs et 5,7% de l'ensemble des 15-64 ans), mais reste inférieur à la moyenne départementale et nationale, respectivement 12,1% et 13,9% en 2018.

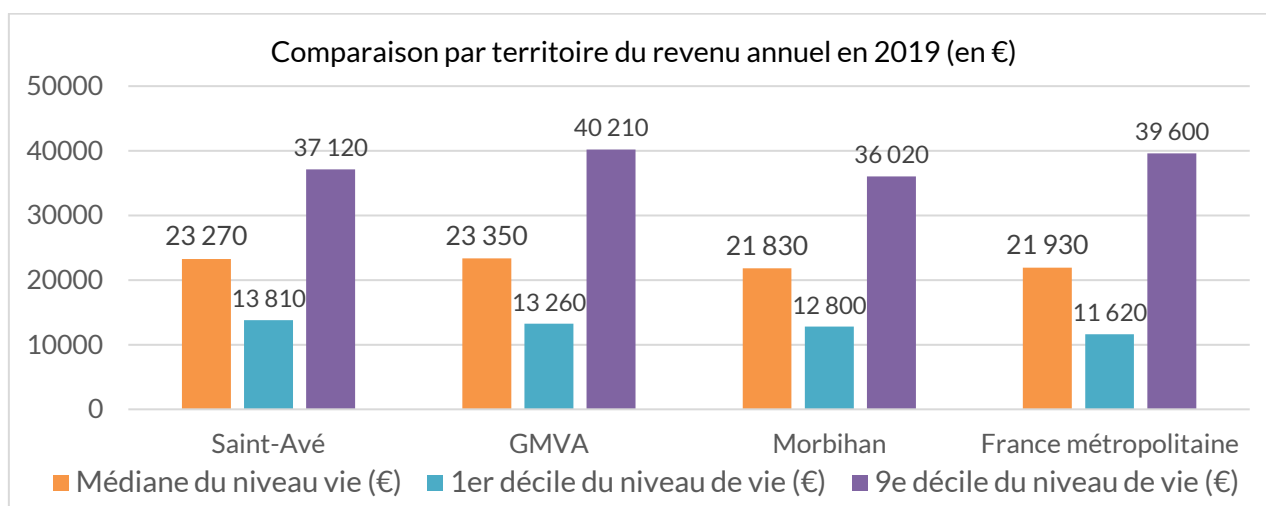


## D. LES REVENUS MEDIANS

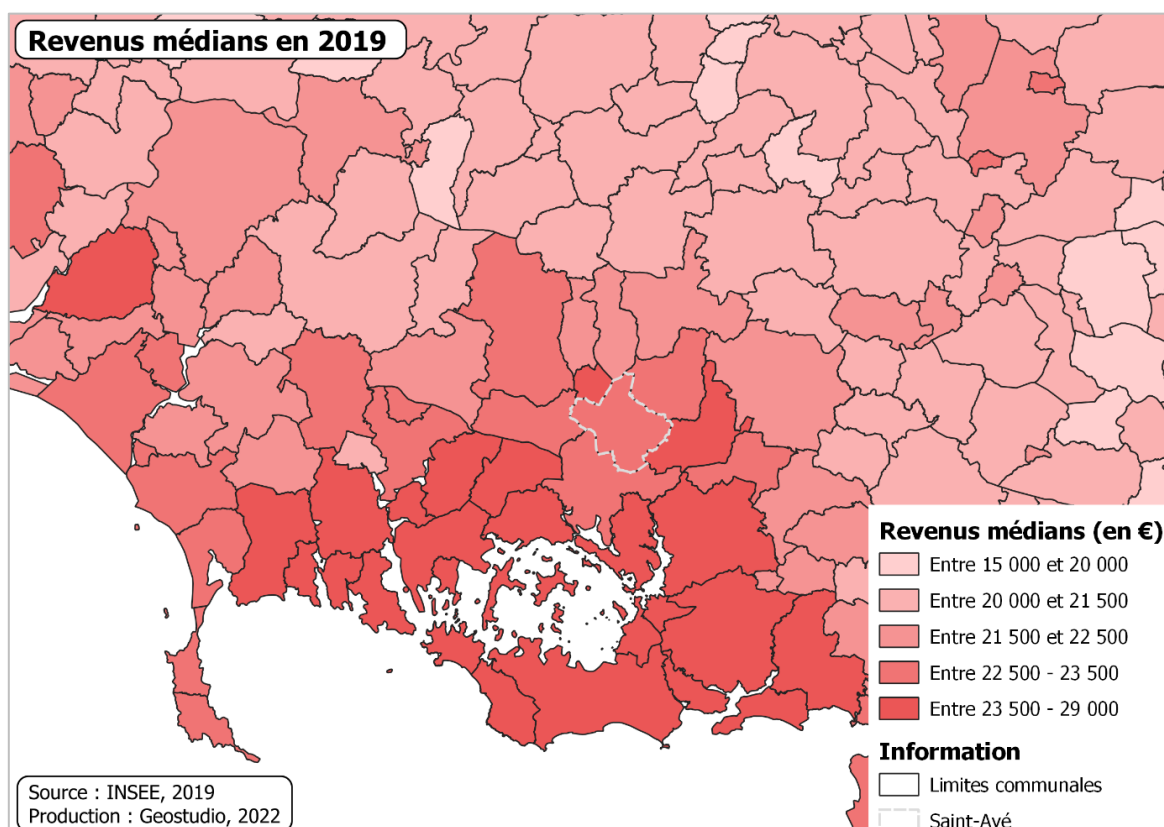
En 2019, on recensait 5 026 ménages fiscaux à Saint-Avé, soit une part des ménages discaux imposés de 62%. Cette part est supérieure à celle constatée à GMVA (61%), dans le Morbihan 55% et en France métropolitaine (58%).

Le revenu médian annuel était de 23 270€. Cette médiane est inférieure à celle de GMVA (23 350€) mais supérieure à celle du Morbihan (21 830€) ou de la France métropolitaine (21 930€).

10% des revenus sont inférieurs à 13 810 et 10% sont supérieurs à 37 120€.



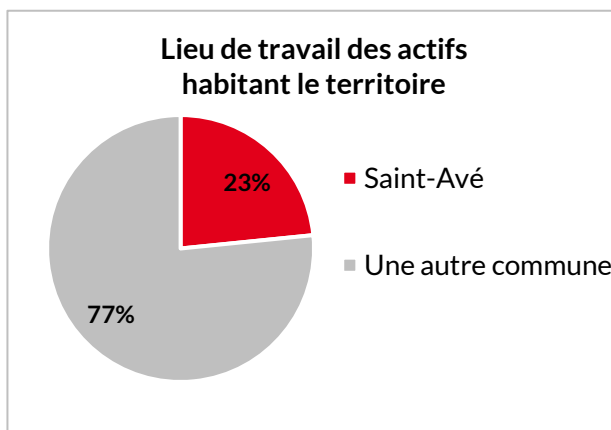
Lorsque que l'on analyse le territoire dans son ensemble, on constate que Saint-Avé se situe dans la tranche intermédiaire haute des revenus médians. De nombreuses communes aux alentours se trouvent dans une situation économique quasi similaire, avec des revenus médians compris entre 21 500 et 23 500 euros. On observe également des revenus médians supérieurs à la proximité aux pôles d'attractivité, représentés par la ville de Vannes et la façade maritime. Plus on se rapproche de ces territoires, plus les revenus médians augmentent.



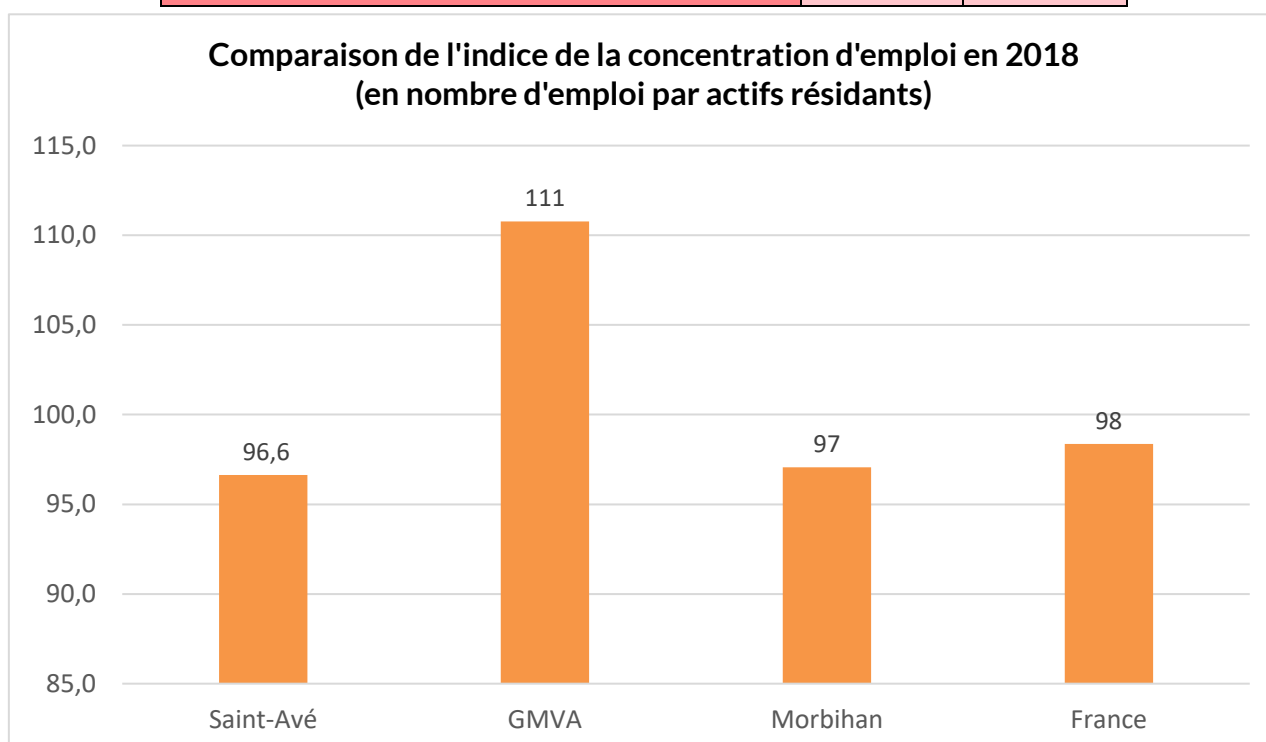
## E. UNE DEPENDANCE LEGERE AUX TERRITOIRES VOISINS EN MATIERE D'EMPLOI

En 2018, 4 620 emplois sont proposés sur la commune de Saint-Avé. Le nombre d'emplois est en augmentation, 286 emplois ont été créés entre 2008 et 2018.

Parmi les 4 760 actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi, 1 120 d'entre eux travaillent à Saint-Avé (soit 23,4%). La majorité travaillent dans une autre commune du département (71,8% soit 3 431 individus) notamment Vannes, dans un autre département en Bretagne (1,2%) et enfin dans une autre région en France métropolitaine (2,5%), notamment dans les Pays de la Loire.



Emplois et activités Source : Recensement 2018	Saint-Avé	
	2018	2008
Nombre d'emplois dans la zone	4 620	4 334
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 760	4 285
Indice de concentration d'emploi	96,6	101,1

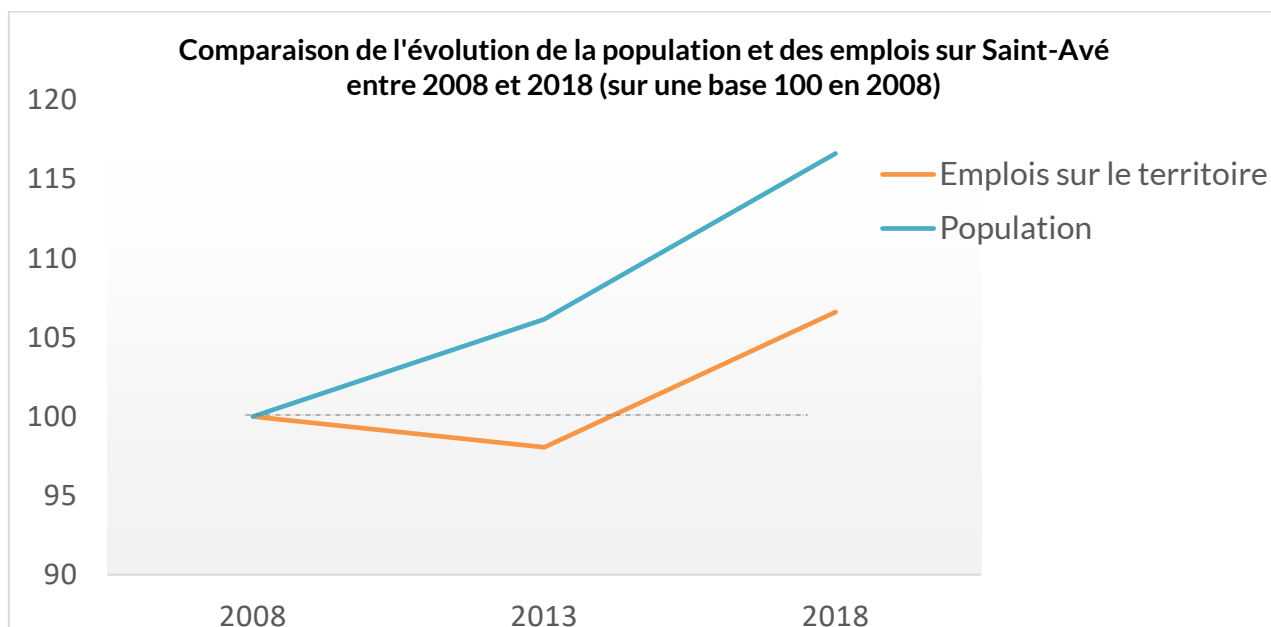


De manière schématique, à Saint-Avé, 96,6 emplois sont proposés pour 100 actifs résidant dans la commune et ayant un emploi, cette donnée traduit un certain équilibre entre l'offre d'emplois et les personnes actives, montrant toutefois une légère dépendance aux territoires voisins. Ce phénomène observé est similaire à celui constaté dans le Morbihan et en France métropolitaine. En revanche, à GMVA, la tendance est différente : il y a plus d'emplois que d'actifs occupés, cela signifie que le

territoire de GMVA attire des actifs des intercommunalités voisines. Cela s'explique par le poids que représente Vannes et les 41 828 emplois proposés.

A Saint-Avé, la tendance s'est inversée depuis 2008, où l'on constatait que le nombre d'emplois proposés était supérieur au nombre d'actifs occupés.

Cette tendance peut s'expliquer une augmentation plus marquée de la population par rapport au nombre d'emplois.



## F. LE POIDS DES EMPLOIS DE SAINT-AVE AU SEIN DE GMVA

En 2018, 72 247 emplois sont proposés sur le territoire de GMVA. Saint-Avé, avec 4 620 emplois est la deuxième commune comptabilisant le plus d'emploi sur son territoire (6,4%). Vannes, pôle du territoire, occupe la première place, avec 41 828 emplois, soit plus de la moitié des emplois proposés (57,9%).

Depuis 2008, le nombre d'emplois comptabilisés à GMVA a augmenté (+3 536 emplois, soit une hausse de 5,15%). A Saint-Avé l'augmentation est de 6,6% (soit + 286 emplois). Saint-Avé occupait également la deuxième place, derrière Vannes (59,6% des emplois).

Commune	2018		2008	
	Nbre d'emplois	% de GMVA	Nbre d'emplois	% de GMVA
Arradon	1 574	2,2%	1 370	2,0%
Arzon	1 093	1,5%	1 115	1,6%
Baden	1 016	1,4%	744	1,1%
Bono	307	0,4%	289	0,4%
Brandivy	153	0,2%	149	0,2%
Colpo	401	0,6%	429	0,6%
Elven	1 805	2,5%	1 503	2,2%
Grand-Champ	1 510	2,1%	1 490	2,2%
Le Hézo	158	0,2%	131	0,2%
Île-aux-Moines	195	0,3%	193	0,3%
Île-d'Arz	74	0,1%	76	0,1%
Larmor-Baden	194	0,3%	194	0,3%
Locmaria-Grand-Champ	150	0,2%	72	0,1%
Locqueltas	359	0,5%	317	0,5%
Meucon	238	0,3%	255	0,4%
Monterblanc	332	0,5%	334	0,5%
Plaudren	227	0,3%	209	0,3%
Plescop	1 737	2,4%	1 108	1,6%
Ploeren	1 675	2,3%	1 825	2,7%
Plougoumelen	720	1,0%	533	0,8%
Saint-Armel	120	0,2%	108	0,2%
<b>Saint-Avé</b>	<b>4 620</b>	<b>6,4%</b>	<b>4 334</b>	<b>6,3%</b>
Saint-Gildas-de-Rhuys	266	0,4%	251	0,4%
Saint-Nolff	1 270	1,8%	945	1,4%
Sarzeau	2 295	3,2%	2 162	3,1%
Séné	2 336	3,2%	2 473	3,6%
Sulniac	467	0,6%	441	0,6%
Surzur	770	1,1%	547	0,8%
Theix-Noyal	3 549	4,9%	3 461	5,0%
Le Tour-du-Parc	188	0,3%	180	0,3%
Trédion	117	0,2%	146	0,2%
Treffléan	299	0,4%	276	0,4%
La Trinité-Surzur	205	0,3%	103	0,2%
Vannes	41 828	57,9%	40 949	59,6%
<b>TOTAL</b>	<b>72 247</b>		<b>68 711</b>	

## 2. TISSU D'ENTREPRISES ET D'ETABLISSEMENTS

### A. UN TISSU D'ENTREPRISES DENSE ET DIVERSIFIEE

L'entreprise est une unité organisationnelle de production de biens et services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

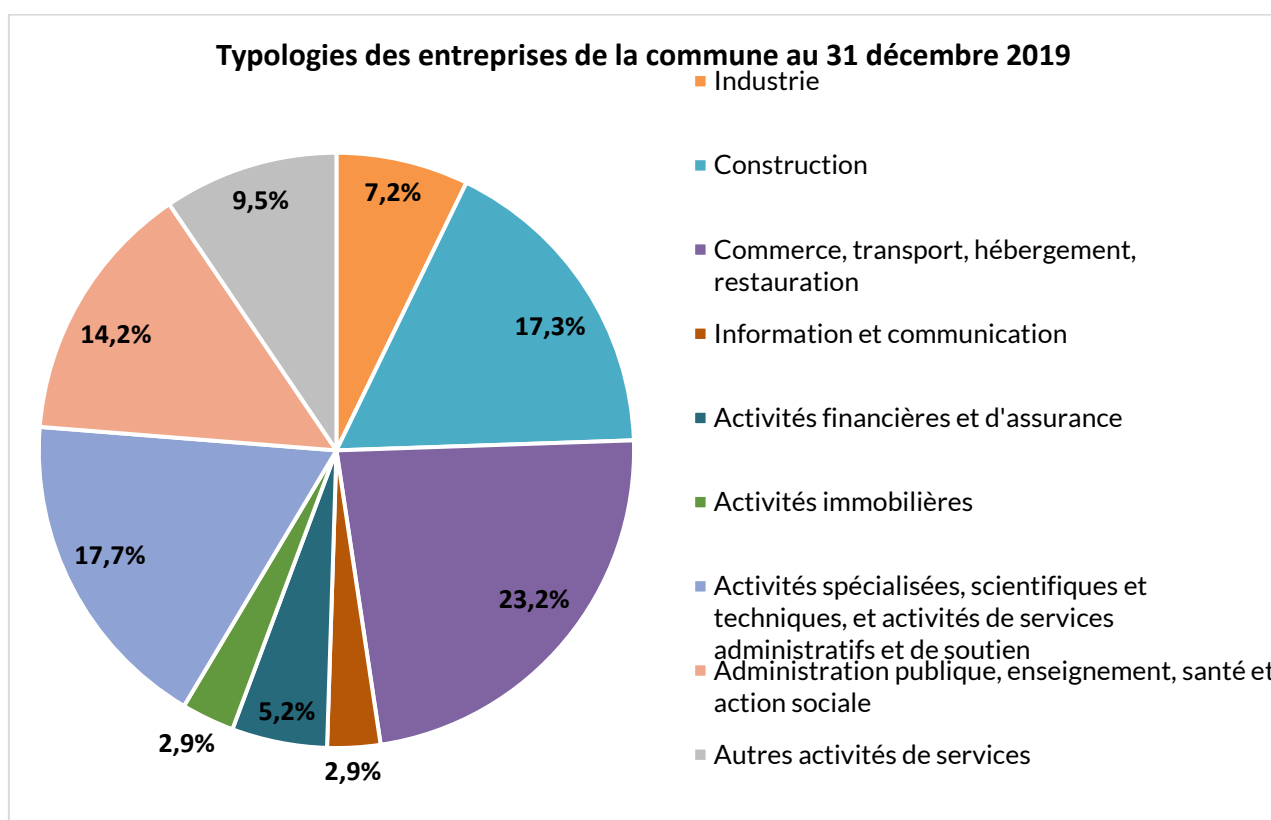
L'établissement est une unité de production de biens ou services, géographiquement individualisée.

