



Ville de Saint-Avé

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 1d RAPPORT DE PRESENTATION JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU



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

PREAMBULE	5
LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	6
1. Le cadre dressé par les documents de rang supérieur	6
2. Les documents supra-communaux de Saint-Avé.....	7
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET.....	15
1. La réflexion autour des hypothèses de développement démographique et de l'habitat à l'horizon 2035	15
2. Méthode de calcul et évaluation des besoins en logements.....	16
JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET SES PIECES.....	28
1. La traduction réglementaire des orientations du PADD	28
2. Le règlement : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles.....	41
3. Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leurs justifications	105
4. Justification des prescriptions définies à travers le règlement	122
LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.....	175
ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	189
LES INDICATEURS DE SUIVI.....	190

PREAMBULE

L'article R151-2 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de :

« 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement

Et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

1. LE CADRE DRESSE PAR LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

A. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

1. *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
2. *Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;*
3. *Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
4. *Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

B. LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. »*

Un PLU se doit également de prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) lorsque celui-ci existe. En l'occurrence, un Schéma de Cohérence Territoriale a été adopté en 2015 au niveau de la région Bretagne.

2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE SAINT-AVE

Approuvé en 2020, le SCoT a été conçu et intégré sur la base d'un cadre normatif qui a depuis évolué de manière substantielle. Il n'a ainsi pas pu intégrer les évolutions législatives successives de la planification de l'urbanisme, parmi lesquelles la loi Climat et Résilience, ainsi que les documents de rang supérieur (SRADDET, SDAGE et PGRI), qui lui sont postérieurs. Aussi le SCoT Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération ne revêt les traits d'un SCoT intégrateur, il prend en compte la Charte du PNR et le plan d'exposition au bruit. Par conséquent, la prise en compte ou la compatibilité avec le SRADDET, le SDAGE et le PGRI seront démontrés en plus du SCoT.

A. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE GOLFE DU MORBIHAN – VANNES AGGLOMERATION (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il définit de grandes orientations sur des thématiques aussi diverses que l'habitat, le développement économique, les transports, etc.

Saint-Avé dépend du SCoT de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, approuvé le 13 février 2020. Il est en cours de révision.

Le SCoT de GMVA est dit « intégrateur » pour deux documents supra-communaux, il intègre les différents documents de rang supérieur suivants :

- Charte du Parc Naturel Régional – « Golfe du Morbihan »
- Plan d'exposition au bruit (PEB)

Il s'agit de démontrer la comptabilité du projet de PLU avec le SCoT GMVA approuvé. (Cf tableau aux pages suivantes).

Orientation du SCoT (DOO)	Projet de PLU de Saint-Avé
Axe 1 : Organisation du développement pour une gestion économe et équilibrée du territoire	
<p>Orientation 1 : Assurer un développement équilibré et respectueux du territoire</p>	<p>La commune de Saint-Avé est identifiée comme première couronne du cœur de l'agglomération.</p> <p>Le projet de PLU envisage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'accompagner la croissance démographique, estimée à +1,49%/an, soit l'accueil de 3 200 habitants supplémentaires. - L'organisation d'un développement cohérent du tissu bâti, en permettant la densification : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Du centre de Saint-Avé, ▫ Des entités bâties en continuité du centre (Belle Croix, Tréalvé), ▫ Des entités bâties constituées en périphérie (Park Hayo, Berval, Le Petit Rulliac, Lézellec, Liscuit, Kerdogan, Coëtdigo, la Briqueterie, Poignant, Plaisance). - De permettre la réalisation d'opérations de développement de l'habitat (ZAC Beau Soleil, ZAC Cœur de Ville), de nouveau(x) site(s) à envisager si nécessaire. - De limiter le développement des hameaux en campagne (extensions et annexes mesurées, et changements de destination pour les bâtiments identifiés). - 56% de la production de logements en densification de l'enveloppe urbaine : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Environ 900 logements produits en densification (dont 210 pour la ZAC Cœur de Ville, 690 en densification au coup par coup). ▫ Environ 700 logements en extension (310 logements pour l'OAP Jacques Brel et 390 au sein de la ZAC Beau Soleil. ▫ (Sans comptabiliser les logements réalisés entre 2019 et 2024). - Une seule extension de l'enveloppe urbaine, localisée rue Jacques Brel, en continuité du centre de Saint-Avé, d'une superficie de 9,2 ha. - Une zone d'extension pour le développement d'activités tertiaires (extension Saint-Thébaud), d'une superficie de 3,8 ha.

Orientation du SCoT (DOO)	Projet de PLU de Saint-Avé
<p>Orientation 2 : Promouvoir une offre de logements équilibrée et un urbanisme durable</p>	<p>Le projet de PLU permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La production de 2 100 logements entre 2019 et 2024, soit environ 130 par an, selon le PADD. - La réalisation de logements sociaux, au sein de sites couverts par une OAP sectorielle et également au sein des zones urbaines (règlement écrit – 20% pour les opérations de plus de 5 logements et en Ua 25% dès 16 logements). - La consolidation de l'aire d'accueil des gens du voyage (classée en Ubv). - 56% de la production de logements en densification de l'enveloppe urbaine. - D'encadrer la densification, grâce à l'OAP thématique, et ainsi mettre en œuvre une densification douce et acceptée et également grâce aux OAP couvrant des sites en densification. - De tendre vers une densité de 35 logements par hectare. - De modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de plus de 50%.
<p>Orientation 3 : Organiser des mobilités durables</p>	<p>Le projet de PLU définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des emplacements réservés permettant d'acquérir des chemins existants ou de réaliser de nouveaux chemins piétons / mobilités douces, notamment en direction des villages proches du centre (le long de la route de Meucon par exemple) et ayant pour objectif l'élargissement de voirie existante. - Des secteurs de densification et de développement de l'urbanisation à proximité d'arrêts de transport en commun - Des normes en matière de stationnement, en fonction des zones et des destinations des constructions, au regard de l'offre publique existante et des besoins. - Des orientations pour bien intégrer le stationnement vélo à travers l'OAP qualité urbaine.
<p>Orientation 4 : Renforcer la qualification de destination d'exception par la qualité des aménagements et des paysages</p>	<p>Le projet de PLU identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les landes remarquables par un zonage dédié (Nla). - Les espaces boisés (par un zonage dédié Nf et par le classement des petits bois en espace boisé classé). - Les éléments bâtis à préserver et les prescriptions à respecter. - Les bâtiments pouvant changer de destination en campagne, et définit des recommandations en annexe du règlement écrit. - Les secteurs naturels à préserver : les espaces verts, les haies, arbres remarquables isolés, alignement d'arbres, etc. - La coupure verte entre Vannes et le centre de Saint-Avé comme secteur à préserver.
<p>Orientation 5 : Traduire localement les dispositions de la loi littoral</p>	<p><i>Non concerné</i></p>

Orientation du SCoT (DOO)	Projet de PLU de Saint-Avé
Axe 2 : Maintenir et développer les conditions de l'attractivité du territoire	
<p>Orientation 6 : Conforter les espaces agricoles et naturels au cœur du projet</p>	<p>Le projet de PLU permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation des espaces agricoles, en les classant en zone agricole. - La préservation des landes, des espaces boisés, des éléments naturels tels que les haies, les alignements d'arbres, les espaces verts et les arbres isolés, notamment grâce à l'OAP trame verte, bleue et noire. - La préservation des réservoirs de biodiversité, notamment la trame bleue (dont les zones humides et les cours d'eau) et la trame verte. - De limiter la consommation de terres agricoles et naturelles (modération supérieure à 50%). - De prendre en compte la diversification économique, notamment la production d'énergie renouvelable. - L'identification et la préservation d'espaces verts en ville, qu'ils soient publics ou privés, pour renforcer la place de la nature en ville. - La prise en compte des différents risques présents sur la commune (notamment risque inondation).
<p>Orientation 7 : Se donner les moyens d'une exemplarité environnementale et énergétique</p>	<p>Le projet de PLU permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De promouvoir et d'encadrer le développement de système de production d'énergie renouvelable (au sol, en toiture, etc.) et d'envisager une zone dédiée à la production d'énergie renouvelable (Ner à l'ancienne carrière de Liscuit). - De développer l'offre de mobilité douce (nombreux emplacements réservés pour l'acquisition ou la création de cheminement doux). - De préserver les ressources naturelles et agricoles. - De préserver les ressources en eau (potable, assainissement, etc.).
<p>Orientation 8 : Accompagner les évolutions démographiques et sociales par les équipements et services</p>	<p>Le projet de PLU définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un emplacement réservé pour la création d'une aire de camping-car, équipement non présent actuellement sur la commune. - Un emplacement réservé pour la création d'un nouveau cimetière, l'actuel arrivant à saturation. - Une zone de développement des équipements, en plein cœur de ville (rue Baudelaire, en face de la gendarmerie). - Des zones dédiées aux équipements publics, avec un règlement écrit adapté.

Orientation du SCoT (DOO)	Projet de PLU de Saint-Avé
<p>Orientation 9 : Conforter l'attractivité économique au service de l'équilibre du territoire</p>	<p>Le projet de PLU identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs de centralité et d'implantation périphérique, pour assurer une offre complémentaire et définit des règles d'implantation (destination, surface, mode d'implantation). - Des linéaires commerciaux, souples et stricts, pour encadrer les changements de destination. - Des zones dédiées aux activités économiques, en fonction des constructions actuelles et des projets futurs : avec ou sans activités commerciales, activités tertiaires, etc. et définit une réglementation favorisant la densification (hauteur et implantation des constructions notamment). - Une zone d'extension pour accueillir de nouvelles entreprises tertiaires sur le territoire (1AUt).

B. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

Le Programme local de l'habitat **2019-2024** de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération a été approuvé en juin 2019.

Réalisé en lien avec le SCoT, il s'appuie pleinement sur ces orientations. Il met en exergue huit grands enjeux qui s'inscrivent dans le projet de territoire et la politique de l'habitat portés par l'intercommunalité :

- /// 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

Afin de répondre aux enjeux et orientations de la politique de l'habitat, 8 actions opérationnelles et pragmatiques ont été définies. **Le PLH fait actuellement l'objet d'une révision.**

Il s'agit de démontrer la comptabilité du projet de PLU avec le PLH 2019-2024 de GMVA.

Orientation du PLH	Projet de PLU de Saint-Avé
<p>Orientation 1 : Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCoT</p>	<p>Le projet de PLU permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La production de 2 100 logements entre 2019 et 2024, soit environ 130 par an, un nombre de logements annuel supérieur aux objectifs du PLH, mais qui répond à un besoin de création de nouveaux logements sur le territoire de GMVA. - De conforter le rôle de Saint-Avé comme première couronne du cœur de l'agglomération.

Orientation du PLH	Projet de PLU de Saint-Avé
<p>Orientation 2 : Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine</p>	<p>Le projet de PLU permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De tendre vers une densité de 35 logements par hectare, tout en différenciant en fonction des spécificités des secteurs (notamment au sein des OAP sectorielles – desserte, topographie, éléments naturels, etc.). - L'organisation d'un développement cohérent du tissu bâti, en permettant la densification : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Du centre de Saint-Avé, ▫ Des entités bâties en continuité du centre (Belle Croix, Tréalvé), ▫ Des entités bâties constituées en périphérie (Park Hayo, Berval, Le Petit Rulliac, Lézellec, Liscuit, Kerdogan, Coëtdigo, la Briqueterie, Poignant, Plaisance). - 56% de la production de logements en densification de l'enveloppe urbaine. - De mobiliser du foncier à court terme (ZAC Beau Soleil, ZAC Cœur de Ville) et à long terme (Zone AUa rue Jacques Brel avec l'application d'un PAPAG, pour une durée de 5 ans).
<p>Orientation 3 : Poursuivre une politique foncière ambitieuse</p>	<p>Le PLU encourage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La densification des entités bâties, classées en zone U. Plusieurs outils mobilisés : OAP sectorielles, OAP thématique densification, règlement écrit (implantation des constructions, hauteur, etc.). <p>Le PLU identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les capacités de densification des zones urbaines.
<p>Orientation 4 : Assurer une production locative sociale dynamique</p>	<p>Le PLU favorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de logements sociaux, au sein de sites couverts par une OAP sectorielle et également au sein des zones urbaines (un minimum de logements sociaux est défini, en fonction du nombre de logements).
<p>Orientation 5 : Diversifier l'offre de logements, renforcer l'accèsion abordable pour l'accueil des actifs et des familles, intégrer la mutation de la production locative privée</p>	<p>Le PLU permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction de logements sociaux, grâce aux règles de production de logements sociaux.
<p>Orientation 6 : Mobiliser et entretenir le parc ancien</p>	<p><i>La commune de Saint-Avé n'est pas concernée par la problématique de logements vacants (4,2% en 2019).</i></p>
<p>Orientation 7 : Répondre aux besoins des publics spécifiques</p>	<p>Le PLU permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction d'hébergement (notamment pour personnes âgées, pour jeunes travailleurs, etc.) au sein des zones urbaines Ua, Uba et Ubb (les centralités et les extensions plus récentes) et de la zone à urbaniser (1AUa). - La mutation du secteur de la résidence du parc, qui accueille actuellement un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et des logements. - La consolidation de l'aire d'accueil des gens du voyage (classée en Ubv).

Orientation du PLH	Projet de PLU de Saint-Avé
Orientation 8 : Observer et évaluer la politique publique de l'habitat	<i>Non concerné</i>

C. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

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 :

- ▀ **Axe 1 : Engager une politique cyclable ambitieuse**
- ▀ **Axe 2 : Optimiser les transports collectifs urbains et interurbains**
- ▀ **Axe 3 : Encourager et poursuivre les actions en faveur de l'intermodalité**
- ▀ **Axe 4 : Mettre en place un plan de mobilité touristique à l'échelle du territoire**
- ▀ **Axe 5 : Communiquer sur les mobilités alternatives**
- ▀ **Axe 6 : S'engager dans l'innovation**
- ▀ **Mettre en œuvre le PDU**

Orientation du PDU	Projet de PLU de Saint-Avé
Axe 1 : Engager une politique cyclable ambitieuse	Le projet de PLU définit : <ul style="list-style-type: none"> - Des emplacements réservés permettant d'acquérir des chemins existants ou de réaliser de nouveaux chemins piétons / mobilités douces, notamment en direction des villages proches du centre (le long de la route de Meucon par exemple) et ayant pour objectif l'élargissement de voirie existante. - Des normes de stationnement deux roues, pour certaines destinations au sein de certaines zones urbaines et à urbaniser (règlement écrit). - Des orientations pour bien intégrer le stationnement vélo (OAP qualité urbaine).
Axe 2 : Optimiser les transports collectifs urbains et interurbains	Le PLU définit : <ul style="list-style-type: none"> - Des secteurs de densification et de développement de l'urbanisation à proximité d'arrêts de transport en commun
Axe 3 : Encourager et poursuivre les actions en faveur de l'intermodalité	<i>Non concerné.</i>
Axe 4 : Mettre en place un plan de mobilité touristique à l'échelle du territoire	<i>Non concerné.</i>

Orientation du PDU	Projet de PLU de Saint-Avé
Axe 5 : Communiquer sur les mobilités alternatives	<i>Non concerné.</i>
Axe 6 : S'engager dans l'innovation	<i>Non concerné.</i>

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

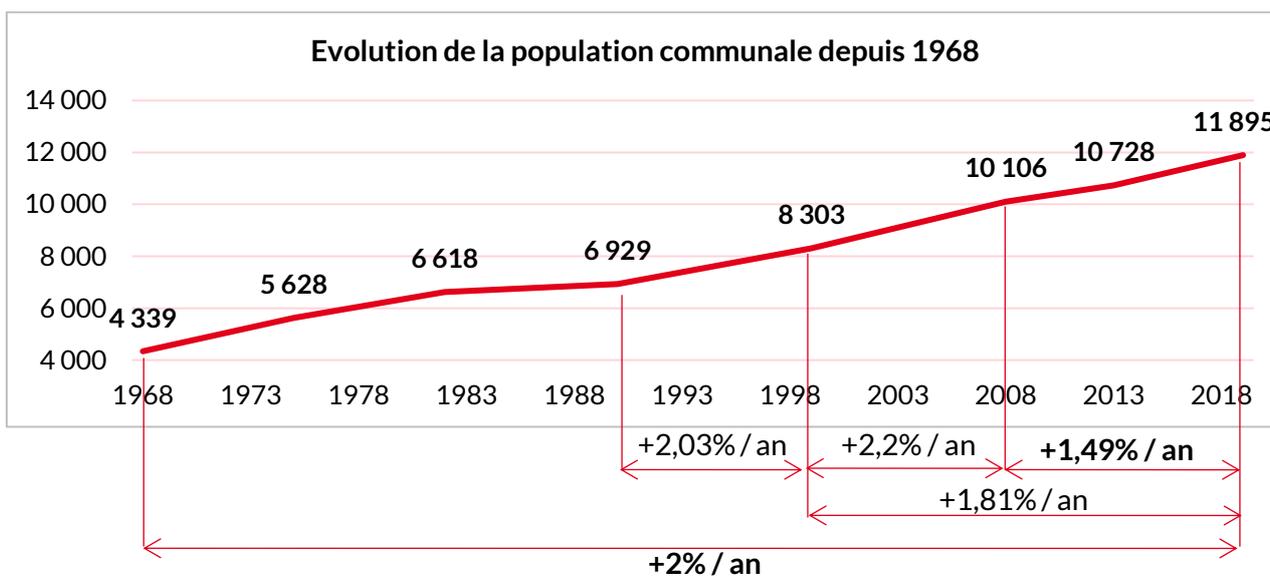
1. LA REFLEXION AUTOUR DES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT A L'HORIZON 2035

A. RAPPEL DES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES RECENTES

Depuis 1968, la population de Saint-Avé est en constante augmentation. La commune comptait 4 339 habitants en 1968 et a atteint 11 895 en 2019. La population a plus que doublé en 50 ans, soit une augmentation de +2%/an.

Au cours de la dernière décennie (entre 2008 et 2019), la croissance est de +1,49%/an.

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 mobilité, équipements et en commerces satisfaisante.



Avant de retenir un scénario de développement démographique, plusieurs hypothèses distinctes ont été analysées, en tenant compte pour chacune de valeurs invariables servant de base à l'élaboration du projet communal.

La révision du PLU s'est ainsi appuyée sur les valeurs chiffrées les plus à jour et qui étaient alors mises à disposition par l'Insee au moment de l'élaboration du projet, à savoir les données du recensement INSEE de l'année 2019. Cette base de données est par ailleurs la dernière base complète (démographie, habitat, économie, équipements, mobilités, ...) dont disposait la commune du Saint-Avé au moment de la révision de son Plan Local d'Urbanisme. En effet, le PADD de Saint-Avé a été travaillé en 2022-2023 et les données issues des recensements complets fournis par l'Insee correspondant systématiquement à l'année N-3 (3 ans avant l'année de publication des données).

2. METHODE DE CALCUL ET EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

A. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Dès les premiers échanges avec les membres du groupe de travail, il est apparu la volonté d'accompagner et d'organiser la croissance démographique, qui est et sera positive au regard de la localisation de Saint-Avé, aux portes d'entrée de Vannes, et des différentes aménités présentes sur le territoire.

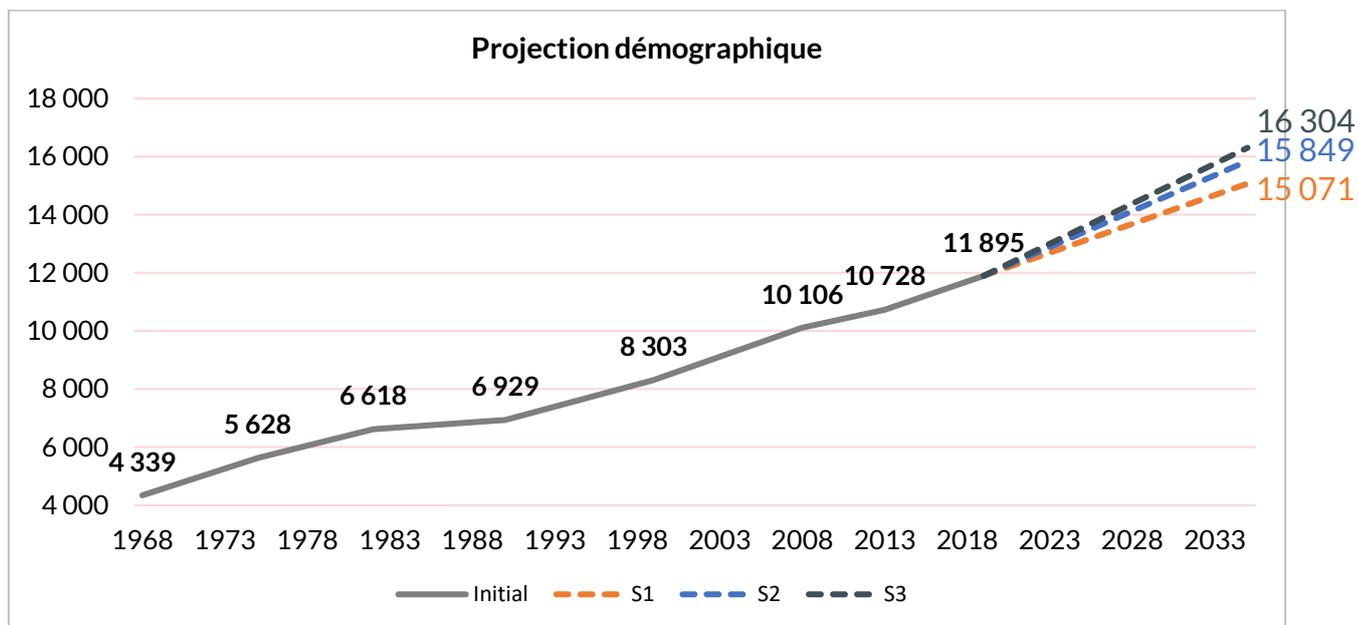
LES SCENARIOS PROPOSES

Plusieurs scénarios ont été étudiés afin d'envisager une évolution démographique à horizon 2035, l'objectif a été de définir un scénario viable et réaliste, tout en prenant en considération les orientations définies par les documents supra-communaux :

Les scénarios proposés s'appuient sur des taux de variation annuel moyen observé sur des différentes périodes.

- **S1** : Au fil de l'eau entre 2008 et 2019 -> un taux de variation annuel moyen de +1,49%
- **S2** : Au fil de l'eau entre 1999 et 2019 -> un taux de variation annuel moyen de +1,81%
- **S3** : Au fil de l'eau entre 1968 et 2019 -> un taux de variation annuel moyen de +1,99%

Scénario	Nombre d'habitants		Nombre d'habitants supplémentaires
	2019 (INSEE)	2035 (Projection)	
S1 : +1,49%/an	11 895	15 071	+ 3 176 habitants
S2 : +1,81%/an	11 895	15 849	+ 3 954 habitants
S3 : +1,99%/an	11 895	16 304	+ 4 409 habitants

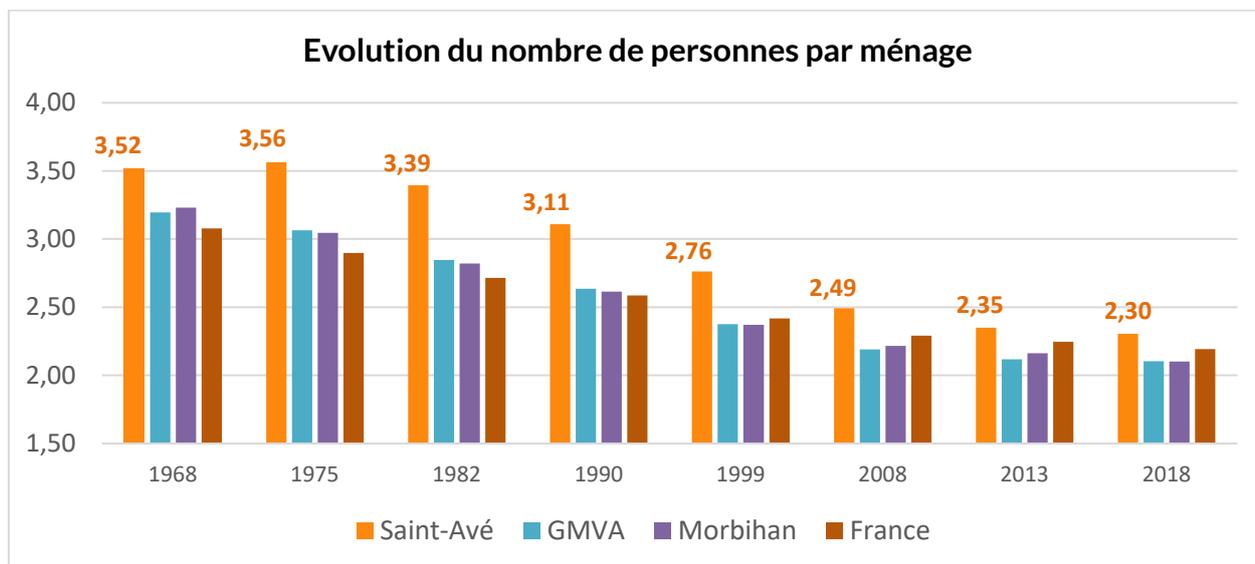


	Année	S1 : Fil eau 2008-2019 +1,49%/an	S2 : Fil eau 1999-2019 +1,81%/an	S3 : Fil eau 1968-2019 +1,99%/an
	2019 (INSEE)	11 895	11 895	11 895
Projection	2020	12 072	12 110	12 132
	2021	12 252	12 329	12 373
	2022	12 435	12 553	12 619
	2023	12 620	12 780	12 870
	2024	12 808	13 011	13 127
	2025	12 999	13 247	13 388
	2026	13 193	13 486	13 654
	2027	13 389	13 731	13 926
	2028	13 589	13 979	14 203
	2029	13 791	14 232	14 486
	2030	13 997	14 490	14 774
	2031	14 205	14 752	15 068
	2032	14 417	15 019	15 368
	2033	14 632	15 291	15 674
	2034	14 850	15 568	15 986
	2035	15 071	15 849	16 304

B. L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'HYPOTHESE RETENUE POUR L'EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

Depuis 1968, la taille des ménages est en diminution, passant de 3,52 personnes en 1968 à 2,29 personnes en 2019.



Cette tendance est nationale et s'explique par :

- ▄ 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.

Cette taille des ménages est supérieure à celles enregistrées dans l'agglomération (2,10) et le département (2,10 personnes).

Le SCoT, dans ses documents réglementaires, ne définit pas de projection du nombre de personnes par ménage, en revanche dans le rapport de présentation, il est suggéré 2,1 personnes par ménage pour les communes du pôle du cœur d'agglomération (Saint-Avé en fait partie).

Au regard de la taille des ménages observée en 2019, plusieurs scénarios ont été étudiés, 2,1 personnes par ménage et 2,25 personnes par ménage.

Après échanges, le scénario à 2,1 personnes par ménage est retenu, au regard de la typologie des logements produits et envisagés sur le territoire communal. En effet, les programmes de logements, notamment sur la ZAC Beau Soleil comprend de nombreux petits et moyens logements mais peu de grands logements.

Il est envisagé que le nombre de personnes par ménage diminuera légèrement pour se stabiliser à **2,1 personnes par ménage** en 2035.

LES BESOINS EN LOGEMENTS SELON LES SCENARIOS D'ACCUEIL DE POPULATION

Le nombre de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants est étroitement lié à la taille des ménages (2,1 en 2035).

Scénario (%/an)	Habitants en 2035	Habitants supplémentaires	Besoins en logements
S1 : +1,49%/an	15 071	+ 3 176 habitants	+ 1 512 logements
S2 : +1,81%/an	15 849	+ 3 954 habitants	+ 1 883 logements
S3 : +1,99%/an	16 304	+ 4 409 habitants	+ 2 099 logements

Les trois scénarios ont été présentés et étudiés avec le groupe de travail lors d'une réunion de septembre 2022. Le scénario 3 a été écarté jugé trop ambitieux et peu viable en termes d'accueil de population et également du nombre de logements à produire.

Le **scénario 1 est retenu**, soit une croissance démographique de **+1,49%/an**, soit l'accueil de 3 200 habitants (arrondi de 3 176 habitants), ce scénario correspond à la croissance démographique observé lors de la décennie précédente, temporalité identique à celle d'un PLU.

Le besoin en logements lié à l'accueil de population est de 1 512 logements, arrondis à **1 520 logements**, soit 95 logements par an, entre 2019 (dernier recensement INSEE disponible lors de l'élaboration du PADD) et 2035 (horizon du PLU).

LE POINT D'EQUILIBRE

Le point mort, autrement appelé le point d'équilibre, correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à 11 895 habitants en prenant en compte le desserrement des ménages et les évolutions sociétales, au sein du parc de logements existants.

DIMINUTION DE LA TAILLE DES MENAGES (A)

Une diminution de la taille des ménages est projetée à l'horizon 2035, passant de 2,29 en 2019 à 2,1 en 2035, soit une diminution de 0,19 personne par ménage.

470 logements sont nécessaires pour compenser la diminution du nombre de personnes par ménage au sein des résidences principales existantes.

Formule de calcul utilisée :

$4\,997 \text{ ménages en } 2019 / 2,1 \text{ personnes par ménage} - 4\,997 \text{ ménages en } 2019 / 2,29 \text{ personnes par ménage}$

EVOLUTION DANS LE PARC DE LOGEMENTS ACTUELS (B)

Le parc de logements, en 2019, est composé de :

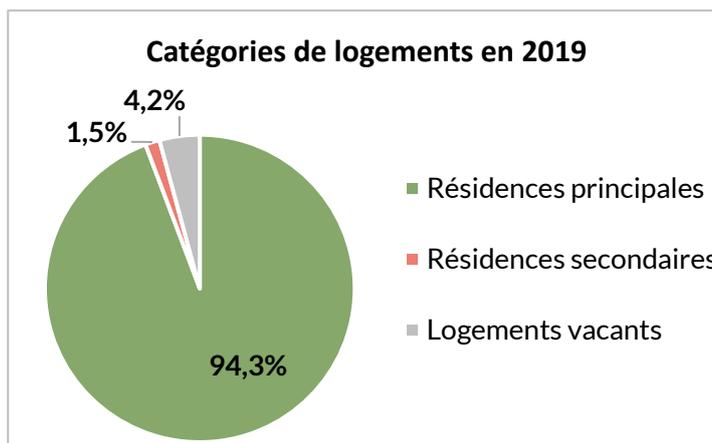
- 1,5% de résidences secondaires
- 4,2% de logements vacants
- 94,3% de résidences principales.

La part des logements sous-occupés est faible sur le territoire, le taux de logements vacants traduit un marché relativement tendu (offre et demande) et la part des résidences secondaires est très faible.

Il est estimé que les parts de logements vacants et de résidences secondaires vont rester stables.

Comme le nombre de logements total va augmenter d'ici 2035, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires vont légèrement augmenter, malgré un taux stable.

Par conséquent, un besoin de **105 logements** sera nécessaire pour compenser ces évolutions au sein du parc de logements sous occupés.



LE POINT D'EQUILIBRE (A+B)

Au total, environ **580 (arrondi de 575) logements, soit 35 logements par an** seront nécessaires pour compenser les évolutions au sein du parc actuel de logements et la diminution du nombre de personnes par ménage.

LES BESOINS TOTAUX EN LOGEMENTS

Le besoin global en logements s'élève à **2 100 logements**, entre 2019 et 2035, soit une production annuelle moyenne de **130 logements**.

Les logements produits entre 2019 et 2024 sont déduits du besoin en logements.

C. LA RESULTANTE : L'ESTIMATION DES BESOINS EN FONCIER

Le nombre de logements produits et potentiellement produits entre 2019 et 2035 comprend :

- La mobilisation des logements sous occupés (résidences secondaires et logements vacants)
- Les zones d'aménagement concerté à vocation d'habitat
- Les constructions réalisées entre 2019 et 2024
- Les capacités à construire au sein de l'enveloppe urbaine
- Une extension raisonnée de l'enveloppe urbaine pour compléter l'offre dans le tissu existant

LA MOBILISATION DES LOGEMENTS SOUS OCCUPES

L'HYPOTHESE RETENUE POUR L'EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS

Le nombre et la part de logements vacants sont très limités à Saint-Avé, 227 logements vacants ont été recensés en 2019, soit 4,3% du parc. Le taux est donc compris entre 4% et 6% du parc de logements, ce qui correspond à une vacance comme fonctionnelle et correspondant à la rotation des logements (ventes et achats), En dessous de 4%, le marché est considéré comme tendu.

La remise sur le marché de logements vacants ne peut constituer une ressource pour accueillir de nouveaux habitants.

L'HYPOTHESE RETENUE POUR L'EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES

Le nombre de résidences secondaires représente un nombre (80 résidences) et un taux (1,5%) qui sont faibles, leur nombre n'est pas amené à diminuer davantage. Ainsi, l'objectif démographique ne peut s'appuyer sur la mobilisation des résidences secondaires.

LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) A VOCATION D'HABITAT

Deux zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation d'habitat sont à l'œuvre sur le territoire :

- La ZAC Beau Soleil, en fin de réalisation.
- La ZAC Cœur de Ville, en cours de programmation.

LA ZAC BEAU SOLEIL (A)

Entre 2025 et 2035, la temporalité du PLU, environ **390 logements** sont envisageables.

LA ZAC CŒUR DE VILLE (B)

La ZAC Cœur de Ville est en cours de programmation. A ce jour aucun logement n'est réalisé.

Il est envisagé, sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, la production de 650 logements, sur une temporalité supérieure à la projection du PLU (entre 2025 et 2035).

Entre 2025 et 2035, il est estimé qu'un tiers des logements sera réalisé, soit **210 logements**.

TOTAL ZAC (A+B)

Au total, **600 logements** sont réalisables au sein des ZAC à vocation d'habitat.

LES CONSTRUCTIONS REALISEES ENTRE 2019 ET 2024

Les objectifs démographiques ont été définis à partir des dernières données INSEE disponibles lors des travaux de révision du PLU. Il s'agit du recensement de 2019. Il est donc nécessaire de déduire du besoin en logements, les logements réalisés entre 2019 et 2024.

Afin d'obtenir le nombre de logements réalisés, les demandes d'urbanisme ont été analysées. Cette étude a permis de mettre en évidence les productions de logements suivantes :

173 logements ont été livrés au sein de la ZAC Beau Soleil (C).

459 logements sur le reste de l'ensemble du territoire communal (D).

Au total, **651 logements** ont été produits entre 2019 et 2024.

LES CAPACITES A CONSTRUIRE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

La densification est à l'œuvre sur le territoire de Saint-Avé, de nombreux découpages parcellaires ont abouti à la construction de nouveaux logements.

Dans le cadre de la révision du PLU, deux types de densification peuvent être différenciés :

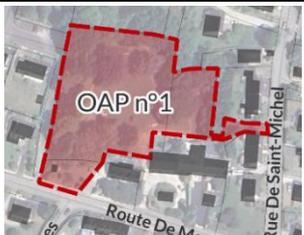
- Les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, il s'agit de secteurs dont l'aménagement et l'urbanisation méritent d'être cadrés, notamment pour des raisons de desserte, de préservation du cadre de vie, de densité, etc.
- Les secteurs non couverts par une OAP sectorielle. Il s'agit de secteurs de superficie plus faible, dont l'urbanisation ne nécessite pas d'être cadrée davantage, l'application du règlement écrit du PLU suffit.

LES SECTEURS EN DENSIFICATION COUVERTS PAR UNE OAP SECTORIELLE (E)

Plusieurs sites d'OAP sectorielle couvrent des parcelles situées au sein de l'enveloppe urbaine, et n'engendrent pas d'extension de l'urbanisation.

Au total, 7 OAP sectorielles concernent des sites en densification, et ont pour objectif de permettre la réalisation de nouveaux logements :

Les OAP définissent des densités ou un nombre de logements à produire, le projet d'aménagement devra être compatible avec les orientations inscrites.

N°	Nom	Localisation	Vocation(s) dominante(s)	Superficie	Nombre de logements envisagés (environ)
1	Berval		Habitat	5 600 m ²	8 logements
2	Rue de Beau Soleil		Habitat	9 840 m ²	15 à 30 logements

N°	Nom	Localisation	Vocation(s) dominante(s)	Superficie	Nombre de logements envisagés (environ)
3	Rue de l'Hôpital		Habitat	3,1 ha	100 logements
4	Résidence du Parc		Equipement et habitat	1,2 ha	60 logements
5	Allée de Kérozer		Habitat	6 420 m ²	50 logements
7	Lescran Sud		Habitat	1,4 ha	42 logements
Total nombre de logements				Entre 275 à 290 logements	

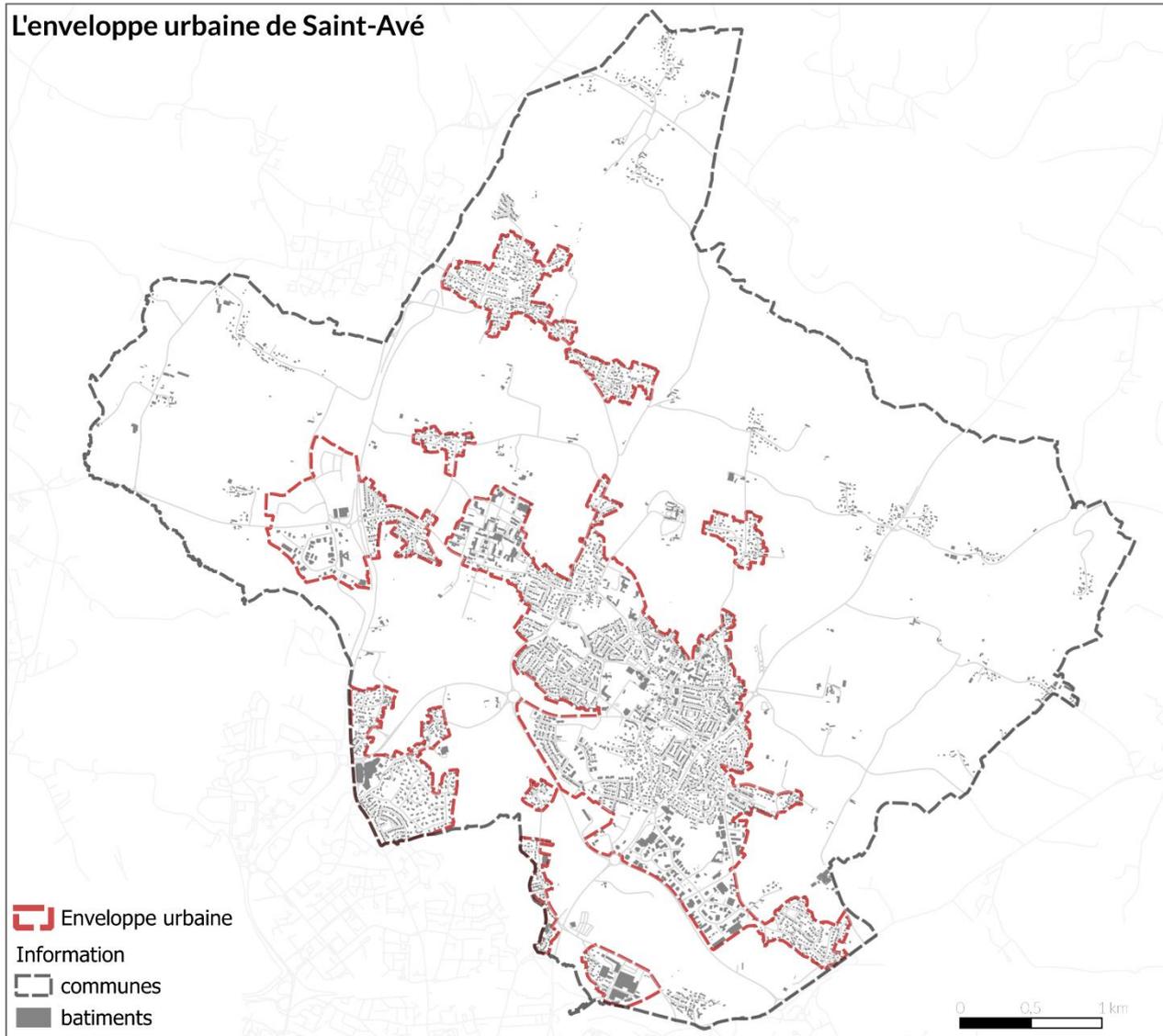
LES SECTEURS NON COUVERTS PAR UNE OAP SECTORIELLE (F)

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 :

1/ Définition 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).

Il s'est agi de la mettre à jour en intégrant les nouvelles constructions et en modifiant quelques contours (pour prendre en compte les risques naturels, la topographie la desserte).



2/ Le repérage du potentiel foncier

Le potentiel foncier a été repéré par GMVA en 2017, au même titre que l'enveloppe urbaine, lors de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale.

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 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 a été mis à jour au fur et à mesure de la procédure de révision : les nouvelles constructions, les protections paysagères, etc.

3/ La définition de la dureté

Les potentiels de densification identifiés ne sont pas tous mobilisables, certains le sont plus facilement que d'autres.

Plusieurs critères 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 avec une ligne 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.

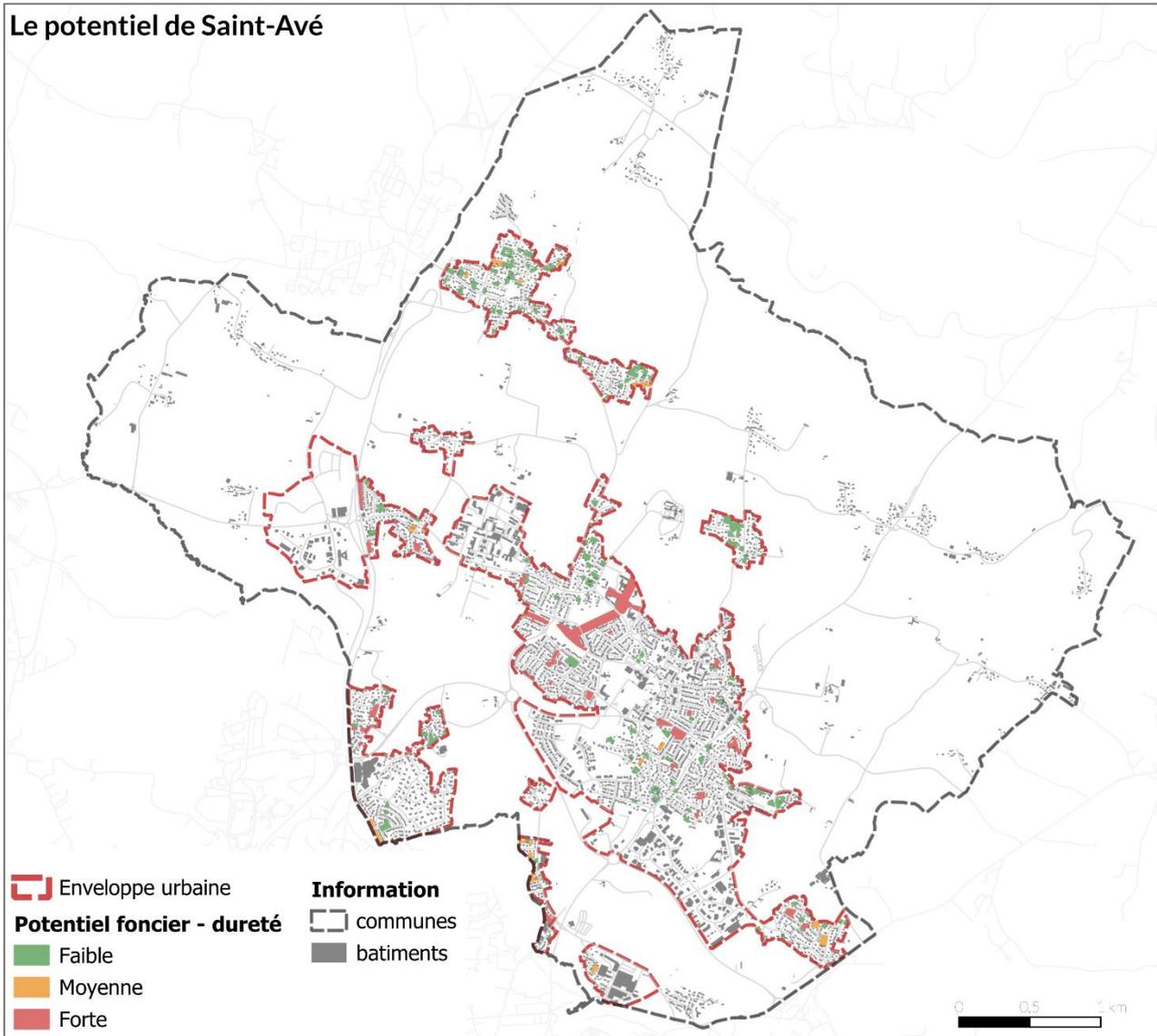
Lorsqu'il est défini comme dureté moyenne (en orange sur la carte suivante), il est plus difficilement mobilisable mais rien d'impossible, un taux de rétention de 50% est appliqué, c'est-à-dire que, de manière théorique, un logement sur deux sera construit.

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



4/ 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.**

LES LOGEMENTS AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE (E+F)

Au total, **690 à 705 logements** sont possibles au sein de l'enveloppe urbaine.

DES EXTENSIONS RAISONNEES DE L'ENVELOPPE URBAINE POUR COMPLETER L'OFFRE DANS LE TISSU EXISTANT

Les logements produits entre 2019 et 2024, la production au sein des ZAC et de l'enveloppe urbaine ne permettent pas de satisfaire les besoins en logements. Il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, sous la forme d'extension de l'enveloppe urbaine.

Le site retenu est situé rue Jacques Brel. Il est envisagé la réalisation de 310 logements, avec une densité de 35 logements par hectare.

LE BILAN DES CAPACITES OFFERTES PAR LE PROJET DE PLU

Pour rappel, l'objectif est d'accompagner la croissance démographique, qui est estimée à 1,49%/an, soit l'accueil de 3 200 habitants supplémentaires, soit un besoin de 2 100 logements à produire.

Tableau récapitulatif des logements produits ou possibles en densification :

	Type	Nombre de logements
ZAC	Beau Soleil (A)	390 logements
	Cœur de ville (B)	210 logements
Logements réalisés entre janvier 2019 et fin 2024	ZAC Beau Soleil (E)	173 logements
	Reste du territoire communal (F)	459 logements
Au sein de l'enveloppe urbaine (PLU)	OAP sectorielle (E)	275 logements
	Densification au coup par coup (F)	415 logements
En extension de l'enveloppe urbaine (PLU)	OAP Jacques Brel	310 logements
TOTAL		2 232 logements

Au total, le projet de PLU et les opérations en cours permettent la réalisation de 2 232 logements, soit une moyenne de 140 logements. Bien que la production de logements soit légèrement supérieure à celle envisagée par le PADD, **le projet de PLU reste compatible avec les orientations inscrites dans le PADD.**

JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET SES PIECES

1. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS DU PADD

Ce chapitre est consacré à la cohérence du projet de PLU entre les éléments du diagnostic, les orientations du PADD et ensuite la traduction réglementaire de chaque orientation du PADD (règlements graphiques, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation).

Débatu le 6 juillet 2023, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de trois axes, comprenant les orientations et objectifs suivants :

Objectif : La modération de la consommation foncière

Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration du cadre de vie et l'environnement de Saint-Avé

Objectif 1 : Conforter l'équilibre entre le bien-vivre, la préservation de la biodiversité et le maintien de l'agriculture de Saint-Avé

Objectif 2 : S'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire

Objectif 3 : Préserver et renforcer l'identité paysagère et patrimoniale

Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé

Objectif 1 : Accueillir durablement de nouveaux habitants

Objectif 2 : Adapter l'offre de logements à la demande actuelle et future

Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen

Objectif 1 : Renforcer la dynamique économique avéenne

Objectif 2 : Garantir la pérennité des équipements actuels et futurs

Objectif 3 : Répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population

LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none">- 76,38 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021- 66 ha de terres agricoles et naturelles ont été consommées entre 2011 et 2021, selon l'analyse réalisée pour la révision du PLU	<ul style="list-style-type: none">- Réduire la consommation foncière de terres agricoles, naturelles et forestières d'au moins 50% par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021.	<ul style="list-style-type: none">- De manière générale, le projet de zonage du PLU a réduit considérablement les possibilités de développement de la commune par rapport au précédent PLU, les réflexions menées pendant la délimitation du zonage avaient pour objectif de modérer la consommation, faciliter la lecture et la compréhension du fonctionnement de la commune, et ainsi conforter les entités bâties constituées de Saint-Avé.- Globalement, le PLU s'est attaché à délimiter les espaces constructibles au plus près des parcelles actuellement bâties dans les secteurs les plus denses (au sein de l'enveloppe urbaine et dans les hameaux densifiables) en veillant au respect d'équité de traitement entre les différents hameaux et également au sein d'un hameau, entre les différentes parcelles.- La délimitation des zones du PLU permet de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels de plus de 50% par rapport à la consommation enregistrée entre 2011 et 2021.- Ainsi, le total de consommation prévue à travers le PLU est de 29,4 ha d'ici 2035 dont 10,7 ha entre 2021 et l'arrêt du PLU et 18,7 ha à partir de l'approbation du PLU. Se situant en dessous de l'enveloppe approximative globale de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières, cette consommation prévue du PLU s'inscrit, en conséquence, dans les objectifs du PADD et de la loi Climat et Résilience. L'objectif de modération d'espaces agricoles et naturels est donc respecté.

AXE 1 : POURSUIVRE LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT DE SAINT-AVE

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> - Absence de zone Natura 2000, de ZNIEFF, d'espace naturel sensible sur le territoire communal. - Des espaces naturels protégés à proximité (notamment au sud : le golfe du Morbihan) - Des éléments naturels à préserver : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Landes, ▫ Zones humides ▫ Cours d'eau ▫ Haies bocagères ▫ Prairies ▫ Alignements d'arbres - Des espaces naturels situés à proximité des espaces bâtis - Des discontinuités ou des obstacles (espaces bâtis, axe routier, voie ferrée) - 	<p>Objectif 1: Conforter l'équilibre entre le bien-vivre, la préservation de la biodiversité et le maintien de l'agriculture de Saint-Avé</p> <p><u>Maintenir et restaurer les espaces naturels, la biodiversité et les paysages locaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les terres agricoles et naturelles (coupure verte entre Vannes et Saint-Avé, gestion économe des sols, traitements des franges bocagères). - Conforter le patrimoine naturel, les éléments de continuités écologiques qui structurent le territoire, et ses grandes caractéristiques paysagères (haies bocagères, landes, boisements, trame noire). - Préserver les milieux aquatiques et humides (zones humides et cours d'eau). <p><u>Construire un projet favorable à la biodiversité et à la nature en ville</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la préservation du patrimoine arboré et végétal (parcs urbains ; ambiance végétale de la zone urbaine, connexion du centre-ville avec 	<p><u>Les espaces naturels, la biodiversité et les paysages locaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terres agricoles sont classées en zone agricole, avec un règlement écrit adapté. - Les espaces naturels disposent d'un classement et d'un règlement écrit adapté : <ul style="list-style-type: none"> ▫ N : Zone naturelle et forestière : qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt ▫ Nf : Zone naturelle dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare ou couverts par un plan de gestion. ▫ Nla : Zone naturelle dédiée aux landes, au sein duquel les constructions sont interdites. - Le patrimoine naturel est recensé et préservé au titre de la loi Biodiversité et Paysage (L.151-23 du code de l'urbanisme) <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les espaces verts à préserver, essentiellement au sein de l'enveloppe urbaine, afin de favoriser la nature en ville ▫ Les haies bocagères, dont le recensement a été réalisé par le Parc Naturel Régional, il a fait l'objet d'une actualisation notamment pour intégrer des haies au sein de l'espace urbain. ▫ Les arbres remarquables, ▫ Des alignements d'arbres - Les cours d'eau sont reportés au plan de zonage n°2, des règles d'implantation sont à respecter pour la construction d'un bâtiment, qui diffèrent en fonction des zones. - Les zones humides identifiées lors du recensement en 2011 (intégré au PLU de 2011) ont été reportées au plan de zonage n°2, un inventaire complémentaire a été réalisé, sur les secteurs à enjeux. Le règlement définit des mesures de préservation.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	<p>les espaces naturels limitrophes, arbres remarquables).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un patrimoine végétal et arboré dans le cadre des projets d'aménagement (plantations et la végétation, perméabilisation des sols, développement de la biodiversité en ville). 	<ul style="list-style-type: none"> - Les OAP sectorielles définissent des orientations en faveur du développement des haies (haies à renforcer, haie à planter). - L'OAP Trame verte, bleue et noire définit des orientations en matière de préservation de haie. - L'OAP TVBN définit des orientations en matière de biodiversité et de rénovation des bâtiments (installation de nichoirs, micro-milieus propices à l'accueil de faune, éclairage). -
<p><u>Ressource en eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réseau hydrographique : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Le ruisseau de la Grée à l'est qui se jette dans le ruisseau de Meucon ▫ Les ruisseaux de Parcarré et de Bilair qui traversent le territoire du nord au sud ▫ Le Lihuanten qui naît au sud de l'aérodrome de Vannes-Meucon, entre deux zones boisées. Il coule d'ouest en est jusqu'au Camp Cesar puis du nord vers le sud jusqu'à sa confluence avec le Gornay ▫ Le Gornay qui prend sa source sur la commune de Monterblanc au nord-ouest de Saint-Avé et forme avec le ruisseau du Lihuanten, le ruisseau du Liziec qui se jette dans le Golfe du Morbihan à 	<p>Objectif 2: conforter l'équilibre entre le bien-vivre, la préservation de la biodiversité et le maintien de l'agriculture de Saint-Avé</p> <p><u>Gérer et protéger durablement la ressource en eau et s'inscrire dans les politiques globales et locales de gestion de la ressource</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Viser à la qualité de la ressource en eau (périmètres de protection de captage, conformité et de la capacité des équipements d'assainissement, réduire l'imperméabilisation des sols). - Travailler à une gestion soutenable et sécurisée de la ressource en eau (capacité de la ressource en eau potable, concrétisation du projet de la carrière de Liscuit, la récupération et la réutilisation des eaux pluviales). 	<p><u>Ressource en eau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les périmètres de protection de captage ont été reportés au plan de zonage n°2 - Des coefficients maximums d'imperméabilisation sont définis pour chaque zone au sein du règlement écrit, et doivent être également appliqués en cas de division parcellaire (selon l'OAP densification). - L'ancienne carrière de Liscuit a été identifiée par un zonage particulier, la zone Ner, en faveur de l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, d'eau potable et d'un aménagement de loisirs du site - Les dispositions générales des OAP sectorielles comprennent des orientations en matière de gestion des eaux pluviales (réutilisation ou infiltration, dispositifs paysagers). - Un emplacement réservé est prévu pour la station d'épuration. (Lesvellec). <p><u>Urbanisme de qualité favorable à la santé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces verts à préserver sont identifiés au plan de zonage n°2, essentiellement au sein de l'enveloppe urbaine, afin de favoriser la nature en ville et les îlots de fraîcheur

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>l'est de Vannes au niveau de Saint-Léonard</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une localisation en tête de bassin versant (le Bilair et le Liziec) qui sous-tend des enjeux de préservation de la qualité des eaux en amont du Golfe du Morbihan - Plusieurs captages et périmètres de protection associés - Deux stations d'épuration : <ul style="list-style-type: none"> ▫ La station de Lesvellec ▫ La station de Beauregard <p><u>Risques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques naturels : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Inondations (débordements de cours d'eau - PPRi des Bassins versants vannetais - et remontés de nappes) ▫ Aléa retrait et gonflement d'argile ▫ Radon ▫ Incendie - Risques technologiques : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Ligne aérienne à haute tension ▫ Installations classées pour la protection de l'environnement ▫ Pollution des sols ▫ Nuisances sonores 	<p><u>Promouvoir un urbanisme de qualité favorable a la sante des avéennes et avéens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air extérieur (favoriser les îlots de fraîcheur, développement des sentiers, des pistes cyclables, et à l'utilisation des transports en commun, atténuation des émissions de gaz à effet de serre et la préservation des puits de carbone). - Rendre prioritaire la réflexion des projets d'aménagements sous le prisme des risques et nuisances en présence (PPRI des bassins versants vannetais, débordements de cours d'eau, nuisances sonores liées aux axes routiers (classements sonores) et aériens, incidences et nuisances potentielles des dispositifs techniques et technologiques). <p><u>Accélérer la mise en œuvre de la transition énergétique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la réduction de la consommation d'énergie (Inciter à la performance énergétique). - Favoriser le recours aux énergies renouvelables (formes alternatives d'énergies renouvelables, production d'énergies solaires agricoles). 	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP TVBN définit des orientations en matière de nature en ville (clôtures végétales, espaces verts, ...) - Des emplacements réservés sont reportés au plan de zonage n°1 pour la création ou l'acquisition de chemins piétons/cyclables. - Les risques ont été pris en compte dans la délimitation des zones, et font l'objet de règles au sein des dispositions générales du règlement écrit. Sont reportés au plan de zonage n°2 : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Le PPRI des bassins versants vannetais ▫ Le périmètre de captage - Sont reportées au plan de zonage n°1 les marges de recul (liées aux routes départementales). <p><u>Transition énergétique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des règles sont définies au sein du règlement écrit pour permettre et encadrer l'implantation de dispositifs de production d'énergie solaire, installés au sol et également les dispositifs en façade (hors ombrière sur parking - application des obligations issues de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, codifiée aux articles L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et L. 111-19-1 du code de l'urbanisme). - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en zone A et N, sous condition. - L'OAP qualité urbaine définit des orientations pour l'intégration patrimoniale des dispositifs.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> - Pas de site inscrit ou classé - 3 grandes entités qui se déclinent du nord au sud : <ul style="list-style-type: none"> ▫ 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. - Six monuments historiques : <ul style="list-style-type: none"> ▫ 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, 	<p>Objectif 3 : préserver et renforcer l'identité paysagère et patrimoniale</p> <p><u>S'appuyer sur les vues remarquables pour valoriser le paysage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir les points d'observation du paysage avéen (vues remarquables, ouvertures paysagères). - Préserver et développer les cheminements qui participent à la valorisation du paysage. <p><u>Veiller au maintien de l'identité locale dans les projets</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le cadre végétal autour des espaces bâtis (ceintures végétales, coupures paysagères). - Encadrer les constructions et les opérations d'aménagement (intégration paysagère, qualité paysagère et architecturale des projets, qualité architecturale et paysagère des entrées de ville, essences locales et adaptées au changement climatique, la qualité paysagère des parcs d'activités). - S'appuyer sur les projets de construction d'aménagement pour renforcer la présence du végétal. 	<p><u>Valorisation des paysages</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures paysagères sont classées en zones agricoles ou naturelles, limitant ainsi des nouvelles constructions. - De nombreux emplacements réservés ont été identifiés au plan de zonage n°1, pour l'acquisition de chemins existants ou pour la création de nouveaux chemins. - Des éléments naturels sont identifiés et des prescriptions et orientations sont définies dans le règlement écrit et dans l'OAP TVBN. <p><u>Identité locale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments et les espaces naturels sont préservés grâce à la délimitation des zones et aux prescriptions notamment liées à la loi Biodiversité et Paysage (L.151-23 du Code de l'urbanisme). - Le règlement écrit définit des règles d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur avec pour objectif d'assurer l'intégration des constructions dans l'espace bâti. - Le règlement écrit précise qu'en cas de plantation, les essences locales et adaptées au changement climatique doivent être utilisées (annexe du règlement écrit). <p><u>Patrimoine bâti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le plan de zonage identifie les constructions patrimoniales et patrimoine vernaculaire (croix, puits, ...) qui participent au cadre de vie de Saint-Avé, elles bénéficient de prescriptions annexées au règlement écrit pour assurer leur préservation

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Le manoir de Coëtdigo-Malenfant ▫ Du patrimoine remarquable : religieux, demeure de prestige (châteaux, manoirs, maisons remarquables) - Des zones de présomption de prescription archéologique 	<p><u>Identifier, protéger et valoriser le patrimoine bâti et permettre une réhabilitation cohérente</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine bâti et vernaculaire (identification et préservation) - Encadrer l'évolution des bâtiments sur le territoire (réhabilitation, changement de destination, développement des énergies renouvelables) 	<ul style="list-style-type: none"> - Les changements de destination en campagne sont identifiés au plan de zonage, des recommandations de préservation / réhabilitation sont annexées au règlement écrit.

