

# Ville de Saint-Avé

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Document 2 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



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

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



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE .....</b>	<b>7</b>
<b>AXE 1 – POURSUIVRE LA PRESERVATION ET L’AMELIORATION DURABLE DU CADRE DE VIE ET L’ENVIRONNEMENT DE SAINT-AVE.....</b>	<b>9</b>
1. Conforter l’équilibre entre le bien vivre, la préservation de la biodiversité et le maintien de l’agriculture de Saint-Avé .....	9
2. S’inscrire dans une démarche d’anticipation et d’atténuation du changement climatique pour notre territoire .....	11
3. Préserver et renforcer l’identité paysagère et patrimoniale.....	13
<b>AXE 2 – CONFORTER L’ACCUEIL DE POPULATION A SAINT-AVÉ .....</b>	<b>17</b>
1. Accueillir durablement de nouveaux habitants .....	17
2. Adapter l’offre de logements à la demande actuelle et future.....	18
<b>AXE 3 – CONTINUER D’ASSURER L’ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME AVEEN.....</b>	<b>23</b>
1. Renforcer la dynamique économique avéenne .....	23
2. Garantir la pérennité des équipements actuels et futurs .....	25
3. Répondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population.....	26
<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>29</b>



# PREAMBULE

---

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elaboré pour les 12 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet stratégique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra-communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement (ELAN), dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), loi Climat et Résilience, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Golfe du Morbihan et Ria d'Etel, Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Morbihan Vannes Agglomération, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de GMVA, le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de GMVA, la Charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, etc.

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

## **Les dispositions obligatoires du PADD selon le Code de l'Urbanisme – article L. 151-5 :**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Au regard des atouts du territoire et de son attractivité, le PADD de Saint-Avé s'articule autour de trois axes :

- **Poursuivre la préservation et l'amélioration durable du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Avé**
- **Conforter l'accueil de population à Saint-Avé**
- **Continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen**

Les objectifs de modération de consommation foncière introduisent le PADD.