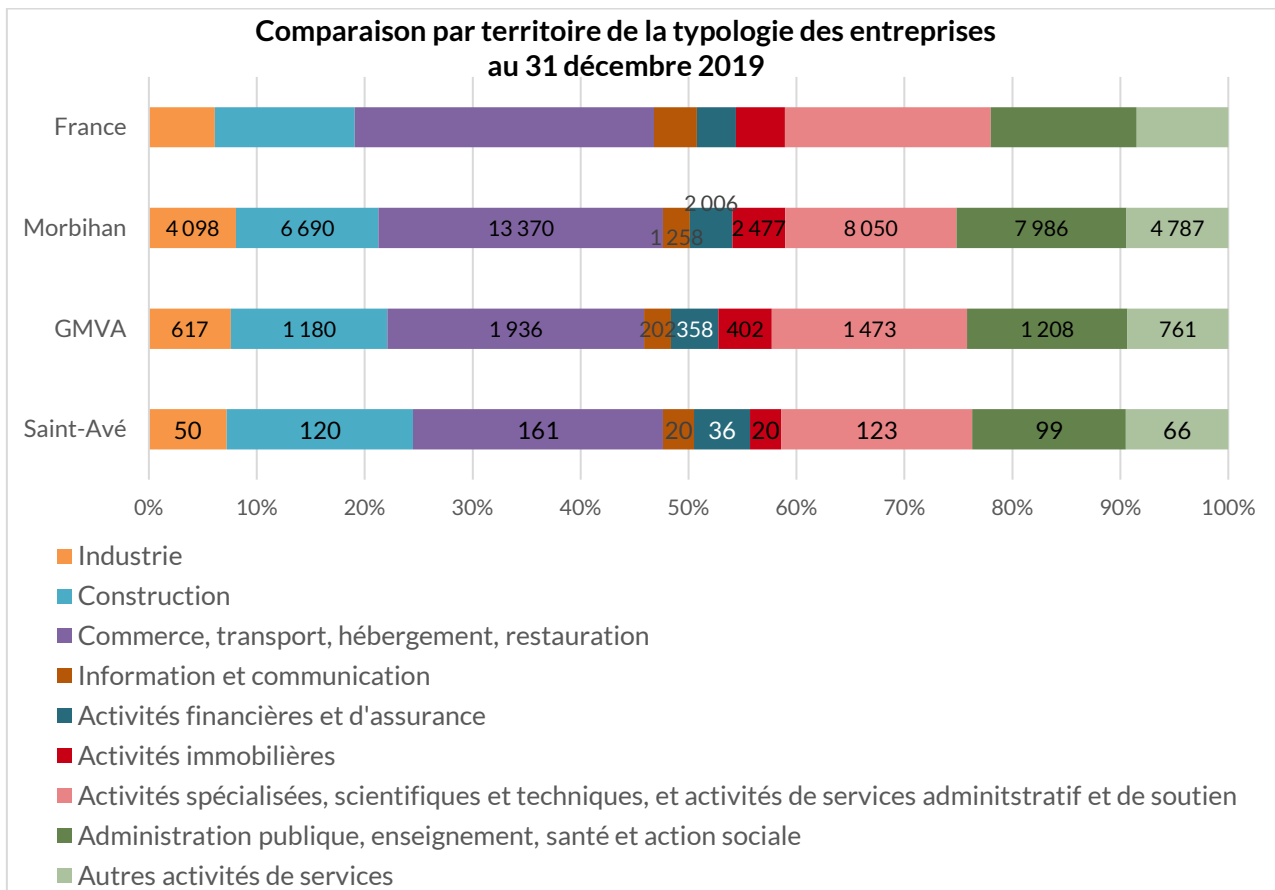
La différence entre établissement et entreprise repose sur le statut juridique. L'établissement est juridiquement dépendant de l'entreprise.

Au 31 décembre 2019, 695 entreprises sont installées à Saint-Avé.

A l'échelle de l'agglomération 8137 entreprises sont recensées, soit une moyenne de 239 entreprises par commune, 50 722 entreprises dans le Morbihan, soit 239 en moyenne par commune et 153 en moyenne en France métropolitaine. Le tissu d'entreprises de Saint-Avé est dense.

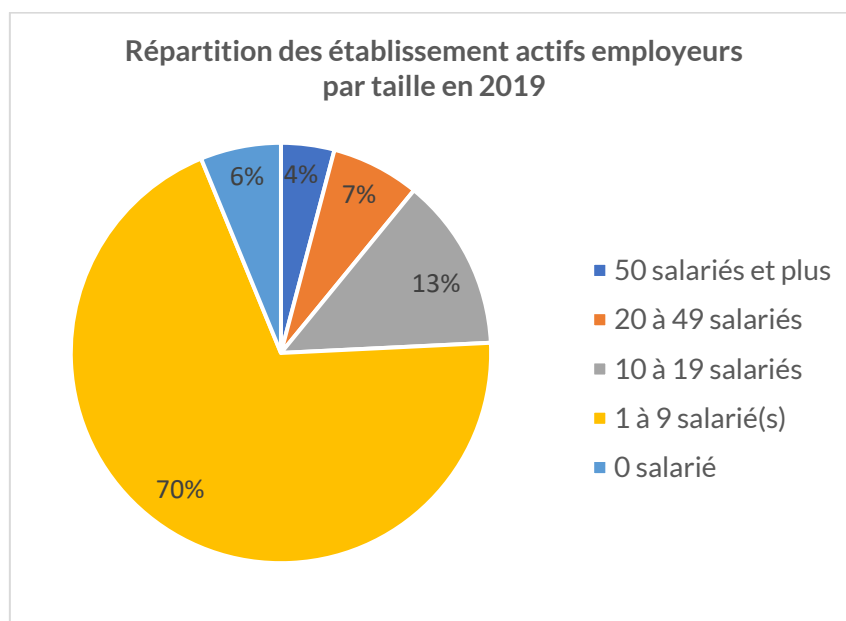
Les domaines d'activités des entreprises sont relativement variés : 364 dans les services aux entreprises et aux particuliers (52,3%), 161 dans le commerce/transport/hébergement et restauration (23,3%), 120 dans la construction (17,3%), et 50 dans l'industrie (7,2%).





La répartition est sensiblement identique à celle observée à GMVA ou dans le Morbihan, à quelques détails près : le secteur de la construction est plus représenté à Saint-Avé (17,3%) qu'à GMVA (14,5%) et dans le département (13,2%). En revanche, les activités immobilières sont moins présentes à Saint-Avé (2,9%), contre 4,9% à GMVA ou encore 4,9% dans le Morbihan ou 5% en France métropolitaine.

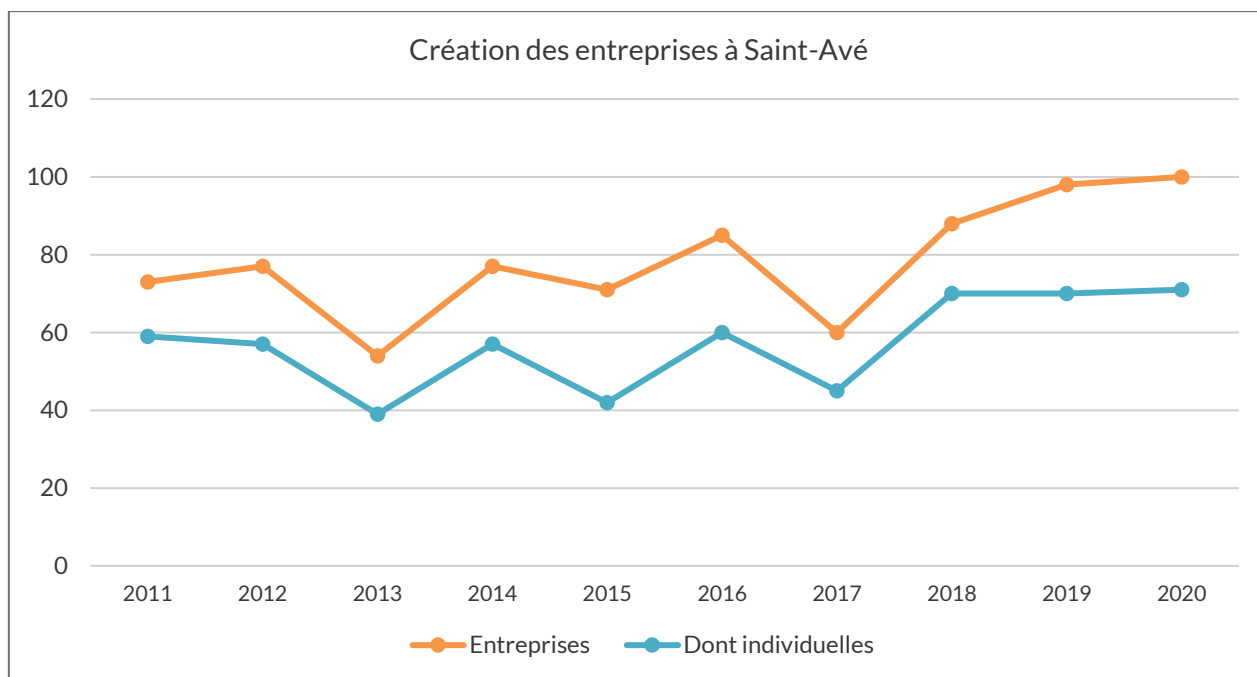
Le tissu économique de Saint-Avé repose sur un tissu d'entreprises composées en majorité de très petites, petites et moyennes entreprises. 70% des établissements comportent entre 1 à 9 salariés.



## B. CREATION D'ENTREPRISES

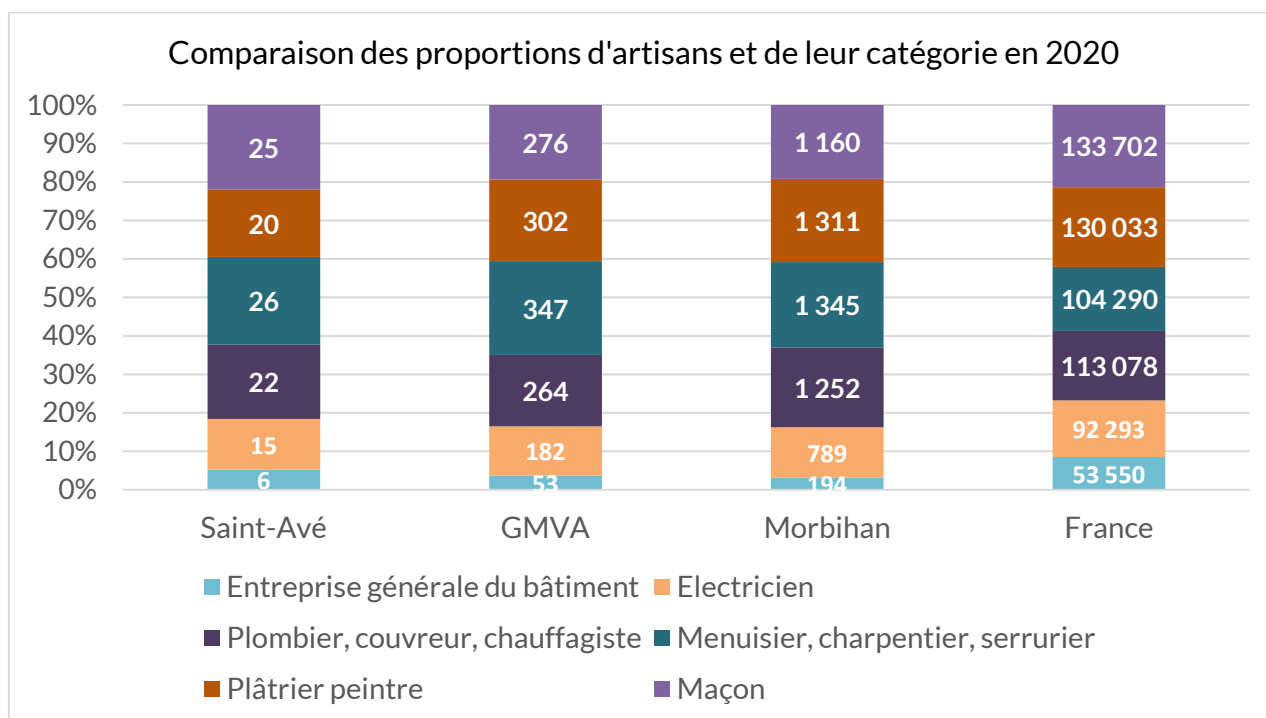
En 2020, on recense 100 créations d'entreprises, dont 71 individuelles, 53 dans les services aux entreprises et aux particuliers, 25 dans le commerce/transport/hébergement et restauration, 16 dans la construction et 6 dans l'industrie.

Entre 2011 et 2020, 783 entreprises ont été créées.



## C. ZOOM SUR L'ACTIVITE ARTISTANALE

Selon l'INSEE, en 2020, environ 114 artisans possèdent leur siège social à Saint-Avé.





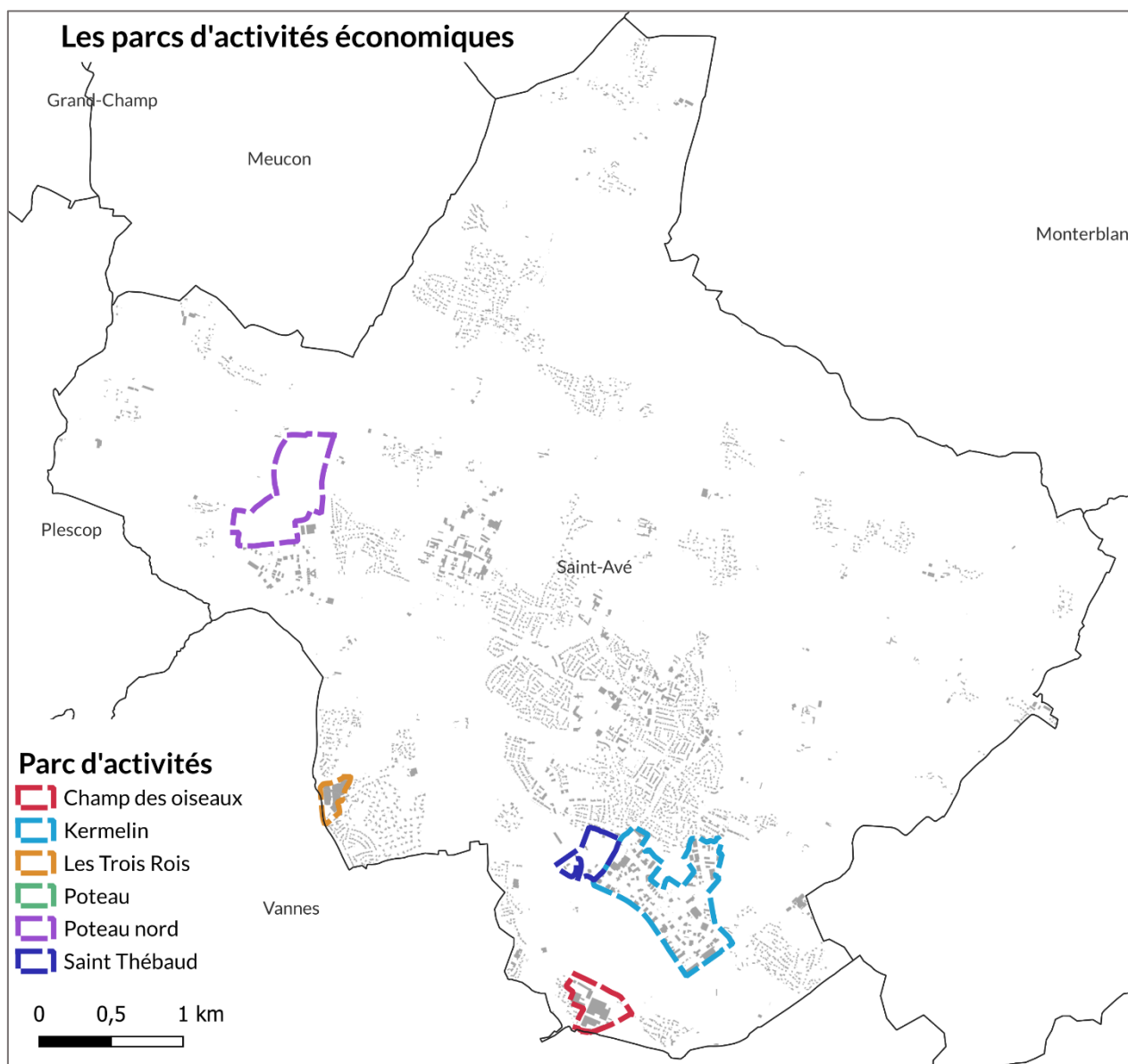
Ils sont localisés dans les zones économiques dédiées (telles que Kermelin ou Le Poteau), et également de manière diffuse dans le tissu bâti (dans le centre-ville et ses extensions ou bien dans les campagnes). Il convient de prendre en compte ce type d'activités et de permettre son développement.