AXE 2 : CONFORTER L'ACCUEIL DE POPULATION A SAINT-AVE

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> - 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. La population a plus que doublé en 50 ans, elle a été multipliée par 2,7. - Au cours de la dernière décennie (entre 2008 et 2019), la croissance est de +1,49%/an. - La croissance démographique s'explique par un solde migratoire fortement positif et dans une moindre mesure un solde naturel positif. 	<p>Objectif 1: accueillir durablement de nouveaux habitants</p> <p>Une croissance démographique à hauteur de +1,49%/an est envisagée. Dans ce cadre, à l'horizon 2035, la population estimée serait d'environ 15 100 habitants, soit environ 3 200 habitants supplémentaires par rapport à 2019.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique identifie des secteurs au sein desquels de nouvelles constructions pourraient potentiellement voir le jour d'ici 2035, il contribue ainsi à l'augmentation raisonnée de la population : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les zones Ua, Uba, Ubb, Uc au sein desquelles la densification est autorisée voire encouragée. ▫ La zone 1AUa, ayant pour vocation à être urbanisée à long terme, pour accueillir de nouveaux logements. - 7 OAP sectorielles permettent d'encadrer la densification, en définissant un nombre de logements minimum ou une densité à respecter. - L'OAP thématique densification a pour objectif d'encadrer la densification, afin que les nouvelles constructions s'inscrivent dans leur environnement (desserte, densité/formes urbaines et perméabilité).
<p><u>Définir les besoins en production de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de personne par ménage est en constante diminution depuis 1968 - 2,29 personnes par ménage - 1 404 logements ont été commencés entre 2011 et 2020. - En moyenne, 140 logements sont commencés entre 2011 et 2020, tout type de logements confondus. - Un taux de logements vacants faible (4,3%), qui traduit un marché de l'immobilier tendu. - Un taux de résidences secondaires très faible (1,5%) <p><u>Proposer une offre de logements adaptée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux ZAC à vocation d'habitat : 	<p>Objectif 2 : adapter l'offre de logements à la demande actuelle et future</p> <p><u>Définir les besoins en production de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Taille des ménages : 2,1 personnes par ménage. - Point d'équilibre : 580 logements soit 35 logements par an. - Production liée à la croissance démographique : 1 520 logements soit 95 logements par an. - Un besoin total de 2 100 logements, soit 130 logements par an. <p><u>Proposer une offre de logements adaptée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyser le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine bâtie. 	<p><u>Production de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU est calibré en prenant en compte les logements produits dans le cadre d'opération en cours (600 dans les 2 ZAC et 630 produits entre 2019 et 2024) et permet la construction de 1 000 logements : <ul style="list-style-type: none"> ▫ 690 logements en densification (dont 275 sur des sites couverts par des OAP sectorielles) ▫ 310 logements en extension de l'enveloppe bâtie (zone 1AUa)

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▫ ZAC Beau Soleil, en fin de réalisation, comprenant au total environ 900-1000 logements, dont environ 400 logements à réaliser après 2024 ▫ ZAC Cœur de Ville, en phase de programmation, comprenant environ 650 logements au total <p><u>Prendre en compte le parcours résidentiel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une prédominance des maisons individuelles (73,5% de maisons et 26,5% d'appartements). - Une majorité de grands logements (18,2% de T4 et 51,7% de T5 et plus). - 36,5% de logements locatifs privés ou publics. - En 2022, le parc de logements comprend 18,6% de logement social (la loi SRU exige un minimum de 20%). <p><u>Organiser un développement cohérent du tissu bâti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux centres-bourgs historiques (Bourg d'en Haut et Bourg d'en Bas), qui ont connu de nombreuses évolutions, - 3 entités bâties pavillonnaires séparées par des coupures paysagères : <ul style="list-style-type: none"> ▫ 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 quartier de Tréalvé, ▫ Le secteur du Berval limitrophe à Meucon - De nombreux hameaux, de superficie variable - Des constructions isolées 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre la réalisation d'opérations de développement de l'habitat (ZAC Beau Soleil, ZAC Cœur de Ville, de nouveau(x) site(s) à envisager pour le développement et la diversité de l'offre, si nécessaire). <p><u>Prendre en compte le parcours résidentiel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversifier le parc de logements (petits et grands logements, offre locative). - Répondre aux exigences de la loi SRU en matière de logements sociaux (réalisation de logements sociaux, mixité sociale à l'échelle de la commune et des opérations). - Prendre en compte tous les modes d'habitat : partagé, léger, saisonnier, etc. <p><u>Organiser un développement cohérent du tissu bâti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la densification de l'enveloppe bâtie du centre de Saint-Avé, des entités bâties en continuité du centre et des entités constituées en périphérie. - Limiter le développement des hameaux en campagne (extension raisonnée et annexes, changement de destination). - Assurer la mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune. 	<p>Au total, 2 230 logements sont permis par le projet de PLU.</p> <p><u>Le parcours résidentiel :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La production de logements sociaux est encouragée grâce aux OAP sectorielles et au règlement écrit. - L'habitat réversible est autorisé au sein des zones Ua, Uba, Ubb et 1AUa. - La mixité des topologies de logements (petits, grands logements) est recherchée sur certains sites d'OAP. <p><u>Développement cohérent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique définit les zones densifiables : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Du centre de Saint-Avé, ▫ Des entités bâties en continuité du centre (Belle Croix, Tréalvé), ▫ Des entités bâties constituées en périphérie (Berval, Le Petit Rulliac, Lézellec, Liscuit, Kerdogan, Coëtdigo, la Briqueterie, Poignant, Plaisance). - Le règlement écrit permet l'évolution mesurée des constructions existantes en campagne (extension mesurée et annexe). - 23 bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au sein du plan de zonage n°1

AXE 3 : CONTINUER D'ASSURER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME AVEEN

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p><u>Centralités et commerces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux centralités : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Le Bourg du Bas : organisé autour de la place de Notre Dame du Loc, constitue le centre-bourg historique ▫ Le Bourg du Haut : plus récent, et s'articule autour de la place François Mitterrand et de la rue Dugesclin - Une quarantaine de commerces et de services sont implantés dans les centres de Saint-Avé - Faible vacance commerciale (2 locaux en 2021) - Offre commerciale diversifiée et multifonctionnelle <p><u>Parcs d'activités économiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 parcs d'activités économiques : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Le Kermelin : Vocation commerciale à l'ouest, vocation artisanale à l'est et vocation industrielle et artisanale au centre ; compétence GMVA, environ 130 entreprises, des possibilités de densification. 	<p>Objectif 1: Renforcer la dynamique économique avéenne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'équilibre commercial actuellement en place (les rôles et les identités des deux centralités, la continuité et à la diversité commerciale dans les deux centralités, une offre équilibrée entre les commerces et les activités de services, la complémentarité entre les centres-bourgs et les zones commerciales et/ou artisanales). - Favoriser l'installation durable des entreprises (densifier et optimiser les parcs d'activités existants, installation de nouvelles entreprises, besoins liés au parcours économique d'une entreprise, évolutions du monde du travail, réhabilitation des friches économiques, encadrer la mixité fonctionnelle des zones économiques). - Permettre le développement des activités artisanales, qui constituent un tissu local 	<p><u>Equilibre commercial et installation durable des entreprises :</u></p> <p>Le règlement graphique délimite les éléments suivants et le règlement écrit définit des prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les linéaires commerciaux où les changements de destination des activités économiques sont limités. Le Bourg du Haut et le Bourg du Bas sont concernés. Deux types de linéaires sont mis en place : le linéaire strict et le linéaire souple. - Deux secteurs de centralités (Bourg du Haut et Bourg du Bas) et deux secteurs d'implantation périphérique (Kermelin et les Trois Rois) où l'implantation, la modification, l'agrandissement des activités économiques sont encadrés, afin de préserver une complémentarité entre les centres et les périphéries. - Des zones urbaines dédiées aux activités économiques : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Ui dédiée activités économiques ▫ Ut pour les activités tertiaires. <p>Au regard des activités en place et des volontés de l'équipe municipale et l'agglomération, des sous-secteurs ont été définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Uia : activités économiques, y compris le commerce (zone ouest de Kermelin (le long de la rue de la Fontaine) et le centre commercial implanté à Coëtdigo). ▫ Uib : activités économiques, où le commerce est interdit. ▫ Uib1 : Périmètre de la ZAC Poteau Nord ▫ Uib2 : Autres secteurs Uib (secteur est de Kermelin, le Poteau Sud et le champ des oiseaux) ▫ Uta : Secteur de Saint-Thébaud ▫ Utb : Secteur sur de l'univers

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Saint-Thébaud : Vocation tertiaire, quelques terrains à commercialiser, compétence GMVA ▫ Le Champ des Oiseaux : vocation industrielle et artisanale, pas de possibilité de densification, parc d'activités privé. ▫ Les Trois Rois : vocation commerciale, pas de possibilité de densification ▫ Le Poteau sud ; vocation artisanale, environ 30 entreprises, compétence GMVA. ▫ Le Poteau Nord : artisanale et industrielle, en cours de commercialisation et de réalisation. Compétence GMVA <p>- Deux friches économiques en 2022</p> <p><u>Activités agricoles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 22 exploitations agricoles dont 11 professionnelles - Une majorité dédiée aux activités d'élevage, avec des périmètres sanitaires (de réciprocité) - 34,5 emplois directement liés à la production agricole - 752 ha de surface agricole, soit 20% de la surface communale 	<p>essentiel (zones dédiées à l'accueil d'activités artisanales, développement raisonné des activités artisanales implantées dans les campagnes, mixité et compatibilité des fonctions).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les terres et les activités agricoles qui façonnent le paysage et participent au dynamisme économique (terres valorisées par l'agriculture, changement de destination, réalisation des projets liés à l'activité agricole, complémentarité de l'ensemble des activités agricoles, production d'énergies renouvelables). - Permettre le développement d'une offre touristique (développement d'activités touristiques durables, développement de l'offre d'hébergement touristique). 	<p>- Une zone à urbaniser à vocation économique, la zone 1AUt, extension de Saint-Thébaud, d'une superficie de 3,7 ha.</p> <p><u>Activités artisanales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La sous-destination industrie, incluant les activités artisanales, est autorisée au sein de la zone Uib : ZAC Poteau Nord, Poteau Sud, secteur est de Kermelin et champ des oiseaux. - Une activité artisanale (travaux publics) est identifiée en zone agricole économique (Ai), avec un règlement adapté, lui permettant une évolution mesurée des bâtiments existants. <p><u>Terres et activités agricoles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terres valorisées par l'agriculture ont été classées en zone agricole, où sont autorisées les constructions à destination d'exploitation agricole et autres destinations nécessaires à l'activité ou à sa diversification. - Les bâtiments agricoles (construction et évolution) sont possibles au sein de l'ensemble des zones agricoles. - Des bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés au sein des zones agricoles et naturelles. Deux types des bâtiments, l'un a vocation habitat et l'autre pour des activités économiques, respectivement, 23 et 3 bâtiments. <p><u>Offre touristique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La sous-destination hôtel est autorisée (avec ou sans condition) au sein des zones Ua, Uba, Ubb et Acb (château de Beauregard), - La sous-destination autres hébergements touristiques est autorisée au sein de la zone Nt. - Un emplacement réservé est reporté au plan de zonage, pour la création d'une aire de camping-car.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p><u>Equipements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux écoles publiques, une école privée et un collège privé, fluctuations des effectifs des écoles, engendrant des fermetures et ouvertures de classe. - De nombreux équipements sportifs dont le pôle de Kérozer en cours de construction - Des structures dédiées à la culture et aux loisirs (le Dôme, l'Echonova, médiathèque, école de musique, etc.) - Des équipements de santé dont l'EPSM, des établissements d'hébergements de personnes âgées dépendantes, des médecins et spécialistes implantés. 	<p>Objectif 2 : Garantir la pérennité des équipements actuels et futurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter l'offre d'équipements scolaires et ceux dédiés à l'enfance-jeunesse aux objectifs démographiques (agrandissement ou réhabilitation des restaurants scolaires, agrandissement ou la réhabilitation des restaurants scolaires, collège public, installation de modes de garde). - Répondre aux besoins en équipements de santé (installation et développement, localisation, capacités d'accueil d'hébergement pour les personnes âgées dépendante, besoins d'évolution de l'Etablissement public de Santé Mentale (EPSM). - Poursuivre le déploiement d'équipements sportifs (poursuivre la réalisation du nouveau pôle sportif de Kérozer, compléter l'offre, intégrer les nouveaux équipements dans leur environnement). - Renforcer l'offre culturelle (pérennité des équipements actuellement présents, développement de nouveaux équipements culturels). 	<p>La traduction réglementaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des zones dédiées aux équipements ont été définies : <ul style="list-style-type: none"> ▫ En zone urbaine, Ube: Dédiés aux équipements publics : la gendarmerie, le collège privé, les écoles, la salle de concert Echonova, etc. ▫ Ns: Zone naturelle dédiée à des équipements sportifs : le pôle sportif de Kérozer et les terrains de sport situés allée du Bois (Lesvellec). - Le règlement définit une réglementation adaptée pour permettre l'implantation, l'extension d'équipements. - Une zone à urbaniser, située dans le centre, rue Baudelaire, d'une surface de 1,9 ha. - Concernant les équipements de santé, une zone Ubs, Dédiée aux équipements de santé est maintenue pour la maison de retraite à Plaisance et de l'Etablissement public de santé mentale (EPSM) du Morbihan. - L'EHPAD résidence du parc est couvert par une OAP sectorielle, afin de permettre la mutation de cet espace, et continuer de proposer de l'hébergement pour des personnes âgées dépendantes.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p><u>Mobilité douce :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un maillage pédestre avec plusieurs circuits de randonnée balisés - Une Voie verte (Vannes – Colpo), qui traverse le territoire, axe nord-sud - Des itinéraires de randonnée - Des pistes cyclables - Un service de location de vélos électriques géré par l'agglomération <p><u>Transport en commun :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une desserte en transports en commun de différents secteurs stratégiques de Saint-Avé (Centre, Le Poteau, Kermelin) 	<p>Objectif 3 : Répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'offre de mobilité douce (chemins existants, créations de nouveaux chemins, nouveaux itinéraires cyclables, stationnements adaptés au vélo). - Prendre en compte les besoins de stationnement y compris le stationnement vélo sur l'ensemble de la commune (offre de stationnement, revêtement perméable, aire de covoiturage). - Améliorer l'offre en déplacements (nouveaux aménagements, calibrage des futures voiries, travaux de structuration de l'échangeur du Liziec, lien entre Vannes et Saint-Avé). - Adapter les voies aux usages et à leur fréquentation. 	<p><u>Mobilité douce :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De nombreux emplacements réservés pour la création de nouveaux chemins ou l'acquisition de chemin existant sont reportés au plan de zonage n°2. - L'OAP qualité urbaine définit des orientations en matière de stationnement vélo, telles que les stationnements extérieurs (faciliter l'usage et assurer la sécurité, la localisation), et pour les habitations (dimensionnements, sécurité, etc.). - Des OAP sectorielles prévoient la réalisation de cheminement doux, des accès piétons ou des connexions piétonnes avec des chemins existants (exemple : OAP Jacques Brel, OAP Berval, OAP Rue de l'hôpital) - L'OAP qualité urbaine définit des orientations en faveur des déplacements doux (dimensionnements, matériaux adaptés) <p><u>Besoins de stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement écrit définit les règles en matière de stationnement, par zones et par sous-destination, en fonction des besoins observés, de l'offre publique à proximité, de la faisabilité. Le règlement écrit précise les cas où le stationnement doit être perméable aux eaux de pluie. - L'OAP qualité urbaine définit des orientations pour gérer le stationnement de manière qualitative (stationnement par poche, stationnement pour les immeubles collectifs, intégration) <p><u>Offre en déplacement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un emplacement réservé est identifié pour l'élargissement d'une voie. - L'OAP qualité urbaine définit des orientations pour le maillage de la trame viaires des futures opérations et nouveaux quartiers. - L'OAP densification définit des orientations en matière de desserte des parcelles.

2. LE REGLEMENT : LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES

La délimitation des zones du règlement graphique suit les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elles-mêmes identifiées à la suite des enjeux relevés à travers le diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement sur les thèmes de la démographie, de l'habitat, du développement économique, des transports et mobilités, de l'environnement, des équipements, des risques, etc.

A. LA PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le règlement graphique du PLU de Saint-Avé distingue les différentes zones et sous-secteurs applicables à travers le document d'urbanisme et dont la présentation est faite ci-après.

LES ZONES URBAINES (U)

- **Ua : Secteur de centralité** : ce sous-secteur correspond aux deux centralités de Saint-Avé, Bourg d'en Haut et Bourg d'en Bas. De manière générale, les constructions sont implantées en limites de voies ou d'emprise publique, les constructions présentent une hauteur plus importante. Au sein de ces secteurs, les commerces, bureaux et autres services sont autorisés et leur installation y est favorisée.
- **Ub : Secteurs d'extension** :
 - **Uba et Ubb : Destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** : Ces deux sous-secteurs correspondent aux différentes vagues d'extension urbaine des centres de Saint-Avé. La densité y est inférieure à celle observée en zone Ua, de même pour les hauteurs des constructions. Les constructions sont majoritairement implantées en retrait de la voirie et emprise publique et aux limites séparatives. Deux sous-secteurs sont proposés, Uba qui constitue la première couronne de la zone Ua et la densité et les hauteurs sont de manière générale supérieures à celles observées en Ubb, qui peut être considérée comme la deuxième couronne de la zone Ua.
 - **Ube : Dédiés aux équipements** : Ce sous-secteur correspond aux secteurs d'équipements publics présents sur le territoire (la gendarmerie, le collège privé, les écoles, la salle de concert Echonova, etc.).
 - **Ubs : Dédiés aux équipements de santé** : Deux secteurs sont identifiés en Ubs, il s'agit de la maison de retraite à Plaisance et de l'Etablissement public de santé mentale (EPSM) du Morbihan. Ces deux sites et plus spécifiquement l'EPSM ont des besoins particuliers en matière de destination des constructions, d'implantation des constructions.
 - **Ubv : Dédiés aux équipements des gens du voyage** : Ce sous-secteur couvre l'aire d'accueil des gens du voyage située rue du Traité de Beauregard, à l'est de la commune.
- **Uc : Secteur dédié à la ZAC de Beau Soleil, à vocation dominante d'habitat** : Ce secteur reprend le périmètre de la zone d'aménagement concerté de Beau Soleil. Ce secteur bénéficie d'une réglementation particulière, existante au PLU de 2011.
- **Ui : Secteur destiné aux activités économiques** : il a été nécessaire de diviser cette zone en deux sous-secteurs, en vue de l'application des objectifs et orientations du Schéma de cohérence territoriale de GMVA.
 - **Uia : les activités commerciales y sont autorisées** : Ce secteur reprend le périmètre des secteurs d'implantation périphérique, au sein desquels les commerces sont autorisés sous condition de surface. Il s'agit de la zone ouest de Kermelin (le long de la

rue de la Fontaine, là où des commerces sont implantés) et le centre commercial implanté à Coëtdigo (Trois Rois).

- **Uib : les activités commerciales (excepté le commerce de gros) y sont interdites :**
 - **Uib1 : Périmètre de la ZAC Poteau Nord :** Cette ZAC est couverte par un « cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et paysagères », il a été nécessaire de créer un sous-secteur pour faciliter l'application de la règle et également pour favoriser l'optimisation du foncier.
 - **Uib2 : Autres secteurs Uib :** il s'agit des secteurs économiques où l'implantation d'activités économiques commerciales n'est pas souhaitée, afin de proposer une offre en foncier aux activités économiques notamment artisanales. Il s'agit du secteur est de Kermelin, le Poteau Sud, le champ des oiseaux et Pont Silio,
- **Ut : Secteur destiné aux activités tertiaires à l'exception du commerce :** Des secteurs sont dédiés aux activités tertiaires, pour permettre l'implantation notamment des bureaux. Deux sites aux activités différentes sont présents sur le territoire communal, la création de sous-secteurs a été nécessaire afin de conserver les particularités des deux secteurs.
 - **Uta : Dédié au secteur de Saint-Thébaud** où des bureaux sont installés.
 - **Utb : Dédié au secteur de la rue de l'Univers,** où des activités avec accueil de clientèle sont présentes

LES ZONES A URBANISER (AU)

- **1AUa : Zone dédiée au développement de l'habitat,** pour le site rue Jacques Brel.
- **1AUe : Zone dédiée au développement d'équipements publics,** pour le site situé en face de la gendarmerie, rue Baudelaire.
- **1AUt : Zone dédiée au développement d'activités économiques, à l'exception du commerce,** dédiée à l'extension du parc d'activités de Saint-Thébaud.

LES ZONES AGRICOLES (A)

- **A : Zone agricole.** Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A. Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées.
- **Ai : Zone dédiée aux activités économiques implantées en zone agricole,** dédiée à l'activité économique située entre le RD15 bis et Tréalvé, permettant un développement modéré de l'activité.
- **Acb : Zone dédiée au Château de Beauregard,** présentant un bâti de qualité et qui constitue le siège d'une activité économique où des projets de lieu d'accueil de séminaire et autre sont envisagés.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

- **N : Zone naturelle et forestière :** il s'agit des secteurs de Saint-Avé, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
- **Ner : Zone naturelle propice au développement des énergies renouvelables,** dédiée au secteur de l'ancienne carrière du Liscuit.

- **Nf : Zone naturelle dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare ou couverts par un plan de gestion.**
- **Nj : Zone naturelle dédiée aux jardins partagés**, au sud de la ZAC Beau Soleil.
- **Nl : Zone naturelle à vocation de loisirs, de sport et d'équipement public**, dédiée à l'espace boisé à proximité de l'échonova et à la zone naturelle de la ZAC Beau Soleil au nord-est, rue Pierre Le Nouail.
- **Nla : Zone naturelle dédiée aux landes.**
- **Np : Zone naturelle protégée pour ses richesses patrimoniales.** Il s'agit du parc du Manoir de Coëtdigo.
- **Ns : Zone naturelle dédiée à des équipements sportifs** comprend le pôle sportif de Kerozer et les terrains de sport situés allée du Bois (Lesvellec).
- **Nsm : Zone naturelle dédiée au hameau de Saint-Michel**, hameau non densifiable mais qui présente des caractéristiques particulières : une densité relativement élevée et des constructions implantées en limite de propriété ou observant un recul très faible.
- **Nt : Zone naturelle à vocation d'équipements notamment touristiques** dédiée à la future aire de camping-car et au nouveau cimetière.

B. LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

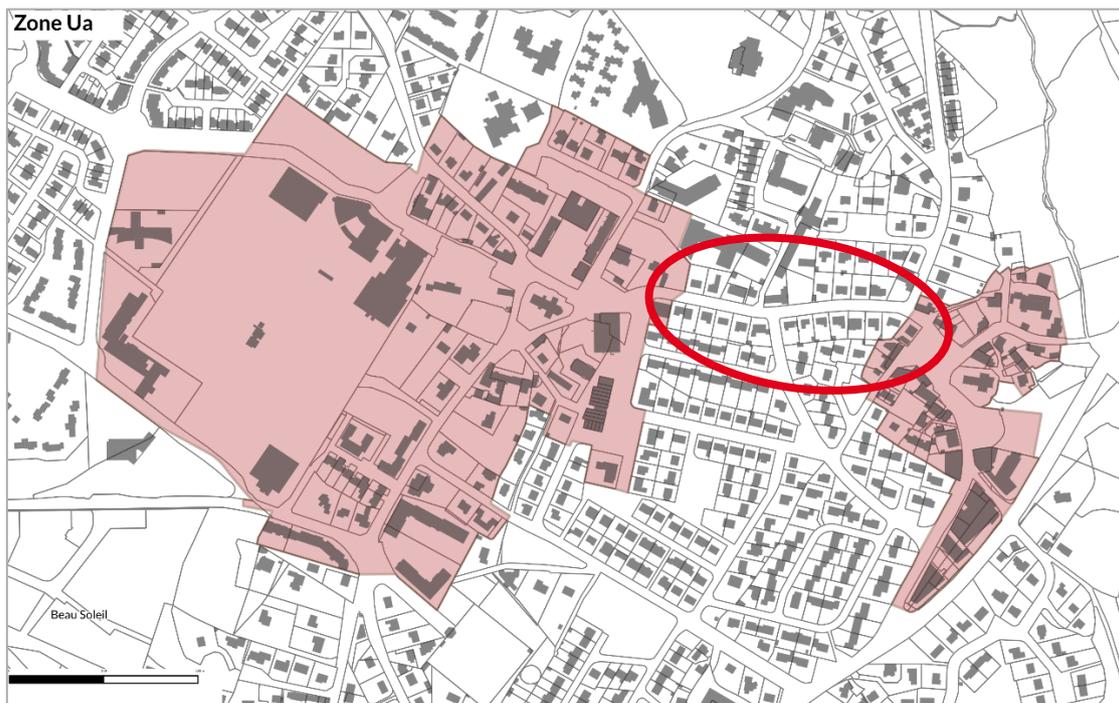
Ce chapitre permet d'expliquer la délimitation de chaque zone et sous-secteur. Une comparaison avec le PLU approuvé en 2011 est réalisée pour chaque secteur, ce dernier a servi de base aux réflexions et des ajustements ont été opérés pour prendre en compte les parcelles cadastrales, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les projets en cours, les nouvelles législations.

LES ZONES URBAINES (U)

Ua : Secteur de centralité

Les zones Ua correspondent aux deux centralités de Saint-Avé : Bourg du Haut comprenant également le périmètre de la ZAC Cœur de Ville et Bourg du Bas.

La zone Ua a connu une modification par rapport au PLU de 2011, les rues du Général de Gaulle et Françoise Dolto sont désormais classées, respectivement en zone Uba et Ubb. Ce changement traduit la volonté de préserver les deux centralités, et de ne pas créer une continuité entre les deux bourgs. Au regard de la topographie et de la distance entre les deux, la rue du Général De Gaulle n'a pas vocation à accueillir des commerces et des services, ni de constructions d'une hauteur et d'une implantation similaires à celles situées places François Mitterrand, Notre Dame du Loc et rue Bossuet.



Ub : Secteurs d'extension :

Les secteurs Uba et Ubb correspondent aux secteurs d'extension, à vocation dominante d'habitat. La différence entre ces deux sous-secteurs repose sur les implantations des constructions (par rapport aux voies), les coefficients d'emprise au sol et d'imperméabilisation et les hauteurs des constructions. De manière générale, le sous-secteur Uba est plus dense que le sous-secteur Ubb.

Uba

Par rapport au PLU de 2011, une évolution majeure a été opérée, la fusion des sous-secteurs Uab et Uba, qui correspondent tous deux aux premières couronnes des centralités.

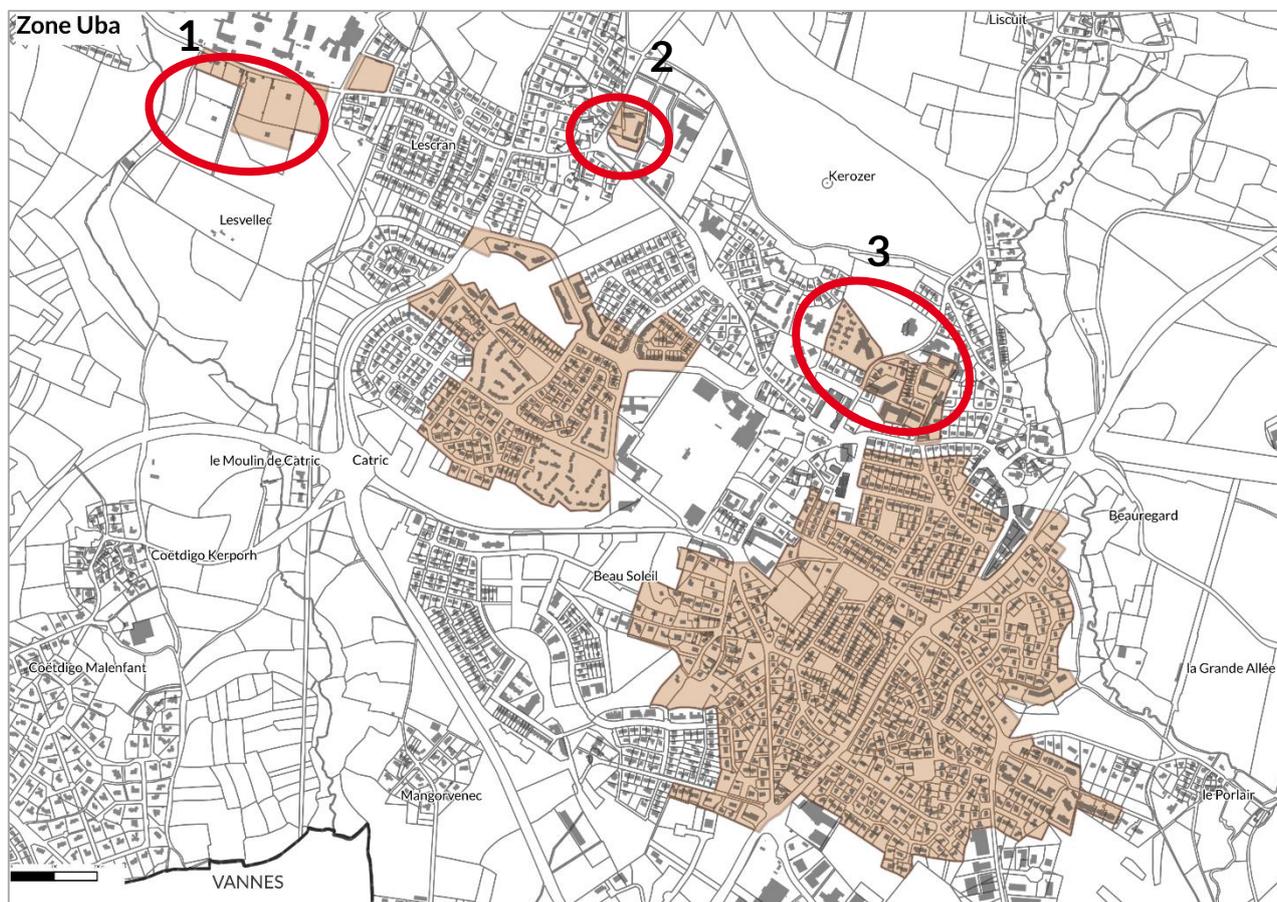
Plusieurs secteurs ont été classés en Uba, pour favoriser la densification ou la prise en compte de projets :

1 / Le sud de la rue de l'hôpital, en face de l'EPSM, qui fait office d'entrée de ville, l'évolution du secteur est encadrée par une OAP sectorielle, en plus des règles du règlement écrit. (Cf. carte pages suivantes).

2 / Le secteur situé allée de Kérozer, à côté de la gendarmerie, qui est propice à accueillir un projet de densification. L'évolution est également encadrée par une OAP sectorielle. (Cf. carte pages suivantes).

3 / La rue Françoise Dolto, autrefois classée en Ua, et le site de la résidence du Parc (classé en Ube - équipement). Le classement de la rue Françoise Dolto répond à une logique de renforcement et de préservation des centralités alors que le classement de la Résidence du Parc permet d'accompagner la mutation du secteur, qui accueille des logements et un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Des réflexions sont en cours sur ce site, au regard des besoins d'évolution d'accompagnement des personnes âgées et de la position géographique stratégique. (Cf. carte pages suivantes).

En revanche, peu de changement dans la délimitation de ces zones ont été opérés, hormis rue de Beau Soleil, en lien avec le périmètre de la ZAC Beau Soleil.



Ubb

De manière générale, peu de changements ont été effectués entre la zone Ubb du PLU de 2011 et le projet de PLU. Des secteurs ne sont désormais plus classés en Ubb :

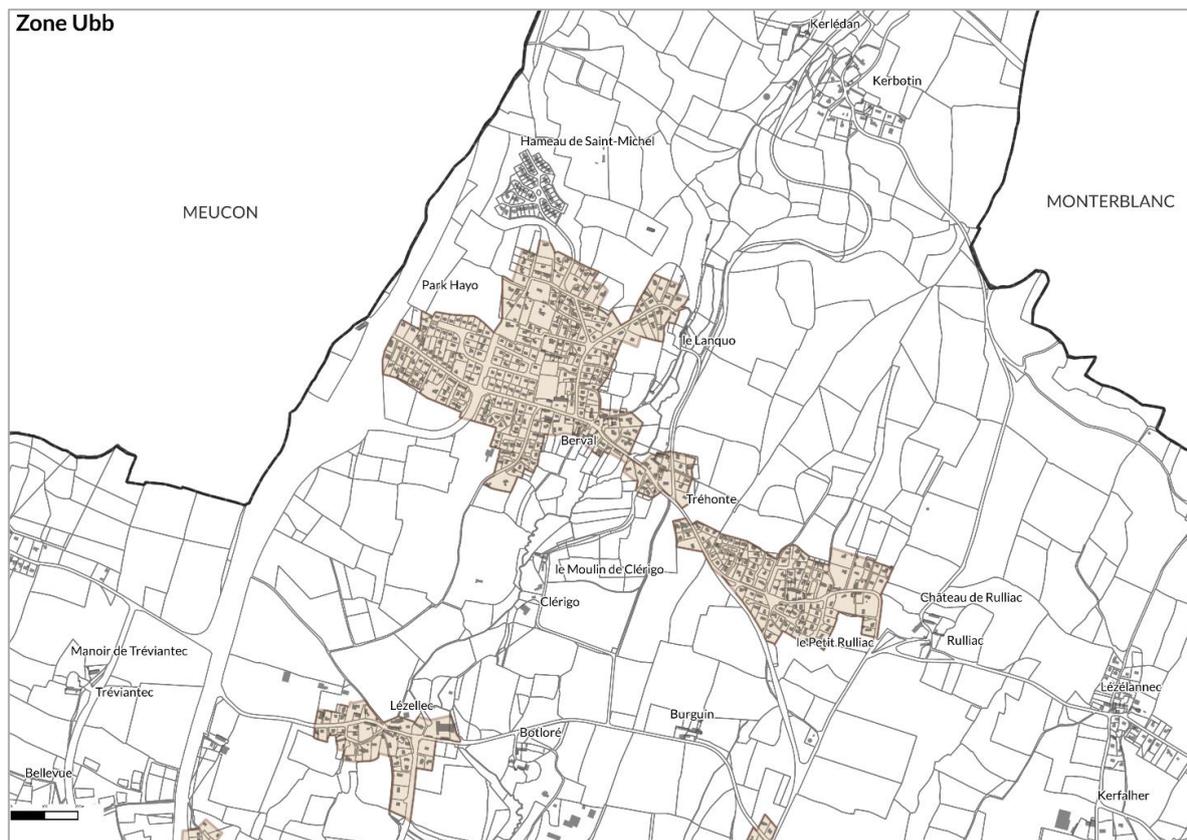
1/ Le sud de la rue de l'hôpital, classé désormais en Uba (pour encourager la densification et renforcer son positionnement d'entrée de ville, le développement est toutefois encadré par une OAP sectorielle, en plus du règlement écrit). (Cf. carte pages suivantes).

2/ le hameau de Kératrappe, situé au sud de la commune. Ce hameau comprend 10 constructions à vocation d'habitation, desservies par l'allée Charles Guillevic, une voie en impasse, accessible par la rue de Kermelin. En application des critères définis par le SCoT de GMVA, ce secteur ne peut être inclus dans l'enveloppe urbaine de Saint-Avé. A ce titre, il n'est pas classé en zone urbaine mais en zone agricole, au sein desquelles les annexes et les extensions sont autorisées de manière raisonnée. (Cf. carte pages suivantes).

3/ le parc du Manoir de Coëtdigo est désormais classé en zone naturelle protégée pour ses richesses patrimoniales, au sein de laquelle, les constructions sont interdites. L'objectif est de préserver le parc du manoir, qui est identifié au titre des monuments historiques. Ce classement permet d'assurer une cohérence entre le plan de zonage et les dispositions réglementaires en lien avec le classement au titre des monuments historiques. (Cf. carte pages suivantes).

4/ Enfin, la rue du Général de gaulle est désormais classée en Ubb afin de préserver la forme urbaine actuellement présente et de préserver les deux centralités et ne pas créer une dispersion des activités commerciales et de services. (Cf. carte pages suivantes).

Concernant la délimitation pour 'l'ensemble des secteurs, celle-ci a été retravaillée à la marge, notamment pour prendre en compte le parcellaire, les possibilités réelles de densification et pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en application de la loi climat et résilience.





Ube : Dédiés aux équipements

Les sous-secteurs Ube et Ubl identifiés par le PLU de 2011 ont été fusionnés, pour simplifier le projet de PLU.

Les équipements publics présents au sein de l'enveloppe urbaine ont été identifiés en Ube.

Par rapport au PLU de 2011, les évolutions suivantes ont été apportées :

1/ La salle de concerts Echonova et son parking ont été classés en zone Ube, et non plus en zone naturelle de loisirs. Il a été question de distinguer l'espace boisé qui conserve le classement en zone NI et la salle de concert, secteur déjà urbanisé et imperméabilisé.

2/ La zone au niveau du boulo-drome de Belle Croix a été réduite (entièrement en Ubl au PLU de 2011), pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en application de la loi Climat et Résilience (MOS 2021),

3/ Le secteur de la résidence du Parc a été classé en zone Uba pour permettre la mutation du secteur. Un zonage à vocation d'équipement n'est pas adapté puisque ce secteur accueille aussi des habitations (logements et hébergement).

4/ Les terrains de sports situés allée du Bois (Lesvellec) ont été classés en zone Naturelle de loisirs, afin de mettre en avant le caractère naturel du site, d'autant qu'il n'y a pas de projet de nouvelle construction.

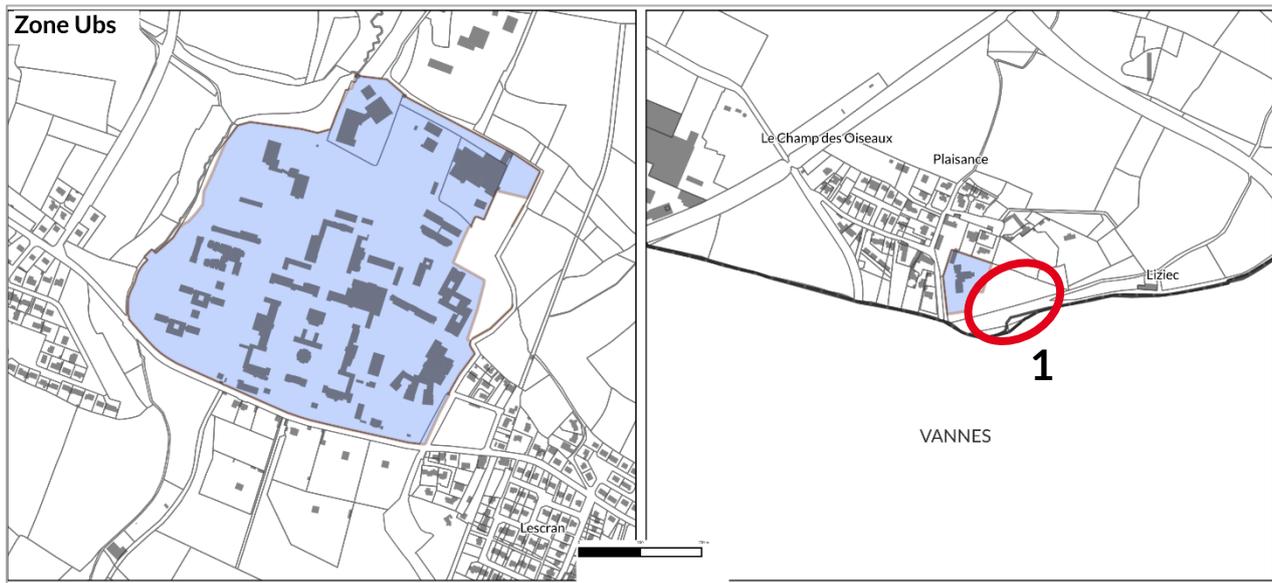
5/ Enfin, le secteur non urbanisé et non construit rue Baudelaire (en face de la gendarmerie) a été classé en zone à urbaniser à vocation d'équipement. Il n'a pas vocation à être identifié comme zone urbaine.



Ubs : Dédiés aux équipements de santé :

Par rapport au PLU de 2011, les deux sites identifiés sont maintenus, à savoir la maison de retraite à Plaisance et le l'Etablissement public de santé mentale (EPSM) du Morbihan.

1/ Le périmètre de la maison de retraite a été réduit, dans une logique de préservation des espaces non bâtis.



Ubv : Dédiés aux équipements des gens du voyage :

Ce sous-secteur couvre l'aire d'accueil des gens du voyage située rue du Traité de Beauregard, à l'est de la commune. Ce secteur n'a connu aucune évolution par rapport au PLU de 2011.



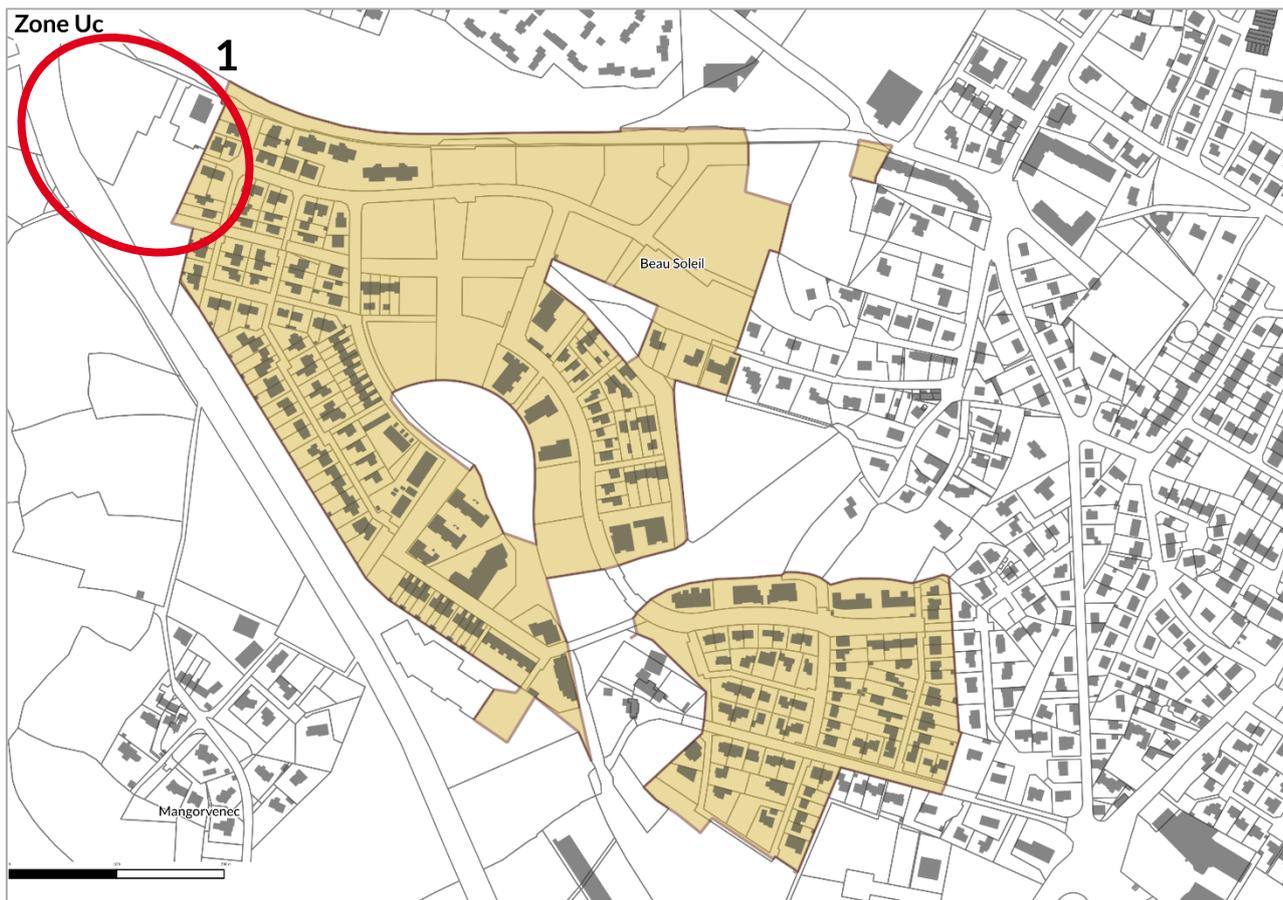
Uc : Secteur dédié à la ZAC de Beau Soleil, à vocation dominante d'habitat

Ce secteur reprend le périmètre de la Zone d'aménagement concerté de Beau Soleil, pour la partie « habitat » de la ZAC, la partie « activités » est classée en Utb.

La ZAC était classée en zone à urbaniser. Ce secteur est désormais construit, il s'agit donc d'une zone urbaine (U). Un sous-secteur est dédié à la ZAC pour prendre en compte la réglementation particulière (anciennement 1AUz du PLU de 2011).

Les espaces verts, nombreux sur la ZAC, ont été identifiés en zone naturelle, pour assurer leur maintien.

1/ La pointe ouest de la ZAC, proche du rond-point de Catric a été exclu du zonage Uc, puisqu'il s'agit d'activités économiques, la vocation dominante n'est donc pas l'habitat.



U : Secteur destiné aux activités économiques

Le PLU de 2011 identifiait un seul secteur Ui. Le projet de PLU a dû diviser cette zone en deux sous-secteurs, afin de prendre en compte les objectifs et orientations du Schéma de cohérence territoriale de GMVA, notamment en matière d'activités commerciales :

- La zone Uia permet le développement d'activités commerciales
- La zone Uib l'interdit.

Uia : les activités commerciales sont autorisées :

Ce secteur reprend le périmètre des secteurs d'implantation périphérique, au sein desquels les commerces sont autorisés sous condition de surface. Il s'agit de la zone ouest de Kermelin (le long de la rue de la Fontaine, là où des commerces sont implantés) et le centre commercial comprenant des cellules commerciales implanté à Coëtdigo (Trois Rois)

Ce sous-secteur n'existait pas au PLU de 2011.



Uib : les activités commerciales (excepté le commerce de gros) sont interdites :

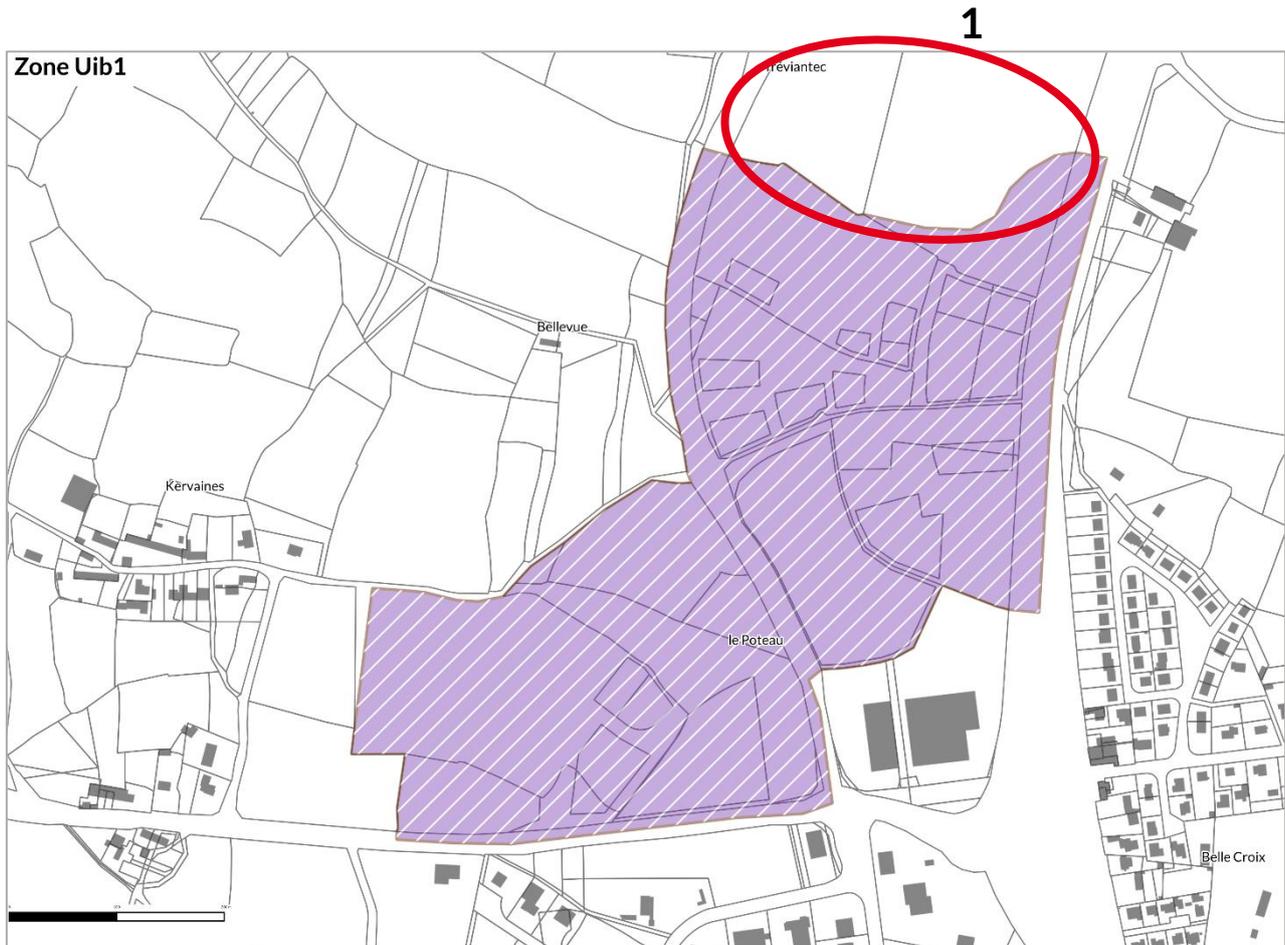
Cette zone comprend les secteurs accueillant des activités artisanales, industrielles et les commerces de gros. Les activités commerciales y sont interdites. Il a été nécessaire de créer deux sous-secteurs, l'un dédié à la ZAC Poteau nord, qui est réglementée par un « cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et paysagères », l'autre dédiée à l'ensemble des secteurs restants.

Uib1 : ZAC poteau Nord

La zone Uib1 reprend le périmètre de la ZAC Poteau Nord, en opérant un changement au nord.

1/ Le périmètre a été réduit au nord pour prendre en compte les résultats de l'étude zones humides menée antérieurement et indépendamment de la révision du PLU.

Ce secteur était classé en zone AU au PLU de 2011, au regard de l'avancement des constructions, ce secteur répond ainsi aux critères de la zone urbaine et fait donc l'objet d'un classement en U.



Uib2 : Autres secteurs Uib :

Il s'agit des secteurs économiques où l'implantation d'activités commerciales n'est pas souhaitée, afin de proposer une offre en foncier aux activités économiques notamment artisanales.

- Secteur est de Kermelin : 1/ une légère évolution de périmètre a été opérée au nord pour retirer l'espace boisé de la zone Uib2, pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en application de la loi Climat et Résilience (MOS 2021).
- Le Poteau Sud : Il n'y a pas d'évolution de zonage entre le PLU de 2011 et le projet de PLU.
- Le champ des oiseaux : ce secteur accueille des activités économiques. Il n'y a pas d'évolution de zonage entre le PLU de 2011 et le projet de PLU.
- Pont Sillio : une activité économique est implantée sur site, à cheval sur deux communes Saint-Avé et Saint-Nolff. La voie ferrée est à proximité immédiate du site, ce qui lui confère une position géographique stratégique. Cette zone était identifiée au PLU de 2011

2/Son périmètre a été réduit à l'ouest pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en application de la loi Climat et Résilience (MOS 2021).



Ut : Secteur destiné aux activités tertiaires à l'exception du commerce

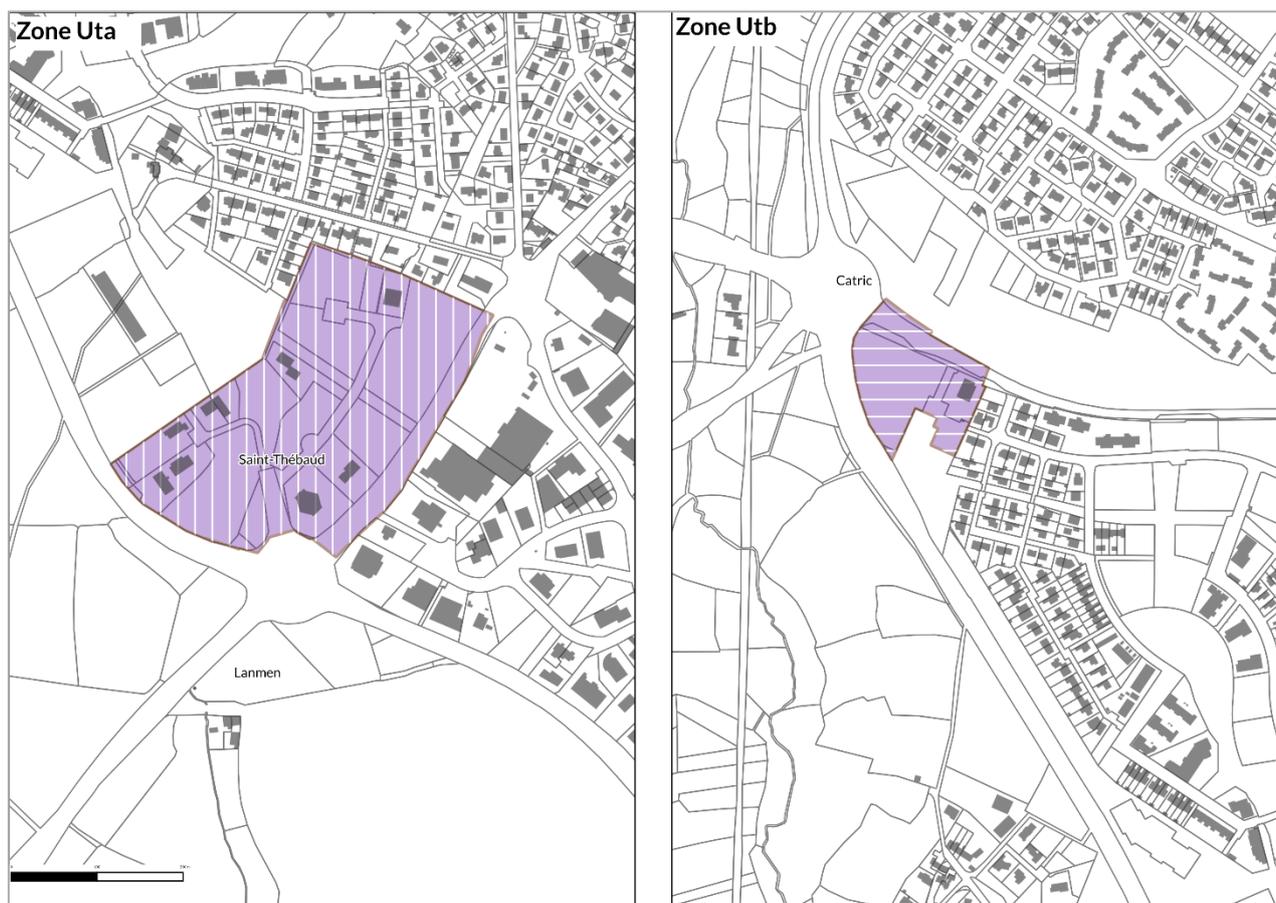
Des secteurs sont dédiés aux activités tertiaires, pour permettre l'implantation notamment des bureaux. Deux sites aux activités différentes sont présents sur le territoire communal. La création de sous-secteurs a été nécessaire afin de conserver les particularités des deux secteurs.

Uta : Dédié au secteur de Saint-Thébaud où des bureaux sont installés.

La délimitation est identique à celle du PLU de 2011. Pour rappel, les zones humides ne sont plus identifiées par une zone dédiée mais par une trame qui s'ajoute au zonage (une prescription).

Utb : Dédié au secteur de la rue de l'Univers, où des activités avec accueil de clientèle sont présentes et également de l'hébergement.

Au PLU de 2011, ce secteur était classé en zone à urbaniser dédiée à la ZAC Beau Soleil, étant = en fin de commercialisation et de construction, un classement en zone U est préféré.