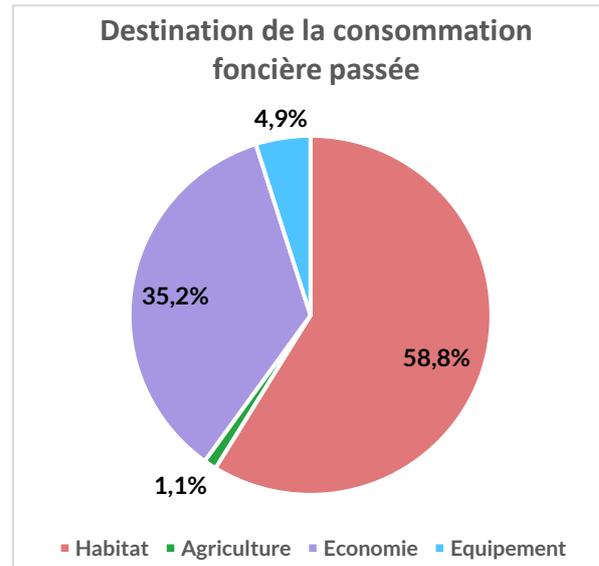


# LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

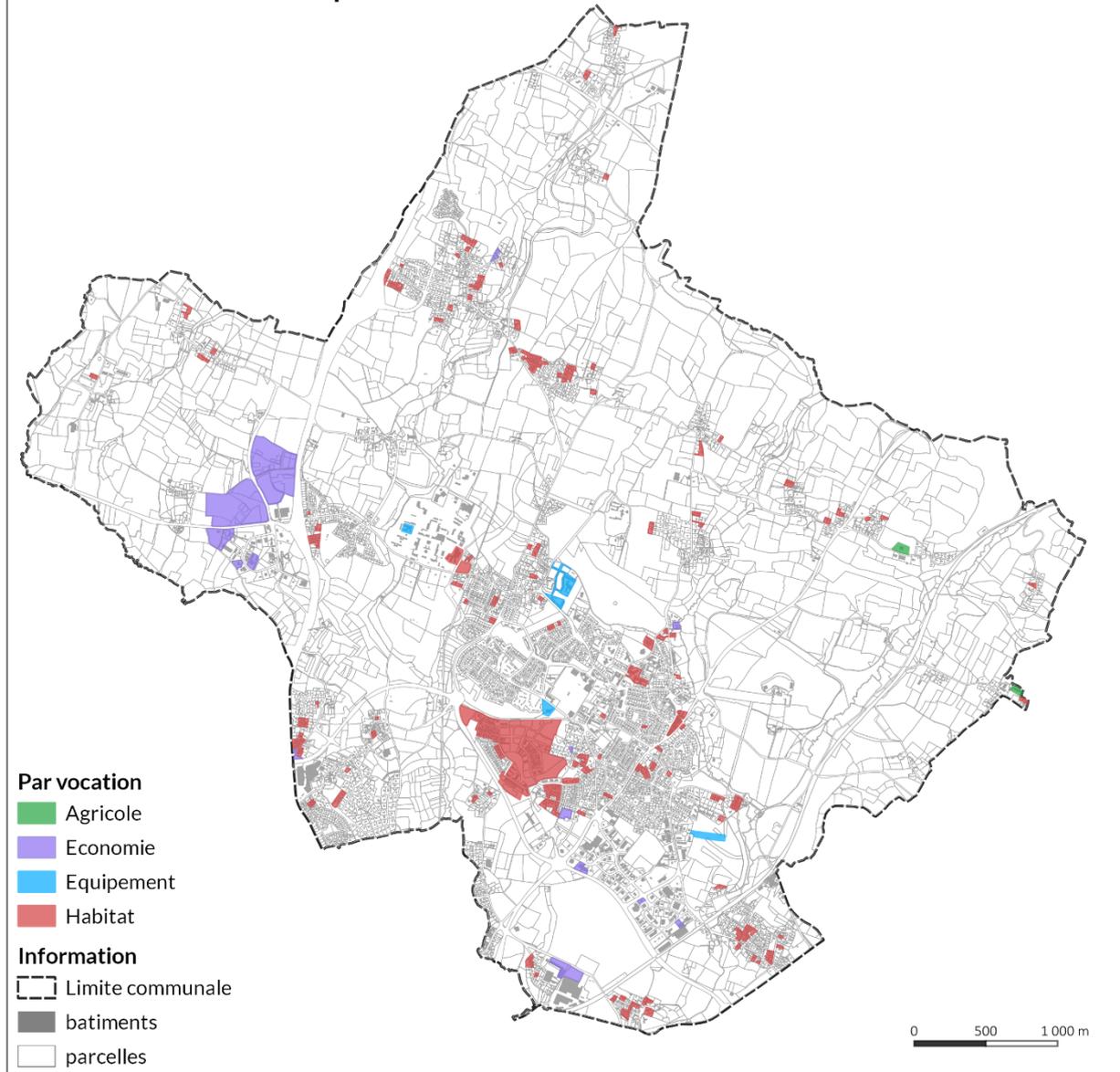
## DESTINATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE PASSEE