### 3. LOCALISATION DES ENTREPRISES

#### A. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Saint-Avé comprend 6 zones d'activités :

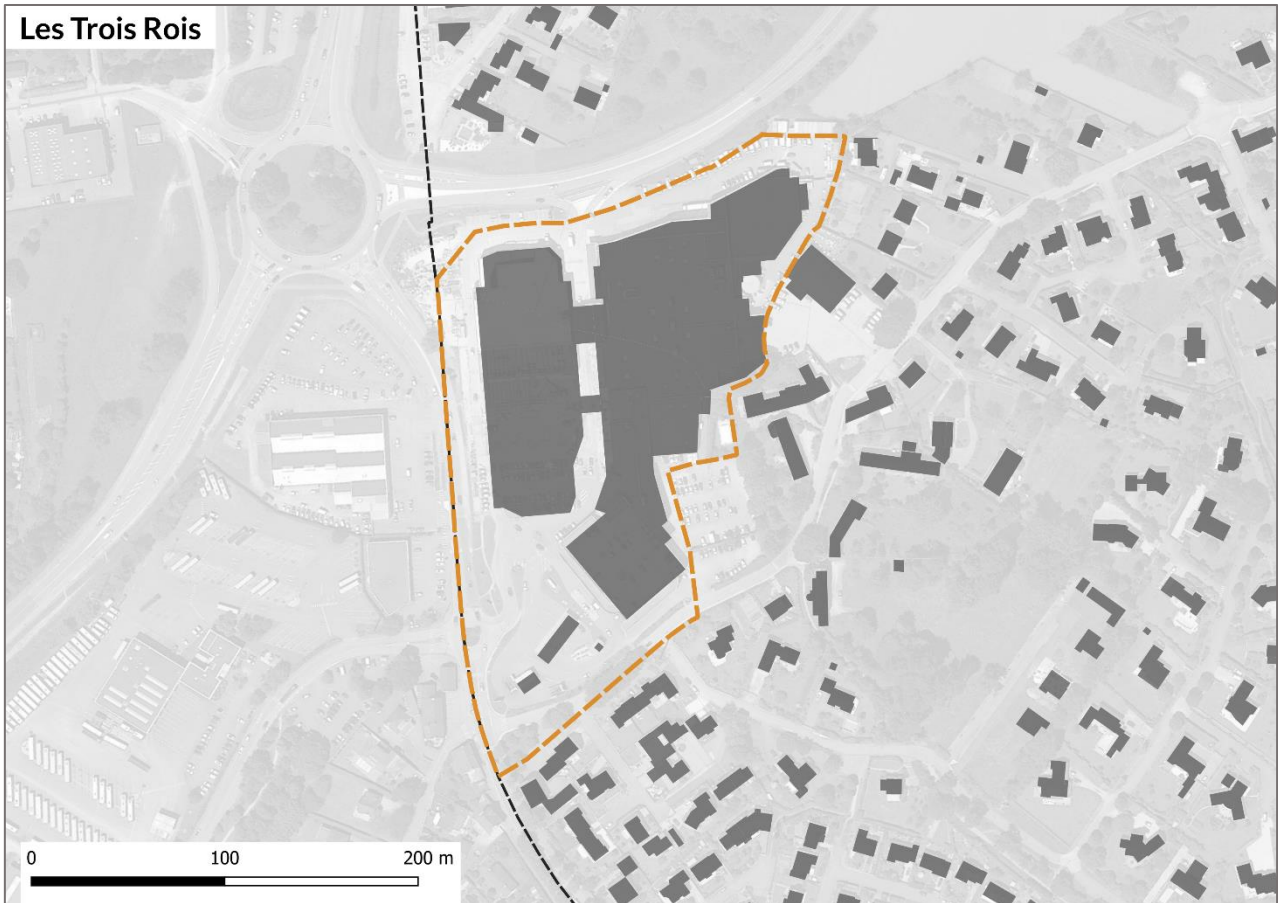
- Le Kermelin
- Saint-Thébaud
- Le Champ des Oiseaux
- Les Trois Rois
- Le Poteau
- Le Poteau Nord



Vocation	<b>Mixte :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vocation commerciale à l'ouest,</li> <li>• Vocation artisanale à l'est</li> <li>• Vocation industrielle et artisanale au nord</li> </ul>
Superficie	Environ 44 ha
Nombre entreprises	130 entreprises
Possibilités	L'ensemble des parcelles est commercialisée et les bâtiments construits. Une étude de requalification et de densification de cette zone est en cours, menée par GMVA.



Vocation	Commerciale
Superficie	Environ 3,8 ha
Possibilités	Pas de possibilité de densification



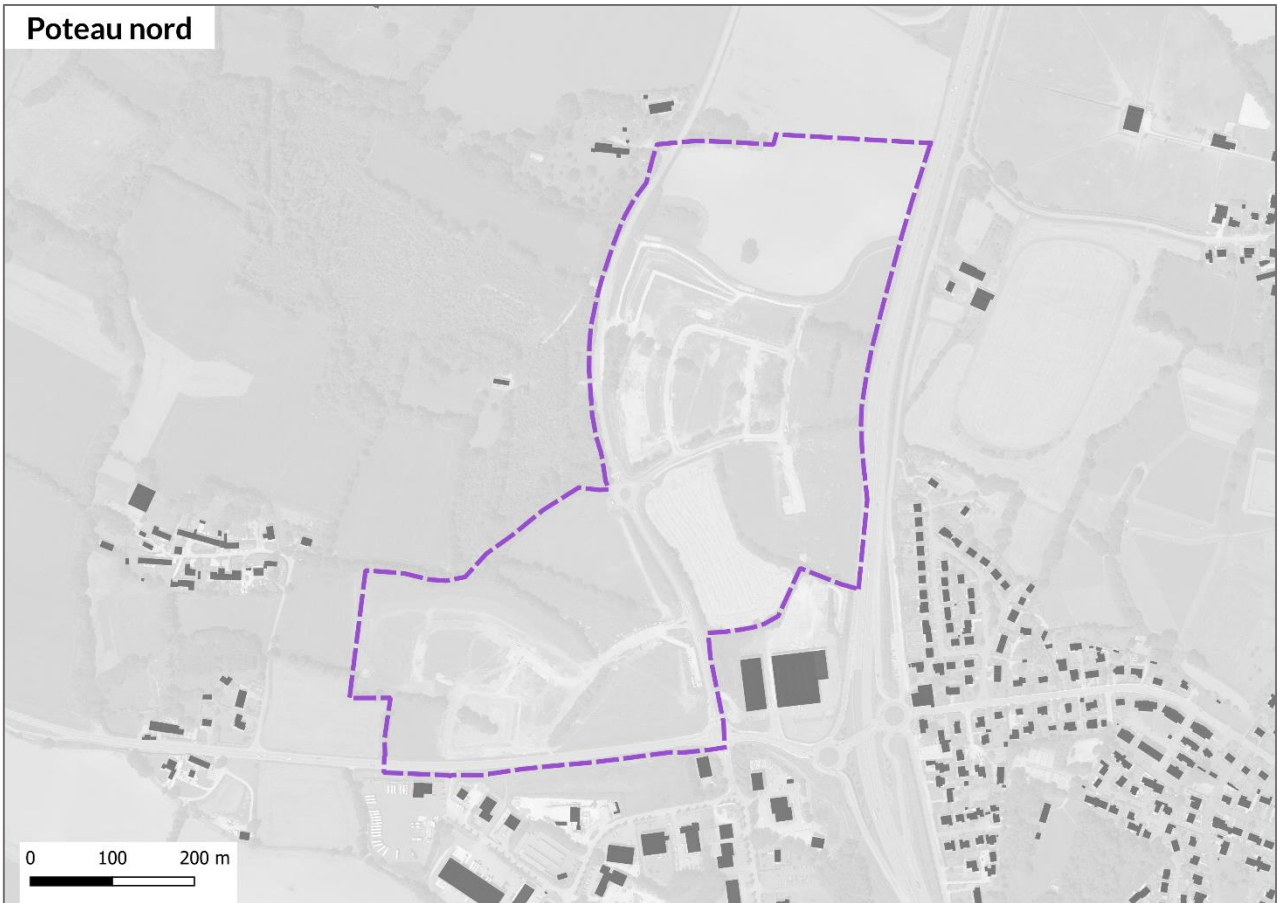
## LE POTEAU

Vocation	<b>Artisanale</b>
Superficie	Environ 24,8 ha
Nombre entreprises	Environ 30 entreprises
Possibilités	-



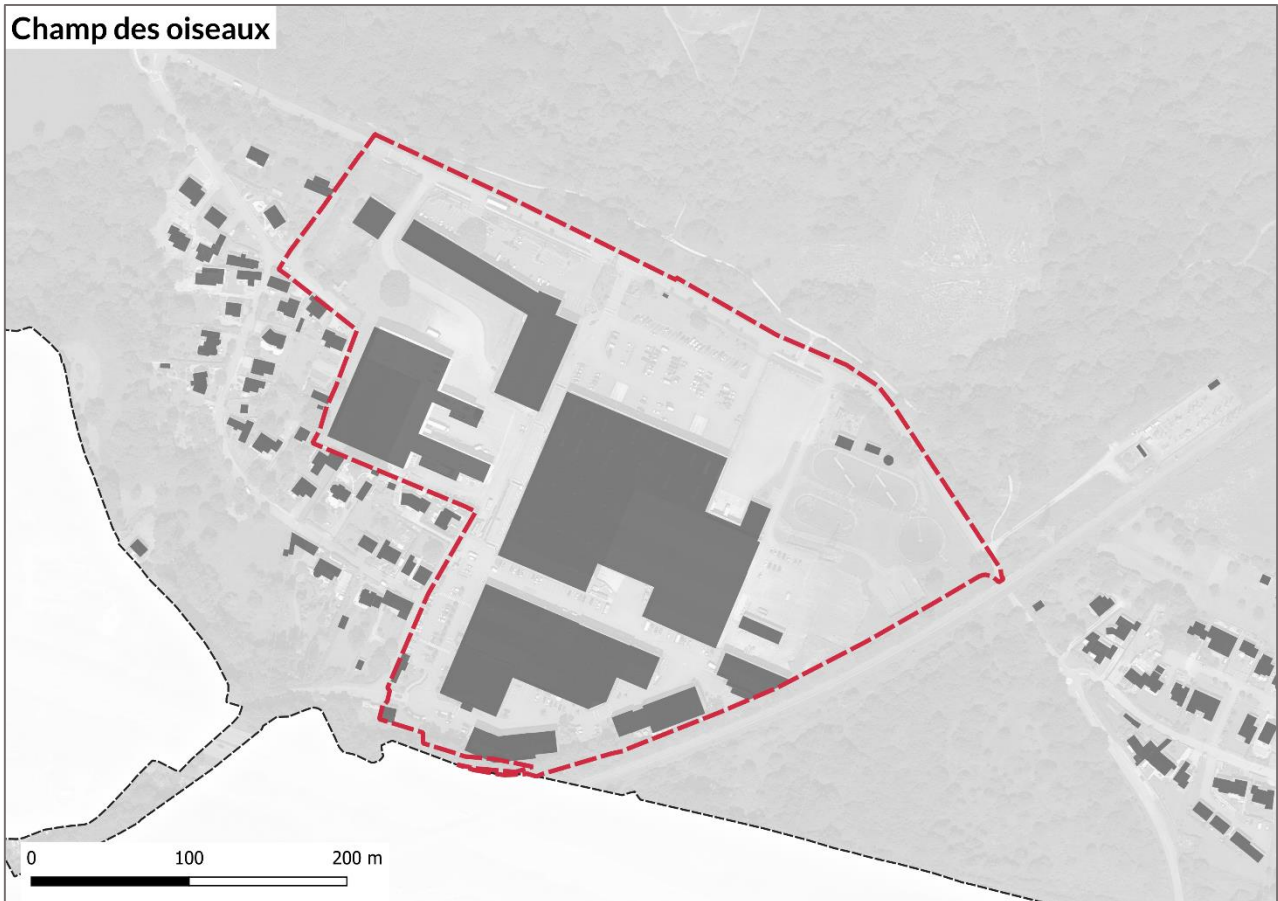
## LE POTEAU NORD

Vocation	<b>Artisanale et industrielle</b>
Superficie	Environ 30 ha
Possibilités	En cours de commercialisation



## LE CHAMP DES OISEAUX

Vocation	<b>Industrielle et artisanale</b>
Superficie	Environ 10,3 ha
Possibilités	Pas de possibilité de densification



# SAINT THEBAUD

Vocation	Tertiaire
Superficie	Environ 8,3 ha
Possibilités	2 terrains restants à commercialiser

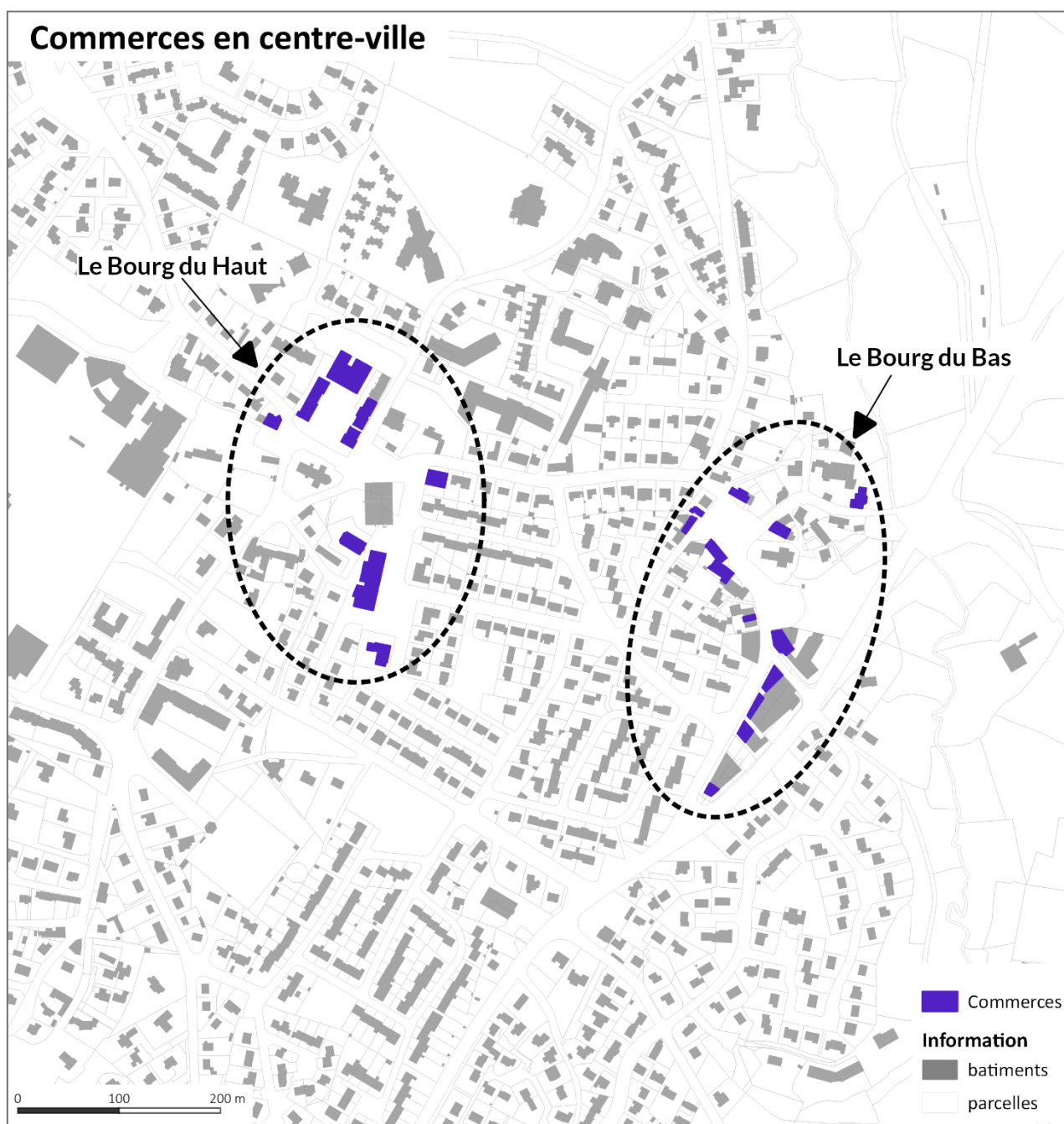


## B. UNE ACTIVITE COMMERCIALE DYNAMIQUE

Les commerces de Saint-Avé sont répartis sur deux polarités : le Bourg du Haut et le Bourg du Bas. Cette spécificité est ancienne et ancrée dans les habitudes et les mœurs ; le Bourg du Bas, organisé autour de la place de Notre Dame du Loc, constitue le centre-bourg historique, repérable par l'implantation des constructions et par les qualités architecturales des bâtiments. Le Bourg du Haut, est quant à lui plus récent, et s'articule autour de la place François Mitterrand, de la rue Joseph, Le Brix et de la rue Duguesclin.