LES ZONES AGRICOLES (A)

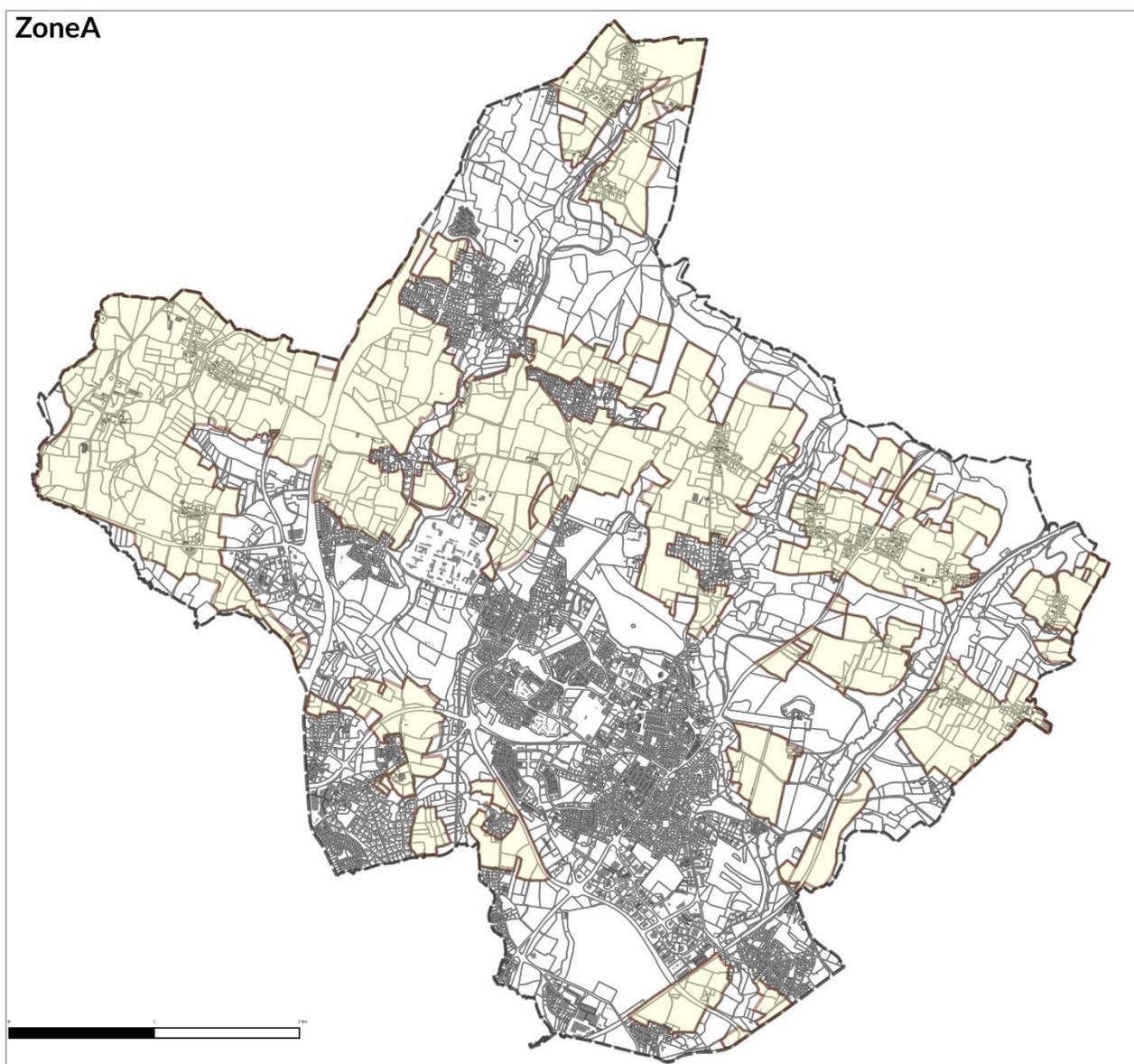
■ A : Zone agricole

Les zones agricoles correspondent dans un premier temps aux espaces valorisés par l'agriculture, mais également aux hameaux et constructions isolées implantées dans un environnement agricole.

Une modification majeure a été opérée par rapport au PLU de 2011 : les zones agricoles Aa et Ab ont été fusionnées afin de permettre l'implantation de bâtiments agricoles au sein de l'ensemble des zones A. Ce changement répond aux orientations du PADD.

De manière générale, par rapport au PLU de 2011, il y a davantage de zones agricoles puisque les secteurs d'extension envisagés par le PLU de 2011 (1AU et 2AU) non retenus ont été classés en zone agricole (ou naturelle). De plus, la zone Nh dédié aux hameaux constructibles a été supprimée, pour répondre aux orientations du PADD et aux évolutions législatives.

Les hameaux suivants sont concernés : Fontenon, La Grée, Guyodec, Kerbotin, Keridoret, Kerocard, Kervaines, Lescouédec, Lezélannec, Lissauce, Magouaire, Mangorvenec, hameau Catic, Le Moulin de Clerigo et Parcarré.



▮ Acb : Zone dédiée au Château de Beauregard

Le secteur abrite le siège d'une activité économique où des projets de lieu d'accueil de séminaire et autre sont envisagés. La délimitation de la zone a été effectuée afin d'allier modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et accompagnement au développement du secteur.



▮ Ai : Zone dédiée aux activités économiques implantées en zone agricole

Une activité économique d'envergure est implantée en zone agricole, située entre la RD135 bis et Tréalvé, il s'agit d'une entreprise de travaux publics. Ce secteur était identifié en zone à urbaniser à long terme au PLU de 2011. Cette zone n'a pas été maintenue en cohérence avec la stratégie économique portée par GMVA et en collaboration avec la commune.

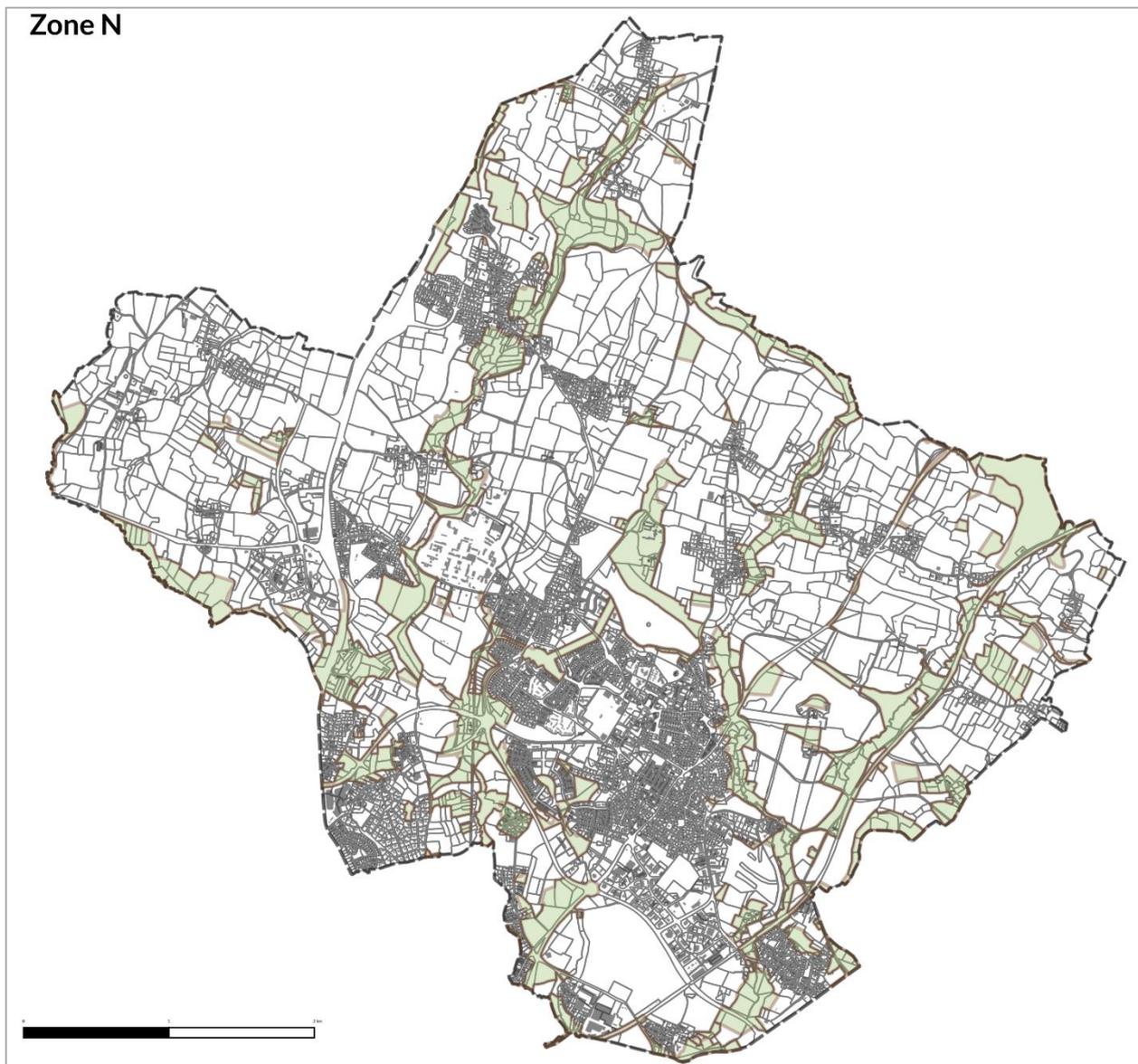


LES ZONES NATURELLES (N)

■ N : Zone naturelle et forestière

il s'agit des secteurs de Saint-Avé, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Par rapport au PLU de 2011, il y a moins de secteurs identifiés en zone naturelle « N » e, puisque des sous-secteurs ont été créés, tels que les zones dédiées aux landes (Nla) ou aux espaces boisés de plus de 1 ha (Nf).

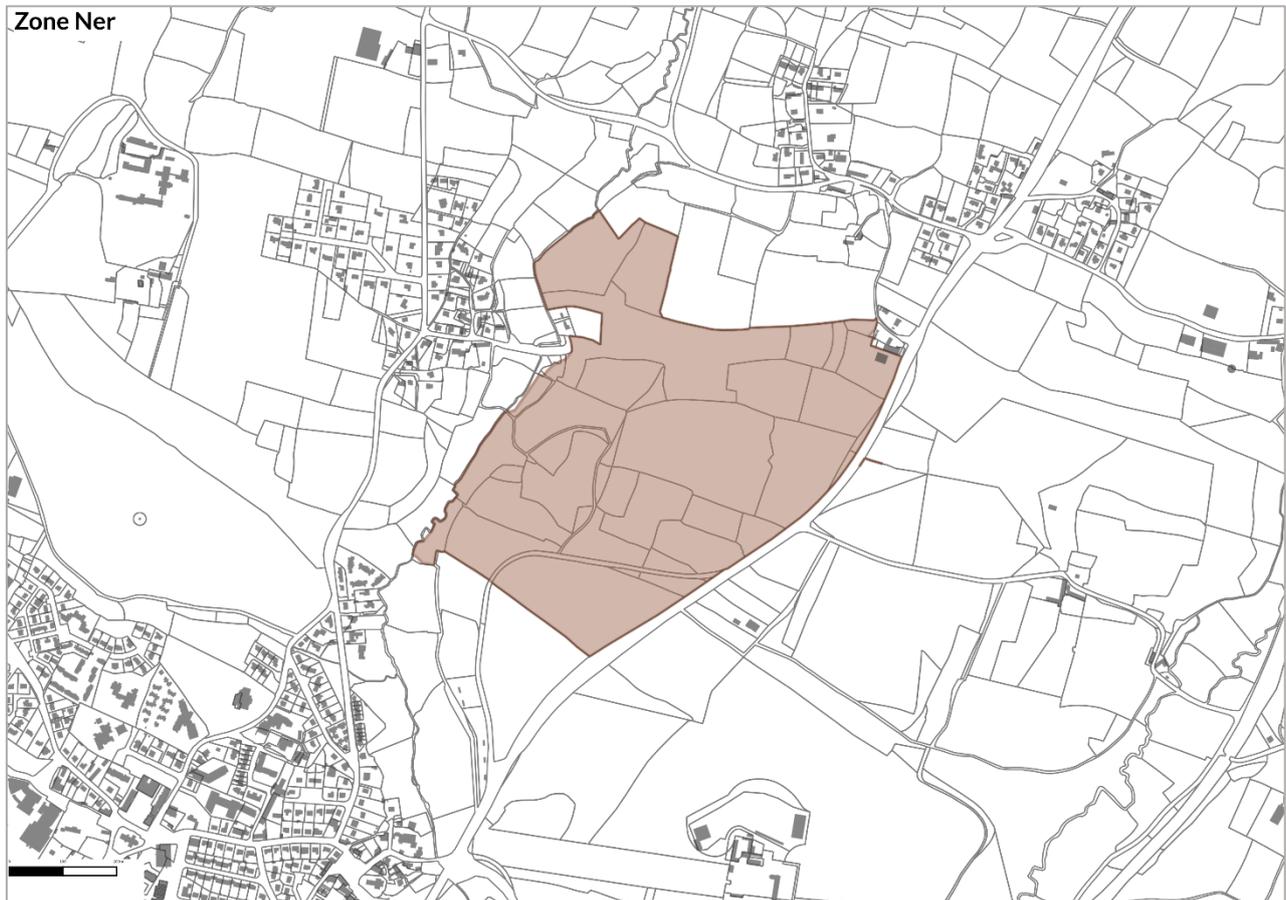


▮ Ner : Zone naturelle propice au développement des énergies renouvelables

L'ancienne carrière de Liscuit a été identifiée comme secteur propice au développement des énergies renouvelables, notamment pour l'installation d'une centrale solaire photovoltaïque.

Ce site est un secteur en mutation, dont les projets ne sont pas définis précisément, plusieurs pistes sont évoquées : production d'énergie renouvelables, espace naturel ouvert à tous, réserve d'eau potable.

Par rapport au PLU de 2011, le périmètre de la zone Nc a été repris.



▀ Nf : Zone naturelle dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare ou couverts par un plan de gestion

Le sous-secteur Nf correspond aux espaces boisés d'une superficie supérieure à 1 hectare et aux espaces boisés couverts par un plan de gestion.



■ Nj : Zone naturelle dédiée aux jardins partagés

Des jardins partagés sont présents au sud de la ZAC Beau Soleil. Une vingtaine de jardins sont concernées.

Une zone a été créée pour ce type d'occupation des sols, puisque les besoins sont spécifiques : abris de jardin et potentiellement des équipements publics.

La zone reprend la délimitation parcellaire des jardins partagés existants.

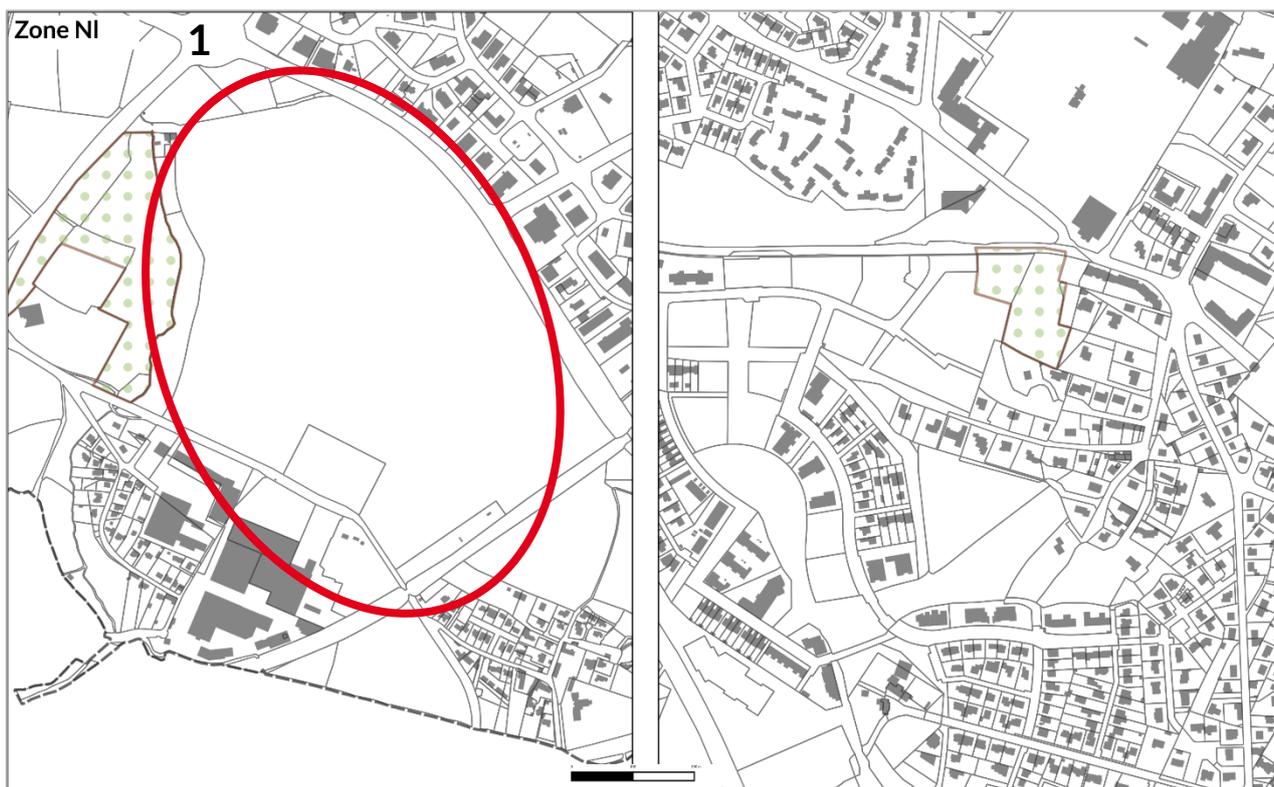
Le PLU de 2011 classait ce secteur en zone 1AUz dédiée à la ZAC Beau Soleil.



NI : Zone naturelle à vocation de loisirs, de sport et d'équipement public

La zone NI comprend deux secteurs :

- L'espace boisé à proximité de l'Echonova : Le bois appartient à l'agglomération (Golfe du Morbihan –Vannes agglomération). Au regard de la qualité paysagère et naturelle de ce site, il est décidé de le préserver. Aussi la zone NI a été réduite par rapport au PLU de 2011 au profit d'un zonage Nf. 1/ Par rapport au PLU de 2011, cette zone a été réduite, l'espace boisé côté est a été classé en Nf
- La zone naturelle au nord-est de la ZAC Beau Soleil au nord-est, rue Pierre Le Nouail : secteur en mutation. Il abrite un ancien skate Park et un terrain de sport. Depuis un nouveau skate park a été créé rue Baudelaire. Un parc paysager est envisagé sur ce secteur. Les enrobés du terrain de sport seraient conservés pour assurer une protection contre la pollution. Cet espace pourrait accueillir un équipement de plein air. Le PLU de 2011 classait ce secteur en zone 1AUz dédiée à la ZAC Beau Soleil.

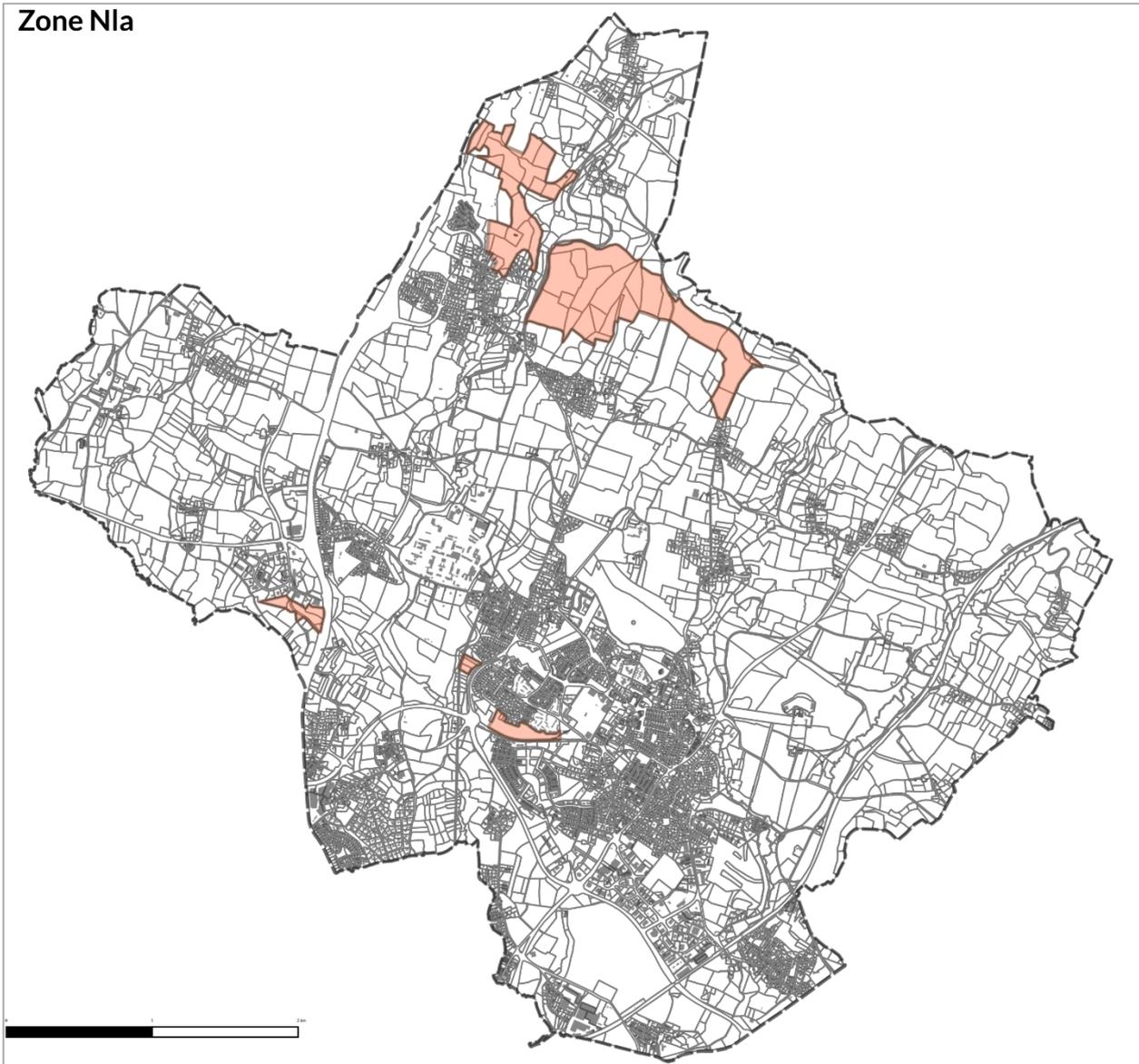


■ N1a : Zone naturelle dédiée aux landes

En cohérence avec le PADD et son orientation de préservation des landes, un sous-secteur dédié aux landes a été créé (N1a).

Sont reportées les landes prioritaires identifiées par le Parc naturel régional et les landes identifiées comme prioritaires par la commune.

Zone N1a



▮ Np : Zone naturelle protégée pour ses richesses patrimoniales

Le parc du Manoir de Coëtdigo est désormais classé en zone naturelle protégée pour ses richesses patrimoniales, au sein de laquelle, les constructions sont interdites. L'objectif est de préserver le parc du manoir, qui est identifié au titre des monuments historiques. Ce classement permet d'assurer une cohérence entre le plan de zonage et les dispositions réglementaires en lien avec le classement au titre des monuments historiques.



■ Ns : Zone naturelle dédiée à des équipements sportifs

Cette zone comprend deux secteurs :

- 1/ Le pôle sportif de Kerozer reprend quasiment le périmètre du nouveau pôle sportif de Kérozer, classé en Nle et NI au PLU de 2011, qui permet de répondre aux besoins actuels et futurs et accompagner l'évolution des pratiques sportives. Ce pôle comprend des pôles football, athlétisme, multisport, sport de raquette, des vestiaires, un club house et des aménagements extérieurs.
- 2/ Les terrains de sport situés allée du Bois (Lesvellec) ont été classés en zone Naturelle de loisirs, afin de mettre en avant le caractère naturel du site, d'autant qu'il n'y a pas de projet de nouvelle construction.



/// Nsm : Zone naturelle dédiée au hameau de Saint-Michel

La zone Nsm correspond au hameau de Saint-Michel, situé au nord-ouest du territoire communal.

Il s'agit d'un hameau, habité. Le périmètre reprend les limites cadastrales.

Cette zone ne permet pas de nouvelles constructions, mais permet de prendre en compte les spécificités d'implantation des constructions, essentiellement en cas d'extension ou d'annexe.



/// Nt : Zone naturelle à vocation d'équipements notamment touristiques

Cette zone a pour objectif d'accueillir de nouveaux équipements sur la commune, à savoir un cimetière et une aire de camping-car.

La localisation de ces futurs équipements a été source de questionnement. Plusieurs critères ont été pris en compte :

- Facilité d'accès et proximité avec les centres de Saint-Avé, pour favoriser la fréquentation et contribuer au dynamisme.
- Proximité avec les transports en commun, pour permettre aux touristes de se rendre à Vannes en transport en commun.
- Les éléments naturels à prendre en compte, notamment les zones humides (plusieurs sites ont été sondés). Aucune zone humide n'a été recensée sur cette parcelle.



LES ZONES A URBANISER (AU)

1AUa : Zone dédiée au développement de l'habitat

La zone à urbaniser, située rue Jacques Brel, a pour vocation la construction de logements.

2 secteurs ont été envisagés : celui-ci et celui au nord de la rue de l'hôpital (au sud de Lézellec).

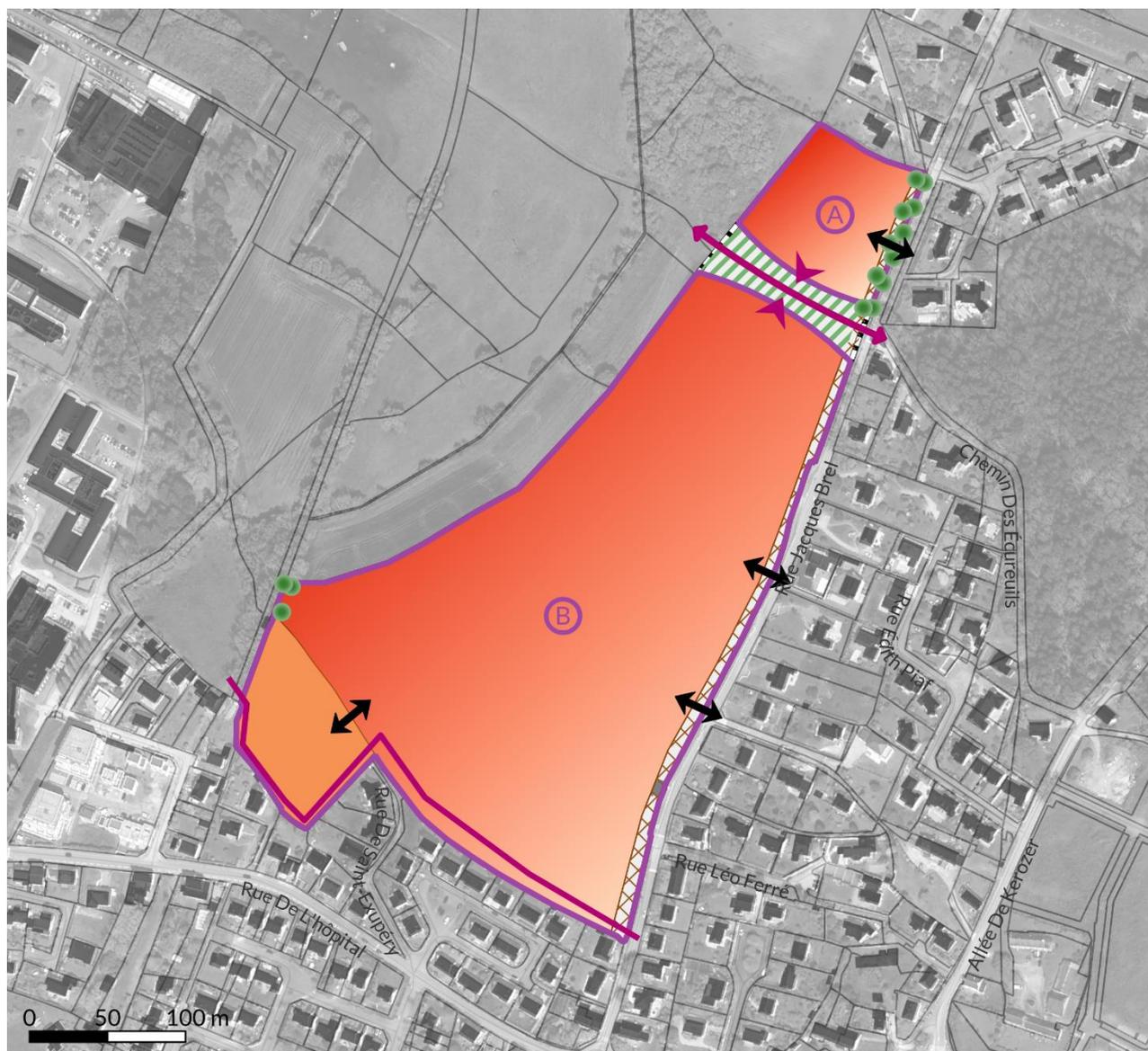
Les secteurs ont été analysés en prenant en compte plusieurs critères :

- La proximité du centre de Saint-Avé
- La proximité des équipements
- L'intégration des nouveaux habitants à la vie de Saint-Avé (limiter le phénomène de quartier ou ville dortoir)
- La continuité du bâti, l'intégration d'une future opération dans son environnement bâti et naturel
- Les risques naturels et notamment les zones humides
- La vocation actuelle des secteurs
- Le Mode d'occupation des sols de la Région

Le périmètre est identique à celui reporté au PLU de 2011.



Cette zone est couverte par un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global, d'une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU et par une orientation d'aménagement sectorielle.



 Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

 Secteur à vocation d'habitat

 Secteur à vocation d'habitat à densité progressive

Programmation

 Opération unique d'ensemble couvrant les deux secteurs

Desserte par les voies

 Prévoir un élargissement de la voirie existante

 Accès double sens à créer

 Accès piéton à créer

 Sente piétonne à proposer

 Connexion piétonne à prévoir

Qualité environnementale et gestion des risques

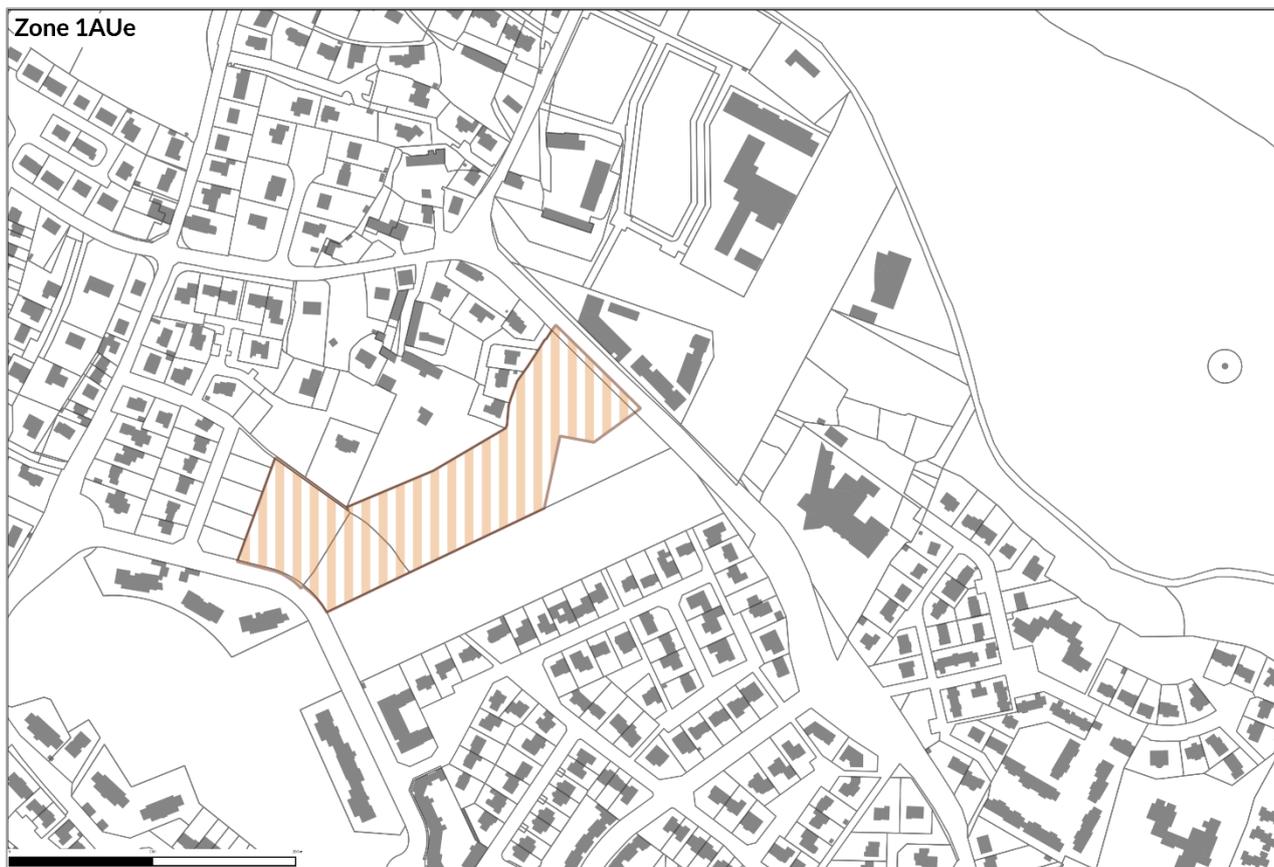
 Haie à préserver et à renforcer

 Corridor écologique à proposer

1AUe : Zone dédiée au développement d'équipements publics

Ce secteur est envisagé pour la création d'un ou plusieurs équipements publics. Sa position géographique est intéressante, à proximité de la coulée verte, d'autres équipements et du centre de Saint-Avé. Ces terrains appartiennent à la commune.

Ce secteur était identifié en zone urbaine au PLU de 2011. Or il s'agit d'un espace non urbanisé, d'une superficie supérieure à 1 ha. Ce secteur ne répond pas aux critères d'un classement en zone U.



Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement sectorielle.

 Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

 Secteur dédié à la réalisation d'équipement(s) d'intérêt général

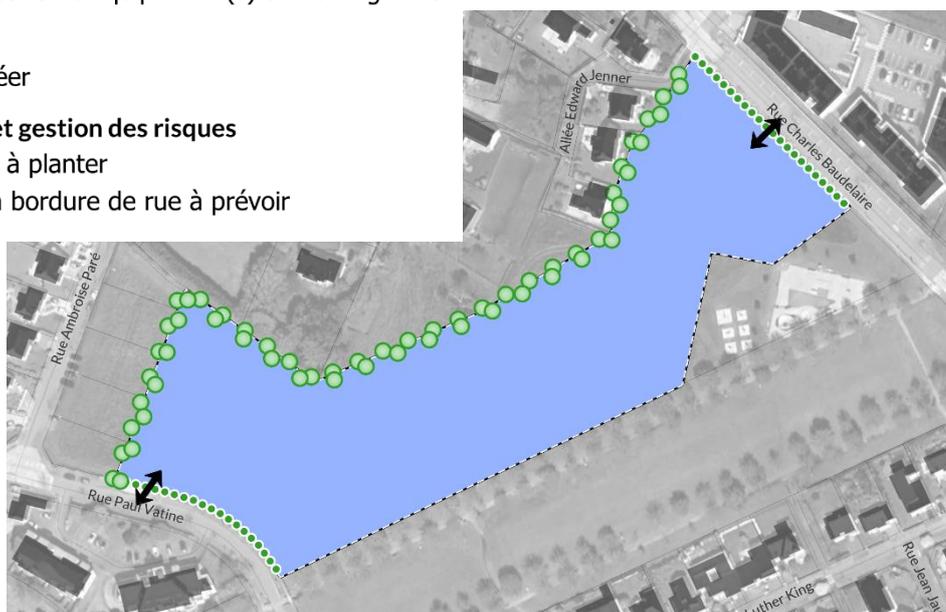
Desserte par les voies

 Accès double sens à créer

Qualité environnementale et gestion des risques

 Haie d'essences locales à planter

 Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir



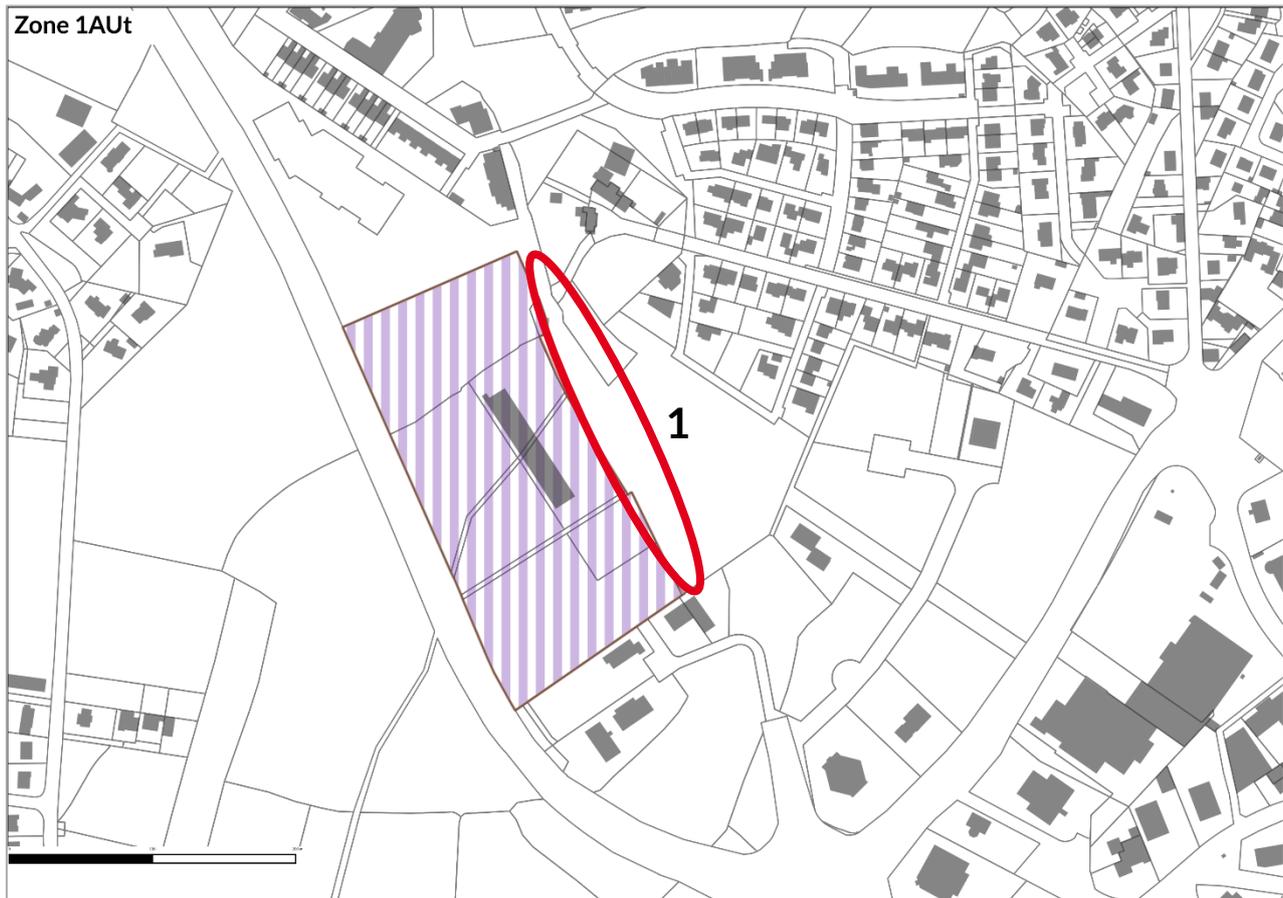
1AUt : Zone dédiée au développement d'activités économiques, à l'exception du commerce

Un secteur de développement des activités économiques est proposé par le projet de PLU. Ce dernier est le fruit d'échanges avec l'agglomération (GMVA) afin de mettre en œuvre la stratégie économique à l'échelle de l'agglomération et également de la commune.

Du foncier est disponible à la ZAC Poteau Nord, pour accueillir des artisans et des industries.

En revanche, le potentiel foncier pour accueillir des activités tertiaires étant très limité à Saint-Avé, il a été décidé de proposer un espace dédié.

Ce secteur était déjà identifié par le PLU de 2011, en zone 1AUi. Le périmètre a été réduit au nord-est (1) pour prendre en compte le résultat de l'étude zones humides réalisée dans le cadre de la révision du PLU.



Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement sectorielle.



 Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

 Secteur à dominante d'activités économiques (tertiaire)

Desserte par les voies

 Accès double sens à créer depuis la rue Jean Guyomarc'h

Qualité environnementale et gestion des risques

 Prévoir un filtre paysager dense masquant les vues depuis et vers la RD 135 bis

 Haie d'essences locales à planter

 Prévoir un recul des constructions depuis la RD 135 bis

C. PRESENTATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Code de l'Urbanisme, au travers l'article L. 151-13, définit le cadre législatif en matière de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

LES STECAL IDENTIFIES PAR LE PLU DE SAINT-AVE

Les secteurs Acb, Ai, Nj, NI, Ns, Nsm et Nt identifiés dans le PLU de Saint-Avé sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

■ La zone Acb

Le château Beauregard est classé en zone Acb, zone qui lui est dédiée. Ce lieu accueille le siège d'une entreprise (bureau). Des projets sont envisagés sur le site, tels que la construction d'une orangerie, permettant la tenue de séminaire ou autres événements. Le projet prévoit également la transformation de bâtiments existants en bureau.

Afin de prendre en compte les activités existantes et les projets, les sous-destinations suivantes sont autorisées sous condition :

- Logement : pas de création de nouveau logement
- Restauration : intégration paysagère et architecturale et directement lié aux activités économiques en place
- Activités de services avec accueil d'une clientèle : intégration paysagère et architecturale et directement lié aux activités économiques en place
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Ne pas gérer de nuisances incompatibles avec les constructions avoisinantes, ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Salles d'art et de spectacles : uniquement dans un bâtiment existant, ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Bureau : intégration paysagère et architecturale et directement lié aux activités économiques en place.

■ La zone Ai

Une activité économique (travaux publics à Tréalvé) est classée en zone Ai. Le développement de cette activité économique existante à la date d'approbation de la révision du PLU est autorisé. Les extensions sont autorisées, limitées à 75 m² de surface de plancher.

Enfin, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés sous conditions de :

- Ne pas gérer de nuisances incompatibles avec les constructions avoisinantes.
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

■ La zone Nj

Cette zone est dédiée aux jardins familiaux, au sud de la ZAC Beau Soleil. Seuls les abris de jardin, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements recevant du public sont autorisés, sous condition (surface de plancher maximale, ne pas générer de nuisances, ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site).

■ La zone NI

Les secteurs NI (zone naturelle à vocation de loisirs, de sport et d'équipement public) sont dédiés à :

- L'espace boisé à proximité de l'Echonova

- La zone naturelle au nord-est de la ZAC Beau Soleil, rue Pierre Le Nouail.

Ainsi, les équipements suivants sont autorisés sous condition : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Equipements sportifs et autres équipements recevant du public. Les nouvelles constructions sont autorisées, à condition d'une bonne intégration paysagère et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagères du site. L'emprise au sol est limitée à 20% du terrain.

■ La zone Ns

La zone Ns (Zone naturelle dédiée à des équipements sportifs) comprend le pôle sportif de Kerozer et les terrains de sport situés allée du Bois (Lesvellec).

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés sous condition. L'emprise au sol est limitée à 20% du terrain.

■ La zone Nsm

Cette zone est dédiée au hameau Saint-Michel, il s'agit d'un hameau habité au sein d'un boisement. La densité est élevée, les constructions sont implantées soit en mitoyenneté, soit en observant un faible retrait, par rapport à la voirie ou emprise publique et par rapport aux limites séparatives.

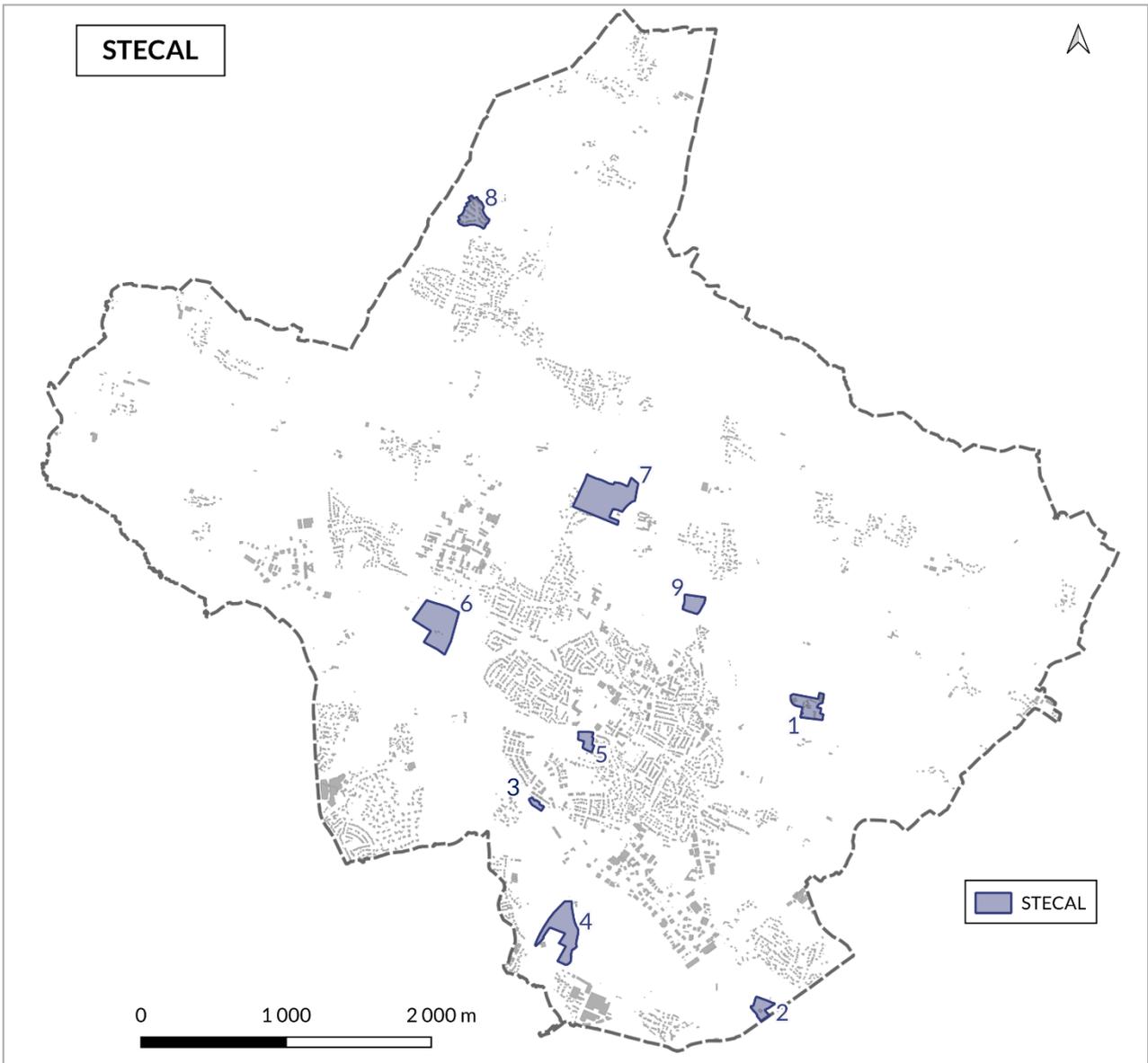
Par conséquent, la sous-destination logement est autorisée, uniquement annexe (sous condition) et extension (50% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m²). Les extensions de construction à destination de bureau, existantes à la date d'approbation du PLU révisé, sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser 35 m² de surface de plancher. Enfin, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

■ La zone Nt

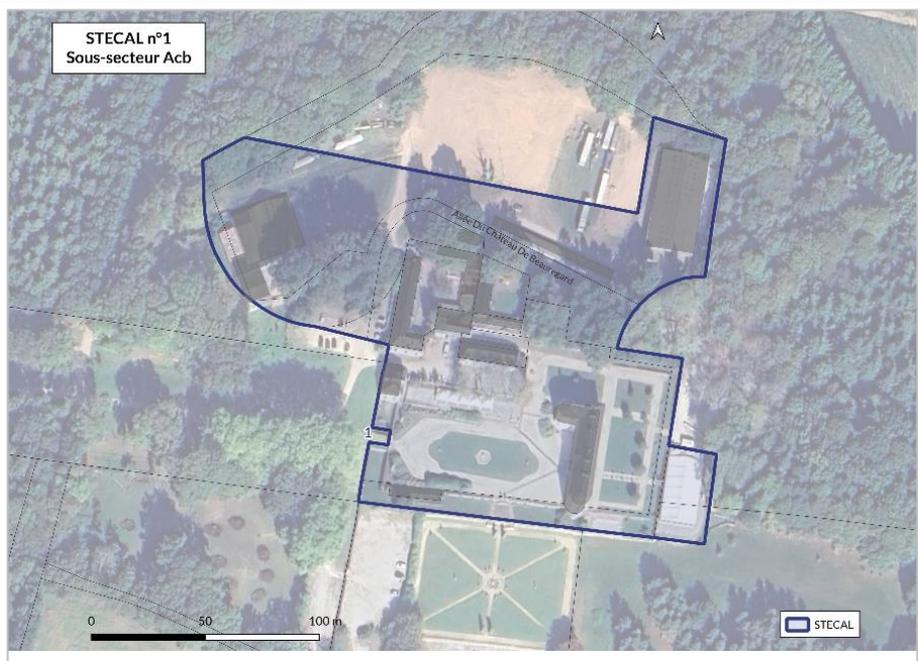
Cette zone est dédiée au secteur envisagé pour la création de l'aire de camping-car et du nouveau cimetière. Ainsi, les autres hébergements touristiques, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements recevant du public sont autorisés sous condition de bonne intégration architecturale et paysagère.

9 STECAL ont été identifiés sur le règlement graphique :

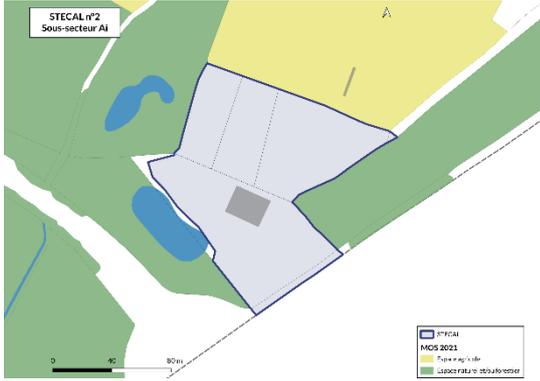
Zone	Vocation	Nombre	Superficie globale (ha)
Acb	Château de Beauregard	1	2,6 ha
Ai	Activité économique	1	1,4 ha
Nj	Jardins partagés	1	0,4 ha
NI	Loisirs, de sport et d'équipement public	2	6,4 ha
Ns	Equipements sportifs	2	14,7ha
Nsm	Hameau Saint-Michel	1	2,8 ha
Nt	Création de l'aire de camping-car et du cimetière	1	1,5 ha
TOTAL	-	9	29,8 ha



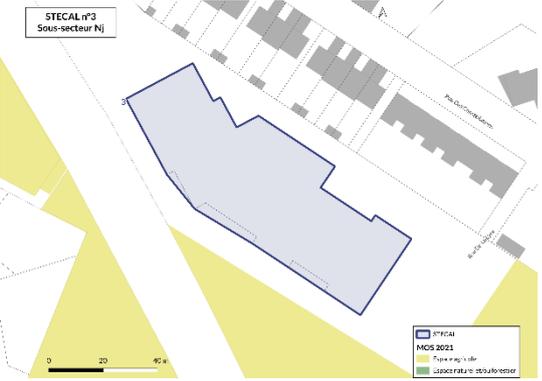
STECAL N°1 - Acb - Château de Beauregard

Localisation	
Superficie	2,6 ha
Destination de la zone	<p>Ce secteur est situé à Beauregard, il recouvre le château et ses différents bâtiments.</p> <p>Un siège d'une entreprise est actuellement implanté au sein de ces bâtiments (bureau). Un projet de construction d'un nouveau bâtiment : une orangerie, qui aura pour vocation d'accueillir des séminaires ou autres événements, plutôt dédié aux entreprises. Un projet de transformation d'anciens bâtiments en bureau.</p> <p>Ce projet s'inscrit dans la philosophie du PADD.</p>
Nombre de logements potentiels	Aucun nouveau logement
Densité	Les nouvelles constructions à vocation d'activités de services avec accueil d'une clientèle, restauration et bureau sont autorisées.
Hauteur maximale	8 m
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>La zone du Château de Beauregard est située au milieu des zones agricoles et naturelles. La zone a été délimitée en fonction des bâtiments existants sur ce secteur.</p> <p>Selon le MOS 2021, des bâtiments considérés comme des espaces agricoles ou des terrains vacants agricoles sont compris dans le périmètre. Ces bâtiments auront la possibilité de changer de destination.</p> <p>La consommation d'espace agricole ou naturel est très limitée.</p> </div> </div>

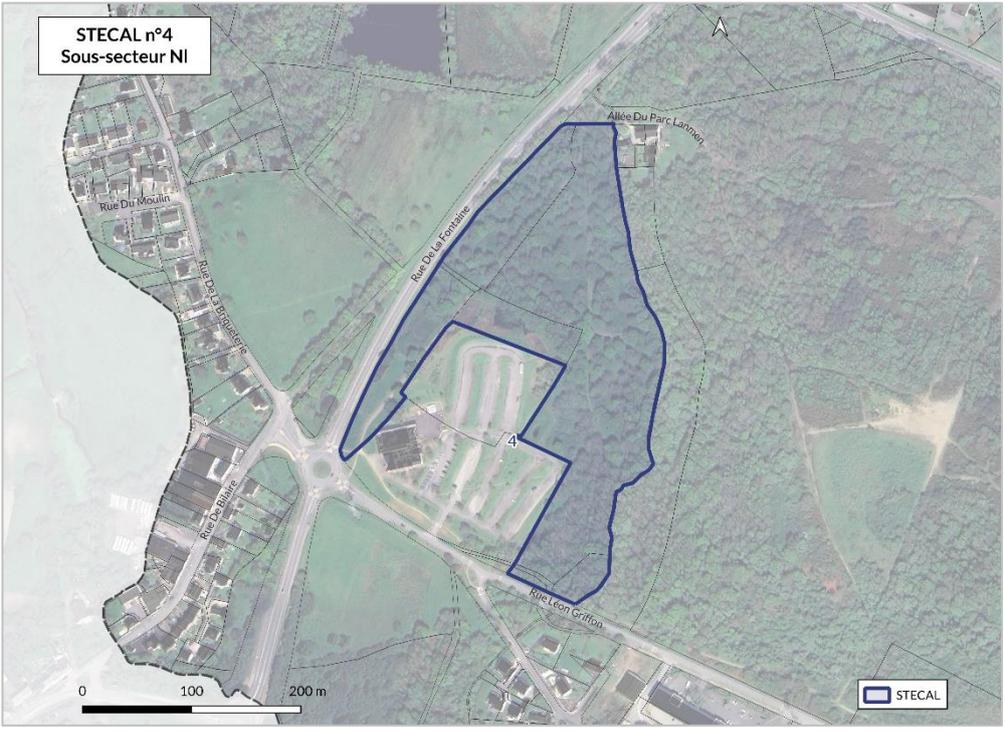
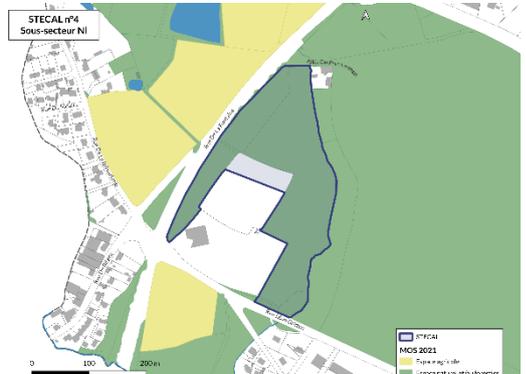
STECAL N°2 - Ai - Entreprise à Tréalvé

Localisation	
Superficie	1,4 ha
Destination de la zone	Ce secteur est accessible depuis la rue de Tréalvé, et correspond à une activité économique, de travaux publics. L'objectif est de permettre le développement mesuré de l'activité économique, en cohérence avec les orientations du PADD.
Nombre de logements potentiels	Aucun nouveau logement
Densité	L'extension* de bâtiments existants à destination d'« industrie » doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 75 m ² d'emprise au sol*.
Hauteur maximale	11,5 m
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>La zone Ai est située au milieu de la zone agricole A. La délimitation est mesurée, et permet un développement limité de l'activité économique en place.</p> <p>Selon le MOS, aucun espace naturel ou agricole ne sera consommé.</p> <p>Aucun impact concernant les milieux agricoles ou naturels n'est recensé.</p> </div> </div>

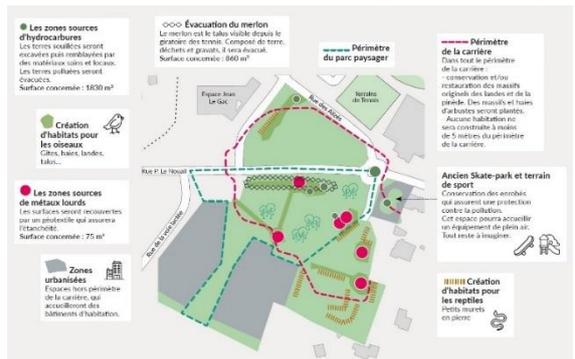
STECAL N°3 – Nj – Jardins familiaux à Beau Soleil

Localisation	
Superficie	0,4 ha
Destination de la zone	Ces jardins familiaux sont situés au sud de la ZAC Beau Soleil. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, mise à part des abris de jardin, dont la surface et la hauteur sont limitées.
Nombre de logements potentiels	Aucun nouveau logement
Densité	La surface de plancher des abris de jardin* est limitée à 20 m ² chacun.
Hauteur maximale	3,5 m au sommet de la façade* 5 m au point le plus haut
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>La zone Nj est située dans le périmètre de la ZAC Beau Soleil, cet espace est considéré comme consommé selon le MOS 2021.</p> <p>Aucun impact concernant les milieux agricoles ou naturels n'est recensé.</p> <p>La délimitation de la zone est positive et permet de conforter la TVB à son échelle.</p> </div> </div>

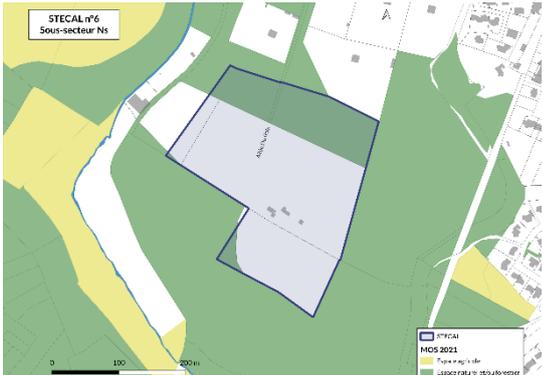
STECAL N°4 – NI -L'espace boisé à proximité de l'Echonova

Localisation	
Superficie	5,3 ha
Destination de la zone	<p>Ce secteur correspond à un espace boisé, à proximité de l'Echonova, lieu dédié aux musiques actuelles.</p> <p>Le bois appartient à l'agglomération (Golfe du Morbihan –Vannes agglomération).</p> <p>A ce jour, aucun projet précis n'est connu, mais des activités pourraient voir le jour sur ce site.</p>
Nombre de logements potentiels	Aucun nouveau logement
Densité	<p>L'emprise au sol est limitée à 20% du terrain.</p> <p>Le coefficient maximal d'imperméabilisation n'est pas réglementé.</p>
Hauteur maximale	<p>Autres destinations autorisées : 11,5 m</p> <p>Equipements publics : 15 m</p>
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>La zone NI est située au milieu de la zone naturelle.</p> <p>Selon le MOS 2021, il s'agit d'un espace naturel.</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 20% du terrain, encadrant ainsi le développement du secteur et donc l'impact sur la zone naturelle.</p> </div> </div>

STECAL N°5 – NI - zone naturelle de la ZAC Beau Soleil au nord-est

<p>Localisation</p>	
<p>Superficie</p>	<p>1,1 ha</p>
<p>Destination de la zone</p>	<p>Ce secteur est en mutation, il abritait un ancien skate Park et un terrain de sport. Depuis un nouveau skate park a été créé rue Baudelaire. Il s’agit également d’un site pollué : parcelle utilisée pour l’extraction de matériaux granitiques puis remblayée par des déchets.</p> <p>Après réalisation des travaux du plan de gestion de la pollution, un parc paysager est envisagé sur ce secteur. Cet espace pourrait accueillir un équipement de plein air.</p> 
<p>Nombre de logements potentiels</p>	<p>Aucun nouveau logement</p>
<p>Densité</p>	<p>L’emprise au sol est limitée à 20% du terrain. Le coefficient maximal d’imperméabilisation n’est pas réglementé.</p>
<p>Hauteur maximale</p>	<p>Autres destinations autorisées : 11,5 m Equipements publics : 15 m</p>
<p>Impact sur les milieux agricoles ou naturels</p>	 <p>La zone NI comprend un espace déjà urbanisé / consommé : l’ancien skate park et terrain de sport.</p> <p>A l’ouest du site, un espace agricole est recensé selon le MOS 2021.</p>

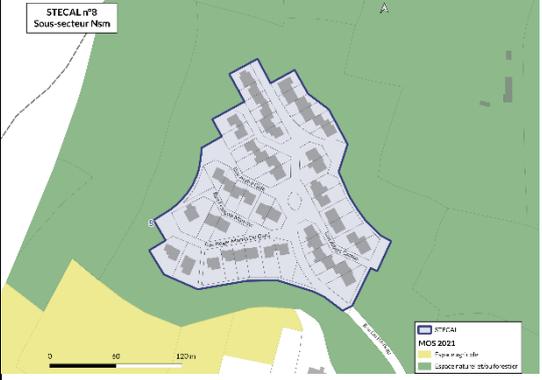
STECAL N°6 – Ns - les terrains de sport situés allée du Bois (Lesvellec)

Localisation	
Superficie	6,7 ha
Destination de la zone	Ce secteur est situé au sud de la rue de l'hôpital. Il comprend les terrains de sport, et le club house, accessibles depuis l'allée du bois.
Nombre de logements potentiels	Aucun nouveau logement
Densité	L'emprise au sol est limitée à 20% du terrain. Le coefficient maximal d'imperméabilisation n'est pas réglementé.
Hauteur maximale	Autres destinations autorisées : 11,5 m Equipements publics : 15 m
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Les équipements sont déjà présents, le périmètre de la zone reprend les équipements sportifs.</p> <p>L'impact sur les milieux agricoles et naturels est très limité voire nul.</p> </div> </div>

STECAL N°7 - Ns - pôle sportif de Kerozer

Localisation	
Superficie	8,7 ha
Destination de la zone	<p>Ce secteur reprend quasiment le périmètre du nouveau pôle sportif de Kérozer, existant dans le PLU de 2011 (Nle/NI), qui permet de répondre aux besoins actuels et futurs et d'accompagner l'évolution des pratiques sportives.</p> <p>Ce pôle comprend des pôles football, athlétisme, multisport, sport de raquette, des vestiaires, et des aménagements extérieurs.</p> <p>Les travaux ont commencé en mai 2023, après des fouilles archéologiques.</p>
Nombre de logements potentiels	Aucun nouveau logement
Densité	L'emprise au sol est limitée à 20% du terrain. Le coefficient maximal d'imperméabilisation n'est pas réglementé.
Hauteur maximale	Autres destinations autorisées : 11,5 m Equipements publics : 15 m
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Le MOS 2021 identifie ce site comme un espace agricole.</p> <p>Le pôle sportif est réalisé en extension.</p> <p>Par conséquent, ce projet est comptabilisé dans la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 2021-2035.</p> <p>Le projet est en cours de réalisation, le projet de PLU n'engendre pas d'impact supplémentaire.</p> </div> </div>

STECAL N°8 – Nsm - hameau Saint-Michel

Localisation	
Superficie	2,8 ha
Destination de la zone	La zone Nsm correspond au hameau de Saint-Michel, situé au nord-ouest du territoire communal. Il s'agit d'un hameau, habité. Le périmètre reprend les limites cadastrales.
Nombre de logements potentiels	Aucun nouveau logement. Le secteur est dense.
Densité	Logement : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Extension mesurée : ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU révisé, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. ▫ Annexe : surface totale d'emprise au sol* de 40 m² maximum, par unité foncière. Bureau : Extension* limitée à 35 m ² de surface de plancher d'une construction existante*, sans changement de destination*.
Hauteur maximale	Logements : 6,5 m au sommet de la façade* ; 7 m haut acrotère* ; 11,5 m au total
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Selon le MOS, aucun espace naturel ou agricole ne sera consommé.</p> <p>Aucun impact concernant les milieux agricoles ou naturels n'est recensé.</p> </div> </div>

STECAL N°9 - Nt - Création de l'aire de camping-car et du cimetière

Localisation	
Superficie	1,5 ha
Destination de la zone	<p>Un emplacement réservé recouvre la zone Nt. L'objectif est d'acquérir la parcelle pour la réalisation d'une aire de camping-car et la création d'un nouveau cimetière. Le cimetière actuel, situé rue Joseph Le Brix, arrive à saturation.</p> <p>En parallèle, la commune ne dispose pas d'espace équipé pour accueillir des camping-cars. Cette zone répond pleinement aux orientations du PADD (axe 3).</p>
Nombre de logements potentiels	Aucun nouveau logement
Densité	-
Hauteur maximale	Autres destinations autorisées : 11,5 m Equipements publics : 15 m
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Le MOS 2021 identifie ce site comme un espace agricole.</p> <p>Par conséquent, ces projets sont comptabilisés dans la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 2021-2035.</p> </div> </div>

D. LA JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES

Le règlement traduit les orientations et objectifs définis à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans un souci de respect des lois Grenelle I & II, ALUR, ELAN et Climat et résilience.