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

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



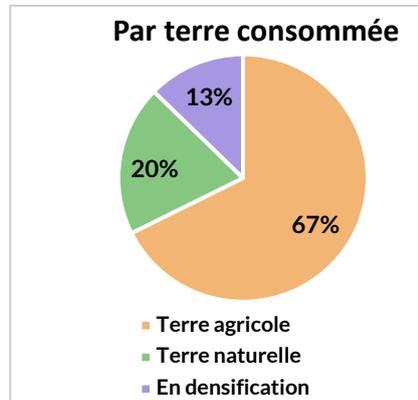
## Consommation foncière par vocation



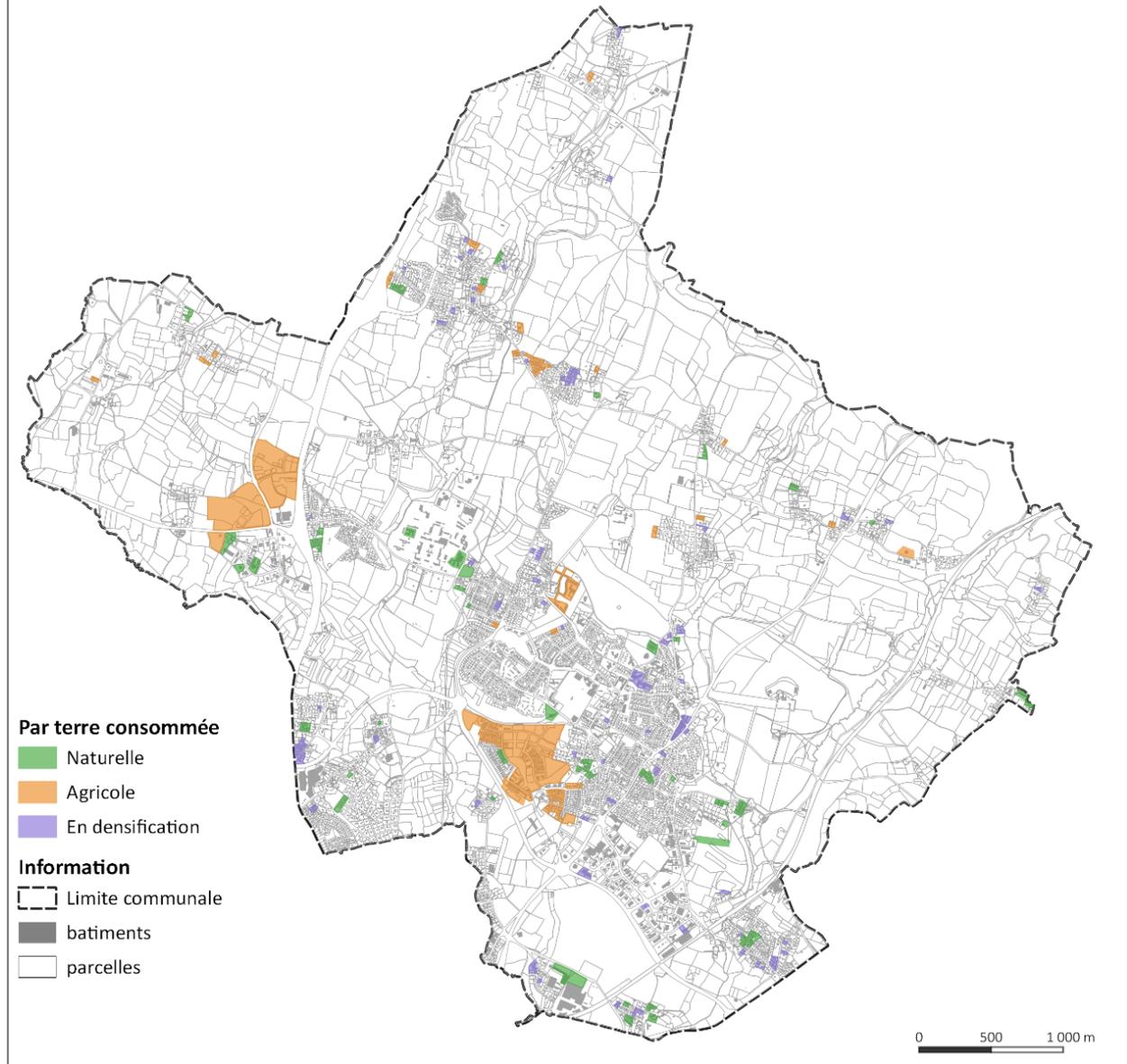
La modération de la consommation foncière porte sur les terres agricoles et naturelles, sans comptabiliser les constructions liées à l'activité agricole.

Ainsi, la répartition par terres consommées est la suivante :

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



### Consommation foncière par terre consommée



**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.**

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

---

## 1. CONFORTER L'EQUILIBRE ENTRE LE BIEN VIVRE, LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET LE MAINTIEN DE L'AGRICULTURE DE SAINT-AVE

La préservation du cadre de vie est intimement liée à la protection des éléments de biodiversité locale, du paysage, du patrimoine et de l'activité agricole du territoire communal. Très dynamique, Saint-Avé est une ville verte dotée d'une multiplicité d'espaces naturels, pour certains fragiles (landes, zones humides, cours d'eau...), et d'une ambiance urbaine végétale à développer.

### **MAINTENIR ET RESTAURER LES ESPACES NATURELS, LA BIODIVERSITE ET LES PAYSAGES LOCAUX**

- **Préserver les terres agricoles et naturelles :**
  - o Maintenir la coupure verte entre Vannes et Saint-Avé,
  - o Promouvoir une gestion économe des sols par un développement urbain qui intègre la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - o Porter une attention particulière aux traitements des franges urbaines<sup>\*1</sup> en limite d'espaces naturels et agricoles et aux ceintures végétales autour des secteurs urbanisés.
  
- **Conforter le patrimoine naturel, les éléments de continuités écologiques qui structurent le territoire, et ses grandes caractéristiques paysagères :**
  - o Intégrer au PLU l'ensemble des connaissances acquises ou à venir sur la biodiversité et les milieux naturels,
  - o Préserver, voire restaurer, les haies bocagères
  - o Favoriser la préservation et la restauration des landes,
  - o Préserver et gérer les boisements en privilégiant le développement d'essences adaptées au changement climatique,
  - o Favoriser la préservation de la trame noire<sup>\*</sup>.
  
- **Préserver les milieux aquatiques et humides :**
  - o Protéger les zones humides,
  - o Favoriser l'entretien des cours d'eau et leurs abords,
  - o Encourager les projets de renaturation et d'aménagement des cours d'eau.

---

<sup>1</sup> Les formulations suivies du symbole « \* » sont décrits et explicités au Glossaire à la fin du présent document.



## CONSTRUIRE UN PROJET FAVORABLE A LA BIODIVERSITE ET A LA NATURE EN VILLE

- Renforcer la préservation du patrimoine arboré et végétal :
  - o Garantir la présence de parcs urbains et l'ambiance végétale de la zone urbaine,
  - o Poursuivre la connexion du centre-ville avec les espaces naturels limitrophes pour maintenir le cadre de vie et favoriser le développement de la biodiversité urbaine,
  - o Préserver les arbres remarquables.