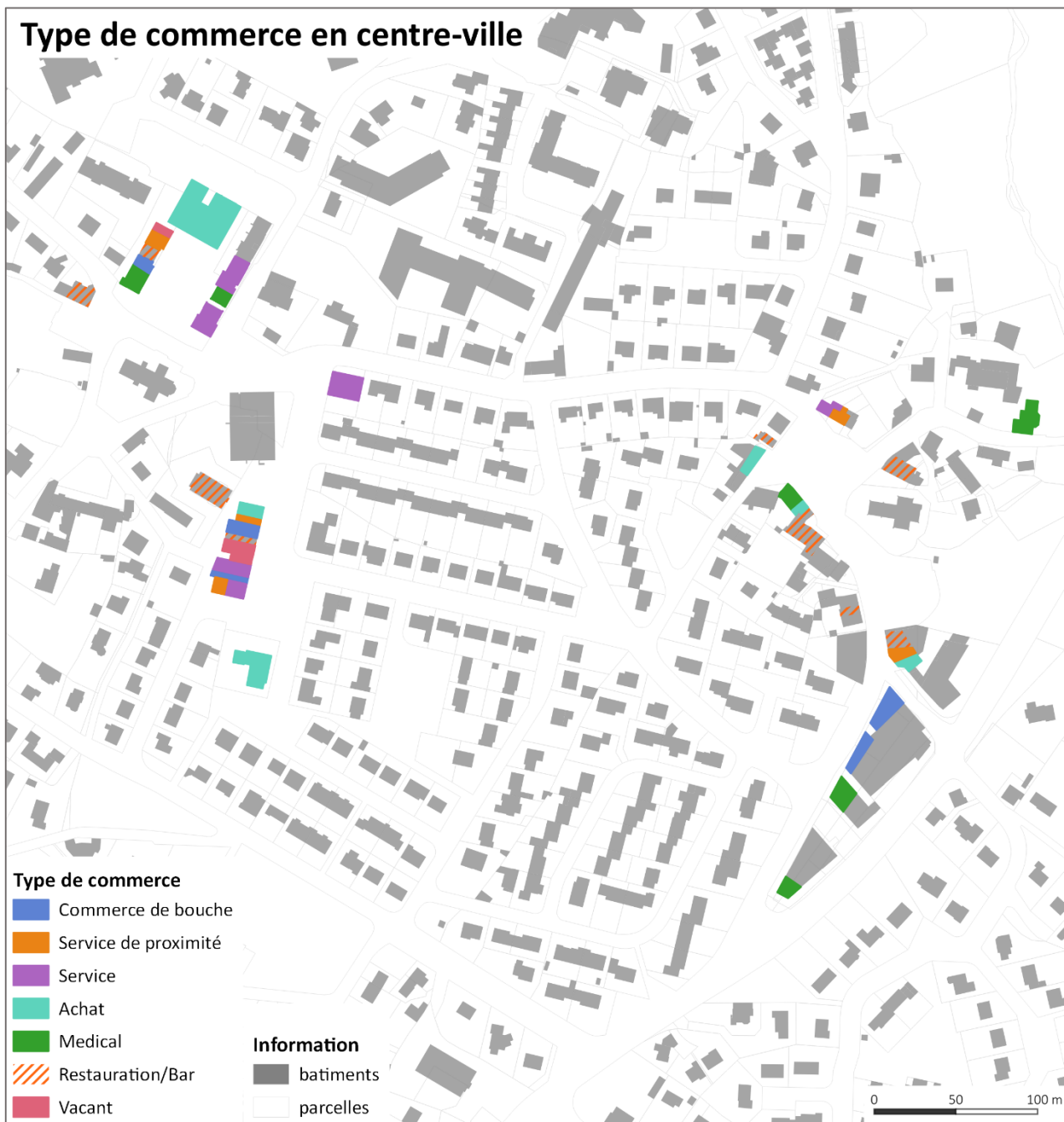
Les deux secteurs d'achats sont complémentaires.

Une quarantaine de commerces et de services sont implantés dans les centres de Saint-Avé. La très faible vacance des locaux commerciaux (2 locaux en 2021) traduit l'attractivité et le dynamisme des deux polarités.





## Type de commerce en centre-ville

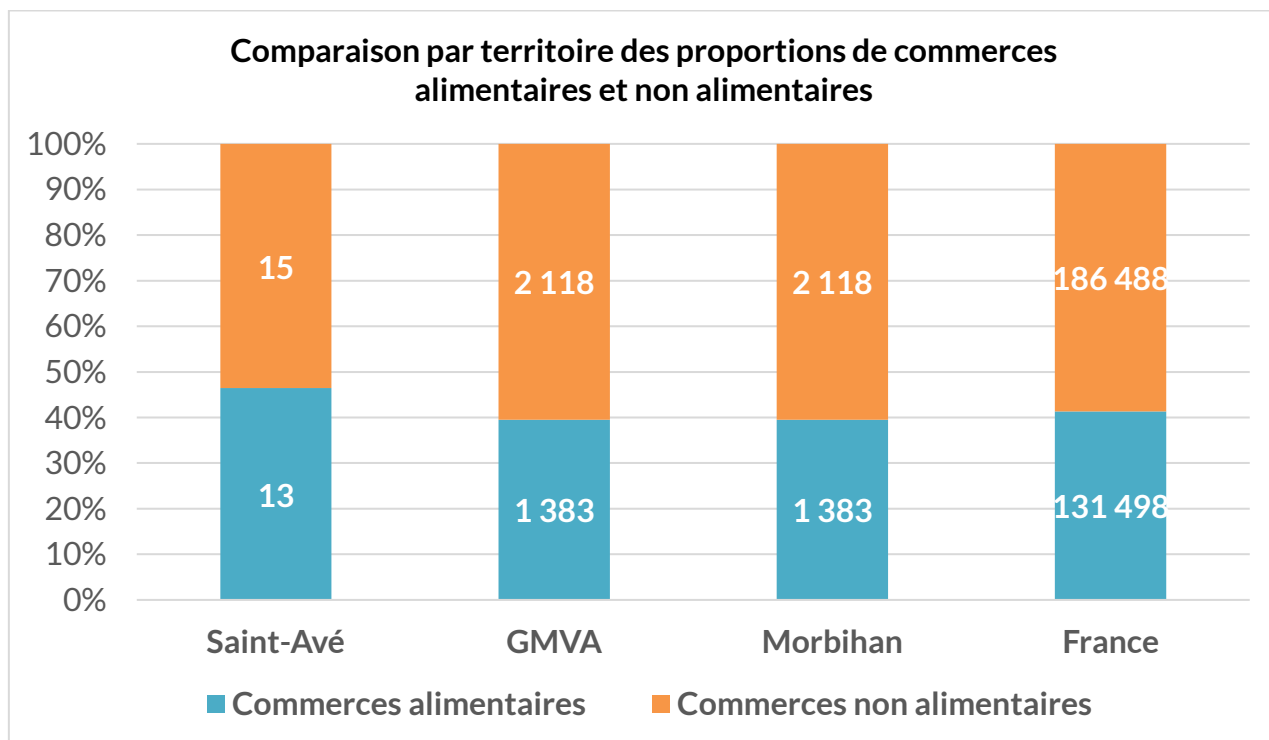


Commerce de bouche	Boulangerie Boucherie / traiteur
Service de proximité	Salon de coiffure Institut de beauté Auto-école
Service	Banque Agence immobilière Assurance
Achat	Supermarché Fleuriste Cave à vin Cigarette électronique
Médical	Pharmacie Opticien Spécialiste de l'audition Pompes funèbres
Restauration/bar	Bar / tabac / presse Restaurant Salon de thé

L'offre commerciale est diversifiée et multifonctionnelle. Elle permet de répondre aux besoins de la population actuelle.

L'offre de restauration est très limitée aux abords et au sein des zones d'activités économiques.

La part des commerces alimentaires est conséquente à Saint-Avé, ils représentent 46% des commerces, contre 40% à GMVA et dans le Morbihan et 41% en France. Par conséquent, les commerces non alimentaires représentent 54% à Saint-Avé, contre 60% dans le Morbihan et à GMVA et 59% en France.



### C. LES MARCHES

Cette offre permanente est complétée par une offre occasionnelle : les marchés.

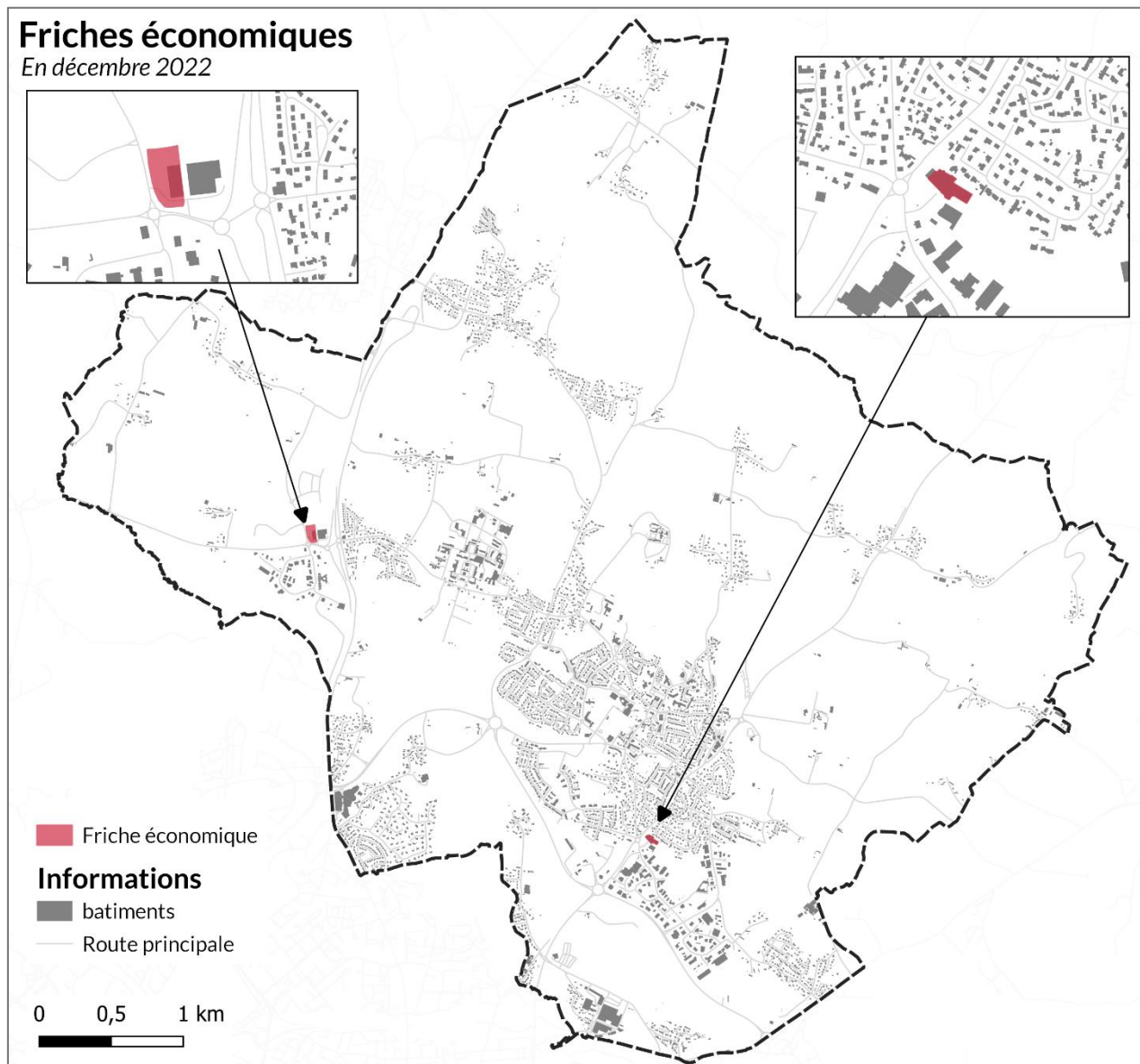
Deux marchés sont proposés sur la commune :

- Un marché qui propose des produits biologiques le mardi de 16h à 19h place Notre-Dame du Loc.
- Un marché situé sur la place de l'hôtel de ville, le dimanche matin. Il comprend environ 30 exposants.



## D. LES FRICHES ECONOMIQUES

Saint-Avé présente la particularité de ne recenser que très peu de friche sur son territoire. En décembre 2022, deux friches sont présentes. Il s'agit de l'ancien bowling situé en entrée de zone commerciale de Kermelin. La seconde est implantée à l'entrée du Poteau. Ces deux secteurs sont stratégiques, ils sont localisés en entrée de ville, à proximité immédiate d'activités économiques actuellement en place.



## 4. CONSTATS ET ENJEUX

### LES PRINCIPAUX CONSTATS

#### Actifs et emplois :

- // Des actifs en majorité dans le secteur tertiaire
- // Une surreprésentation des employés parmi les actifs (31,8%) et des professions intermédiaires (29,3%)
- // Un taux de chômage en augmentation (8,2% contre 11,9% en 2018, données INSEE)
- // Des revenus médians (23 270€) supérieurs à ceux du département (21 830€) mais similaires à ceux de GMVA (23 350€)
- // Une concentration d'emploi inférieure à 100 traduisant une légère dépendance vis-à-vis des territoires voisins (4 620 emplois pour 4 760 actifs occupés à Saint-Avé)
- // 4 620 emplois à Saint-Avé, soit 6,4% des emplois de GMVA (deuxième position derrière Vannes)
- // Une augmentation du nombre d'emplois (+ 286 emplois)

#### Activités économiques et entreprises :

- // 695 entreprises à Saint-Avé aux domaines d'activités variés
- // Une majorité de PME (70% des établissements comprenant 1 à 9 salariés)
- // Une terre d'entrepreneurs : 100 créations d'entreprises en 2020 et 783 entre 2011 et 2020
- // Une activité artisanale présente et ancrée à Saint-Avé (114 artisans en 2020)
- // 6 parcs d'activités, permettant de proposer des possibilités pour toutes les vocations.
- // Très peu de friches économiques à réhabiliter.

#### Activités commerciales :

- // Deux polarités complémentaires : le Bourg du Haut et le Bourg du Bas
- // Une quarantaine de commerces et de services
- // Une dynamique économique traduite par l'absence de locaux commerciaux disponibles (2 au total)
- // Une offre commerciale diversifiée et multifonctionnelle (46% de commerces alimentaires), qui pourrait être complétée
- // 2 marchés hebdomadaires

## LES ENJEUX DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

- // Maintenir et développer l'attractivité et le dynamisme commercial des deux bourgs.
- // Porter une attention particulière sur l'équilibre de l'offre du centre-ville et des zones économiques notamment commerciales.
- // Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises à Saint-Avé.
- // Conforter la position de Saint-Avé dans l'armature économique et commerciale de GMVA
- // Prendre en compte les besoins d'agrandissement ou projets connus.
- // Permettre l'accueil d'artisans sur la commune au sein des zones économiques dédiées et s'interroger sur le développement des artisans dans le centre-ville et en campagne.
- // Promouvoir la densification des zones économiques et favoriser la réutilisation des friches économiques.
- // Favoriser l'installation de nouveaux exploitants agricoles et la pérennisation des activités actuellement en place
- // Préserver les terres agricoles et les exploitations agricoles
- // Accompagner le développement du tourisme vert (label station verte depuis décembre 2020).

## IX - LES EQUIPEMENTS

### 1. LES EQUIPEMENTS DE SANTE

L'accès aux services, notamment les services de santé, joue un rôle essentiel dans l'attractivité du territoire et le bien-être de la population. Saint-Avé, commune de première couronne de GMVA, présente un nombre de médecins relativement restreint par rapport au nombre d'habitants résidant sur le territoire. En effet, on estime à 0,76 médecins pour 1 000 habitants sur la commune, tandis qu'à GMVA, le nombre de médecins est supérieur à 1 pour 1000 habitants (1,1). La moyenne nationale est de à 0,9 médecins pour 1 000 habitants.

#### Comparaison du nombre moyen de médecins et de spécialistes médicaux pour 1 000 habitants en 2020

2020	Nombre habitants (Insee RP2018)	Médecin généraliste	Psychiatre	Pédiatre	Chirurgien-dentiste	Sage-femme	Masseur kinésithérapeute
		Nombre pour 1000 habitants	Nombre pour 1000 habitants	Nombre pour 1000 habitants	Nombre pour 1000 habitants	Nombre pour 1000 habitants	Nombre pour 1000 habitants
Saint-Avé	11 787	0,76	0,00	0,00	0,51	0,08	1,19
GMVA	169 785	1,10	0,12	0,07	0,77	0,13	1,60
Morbihan	754 867	0,96	0,05	0,03	0,59	0,10	1,23
France	66 732 538	0,90	0,10	0,04	0,57	0,11	1,15

Cela montre que, sur GMVA, la concentration de médecins se fait surtout sur le reste de l'agglomération et notamment sur la commune de Vannes qui englobe une majorité de médecins généralistes ainsi que la plupart des spécialistes médicaux. Le nombre de médecins spécialistes pour 1 000 habitants est inférieur aux territoires de comparaison, pour chaque spécialisation. Cette situation oblige les habitants à se déplacer sur de plus longues distances pour bénéficier de soins plus spécifiques.

#### Présences de médecins et de spécialistes médicaux en 2020

2020	Médecin généraliste	Psychiatre	Pédiatre	Chirurgien-dentiste	Sage-femme	Masseur kinésithérapeute
Saint-Avé	9	0	0	6	1	14
GMVA	187	20	12	131	22	271
Morbihan	725	38	22	443	78	930
France	60 305	6 451	2 885	38 292	7 256	76 670

Néanmoins, la commune attend prochainement (2022-2023), l'arrivée de cinq nouveaux dentistes, et envisage également le projet d'une maison de santé dans son opération « Cœur de Ville ».

De plus, Saint-Avé se situant en bordure de la commune de Vannes, elle est à proximité d'un hôpital et cliniques situés à Vannes. Deux médecins généralistes sont également présents à Meucon, offrant une accessibilité facilitée pour les Avéens, en plus des 9 implantés à Saint-Avé..

Enfin, on retrouve un Etablissement Public de Santé Mentale (EPSM) proposant surtout des soins en psychiatrie et dispose de services d'hospitalisation complète ou ambulatoire. Il reste aujourd'hui le plus grand employeur de la commune, avec environ 1 200 emplois. Le site accueille environ 310 personnes au quotidien en 2022.