L'ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT

Le règlement du PLU de Saint-Avé est organisé en suivant la forme de règlement instituée par le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

La logique recherchée est celle d'une simplification de la lecture de la partie réglementaire du PLU à travers une réorganisation des parties du règlement selon les trois grandes thématiques suivantes :

- ▀ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- ▀ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- ▀ Equipements, réseaux.

Au préalable, des dispositions générales fixent les grandes règles applicables à l'échelle du territoire en matière de droit du sol. Ces dispositions portent notamment sur :

- ▀ Adaptations mineures et dérogations
- ▀ Dispositions générales liées à des représentations graphiques au règlement graphique : les périmètres de centralité et les secteurs d'implantation périphérique ; les linéaires commerciaux ; la protection du cadre bâti ; la protection du cadre naturel ; les zones humides ; les zones inondables.
- ▀ Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement : les panneaux solaires en façade ; les dispositifs de production d'énergie solaire, installés au sol ; les piscines et le local d'entretien.
- ▀ Dispositions réglementaires communes, listées par section du règlement écrit, sous la forme DC1, DC2, etc.
- ▀ Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
- ▀ Destination des constructions
- ▀ Définition des termes utilisés

Le renvoi à ces dispositions générales est opéré à travers le règlement de chaque zone, selon la thématique traitée. L'objectif est d'éviter la répétition des règles, pour permettre ainsi d'alléger le règlement de chaque zone.

LA ZONE URBAINE (U)

LA ZONE Ua

DEFINITION ET PRESENTATION

La zone Ua correspond aux noyaux bâtis anciens. Cette zone est inscrite au sein de deux secteurs :

- ▀ Le centre-bourg historique, le bourg du Bas, composé de la place Notre-Dame-du-Loc ainsi que certaines rues adjacentes comme la rue Bossuet, la rue Michelet, la rue du Pont.
- ▀ Le centre-bourg actuel (équipements, commerces, services...), le Bourg d'en Haut, composé de la rue Joseph le Brix, et certaines rues adjacentes, la place de l'église, la place de la Mairie, la place François Mitterrand, la rue Duguesclin, la rue du Lavoir, la rue Olivier de Clisson ainsi que la rue du 5 août 1944. Il comprend le périmètre de la ZAC « Cœur de Ville ».
- ▀ La future ZAC Cœur de Ville.

<p>Ce qu'on trouve au sein de cette zone</p> <p>Destination des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Deux centralités où se trouvent de nombreuses commodités, des commerces, de nombreux services, quelques équipements culturels, sportifs et scolaires - Un tissu bâti assez dense
<p>Ambiance et densité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une densité assez élevée existe au sein de ces secteurs avec une moyenne résidentielle comprise entre 30 et 35 logements/ha en fonction des secteurs. - Ambiance relativement « minérale » : peu d'espaces verts privés en raison des formes urbaines mais des plantations sur le domaine public
<p>Tissu urbain et implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une implantation à l'alignement, très souvent mitoyen ou accolé sur une façade à la limite séparative. - Un bâti assez dense - Une emprise au sol des constructions élevée (proche de 100%)
<p>Hauteur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les maisons de bourg (Bourg du Bas essentiellement) : R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + combles), - Secteurs de la rue Bossuet et le bourg du Haut, hauteur supérieure : R+3 ou R+4
<p>Aspect des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les maisons de bourg (Bourg du Bas essentiellement) composées de pierres, sans découpage ni décroché. - Des bâtiments plus récents, de la rue Bossuet ou de la place François Mitterrand, forme très rectangulaire, travaillée, avec une note colorée, des balcons.



Place Notre Dame du Loc



Place François Mitterrand

<p>Souhaits pour la zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver ces tissus anciens tout en permettant leur évolution : permettre la rénovation, la réhabilitation des bâtiments anciens, des maisons de bourg, mais aussi permettre leur évolution (extension, surélévation, ...), - Poursuivre leur densification éventuelle dans le respect de l'ambiance générale du noyau ancien. - Pouvoir construire de nouveaux bâtiments aux formes et hauteurs variées notamment dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville, qui va participer à garder une cohérence avec l'entité existante bâtie de la zone Ua - Maintenir la vitalité commerciale de ces deux centralités en préservant les commerces et services de proximité.
<p>Dispositifs réglementaires</p> <p>Projet PLU</p>	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'associer via un tronc réglementaire commun les deux entités de la zone Ua avec chacune leurs caractéristiques, tout en restant compatible avec l'environnement résidentiel, - D'anticiper la réglementation de la ZAC Cœur de Ville, - D'affecter un pourcentage de logements sociaux en fonction de l'importance de l'opération en matière de nombre de logements, - D'établir un coefficient maximal d'emprise au sol à 100% et un coefficient d'imperméabilisation maximal de 75%. - De limiter les hauteurs maximales en fonction des caractéristiques de la zone soit 17m au point le plus haut, - D'autoriser pour les constructions principales les toitures double pente 40°, les toitures terrasses, - De proposer des règles liées à l'installation de clôtures variant selon le type de clôtures (front de rue, limites séparatives, limite de cheminements doux) et proposant une vision cohérente de la zone. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans cette zone. - De respecter la réglementation liée aux périmètres de centralité et aux linéaires commerciaux afin de veiller au dynamisme des deux centralités. - De définir des normes de stationnement privé tout en prenant en considération l'offre publique

DEFINITION ET PRESENTATION

Les secteurs Uba et Ubb correspondent aux secteurs d'extension, à vocation dominante d'habitat.

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	- Des constructions à vocation dominante d'habitat / logements
Ambiance et densité	- Des densités inférieures aux centralités - Un végétal bien présent, tant sur l'emprise publique que sur l'espace privé
Tissu urbain et implantation	- Une implantation dominante en retrait de la voirie et des limites séparatives (avec toutefois des constructions mitoyennes).
Hauteur	- Constructions individuelles : RDC+C voire RDC+1 - Constructions de logements collectives : RDC + 2 voire RDC+2+attiques
Aspect des constructions	- Des décrochés de volume - Des façades avec un ou plusieurs matériaux

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	- Favoriser la densification - Maintenir voire renforcer la présence du végétal - Encadrer l'aspect extérieur des constructions
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : - De limiter le développement des activités économiques, uniquement les activités existantes - D'affecter un pourcentage de logements sociaux en fonction de l'importance de l'opération en matière de nombre de logements, - D'établir un coefficient maximal d'emprise au sol à 100% en Uba et 70% en Ubb et un coefficient d'imperméabilisation maximal de 60%. - De limiter les hauteurs maximales des constructions (Uba : 14 m maximum au point le plus haut ; Ubb 7,5m au sommet de façade et 11 m au point le plus haut), - D'autoriser pour les constructions principales les toitures double pente 40°, les toitures terrasses, - De proposer des règles liées à l'installation de clôtures variant selon le type de clôtures (front de rue, limites séparatives, limite de cheminements doux) et proposant une vision cohérente de la zone. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans cette zone. - De respecter la réglementation liée aux périmètres de centralité et aux linéaires commerciaux afin de veiller au dynamisme des deux centralités. - De définir des normes de stationnement privé tout en prenant en considération l'offre publique

DEFINITION ET PRESENTATION

Ce sous-secteur correspond aux secteurs d'équipements publics présents au sein de la zone urbaine.



Echonova



Gendarmerie

Destination des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Des équipements publics tels que : la gendarmerie, le collège privé, des écoles, la salle de concert Echonova
Ambiance et densité	<ul style="list-style-type: none"> - Une présence importante du végétal - Une densité faible des constructions : une emprise au sol faible. - Des topographies marquées à prendre en compte (notamment rue Baudelaire : zone en contre-bas ; Echonova implanté au point haut).
Tissu urbain et implantation	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions implantées en retrait de la voie et des limites séparatives. - Une emprise au sol variable, en fonction des équipements.
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur variable, adaptée au besoin
Aspect des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions majoritairement intégrées dans leur environnement bâti et naturel - Des décrochés de volume permettant de rythmer les constructions (notamment pour les équipements récents).

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhait pour la zone	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'évolution des équipements présents - Faciliter l'implantation de nouveaux équipements - Adapter la réglementation aux besoins (exemple : logement de fonction pour la gendarmerie, etc.)
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'autoriser l'ensemble des constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics et également des logements lorsque nécessaire. - De ne pas réglementer l'implantation des constructions, par rapport aux voies et emprise publique et aux limites séparatives, l'emprise au sol, les hauteurs les, clôtures - De définir un coefficient maximal d'imperméabilisation (75%) pour préserver l'ambiance végétale. - D'encadrer l'aspect extérieur des constructions pour assurer leur intégration. - D'adapter l'offre de stationnement aux besoins (nature de l'équipement, fréquentation, besoins des salariés, usagers, clientèle).

DEFINITION ET PRESENTATION

Deux secteurs sont identifiés en Ubs, il s'agit de la maison de retraite à Plaisance et de l'Etablissement public de santé mentale (EPSM) du Morbihan. Ces deux sites et plus spécifiquement l'EPSM ont des besoins particuliers en matière de destination des constructions, d'implantation des constructions.



Destination des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Des équipements publics dédiés à la santé et à l'hébergement de personnes âgées : maison de retraite à Plaisance et de l'Etablissement public de santé mentale (EPSM) du Morbihan
Ambiance et densité	<ul style="list-style-type: none"> - EPSM : une présence importante du végétal et des bâtiments majestueux et patrimoniaux le long de la rue de l'hôpital - Maison de retraite à Plaisance : présence du végétal
Tissu urbain et implantation	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions implantées en retrait de la voie et des limites séparatives. - Une emprise au sol variable, en fonction des équipements.
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> - EPSM : une hauteur plus élevée le long de la rue de l'hôpital (bâti ancien) - Maison de retraite à Plaisance : hauteur faible (RDC + C ou RDC+ 1)
Aspect des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions patrimoniales le long de la rue de l'hôpital, des constructions plus récentes, aux aspects moins travaillés - Des décrochés de volume permettant de rythmer les constructions (notamment pour les équipements récents).

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'évolution des équipements en fonction des besoins des milieux médicaux. - Permettre la pérennité des équipements.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'autoriser les destinations des constructions liées aux équipements de santé implantés - De ne pas réglementer l'implantation des constructions, par rapport aux voies et emprise publique et aux limites séparatives, l'emprise au sol, les hauteurs, les clôtures - De définir un coefficient maximal d'imperméabilisation (75%) pour préserver l'ambiance végétale. - D'encadrer l'aspect extérieur des constructions pour assurer leur intégration. - D'adapter l'offre de stationnement aux besoins (nature de l'équipement, fréquentation, besoins des salariés, usagers, clientèle).

DEFINITION ET PRESENTATION

Ce sous-secteur couvre l'aire d'accueil des gens du voyage située rue du Traité de Beauregard, à l'est du centre de la commune.

Destination des constructions	<ul style="list-style-type: none">- Peu de constructions sont implantées sur ce site.- Des bâtiments d'équipements publics (autres équipements recevant du public).
Densité	<ul style="list-style-type: none">- Un besoin d'imperméabiliser l'ensemble du secteur
Hauteur	<ul style="list-style-type: none">- Hauteur très faible, inférieure à 3 m.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Permettre le maintien de cet équipement et son développement si besoin
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'autoriser les destinations des constructions liées à cette aire d'accueil de gens du voyage.- De ne pas réglementer l'implantation des constructions, par rapport aux voies et emprise publique et aux limites séparatives, l'emprise au sol, les hauteurs, les clôtures- De définir un coefficient maximal d'imperméabilisation (100%) pour répondre à l'utilisation.- D'encadrer l'aspect extérieur des constructions pour assurer leur intégration.

DEFINITION ET PRESENTATION

Ce secteur reprend le périmètre de la zone d'aménagement concerté de Beau Soleil à dominante « habitat ». Ce secteur bénéficie d'une réglementation particulière, existante au PLU de 2011.

Destination des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions à vocation d'habitation
Ambiance et densité	<ul style="list-style-type: none"> - Place importante du végétal : espaces publics nombreux et végétalisés - Densité d'environ 30 à 35 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération
Tissu urbain et implantation	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions implantées en retrait de la voie - Logements individuels implantés en majorité sur au moins une limite séparative - Logements collectifs observant un retrait par rapport aux limites séparatives - Logements et formes urbaines mixtes : logements individuels, groupés ou collectifs, constructions mitoyennes, etc. - Une emprise au sol variable, en fonction des constructions,
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur variable en fonction de la typologie des logements - RDC +4
Aspect des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions majoritairement intégrées dans leur environnement bâti et naturel - Des façades composées de plusieurs matériaux. - Des décrochés de volume permettant de rythmer les constructions



JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la continuité de la réglementation avec celle existante - Favoriser l'intégration des futures opérations dans leur environnement bâti et naturel
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'autoriser les constructions à vocation d'habitation et des équipements d'intérêt collectif, - D'affecter un pourcentage de logements sociaux en fonction de l'importance de l'opération en matière de nombre de logements, - D'établir un coefficient maximal d'imperméabilisation de 75%. - D'encadrer la hauteur maximale définie par un gabarit et en définissant des hauteurs maximales métriques. - De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade. - De proposer des règles liées à l'installation de clôtures variant selon le type de clôtures (front de rue, limites séparatives, limite de cheminements doux) et proposant une vision cohérente de la zone. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans cette zone. - De définir des normes de stationnement privé

LA ZONE Ui

DEFINITION ET PRESENTATION

La zone Ui est dédié aux activités économiques.

Cette zone est divisée en plusieurs sous-secteurs :

- Uia : les activités commerciales y sont autorisées : Il s'agit de la zone ouest de Kermelin (le long de la rue de la Fontaine, là où des commerces sont implantés) et le centre commercial implanté à Coëtdigo (Trois Rois).
- Uib : les activités commerciales (excepté le commerce de gros) y sont interdites :
 - Uib1 : Périmètre de la ZAC Poteau Nord : Cette ZAC est couverte par un « cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et paysagères », il a été nécessaire de créer un sous-secteur pour faciliter l'application de la règle et également pour favoriser l'optimisation du foncier.
 - Uib2 : Autres secteurs Uib : il s'agit des secteurs économiques où l'implantation d'activités économiques commerciales n'est pas souhaitée, afin de proposer une offre en foncier aux activités économiques notamment artisanales. Il s'agit du secteur est de Kermelin, le Poteau Sud, le champ des oiseaux et Pont Silio,

	Uia	Uib
Destination des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Des activités économiques y compris des activités commerciales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des activités économiques, telles que artisanales et industrielles
Ambiance et densité	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions au volume important, de forme rectangulaire - Un végétal peu présent <p>Une imperméabilisation conséquente mais une emprise au sol modérée (aux alentours de 50%)</p>	
Tissu urbain et implantation	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions implantées en retrait de la voie et en retrait des limites séparatives 	

	Uia	Uib
Hauteur	- Des hauteurs assez homogènes, de l'ordre de 6 à 7m au point le plus haut avec pour certains bâtiments des hauteurs plus élevée	
Aspect des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions présentant un volume relativement cubique / rectangulaire - Des constructions à toiture plate en majorité 	

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la densification des zones d'activités économiques - Encadrer l'implantation des activités commerciales, pour assurer une complémentarité entre les centres et les zones périphériques - Encadrer la mixité des fonctions - Renforcer la présence du végétal
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En Uia : l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous condition de respecter la réglementation des secteurs d'implantation périphérique. En Uib, ils sont interdits. - En Uib, industrie, entrepôt et hôtel sont autorisés. - D'établir un coefficient maximal d'imperméabilisation de 80 à 90% sans définir le coefficient d'emprise au sol. - De définir une hauteur maximale des constructions (15 m). - De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture, aire de stockage, quais de déchargement. - D'imposer la plantation d'arbres, en fonction de la surface et du nombre de places de stationnement - De définir des normes de stationnement privé

LA ZONE Ut

DEFINITION ET PRESENTATION

- **Ut : Secteur destiné aux activités tertiaires à l'exception du commerce** : Des secteurs sont dédiés aux activités tertiaires, pour permettre l'implantation notamment des bureaux. Deux sites aux activités différentes sont présents sur le territoire communal :
 - **Uta : Dédié au secteur de Saint-Thébaud** où des bureaux sont installés.
 - **Utb : Dédié au secteur de la rue de l'Univers**, où des activités avec accueil de clientèle et hébergement sont présents

	Uta	Utb
Destination des constructions	- Des bureaux	- Activités avec accueil de clientèle (y compris médicales et paramédicales)
Ambiance et densité	- Des constructions au volume important, de forme rectangulaire - Un végétal présent - Des constructions récentes	- Des constructions implantées au sein d'une zone à vocation d'habitat - Des décrochés de volumes -
Tissu urbain et implantation	- Des constructions implantées en retrait de la voie et en retrait des limites séparatives	- Des constructions implantées en retrait de la voie et en retrait des limites séparatives
Hauteur	- Des hauteurs assez homogènes, - RDC+1/ RDC+2	- Une hauteur comprise entre RDC+1 ou RDC+5 (pour l'hébergement uniquement)
Aspect des constructions	- Des constructions présentant un volume relativement cubique / rectangulaire - Des constructions à toiture plate en majorité	

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la densification des zones d'activités économiques - Encadrer la mixité des fonctions - Renforcer la présence du végétal
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En Uta : Bureau et quelques équipements publics autorisés et les activités de services avec accueil d'une clientèle sous conditions. - En Utb, hébergement, hôtels autorisés et les activités de services avec accueil d'une clientèle sous conditions. - D'établir un coefficient maximal d'imperméabilisation de 80% sans définir le coefficient d'emprise au sol. - De définir une hauteur maximale des constructions (12 m). - De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture, aire de stockage, quais de déchargement. - D'imposer la plantation d'arbres, en fonction de la surface et du nombre de places de stationnement - De définir des normes de stationnement privé

LA ZONE 1AUa

DEFINITION ET PRESENTATION

- **1AUa : Zone dédiée au développement de l'habitat**, pour le site rue Jacques Brel, secteur non urbanisé.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

<p>Souhaits pour la zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Optimiser le foncier tout en assurant une intégration de l'opération, tant dans le paysage bâti que naturel. - Développer une opération offrant une qualité urbaine (mobilité, intégration, etc.) - Développer le caractère végétal, en assurant des connexions avec l'existant
<p>Dispositifs réglementaires Projet PLU</p>	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De développer une offre de logements et d'hébergement, tout en permettant une mixité fonctionnelle - De définir des règles d'implantation permettant d'optimiser le foncier - D'établir un coefficient maximal d'imperméabilisation de 60% et d'emprise au sol de 80% - De définir une hauteur maximale des constructions (12 m). - De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture. - D'imposer la plantation d'arbres - De définir des normes de stationnement privé

LA ZONE 1AUe

DEFINITION ET PRESENTATION

- **1AUe : Zone dédiée au développement d'équipements publics**, rue Baudelaire. Ce secteur est non urbanisé et permettra la construction d'un ou plusieurs équipements publics.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

<p>Souhaits pour la zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'implantation de nouveaux équipements
<p>Dispositifs réglementaires Projet PLU</p>	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'autoriser l'ensemble des constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics et également des logements lorsque nécessaire au fonctionnement des équipements. - De ne pas réglementer des articles : implantation des constructions, par rapport aux voies et emprise publique et aux limites séparatives, coefficient maximal d'emprise au sol et de l'imperméabilisation, hauteur, clôtures - D'encadrer l'aspect extérieur des constructions pour assurer leur intégration : toiture et façade - D'adapter l'offre de stationnement aux besoins (nature de l'équipement, fréquentation, besoins des salariés, usagers, clientèle).

LA ZONE 1AUt

DEFINITION ET PRESENTATION

- **1AUt : Zone dédiée au développement d'activités économiques, à l'exception du commerce,** dédiée à l'extension du parc d'activités de Saint-Thébaud. Ce secteur est non urbanisé et permettra l'installation de nouvelles activités tertiaires.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Permettre l'accueil des nouvelles activités tertiaires- Optimiser le foncier- Renforcer la présence du végétal
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'autoriser les bureaux et certains équipements publics- De définir des règles d'implantation des constructions- D'établir un coefficient maximal d'imperméabilisation de 80% sans définir le coefficient d'emprise au sol.- De définir une hauteur maximale des constructions (12 m).- De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture, aire de stockage.- D'imposer la plantation d'arbres, en fonction de la surface et du nombre de places de stationnement et des aires de stationnement des véhicules légers perméables aux eaux de pluies- De définir des normes de stationnement privé

LA ZONE AGRICOLE (A)

LA ZONE A

DEFINITION ET PRESENTATION

La zone A correspond à des espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. Des constructions isolées et des hameaux habités sont également classés en zone A.

Des exploitations agricoles, des logements essentiellement des maisons individuelles sont implantées en zone agricole.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Permettre l'extension et la construction de bâtiments agricoles- Limiter le développement des logements existants- Favoriser le changement de destination des bâtiments existants et identifiés
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les destinations et sous-destinations autorisées (exploitations agricoles), sous conditions (logements, industrie, entrepôt, certains équipements publics).- De définir les conditions d'extensions mesurées des habitations existantes (50% d'emprise au sol sans dépasser 50 m²) et d'annexes (à 20m de la construction principale d'une surface maximal de 40m²)

	<ul style="list-style-type: none"> - De définir des règles d'implantation des constructions - De définir une hauteur maximale des constructions et des règles sur les aspects extérieurs, en fonction des destinations (notamment logement et exploitation agricole). - Distinguer la réglementation des clôtures en fonction de la typologie de la parcelle (bâtie ou non bâtie) et de la typologie de la clôture (sur rue, en limites séparatives), en fonction des destinations des constructions. - De définir des normes de stationnement privé, en fonction
--	---

LA ZONE Acb

DEFINITION ET PRESENTATION

- **Acb : Zone dédiée au Château de Beauregard**, présentant un bâti de qualité et qui constitue le siège d'une activité économique. Des projets de lieu d'accueil de séminaire et autres événements sont envisagés.



Destination des constructions	- Un siège d'entreprise (bureau), logements
Ambiance et densité	- Un secteur alliant bâti présentant des qualités architecturales et végétal.
Hauteur	- De manière générale, RDC+2 pour le château / RDC ou RDC+combles
Aspect des constructions	- Des constructions patrimoniales *-

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre, réglementairement, la réalisation des projets - Encadrer les nouvelles constructions
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De proposer un STECAL - D'autoriser les sous-destinations permettant la concrétisation des projets - De permettre les changements de destination de l'ensemble des bâtiments - De définir des règles d'implantation de nouvelles constructions, une hauteur maximale adaptée (8 m), des règles en matière d'aspects extérieurs. (Façade, clôture, toiture), de stationnement.

DEFINITION ET PRESENTATION

- **Ai : Zone dédiée aux activités économiques implantées en zone agricole**, dédiée à l'activité économique située entre la RD135 bis et Tréalvé, permettant un développement modéré de l'activité.

Destination des constructions	- Industrie (entreprise de travaux publics)
Ambiance et densité	- Un bâtiment implanté dans un espace boisé. - Grande visibilité depuis la voie publique
Hauteur	- Construction peu élevée (inférieure à 8 m).
Aspect des constructions	- Des constructions présentant un volume relativement cubique / rectangulaire - Des constructions à toiture plate

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	- Permettre le développement mesuré de cette activité économique
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De proposer un STECAL - D'autoriser les sous-destinations permettant le développement de l'activité (industrie) et également des activités agricoles (pour permettre la mutation du secteur) - D'encadrer mais d'autoriser les changements de destination pour les bâtiments identifiés - De limiter très fortement la construction de nouveau logement, uniquement ceux liés et nécessaire à une exploitation agricole (sous condition) - De permettre l'extension mesurée des constructions (+75 m² de surface de plancher) - De définir des règles d'implantation de nouvelles constructions, une hauteur maximale adaptée (11,5 m), des règles en matière d'aspects extérieurs. (Façade, clôture, toiture), de stationnement.

LA ZONE N

DEFINITION ET PRESENTATION

- N : Zone naturelle et forestière : il s'agit des secteurs de Saint-Avé, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Des constructions isolées sont classées en zone naturelle.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

<p>Souhaits pour la zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les secteurs naturels, en limitant les constructions - Permettre et encadrer les changements de destination - Limiter le développement des constructions isolées
<p>Dispositifs réglementaires Projet PLU</p>	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De réglementer les constructions d'annexes et d'extensions mesurées des habitations existantes. - D'autoriser les changements de destinations des bâtiments identifiés : logements, industrie et entrepôt, en fonction du type de changement de destination (économie ou habitat) - D'interdire la construction de nouveaux logements - De définir les conditions d'extensions mesurées (50% d'emprise au sol sans dépasser 50 m²) et d'annexes (à 20m de la construction principale d'une surface maximal de 40m²) - De définir des règles d'implantation des constructions autorisées - De définir une hauteur maximale des constructions et des règles sur les aspects extérieurs, en fonction des destinations (notamment logement et autres destinations). - Distinguer la réglementation des clôtures en fonction de la typologie de la parcelle (bâtie ou non bâtie) et de la typologie de la clôture (sur rue, en limites séparatives), en fonction des destinations des constructions. - De définir des normes de stationnement privé. - D'autoriser la restauration des landes.

La réglementation des zones N et sous-secteurs est identique (sauf exception stipulée dans le règlement).

LA ZONE Ner

DEFINITION ET PRESENTATION

- Ner : Zone naturelle propice au développement des énergies renouvelables, dédiée au secteur de l'ancienne carrière de Liscuit.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

<p>Souhaits pour la zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mutation du secteur de la carrière de Liscuit : production d'énergie renouvelable, réserve d'eau potable, activité plein air - De préserver le site
-------------------------------------	---

Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> - D'autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. - D'interdire les autres destinations - De définir des règles adaptées à d'éventuellement projets (implantation des constructions, hauteur, façades et matériaux) - De ne pas définir de réglementation pour les clôtures, afin de rendre le lieu accessible à tous, en fonction des projets et/ou de permettre des clôtures adaptées
--	--

LA ZONE Nf

DEFINITION ET PRESENTATION

- Nf : Zone naturelle dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare ou couverts par un plan de gestion.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les espaces boisés sur le territoire - Limiter les constructions sur ces secteurs
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> - D'autoriser sous conditions les exploitations agricoles et forestière, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et autres équipements recevant du public - D'interdire les autres destinations - De définir des règles adaptées à d'éventuellement projets (implantation des constructions, hauteur, façades et matériaux ; identiques à la zone N).

LA ZONE Nj

DEFINITION ET PRESENTATION

- Nj : Zone naturelle dédiée aux jardins partagés, au sud de la ZAC Beau Soleil. Il s'agit d'une parcelle communale.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver ces espaces - Permettre la construction d'abris de jardin et d'éventuels équipements publics
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> - De proposer un STECAL - D'autoriser uniquement les abris de jardin (de la catégorie logement), locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et Autres équipements recevant du public - D'interdire les autres destinations - De définir une surface maximale pour les abris de jardin (surface de plancher 20 m²) - D'appliquer les mêmes règles en matière d'implantation, d'aspects extérieurs, etc. qu'en zone N.

LA ZONE NI

DEFINITION ET PRESENTATION

- **NI : Zone naturelle à vocation de loisirs, de sport et d'équipement public**, dédiée à l'espace boisé à proximité de l'échonova et à la zone naturelle de la ZAC Beau Soleil, rue Pierre Le Nouail.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Définir une réglementation adaptée à ces espaces, l'un naturel boisé et l'autre en mutation, permettant des nouveaux projets sur ces sites.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- De prévoir un STECAL- D'autoriser, sous condition, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs et autres équipements recevant du public, sous condition :<ul style="list-style-type: none">• Bonne intégration paysagère et architecturale.• Nouvelle construction autorisée.• Ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site- D'interdire les autres destinations- De définir une emprise au sol maximale (20% du terrain)- D'appliquer les mêmes règles en matière d'implantation, d'aspects extérieurs, etc. qu'en zone N.

LA ZONE NIa

DEFINITION ET PRESENTATION

- **NIa : Zone naturelle dédiée aux landes.**

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Préserver ces espaces naturels et permettre leur entretien et restauration.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'interdire toute nouvelle construction, aucune sous-destination n'est autorisée.

LA ZONE Np

DEFINITION ET PRESENTATION

- **Np : Zone naturelle protégée pour ses richesses patrimoniales.** Il s'agit du parc du Manoir de Coëtdigo.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Préserver le parc du Manoir de Coëtdigo
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'interdire toute nouvelle construction, aucune sous-destination n'est autorisée.

LA ZONE Ns

DEFINITION ET PRESENTATION

- **Ns : Zone naturelle dédiée à des équipements sportifs** comprend le pôle sportif de Kerozer et les terrains de sport situés allée du Bois (Lesvellec).

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Définir une réglementation adaptée aux secteurs d'équipements- Préserver le caractère naturel avoisinant en favorisant l'intégration des constructions- Définir une réglementation souple, pour permettre l'évolution des équipements, si nécessaire
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- De définir un STECAL- D'autoriser uniquement les sous destinations liées à la zone : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public- De ne pas réglementer certaines dispositions, au même titre que la zone urbaine à vocation d'équipements (implantation des constructions, clôture, hauteur)- De définir une emprise au sol maximale de 20% du terrain

LA ZONE Nsm

DEFINITION ET PRESENTATION

- **Nsm : Zone naturelle dédiée au hameau de Saint-Michel**, hameau non densifiable mais qui présente des caractéristiques particulières : une densité relativement élevée et des constructions implantées en limite de propriété ou observant un recul très faible.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Adapter la réglementation à ce secteur bâti dense, sans permettre de nouvelle construction (hormis annexe).
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- De définir un STECAL- D'autoriser les logements (annexes et extensions mesurées), Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Bureau- D'adapter les règles d'implantation des constructions par rapport à la voirie- D'appliquer les autres règles de la zone N, sans les adapter

LA ZONE Nt

DEFINITION ET PRESENTATION

- **Nt : Zone naturelle à vocation d'équipements notamment touristiques** dédiée à la future aire de camping-car et au nouveau cimetière.

JUSTIFICATIONS DE L'APPLICATION DES REGLES

Souhait pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Permettre la construction de l'aire de camping-car et la création du cimetière
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none">- De définir un STECAL- D'autoriser les constructions d'autres hébergements touristiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements recevant du public- De ne pas réglementer les implantations des constructions, emprise au sol, clôture,- D'appliquer les autres règles de la zone N

3. LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES OAP ET LEURS JUSTIFICATIONS

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « 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 qu'en 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° (Abrogé)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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 ;

7° 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 ;

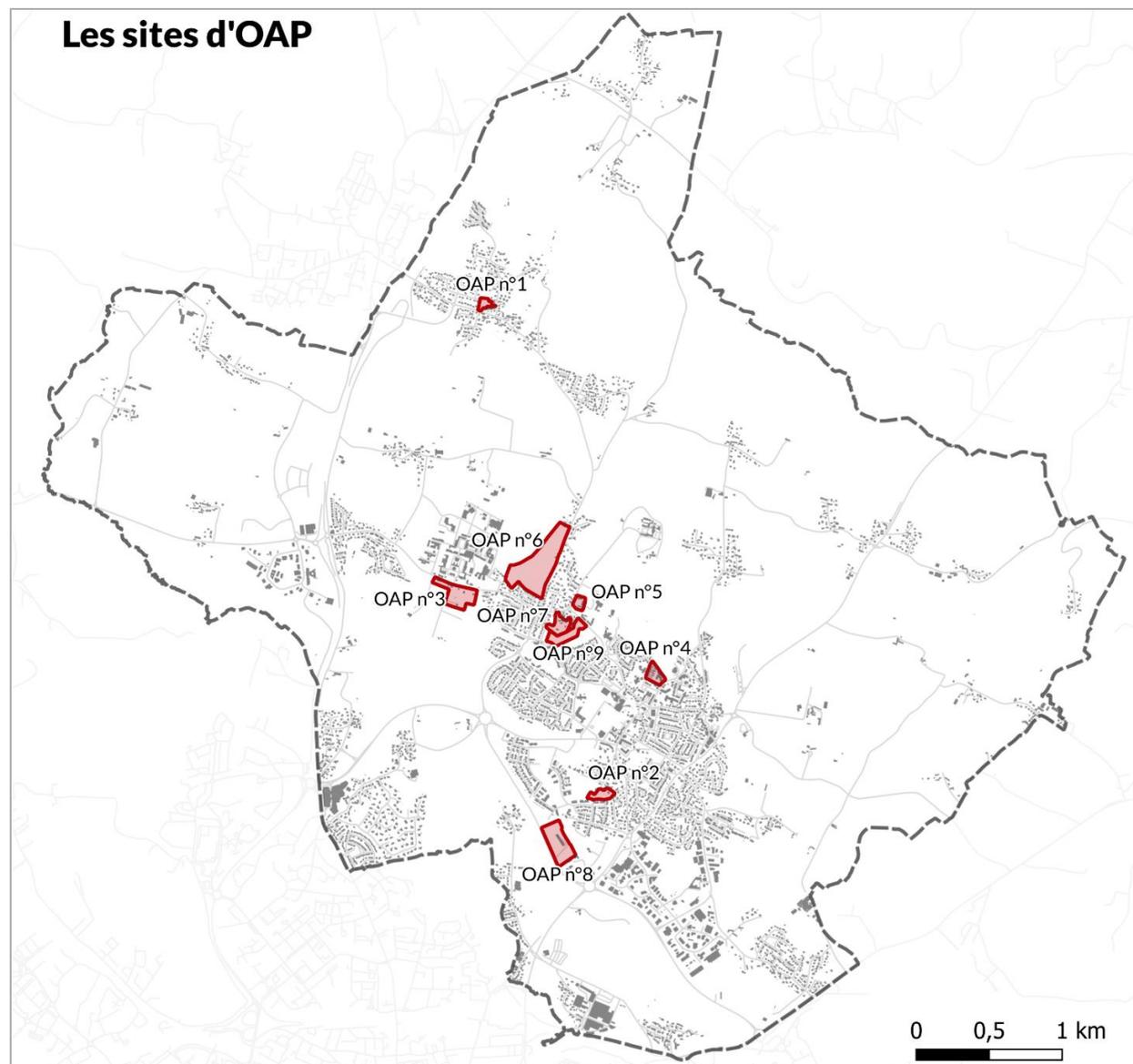
[...] ».

A. LISTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEFINIES A TRAVERS LE PLU

LES OAP SECTORIELLES

N°	Nom	Zone du PLU	Vocation(s) dominante(s)	Superficie
1	Berval	Urbaine (U)	Habitat	5 600 m ²
2	Rue de Beau Soleil	Urbaine (U)	Habitat	9 840 m ²
3	Rue de l'Hôpital	Urbaine (U)	Habitat	3,1 ha
4	Résidence du Parc	Urbaine (U)	Equipement et habitat	1,2 ha
5	Allée de Kérozer	Urbaine (U)	Habitat	6 420 m ²

6	Rue Jacques Brel	A urbaniser (AU)	Habitat	9,2 ha
7	Lescran Sud	Urbaine (U)	Habitat	1,4 ha
8	Saint Thébaud	A urbaniser (AU)	Activités économiques	3,7 ha
9	Rue Baudelaire	A urbaniser (AU)	Equipement	1,8 ha



LES OAP THEMATIQUES

Trois OAP thématiques sont applicables sur l'ensemble du territoire communal :

- L'OAP Trame verte, bleue et noire (OAP TVBN - Document 5d du PLU), définit des orientations de préservation et de mise en valeur des éléments naturels.
- L'OAP densification (Document 5c du PLU), définit des orientations en matière de densité, de formes urbaines et de desserte, d'imperméabilisation et applicables au sein des zones urbaines (Ua, Ub et Uc) et à urbaniser (1AUa).
- L'OAP qualité urbaine (Document 5b du PLU), qui définit des orientations en matière de :
 - Trame viaire, déplacements doux et stationnement
 - Traitement paysager et nature en ville
 - Qualité architecturale et urbaine

B. JUSTIFICATION DE L'ELABORATION DES OAP SECTORIELLES

Cette partie vise à démontrer la compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Aussi, il est proposé d'étudier sous forme de tableau la manière dont les objectifs du PADD trouvent une traduction à travers les OAP.

Ne sont à chaque fois indiqués que les objectifs du PADD concernant réellement chaque OAP en fonction de sa vocation.

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

En application de l'article L.156-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est le suivant :

N°	Nom	Zone du PLU	Echéancier prévisionnel
6	Rue Jacques Brel	A urbaniser (AU)	5 ans après l'approbation du PLU révisé
8	Saint Thébaud	A urbaniser (AU)	Dès l'approbation du PLU révisé
9	Rue Baudelaire	A urbaniser (AU)	Dès l'approbation du PLU révisé

Les trois sites d'OAP classés en zone à urbaniser (AU) ont des vocations différentes :

- Rue Jacques Brel a pour objectif de développer l'offre de logements sur la commune
- Saint Thébaud permet l'implantation d'activités économiques
- Rue Baudelaire de renforcer l'offre en équipements.

Le site rue Jacques Brel est couvert par un Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) dont la durée est de 5 ans. Afin d'assurer une cohérence entre les différentes pièces du PLU, l'échéancier intègre cette temporalité, et permet son urbanisation 5 ans après l'approbation du PLU. Cela permet également d'échelonner l'accueil de population à Saint-Avé, et donc in fine d'accompagner la croissance démographique.

Les secteurs de Saint-Thébaud et de la rue Baudelaire peuvent quant à eux, être urbanisés dès l'approbation, d'autant que leur vocation est complémentaire.

DISPOSITIONS GENERALES

Des orientations générales sont définies et s'appliquent sur l'ensemble des sites couverts par une OAP sectorielles. Elles permettent de répondre aux objectifs et orientations suivants du PADD :

Axes du PADD	Orientations générales
<p>Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adaptation aux changements climatiques : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. ▫ L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif. ▫ Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics. - Gestion des eaux pluviales et ressources en eau : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les eaux pluviales seront réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. ▫ Ces eaux seront préférentiellement infiltrées ou collectées par des dispositifs paysagers (noues, jardin de pluie, bassin d'infiltration) participant à la qualité d'ensemble de l'opération. ▫ La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ... - Qualité environnementale et gestion des risques : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les éclairages devront être optimisés et limités (régulation, extinction, orientation lumineuse...) afin de réduire la pollution lumineuse. ▫ L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas. Se référer à l'OAP thématique « Trame verte, bleue et noire » (document 5d du PLU).
<p>Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vocation des sites d'OAP : cette orientation a pour objectif de permettre la mixité fonctionnelle, pour les secteurs à vocation dominante d'habitat.
<p>Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen</p>	

OAP N°1 : BERVAL

Ce site est situé au nord de la commune de Saint-Avé, à Berval. Lors de la réunion d'analyse des capacités de densification de l'enveloppe urbaine, ce secteur est apparu comme stratégique :

- Des éléments naturels à prendre en compte (les haies en pourtour et des espaces boisés),
- Un besoin en matière de mobilité douce,
- Une desserte à organiser,
- Une topographie à prendre en compte.

Ces quatre éléments ont incité à réaliser une OAP sectorielle afin d'encadrer la densification de ce secteur.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les éléments naturels présents sur le site sont à préserver et à renforcer : les haies sur les pourtours, les espaces boisés à l'est et au sud-ouest. - Afin d'assurer une intégration de l'opération dans son environnement bâti, il est attendu un traitement paysager le long de la route de Meucon.
<p>Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de la commune à horizon 2035, il est attendu au minimum 8 logements sur ce secteur, cet objectif est défini en prenant en compte la topographie et les éléments naturels à préserver. - Il s'agit d'une opération en densification de l'enveloppe urbaine, à Berval. -
<p>Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La desserte des constructions pour les véhicules est pensée de sorte à limiter les accès directs depuis la route de Meucon, c'est pourquoi l'accès existant peut être mutualisé pour desservir la partie sud-ouest. - La résidence Parc Hayo est l'accès principal au site, et permet une réelle connexion à l'existant. - En matière de mobilité douce, une connexion piétonne est attendue, entre la résidence Parc Hayo et la rue Saint-Michel, cet accès permettra une connexion facilitée et plus directe que le parcours utilisé avant la réalisation de l'opération

Ce secteur est situé à l'ouest de la rue Joseph Le Brix. Ce site a été repéré lors de la réunion d'analyse de potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine. Plusieurs éléments ont incité à la réalisation d'une OAP sectorielle afin de cadrer l'évolution de ce secteur :

- La desserte au site, quelle connexion routière et piétonne envisagée ?
- Les éléments naturels présents sur le site : une mare, des haies, des arbres
- Un risque naturel à l'ouest, identifié en zone rouge au PPRI des bassins versants Vannetais.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les éléments naturels présents sur le site sont à préserver : la mare, les haies composées de chênes au sud et à l'ouest, le cours d'eau, un espace naturel et boisé ; et d'autres sont à renforcer notamment les haies au nord et à l'est, qui sont composées d'essences non locales et/ou non variées. Des haies d'essences locales et variées sont à privilégier notamment pour des raisons paysagères et de biodiversité en ville. - Les dispositions réglementaires du PPRI sont à prendre en compte sur le secteur ouest du site. - Le ravin présent entre les secteurs A et B est à préserver.
<p>Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur est à dominante d'habitat. Au regard des éléments naturels et de la desserte, entre 15 et 30 logements sont attendus sur ce site, qui comprend 3 secteurs. - Il s'agit d'un secteur en densification de l'enveloppe urbaine. - Les 3 secteurs ont été définis en fonction de : <ul style="list-style-type: none"> ▫ La desserte, afin de faciliter la faisabilité des opérations. ▫ La typologie des logements, au regard de la co-visibilité avec les constructions existantes et de leur intégration dans l'environnement bâti. - Des typologies variées de logements sont à proposer : logements individuels, logements intermédiaires ou collectifs.
<p>Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La voie de desserte est la rue Beau Soleil, située au nord du site. - Plusieurs accès distincts sont proposés : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Une entrée existante pour le secteur A le plus à l'ouest ; ▫ Une entrée et sortie à créer, depuis la rue de Beau Soleil, à côté de l'entrée existante. ▫ Pour le secteur C, une entrée existante au nord-est du site. - Aucune connexion véhicule n'est permis avec la partie sud du site, afin de préserver et de maintenir le cours d'eau non permanent. En revanche, un accès piéton est à prévoir afin de créer un lien avec le secteur bâti au sud et également de faciliter la connexion au réseau de transport en commun (arrêt de bus à proximité – Toulbao lignes 4 et 7 du réseau en 2024, qui permettent de rejoindre, entre autres, la gare SNCF et le centre de Vannes).

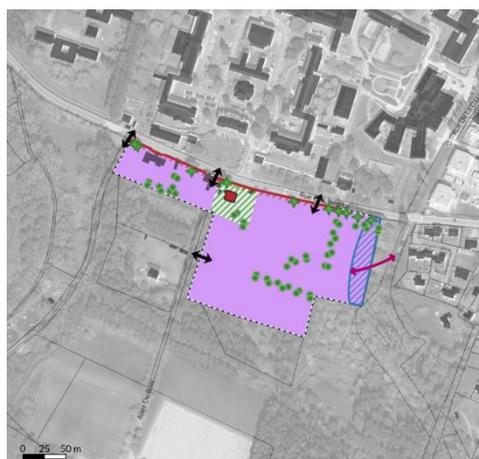
OAP N°3 : RUE DE L'HOPITAL

Le site d'OAP se situe rue de l'hôpital, au sud de l'Établissement Public de Santé Mentale (EPSM) Morbihan. Il s'agit d'un secteur en densification, identifié lors de la réunion d'analyse du potentiel foncier. Une mutation de ce secteur peut être envisagée.

Ce secteur est stratégique pour le développement de Saint-Avé : il est considéré comme la porte d'entrée du centre de Saint-Avé, et également la porte d'entrée vers la nature, au sud du site.

D'autres éléments ont incité à la réalisation d'une OAP sectorielles :

- Le caractère patrimonial que revêt une construction et le mur en pierre le long de la rue de l'hôpital.
- La proximité avec une zone rouge du PPRI des bassins versants Vannetais.
- La desserte des constructions.
- Les éléments naturels présents.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De nombreux éléments naturels sont présents sur le site : des résineux, des arbres fruitiers, soit sous la forme d'alignements d'arbres, de regroupement d'arbres ou alors d'arbres isolés. Une étude a été menée, indépendamment de la révision du PLU, les conclusions ont été intégrées. - Une zone tampon naturelle est attendue entre les constructions/secteurs imperméabilisés et les boisements et secteurs arborés. - Les résineux seront à remplacer progressivement par des arbres de haute-tige d'essences locales. - Une construction patrimoniale est présente sur le site, il convient de la préserver, le parc de la construction est également à conserver. Enfin, le mur situé le long de la rue de l'hôpital est à préserver. - Les dispositions réglementaires du PPRI sont à prendre en compte sur le secteur est du site.
<p>Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La mixité des fonctions est encouragée, des logements et des équipements sont attendus sur ce site. - Une densité de 35 logements par hectare est attendue, soit environ 100 logements. - Une mixité sociale (25% de logements sociaux représentant minimum 20% de la surface) et une mixité des typologies de logements (petits, moyens, grands) sont attendues - Des typologies variées de logements sont à proposer : logements individuels, logements intermédiaires ou collectifs.

Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen	<ul style="list-style-type: none">- L'accès se fera depuis la rue de l'hôpital, située au nord du site. Des accès sont existants (tels que l'allée du bois notamment), ils seront à mobiliser pour desservir l'opération. La mutualisation des accès est demandée, afin de limiter leur nombre, le long de la rue de l'hôpital, qui constitue une porte d'entrée du centre de Saint-Avé.- La voie verte est située à l'est du site, une connexion piéton/cyclable est souhaitée, de même qu'un maillage au sein du site.- Un arrêt de transport en commun est situé au nord du site, rue de l'hôpital (EPSM – ligne 7 en 2024).- Le stationnement sous-terrain est à privilégier, dans un souci d'optimisation du foncier, d'intégration de l'opération dans son environnement et de limitation des espaces imperméabilisés.
---	---

OAP N°4 : RESIDENCE DU PARC

Ce secteur se situe au nord du centre-ville de Saint-Avé, et plus précisément au nord de la place François Mitterrand. Le secteur est desservi par la rue du Lavoir à l'est et il est traversé par la rue René Cassin au sud. Une rue piétonne borde l'opération à l'ouest.

Ce site fait l'objet d'une OAP, pour plusieurs raisons :

- Des besoins qui évoluent en matière d'établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes.
- Une proximité avec le centre de Saint-Avé
- Une topographie relativement marquée.
- La présence du bois de Kérozer au nord.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé	<ul style="list-style-type: none"> - La haie présente au nord du site est à préserver - Une connexion piétonne est à créer en direction du parc, au nord du site, permettant de relier l'opération à un espace naturel existant. - Un espace public de jardin, accessible à tous, est à proposer
Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'un secteur pouvant connaître une mutation dans les années à venir. - De l'hébergement pour personnes âgées dépendantes et des logements sont à proposer sur ce site. Ainsi, la vocation du site reste inchangée. - Environ 60 logements sont attendus sur ce secteur. - Des logements sociaux sont à produire, au minimum 25% de logements sociaux représentant un minimum de 20% de la surface.
Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen	<ul style="list-style-type: none"> - Les accès actuels au site sont globalement conservés : <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les deux accès depuis la rue du Lavoir ▫ La rue piétonne, qui dessert le groupe Julie Daubié (à l'ouest du site) - La desserte interne est préservée (la rue René Cassin). - Des sentes piétonnes internes sont à prévoir pour relier les différents axes aux alentours et donc permettre une bonne intégration de l'opération dans le tissu bâti existant. - Un équipement public ou un lieu convivial intergénérationnel peut être proposé, dans l'idéal au sein de l'hébergement pour personnes âgées afin de créer et de renforcer le lien social et la mixité fonctionnelle.

Le site d'OAP se situe à l'intersection entre l'allée de Kérozer et la rue Baudelaire. Le secteur est actuellement construit, mais une opération de densification pourrait être menée. La localisation est stratégique, et la densification mérite d'être cadrée notamment en matière de desserte des constructions.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les haies au sud et à l'est sont à renforcer, avec des essences locales et variées. - Afin de préserver l'identité locale de Saint-Avé, les constructions existantes présentent un intérêt car elles sont érigées avec des matériaux locaux traditionnels. Certes elles peuvent être démolies, mais il est demandé que les matériaux des constructions existantes soient réutilisés dans la mesure du possible pour les constructions neuves. - L'intégration des constructions doit être travaillée, notamment en raison de la proximité avec des zones pavillonnaires et de la topographie (la rue Baudelaire surplombe le site). - Afin de favoriser la nature en ville, la biodiversité et l'intégration de l'opération dans son environnement naturel et bâti, un espace de jardin, de préférence non clôturé et accessible à tous est à proposer.
<p>Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'un secteur pouvant connaître une mutation dans les années à venir. - A minima 50 logements sont attendus sur ce secteur. - Des logements sociaux sont à produire, au minimum 25% de logements sociaux représentant un minimum de 20% de la surface.
<p>Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les futures constructions seront desservies par l'allée de Kérozer, un accès est autorisé. - Aucun accès depuis la rue Baudelaire, au regard de la topographie et de la proximité immédiate d'une intersection. - Des connexions piétonnes sont attendues, en continuité avec celles existantes.

Ce site correspond à une extension de l'urbanisation, classée en zone à urbaniser. La réalisation d'une OAP sectorielle est obligatoire, en application du code de l'urbanisme.

Cette OAP a pour objectif de favoriser l'intégration des constructions au sein de l'environnement bâti et naturel.

Ce secteur est également concerné par un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (cf. justification des prescriptions définies à travers le règlement).



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'intégration de l'opération dans son environnement naturel et bâti est attendue : <ul style="list-style-type: none"> ▫ La hauteur et la volumétrie des constructions doivent être étudiées ▫ Les haies le long de la rue Jacques Brel sont à préserver et à renforcer, en privilégiant des essences locales et variées. ▫ La haie au sud du site est à préserver, tout en autorisant un percement pour permettre la desserte du secteur au sud. ▫ Des secteurs boisés sont situés à l'est et à l'ouest du site, une connexion entre ces deux espaces est demandée : un corridor écologique. ▫ Un traitement qualitatif des limites entre espaces public et espace privé, notamment le long de la rue Jacques Brel.
<p>Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'un secteur en extension de l'enveloppe bâtie, située à proximité du centre de Saint-Avé et du nouveau pôle sportif de Kérozer. - L'opération vise à développer une offre de logements diversifiée : logements sociaux (minimum 25% de logements sociaux représentant 20% de la surface), typologie de logements (petits, moyens et grands) et type de logements (individuels, groupés, mitoyens, collectifs) - La densité attendue est d'environ 35 logements sur l'ensemble du périmètre. Les densités affichées varient en fonction de la topographie et de l'environnement bâti: En bordure de la rue Jacques Brel, la densité proposée avoisine les 20 logements par hectare, afin de répondre à l'urbanisation de l'autre côté de la rue. A l'arrière, la densité est plus élevée. - Afin de prendre en compte tous les modes d'habiter, la production de logements pérennes modulables ou habitat réversible est possible.

Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen	<ul style="list-style-type: none">- La rue Jacques Brel desservira l'opération, via plusieurs accès. En revanche, aucun accès direct n'est permis.- Un élargissement de la rue Jacques Brel est à prévoir.- La rue Saint-Exupéry ne desservira pas l'opération.- Deux secteurs sont identifiés (A et B), aucune connexion véhicule n'est autorisée entre ces deux secteurs, la connexion sera piétonne/cyclable uniquement.- Un chemin est à créer, en continuité du chemin des écureuils.- En matière de desserte interne, un système de bouclage est à privilégier au sein de l'opération, afin de limiter les voies en impasse.
---	---

Ce secteur se situe au sud de la rue Baudelaire. Il s'agit d'un secteur en densification. La nécessité de réaliser une OAP sectorielle est apparue lors des réunions d'analyse du potentiel de densification.

La desserte est l'un des moteurs concernant la réalisation de cette OAP. En effet, ce site est accessible depuis la rue René Laennec, à l'ouest du site, la rue Baudelaire, au nord et l'allée Edward Jenner, à l'est.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions présentant un intérêt patrimonial sont présentes à l'allée de Lescran, il est précisé qu'elles peuvent être préservées.
Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé	<ul style="list-style-type: none"> - La densité attendue est d'environ 30 logements par hectare, au regard de la desserte du site et du tissu bâti environnant.
Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs accès sont possibles, soit des accès existants soit des accès à créer : <ul style="list-style-type: none"> ▣ Rue René Laennec, à l'ouest du site, ▣ Rue Baudelaire, au nord, ▣ Allée Edward Jenner, à l'est L'allée de Lescran, au regard de son étroitesse (des constructions sont érigées de part et d'autre) ne peut constituer un accès véhicule. Seule une desserte piétonne/cyclable peut être envisagée.