- Favoriser le développement d'un patrimoine végétal et arboré dans le cadre des projets d'aménagement :
  - o Favoriser les plantations et la végétation dans les aménagements,
  - o Limiter l'imperméabilisation des sols,
  - o Conforter le projet de cœur de ville comme support au développement de la biodiversité en ville.



## 2. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE D'ANTICIPATION ET D'ATTENUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE POUR NOTRE TERRITOIRE

Face aux enjeux majeurs qui découlent du changement climatique et environnemental actuel, le PADD s'inscrit dans une démarche d'anticipation et d'atténuation. Les évolutions climatiques et la fragilisation de certaines ressources (eau, sols...) ont des répercussions sur les personnes et la biodiversité locale. Dans cette perspective d'anticipation, le projet de territoire vise à consolider sa résilience face au changement climatique, par :

- Une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (partie ci-avant),
- Une gestion durable et soutenable de l'eau,
- Une limitation de la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances climatiques (inondation, incendies ...),
- Une accélération de la transition énergétique.

### **GERER ET PROTEGER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU ET S'INSCRIRE DANS LES POLITIQUES GLOBALES ET LOCALES DE GESTION DE LA RESSOURCE**

- **Viser à la qualité de la ressource en eau :**
  - o Tenir compte des périmètres de protection de captage dans le développement de la commune,
  - o S'assurer de la conformité et de la capacité des équipements d'assainissement et de la qualité des milieux récepteurs,
  - o Réduire l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit d'écoulement des eaux pluviales en privilégiant notamment l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou au plus proche du site.
- **Travailler à une gestion soutenable et sécurisée de la ressource en eau :**
  - o S'assurer de la capacité de la ressource en eau potable, en lien avec les interconnexions,
  - o Accompagner la concrétisation du projet de la carrière de Liscuit comme potentielle ressource en eau potable.
  - o Favoriser la récupération et la réutilisation des eaux pluviales par tous.



## PROMOUVOIR UN URBANISME DE QUALITE FAVORABLE A LA SANTE DES AVEENNES ET AVEENS

- **Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air extérieur :**
  - o Favoriser les îlots de fraîcheur en agissant notamment sur la préservation des espaces verts, des parcs urbains et du couvert végétal,
  - o Contribuer au développement des sentiers, des pistes cyclables, et à l'utilisation des transports en commun, limitant l'utilisation de la voiture individuelle,
  - o Prendre en compte le rôle des espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et la préservation des puits de carbone\* (modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation de la Trame Verte et Bleue\*).



- **Rendre prioritaire la réflexion des projets d'aménagements sous le prisme des risques et nuisances en présence :**
  - o Prendre en compte et intégrer dans le PLU le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)\* des bassins versants vannetais et les cartographies de débordement de cours d'eau réalisées par GMVA,
  - o Intégrer la connaissance des nuisances sonores liées aux axes routiers (classements sonores) et aériens,
  - o Limiter les incidences et nuisances potentielles des dispositifs techniques et technologiques aménagés ou en projet.

## ACCELERER LA MISE EN ŒUVRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

- **Favoriser la réduction de la consommation d'énergie :**
  - o Inciter à la performance énergétique des bâtiments en intégrant une réflexion bioclimatique\* (prise en compte des conditions climatiques locales, volumes, isolation, orientation, couleurs, matériaux biosourcés...).
- **Favoriser le recours aux énergies renouvelables :**
  - o Envisager des formes alternatives d'énergies renouvelables (réseau de chaleur, géothermie, photovoltaïque...),
  - o Favoriser la production d'énergies solaires agricoles sans compromettre l'activité agricole, les continuités écologiques et la qualité paysagère.

### 3. PRESERVER ET RENFORCER L'IDENTITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

S'appuyer sur les grandes caractéristiques des paysages naturels et bâtis de Saint-Avé permet de maintenir un cadre de vie agréable pour les Avéens. Leur préservation et leur valorisation devront être prises en compte dans les projets futurs. Il sera donc nécessaire de promouvoir des projets bien intégrés tout en s'adaptant aux modes de vie actuels.

#### **S'APPUYER SUR LES VUES REMARQUABLES POUR VALORISER LE PAYSAGE**

- **Promouvoir les points d'observation du paysage avéen**
  - o Identifier les vues remarquables nécessitant une valorisation,
  - o Appliquer des règles strictes sur les ouvertures paysagères emblématiques.
- **Préserver et développer les cheminements qui participent à la valorisation du paysage.**



#### **VEILLER AU MAINTIEN DE L'IDENTITE LOCALE DANS LES PROJETS**

- **Maintenir le cadre végétal autour des espaces bâtis**
  - o Préserver, voire restaurer, les ceintures végétales autour du centre de Saint-Avé et des villages,
  - o Protéger tout particulièrement les coupures paysagères entre Saint-Avé et Vannes.