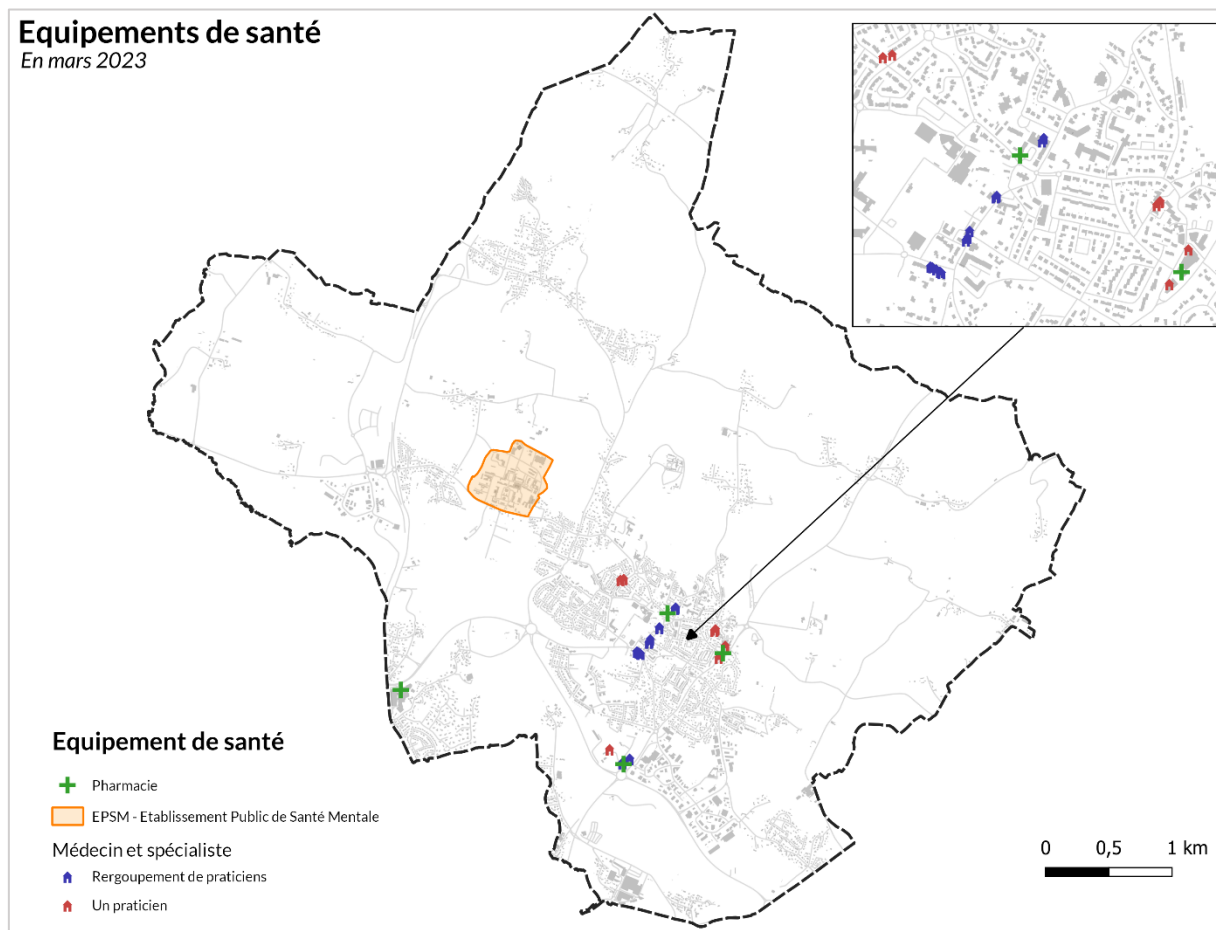


### Présences de structures médicalisées et de santé en 2020

2020	Etablissement de santé (court, moyen, long séjour)	Etablissement psychiatrique	Service d'urgences	Maternité	Pharmacie
<b>Saint-Avé</b>	1	4	0	0	4
<b>GMVA</b>	6	18	1	2	49
<b>Morbihan</b>	47	70	5	5	247
<b>France</b>	3 884	2 371	698	489	21 580

## Equipements de santé

En mars 2023



## 2. L'ENSEIGNEMENT ET LA PETITE ENFANCE

Concernant les équipements scolaires, Saint-Avé dispose de deux écoles publiques, d'une école privée et d'un collège privé. Plus de 90 établissements du premier degré (primaire, maternelle) ont été recensés sur l'agglomération. Aussi bien concernant l'école publique que privée, on constate des fluctuations dans les effectifs de classe ces dernières années, engendrant parfois des fermetures de classes et parfois des créations.

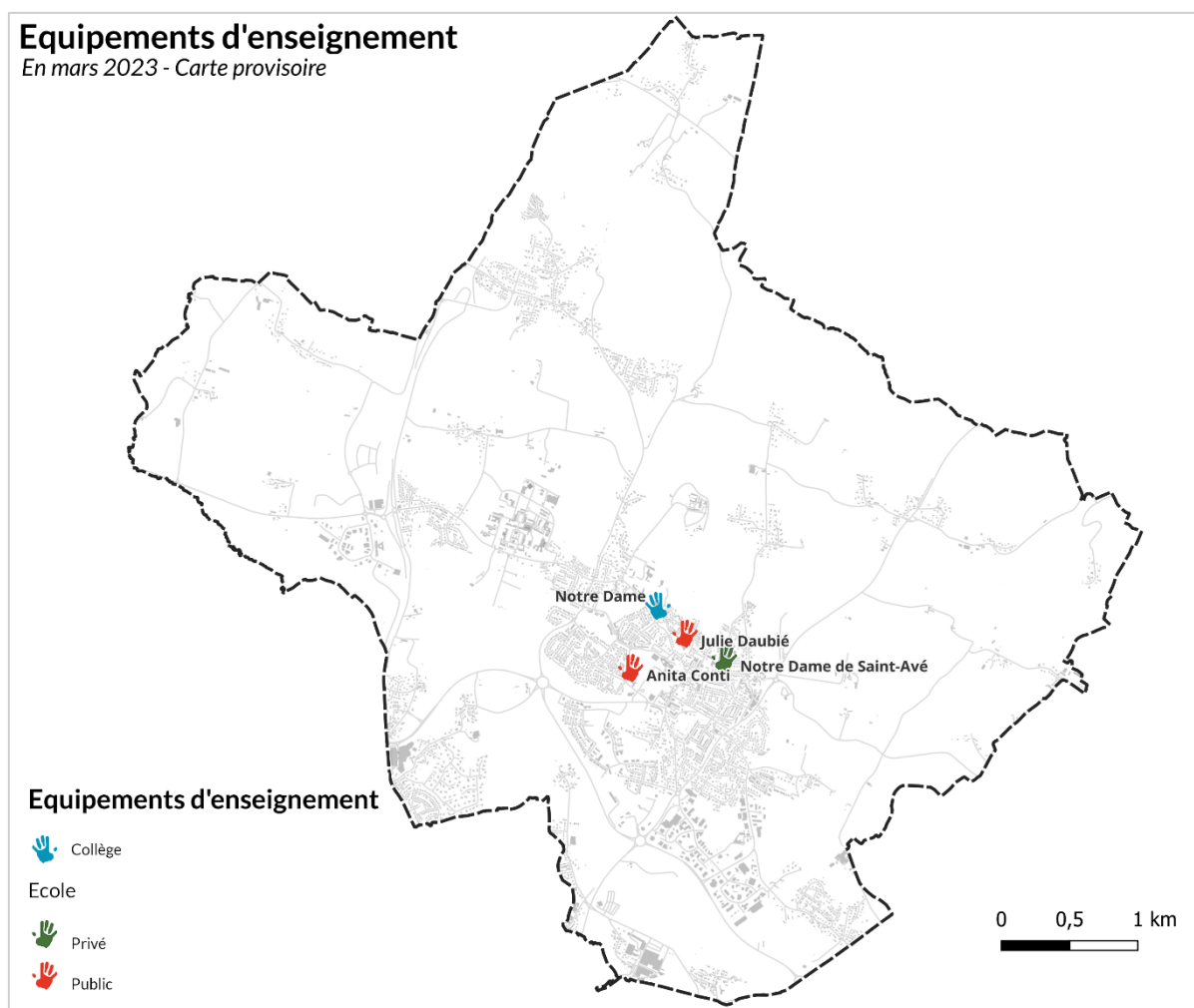
2020	Collège	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	Lycée d'enseignement professionnel	Lycée technique ou/et professionnel agricole	SGT : Section d'enseignement général et technologique	SEP : section d'enseignement professionnel
Saint-Avé	1	0	0	0	0	0
GMVA	19	7	5	0	0	2
Morbihan	91	24	18	12	0	8
France	7 315	2 752	1 488	826	103	730

*Présences d'établissements scolaires en 2020*

La commune ne dispose pas de collège public. En lien avec la croissance de la démographie sur le territoire, l'implantation d'un collège public au sein du territoire est une volonté forte de la



population. Le collège privé de Saint-Avé, quant à lui, accueille 455 élèves, répartis dans les quatre classes par niveau que propose le collège.



Concernant le périscolaire, la commune dispose d'une garderie et de services de restauration scolaire. Pour répondre à la demande qui augmente, la commune étudie un projet d'extension de l'accueil périscolaire (L'Albatros).

Enfin, Saint-Avé regroupe une crèche publique, une maison d'assistantes maternelles (MAM) privée, un relais d'assistante maternelle, ainsi que plusieurs assistantes maternelles au sein du territoire. Néanmoins, la population manque de modes de garde pour leurs enfants. En effet, le nombre d'assistantes maternelles est en forte baisse depuis plusieurs années et la commune manque de places en crèche, ou micro-crèche, pour répondre aux besoins quotidiens des habitants.

### 3. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

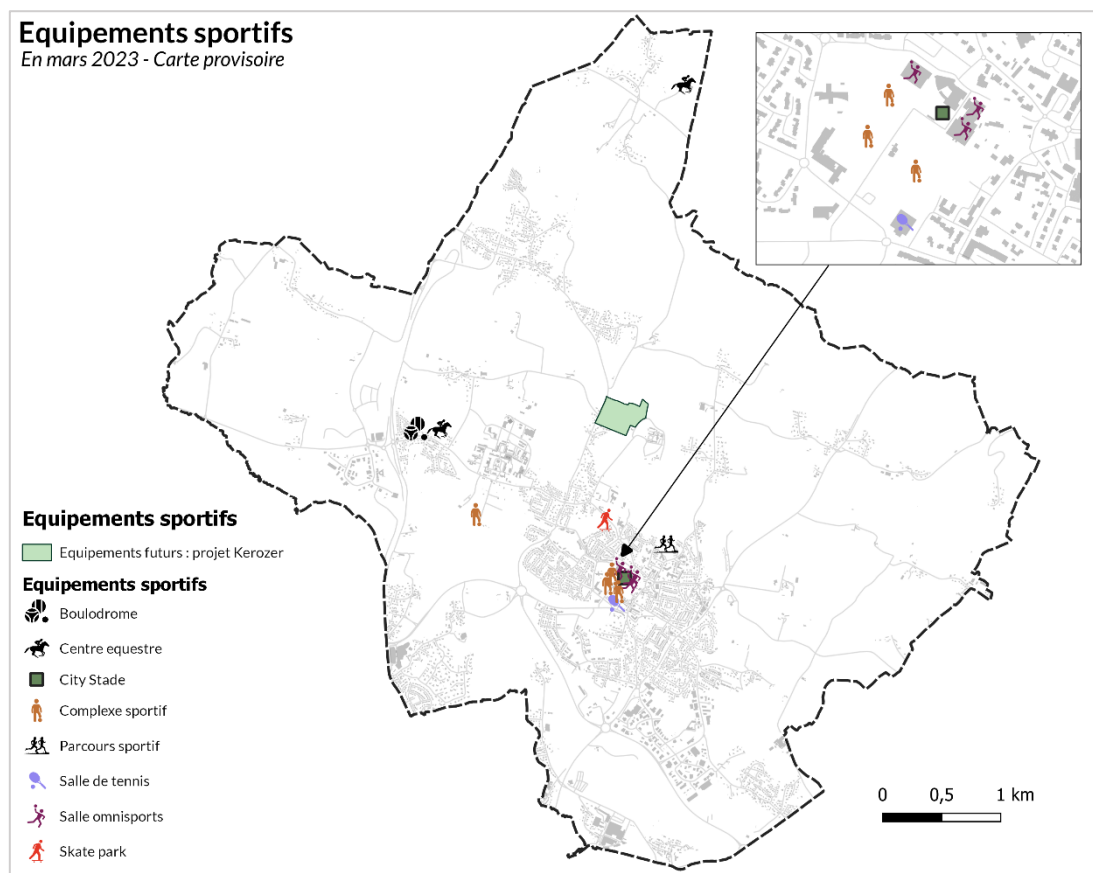
La commune de Saint-Avé présente un nombre convenable d'équipements dédiés à l'activité sportive. On retrouve notamment au sein de la commune :

- // Un stade d'athlétisme,
- // Un tennis club,
- // Plusieurs terrains de football (dans le centre-ville et à Lesvellec),
- // Un centre équestre,
- // 3 gymnases (David Vaillant, Pierre le Nouail et Jo Le Drévo)

Un pôle sportif est en construction à Kérozer. Ce pôle comprend des pôles football, athlétisme, multisport, sport de raquette, des vestiaires, un club house et des aménagements extérieurs. Les travaux ont commencé en mai 2023.

Présences d'équipements sportifs en 2020

2020	Bassin natation	Tennis	Équipement de cyclisme	Centre équestre	Athlétisme	Terrain de golf	Parcours sportif/santé	Plateaux et terrains de jeux extérieurs	Salles multisports (gymnase)
Saint-Avé	0	1	0	2	1	0	0	2	2
GMVA	13	46	1	19	14	2	2	53	46
Morbihan	55	243	5	71	69	10	36	280	236
France	3 703	15 930	160	5 735	4 133	805	2 450	20 988	14 368



## 4. LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

Saint-Avé est également bien équipée en structures dédiées à la culture et aux loisirs.

En effet, la commune dispose d'une médiathèque/ludothèque et d'un centre culturel « Le Dôme », où se déroulent de nombreux événements variés tels que des concerts, du cirque, du théâtre, de la danse, des spectacles jeune public et des expositions.

Le territoire bénéficie également d'une salle de concert, « Echonova », située à Saint-Avé et gérée par l'intercommunalité. Toutefois cette salle participe peu au dynamisme de Saint-Avé car elle est implantée en retrait du centre-ville, aux portes de Vannes.

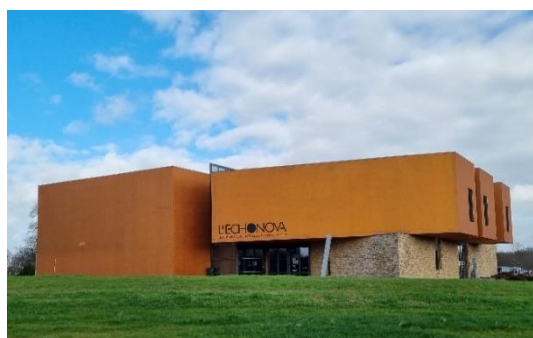
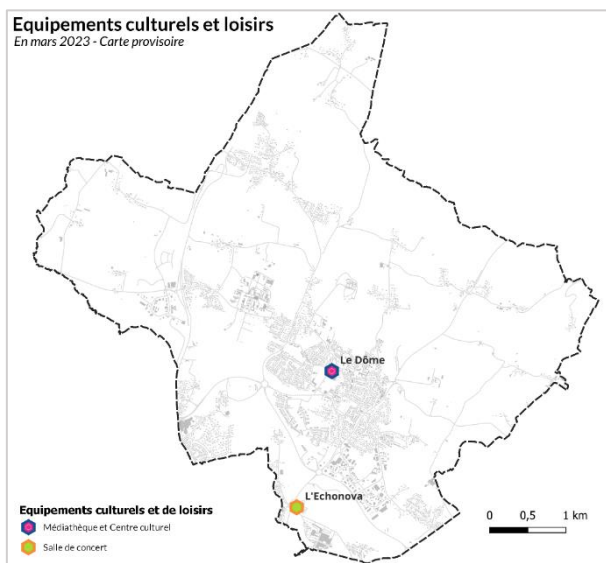
Saint-Avé dispose également d'une école de musique publique et une privée dans le centre-ville.

### Présences d'équipements culturels et de loisirs en 2020

2020	Cinéma	Bibliothèque	Conservatoire	Théâtre
<b>Saint-Avé</b>	0	1	0	1
<b>GMVA</b>	4	39	2	4
<b>Morbihan</b>	27	259	5	11
<b>France</b>	1 961	15 795	461	1 118

Malgré un éventail relativement complet en termes de culture et de loisirs, la commune ne dispose pas de maison des associations ou même d'un lieu commun, un espace de rencontre.

Enfin, la commune étudie un projet d'implantation d'un tiers-lieu à Saint-Avé pour répondre, en partie, aux besoins de convivialité et d'échanges mentionnés précédemment.



## 5. CONSTATS ET ENJEUX

### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- // Une offre variée en équipements :
  - // Sportifs : stade, tennis club, terrains de football, etc.
  - // Culturels : Dôme, Echonova, médiathèque/ludothèque, écoles de musique.
  - // Scolaires : Deux écoles publiques et une privée et collège privé
  - // Petite enfance : Maison de l'enfance, crèche, RAM, MAM privée, assistantes maternelles)
- // Quelques manques ou besoins :
  - // Santé : spécialistes, médecins généralistes...
  - // Scolaire : collège public
  - // Petite enfance : MAM, assistantes maternelles

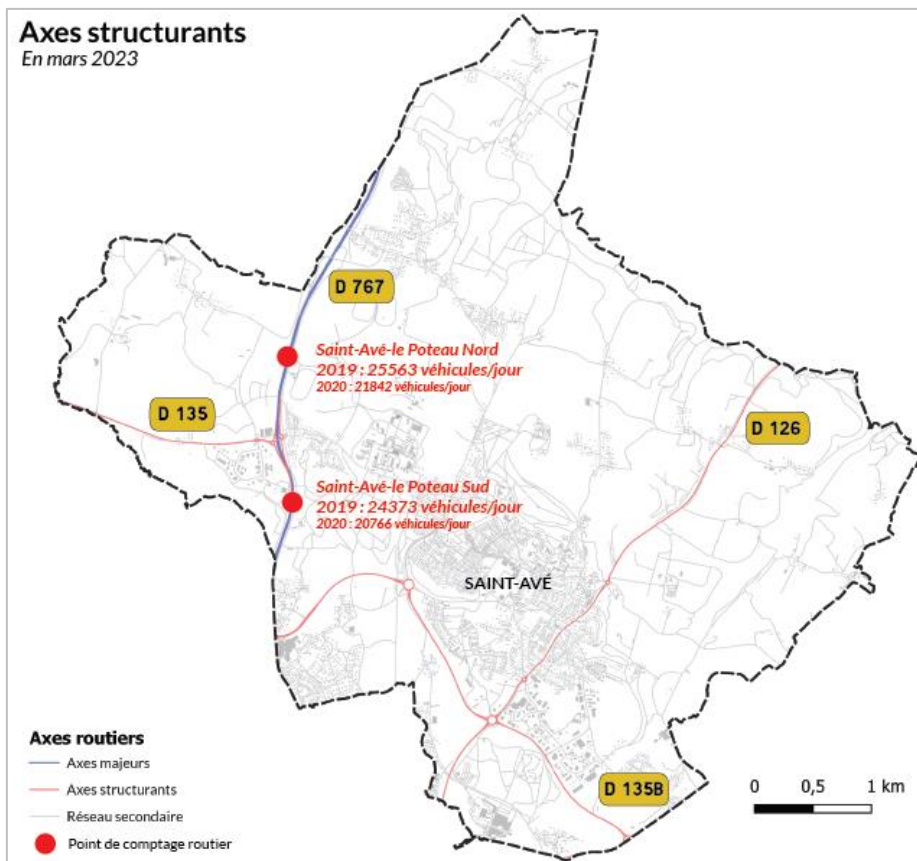
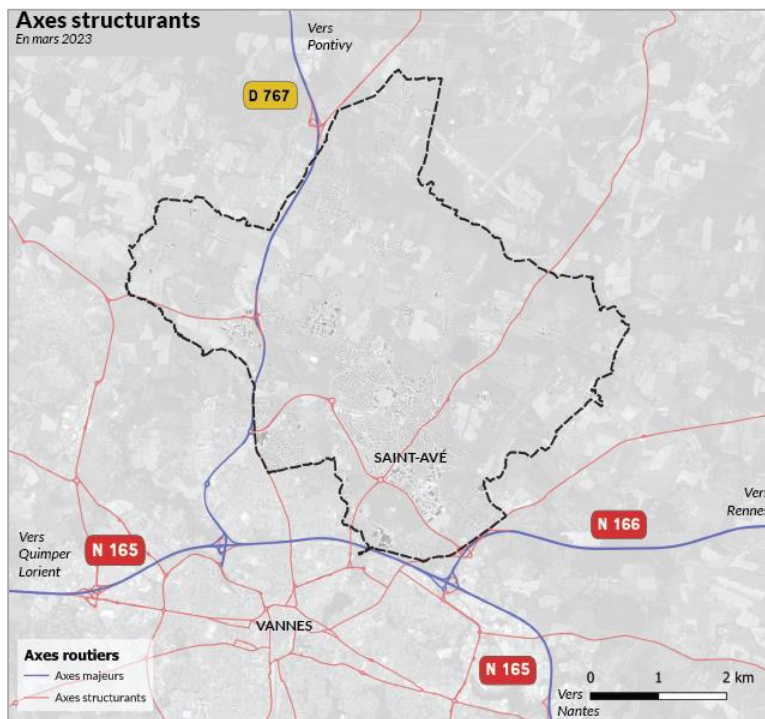
### LES ENJEUX DES EQUIPEMENTS

- // Assurer le maintien et la pérennité des équipements actuellement en place.
- // Veiller à l'accessibilité des futurs équipements sportif au nord du centre.
- // Anticiper l'extension de certains équipements face à l'arrivée de nouveaux habitants (notamment jeunesse, etc.).
- // Permettre et favoriser l'accueil de personnels de santé sur la commune (notamment médecin généraliste et autres spécialistes : pédiatres, ophtalmologue, dermatologue, etc.).
- // Prendre en compte les besoins et les attentes des habitants en matière d'équipements scolaires (collège public).
- // Favoriser l'implantation de structures d'accueil de jeunes enfants (crèche, MAM), pour répondre à un besoin accru.
- // S'interroger sur la création de lieux associatifs.