<p>Cette OAP couvre un secteur d'extension, dans le but d'accueillir des activités économiques tertiaires et plus précisément des activités tertiaires technologiques.</p> <p>Il s'agit de l'extension du parc d'activité de Saint-Thébaud.</p>	
---	--

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un filtre paysager dense est à prévoir, permettant ainsi de masquer les vues depuis et vers le site et la RD 135 bis., limitant ainsi l'effet vitrine. - Un recul des constructions depuis la RD 135 bis est à prévoir pour favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement immédiat. - Afin de créer un espace tampon entre les logements de la ZAC Beau Soleil au nord et les constructions à vocation économique, une haie prioritairement d'essences locales et mélangées est à planter.
<p>Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé</p>	<p><i>Non concerné</i></p>
<p>Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ce site a pour objectif de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques, notamment des activités économiques tertiaires technologiques. - Il est situé dans le prolongement du parc d'activités de Saint-Thébaud, permettant de renforcer le poids et le rôle de ce parc d'activités, et de renforcer le fonctionnement et la répartition des activités économiques sur le territoire communal de Saint-Avé. - L'accès au site est prévu depuis le parc d'activités de Saint-Thébaud, et plus précisément par la rue Jean Guyomarc'h. - Aucune construction ne peut être desservie par la RD135 bis, au regard de la topographie et pour des raisons de sécurité. - La rue Marguerite Laugier (ZAC Beau Soleil) ne peut constituer une voie de desserte, puisqu'elle est calibrée pour desservir des constructions d'habitation. En effet, l'accès depuis la ZAC Beau Soleil n'est pas souhaité (calibrage des voies, flux, etc.).

OAP N°9 : RUE BAUDELAIRE

Ce secteur est situé le long de la rue Baudelaire, en face de la gendarmerie. Il appartient à la commune de Saint-Avé et constitue une réserve foncière permettant d'accueillir un ou plusieurs équipements.

Sa position est centrale et stratégique.

Etant non urbanisé, il est classé en zone à urbaniser dans le règlement graphique. Une OAP sectorielle est à réaliser, en application du code de l'urbanisme.



Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé	<ul style="list-style-type: none"> - Une haie d'essences prioritairement locales et mélangées est à planter en limite avec les constructions d'habitation, au nord du site. Cette haie permettra assurer la transition entre les habitations et le/les équipement(s). - Un traitement paysager est demandé le long des rues Baudelaire et Paul Vatine.
Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé	<i>Non concerné</i>
Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen	<ul style="list-style-type: none"> - Ce site a pour objectif de renforcer l'offre en équipements sur le territoire communal, sa localisation centrale constitue une force. - Ce site est desservi par la rue Baudelaire au nord et par la rue Paul Vatine au sud, ces deux rues permettent de desservir le secteur.

C. JUSTIFICATION DES OAP THEMATIQUES

OAP THEMATIQUE DENSIFICATION

Une volonté de cadrer la densification

Au regard de la rareté du foncier, de la pression foncière et du prix du foncier, la densification est à l'œuvre sur le territoire. Cette densification s'opère grâce des divisions parcellaires, réalisées bien souvent au coup par coup.

Cette division parcellaire a été largement observée sur le territoire communal, dans le centre, les entités bâties constituées et également dans les hameaux densifiables identifiés par le PLU approuvé en 2011.

La nécessité de réaliser une OAP thématique sur le thème de la densification est apparue très nettement et ce dès le début de la procédure. Cela a été confirmé lors des réunions d'analyse sur le potentiel foncier.

Cette OAP thématique comprend 3 volets :

- ▀ Densité et formes urbaines
- ▀ Desserte
- ▀ Perméabilité

Cette OAP thématique est la traduction des orientations inscrites dans le PADD et notamment de son axe 1, « poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé ». Cette OAP permet également d'optimiser le foncier.

OAP THEMATIQUE TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte, Bleue et Noire (TVBN) a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature, du bocage et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme et vient édicter des principes applicables sur l'ensemble du territoire communal de Saint-Avé. Elle traduit les grandes orientations définies dans le PADD et son axe 1 - Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé. L'OAP thématique décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre par tout projet pour valoriser la trame verte, bleue et noire.

OAP QUALITE URBAINE

L'agglomération GMVA accompagne les communes dans l'élaboration, la révision ou l'évolution des documents d'urbanisme. En parallèle, les services de l'agglomération instruisent les demandes d'urbanisme. L'agglomération a donc une vision transversale tant réglementaire qu'opérationnelle. Il est apparu la volonté de réaliser une OAP thématique appelé qualité urbaine, qui aborde différents volets, afin d'assurer l'intégration des projets dans leur environnement naturel et bâti.

Ainsi, l'OAP qualité urbaine comprend les volets suivants :

- Trame viaire, déplacements doux et stationnement
- Traitement paysager et nature en ville
- Qualité architecturale et urbaine

Cette OAP thématique traduit pleinement les orientations du PADD du PLU de Saint-Avé :

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP Qualité urbaine (chapitre)
<p>Axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Traitement paysager et nature en ville <ul style="list-style-type: none"> ▫ Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles ▫ Structurer le paysage urbain ▫ Clôtures ▫ Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain ▫ Compostage collectif - Qualité architecturale et urbaine <ul style="list-style-type: none"> ▫ Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades ▫ Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle. ▫ Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé. ▫ Favoriser les capteurs solaires intégrés au bâti ▫ Préservation des matériaux : Réemploi/Réutilisation /Recyclage = 3R - Trame viaire, déplacements doux et stationnement <ul style="list-style-type: none"> ▫ Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers
<p>Axe 2 : Conforter l'accueil de population à Saint-Avé</p>	<p><i>Non concerné</i></p>
<p>Axe 3 : Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Trame viaire, déplacements doux et stationnement <ul style="list-style-type: none"> ▫ Assurer une hiérarchisation de la trame viaire ▫ Favoriser les déplacements doux ▫ Gérer le stationnement de manière qualitative ▫ Bien intégrer le stationnement vélo

4. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS DEFINIES A TRAVERS LE REGLEMENT

A. LES EMPLACEMENTS RESERVES

CADRE REGLEMENTAIRE

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

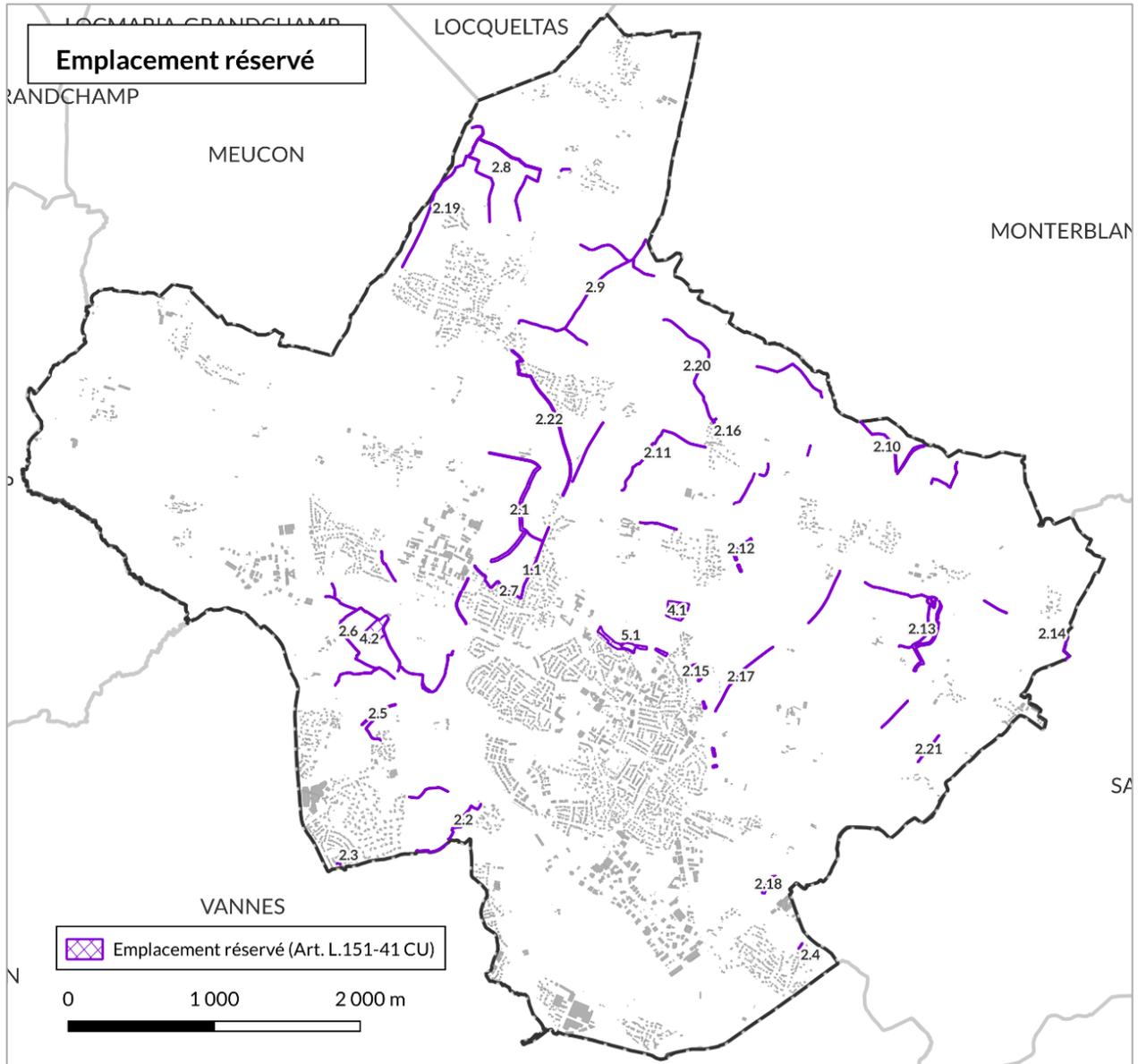
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

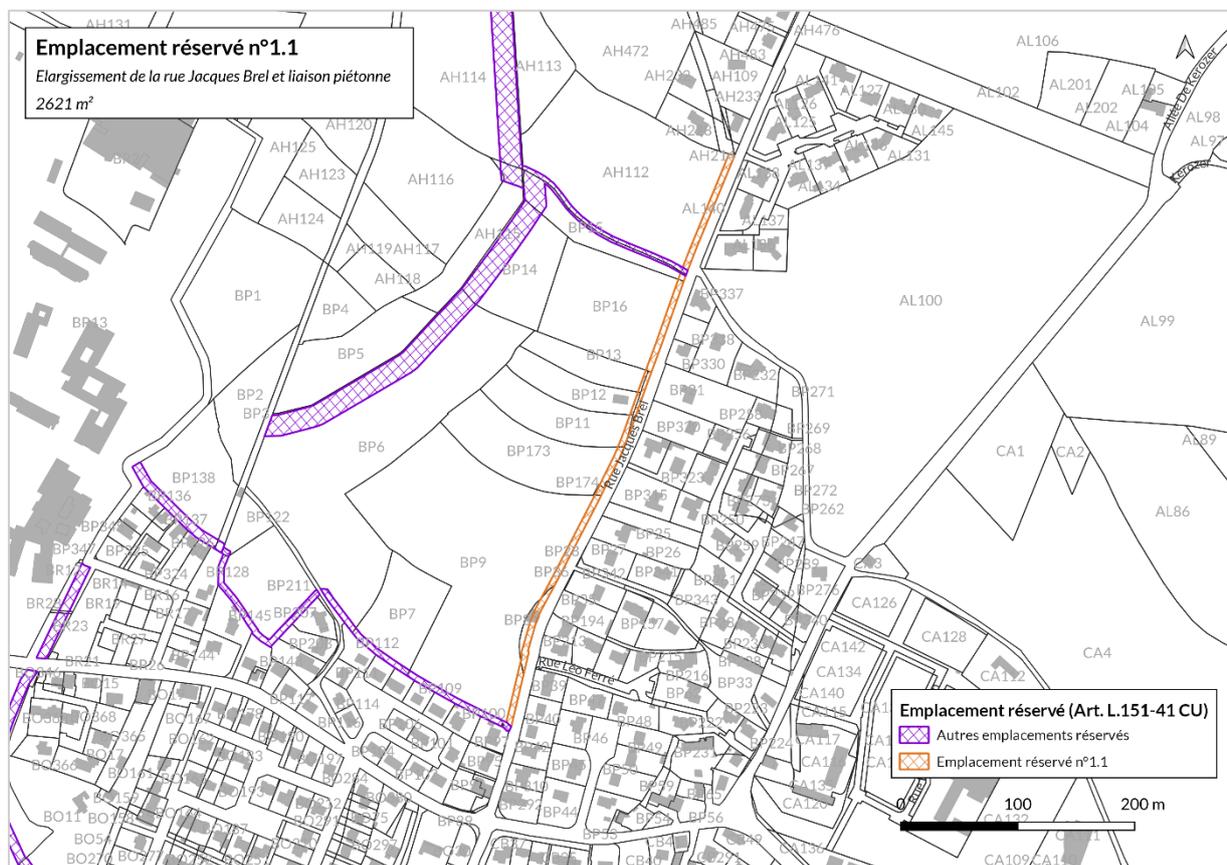
LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS A TRAVERS LE PLU

Au total, 26 emplacements réservés sont référencés dans le plan de zonage n°1 (document 3b).



Emplacement réservé n°1.1

Références cadastrales concernées	AH112; BP8; BP9; BP11; BP12; BP13; BP15; BP16 ; BP173; BP174
Désignation	Elargissement de la rue Jacques Brel et liaison piétonne (Largeur : 5 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	2 621 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population
Justifications	Cet emplacement réservé, identifié par le PLU approuvé en 2011, a deux objectifs : le premier d'élargir la rue Jacques Brel, notamment en vue de l'urbanisation du secteur 1AUa, à l'ouest de la rue. Le second est de réaliser une liaison piétonne le long de la voie.

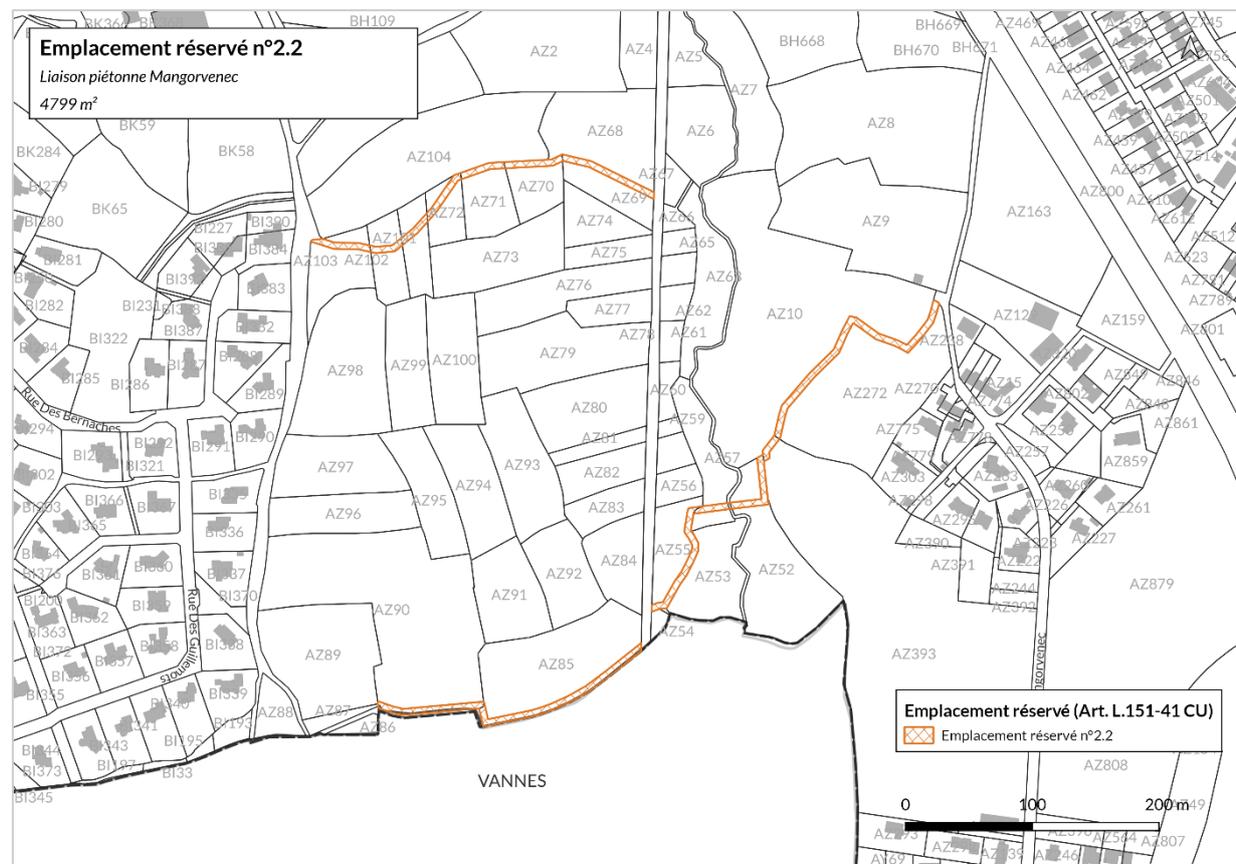


Emplacement réservé n°2.1

Références cadastrales concernées	AH103 ; AH112 ; AH114 ; AH115 ; AH116 ; AH121 ; AH135 ; BO11 ; BP3 ; BP6 ; BP14 ; BP15 ; BP122 ; BP138
Désignation	Voie verte Nord / Sud

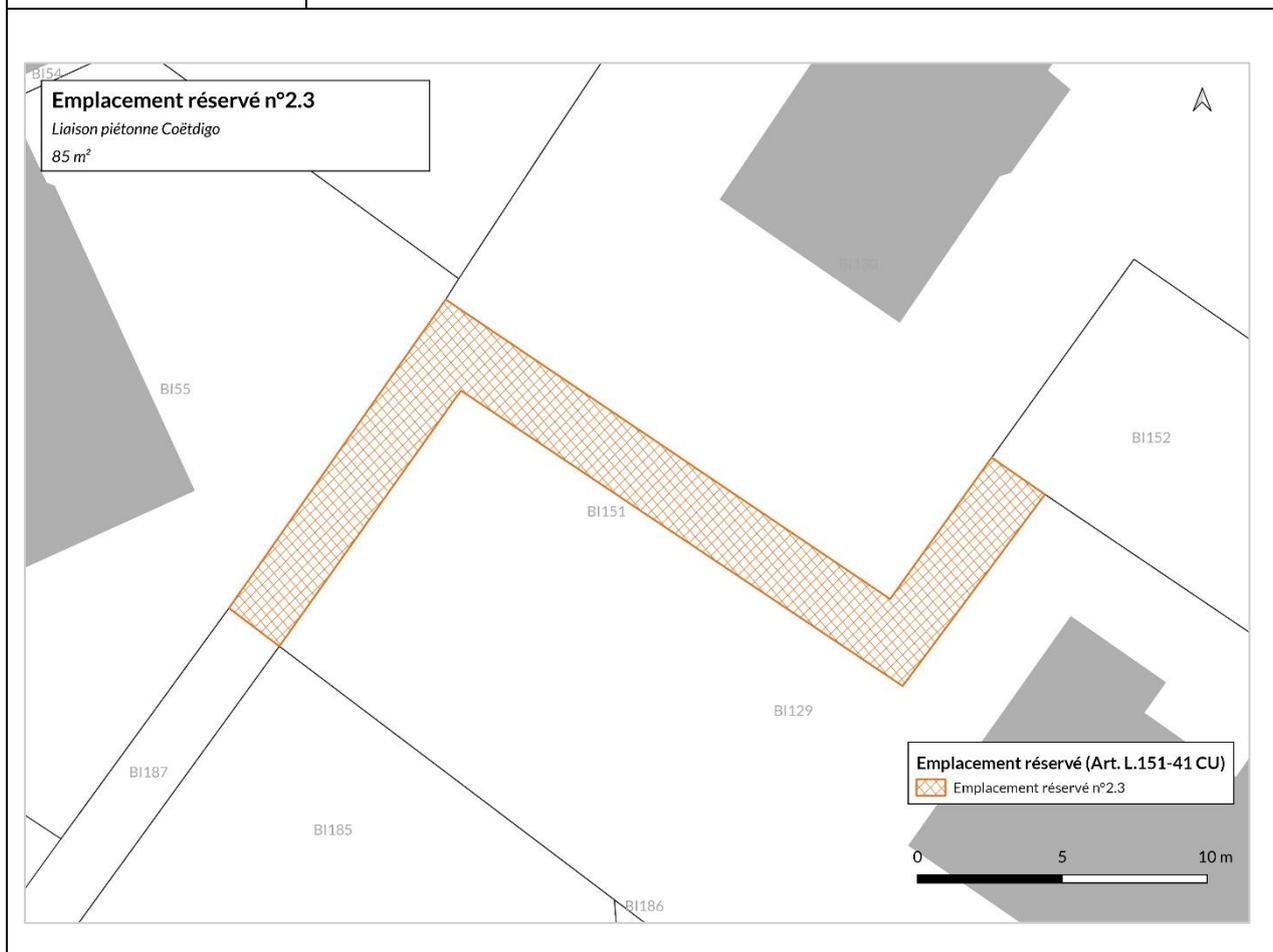
Emplacement réservé n°2.2

Références cadastrales concernées	AZ52 ; AZ55 ; AZ57 ; AZ69 ; AZ70 ; AZ71 ; AZ72 ; AZ85 ; AZ90 ; AZ101 ; AZ102 ; AZ103 ; AZ272 ; AZ393
Désignation	Liaison piétonne Mangorvenec (Largeur : 5 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	4 799 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / axe 1: s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire Objectif 3 / axe 3: répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population
Justifications	Cet emplacement réservé était identifié dans le PLU de 2011, il a été retravaillé, des portions ont été supprimées. Il correspond à l'acquisition d'une liaison piétonne entre Coëtdigo et Mangorvenec permettant de traverser le ruisseau de Bilair. L'objectif est de compléter l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'un nouveau chemin reliant les hameaux et villages entre eux, au centre-bourg de Saint-Avé, et plus principalement, de relier les communes voisines à Saint-Avé par une offre de mobilité douce, ici Vannes (Coëtdigo-Les Trois Rois) et Saint-Avé et son quartier Beau-Soleil.



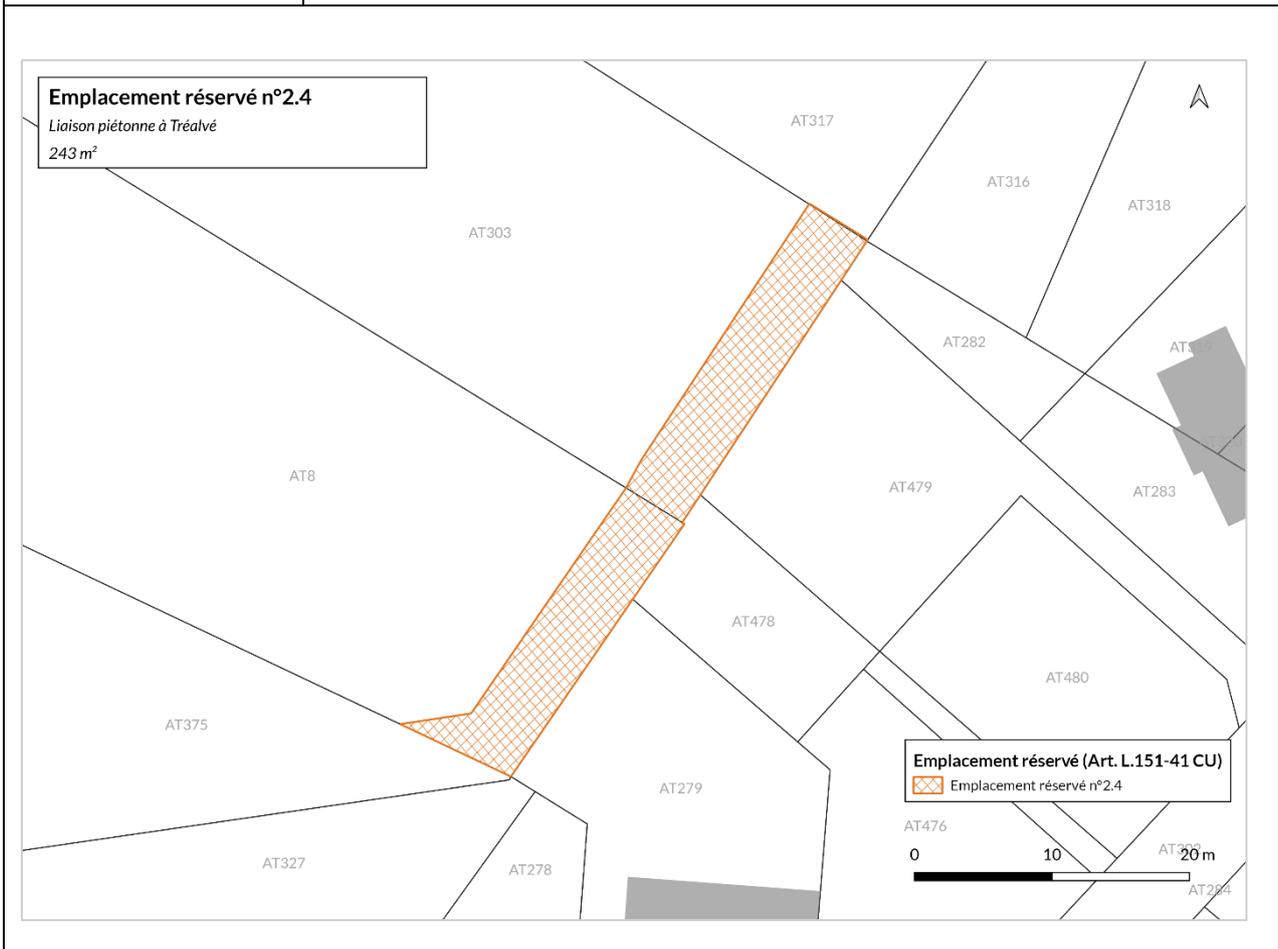
Emplacement réservé n°2.3

Références cadastrales concernées	BI151
Désignation	Liaison piétonne Coëtdigo (Largeur : 2,2 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	85 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population
Justifications	Cet emplacement réservé se rapporte à l'acquisition d'une liaison piétonne entre Coëtdigo et l'avenue du 4 août 1944 (Vannes) établissant un lien entre Saint-Avé et Vannes. Ce chemin permet de compléter l'offre de mobilité douce avec l'acquisition du chemin reliant les quartiers entre eux, et plus principalement, de relier les communes voisines à Saint-Avé par une offre de mobilité douce.



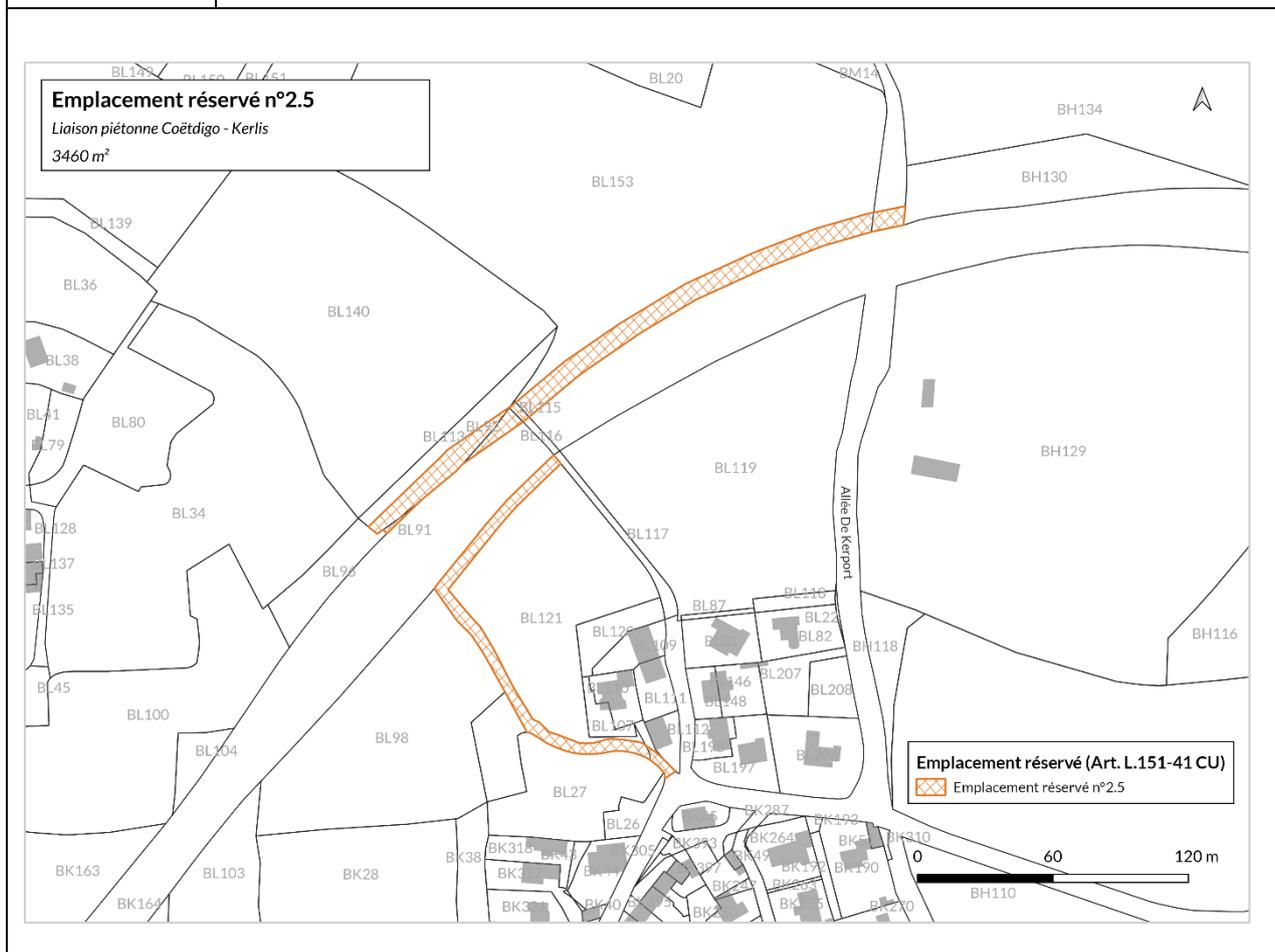
Emplacement réservé n°2.4

Références cadastrales concernées	AT8; AT303
Désignation	Liaison piétonne à Tréalvé (Largeur : 5 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	243 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>Situé à l'est de la commune, cet emplacement réservé correspond à la l'acquisition d'une liaison piétonne à l'arrière des propriétés entre le quartier de Tréalvé et la route de Pont Silio. En réponse à l'objectif n°3 de l'axe 3, cette acquisition a pour objectif de compléter l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'un nouveau chemin reliant les hameaux et villages entre eux par une offre de mobilité douce.</p> <p>Cet emplacement réservé, identifié dans le PLU approuvé en 2011, a été ajusté, en fonction des acquisitions déjà effectuées par la commune.</p>



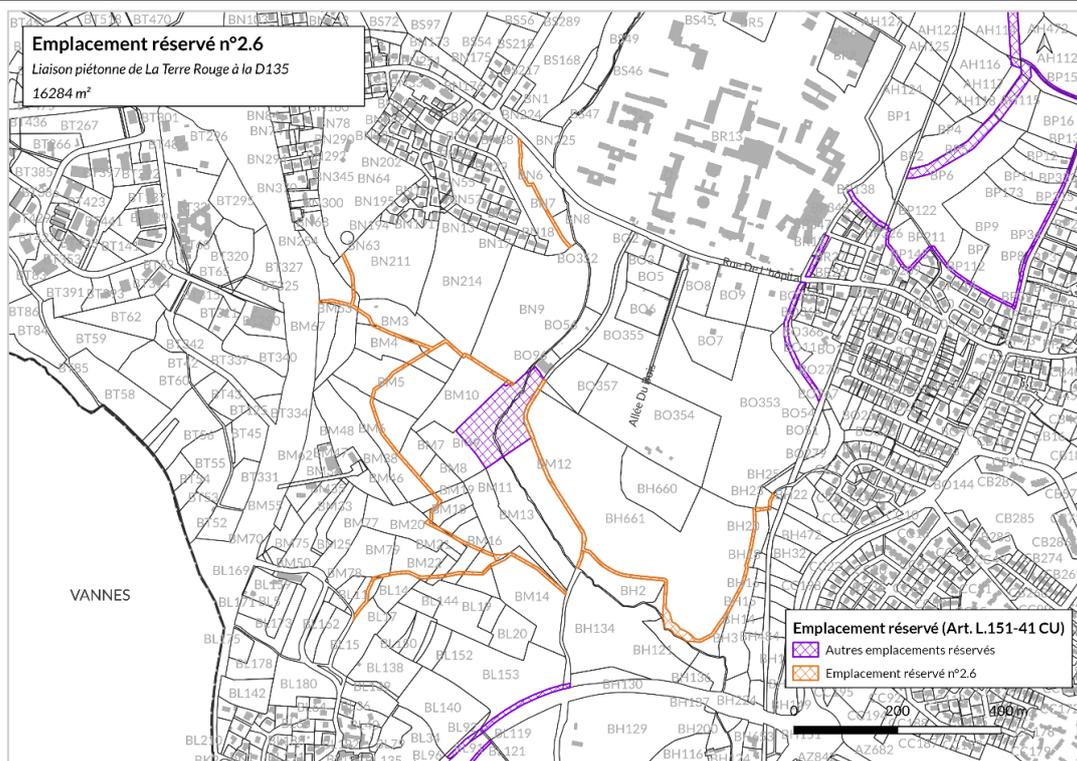
Emplacement réservé n°2.5

Références cadastrales concernées	BL91; BL92; BL113; BL115; BL121; BL153
Désignation	Liaison piétonne Coëtdigo - Kerlis (Largeur variable, entre 5 et 10 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	3 460 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population
Justifications	Le long de la D135B, cet emplacement réservé correspond à l'acquisition de la liaison piétonne permettant de compléter le circuit pédestre Vannes - Monterblanc passant par le territoire de Saint-Avé en rejoignant l'itinéraire plus au nord. Cet emplacement permet de répondre à l'objectif de renforcer l'offre de mobilité douce avec l'acquisition de ce chemin, reliant les hameaux et villages au centre-ville, et plus principalement, reliant les communes voisines à Saint-Avé par une offre de mobilité douce. De plus, il s'agit ici d'un emplacement réservé pour sécuriser l'itinéraire. En effet, la D135B est une route fréquentée sur laquelle la vitesse est de 80km/h. Il n'y a pour le moment aucune traversée sécurisée possible. L'idée par cet emplacement réservé est de sécuriser ce franchissement de voirie. Cet emplacement, identifié par le PLU approuvé en 2011, a été ajusté.



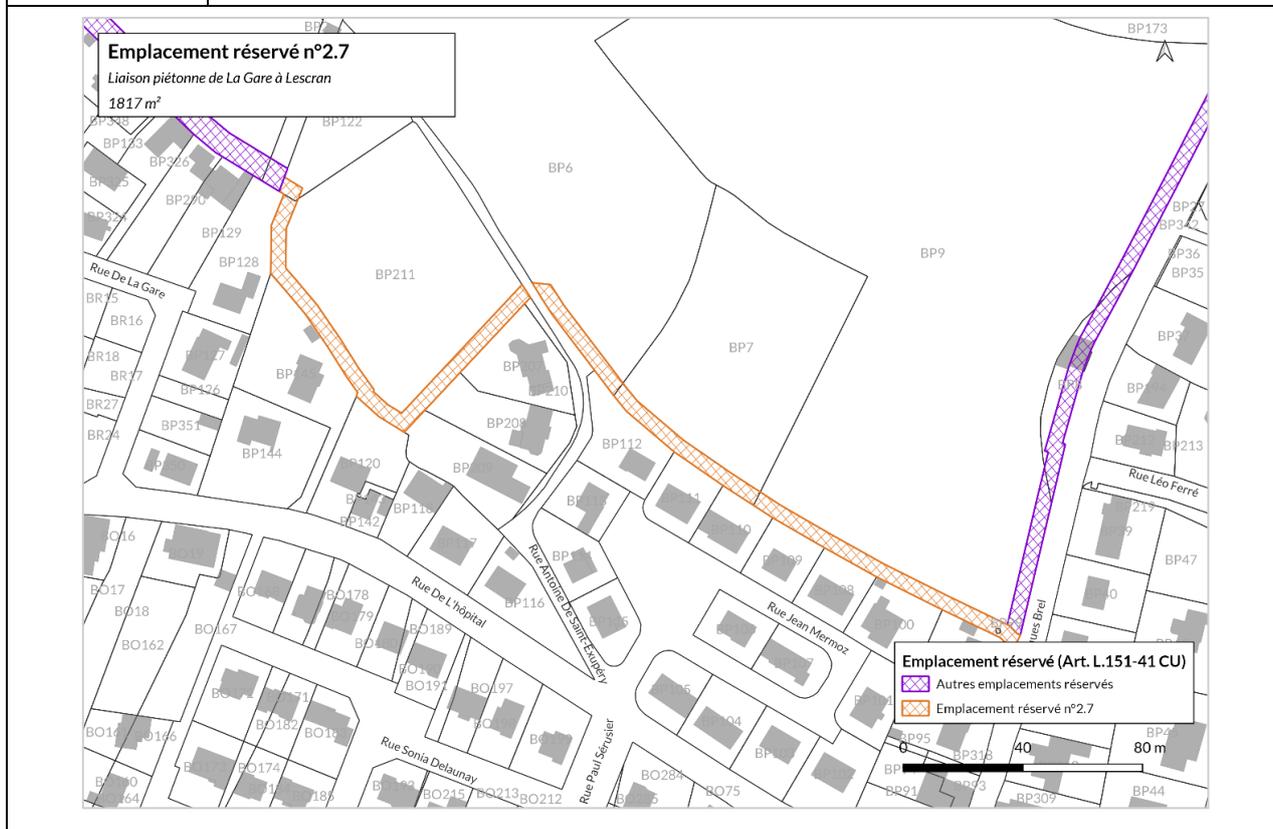
Emplacement réservé n°2.6

Références cadastrales concernées	BH2 ; BH20 ; BH21 ; BH22 ; BH661 ; BL13 ; BM3 ; BM4 ; BM5 ; BM6 ; BM10 ; BM11 ; BM13 ; BM14 ; BM15 ; BM16 ; BM17 ; BM18 ; BM19 ; BM20 ; BM22 ; BM43 ; BM63 ; BM67 ; BM79 ; BN211
Désignation	Liaison piétonne de La Terre Rouge à la D135 (Largeur variable, entre 5 et 20 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	16 223 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population
Justifications	<p>Cet emplacement réservé est situé à l'ouest de la commune et correspond à la continuité par rapport à l'emplacement réservé n°2.5 avec ici toujours la liaison piétonne afin de compléter le circuit pédestre Vannes – Monterblanc passant par le territoire de Saint-Avé. Toutefois, cet emplacement propose de couvrir plusieurs itinéraires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vers Lescran au nord-est pour continuer l'itinéraire Vannes – Monterblanc en allant vers l'emplacement réservé n°2.1 (en rejoignant la D135) ➤ Vers le nord au quartier Belle-Croix et la D135 ➤ Vers l'ouest vers les hameaux de Terre Rouge et la Cité des Ajoncs ➤ Vers le nord-ouest pour accéder au quartier du Poteau pour compléter l'itinéraire vers Plescop. <p>Cet emplacement permet de répondre à l'objectif de renforcer l'offre de mobilité douce avec l'acquisition des portions permettant de relier les hameaux et villages entre eux et au centre-ville, et plus principalement, de relier les communes voisines à Saint-Avé par une offre de mobilité douce permettant la mobilité alternative sur le territoire. Cet emplacement, identifié par le PLU de 2011 a été réajusté en fonction des acquisitions foncières déjà réalisées par la commune.</p>



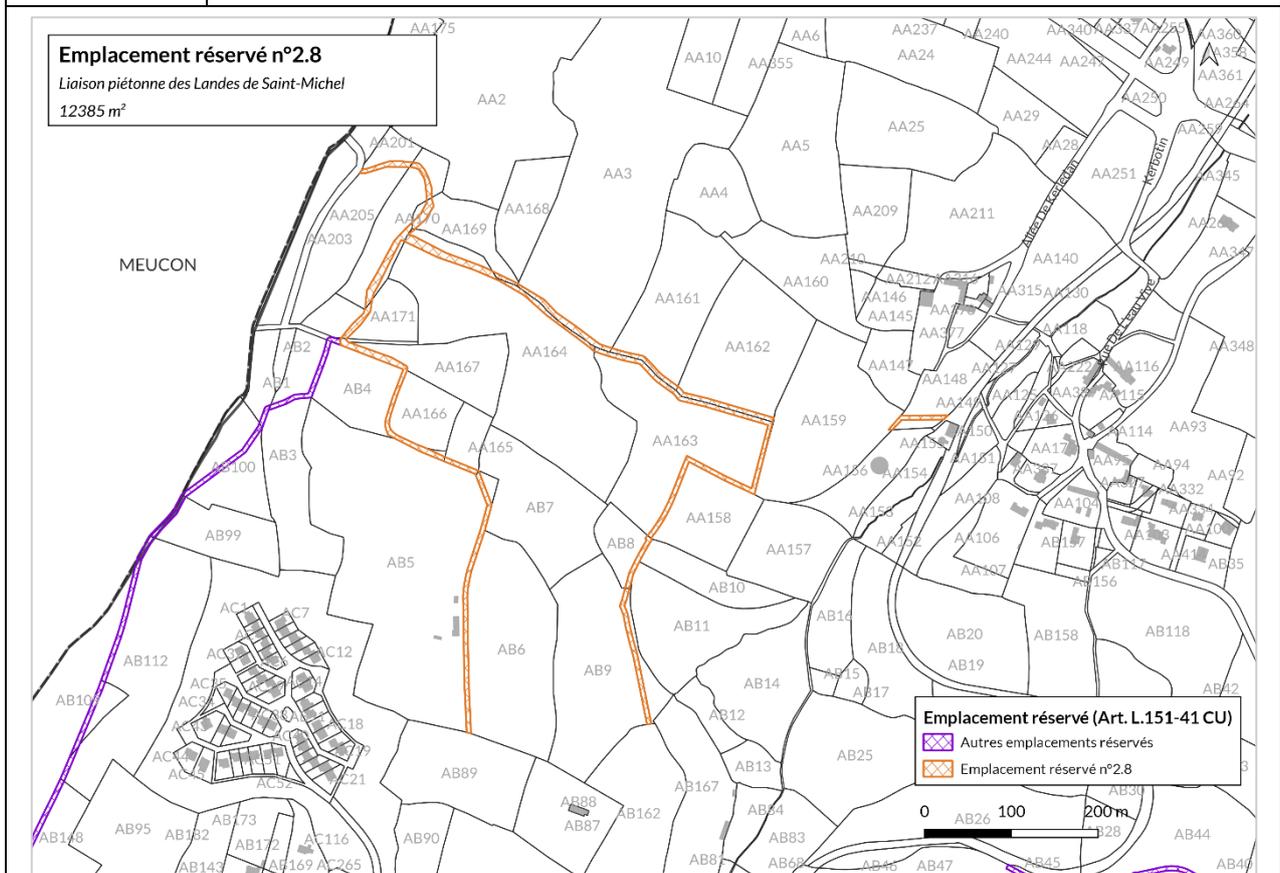
Emplacement réservé n°2.7

Références cadastrales concernées	BP6 ; BP7 ; BP9 ; BP122 ; BP211
Désignation	Liaison piétonne de La Gare à Lescran (Largeur : 5 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	1 817 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>Situé à l'arrière des propriétés situées rue Jean Mermoz, rue de l'hôpital et rue de la Gare, cet emplacement réservé fait le lien entre l'emplacement réservé n°1.1 (Elargissement de la rue Jacques Brel et liaison piétonne) et n°2.1 (voie verte Nord-Sud). On peut rappeler que l'emplacement n°2.1 correspond à l'aménagement d'un circuit pédestre entre Vannes et Monterblanc en passant par Saint-Avé.</p> <p>Cet emplacement permet de répondre à l'objectif de renforcer l'offre de mobilité douce avec la création d'un nouveau chemin reliant les hameaux et villages entre eux et au centre-ville, et plus principalement, de relier les communes voisines à Saint-Avé par une offre de mobilité douce permettant la mobilité alternative sur le territoire.</p> <p>De plus, cet emplacement réservé apparaît en tant que sente piétonne à créer sur l'OAP n°6 « JACQUES BREL ».</p> <p>Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et est maintenu en l'état.</p>



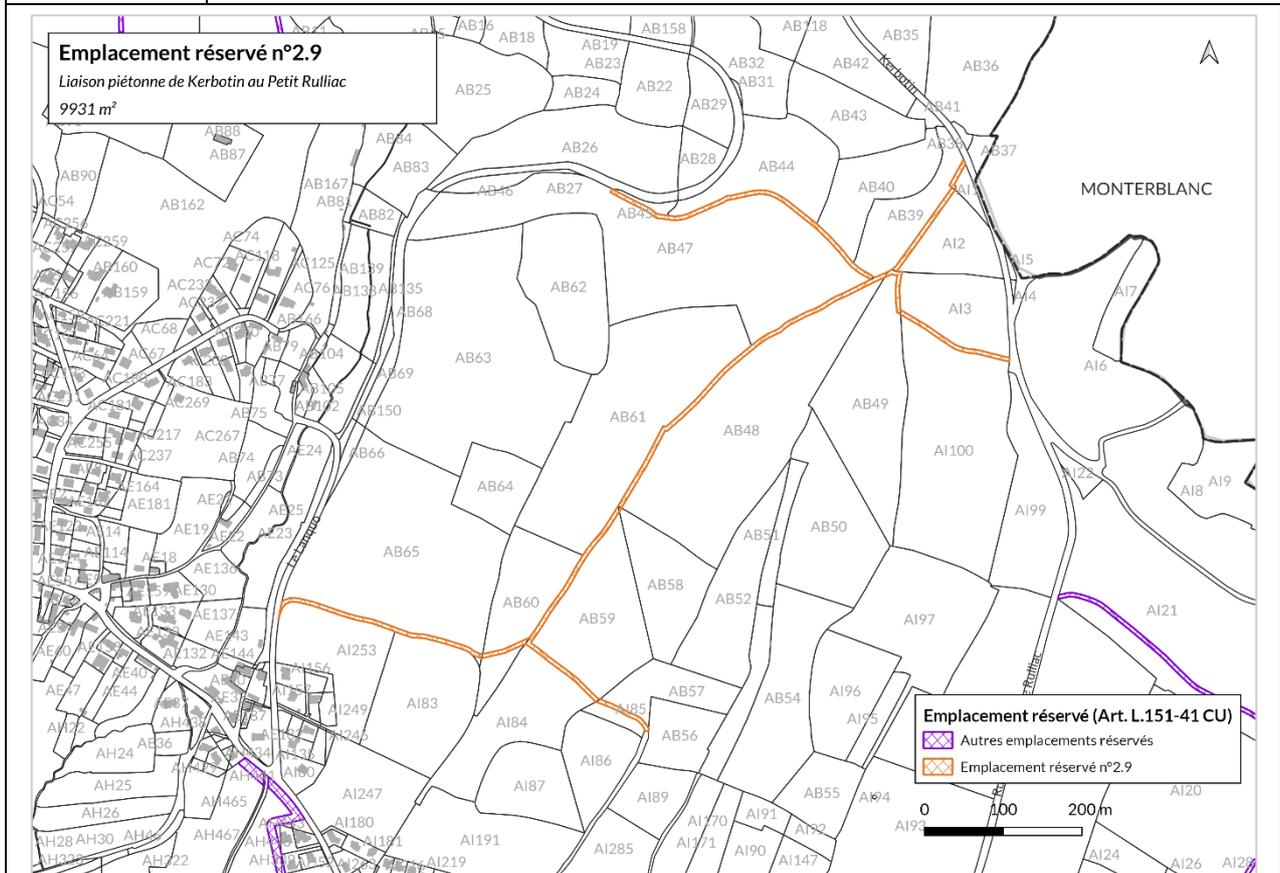
Emplacement réservé n°2.8

Références cadastrales concernées	AA3 ; AA148 ; AA161 ; AA162 ; AA163 ; AA164 ; AA165 ; AA169 ; AA170 ; AA171 ; AA205 ; AB5 ; AB8 ; AB9
Désignation	Liaison piétonne des Landes de Saint-Michel (Largeur variable, entre 5 et 10 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	12 384 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>Situé à l'extrême nord, cet emplacement réservé fait le lien avec l'aménagement d'un circuit pédestre entre Vannes et Monterblanc en passant par Saint-Avé. Celui-ci passe plus à l'est.</p> <p>Cet emplacement permet d'une part de relier Kerbotin à Saint-Michel, à Berval et Park Hayo par l'intermédiaire d'un chemin pédestre.</p> <p>Cet emplacement permet de répondre à l'objectif de renforcer l'offre de mobilité douce avec l'acquisition de chemins existants reliant les hameaux et villages entre eux, et plus principalement, de relier les communes voisines à Saint-Avé par une offre de mobilité douce permettant la mobilité alternative sur le territoire.</p> <p>Cet emplacement, identifié par le PLU de 2011 a été réajusté en fonction des chemins existants et des acquisitions foncières déjà réalisées par la commune.</p>



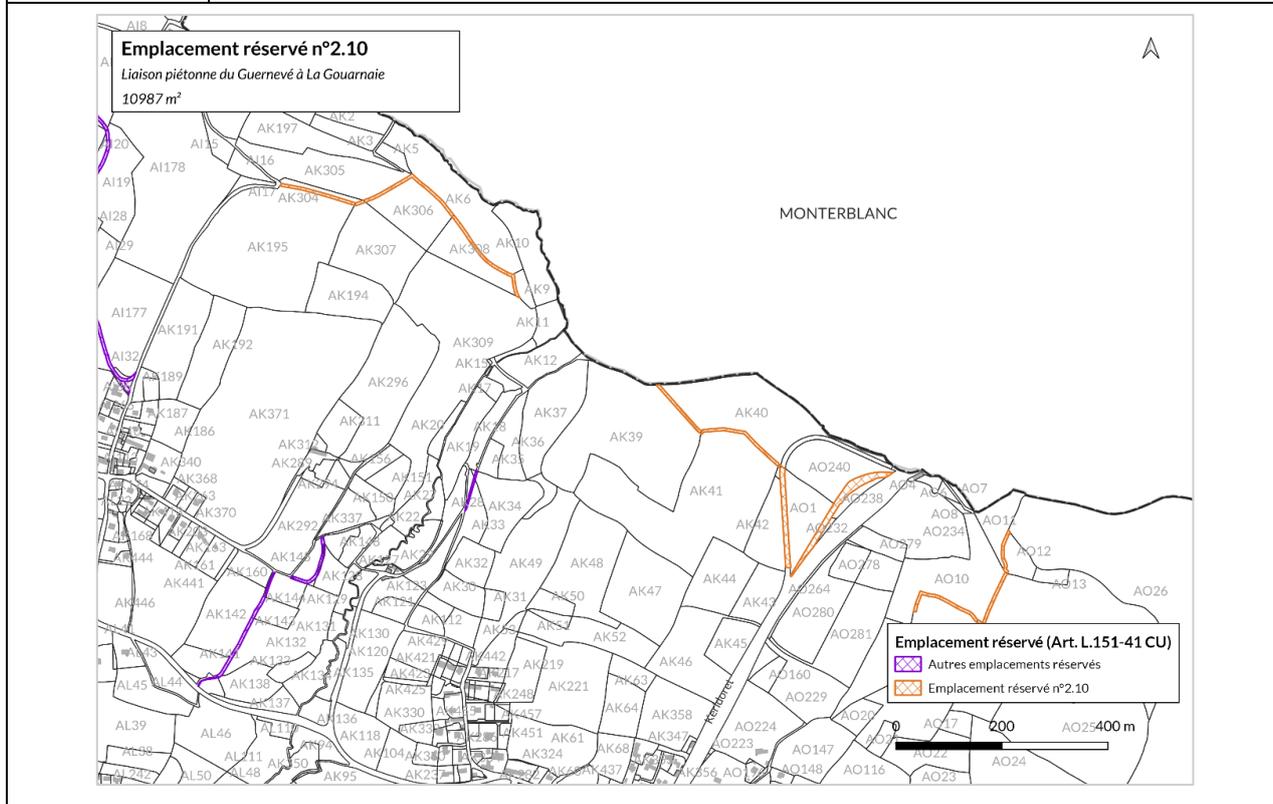
Emplacement réservé n°2.9

Références cadastrales concernées	AB47; AB48; AB49; AB57; AB59; AB60; AB65; AI1 ; AI2; AI100
Désignation	Liaison piétonne de Kerbotin au Petit Rulliac (Largeur : 5 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	9 930 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>Situé au nord de la commune, cet emplacement réservé fait le lien avec l'aménagement d'un circuit pédestre entre Vannes et Monterblanc en passant par Saint-Avé. Celui-ci passe plus à l'ouest (chemin le long du Lanquo).</p> <p>Cet emplacement permet l'acquisition d'un chemin existant, en proposant un itinéraire via la surface boisée présente entre le Tréhonte et Rulliac, il permet un bouclage des différents itinéraires présents sur le territoire.</p> <p>Cet emplacement permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec la création d'un nouveau chemin reliant les hameaux et villages entre eux, et plus principalement, de relier les communes voisines à Saint-Avé.</p> <p>Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et a été ajusté.</p>



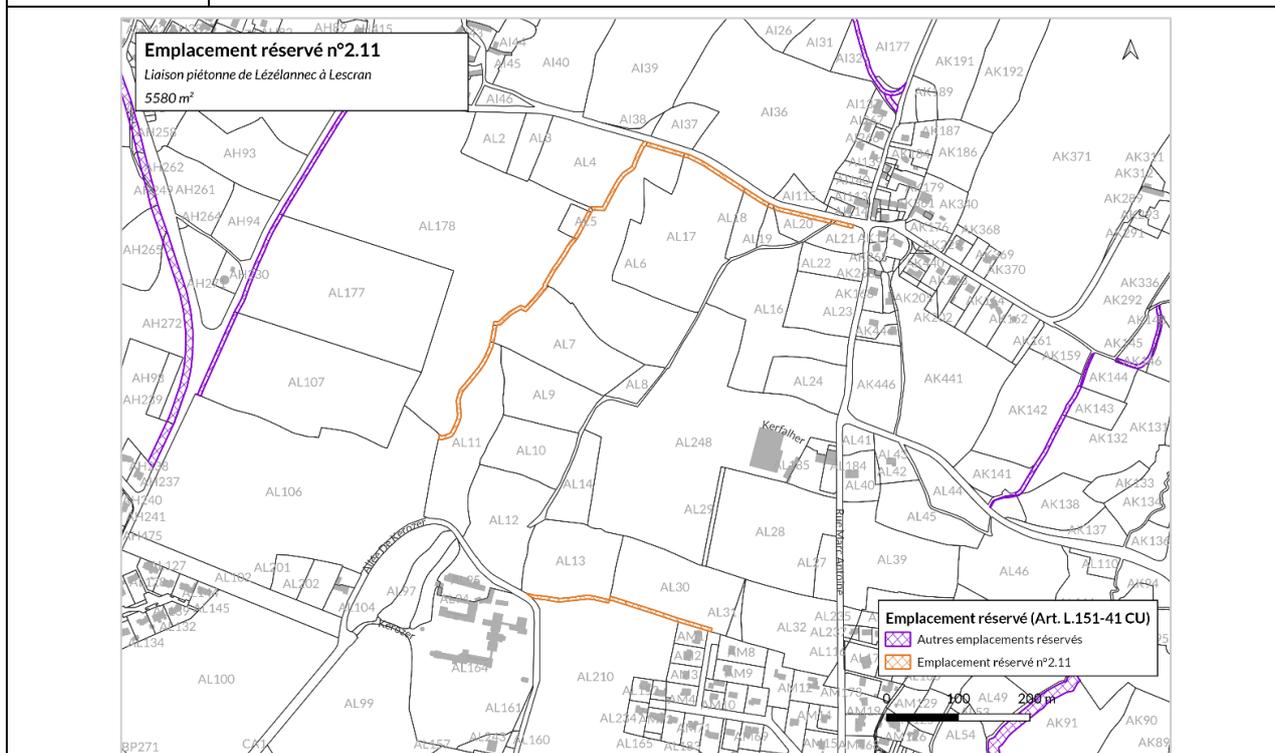
Emplacement réservé n°2.10

Références cadastrales concernées	AK39; AK40; AK41; AK288; AO10; AO12; AO15; AO19; AO238
Désignation	Liaison piétonne du Guernevé à La Gouarnaie (Largeur variable, entre 5 et 20 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	10 987 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>Situé au nord de la commune et longeant la frontière avec la commune de Monterblanc, cet emplacement réservé fait le lien entre le Camp de César, en traversant la surface boisée permettant de rejoindre l'est de la commune de Saint-Avé via la seconde partie jusqu'à la D126 et le hameau du Pavé par un itinéraire sécurisé le long de la D126. Depuis le Pavé, un itinéraire permet d'aller vers l'est vers la troisième et dernière partie de l'emplacement réservé.</p> <p>Cet emplacement permet la création d'une alternative supplémentaire en matière de chemins pédestres, en proposant un itinéraire via la surface boisée présente entre le Camp de César et l'est du territoire avéen, il permet un bouclage des différents itinéraires présents sur le territoire.</p> <p>Cet emplacement permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec ce chemin reliant les hameaux et villages entre eux.</p> <p>Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et a fait l'objet d'un ajustement.</p>