- **Encadrer les constructions et les opérations d'aménagement**
  - o Encadrer l'intégration dans le paysage de nouvelles constructions.
  - o Être exigeant sur la qualité paysagère et architecturale des projets, en définissant des règles adaptées,
  - o Viser une amélioration de la qualité architecturale et paysagère des entrées de ville.
  - o Privilégier les essences locales et adaptées au changement climatique pour végétaliser les projets.
  - o Améliorer la qualité paysagère des parcs d'activités en intégrant le végétal.

- S'appuyer sur les projets de construction d'aménagement pour renforcer la présence du végétal.



## **IDENTIFIER, PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET PERMETTRE UNE REHABILITATION COHERENTE**

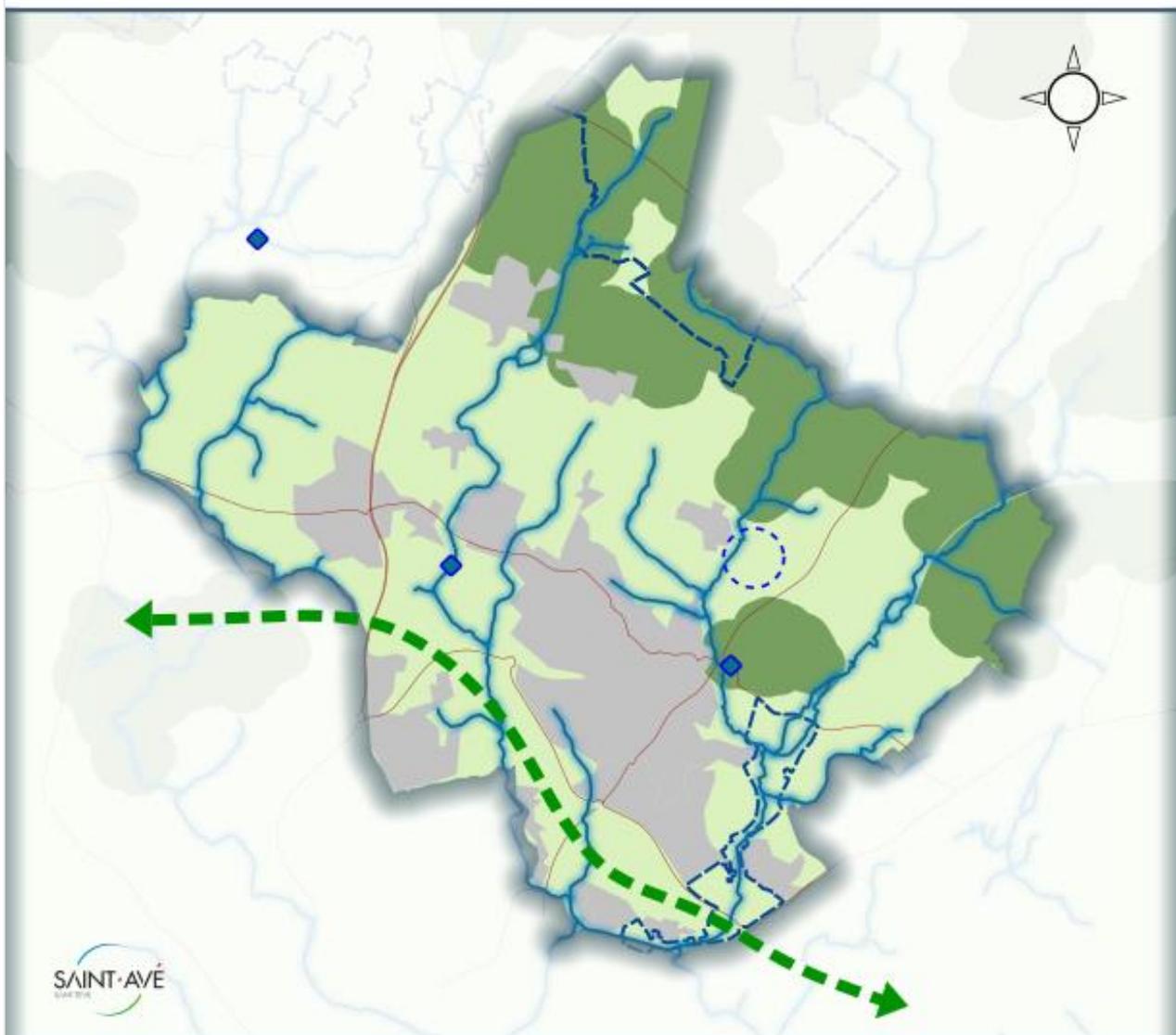
- **Préserver le patrimoine bâti et vernaculaire\***
  - o Identifier le patrimoine qui participe au cadre de vie avéen : château, manoir, chapelle, calvaire, etc.
  - o Travailler à leur préservation.