# X - LES DEPLACEMENTS ET LES MOBILITES

## 1. LES AXES STRUCTURANTS

La commune de Saint-Avé est facilement accessible depuis l'axe majeur **RD 767**, qui relie Vannes à Pontivy, et dessert la commune de Saint-Avé. Elle traverse l'ouest du territoire communal (sur un axe nord / sud) et joue un rôle primordial pour la mobilité vers les agglomérations alentours (Pontivy, Saint-Brieuc, Vannes) et fait la liaison notamment avec plusieurs autres axes majeurs ne traversant pas la commune de Saint-Avé. La commune bénéficie d'un réseau secondaire assez dense donnant lieu parfois à des problématiques aux portes d'entrée de la commune de Saint-Avé (notamment depuis et vers Vannes).



La commune bénéficie également d'axes structurants :

- la RD 126 (nord-est/sud), qui relie Vannes à Monterblanc/Plumelec,
- la RD 135 et la RD 135bis (est/ouest), qui relie l'ouest de la commune à la RN166.

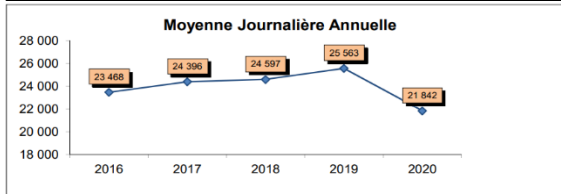
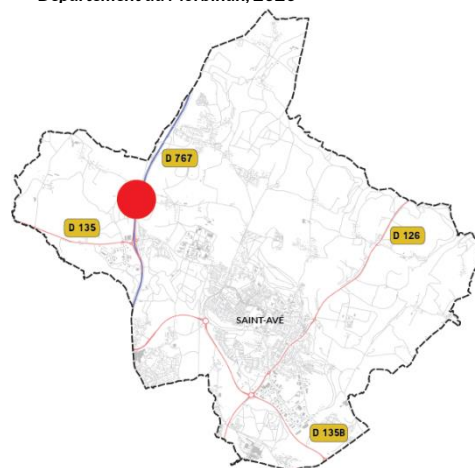
Plusieurs axes majeurs passant à proximité de la commune ont également un impact en termes de flux routiers :

- RN166 à l'est reliant Vannes à Rennes.
- RN165 au sud reliant Nantes à Quimper.

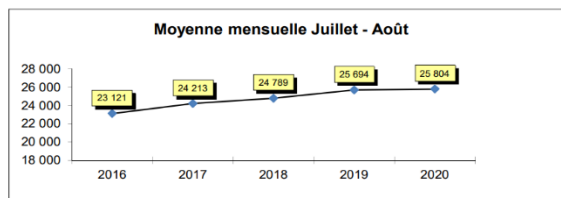
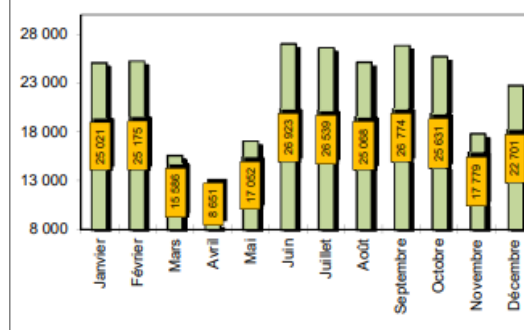
## Saint-Avé-le-Poteau Nord

Source : Direction des routes et de l'aménagement -  
Département du Morbihan, 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Janvier	21 835	22 472	23 788	23 885	25 021
Février	22 288	23 847	24 455	24 332	25 175
Mars	23 296	24 568	24 447	25 077	15 586
Avril	23 809	24 179	25 042	25 640	8 651
Mai	23 064	24 675	24 448	25 527	17 052
Juin	24 460	25 329	26 092	25 820	26 923
Juillet	23 611	24 576	25 248	26 526	26 539
Août	22 630	23 850	24 329	24 861	25 068
Septembre	24 986	25 270	25 554	26 230	26 774
Octobre	24 477	25 152	25 833	27 088	25 631
Novembre	23 665	24 817	23 722	26 650	17 779
Décembre	23 489	24 021	22 139	25 004	22 701
<b>MJA</b>	<b>23 468</b>	<b>24 396</b>	<b>24 597</b>	<b>25 563</b>	<b>21 842</b>
<b>Moy.été</b>	<b>23 121</b>	<b>24 213</b>	<b>24 789</b>	<b>25 694</b>	<b>25 804</b>



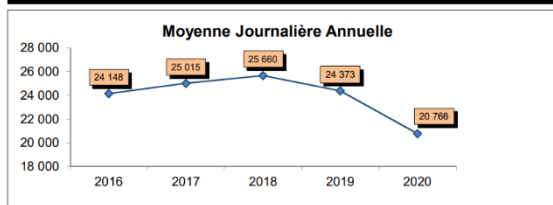
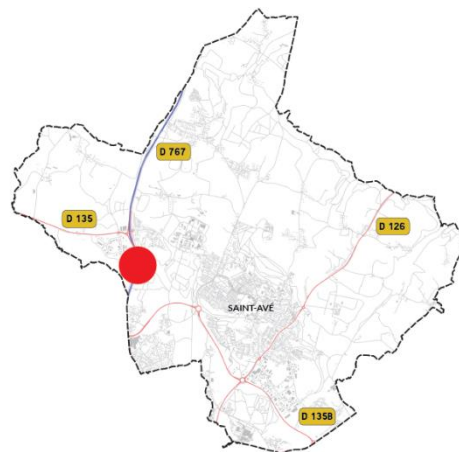
Moyenne Journalière Mensuelle 2020



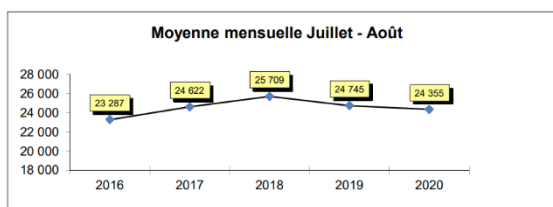
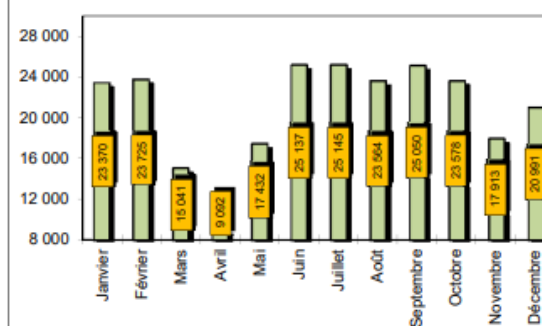
## Saint-Avé-le-Poteau Sud

Source : Direction des routes et de l'aménagement -  
Département du Morbihan, 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Janvier	22 520	23 080	24 376	22 935	23 370
Février	23 273	23 698	25 201	23 123	23 725
Mars	24 299	25 471	25 562	24 073	15 041
Avril	24 550	25 034	25 866	24 549	9 092
Mai	24 114	25 524	25 199	24 457	17 432
Juin	25 283	25 942	26 186	25 105	25 137
Juillet	24 311	24 696	26 315	25 498	25 145
Août	22 262	24 547	25 102	23 992	23 564
Septembre	25 548	26 168	26 657	24 883	25 050
Octobre	25 088	25 873	25 250	25 784	23 578
Novembre	24 364	25 434	25 853	24 625	17 913
Décembre	24 163	24 709	24 240	23 341	20 991
<b>MJA</b>	<b>24 148</b>	<b>25 015</b>	<b>25 660</b>	<b>24 373</b>	<b>20 766</b>
<b>Moy.été</b>	<b>23 287</b>	<b>24 622</b>	<b>25 709</b>	<b>24 745</b>	<b>24 355</b>
<b>Moy.hiver</b>	<b>23 951</b>	<b>24 711</b>	<b>25 080</b>	<b>23 980</b>	<b>20 770</b>
<b>% Poids Lourds</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,8%</b>	<b>7,5%</b>	<b>8,8%</b>



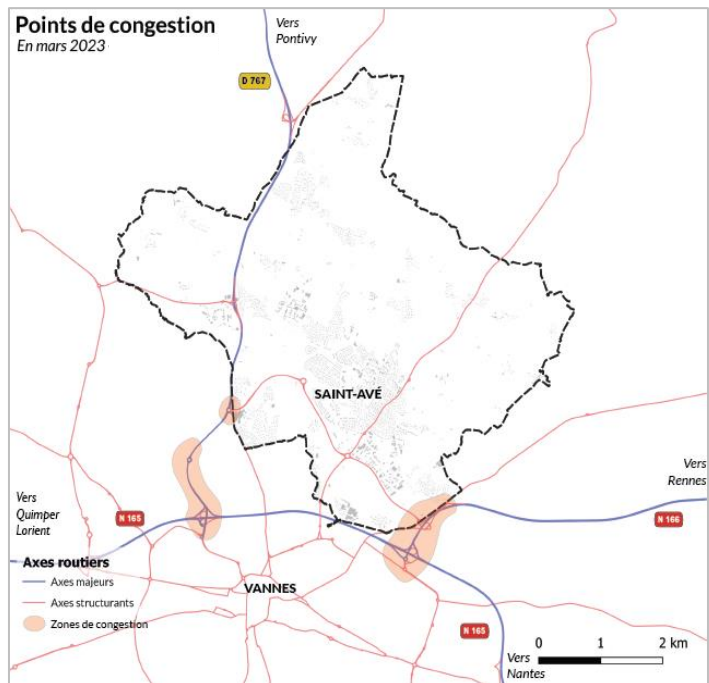
Moyenne Journalière Mensuelle 2020





Dans une grande majorité des territoires périurbains, la dépendance à la voiture est très importante, notamment du fait du manque de services de transport en commun au sein de la commune concernée. Malgré son caractère périurbain et la présence de quelques lignes du réseau de transports de l'agglomération Kicéo, Saint-Avé bénéficie tout de même d'une bonne communication avec le reste de l'agglomération.

Ces phénomènes de dépendance à l'automobile provoquent de nombreux engorgements sur des points stratégiques de l'agglomération et notamment des points qui ont des impacts sur la commune de Saint-Avé. Il existe notamment des flux importants sur les grands axes desservant la commune ainsi que l'agglomération, il n'existe que très peu de points de congestion directement liés à la commune. Les routes concernées principalement par des phénomènes de congestion aux heures de pointe sont surtout les échangeurs situés au niveau des grands axes majeurs soit l'axe RN165 Nantes Quimper desservant la commune de Saint-Avé au niveau de l'échangeur RN165/RD767.



L'étude se focalise sur les points de congestion des axes desservant Saint-Avé



## 2. LES MODES DE DEPLACEMENTS DES ACTIFS

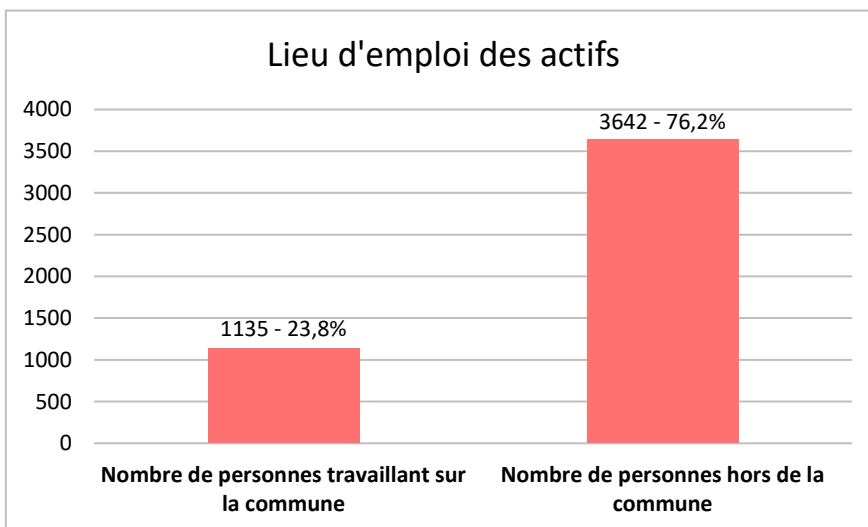
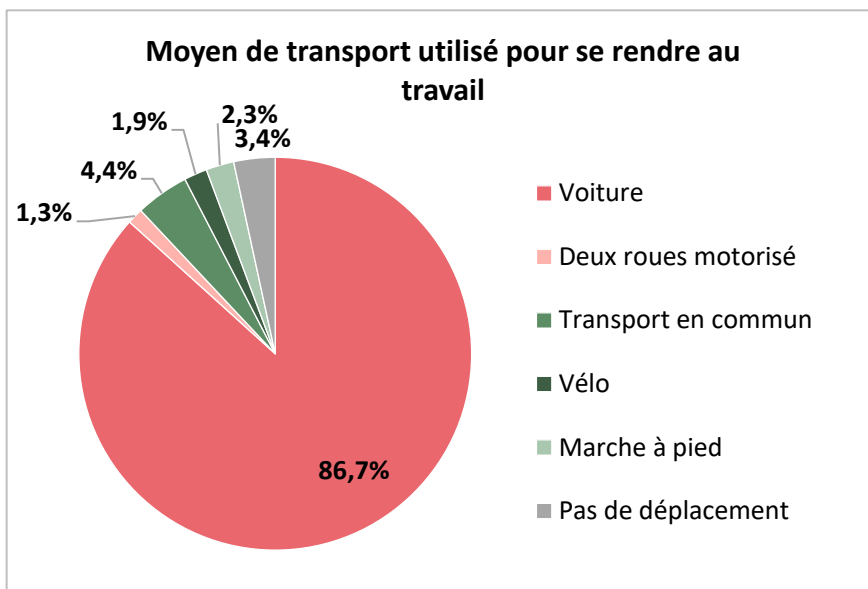
La voiture est le moyen de locomotion le plus utilisé par les actifs de Saint-Avé pour se rendre au travail : 86,7% d'entre eux se déplacent en voiture. Les transports en commun arrivent en deuxième position avec 4,4%. 3,4% n'utilisent aucun moyen de locomotion : il s'agit notamment des auto-entrepreneurs, des artisans ou dans de moindre mesure des agriculteurs. Nous retrouvons ensuite la marche à pied avec 2,3%, puis l'utilisation de vélos avec 1,9% et enfin, des deux-roues avec 1,3%.

Cependant, malgré la desserte en transports en commun, ils restent peu utilisés pour les trajets quotidiens domicile/travail. La voiture individuelle reste le principal mode de déplacement des actifs sur la commune.

En effet, les migrations pendulaires induites par l'attractivité économique de Vannes obligent majoritairement les actifs à se déplacer hors de la commune notamment vers des zones d'activités de l'agglomération non ou insuffisamment desservies par les transports collectifs.

Il en est de même pour les scolaires, doivent quitter le territoire quotidiennement dès le collège / lycée induisant là aussi un nombre important de déplacements pour la plupart assurés par les transports collectifs dédiés mais aussi par le biais des véhicules familiaux.

L'équipement automobile reste conséquent et stable (plus de neuf ménages sur dix disposent d'au moins une voiture), pour autant la part modale des véhicules motorisés baisse légèrement au profit de la marche à pied et des transports collectifs, ce qui révèle probablement à la fois une meilleure prise en compte des alternatives disponibles par les usagers mais aussi certainement une inadéquation moins importante de l'offre avec les besoins (service avec une fréquence plus cadencée, un parcours plus simple et efficace).