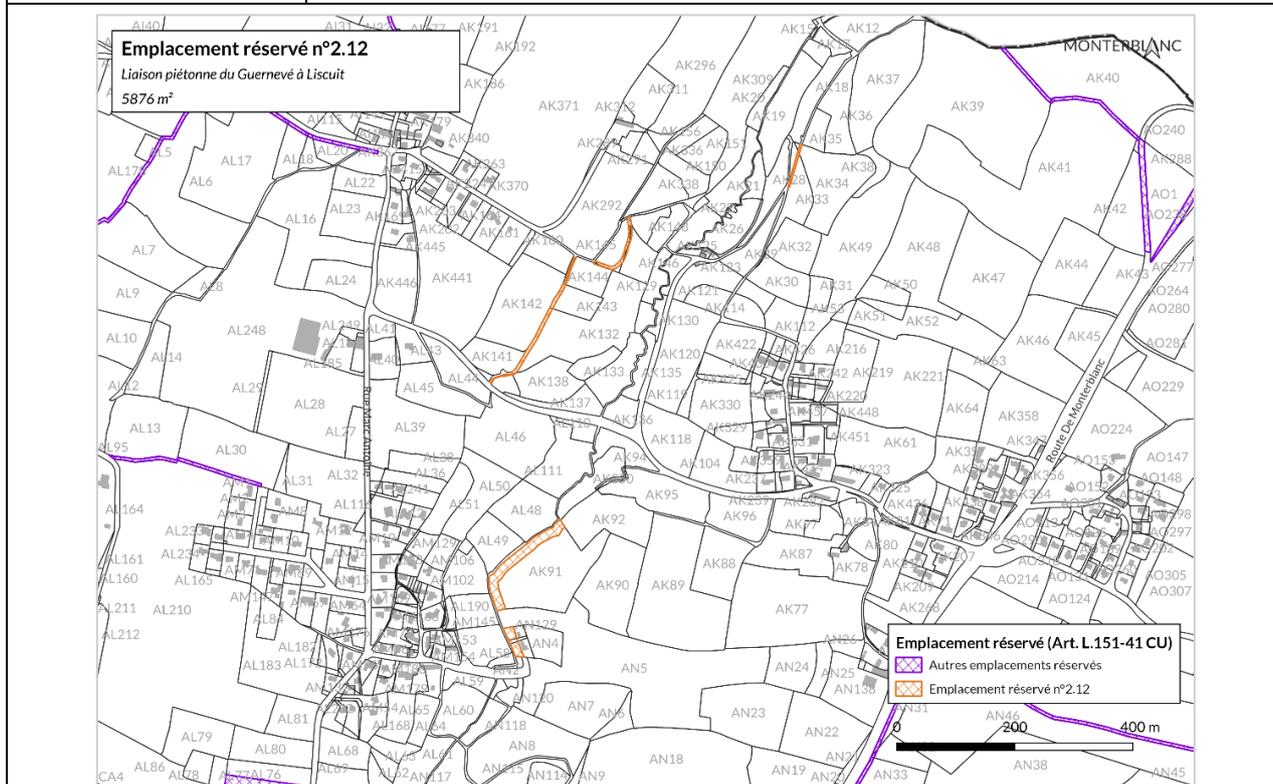
Emplacement réservé n°2.11

Références cadastrales concernées	AL4; AL5; AL6; AL7; AL11; AL17; AL18; AL19; AL20; AL21; AL30; AL178; AL210
Désignation	Liaison piétonne de Lézélanec à Lescran (Largeur : 5 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	5 580 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>Le hameau de Lézélanec est situé au nord-est du bourg. Ce hameau desservi par la route venant de Liscuit au sud-est, et dépourvu de continuités pédestres permettant de relier l'ouest du bourg au hameau. Un itinéraire privé existe sur une partie, sur l'autre, il s'agira de créer le chemin, pour relier le hameau de Lézélanec au maillage de voies pédestres. Cet emplacement réservé fait le lien entre le hameau, en traversant des surfaces agricoles, et le nouveau projet de complexe sportif à Kérozer. Le complexe sportif est lui-même au centre du maillage et notamment, à proximité de l'itinéraire pédestre entre Vannes et Monterblanc.</p> <p>Cet emplacement permet la création/l'acquisition d'une alternative supplémentaire en matière de cheminement, en proposant un itinéraire permettant un bouclage des différents itinéraires présents sur le territoire et une liaison entre le hameau de Lézélanec et le quartier de Lescran (en rejoignant l'emplacement réservé n°2.1 par exemple). Cet emplacement réservé permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec la création d'un nouveau chemin reliant les hameaux et villages entre eux. Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et a fait l'objet d'un ajustement.</p>



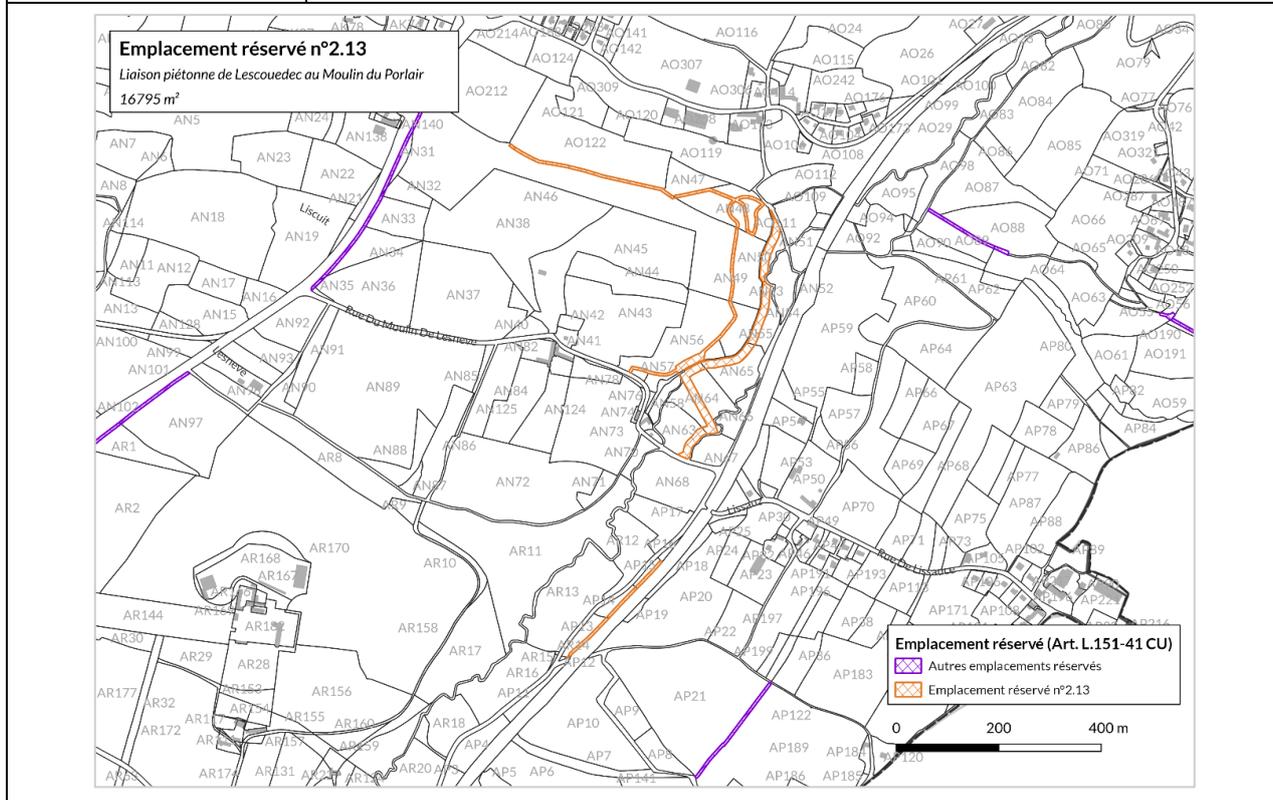
Emplacement réservé n°2.12

Références cadastrales concernées	AK33; AK34; AK91; AK132; AK138; AK139; AK143; AK144; AK145; AK146; AN129; AN141; AN142
Désignation	Liaison piétonne du Guernevé à Liscuit (Largeur variable, entre 2,5 et 18 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	5 876 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population
Justifications	<p>Proche du hameau de Lézélanec, le hameau de Guernevé est situé au nord-est du bourg. Ce hameau est dépourvu de continuités pédestres publiques permettant de relier le bourg au hameau. C'est pourquoi l'acquisition d'un chemin privé est nécessaire pour relier le hameau de Lézélanec à celui de Liscuit, qui lui, est plus intégré au sein du maillage pédestre communal. Cet emplacement réservé fait le lien entre le hameau, en traversant des surfaces boisées le long du ruisseau de Lihuanten, et le hameau de Liscuit. Le hameau de Liscuit est, quant à lui, pourvu de nombreux itinéraires permettant de rejoindre le bourg via le bois de Kerozer, de rejoindre le complexe sportif à l'ouest du hameau ou encore de rejoindre Lescran via l'emplacement réservé n°2.11 (puis n°2.1).</p> <p>Cet emplacement réservé permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec l'acquisition de chemin reliant les hameaux et villages entre eux.</p> <p>Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et a fait l'objet d'un ajustement.</p>



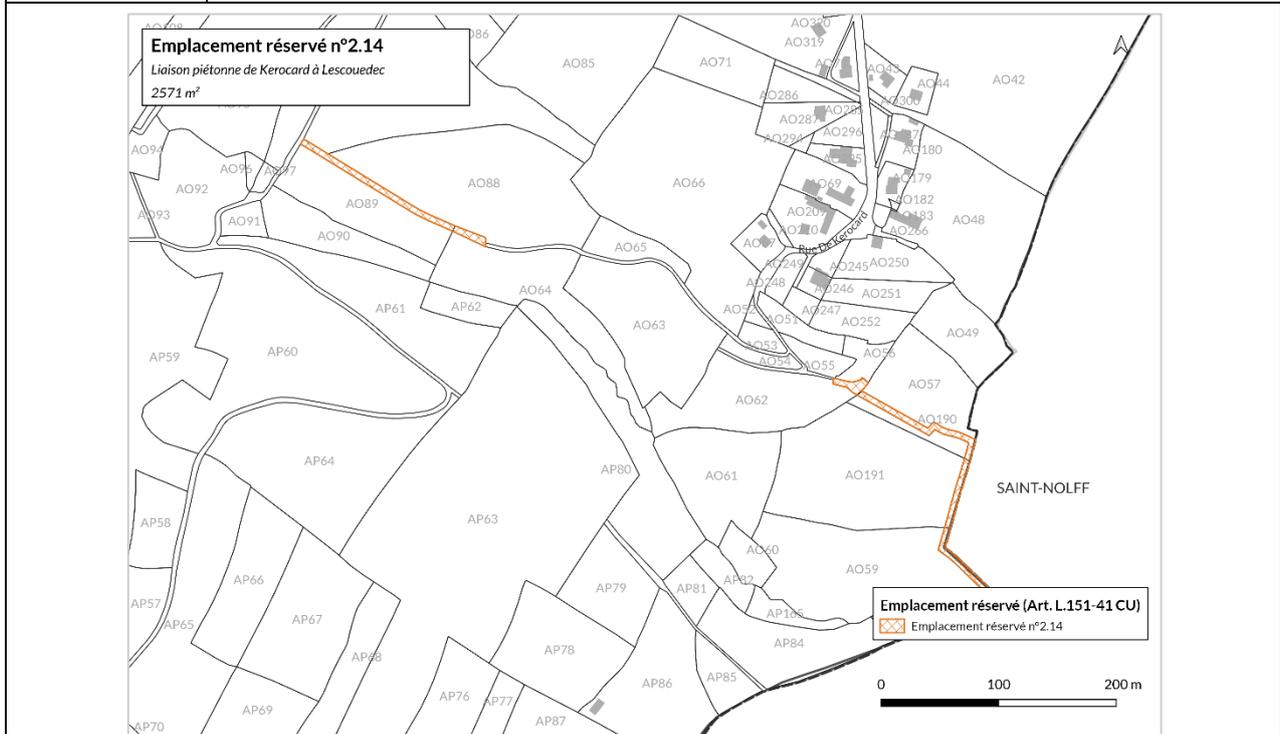
Emplacement réservé n°2.13

Références cadastrales concernées	AN46; AN48; AN50; AN54; AN56; AN63; AN64; AN65; AP12; AP13; AP14; AP15
Désignation	Liaison piétonne de Lescouedec au Moulin du Porlair (Largeur variable, entre 5 et 15 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	16 795 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>Au sud de Lescouedec, ce cheminement traverse la surface boisée vers le sud en longeant la voie de chemin de fer se trouvant à l'est et le ruisseau de Gornay. Cet itinéraire à majorité boisé file vers le sud et atteint le moulin de Lesnevé puis par la suite, le moulin du Porlair plus au sud le long de la voie de chemin de fer.</p> <p>Cet emplacement réservé permet l'acquisition de cheminements existants et ainsi d'assurer la pérennité d'un itinéraire permettant un bouclage des différents itinéraires présents sur le territoire, complétant le maillage de chemins communaux et admettant surtout une liaison entre le hameau de Lescouedec et le Porlair (via Lesnevé).</p> <p>Cet emplacement réservé permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'un chemin reliant les hameaux et villages entre eux.</p> <p>Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et a fait l'objet d'un ajustement.</p>



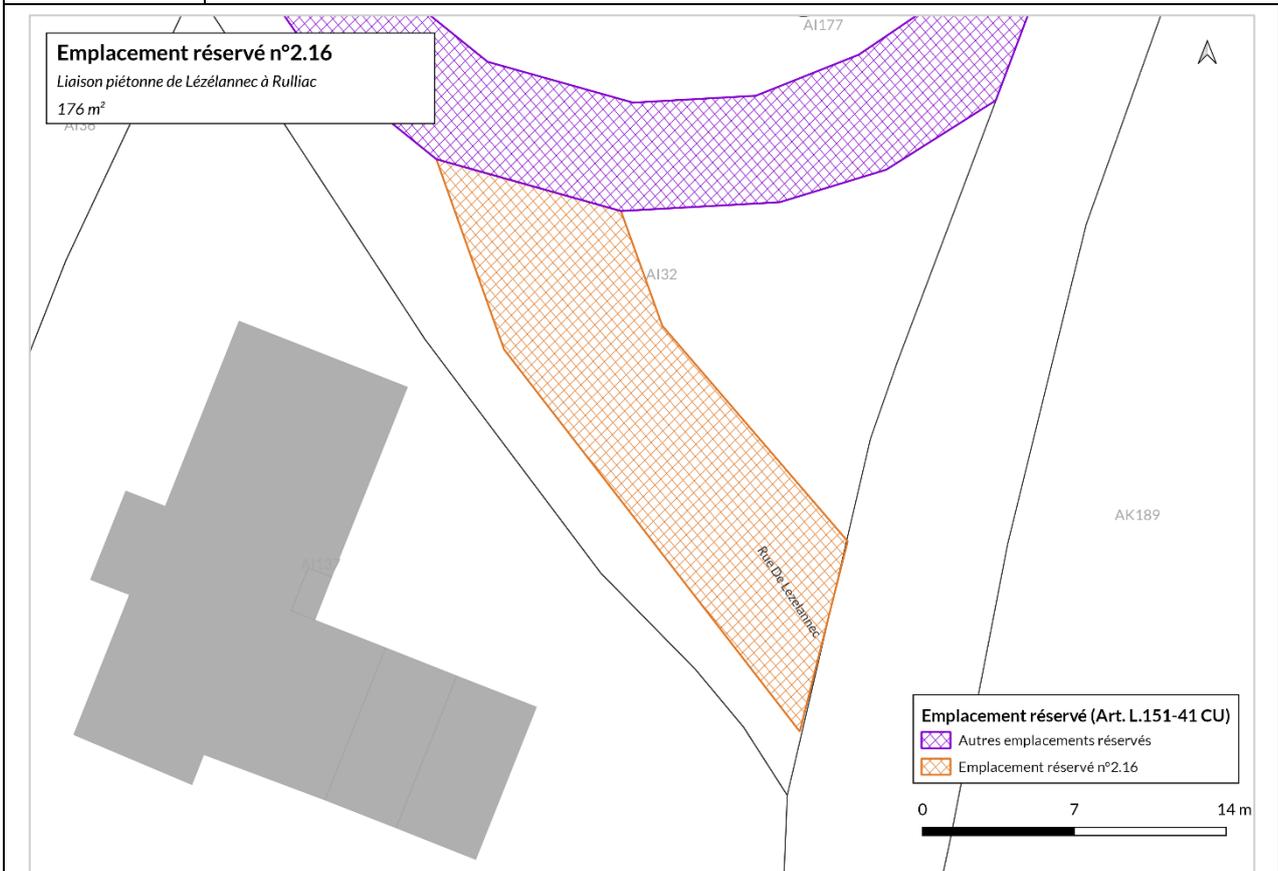
Emplacement réservé n°2.14

Références cadastrales concernées	AO59; AO62; AO64; AO89; AO190; AO191
Désignation	Liaison piétonne de Kerocard à Lescouedec (Largeur variable, entre 5 et 8 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	2 571 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>En lien avec l'emplacement réservé n°2.13, cette acquisition de chemin existant allant de Kéroc card (à l'extrême est du territoire avéen) à Lescouédec permet aux usagers pédestres de rejoindre Kéroc card depuis la boucle communale. Cet itinéraire permettra non seulement de faire profiter les habitants du hameau des différents chemins pédestres présents sur la commune depuis chez eux, mais aussi de proposer une alternative à la voiture pour aller dans le bourg ou vers le sud du territoire (ou l'ouest). Bénéficiant d'un attrait lié à la surface boisée qui l'entoure, cet itinéraire passe le long de cours d'eau proposant ainsi un sentier avec une mise en valeur du cadre naturel. Cet emplacement réservé permet d'ailleurs l'acquisition d'un sentier, proposant un itinéraire complétant le maillage de chemins communaux et admettant surtout une liaison entre le hameau de Lescouédec et Kéroc card.</p> <p>Cet emplacement réservé permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'un chemin existant reliant les hameaux et villages entre eux.</p> <p>Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et est maintenu en l'état.</p>



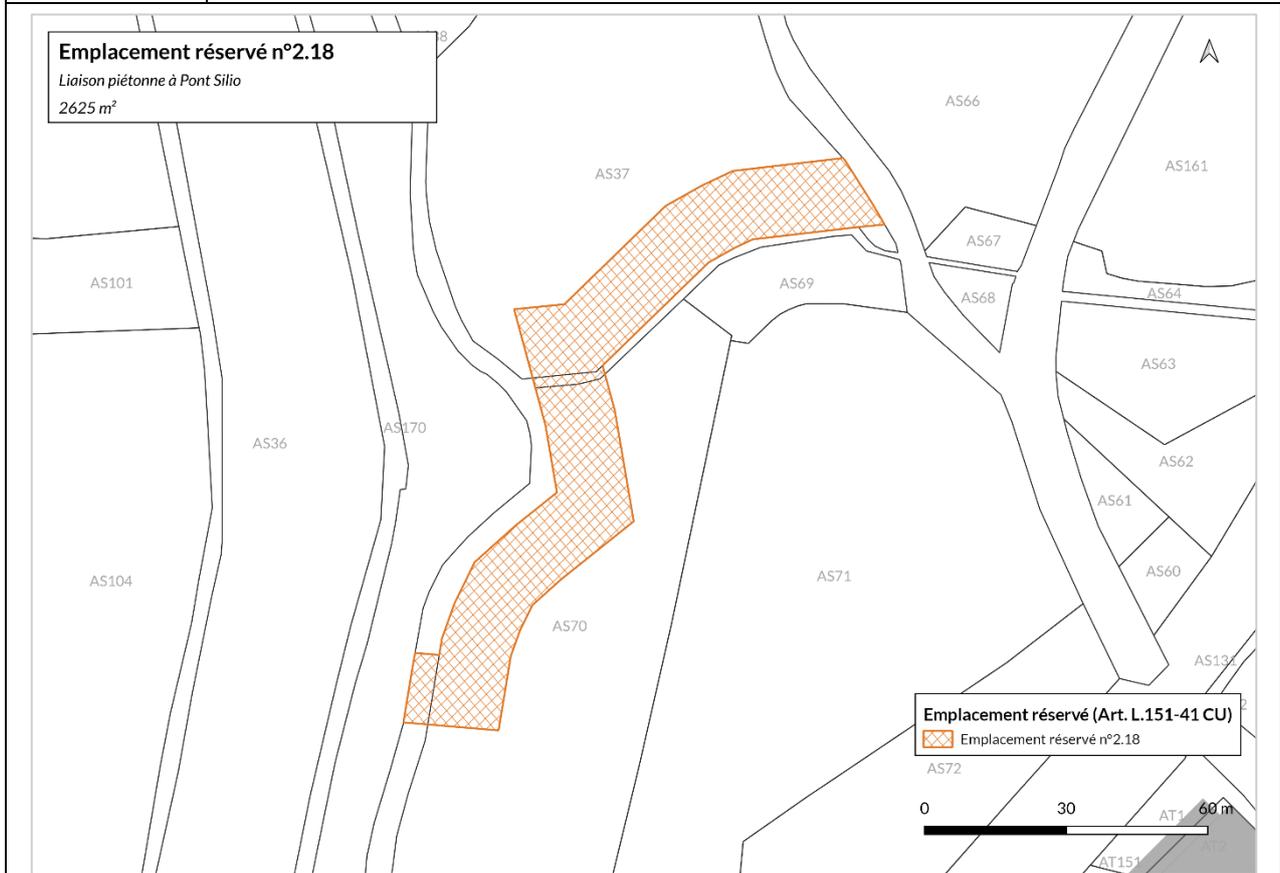
Emplacement réservé n°2.16

Références cadastrales concernées	AI32
Désignation	Liaison piétonne de Lézélanec à Rulliac (Largeur : 8 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	176 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>En lien avec l'emplacement réservé n°2.20, ce cheminement permet aux usagers piétons de se rendre à Rulliac plus à l'ouest depuis Lézélanec via un sentier boisé naturel.</p> <p>Cet emplacement permet l'acquisition d'un sentier, proposant un itinéraire complétant le maillage de chemins communaux et admettant surtout une liaison entre Lézélanec et Rulliac et son château.</p> <p>Cet emplacement réservé permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'un chemin existant reliant deux parties stratégiques de la commune, et les hameaux et villages entre eux.</p> <p>Il s'agit d'un nouvel emplacement réservé, non identifié au PLU de 2011.</p>



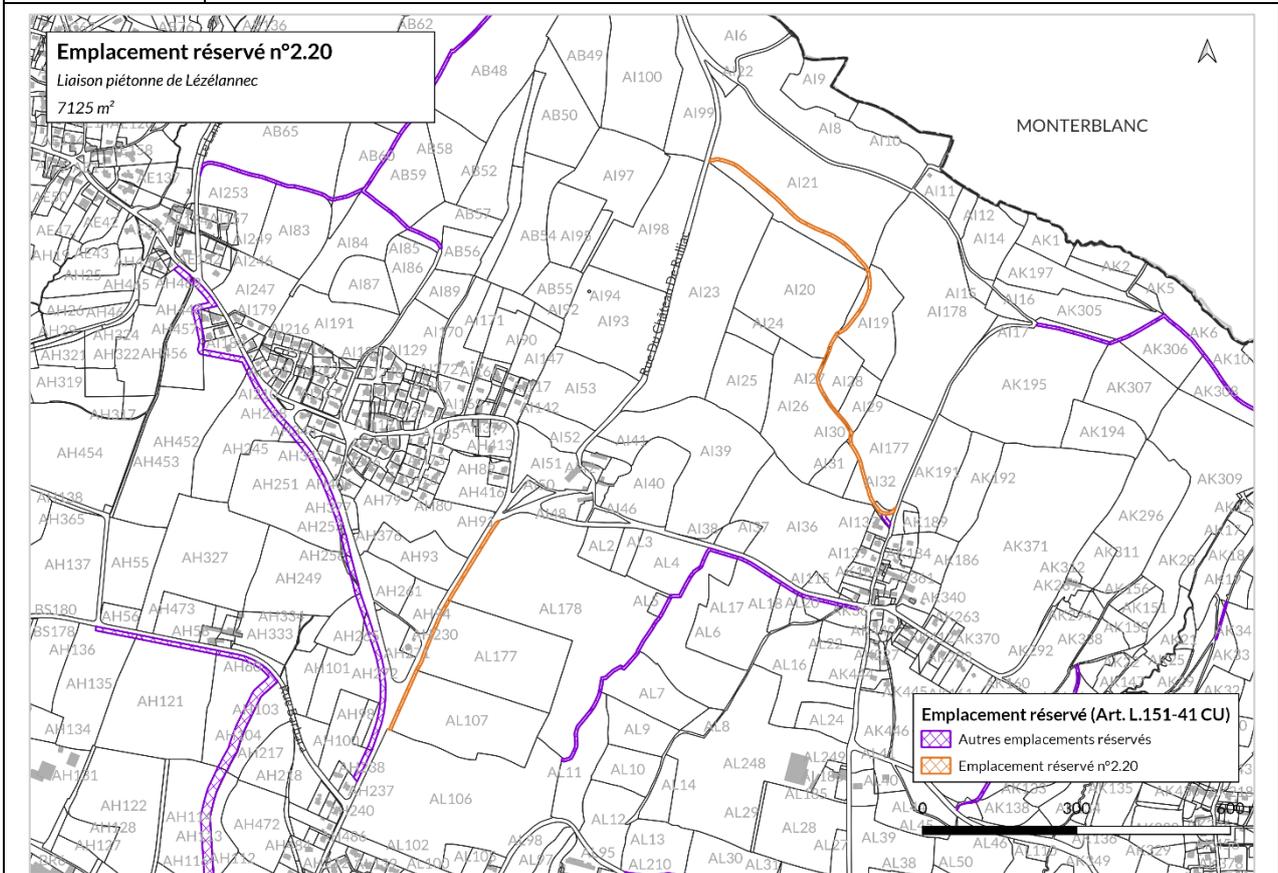
Emplacement réservé n°2.18

Références cadastrales concernées	AS37 ; AS70
Désignation	Liaison piétonne à Pont Silio (Largeur : 18 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	2 625 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>Cet emplacement réservé permet l'acquisition d'une liaison piétonne privée existante entre le sentier qui va de Kératrappe au Porlair plus au nord (rejoignant d'autres sentiers pédestres) et le chemin de Pont Silio qui va vers Kerrat au nord le long de la voie de chemin de fer.</p> <p>Cet emplacement permet l'acquisition d'un sentier, proposant un itinéraire complétant le maillage de chemins communaux et admettant surtout une liaison entre Kératrappe et Kerrat.</p> <p>Cet emplacement réservé permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'un chemin existant reliant les hameaux et villages entre eux.</p> <p>Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et est maintenu en l'état.</p>



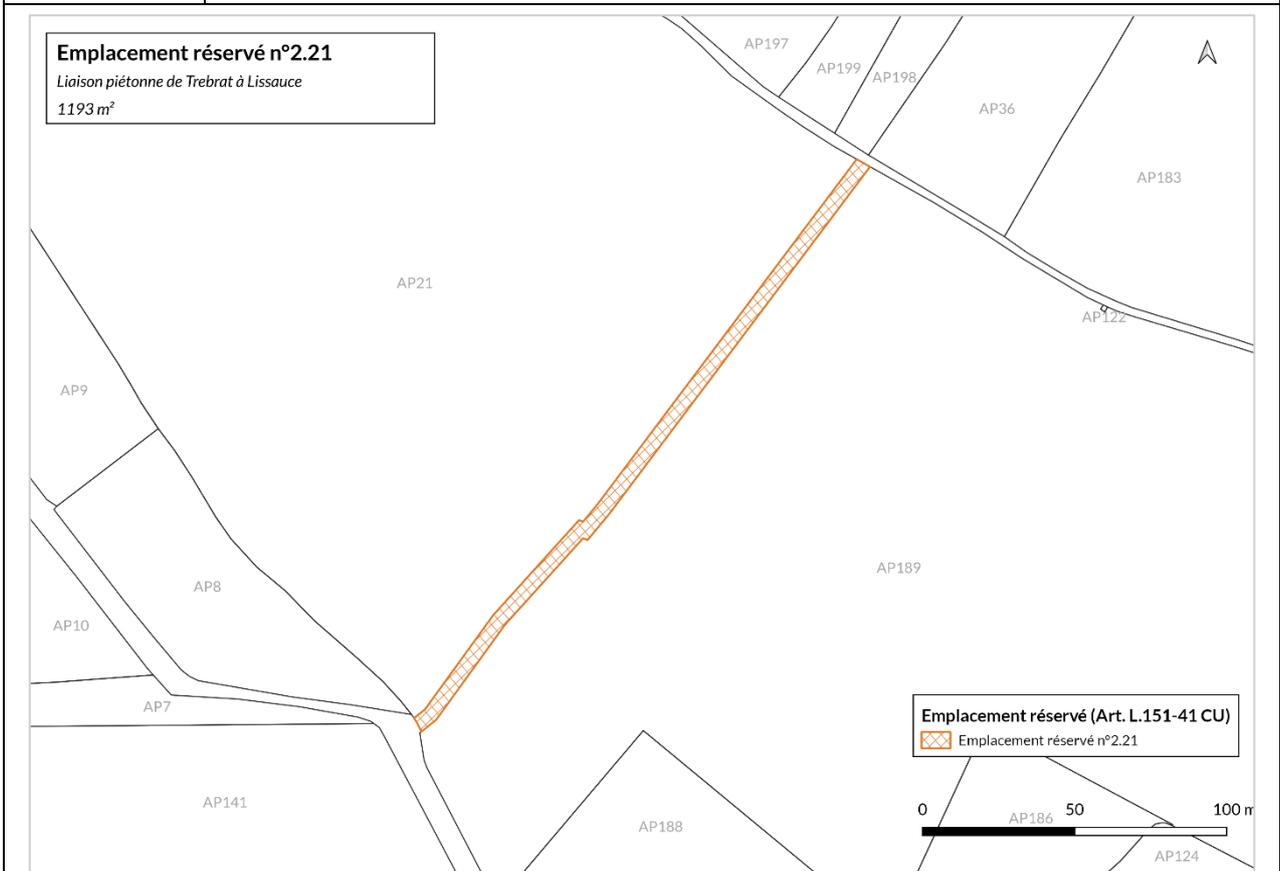
Emplacement réservé n°2.20

Références cadastrales concernées	AI19 ; AI20 ; AI21 ; AI26 ; AI27 ; AI30 ; AI32 ; AL107 ; AL177 ; AL178
Désignation	Liaison piétonne de Lézélanec (Largeur : 5 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	7 125 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>Comme l'emplacement réservé n°2.16, ce cheminement permet aux usagers piétons de se rendre à Rulliac plus à l'ouest depuis Lézélanec via un sentier boisé naturel.</p> <p>Cet emplacement permet l'acquisition d'un sentier privé, proposant un itinéraire complétant le maillage de chemins communaux et admettant surtout une liaison entre le pôle sportif de Kérozer et Rulliac et son château.</p> <p>Cet emplacement réservé permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'un chemin existant reliant deux parties stratégiques de la commune, et les hameaux et villages entre eux.</p> <p>Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et est maintenu en l'état.</p>



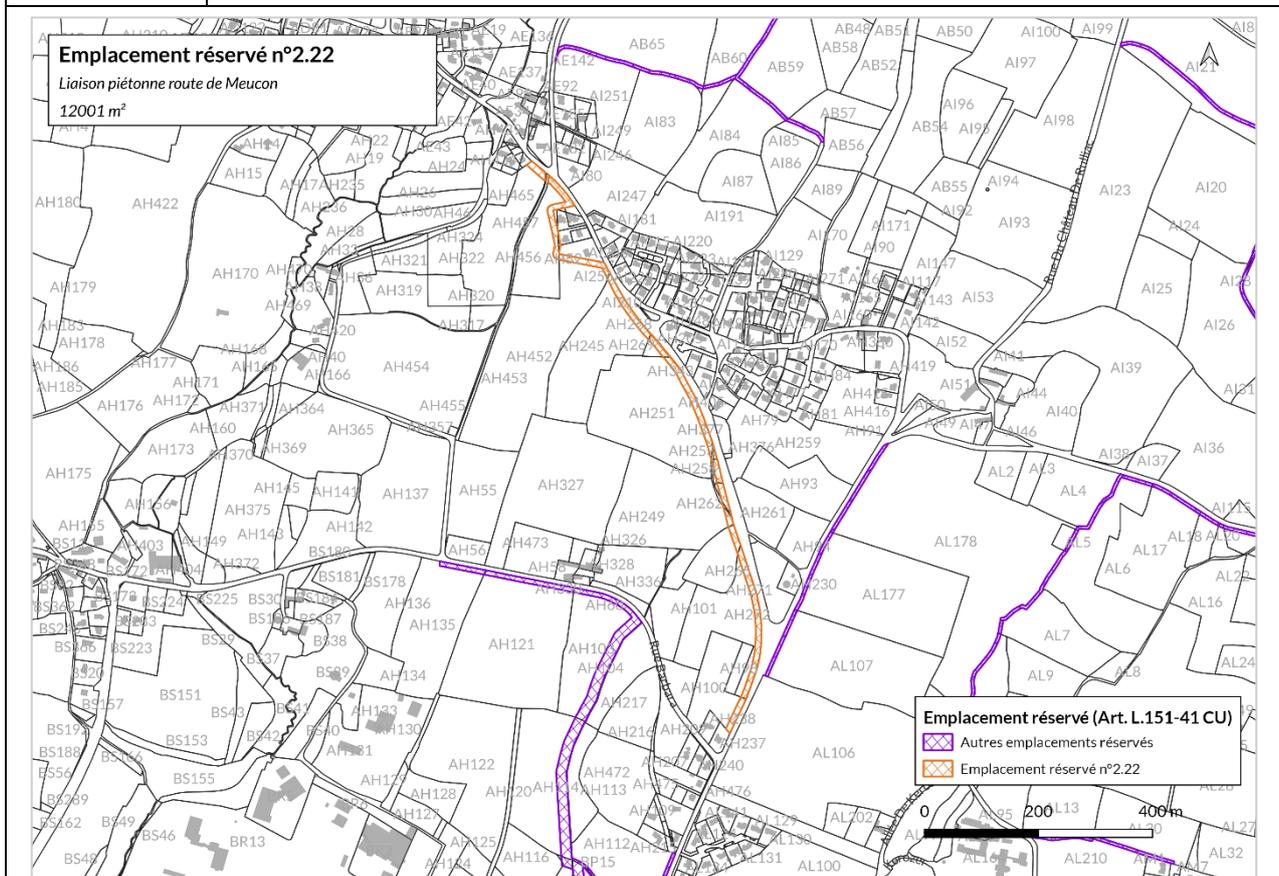
Emplacement réservé n°2.21

Références cadastrales concernées	AP21
Désignation	Liaison piétonne de Trebrat à Lissauce (Largeur : 5 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	1 193 m ²
Objectifs du PADD	<p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>A l'est de la commune, le hameau de Trébrat est un hameau enclavé derrière une surface boisée. Il n'y a pas forcément de cheminement pédestre public permettant de rejoindre ce hameau.</p> <p>Cet emplacement propose l'acquisition d'un chemin existant, proposant un itinéraire complétant le maillage de chemins communaux et admettant surtout une liaison entre Trébrat et Lissauce, plus desservi en chemins communaux.</p> <p>Cet emplacement réservé permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec l'acquisition d'un chemin existant reliant les hameaux et villages entre eux.</p> <p>Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et est maintenu en l'état.</p>



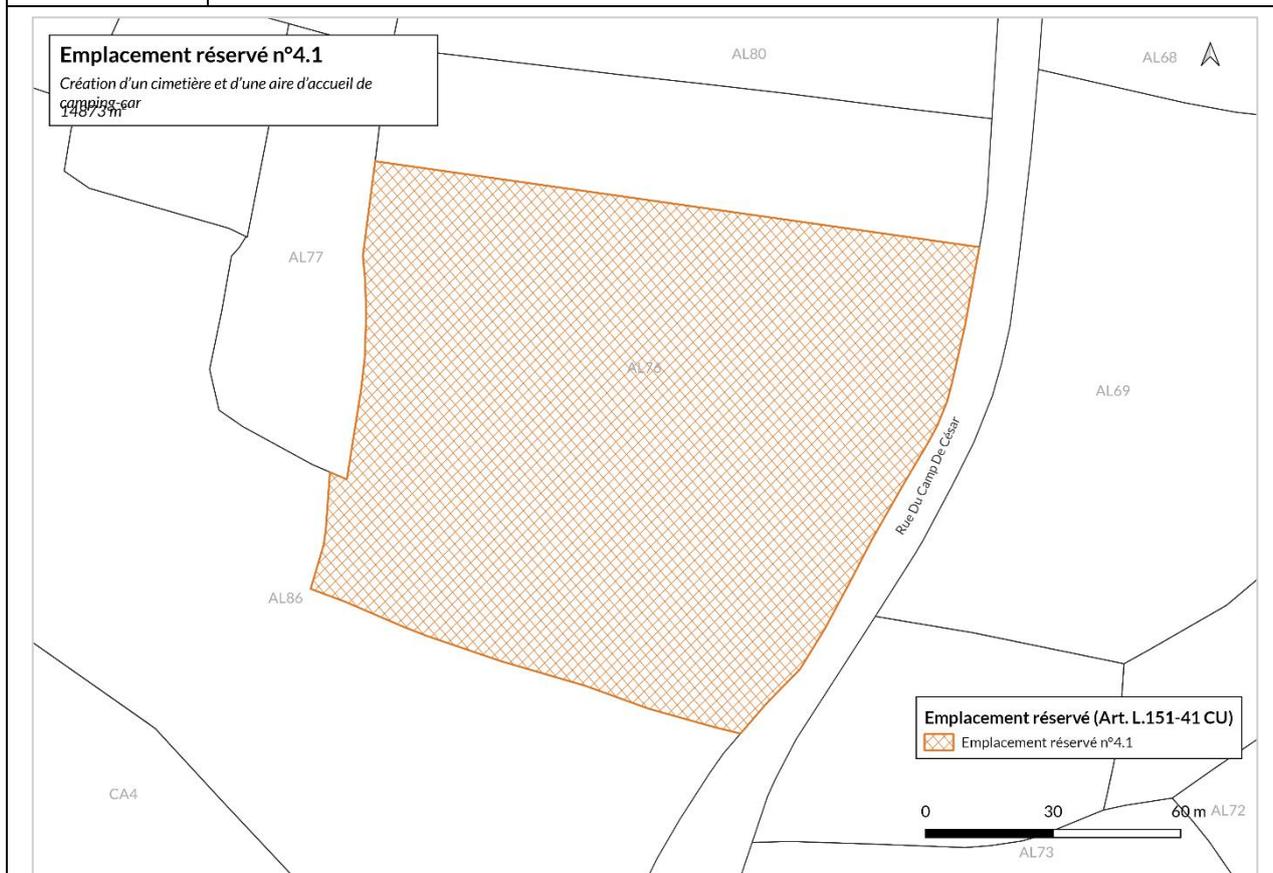
Emplacement réservé n°2.22

Références cadastrales concernées	AH224; AH239; AH245; AH249; AH251; AH253; AH258; AH262; AH265; AH269; AH272; AH452; AH456; AH467; AP21
Désignation	Liaison piétonne route de Meucon (Largeur : 10 m)
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	12 001 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population
Justifications	Reliant le hameau de Berval avec le bourg, Lescran et le complexe sportif de Kerozer, cet itinéraire stratégique est une liaison sécurisée pour les mobilités actives le long de la route de Meucon qui peut être dangereuse pour les usagers. Cet emplacement propose la création d'une voie douce, proposant un itinéraire complétant le maillage de voies douces communales et admettant surtout une liaison entre le bourg et le nord-ouest de la commune (Berval), et directement connecté à la voie verte et Meucon (liaison améliorée avec la commune voisine). Cet emplacement réservé permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de liaisons douces au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec la création d'un nouveau chemin reliant les hameaux et villages entre eux, mais également reliant les hameaux et le bourg. Il s'agit d'un nouvel emplacement réservé, non identifié au PLU de 2011.



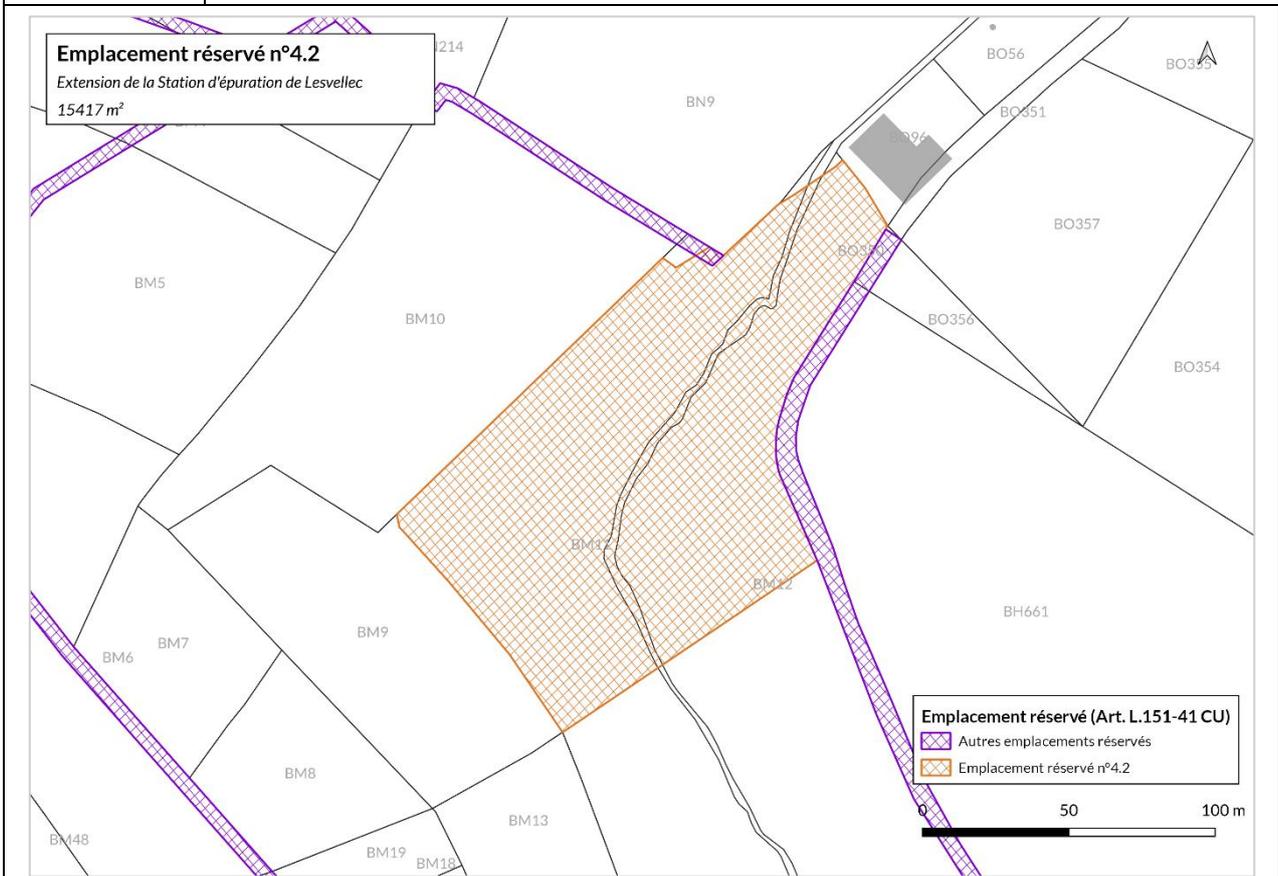
Emplacement réservé n°4.1

Références cadastrales concernées	AL76
Désignation	Création d'un cimetière et d'une aire d'accueil de camping-car
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	14 873 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / axe 3 : garantir la pérennité des équipements actuels et futurs
Justifications	<p>En lien avec la pérennisation des équipements sur la commune, la commune souhaite anticiper la création d'un nouveau cimetière sur son territoire, puisqu'il ne reste que peu d'emplacements disponibles dans le cimetière rue Joseph Le Brix. Cet emplacement réservé se situe sur une terre agricole au nord-est du bois de Kerozer.</p> <p>En parallèle, cet emplacement réservé a également pour objectif de permettre la création d'une aire de camping-car, équipement non présent sur la commune.</p> <p>Plusieurs critères ont été pris en compte dans le choix de la localisation : la proximité avec le centre de Saint-Avé et ses commodités, la desserte proche en transport en commun, la mutualisation du site pour les deux équipements, l'absence de zone humide, etc.</p> <p>Cette parcelle était identifiée comme emplacement réservé pour la création d'un cimetière par le PLU de 2011, sa superficie a été réduite et la désignation complétée pour permettre la création de l'aire de camping-car.</p>



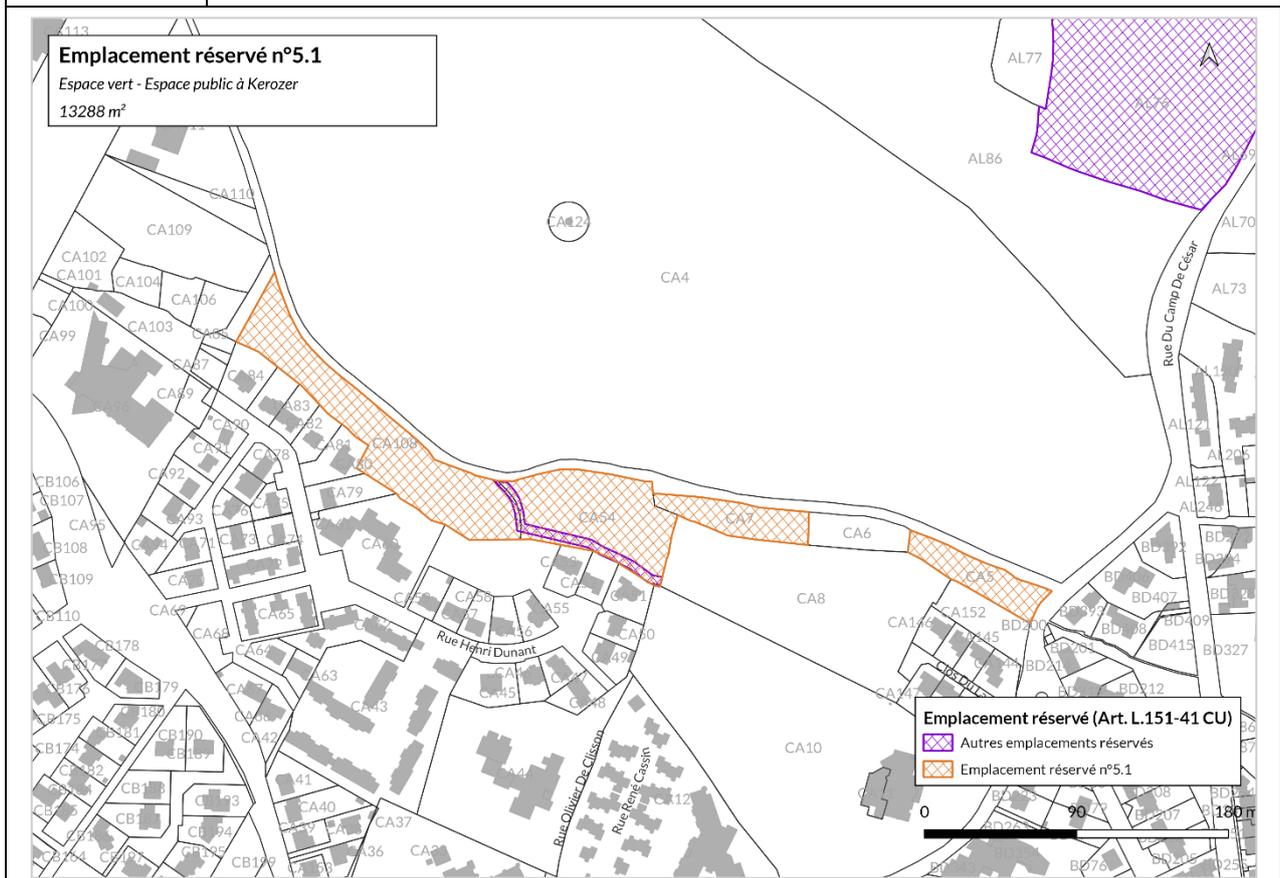
Emplacement réservé n°4.2

Références cadastrales concernées	BM11 ; BM12
Désignation	Extension de la Station d'épuration de Lesvellec
Bénéficiaire	GMVA
Superficie	15 417 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire - gérer et protéger durablement la ressource en eau et s'inscrire dans les politiques globales et locales de gestion de la ressource
Justifications	L'emplacement réservé a pour objectif de permettre l'extension de la station d'épuration de Lesvellec. Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et est maintenu en l'état.



Emplacement réservé n°5.1

Références cadastrales concernées	CA5 ; CA7 ; CA54 ; CA108
Désignation	Espace vert - Espace public à Kerozer
Bénéficiaire	Commune de Saint-Avé
Superficie	13 288 m ²
Objectif du PADD	<p>Objectif 1 / axe 1 : conforter l'équilibre entre le bien vivre, la préservation de la biodiversité et le maintien de l'agriculture de Saint-Avé</p> <p>Objectif 2 / axe 1 : s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'atténuation du changement climatique pour notre territoire</p> <p>Objectif 3 / axe 3 : répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population</p>
Justifications	<p>L'emplacement réservé est prévu pour pérenniser les chemins existants Cet emplacement se situe à l'arrière des propriétés et permet, en lien avec l'emplacement réservé n°2.15, de créer un espace public au sein du maillage de chemins existants.</p> <p>Cet emplacement réservé était identifié par le PLU de 2011 et est maintenu en l'état.</p>



B. LES ESPACES BOISES CLASSES

CADRE REGLEMENTAIRE

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Comme le prévoit l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

LES ESPACES BOISES CLASSES INSCRITS A TRAVERS LE PLU

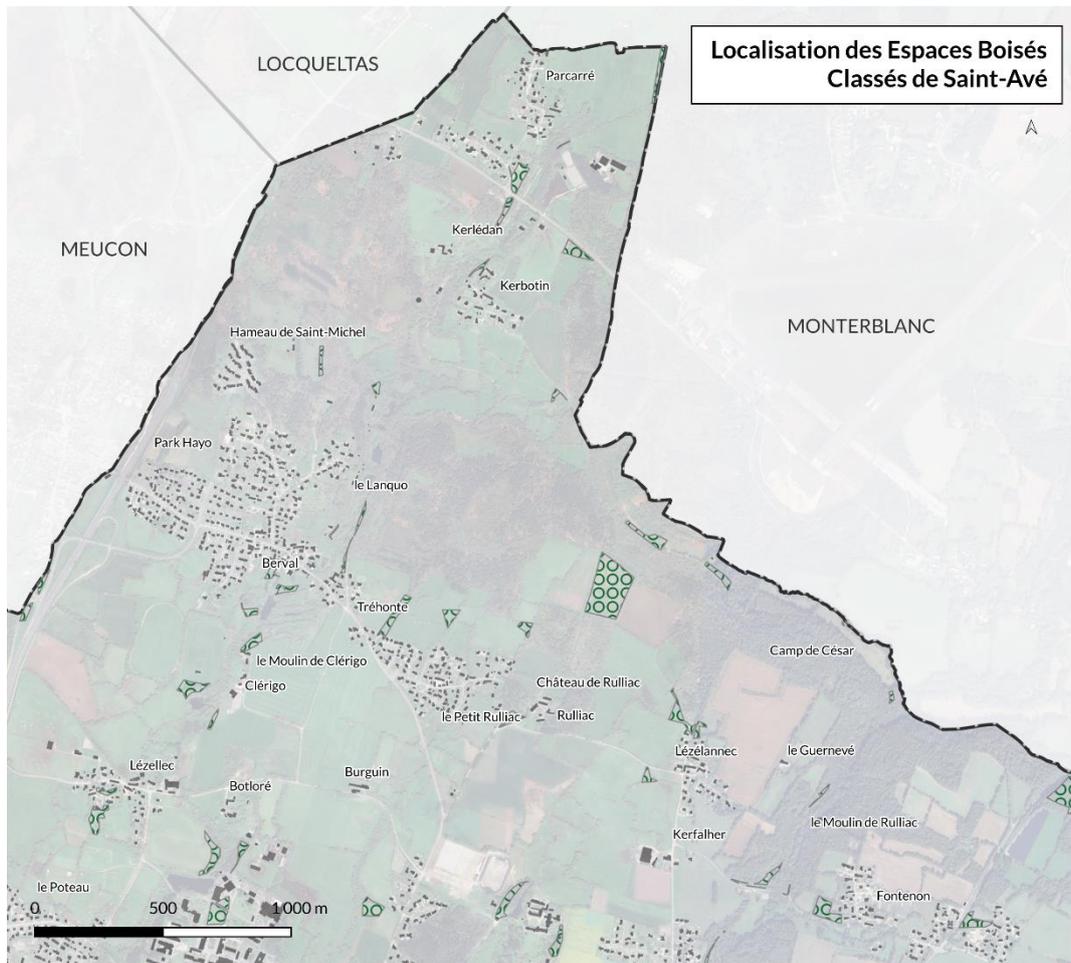
Les EBC sont reportés au niveau du règlement graphique (plan de zonage n°1 – document 3b).

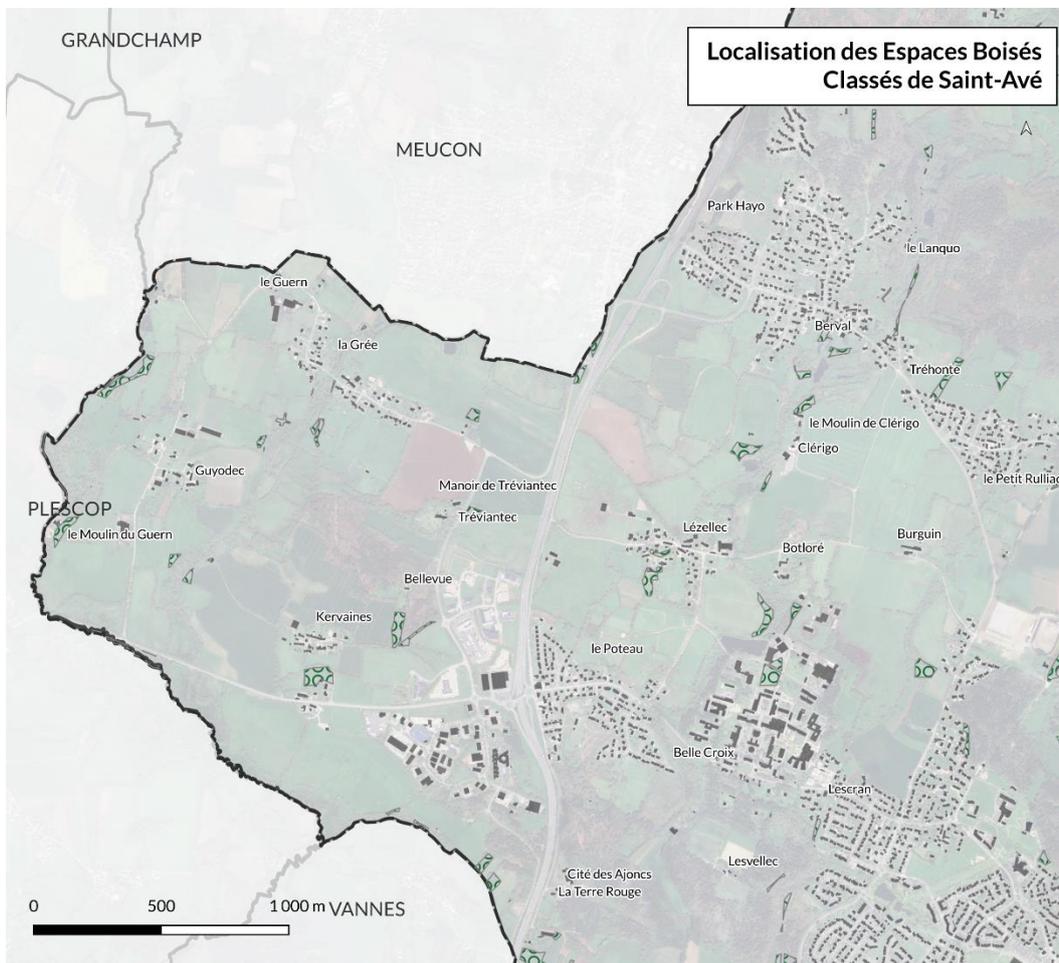
L'ensemble des bois et boisements jouent un rôle dans la biodiversité.

Les bois d'une superficie inférieure à 1 ha ont été identifiés au titre des espaces boisés classés (EBC - article L.113-1 du Code de l'urbanisme).

En revanche, les bois et boisements d'une superficie supérieure à 1 ha et/ ou couverts par un plan simple de gestion ont été classés en zone Nf, afin d'éviter une double protection de ces espaces boisés.

Au total, 64,3 ha de bois sont classés en EBC sur le territoire communal.





C. LES ELEMENTS NATURELS PROTEGES POUR LEUR INTERET ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

LES ELEMENTS NATURELS PROTEGES A TRAVERS LE PLU

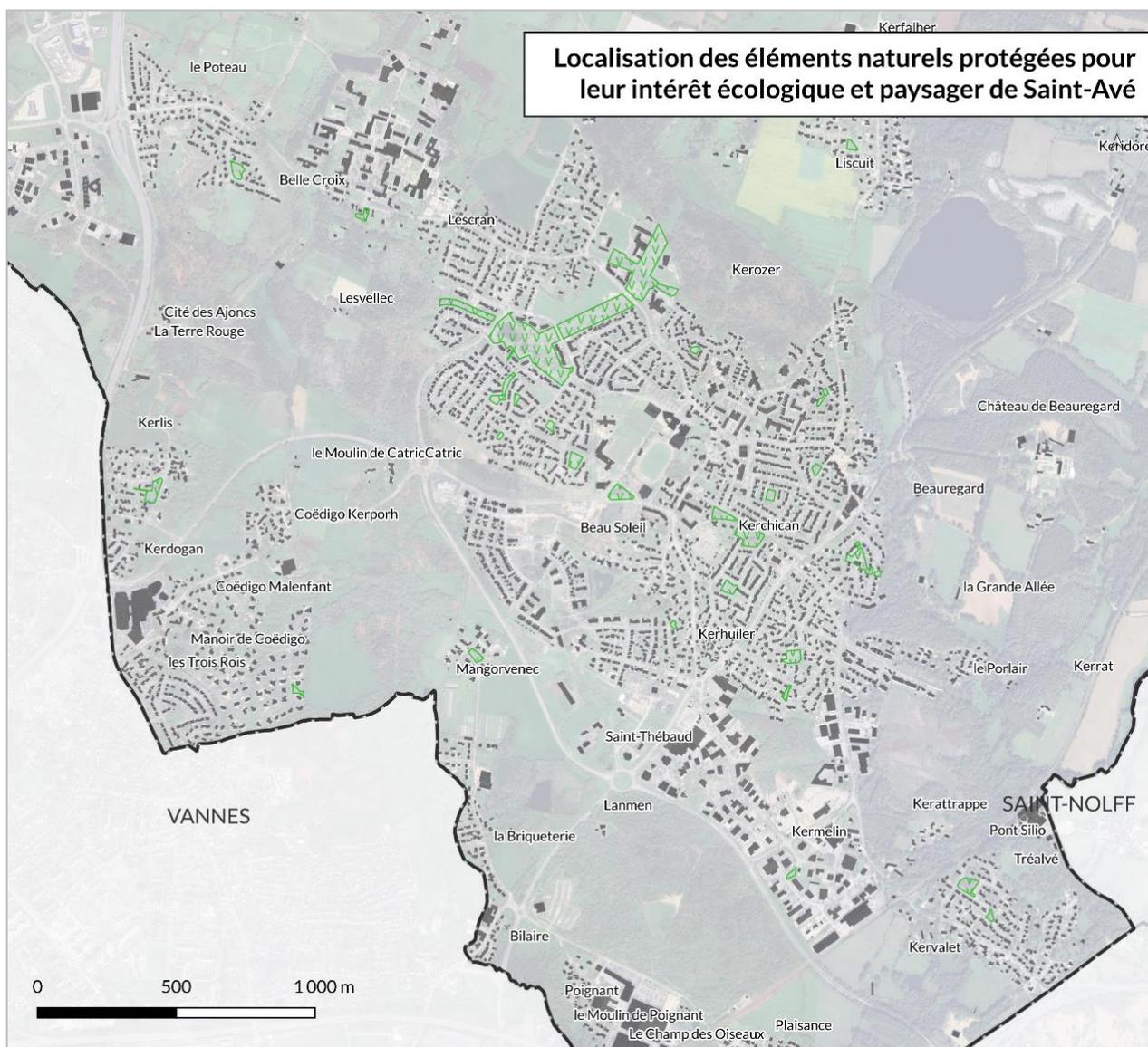
ESPACES VERTS A PRESERVER

Le règlement graphique définit des espaces verts à préserver sur le territoire (plan de zonage n°2). L'ensemble des éléments identifiés au sein des entités bâties (bois, boisements et éléments à protéger présents au cœur des entités urbanisées) jouent un rôle dans la biodiversité et ont été reportés au titre des éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager (Art L.151-23 du Code de l'urbanisme – loi Paysage).