- **Encadrer l'évolution des bâtiments sur le territoire**
  - o Encadrer la réhabilitation des bâtiments,
  - o Autoriser le changement de destination de certains bâtiments identifiés,
  - o Encourager le développement des énergies renouvelables dans le respect de la qualité patrimoniale du bâti.



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



### CONFORTER L'EQUILIBRE ENTRE LE BIEN VIVRE, LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET LE MAINTIEN DE L'AGRICULTURE DE SAINT-AVE

- Favoriser l'entretien des cours d'eau et leurs abords et encourager les projets de renaturation et d'aménagement des cours d'eau
- Maintenir la coupure verte entre Vannes et Saint-Avé
- Promouvoir une gestion économe des sols et préserver, voire restaurer, les haies bocagères
- Préserver et gérer les boisements en privilégiant le développement d'essences adaptées au changement climatique

### S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE D'ANTICIPATION ET D'ATTENUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE POUR NOTRE TERRITOIRE

- Tenir compte des périmètres de protection de captage dans le développement de la commune
- S'assurer de la conformité et capacité des équipements d'assainissement
- Réduire l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit d'écoulement des eaux pluviales
- Accompagner la concrétisation du projet de la carrière de Liscuit comme potentielle ressource en eau potable

### PRESERVER ET RENFORCER L'IDENTITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

- Protéger tout particulièrement les coupures paysagères entre Saint-Avé et Vannes
- Maintenir le cadre végétal autour des espaces bâtis et encadrer les constructions et les opérations d'aménagement



## AXE 2 – CONFORTER L'ACCUEIL DE POPULATION A SAINT-AVÉ

---

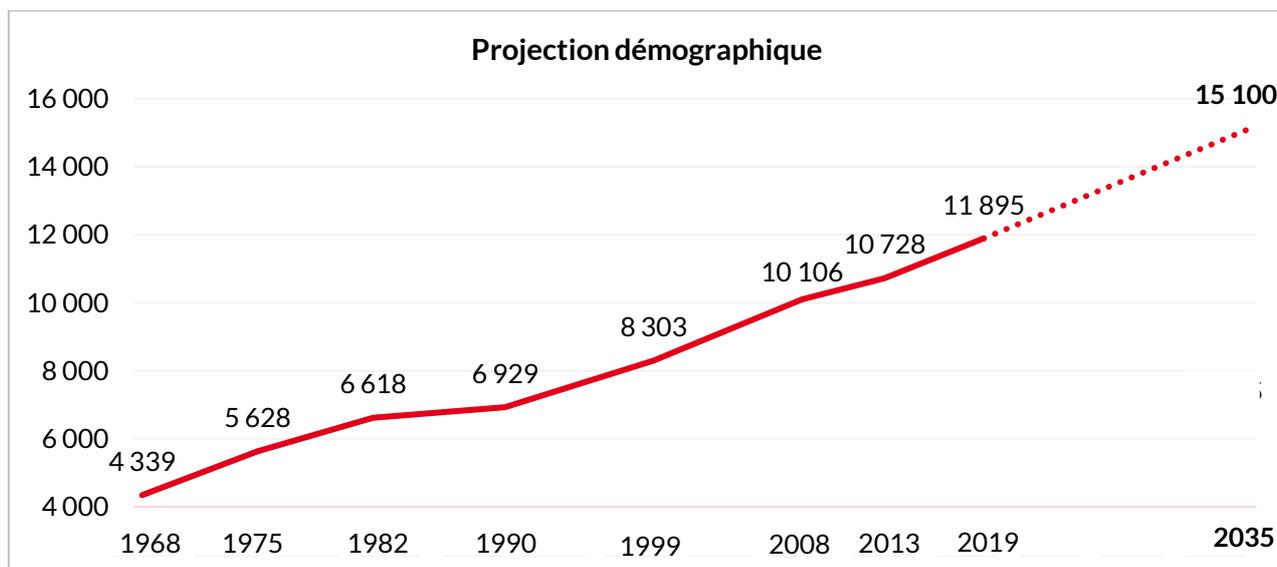
### 1. ACCUEILLIR DURABLEMENT DE NOUVEAUX HABITANTS

En 2019, Saint-Avé accueille 11 895 habitants, soit 6,9% de la population totale du territoire de l'agglomération vannetaise.