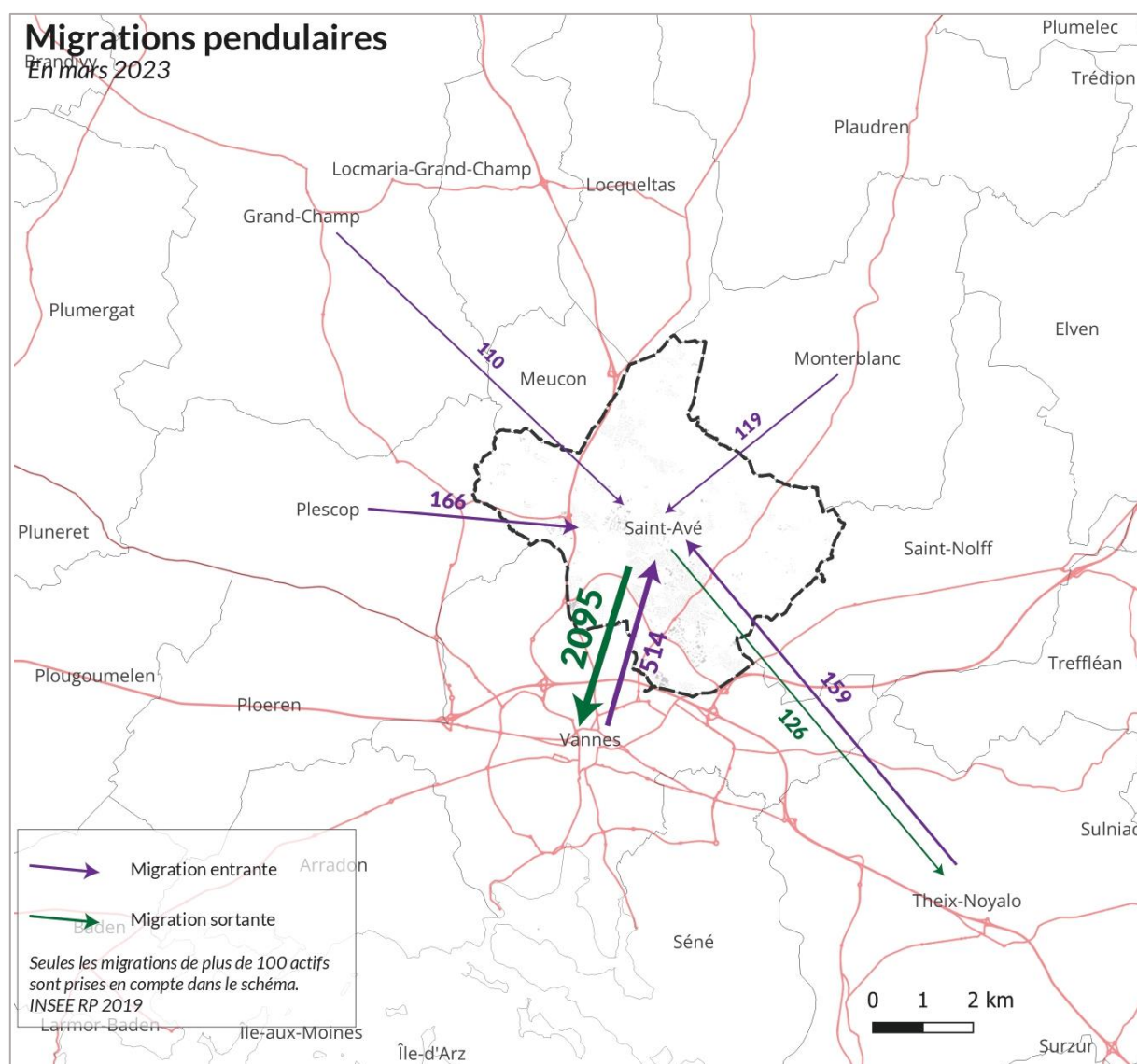




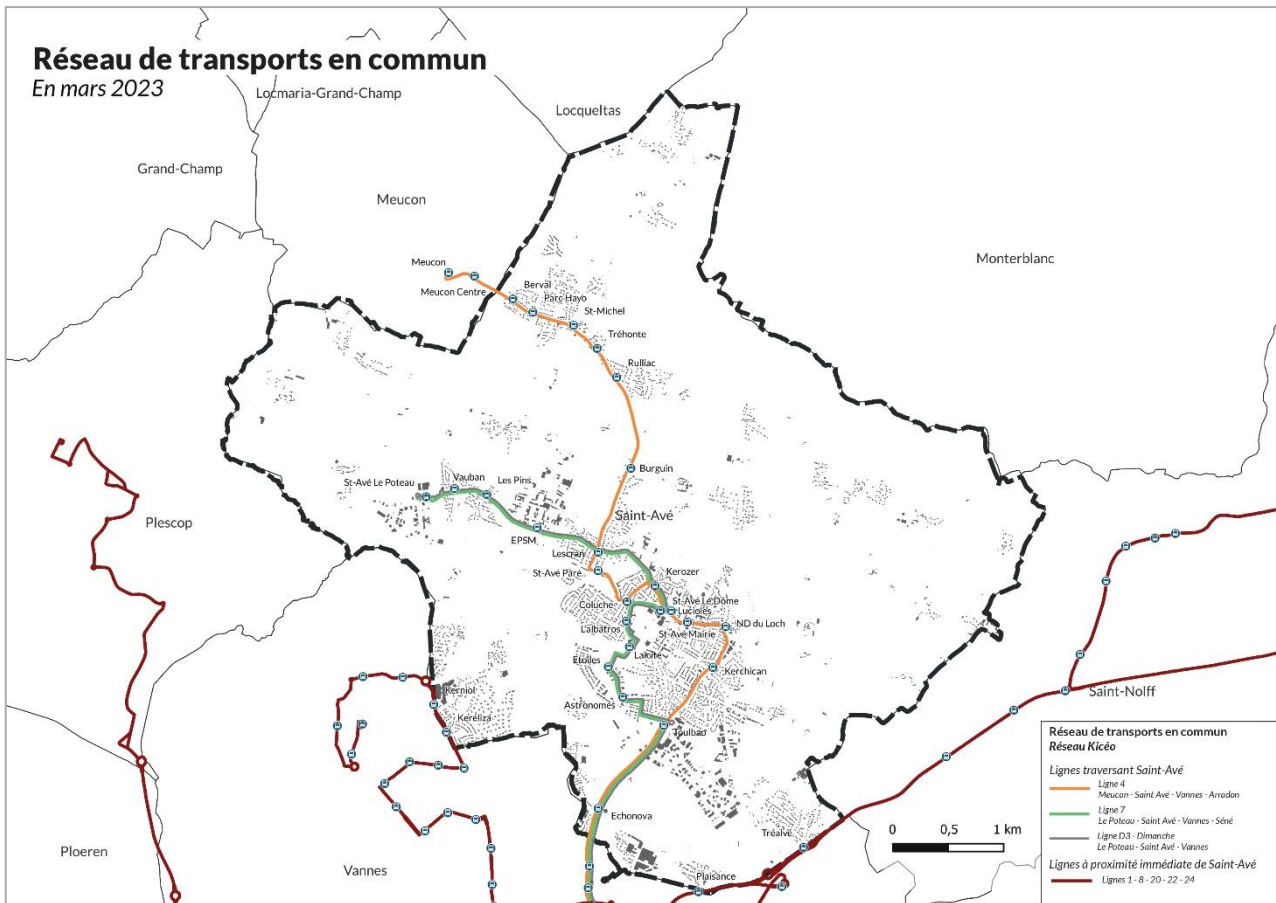
Toutefois, cette évolution des comportements est à nuancer : dès lors que la voiture est compétitive en durée de parcours, quel que soit le mode de transports qui lui est opposé, c'est elle qui l'emporte généralement. On sait ainsi par exemple que les déplacements à pied n'excèdent que rarement la dizaine de minutes et ceux à vélo sont de l'ordre du quart d'heure voire de la vingtaine de minutes sur des aménagements confortables. Au-delà c'est un autre mode de transport qui est choisi : le plus souvent, la voiture et cette tendance continue d'augmenter sur l'agglomération créant de plus en plus de congestion au sein du réseau routier.

Ainsi malgré le fait qu'un ménage sur deux ait déclaré que la question des déplacements quotidiens a influencé ou influence le choix de localisation de son logement, près de sept avéens sur dix travaillent ailleurs qu'à Saint-Avé.

Les déplacements avéens se font principalement au sein de la commune et avec Vannes mais aussi vers les autres communes périurbaines comme Theix Noyalou ou Plescop qui constituent des pôles majeur d'activités au niveau de l'agglomération vannetaise.



### 3. L'OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN



Il existe dans la commune de Saint-Avé 3 lignes de bus appartenant au réseau de transports en commun de l'agglomération de Vannes (dont 1 qui dessert la commune que le dimanche) :

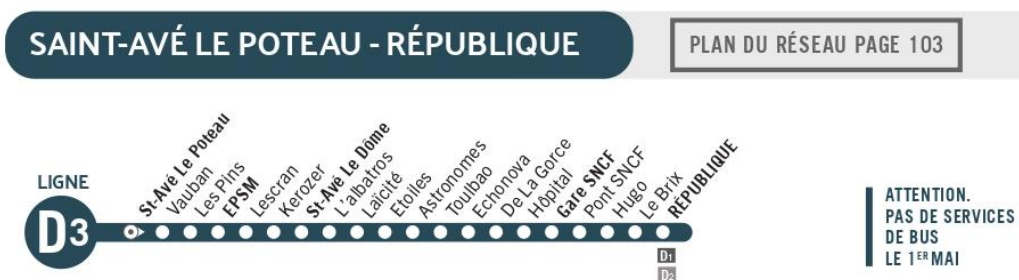
- Ligne 4** (Meucon – St-Avé – Gare – République – Médiathèque d'Arradon) – 9 arrêts à Saint-Avé : cette ligne dessert la commune de Meucon ainsi que le centre de Saint-Avé avec un passage dans le centre-bourg au nord de l'agglomération vannetaise puis traverse le centre de Vannes en passant par des points stratégiques comme la Gare SNCF ou encore l'hôpital. Il file ensuite vers l'ouest de l'agglomération, desservant la commune d'Arradon où il termine sa course. C'est un bus avec des niveaux de passage équivalent à une vingtaine de minutes et relie le centre de Saint-Avé à celui de Vannes en 15 minutes.



- Ligne 7 (Le Poteau – Le Dôme – République Séné Ajoncs) – 13 arrêts à Saint-Avé :** cette ligne dessert la zone d’activités de Saint-Avé-le-Poteau, l’EPSM également ainsi que le centre de Saint-Avé avec un passage au niveau du Dôme puis traverse comme la ligne 4 le centre de Vannes en passant par des points stratégiques comme la Gare SNCF ou l’hôpital, le centre historique, le port de Vannes ou encore République. Il file ensuite vers le sud de l’agglomération, desservant la commune de Séné où il finit sa course. C’est un bus avec des niveaux de passage équivalent à une vingtaine de minutes et relie le centre de Saint-Avé à celui de Vannes en 15 minutes.



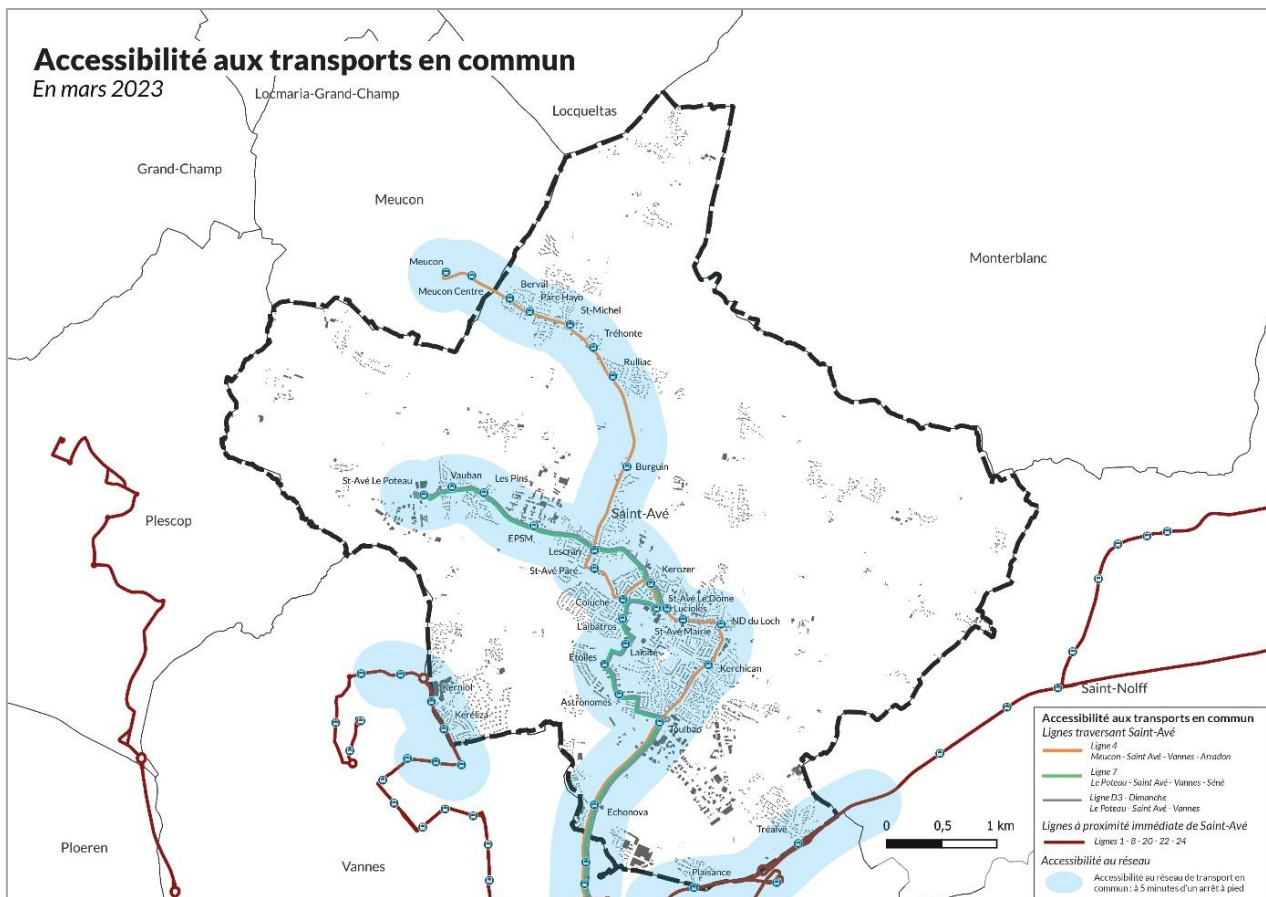
- Ligne du dimanche D3 (St-Avé – Le Poteau – République) – 13 arrêts à Saint-Avé :** cette ligne est une de celles qui desservent le dimanche le centre de Vannes. La D3 part de Saint-Avé allant de la zone du Poteau, en passant par le centre de la commune jusqu’à République dans le centre de Vannes.



En complément des lignes régulières, le service de transport à la demande CRÉACÉO propose une desserte des secteurs peu denses vers les lignes du réseau Kicéo. Il s’agit d’un transport vers des lignes fréquentées réalisé par réservation téléphonique.

La mobilité, c’est aussi celle des personnes à mobilité réduite. Le réseau de bus de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération met à disposition des personnes handicapées MOBICÉO, un service à la carte. Les personnes présentant un handicap d’au moins 80 % (établi par un médecin conseil) sont habilitées à l’utiliser. Elles le déclenchent à la demande, du lundi au dimanche, pour un trajet dans l’agglomération. Le réseau de transport en commun Kicéo met également à disposition des bus pour le transport scolaire vers les différent(e)s écoles, collèges et lycées de l’agglomération vannetaise. Par ailleurs, Kicéo mobilise parfois certaines de ses lignes de bus (ligne 4 et ligne 7), pour effectuer des doublages de bus dans les périodes d’heures de pointe (matin et soir) pour permettre que les enfants puissent tous aller dans leurs écoles respectives.

L’agglomération souhaite aller plus loin dans la mise en place de son réseau de transports en commun en augmentant la fréquence des différents bus et en variant les destinations. On note toutefois une bonne accessibilité des différents transports en commun sur la commune de Saint-Avé.



La carte de l'accessibilité aux transports en commun à Saint-Avé dévoile une commune qui est relativement bien desservie par les transports en commun qu'ils soient traversants, comme c'est le cas pour les lignes 4 et 7 qui relient le centre-ville de Saint-Avé au centre de Vannes, ou qu'ils soient adjacents comme c'est le cas avec les lignes 1, 8, 20, 22 et 24 qui desservent la commune de manière frontalière (Coëtligo-ligne 1, Tréalvé-lignes 8 et 20).

Aujourd'hui, les habitants attendent un transport en commun efficace, ce qui est le cas à Saint-Avé avec une zone urbaine desservie au niveau de points stratégiques (Le Poteau, EPMS, Berval, centre-ville). Toutefois, malgré cette efficacité, le transport en commun ne constitue pas une alternative crédible à la voiture qui constitue le moyen de transport le plus utilisé que ce soit pour des trajets internes ou encore des parcours vers le reste de l'agglomération (notamment l'université ou les zones d'emplois). Cela est peut-être dû notamment à la présence limitée des voies dédiées au bus, ne permettant pas à l'utilisateur de gagner du temps contre une utilisation de la voiture.

## 4. L'OFFRE DE STATIONNEMENT

L'offre de stationnement est répartie en deux catégories distinctes : le stationnement **privé** destiné aux actifs et résidents de la commune ainsi que **le stationnement sur l'espace public** concernant tous types d'usagers. L'absence d'offre de stationnement peut entraîner une forme de concurrence sur l'espace public, l'objectif étant ici de lutter contre le stationnement abusif. Les acteurs de cette thématique sont :

- **Les résidents** pour des stationnements de longue durée, notamment les actifs travaillant sur Vannes et habitant dans la commune de Saint-Avé,
- **Les actifs automobilistes** pour des stationnements sur un lieu de travail plutôt de longue durée pour des actifs travaillant sur la commune,
- **Les actifs effectuant un report modal de l'automobile** vers les TC ou modes doux, stationnant au niveau des pôles d'échanges,
- **Les visiteurs**, pour une durée courte, mais la prise en compte devant être aussi forte que pour n'importe quel usager.

Le stationnement réglementé est donc reconnu comme un outil en matière de mobilité. Il peut permettre de gérer cette concurrence entre les différents usagers offrant une augmentation des taux de rotation (évitant les véhicules ventouses des actifs) et ayant un impact fort sur l'urbanisme. Il existe des enjeux en matière d'accessibilité, de nuisances, de développement des modes plus vertueux ainsi que la sécurité de tous.



### STATIONNEMENT PRIVE

<i>Territoire Insee 2019</i>	<b>Résidences principales</b>	<b>Nombre de logements avec au moins un emplacement de stationnement</b>	<b>Taux de logements avec au moins un emplacement de stationnement</b>
<b>Saint-Avé</b>	4998	4394	87,9
<b>GMVA</b>	81756	65250	79,8
<b>Morbihan</b>	353880	272155	76,9

Le tableau montre que le stationnement privé à Saint-Avé est omniprésent, et plus fortement présent que dans le reste de l'agglomération ou même que dans le département. Cela est surtout dû à une poussée des actifs habitant la commune de Saint-Avé et travaillant sur le reste de l'agglomération sur le territoire, une poussée constatée dans une majorité de communes périurbaines. La majorité de ces actifs prennent leur véhicule pour aller travailler la journée et reviennent le soir sur la commune.