Ces espaces verts correspondent à des parcelles de propriété communale ou des propriétés privées, qui contribuent au cadre de vie paysager au sein des entités bâties.

Cette identification s'inscrit pleinement dans la volonté de l'équipe municipale, et des orientations du PADD, notamment au sein de l'axe 1 : Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et l'environnement de Saint-Avé et l'objectif construire un projet favorable à la biodiversité et à la nature en ville.

Des prescriptions de préservation sont définies en dispositions générales du règlement écrit (article 6 - 4.1) : il s'agit notamment de les mettre en valeur, de garder l'aspect végétalisé. Seules sont admises les aires de jeux et les allées piétonnes. Aucune nouvelle construction n'est permise, avec pour objectif de préserver ces éléments naturels.



LES ELEMENTS BOISES A PROTEGER

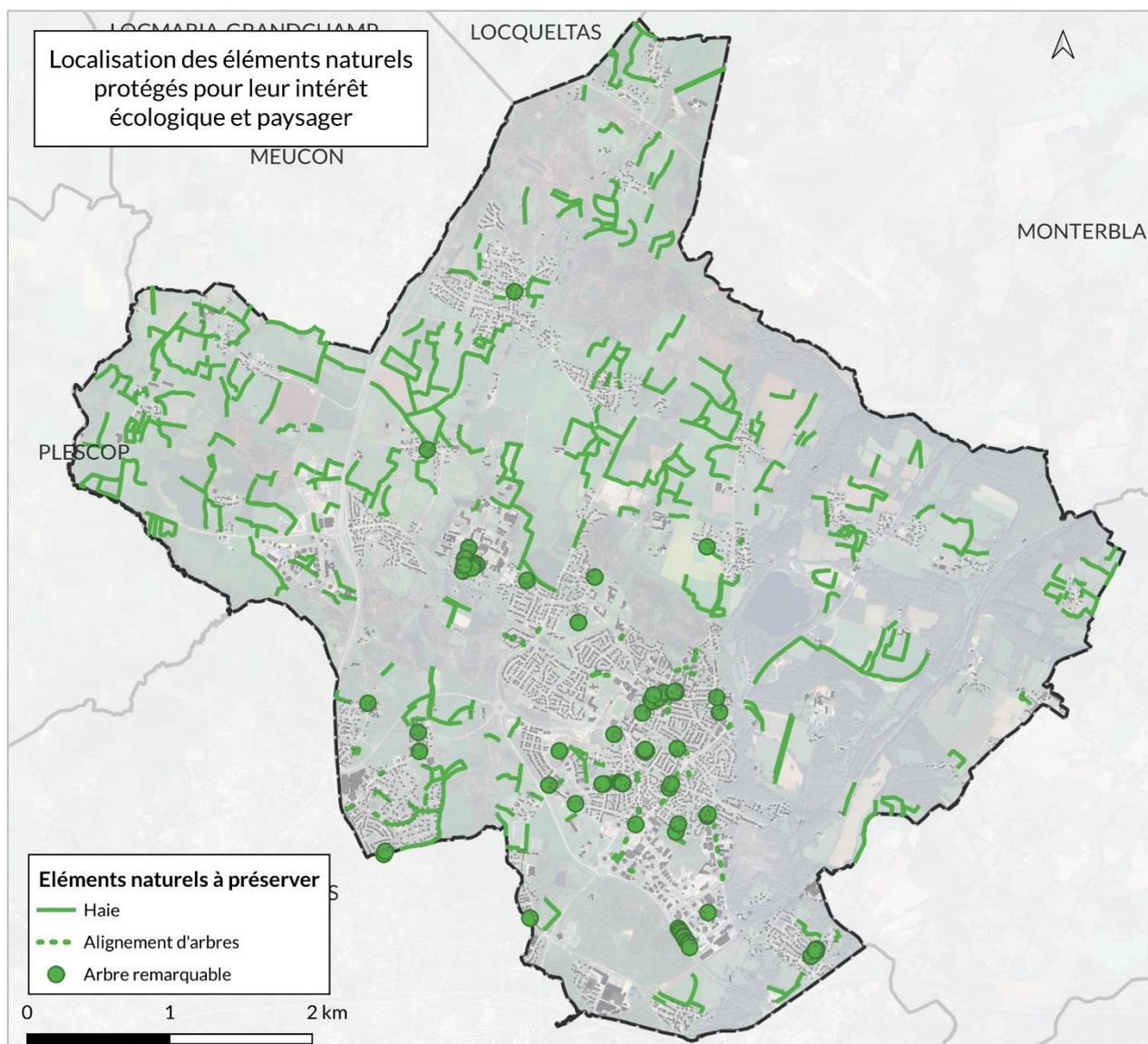
Le règlement graphique repère et protège les éléments naturels autres que les espaces verts à préserver, tels que les haies identifiées lors de l'inventaire bocager (Haies à protéger), les alignements d'arbres et les arbres remarquables isolés.

Le Parc Naturel Régional a, dans un premier temps effectué un travail de photo interprétation automatisé sous un logiciel de cartographie, afin d'obtenir une première base des haies à protéger. Cette analyse a porté sur les espaces non urbanisés. Ensuite, les données transmises ont été vérifiées : s'agit-il d'une haie ou d'un alignement d'arbres ? la haie est-elle toujours présente ? la haie est-elle composée d'essences locales ? Des haies en milieu urbanisé ont été ajoutées. Ce travail a été réalisé au fur et à mesure de travaux concernant la révision du PLU. L'objectif est d'avoir un recensement au plus juste de la réalité tant pour les haies que les alignements d'arbres.

Les arbres remarquables ont été identifiés par le groupe de travail, plusieurs visites sur site ont permis d'affiner le recensement.

Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'article 6 des dispositions générales du règlement du PLU définit des mesures de protection, telles que l'interdiction d'abattre des éléments naturels identifiés, un rayon de protection interdisant les nouvelles constructions et des mesures de compensation.

En complément, l'OAP thématique Trame Verte, Bleue et Noire a pour objectif de rappeler les intérêts écologiques des éléments naturels et définit des orientations complémentaires pour assurer la préservation des éléments naturels.



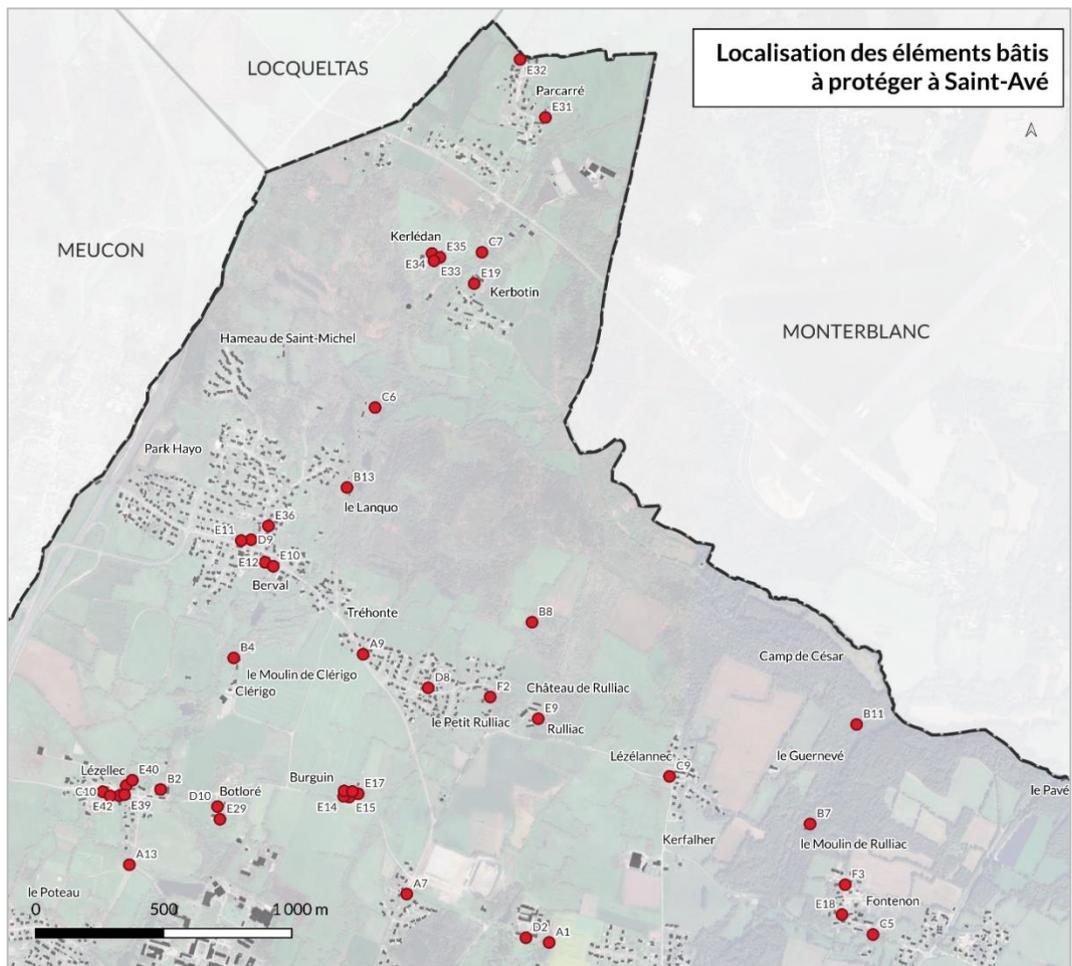
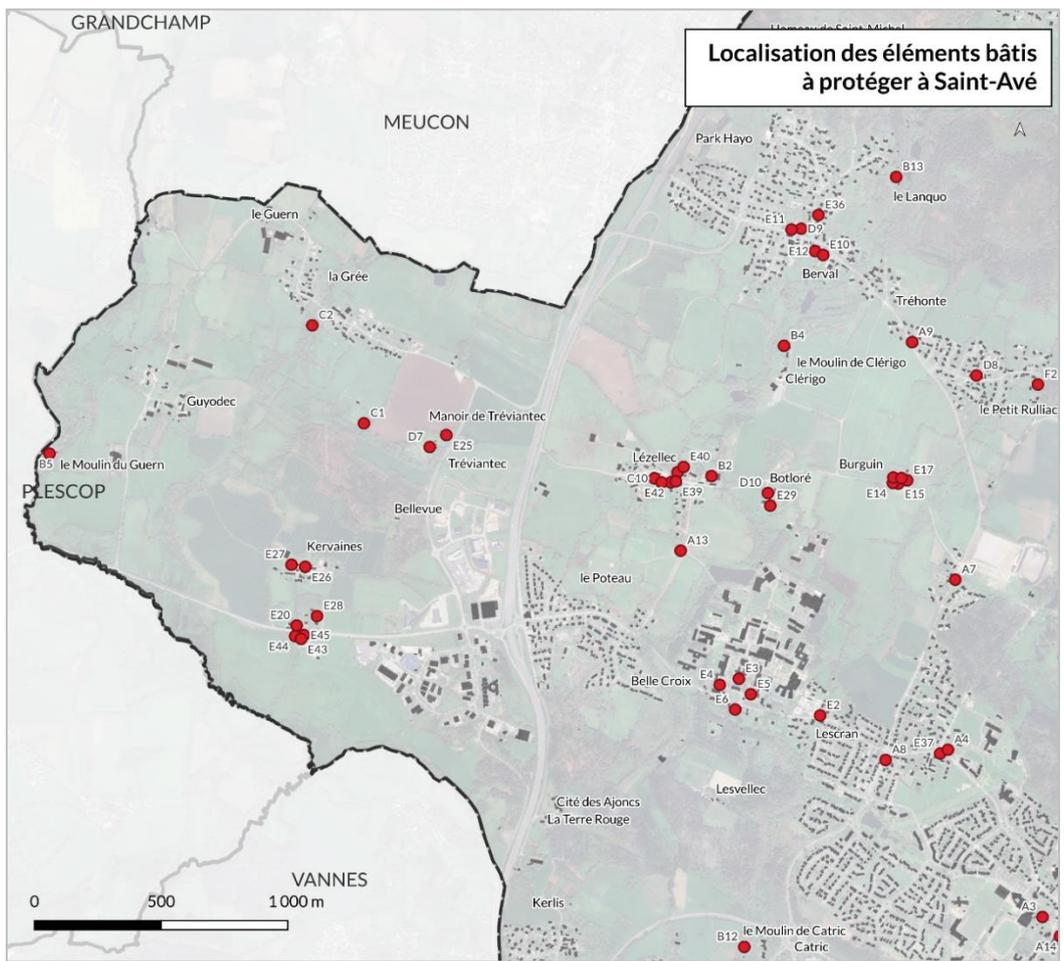
D. LES ELEMENTS BATIS PROTEGES POUR LEUR INTERET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

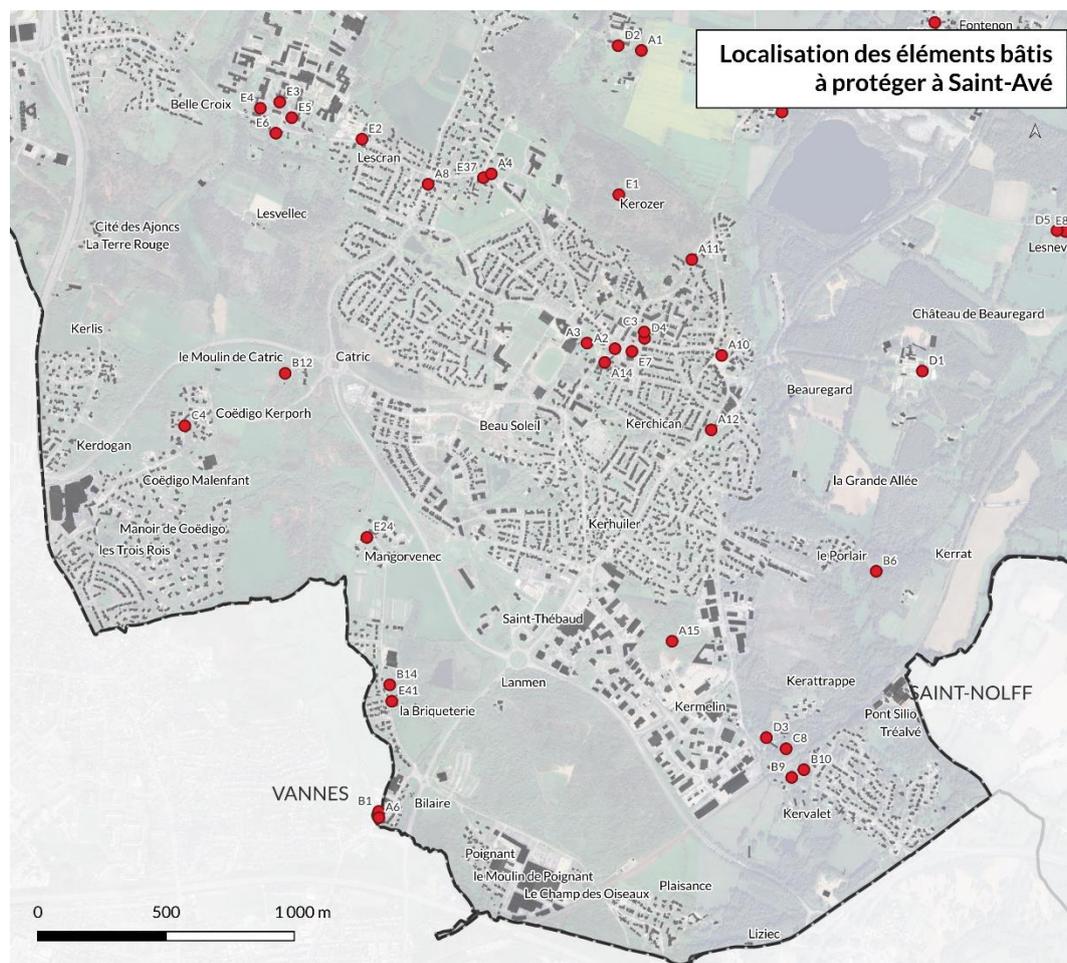
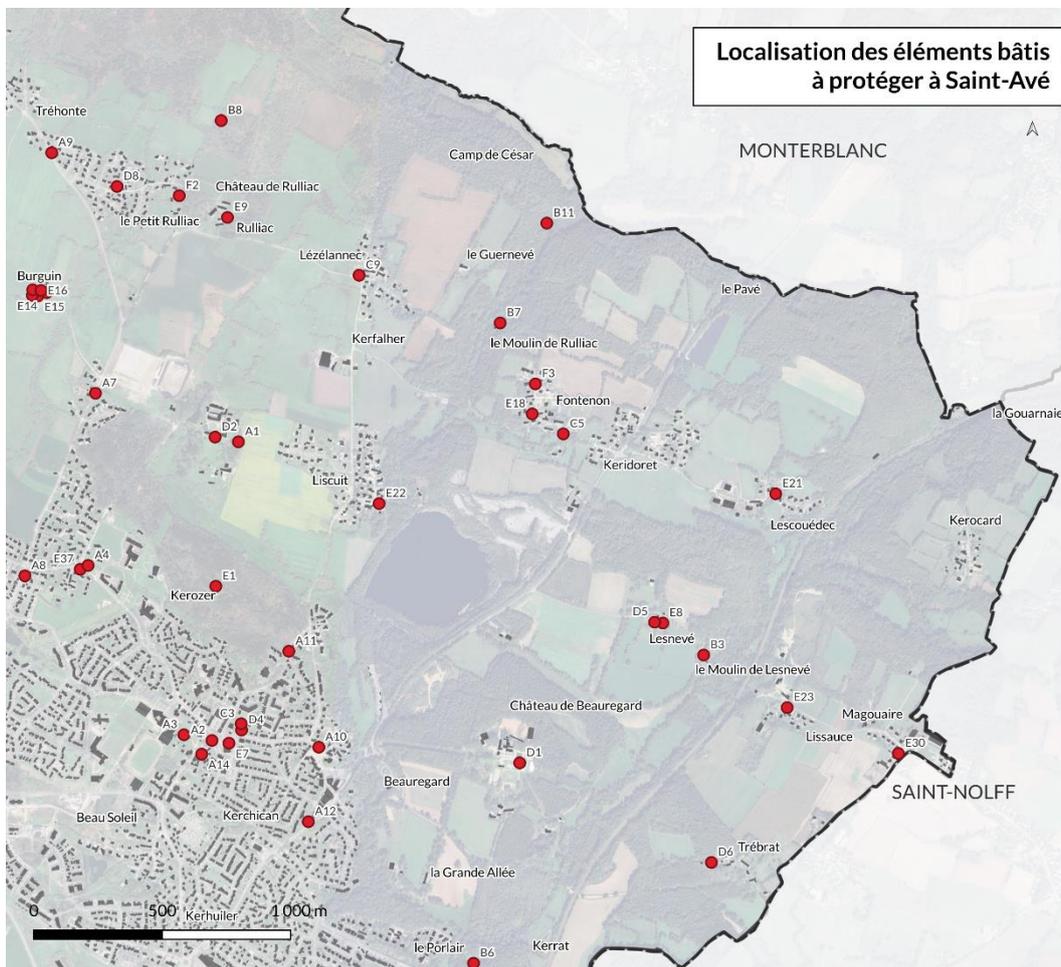
LE CADRE REGLEMENTAIRE

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

LES ELEMENTS BATIS PROTEGES A TRAVERS LE PLU

En cohérence avec l'objectif 3 de l'axe 1 « préserver et renforcer l'identité paysagère et patrimoniale », des éléments bâtis sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'éléments bâtis remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine





REFERENCE DES DIFFERENTS ELEMENTS BATIS A PROTEGER DANS LA COMMUNE DE SAINT-AVE

Code	Catégorie de l'élément (se référer à la fiche correspondante)	Type d'élément	Référence cadastrale	Localisation
A1	Patrimoine religieux	Chapelle + calvaire	AL164	Kérozer
A2	Patrimoine religieux	Eglise paroissiale + calvaire + monuments aux morts + croix	CB211	Centre-bourg
A3	Patrimoine religieux	Presbytère	CB212	Centre-bourg
A4	Patrimoine religieux	Croix	CA135	Lescran
A5	Patrimoine religieux	Calvaire	AR145	Beauregard
A6	Patrimoine religieux	Croix	AY139	Bilaire
A7	Patrimoine religieux	Croix	AL102	Burguin
A8	Patrimoine religieux	Calvaire	CB37	Lescran
A9	Patrimoine religieux	Croix	AI257	Tréhont
A10	Patrimoine religieux	Croix géminées - Place Notre Dame du Loc	BD434	Place Notre-Dame-du-Loc
A11	Patrimoine religieux	Croix géminées - Rue d'Alésia	BD214	Rue d'Alésia
A12	Patrimoine religieux	Croix	Voie publique	Rue Bossuet
A13	Patrimoine religieux	Croix	BS194	Rue Laviquel
A14	Patrimoine religieux	Croix - Monument aux morts	BB297	Rue Joseph Lebrix
A15	Patrimoine religieux	Monument des fusillés du Polygone	CD299	ZI Kermelin
B1	Patrimoine industriel	Minoterie de Bilaire	AY138	Bilaire
B2	Patrimoine industriel	Minoterie de Lezellec	AH403	Lezellec
B3	Patrimoine industriel	Moulin de Lesnehué	AN61	Lesnehué
B4	Patrimoine industriel	Moulin du Clérigo	AH38	Clérigo
B5	Patrimoine industriel	Moulin du Guern	BV85	Le Guern
B6	Patrimoine industriel	Moulin du Porlair ou Kerrat	AS42	Le Porlair
B7	Patrimoine industriel	Moulin de Rulliac	AK125	Le Moulin de Rulliac
B8	Patrimoine industriel	Moulin de Rulliac	AI94	Rulliac
B9	Patrimoine industriel	Moulins de Kérolet	AT235	Tréalvé
B10	Patrimoine industriel	Moulins de Kérolet	AT235	Tréalvé
B11	Patrimoine industriel	Moulin neuf de Rulliac	AK14	Rulliac
B12	Patrimoine industriel	Moulin de Catric	BH114	Catric
B13	Patrimoine industriel	Moulin du Lanquo	AB101	Lanquo
B14	Patrimoine industriel	Terrain de la Briqueterie	AY141	Mangorvenec
C1	Patrimoine lié à l'eau	Aqueduc	BW99	Tréviantec
C2	Patrimoine lié à l'eau	Aqueduc	BW47	La Grée
C3	Patrimoine lié à l'eau	Puits	BD22	Centre-bourg
C4	Patrimoine lié à l'eau	Puits	Voie publique	Coetdigo
C5	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine	AK84	Fontenon

Code	Catégorie de l'élément (se référer à la fiche correspondante)	Type d'élément	Référence cadastrale	Localisation
C6	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine	AB84	Saint-Michel
C7	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine	AA131	Kerbotin
C8	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine	AS128	Kerratrappe
C9	Patrimoine lié à l'eau	Puits	AI113	Lezelannec
C10	Patrimoine lié à l'eau	Puits	BS219	Lezellec
D1	Manoirs et châteaux	Château de Beauregard	AR182	Beauregard
D2	Manoirs et châteaux	Château de Kérozer	AL164	Kérozer
D3	Manoirs et châteaux	Manoir de Kermelin	AS152	Kermelin
D4	Manoirs et châteaux	Manoir de Kreisker	BD22	Centre-bourg
D5	Manoirs et châteaux	Manoir de Lesnehué	AN82	Lesnehué
D6	Manoirs et châteaux	Manoir de Trébrat	AP142	Trébrat
D7	Manoirs et châteaux	Manoir de Tréviantec	BW108	Tréviantec
D8	Manoirs et châteaux	Manoir du Petit-Rulliac	AI196	Petit Rulliac
D9	Manoirs et châteaux	Manoir de Berval	AE125	Berval
D10	Manoirs et châteaux	Manoir de Botloré	BS185	Botloré
E1	Patrimoine bâti traditionnel	Belvédère de Kérozer (ancien moulin)	CA124	Bois de Kérozer
E2	Patrimoine bâti traditionnel	Ancienne gare de Lesvellec	BP350	Lesvellec
E3	Patrimoine bâti traditionnel	Hôpital de Lesvellec	BR13	Lesvellec
E4	Patrimoine bâti traditionnel	Hôpital de Lesvellec	BR13	Lesvellec
E5	Patrimoine bâti traditionnel	Hôpital de Lesvellec	BR13	Lesvellec
E6	Patrimoine bâti traditionnel	Hôpital de Lesvellec	BO8	Lesvellec
E7	Patrimoine bâti traditionnel	Mairie de Saint-Avé	BB1	Centre-bourg
E8	Patrimoine bâti traditionnel	Métairie de Lesnehué	AN126	Lesnehué
E9	Patrimoine bâti traditionnel	Maison à Rulliac	AI45	Rulliac
E10	Patrimoine bâti traditionnel	Maison à Berval	AE49	Berval
E11	Patrimoine bâti traditionnel	Maison à Berval	AE65, AE69	Berval
E12	Patrimoine bâti traditionnel	Maison à Berval	AE54	Berval
E13	Patrimoine bâti traditionnel	Autre bâtiment Burguin	AH58	Burguin
E14	Patrimoine bâti traditionnel	Autre bâtiment Burguin	AH58	Burguin
E15	Patrimoine bâti traditionnel	Grange Burguin	AH330	Burguin
E16	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Burguin	AH328	Burguin
E17	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Burguin	AH329	Burguin
E18	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Fontenon	AK334	Fontenon
E19	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Kerbotin	AA115	Kerbotin
E20	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Kerven	BT241	Kerven

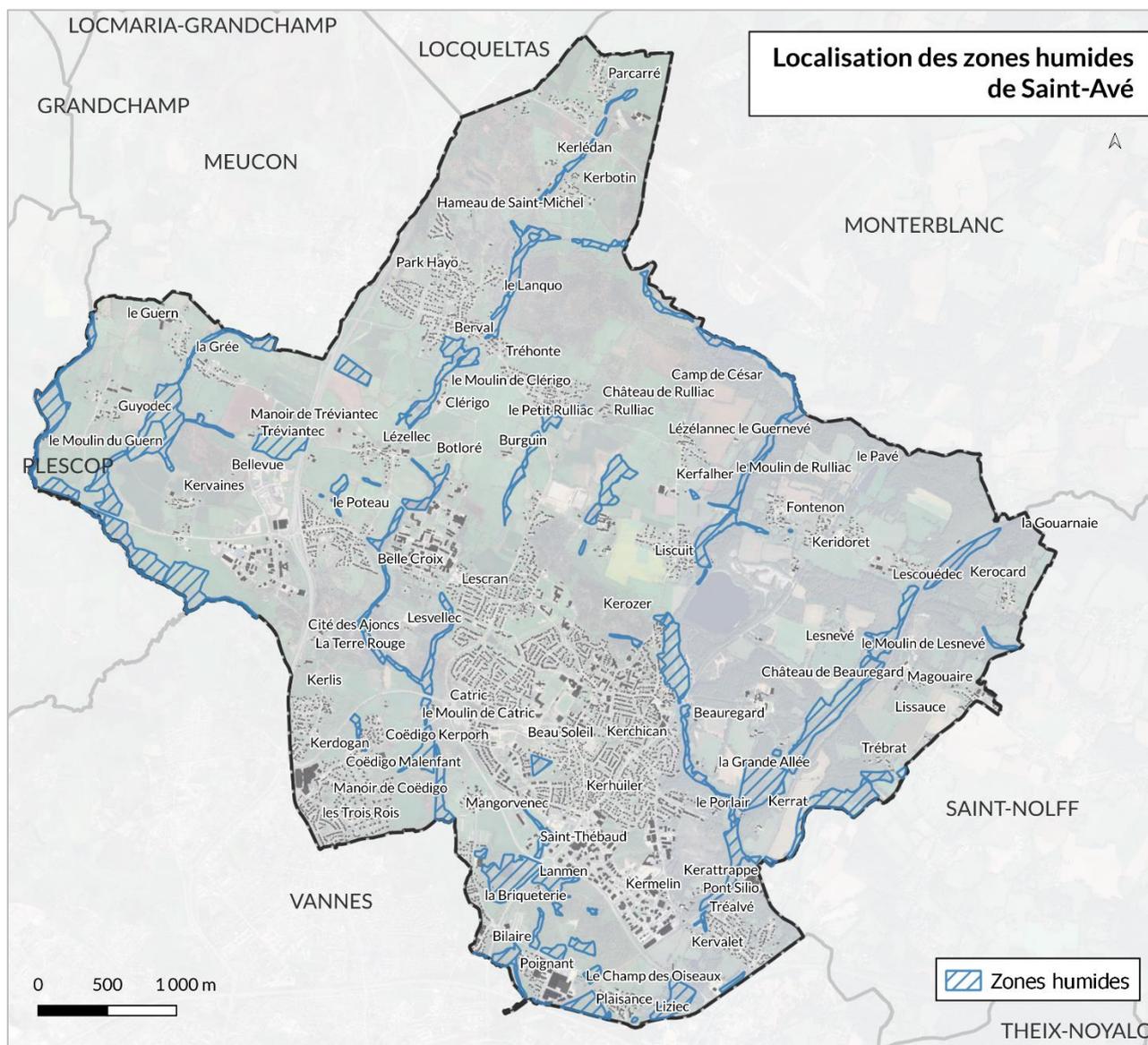
Code	Catégorie de l'élément (se référer à la fiche correspondante)	Type d'élément	Référence cadastrale	Localisation
E21	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Lescouëdec	AO310	Lescouëdec
E22	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Liscuit	AM47	Liscuit
E23	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Lissauce	AP49	Lissauce
E24	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Mangorvenec	AZ268, AZ773	Mangorvenec
E25	Patrimoine bâti traditionnel	Longère de Tréviantec	BW106	Tréviantec
E26	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment Kervaines	BV163	Kervaines
E27	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment Kervaines	BV51	Kervaines
E28	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment Kervaines	BT102	Kervaines
E29	Patrimoine bâti traditionnel	Ferme de Botloré	BS35	Botloré
E30	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiments agricoles et maison traditionnelle	AP178	Magouaire
E31	Patrimoine bâti traditionnel	Longère et habitation	AA289	Parcarré
E32	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment agricole	AA58, AA57	Parcarré
E33	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiments mixtes	AA377	Kerledan
E34	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiments mixtes	AA144	Kerledan
E35	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiments mixtes	AA318	Kerledan
E36	Patrimoine bâti traditionnel	Chaumière	AE6	Berval
E37	Patrimoine bâti traditionnel	Chaumière	CB49	Lescran
E38	Patrimoine bâti traditionnel	Maison traditionnelle	AH154	Lezellec
E39	Patrimoine bâti traditionnel	Maison traditionnelle	BS101	Lezellec
E40	Patrimoine bâti traditionnel	Maison traditionnelle	AH155	Lezellec
E41	Patrimoine bâti traditionnel	Maison Briqueterie	AY8	Mangorvenec
E42	Patrimoine bâti traditionnel	Maison traditionnelle	BS361	Lezellec
E43	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment	BT467	Kervaines
E44	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment	BT447	Kervaines
E45	Patrimoine bâti traditionnel	Bâtiment	BT464	Kervaines
F1	Petit patrimoine vernaculaire	Four	BS313	Lezellec
F2	Petit patrimoine vernaculaire	Four à pain	AH417	Petit-Rulliac
F3	Petit patrimoine vernaculaire	Four	AK244	Fontenon

E. LES ZONES HUMIDES ET ZONES INONDABLES

ZONES HUMIDES

Les zones humides sont reportées au règlement graphique (document 3c / plan de zonage 2 du PLU), il s'agit des données issues de l'inventaire réalisé lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2011. Cet inventaire a été complété par une étude zones humides menée au printemps 2024. Cette étude portait sur les secteurs présentant un enjeu, en matière de développement de l'habitat, des activités économiques et des potentiels en densification.

Les mesures de protection des zones humides sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit (article 6 des dispositions générales). Les zones humides sont reportées au règlement graphique (document 3c / plan de zonage 2 du PLU).



ZONES INONDABLES

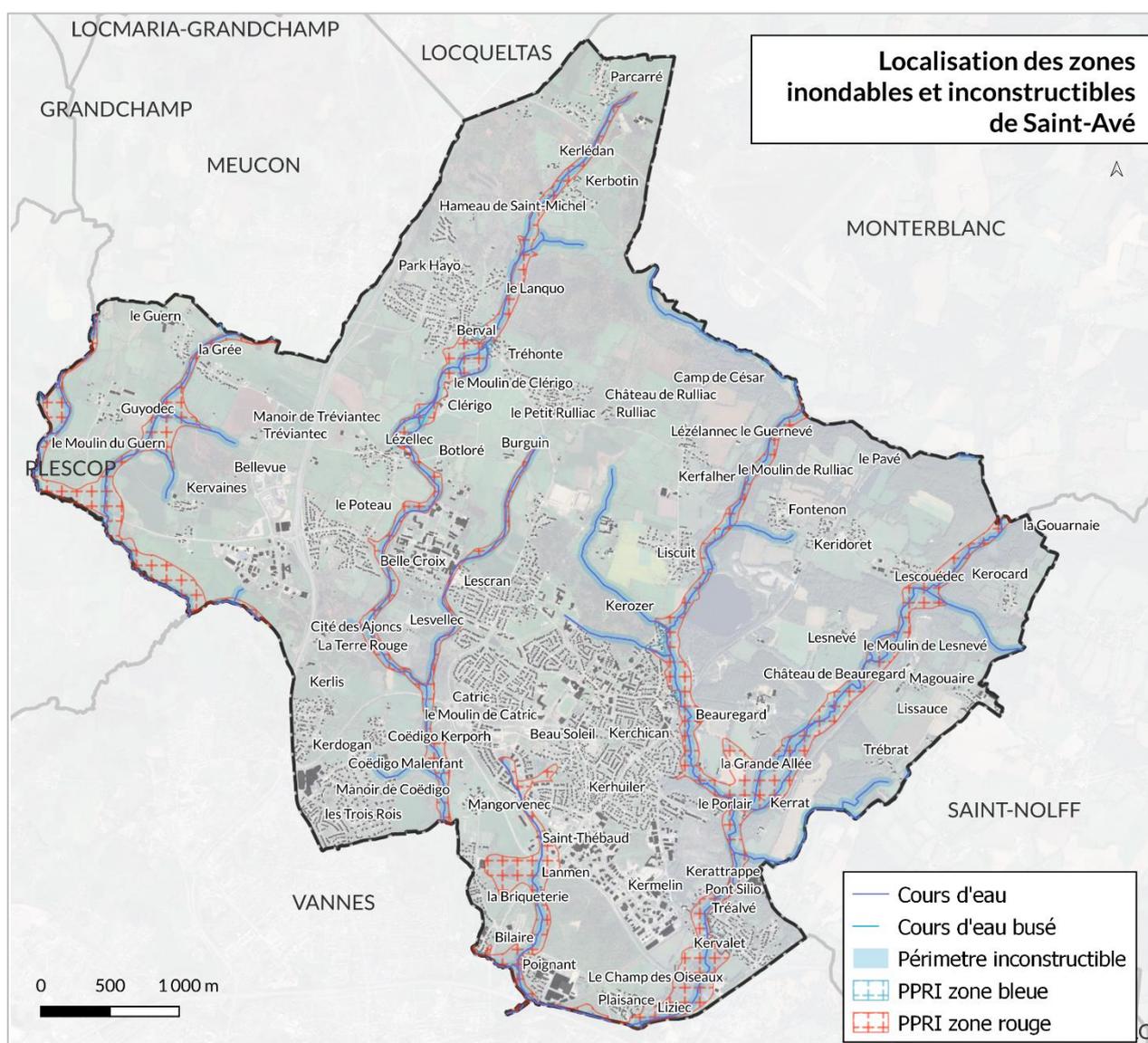
Le règlement graphique fait apparaître des secteurs à risques avec notamment les zones inondables du Plan de prévention des risques inondations des Bassins versants vannetais (PPRI).

Les zones du PPRI sont reportées au règlement graphique (document 3c_zonage 2 du PLU).

COURS D'EAU

Les cours d'eau sont reportés au règlement graphique (document 3c_zonage 2 du PLU) et apparaissent également en annexe du règlement écrit.

En dispositions générales du règlement écrit, sont définies des mesures de protection des cours d'eau et de leurs abords, l'objectif étant de favoriser leur préservation, notamment dans un contexte de changement climatique. Un périmètre d'inconstructibilité est défini, sa largeur varie en fonction du type de zone, en milieu naturel et agricole la bande d'inconstructibilité est plus conséquente qu'en zone urbaine et à urbaniser.



F. LES PERIMETRES DE CENTRALITE ET LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

CADRE REGLEMENTAIRE

Article L151-16 du code de l'urbanisme : « **Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale**, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

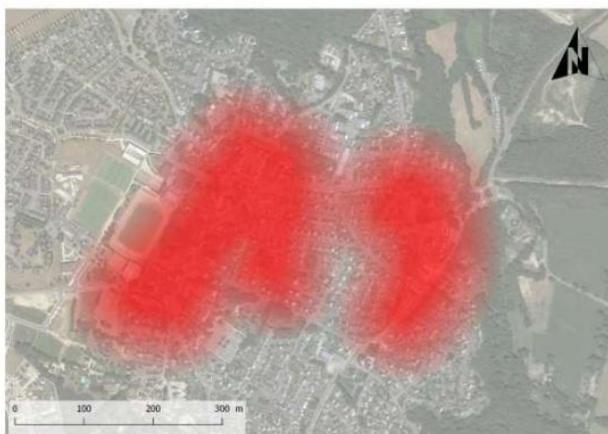
Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

En parallèle, le SCoT Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, à travers le Document d'objectif et d'orientations (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et commercial (DAACL), définit des orientations pour assurer la complémentarité entre les centres et les activités implantées en périphérie. Il définit plusieurs localisations préférentielles et des prescriptions / recommandations : Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- Soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,
- Soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.

Centralités

Localisation préférentielle (site) :



Recommandations :

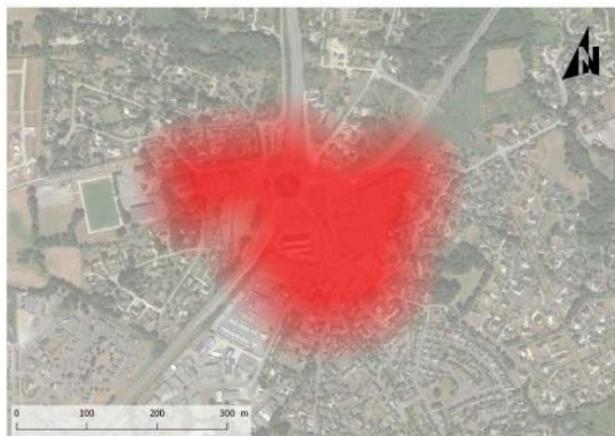
- Alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m²
- Définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires
- Eviter la création de surfaces de plancher trop petites (moins de 60 m²) dans de nouveaux bâtiments

Secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Localisation préférentielle (site) :



Localisation préférentielle (site) :



Prescriptions :

- La surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m²

- Les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 4.500 m² de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- [...]

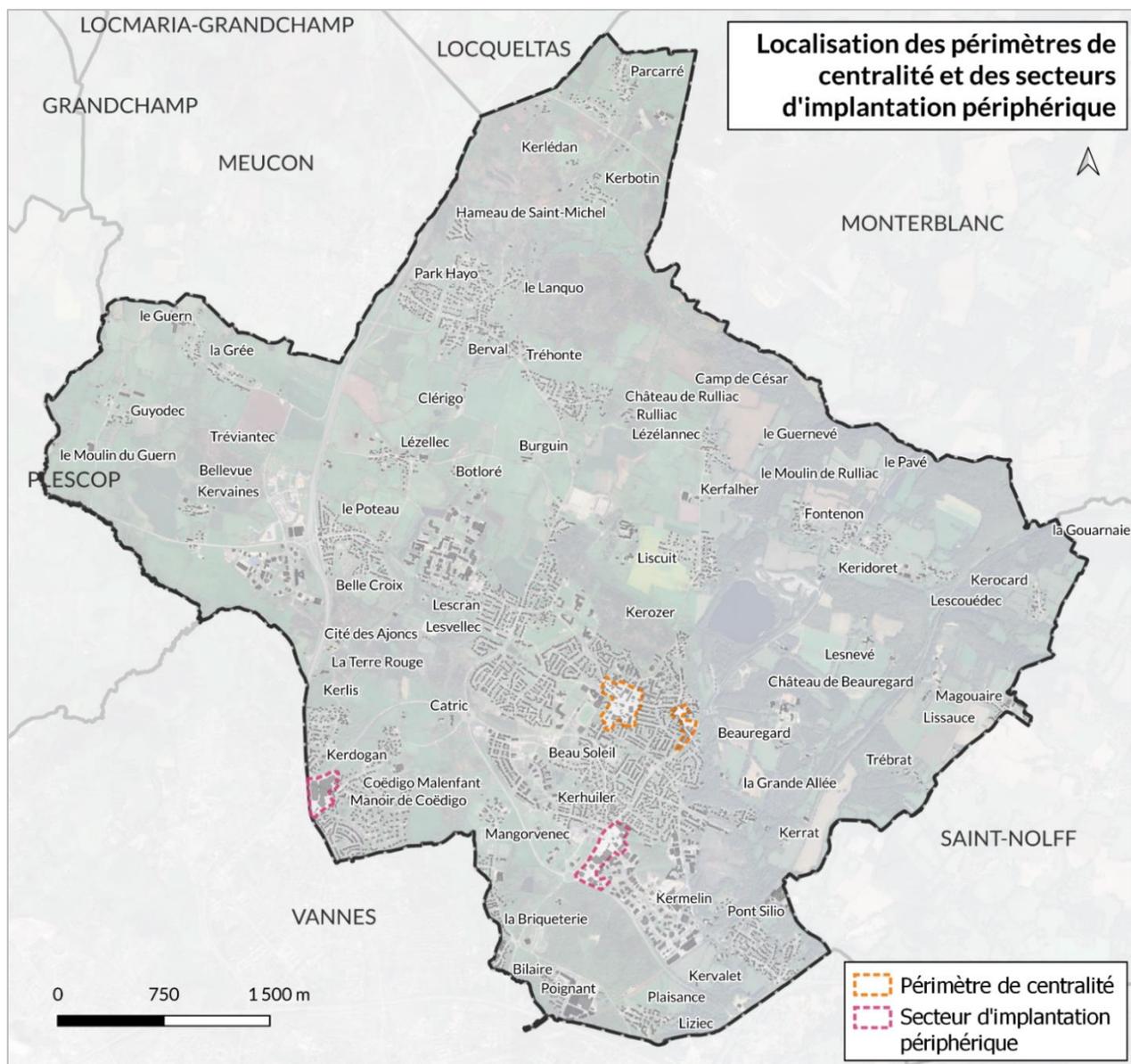
LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES A SAINT-AVE

Le centre-ville de Saint-Avé, fort de la quarantaine de commerces et services occupant un local commercial, présente une forte multifonctionnalité, jouant clairement le rôle de centralité à l'échelle du bassin de vie environnant au sein du cœur d'agglomération. La pérennisation de cette offre et son confortement, dans les registres de produits répondant aux besoins courants, au sein de la centralité, constituent un objectif premier en matière de commerce.

En périphérie, deux secteurs accueillent des activités commerciales :

- Les Trois Rois/Coëtdigo, où est implanté un hypermarché qui héberge également des cellules commerciales abritant notamment coiffeur, opticien, brasserie/caféteria, pressing, presse, etc.
- Le secteur ouest de Kermelin, le long de la rue de la Fontaine (RD126), où 3 supermarchés et une jardinerie sont implantés.

En cohérence avec le SCoT, **2 périmètres de centralité** (Bourg d'en Haut et Bourg d'en Bas) et **2 secteurs d'implantation périphérique** (Kermelin et les Trois Rois) sont reportés au plan de zonage n°1 (Document 3b du PLU).



Ces éléments sont ainsi réglementés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (article 6 des Dispositions Générales) et au sein des zones concernées par la mise en place de cette prescription.

Ces secteurs ont pour vocation d'assurer un équilibre territorial et commercial entre les secteurs de centralités et les secteurs d'implantation périphérique. Les destinations suivantes sont concernées par la réglementation définie : « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ».

Au sein des périmètres de centralité, l'installation, la modification ou la subdivision d'activités économiques sont favorisées dans les centres de Saint-Avé. La règle est relativement souple puisqu'il n'est pas défini de règle de surface, et tous les modes d'implantation sont autorisés.

Au sein des secteurs d'implantation périphérique, la réglementation diffère selon la destination des constructions, permettant de faire évoluer modérément l'existant pour certains cas (restauration, activité de services avec accueil de clientèle) et d'autres destinations en définissant une surface minimale et maximale.

En dehors de ces périmètres, la création de destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdite, en revanche l'existant peut évoluer de manière modérée (+20% de la surface de vente ou de plancher en fonction des destinations).

L'instauration de cette règle a fait l'objet d'échanges avec le groupe de travail de Saint-Avé et la Chambre de commerce et d'industrie.

G. LINEAIRE COMMERCIAL

CADRE REGLEMENTAIRE

En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »

LES LINEAIRES COMMERCIAUX A SAINT-AVE

En accord avec l'objectif 1 – Axe 3 « *Renforcer la dynamique économique avéenne* », cet outil, matérialisé en limite cadastrale pour les façades concernées, permet d'assurer la pérennité d'un secteur commercial, pour ainsi assurer le parcours marchand à l'échelle de la rue ou du quartier. Il ne concerne que la façade du rez-de-chaussée. Il a pour objectif de renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale sur les emplacements commerciaux stratégiques. L'activité commerciale est essentielle pour maintenir le dynamisme au niveau des centres.

Il a pour résultat d'interdire certains changements de destination des constructions.

Deux types de linéaires sont appliqués. Le premier, dit strict, reporté en rouge sur le plan de zonage n°1 a pour objectif de renforcer les hypers centres (Bourg d'en Haut et Bourg d'en Bas), et ainsi interdire les changements de destination vers des destinations et sous-destinations autres que « Artisanat et commerce de détail ». Le second, dit souple, reporté en vert sur le plan de zonage n°1, permet d'interdire les changements de destination vers des destinations et sous-destinations autres que « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services avec accueil d'une clientèle ». Il permet d'accentuer et de renforcer le parcours marchand et de le diriger vers l'hyper-centre. L'enjeu est de conserver deux places commerciales fortes.

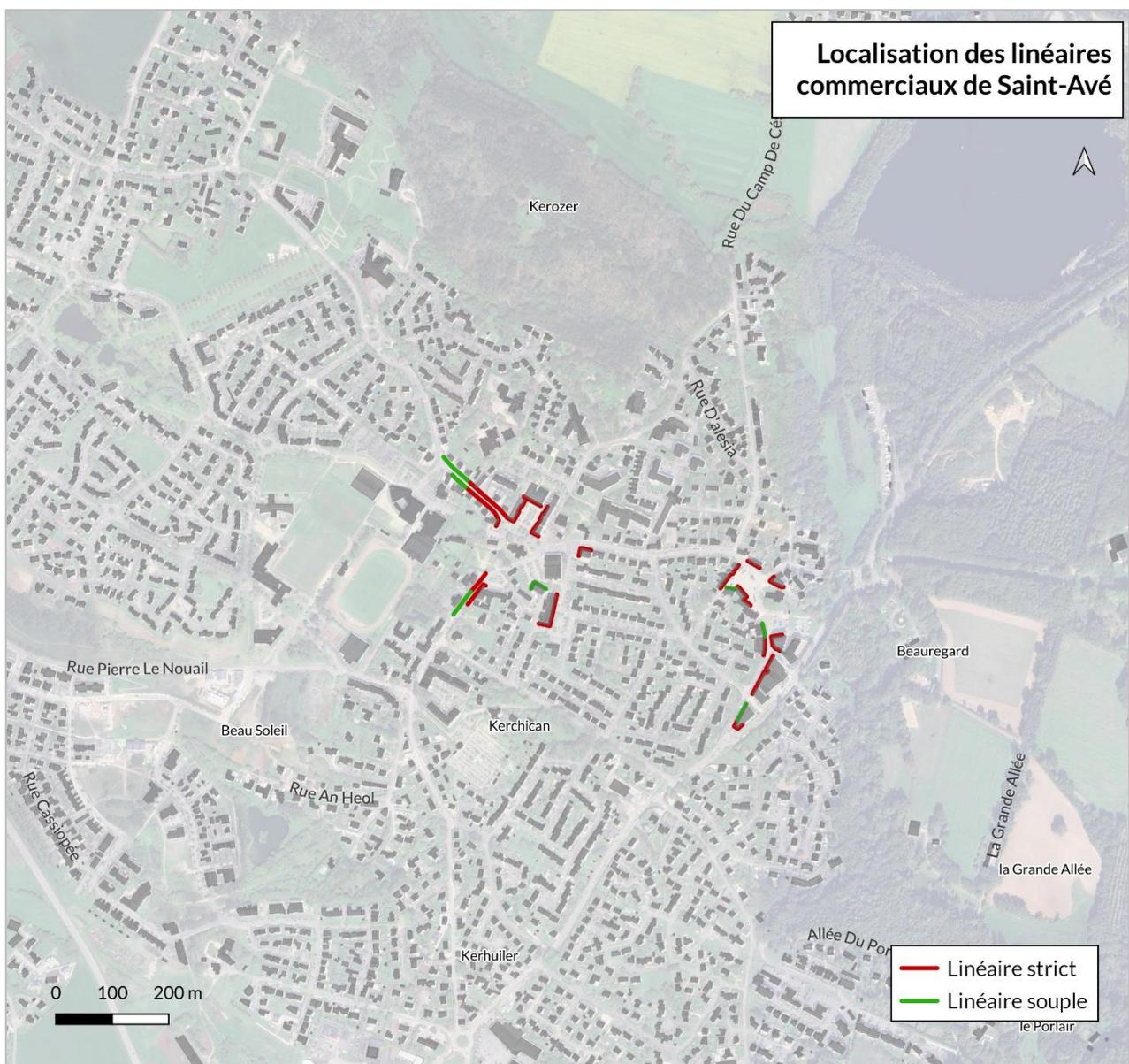
L'équipe municipale a souhaité mettre en place ce dispositif pour les lieux suivants :

Au niveau de l'Église Saint-Gervais, Bourg du Haut :

- ▬ Rue du 5 août 1944
- ▬ Rue Joseph Le Brix
- ▬ Rue Duguesclin
- ▬ Place François Mitterrand
- ▬ Rue du Général de Gaulle

Au niveau de la Chapelle Notre Dame du Loc, Bourg du Bas :

- ▬ Rue Michelet
- ▬ Place Notre-Dame-du-Loc
- ▬ Rue du Pont
- ▬ Rue Bossuet
- ▬ Rue du Four
- ▬ Rue de la Fontaine



L'instauration de cette règle a fait l'objet d'échanges avec le groupe de travail de Saint-Avé et la Chambre de commerce et d'industrie.

H. LES MARGES DE REcul

Le schéma départemental du Morbihan (2020) définit un règlement pour les voiries du département. Afin de renforcer son rôle en matière d'aménagement du territoire, les règles d'urbanisme qui lui sont associées sont renforcées, notamment celles relatives aux accès sur les routes départementales et aux marges de recul des constructions neuves, dont la transcription dans les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) constitue un enjeu important pour la préservation du niveau de service des routes départementales.

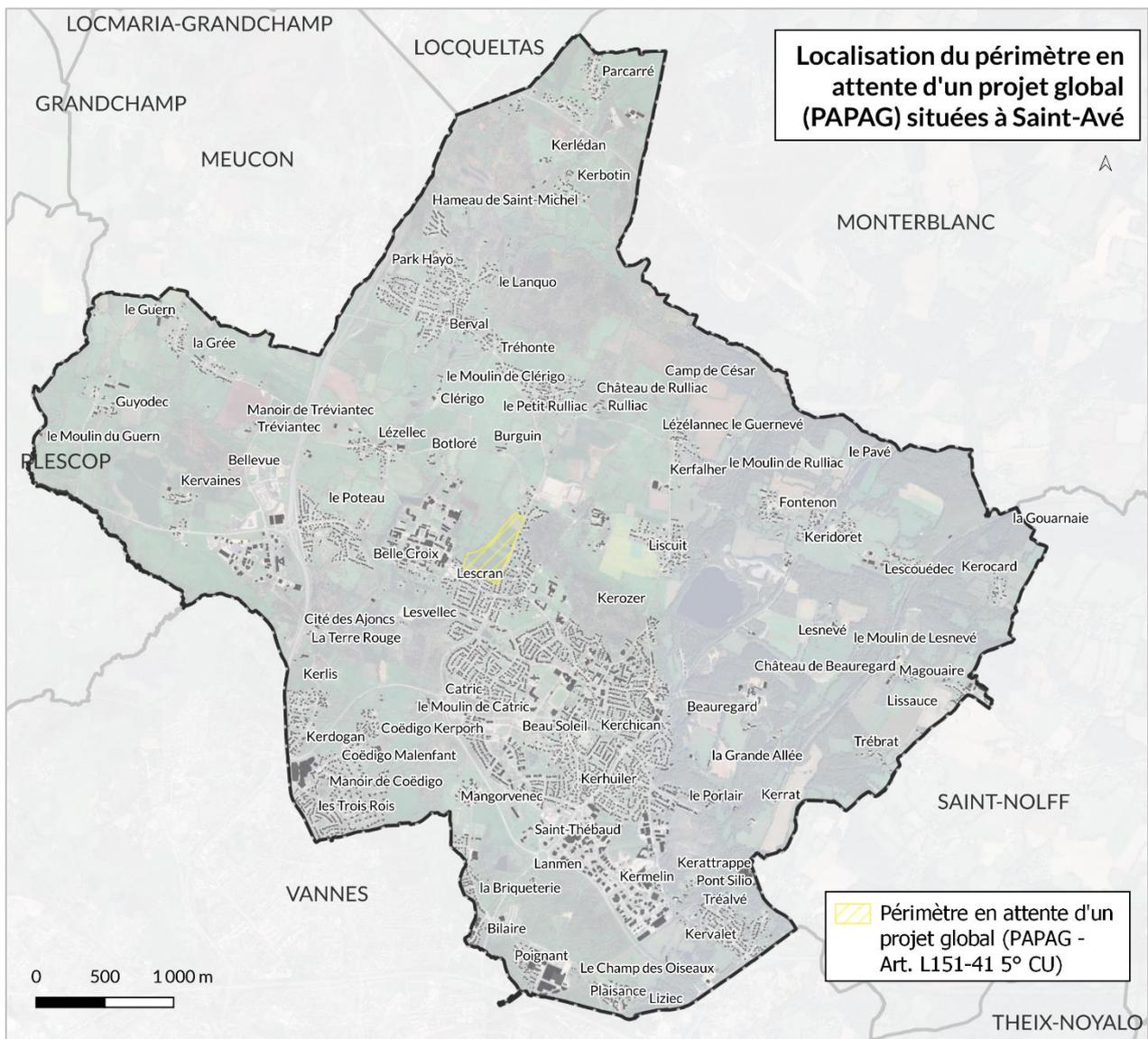
Ces mesures doivent permettre d'éviter le développement de l'urbanisation le long des routes, de limiter celle des villages et de favoriser celle des centres-bourgs, afin de maîtriser la croissance des besoins de déplacement. Elles permettent, également, de limiter les nuisances sonores auxquelles sont exposés les riverains des routes.

Ainsi, pour Saint-Avé, le règlement départemental indique, en dehors des secteurs situés en agglomération, que les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de :

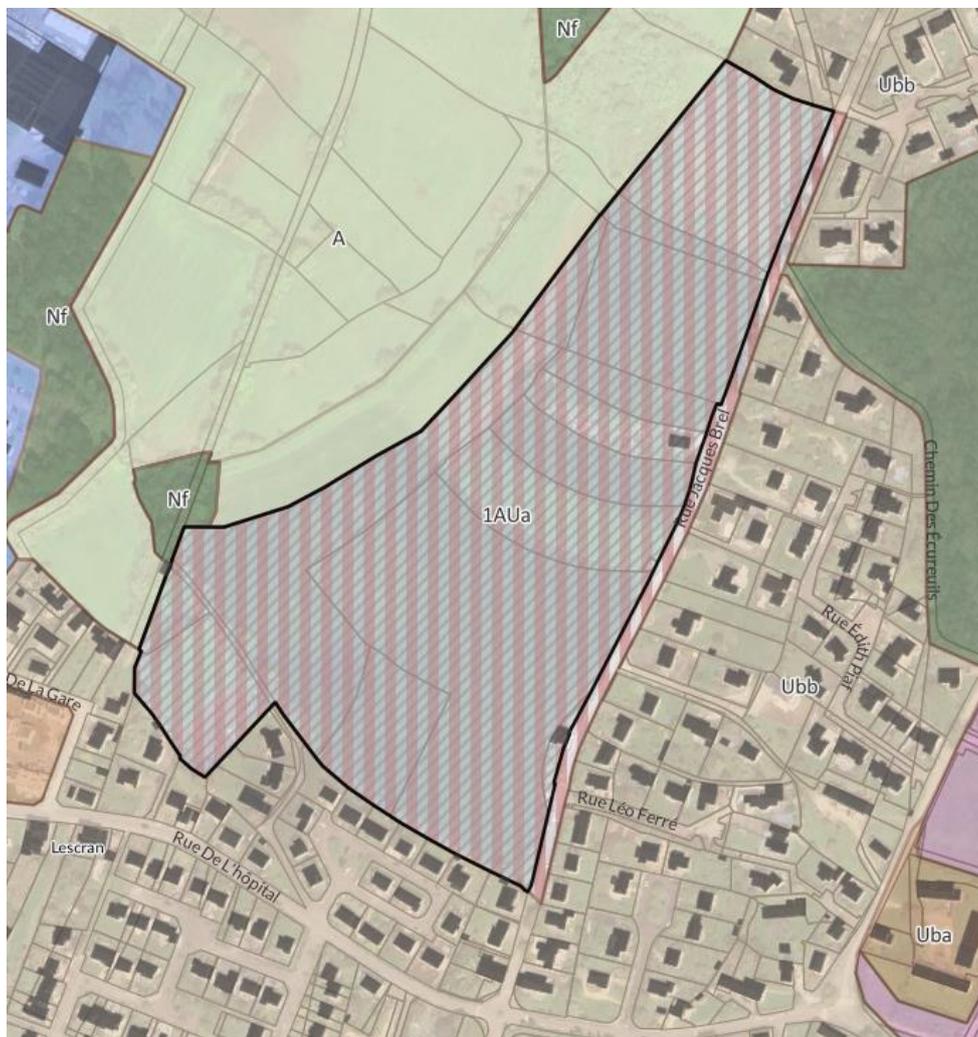
- D767 (Vannes-Locminé) – Route classée à grande circulation : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées par les documents d'urbanisme (document d'orientation et d'objectifs) qui peut étendre l'application de la Loi Barnier à d'autres routes que celles mentionnées ci-dessus. Il peut être dérogé aux dispositions de la loi Barnier, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.
- Autres départementales (D135, D126, D135B, D778E) :
 - 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones agricoles et naturelles (zones N et A du PLU),
 - 20 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables (zones, U, AU) hors agglomération,
 - En agglomération : étude selon le contexte local.