La population de Saint-Avé progresse de façon constante. Entre 1990 et 2019, la variation annuelle moyenne est de +1,81%, de 8 303 en 1999 à 11 895 habitants en 2019 (+ 3 592 habitants en une vingtaine d'année).

Les élus souhaitent accueillir de manière durable et qualitative les nouveaux habitants.

Conscients de l'attractivité et du dynamisme de Saint-Avé, les élus souhaitent accompagner de façon maîtrisée l'évolution démographique de la commune. 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.



## 2. ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A LA DEMANDE ACTUELLE ET FUTURE

En 2019, 5 305 logements ont été recensés dont 4 998 résidences principales (94,2% du parc).

### DEFINIR LES BESOINS EN PRODUCTION DE LOGEMENTS

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements :

- La taille des ménages,
- Le point d'équilibre appelé également le point mort,
- L'objectif démographique envisagé à +1,49%/an.

#### LA TAILLE DES MENAGES

La **taille des ménages** est en diminution depuis 1968, mais reste tout de même élevée par rapport à celle constatée à GMVA (2,1) et dans le Morbihan (2,1). En 2019, on recense 2,29 personnes par ménage à Saint-Avé. Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales pour **se stabiliser à 2,1 personnes en 2035**, considérant les projections définies par le SCoT de GMVA.

#### LE POINT D'EQUILIBRE

Le point d'équilibre ou le point mort permet de maintenir la population à son niveau actuel en prenant en compte les évolutions sociétales, au sein du parc de logements actuels.



Environ 580 logements seront nécessaires pour compenser les évolutions sociétales et les variations de la composition du parc de logements, soit un besoin estimé à 35 logements par an.

#### LA PRODUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALES LIEE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE

Pour rappel, la croissance démographique à Saint-Avé est estimée à +1,49%/an entre 2019 et 2035. Le nombre d'habitants supplémentaires attendus étant d'environ 3 200 et le nombre de personnes par ménage est de 2,1, **le besoin en logements lié à l'évolution démographique est d'environ 1 520 logements, soit 95 logements par an entre 2019 et 2035.**

## LE BESOIN TOTAL DE RESIDENCES PRINCIPALES

Ainsi, le **besoin total** comprend le point d'équilibre et la production liée à la croissance démographique. Le nombre de logements nécessaires est de **2 100 logements**, entre 2019 et 2035, soit une production annuelle moyenne de 130 logements.

*Nota : Les logements réalisés entre 2019 et l'arrêt du PLU seront déduits de ce potentiel.*

### PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE

Le parc de logements existants et sous-occupés constitue une ressource difficilement mobilisable à Saint-Avé :

- 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%).
  
- **Analyser le potentiel de densification\*** au sein de l'enveloppe urbaine bâtie, sans compromettre la qualité de vie et ainsi **prioriser la production de logements en densification.**
  
- **Permettre la réalisation d'opérations de développement de l'habitat :**
  - o La ZAC de Beau Soleil, en fin de réalisation,
  - o La ZAC Cœur de Ville, en phase de programmation,
  - o De nouveau(x) site(s) à envisager pour le développement et la diversité de l'offre, si nécessaire.

*NB : l'analyse des capacités de densification est détaillée dans le rapport de présentation du PLU.*

### PRENDRE EN COMPTE LE PARCOURS RESIDENTIEL\*

En 2019, le parc de logements de Saint-Avé présente les caractéristiques suivantes :

- 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%*)

Des besoins apparaissent en logements à prix abordable pour les jeunes actifs et les familles.

- **Diversifier le parc de logements :**
  - o Permettre la construction de petits logements (T1 et T2), dont le public cible est le jeune actif, les personnes seules, etc.
  - o Faciliter la construction de grands logements (T4 et T5), pour répondre à la demande des familles,
  - o Promouvoir le développement d'une offre locative.
  
- **Répondre aux exigences de la loi SRU en matière de logements sociaux :**
  - o Poursuivre la réalisation de logements sociaux,
  - o Favoriser la mixité sociale à l'échelle de la commune et également à l'échelle des opérations de construction.
  
- **Prendre en compte tous les modes d'habitat : partagé, léger, saisonnier, etc.**