Pour que le stationnement soit le plus judicieux possible, il est nécessaire de prendre en compte pour les logements, le taux de motorisation des ménages en fonction du lieu de résidence et de la taille du

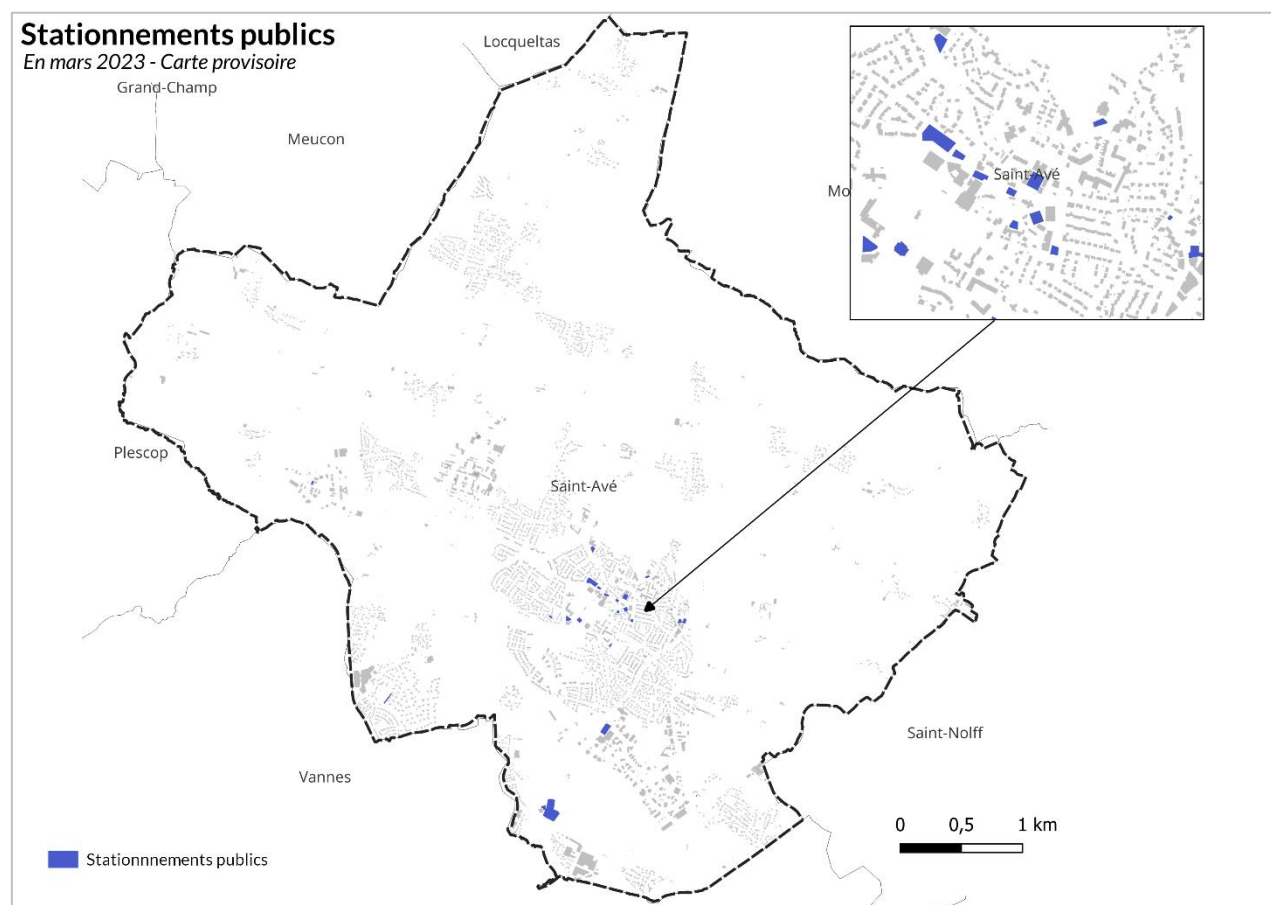
logement, et pour les activités économiques, la part modale d'actifs automobilistes souhaitée par la commune.

Plusieurs leviers d'actions sont identifiés et peuvent être mobilisés :

- Revoir les normes minimum et les critères d'attribution du stationnement (en lien avec les évolutions à horizon 10 ans avec la taille des ménages ou encore les objectifs liés au développement des modes plus doux et plus vertueux).
- Limiter le stationnement dans les zones proches desservies de façon qualitative par les transports en commun.
- Mutualiser les stationnements.

## STATIONNEMENT PUBLIC

La commune de Saint-Avé dispose de plus de 1 500 places publiques. En ce qui concerne ce type de stationnement, il s'organise à plusieurs endroits stratégiques : essentiellement aux abords des différents équipements mais également de part et d'autre des axes routiers principaux de la commune et dans plusieurs zones résidentielles. Saint-Avé dispose ainsi de places de stationnement public réparties dans le bourg et dans ses extensions. Il n'y a pas de réelle problématique de stationnement sur le territoire, le stationnement public est relativement bien développé par rapport au nombre d'habitants.



De plus, pour favoriser les taux de rotation des différents usagers et faciliter l'accès aux divers commerces de proximité, la commune a mis en place des zones bleues pour du stationnement limité. Les zones concernées sont : parkings de l'Hôtel de Ville, de l'église, des anciens combattants, rue et place Duguesclin, place François Mitterrand, place Notre-Dame du Loc.

Les usagers disposent également rue Bossuet de 20 places de stationnement en **zone bleue de courte durée** où le stationnement est limité à 20 minutes.



Pour finir, la commune de Saint-Avé possède une aire de covoiturage au niveau de l'Echonova au sud de la commune. Il y a aussi une aire de covoiturage au niveau de Coëtdigo mais elle est sur le territoire de la commune de Vannes. Un projet d'une aire de covoiturage au niveau de la zone du Poteau est actuellement étudié, mais il n'y a pas de terrain disponible à ce jour.

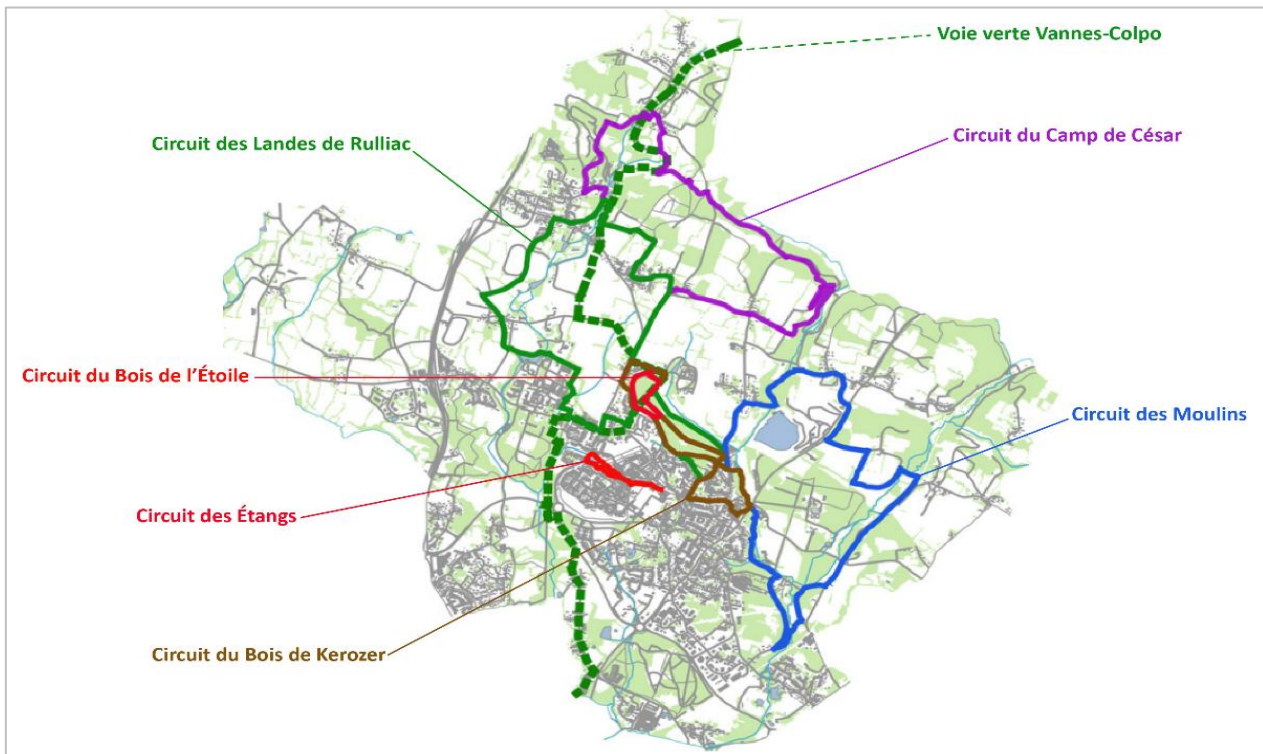
## 5. LES MODES DOUX ACTIFS

### A. LA MARCHÉ

Saint-Avé ne recense aucun chemin de Grande Randonnée (GR). Néanmoins, le territoire communal dispose d'un maillage pédestre sur son territoire avec plusieurs circuits de randonnée balisés :

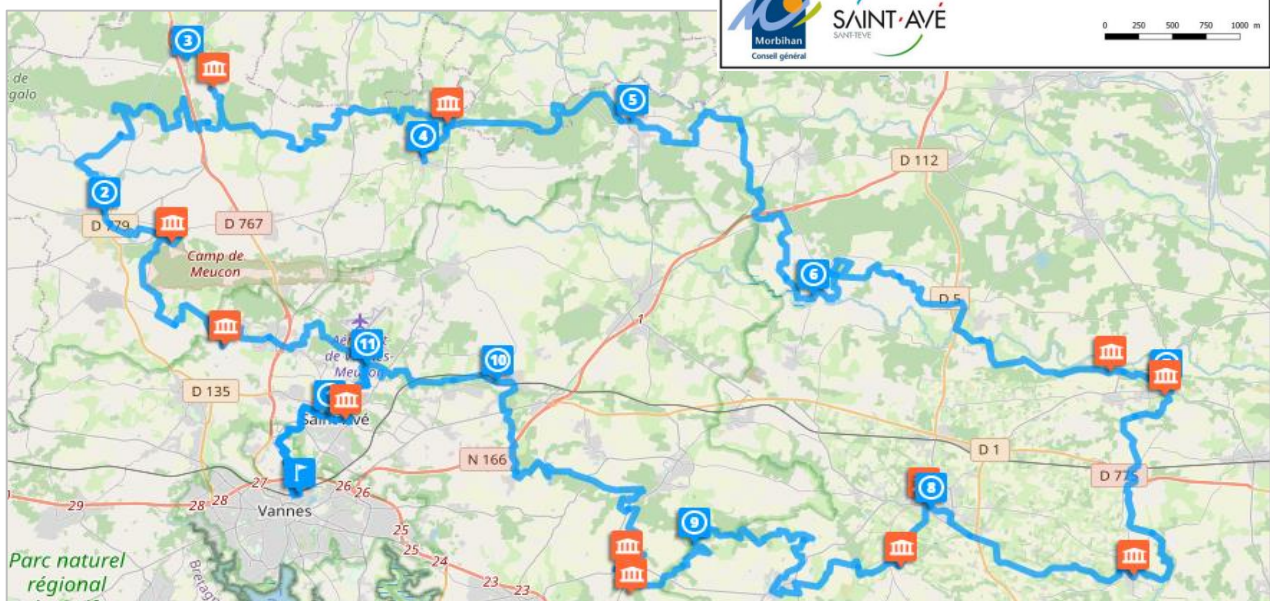
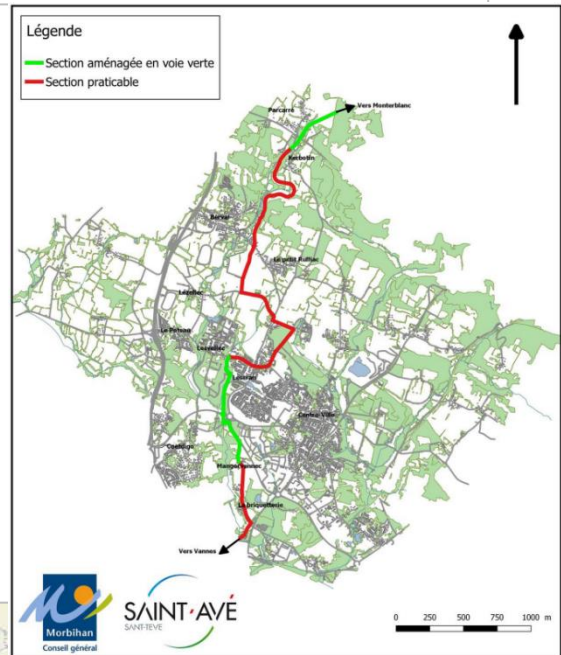
- Bois de Kérozer (5,5 km),
- Camp de César (9,5 km),
- Landes de Rulliac (9,5 km),
- Moulins (10 km),
- Bois de l'étoile,
- Des étangs (1,3 km),
- Un circuit de Grande Randonnée de Pays (GRP) : + de 200 km à la découverte de l'arrière-pays de Vannes.





La commune recense également des chemins piétonniers aménagés :

- **La voie verte : Vannes Colpo**, qui relie la Gare de Vannes et les communes voisines au nord. Réservée aux piétons et vélos, elle permet de relier Saint-Avé à la gare vers le centre-ville de Vannes au sud, et aux communes voisines au nord. Son tracé reprend en grande partie celui de

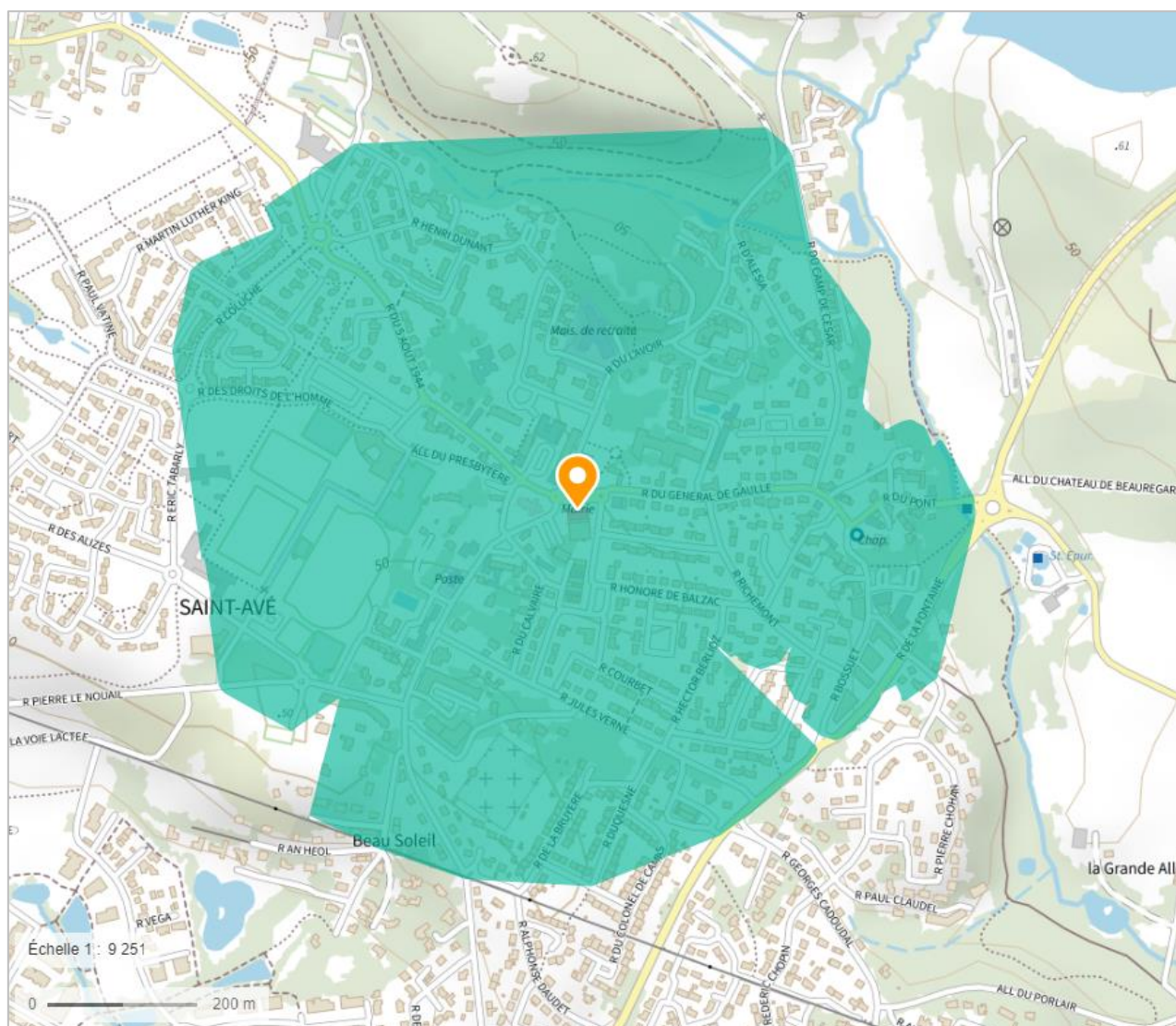




l'ancienne voie de chemin de fer, supprimée en 1946.

- De nombreux chemins piétons

## B. LES TEMPS DE PARCOURS



Périmètre accessible à pied en 10 minutes depuis la mairie- Géoportail, 2022

En partant de la mairie de Saint-Avé, une majorité du centre bourg est accessible en moins de dix minutes à pied. Cela montre à quel point la commune se révèle grande en termes de superficie et que la marche peut se révéler longue lorsqu'on souhaite traverser la ville de part et d'autre. Cependant, l'intégralité de la commune est accessible en voiture également en dix minutes.

## C. LE VELO

Dans le cadre de sa politique du développement des modes de transport plus propres, la commune a fait plusieurs constats :

- Jusqu'en 2023, une station Vélocéo était située à l'esplanade du Dôme. Afin d'encourager la pratique du vélo sur son territoire et permettre des trajets plus longs grâce à l'assistance électrique, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération avait déployé un dispositif de vélos en libre-service 100% électrique : 12 stations étaient réparties en cœur d'agglomération, composées de 120 vélos à assistance électrique. Il s'agissait d'un système de location (pass annuel ou journalier). A partir de 2023, ce système de location courte durée est remplacé par des locations longues durées de vélos électriques.
- Des pistes cyclables dans le centre et en direction des axes principaux
- Une utilisation du vélo électrique en hausse

Cependant, certains habitants ont fait part d'un potentiel manque de **stationnement vélo** couverts / abrités. Il y a actuellement peu de places couvertes. On constate une méconnaissance de leur emplacement.



## 6. CONSTATS ET ENJEUX

### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- // Des axes majeurs facilement accessibles en direction des grands pôles (Vannes, Nantes, Rennes, Quimper)
- // Un réseau secondaire bien développé en direction des communes voisines
- // Des problèmes de congestion liés à la localisation en porte d'entrée de l'agglomération vannetaise
- // Une dépendance à l'automobile expliquée par une situation périurbaine
- // Une offre alternative à la voiture en développement :
  - Une desserte en transports en commun de différents secteurs stratégiques de Saint-Avé (Centre, Le Poteau, entrée de Kermelin)
  - Un service de location de vélos électriques géré par l'agglomération
  - Des itinéraires de randonnée

### LES ENJEUX DE DEPLACEMENTS ET DE MOBILITES

- // Préserver l'offre en mobilité active, et la développer autant que possible.
- // Prendre en compte dans les futures opérations et développer au sein de l'existant les modes actifs (marche, vélo, etc.) : sécurisation, itinéraire, etc.
- // Analyser les besoins en aire de covoiturage et si besoin prévoir leur localisation.
- // Permettre le développement du réseau de transport en commun et s'interroger sur la problématique de la fréquence et des destinations vers Vannes.
- // Intégrer les besoins en stationnement au sein des opérations actuelles et futures (stationnement habitants et visiteurs) en lien avec l'offre en transport en commun, et les autres modes.