Les marges de reculs des constructions par rapport aux routes départementales sont fixées par un document d'urbanisme opposable. Les dérogations à ces marges de recul ainsi fixées relèvent exclusivement d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme menée par la commune dans les conditions prévues par la législation sur l'urbanisme. Elles peuvent faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.



Ci-après, le périmètre de la zone 1AUa, faisant l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global.



REGLEMENTATION

Par l'institution du PAPAG, ont été définies au règlement écrit, conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes :

- **Une durée maximale d'inconstructibilité : 5 ans**
- **Une réglementation : Extrait du règlement de la zone 1AU - « Au sein du Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), reporté au plan de zonage n°1, au titre de l'article L.151-41-5° du CU, sont admis l'adaptation, le changement de destination*, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher*.**

MOTIVATION DE L'INSTITUTION DE LA SERVITUDE

L'évolution principale porte sur l'institution d'une servitude PAPAG sur le site de l'OAP n°6, l'objectif étant aujourd'hui d'accompagner la croissance démographique sur la commune.

En effet, deux ZAC à vocation dominante d'habitat sont à l'œuvre sur la commune :

- Beau Soleil en phase de commercialisation et de construction
- Cœur de Ville en phase de programmation.

Ces deux ZAC permettent d'augmenter et de varier l'offre de logements sur le territoire. Au regard de la pression foncière et l'attractivité observées sur le territoire, il est nécessaire de phaser l'accueil de population, notamment pour des raisons de capacités des équipements, des réseaux, des services, etc. (Axe 2 du PADD « Conforter l'accueil de population à Saint-Avé - les élus souhaitent accompagner de façon maîtrisée l'évolution démographique de la commune. »).

D'autant, qu'en application de la Loi Climat et Résilience, il s'agit d'un des derniers secteurs ouverts à l'urbanisation, d'une telle superficie, ainsi il paraît indispensable de définir un projet d'ensemble qui s'intègre dans son environnement naturel et bâti.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur définit actuellement les principes auxquels le site concerné est soumis. Cette OAP est une pièce à part entière du document d'urbanisme qui détient des dispositions opposables telles que l'aménagement de la desserte, l'existence d'espaces publics, les destinations imposées ou interdites, la densité de logement à l'hectare minimum exigé...

J. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

CADRE REGLEMENTAIRE

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* ».

CHANGEMENT DE DESTINATION – HABITAT

En accord avec l'objectif 3 – Axe 1 « **PRESERVER ET RENFORCER L'IDENTITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE** - Autoriser le changement de destination de certains bâtiments identifiés », les bâtiments identifiés sur le plan de zonage par un figuré surfacique de couleur rouge présentent une structure et un volume intéressant dans le cadre d'un changement de destination, en respectant les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée. L'enjeu étant d'autoriser voire de favoriser la diversification agricole et également la reconversion des bâtiments existants ne faisant pas partie d'une exploitation agricole.

Des critères ont été définis pour l'identification d'un changement de destination au PLU :

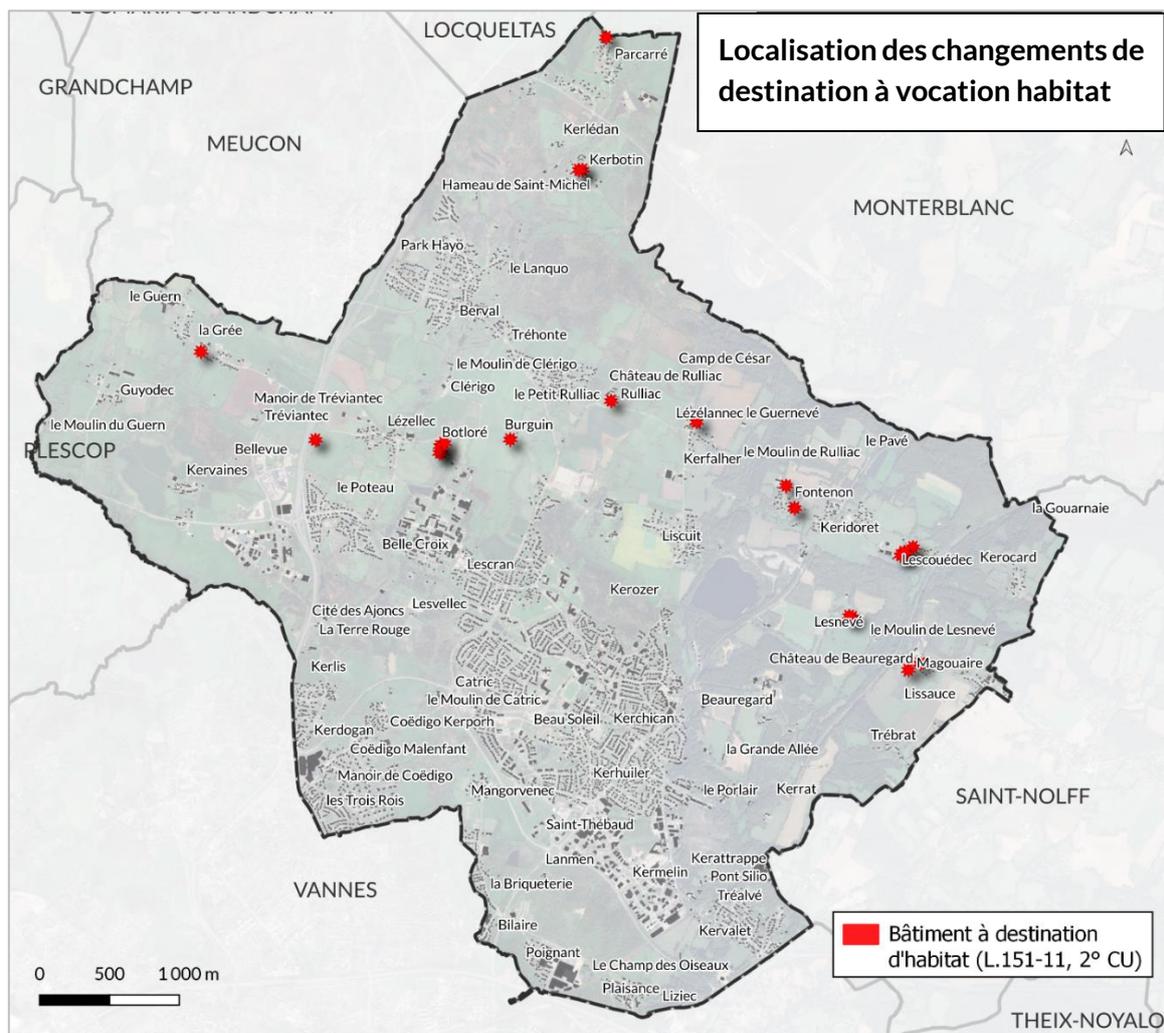
- // Une surface minimum de 40m²
- // Une desserte par les réseaux (eau, électricité, etc.)
- // Une desserte par la voirie
- // Un bâtiment possédant un caractère architectural
- // La distance par rapport à la voie, excluant les bâtiments au milieu d'une grande parcelle agricole,
- // Absence de risques naturels (zones humides, etc.)
- // Un bâtiment n'étant pas à l'état de ruine (murs et toits en bon état).

En fonction de ces critères, le groupe de travail PLU a parcouru la commune à la recherche de bâtiments pouvant répondre à ces critères, dans un souci d'équité de traitement.

Deux autres critères ont été étudiés et ont permis d'exclure des bâtiments :

- // Les bâtiments se situant au sein d'un périmètre agricole (disponibles dans le diagnostic agricole du PLU).
- // Les bâtiments se situant au sein d'une marge de recul (marge définie par le département).

Au total, 23 bâtiments « habitat » sont identifiés au règlement graphique (plan de zonage n°1).



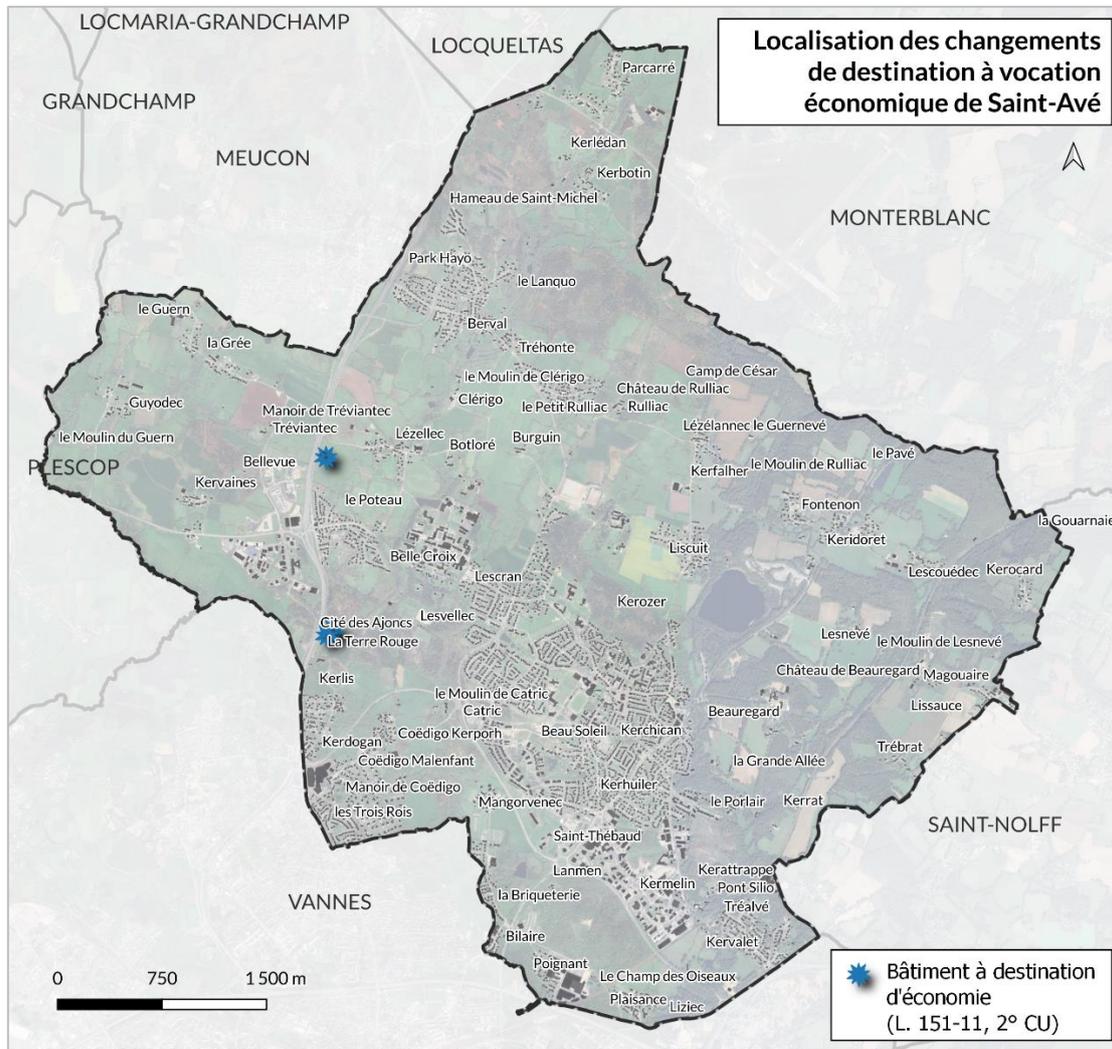
CHANGEMENT DE DESTINATION - ECONOMIE

En accord avec l'objectif 3 – Axe 1 « préserver et renforcer l'identité paysagère et patrimoniale - Autoriser le changement de destination de certains bâtiments identifiés » et l'objectif 1 de l'axe 3 « renforcer la dynamique économique avienne », les bâtiments identifiés sur le plan de zonage par un figuré surfacique de couleur violet présentent une structure et un volume intéressant dans le cadre d'un changement de destination à vocation économique, en respectant les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée. L'enjeu étant d'autoriser voire de favoriser la reconversion des bâtiments existants.

Des critères ont été définis pour l'identification d'un changement de destination au PLU :

- /// Une surface minimum de 40m²
- /// Une desserte par les réseaux (eau, électricité, etc.)
- /// Une desserte par la voirie
- /// Absence de risques naturels (zones humides, etc.)
- /// Un bâtiment n'étant pas à l'état de ruine (murs et toits en bon état).
- /// Situation géographique du bâtiment : proximité de l'axe Vannes – Locminé RD767
- /// Localisation du bâtiment : ne pas se situer dans un hameau comprenant de nombreuses habitations

Au total, 3 bâtiments « économie » sont identifiés au règlement graphique (plan de zonage n°1).



LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

A. RAPPEL SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

Comme le décrit l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

- « 1° La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi »
- « 2° Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes »
- « 3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales **ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III** »

Comme le décrit l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme,

« Le PLU analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Par conséquent, en accord avec les différentes lois, l'analyse de la consommation foncière sur le territoire de Saint-Avé va concerner d'une part, la décennie 2011-2021 (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021) et, d'autre part, la décennie 2014-2024 (L.151-4 du Code de l'Urbanisme).

B. RAPPEL DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2011 ET 2021

ANALYSE MENEES DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

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.

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%).

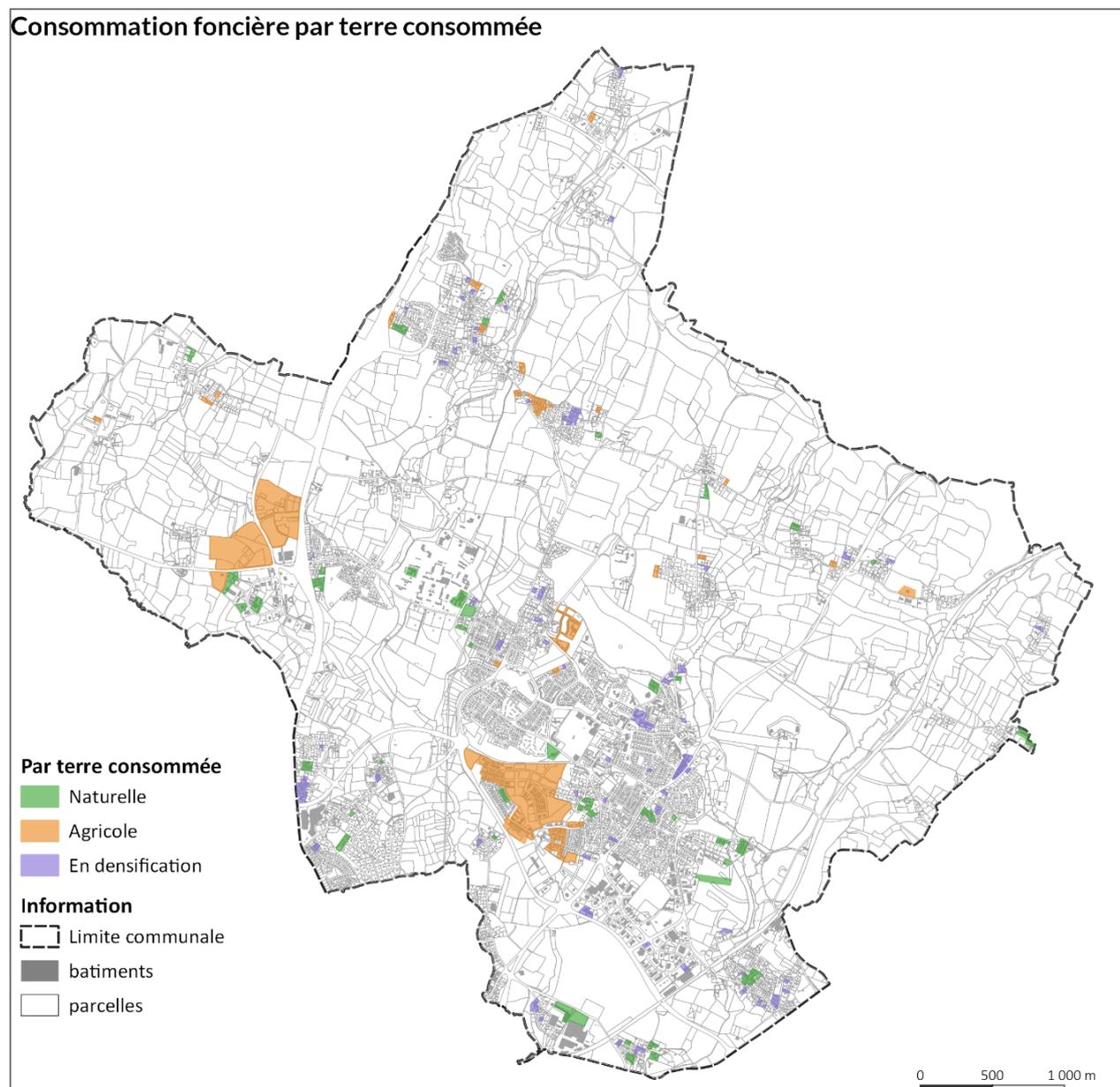
Sont considérées comme agricoles les terres déclarées par les exploitants en 2020 (données disponibles sur le site internet Géoportail – registre parcellaire graphique – consulté en aout 2022). Les terres naturelles sont les terres identifiées et/ou reconnues pour leur valeur environnementale (comme 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%), (A)
- 14,9 ha de terres naturelles (47%), (B)
- 9,6 ha de jardin, de division parcellaire (18%). (C)

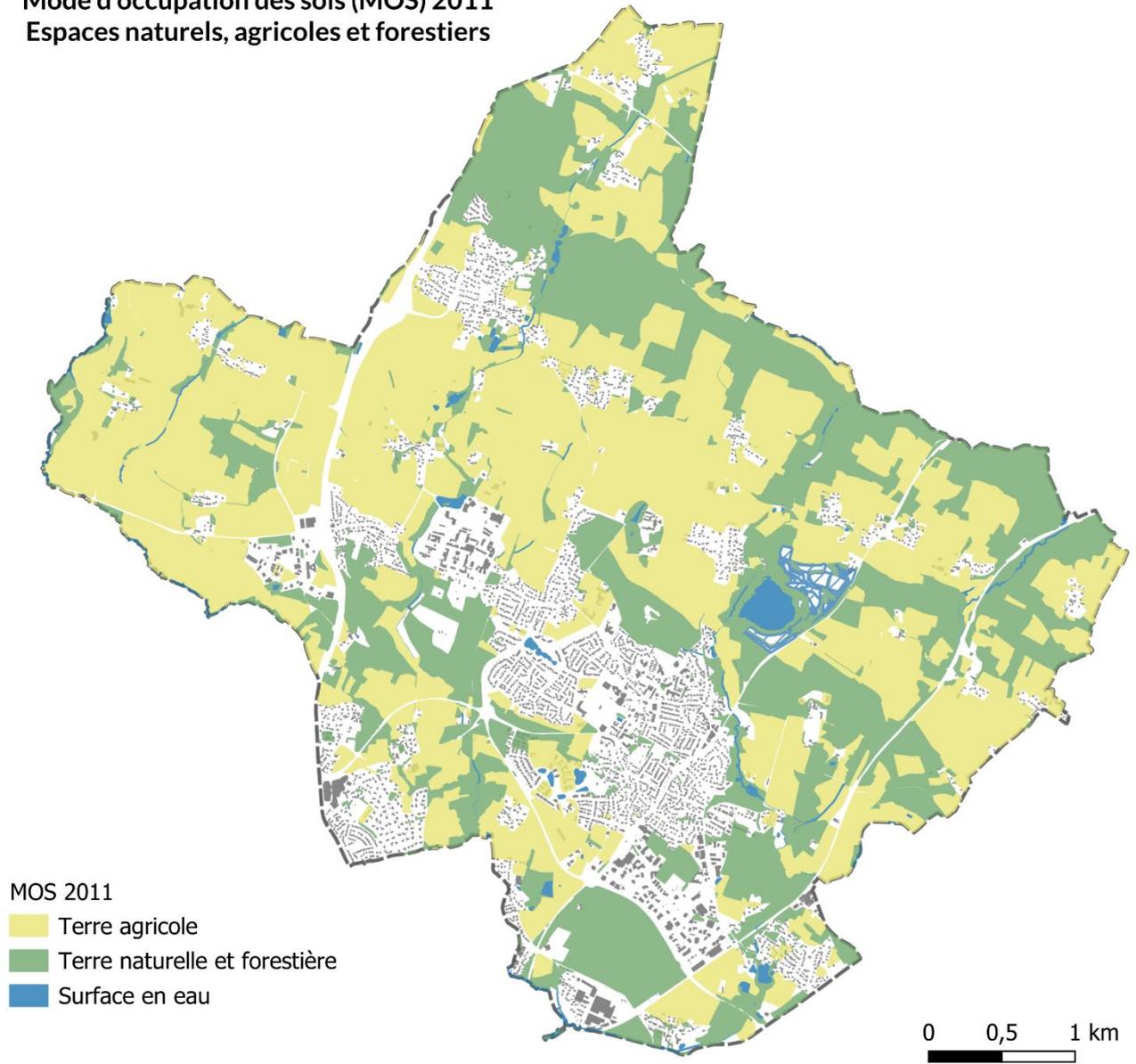
➤ Soit une consommation de 66 ha de terres agricoles, naturelles et forestières (A+B)



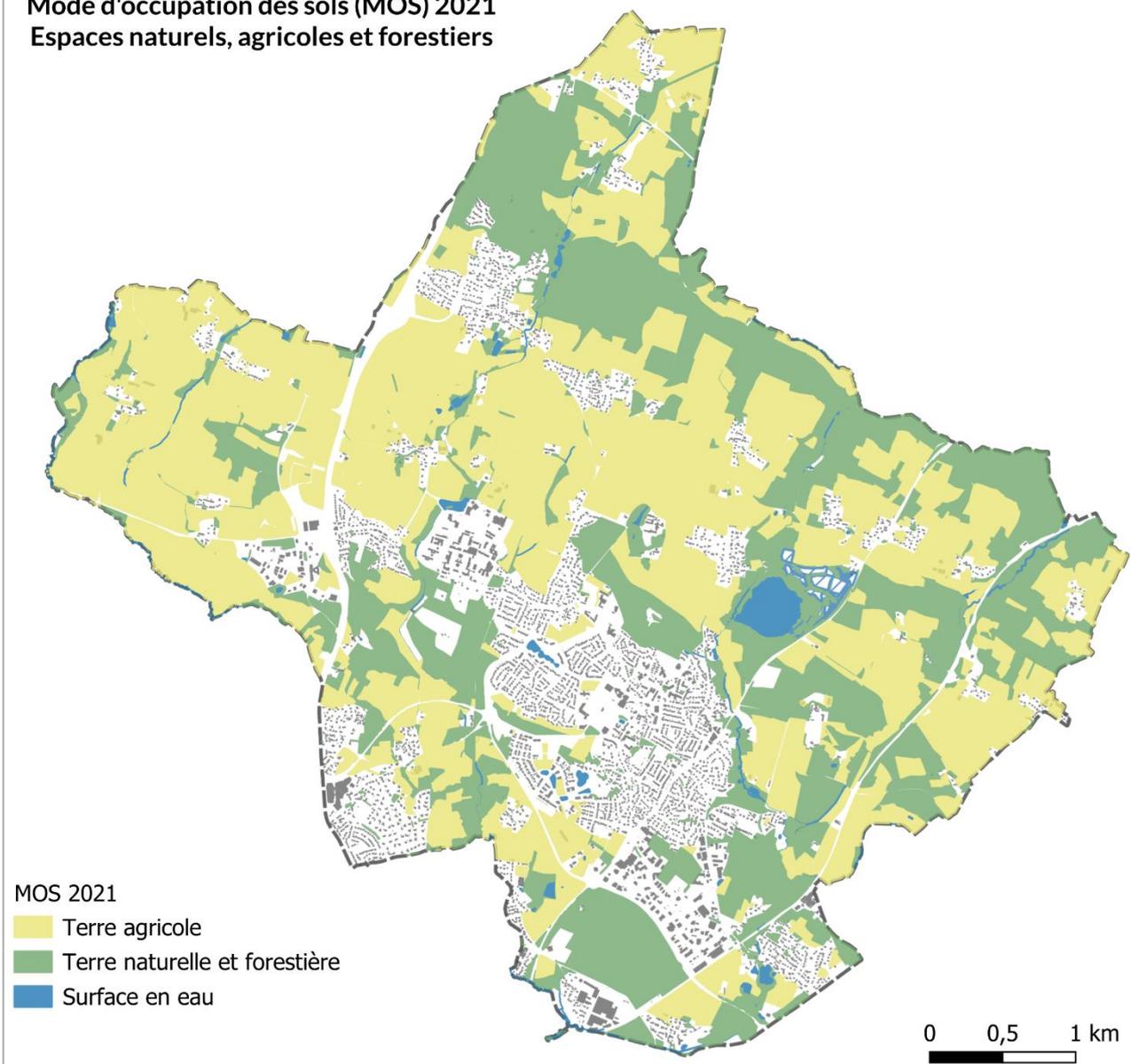
ANALYSE MENEÉ PAR LA REGION, LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS (LE MOS)

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 **estimé 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.

C. CONSOMMATION FONCIERE OBSERVEE ENTRE 2014 ET 2024

L'article L151-4 précise le contenu du rapport de présentation, il stipule que l'analyse de la consommation foncière doit porter sur « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

L'analyse de la consommation foncière de Saint-Avé entre 2014 et 2024 a été réalisée à partir des deux analyses : 2011 et 2021 et 2021 à 2035 :

- La consommation entre 2021 et 2024, en supprimant les éléments de consommation entre 2024 et 2035 (consommation engendrée par le PLU).
- La consommation entre 2011 et 2024 a été supprimée à l'aide dans un premier temps de photos aériennes et de google street view, en dernier ressort.

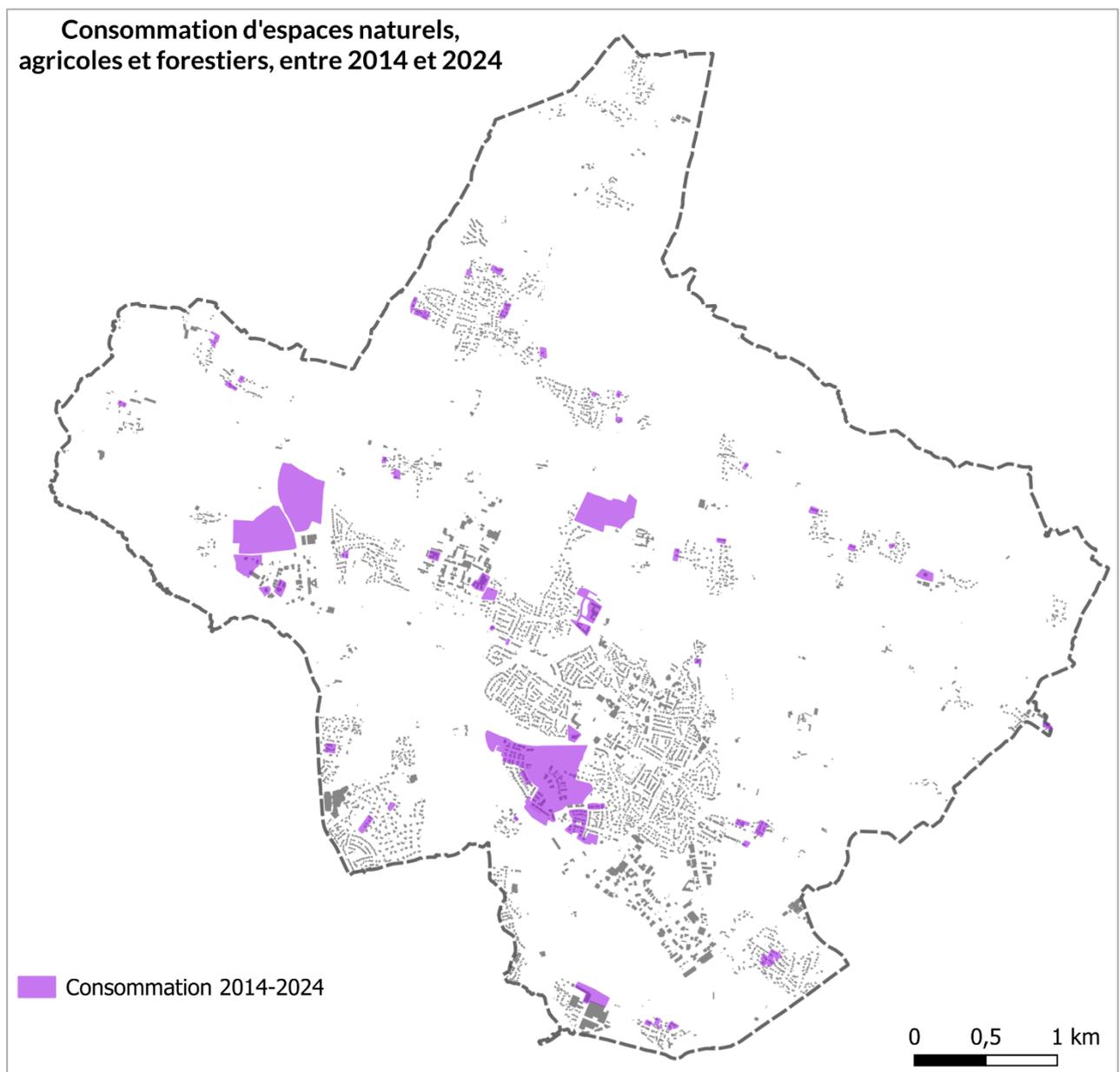
Cette analyse ne s'appuie pas sur la méthode mise en place par la Région, l'analyse du Mode d'occupation des sols, les données disponibles étant 2011 et 2021.

Entre 2014 et 2024, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élève à **69,6 ha**.

Des projets conséquents ont été menés sur cette période :

- La ZAC Poteau Nord, à vocation économique
- La ZAC Beau Soleil, à vocation d'habitat
- Le pôle sportif de Kérozer.

Enfin, cette consommation est complétée par des constructions réalisées au coup par coup, sur l'ensemble du territoire, y compris dans les villages identifiés en zone Nh au PLU de 2011.



D. L'IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

SURFACE DES ZONES DU PLU ET COMPARATIF AVEC LE PLU ACTUEL

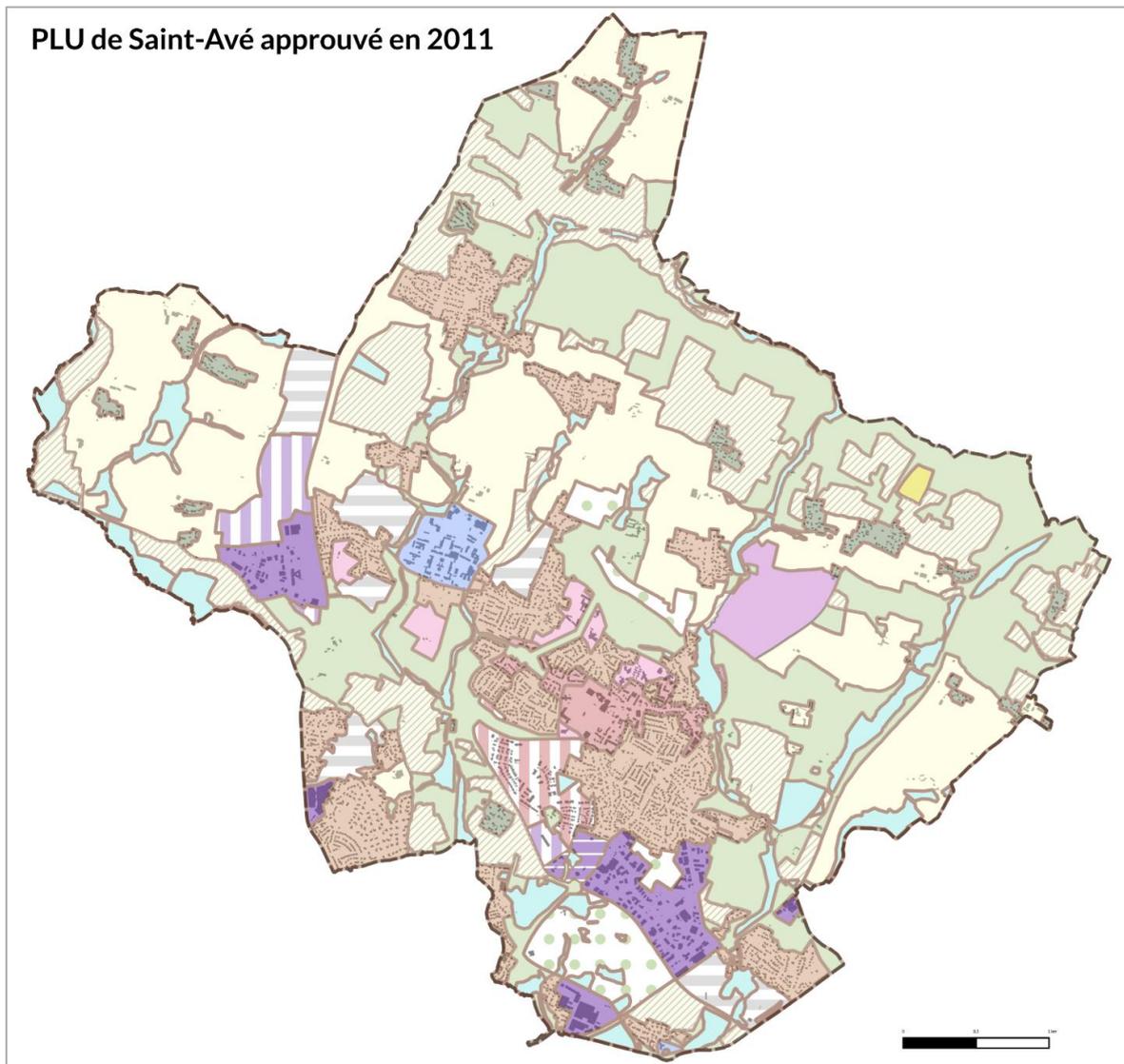
La commune de Saint-Avé dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération le 9 décembre 2011. Depuis, plusieurs évolutions ont été réalisées :

- Mise à jour, 25/08/2012
- Modification simplifiée 1, 24/01/2013
- DPVMC, 22/09/2016
- Modification 2, 14/12/2016
- DUPVMC, 27/02/2020

L'objectif est de comparer les surfaces entre le PLU actuel et le PLU en projet pour constater la différence entre les deux PLU et démontrer l'effort produit par la commune dans le but de modérer sa consommation.

Ci-dessous, les deux plans de zonage sont proposés avec une légende similaire pour en simplifier la comparaison.

PLU ACTUEL



Zone urbaine (U)

-  Uaa : Centre ancien (habitat et autres activités compatibles)
-  Uab : Sous secteurs denses (habitat et autres activités compatibles)
-  Uba : Secteurs d'extension (habitat et autres activités compatibles)
-  Ubb : Secteurs d'extension (habitat et autres activités compatibles)
-  Ube : Secteurs d'extension (équipements)
-  Ubl : Secteurs d'extension (équipements sportifs et de loisirs)
-  Ubs : Secteurs d'extension (équipements de santé)
-  Ubv : Secteurs d'extension (équipements des gens du voyage)
-  Ui : Activités ou installations (nuisances incompatibles avec l'habitat)
-  Ut : Activités tertiaires à l'exception du commerce

Zone à urbaniser (AU)

-  1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
-  1AUi : Zone à urbaniser à vocation économique
-  1AUz : Beau Soleil
-  2AU : Zone à urbaniser à long terme
-  2AUi : Zone à urbaniser à vocation économique à long terme

Zone agricole (A)

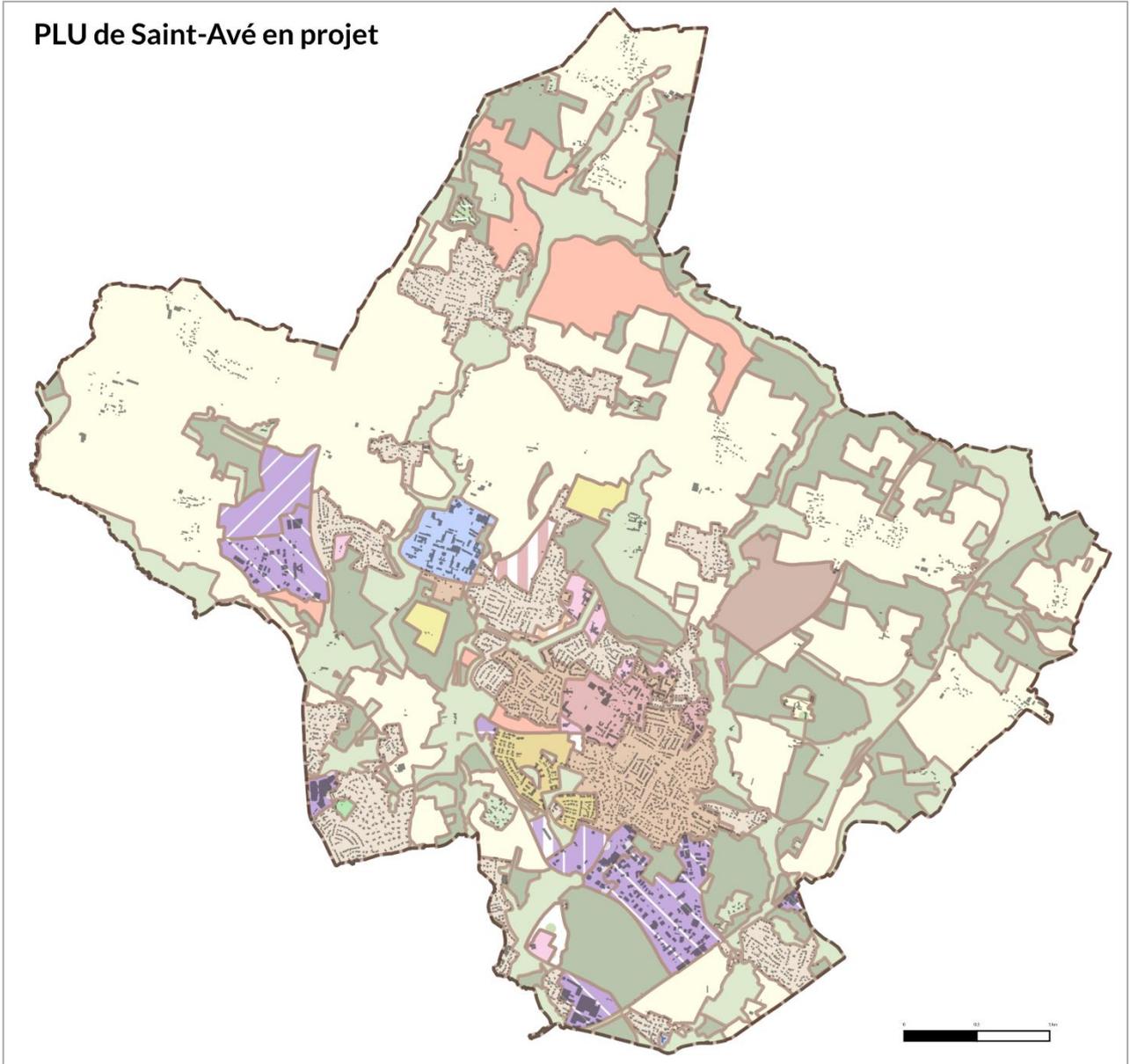
-  Aa : Zone agricole autorisant la construction de bâtiments agricoles
-  Ab : Zone agricole interdisant la construction de bâtiments agricoles

Zone naturelle (N)

-  N : Zone naturelle
-  Nc : Espace naturel voué à l'exploitation de carrières
-  Nh : Hameaux (habitat et activités compatibles avec l'habitat)
-  Nha : Hameaux (Saint-Michel)
-  NI : Espace naturel à vocation de sports, loisirs et activités socio-culturelles
-  Ns : Espace naturel à vocation de station de stockage et de traitement des déchets inertes
-  Nt : Espace naturel à vocation de tourisme
-  Nzh : Zone humides

PLU ACTUEL	Total (en ha)	Total (en %)
Zone U	502,2 ha	19,2 %
Zone AU	151,3 ha	5,8 %
Zone A	1 008,8 ha	38,6 %
Zone N	950,6 ha	36,4 %
TOTAL	2 612,9 ha	

PLU de Saint-Avé en projet



Zone urbaine (U)

-  Ua : Secteur de centralité
-  Uba : Secteurs d'extension destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
-  Ubb : Secteurs d'extension destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
-  Ube : Secteurs d'extension dédiés aux équipements
-  Ubs : Secteurs d'extension dédiés aux équipements de santé
-  Ubv : Secteurs d'extension dédiés aux équipements des gens du voyage
-  Uc : Secteur dédié à la ZAC de Beau Soleil, à vocation dominante d'habitat
-  Uia : Secteur destiné aux activités économiques (les activités commerciales y sont autorisées)
-  Uib1 : Secteur destiné aux activités économiques (les activités commerciales (excepté le commerce de gros) sont interdites) - Périmètre de la ZAC Poteau Nord
-  Uib2 : Secteur destiné aux activités économiques (les activités commerciales (excepté le commerce de gros) y sont interdites) - Autres secteurs Uib
-  Uta : Secteur destiné aux activités tertiaires à l'exception du commerce dédié au secteur de Saint-Thébaud
-  Utb : Secteur destiné aux activités tertiaires à l'exception du commerce dédié au secteur de la rue de l'Univers

Zone à urbaniser (AU)

-  1AUa : Zone dédiée au développement de l'habitat
-  1AUe : Zone dédiée au développement d'équipements publics
-  1AUt : Zone dédiée au développement d'activités économiques, à l'exception du commerce

Zone agricole (A)

-  A : Zone agricole
-  Ai : Zone dédiée aux activités économiques implantées en zone agricole
-  Acb : Zone dédiée au Château de Beauregard

ZONE_URBA_V8.

-  N : Zone naturelle et forestière
-  Ner : Zone naturelle propice au développement des énergies renouvelables
-  Nf : Zone naturelle dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare ou couverts par un plan de gestion
-  Nj : Zone naturelle dédiée aux jardins partagés
-  NI : Zone naturelle à vocation de loisirs, de sport et d'équipement public
-  Nla : Zone naturelle dédiée aux landes
-  Np : Zone naturelle protégée pour ses richesses patrimoniales
-  Ns : Zone naturelle dédiée à des équipements sportifs
-  Nsm : Zone naturelle dédiée au hameau de Saint-Michel
-  Nt : Zone naturelle à vocation d'équipements notamment touristiques

PLU EN PROJET	Total (en ha)	Total (en %)
Zone U	534,9 ha	20,5 %
Zone AU	15,3 ha	0,6 %
Zone A	997,4 ha	38,2 %
Zone N	1 065,3 ha	40,8 %
TOTAL	2 612,9 ha	

LE COMPARATIF ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU EN PROJET

La comparaison des surfaces des zones du PLU en vigueur lors de la révision et celui en projet met en avant plusieurs évolutions.

De manière générale, le projet de zonage du PLU a réduit considérablement les possibilités de développement de Saint-Avé (zone AU), les réflexions menées pendant l'élaboration du zonage avaient pour objectif de modérer la consommation, faciliter la lecture et la compréhension du fonctionnement de la commune.

L'analyse par type de zone met en évidence les évolutions suivantes :

▀ Les zones urbaines (U)

Zone urbaines (en ha)			
PLU actuel 2011		PLU en projet	
Uaa (centralités)	29,4	Ua (centralités)	26,5
Uab (centralités)	7,6	Uba (extension habitat)	96,2
Uba (extension habitat)	80,4		
Ubb (extension habitat)	232,9	Ubb (extension habitat)	220,6
Ube (équipements)	15,9	Ube (équipements)	16,0
Ubl (équipements)	11,2		
Ubs (équipements santé)	26,7	Ubs (équipements santé)	24,8
Ubv (aire d'accueil gens du voyage)	0,7	Ubv (aire d'accueil gens du voyage)	0,7
		Uc (ZAC Beau Soleil)	24,5
Ui (zones d'activités économiques)	89,8	Uia (zones d'activités économiques, commerces compris)	12,1
		Uib (zones d'activités économiques – hors commerces)	103,1
Ut (activités économiques – tertiaires)	7,5	Uta (activités économiques – tertiaires – Saint-Thébaud)	8,7
		Utb (activités économiques – tertiaires – Univers)	1,8
TOTAL	502,2 ha	TOTAL	534,9 ha
TOTAL % territoire	19,2 %	TOTAL % territoire	20,5 %

Les zones urbaines représentent une surface plus importante, notamment avec le classement de la ZAC de Beau-Soleil en Uc (contre 1AUz pour le PLU de 2011).

De manière générale, le projet de PLU reprend le pourtour de la zone urbaine du PLU de 2011, des ajustements ont été opérés pour :

- Limiter la consommation foncière,
- Caler les zones aux parcelles cadastrales (de légers décalages ont été observés)

Quelques grandes évolutions ont été réalisées :

- Les zones Uab et Uba ont été fusionnées, correspondant davantage en matière de forme urbaine (zone pavillonnaire et petits collectifs).
- La zone Uc a été créée, dédiée au périmètre de la ZAC Beau-Soleil, à vocation d'habitat.
- Les zones Ube (équipements) et Ubl (équipements sportifs et de loisirs) du PLU 2011 ont été fusionnées, pour n'obtenir qu'une zone dédiée aux équipements. Leur délimitation a été

réduite, notamment pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). De plus, le secteur Ube rue Baudelaire a été classé en zone 1AUe (équipement), n'étant pas urbanisé.

- Les zones d'activités économiques ont été retravaillées, afin de prendre en compte les stratégies de développement économique portées par la commune et par l'agglomération. Il s'est agi de délimiter des secteurs propices à l'accueil d'activités commerciales, d'autres d'activités tertiaires et également de délimiter une zone dédiée à la ZAC Poteau Nord (Uib1).

▀ Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser ont considérablement diminué, passant de 151,3 ha à 15,3 ha. Une grande partie des zones AU a été classée en zone agricole.

Zone à urbaniser (en ha)			
PLU actuel 2011		PLU en projet	
1AU (habitat)	1,0	1AUa (habitat)	9,7
1AUz (Beau Soleil)		1AUe (équipements)	1,9
1AUi (économie)	36,2	1AUt (activités tertiaires)	3,7
2AU (habitat)	45,2		
2AUi (économie)	34,3		
TOTAL	151,3 ha	TOTAL	15,3 ha
TOTAL % territoire	5,8 %	TOTAL % territoire	0,6 %

En application de la loi Climat et Résilience et ses décrets, il a été question de réduire les secteurs de développement tant pour l'habitat que pour les activités économiques. En effet, 151 hectares de développement avaient été envisagés par le PLU de 2011, dont 79,5 à long terme (2AU). Le projet de PLU ne comprend plus de zone à urbaniser à long terme et identifie 15,3 ha de zones à urbaniser.

La ZAC Beau Soleil a été classée en zone urbaine (Uc), puisque cette dernière est en fin de réalisation, il s'agit d'un secteur urbanisé.

Pour le calibrage des zones à urbaniser, il s'est agi de prendre en compte les besoins en matière d'offre de logements et d'implantation d'activités économiques, en lien avec l'agglomération.

▀ Les zones agricoles (A)

La superficie des zones agricoles a très légèrement diminué (environ 10 ha) bien que des changements notoires ont été réalisés.

Zone agricole (en ha)			
PLU actuel 2011		PLU en projet	
Aa (construction agricole autorisée)	607,3	A	993,3
Ab (construction agricole interdite)	401,5	Ai (activité économique implantée en campagne)	1,4
		Acb (château de Beauregard)	2,6
TOTAL	1008,8 ha	TOTAL	997,4 ha
TOTAL % territoire	38,6 %	TOTAL % territoire	38,2 %

Des changements ont été effectués :

- Les zones agricoles Aa (constructibles pour des bâtiments agricoles) et Ab (inconstructibles) ont été fusionnées, pour permettre l'implantation et le développement d'activités agricoles.

- Des zones à urbaniser ont été supprimées, reclassées en zone agricole.
- Des secteurs anciennement classés en zone agricole, ont été finalement identifiés comme secteurs de landes ou des secteurs boisés bénéficiant d'un zonage dédié, respectivement, Nla et Nf.
- La suppression des hameaux densifiable (Nh), classés désormais en agricole ou naturelle en fonction de l'environnement dominant.
- Deux sous-secteurs ont été créés :
 - o L'un dédié au château de Beauregard, des projets sont étudiés sur ce secteur, notamment la construction d'un nouveau bâtiment dédié à l'accueil de séminaire.
 - o L'autre à l'activité économique en campagne (pour l'activité de travaux publics rue de Tréalvé).

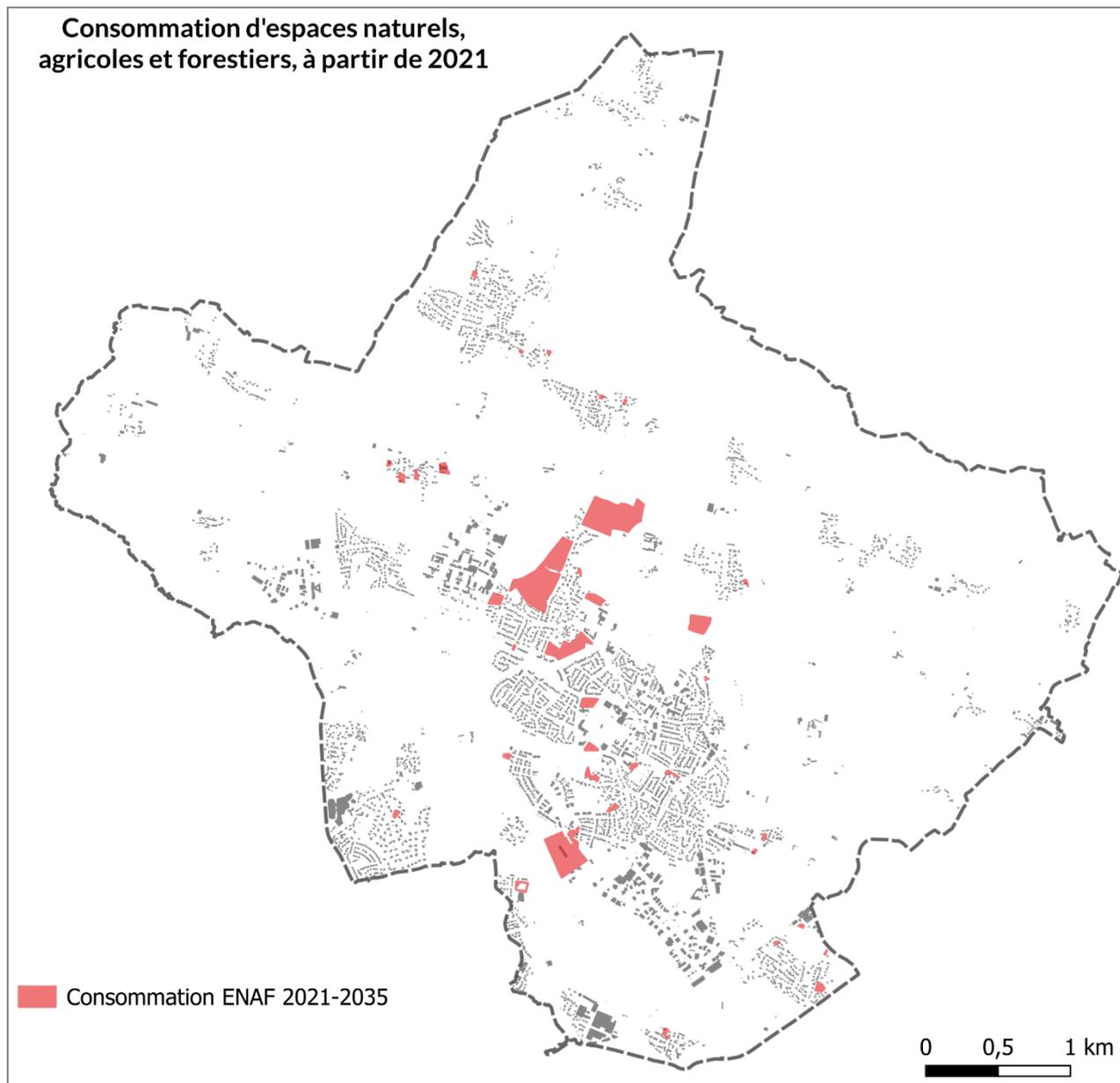
▀ Les zones naturelles et forestières (N)

La superficie couverte par les zones naturelles et forestières a fortement augmenté (+115 ha).

Zone naturelle et forestière (en ha)			
PLU actuel 2011		PLU en projet	
N	594,3	N	448,7
Nc (carrière)	37,3	Ner (énergie renouvelable)	37,6
Nh (hameau densifiable)	53,8	Nf (espace boisé)	453,5
Nha (hameau Saint-Michel)	2,8	Nj (jardin partagé)	0,4
Nl (équipement)	67,2	Nl (loisirs et sport)	6,5
Ns (stockage déchet inerte)	3,9	Nla (landes)	97,5
Nt (tourisme)	0,1	Np (patrimoine)	1,3
Nzh (zone humide)	191,2	Ns (sport)	15,4
		Nsm (hameau Saint Michel)	2,8
		Nt (tourisme)	1,5
TOTAL	950,6 ha	TOTAL	1 065,3 ha
TOTAL % territoire	36,4 %	TOTAL % territoire	40,8 %

Plusieurs changements ont été opérés :

- La zone dédiée aux zones humides a été supprimée, la protection et la préservation de ces espaces a évolué, elles sont désormais identifiées sur le plan de zonage par une trame qui s'ajoute au zonage, il s'agit alors d'une prescription surfacique et non d'une zone dédiée. Ces 191,2 ha de zones humides ont été classées majoritairement en zone naturelle (zone N).
- La zone dédiée à l'ancienne carrière du Liscuit (Nc) a été renommée, il s'agit désormais d'un espace dédié à la production d'énergie renouvelable (Ner), la superficie est similaire.
- Une zone dédiée aux espaces boisés a été créée (Nf), elle couvre les espaces boisés de plus de 1 ha et/ou couvert par des plans de gestion. 453 ha de bois sont désormais classés en Nf, soit 17,4% du territoire communal. Il s'agissait essentiellement de zones naturelles.
- Une zone dédiée aux landes prioritaires a été créée (Nla), elle recouvre 97,5 ha, qui recouvre d'ancienne zone naturelle, agricole ou à urbaniser.
- Une zone patrimoniale a été instaurée pour le parc du Manoir de Coëtdigo, qui était classé en Ubb.
- La zone d'équipements et loisirs (Nl) a fortement diminué, l'espace boisé à proximité de l'Echonova a été classé en Nf, au lieu de Nl.



Consommation ENAF entre 2021 et l'arrêt du PLU		
Secteur	Vocation	Surface (ha)
Pôle sportif de Kérozer	Equipements	7,3 ha
Lézellec	Habitat	0,77 ha
Nord Albatros	ZAC Cœur de ville - habitat	0,6 ha
Lotissement rue de la Gare	Habitat	0,57 ha
Rue Beau Soleil	Espace vert	0,33 ha
Tréalvé - Allée de la Bergerie	Habitat	0,3 ha
Tréalvé	Habitat	0,24 ha
Briqueterie 2 garages	Economie	0,2 ha
Plaisance	Habitat	0,15 ha
Rue de l'univers	Service	0,14 ha
Park Hayo - une maison	Habitat	0,09 ha
TOTAL ENAF entre 2021 et l'arrêt du PLU (A)		10,69 ha

Consommation ENAF engendrée par le PLU de Saint-Avé		
Secteur	Vocation	Surface (ha)
Zone 1AUa - Habitat - Jacques Brel	Habitat	8,3 ha
Zone 1AUe - équipement	Equipements	2,2 ha
Zone 1AUt - Saint Thébaud	Economie	4,8 ha
Quelques micro-zones naturelles ou agricoles classées en U	Habitat	2 ha
Création de nouveau cimetière et aire de camping- car	Equipements	1,4 ha
TOTAL ENAF engendrée par le PLU de Saint-Avé (B)		18,7 ha

Consommation foncière ENAF à partir de 2021 et engendrée par le PLU (A+B)	
Consommation ENAF	Surface (ha)
Entre 2021 et l'arrêt du PLU (A)	10,7 ha
A partir de l'approbation du PLU (B)	18,7 ha
TOTAL	Environ 29,4 ha

En application de la loi Climat et Résilience et de ses différents décrets d'application, il est attendu une modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 50% entre 2021 et 2031. Environ 60 ha ont été consommés entre 2011 et 2021, soit une enveloppe approximative de 30 ha entre 2021 et 2031.

Entre 2031 et 2035, l'enveloppe approximative est de 1,5 ha par an, soit 7,5 ha pour 5 ans (en prenant en considération une réduction de 50% de l'enveloppe ENAF de 2021 et 2031, et aux proratas du nombre d'années).

Entre 2021 et 2035, l'enveloppe approximative s'élève à 37,5 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La consommation ENAF est à justifier par le besoin.

Les besoins pour le développement de l'habitat, des activités économiques et des équipements, sur cette même période, s'élève à **29,4 ha**.

Les emplacements réservés (hors pour la création de l'aire de camping-car et du nouveau cimetière) n'ont pas été comptabilisés. Il est nécessaire de distinguer un outil d'acquisition foncière tel que l'emplacement réservé et la consommation foncière ENAF effective, qui correspond à la création ou à l'extension d'espace urbanisé (au sens de la loi climat et résilience, article 194).

La traduction réglementaire du PLU est pleinement compatible avec les orientations inscrites dans le PADD, à savoir : « *Saint-Avé s'engage à réduire la consommation foncière de terres agricoles, naturelles et forestières d'au moins 50% par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021* »

ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

CADRE REGLEMENTAIRE

Tel que le prévoit l'article R.151-1, 3° du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ».

L'ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU DE SAINT-AVE SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des effets et incidences du PLU de Saint-Avé sur l'environnement est réalisée à travers l'Evaluation environnementale du document d'urbanisme (se reporter au document 1e « Evaluation environnementale »).

LES INDICATEURS DE SUIVI

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU transparaît à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153- 27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29* ».

L'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, cité précédemment par l'article R 151-4, fixe le fait que « *Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

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. »

LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DU PLU DE SAINT-AVE

Se référer à l'évaluation environnementale (document 5e du PLU).