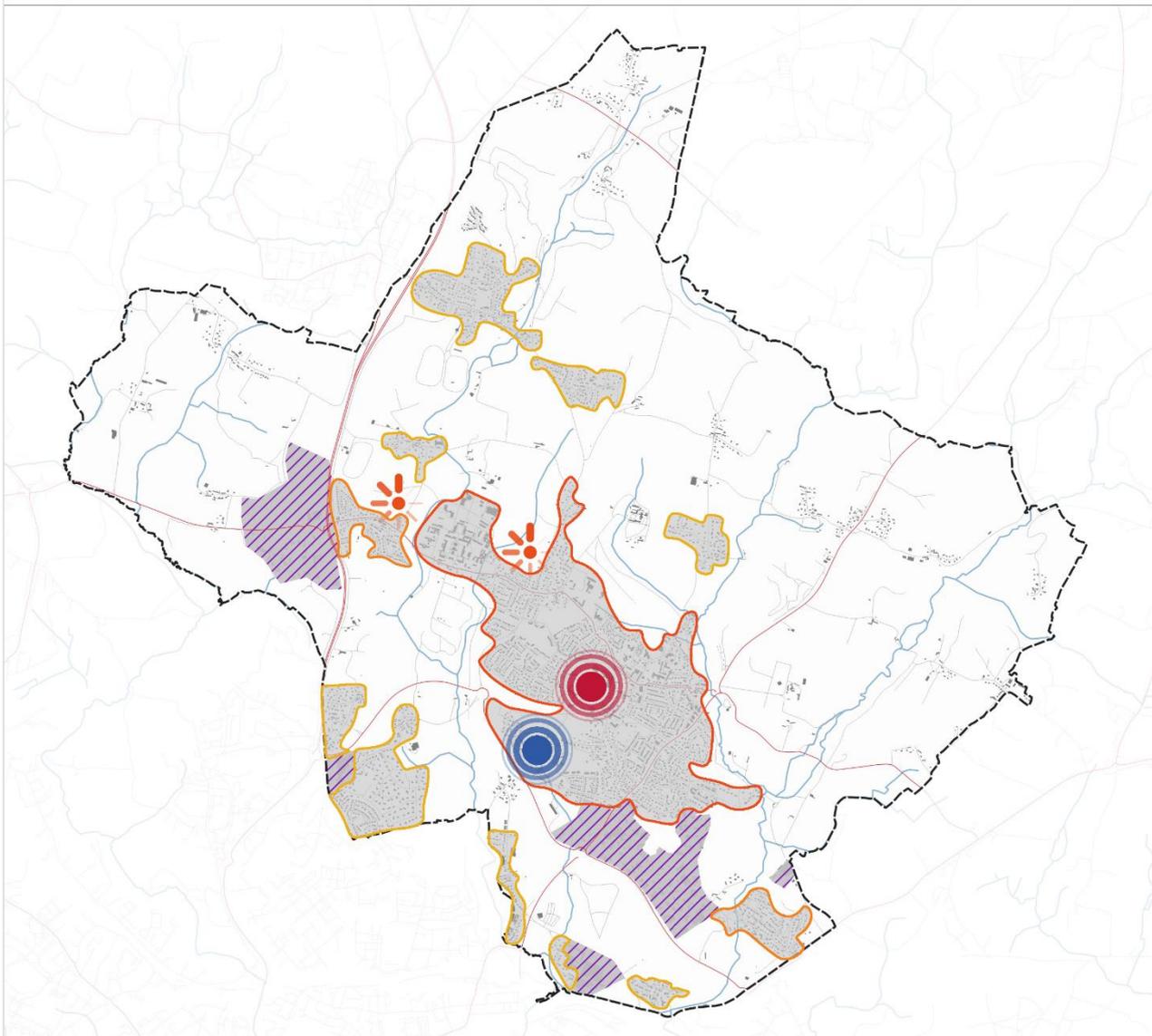
## **ORGANISER UN DEVELOPPEMENT COHERENT DU TISSU BATI**

Le tissu bâti de Saint-Avé est organisé autour de :

- Deux centres-bourgs historiques (Bourg d'en Haut et Bourg d'en Bas), qui ont connu de nombreuses évolutions,
- De nombreux hameaux.
  
- **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.**
  
- **Limitier le développement des hameaux en campagne :**
  - o En autorisant les extensions raisonnées et les annexes aux constructions principales,
  - o En permettant le changement de destination pour les bâtiments identifiés,
  
- **Assurer la mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune.**

*Nota : l'analyse s'est appuyée sur la présence et de la capacité des réseaux, l'organisation actuelle du territoire, la desserte en transports en commun, la densité, etc.*

## AXE 2 : CONFORTER L'ACCUEIL DE POPULATION À SAINT-AVÉ



### Proposer une offre de logements adaptés

■ Analyser le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine bâtie

*Permettre la réalisation d'opérations de développement de l'habitat*

● La ZAC Beau Soleil, en fin de réalisation

● La ZAC Coeur de ville, en phase de programmation

☀ De nouveau(x) site(s) à envisager pour le développement et la diversité de l'offre, si nécessaire

### Organiser un développement cohérent du tissu bâti

*Permettre la densification de l'enveloppe bâtie actuelle*

■ Du centre de Saint-Avé

■ Des entités bâties en continuité du centre

*Permettre la densification de l'enveloppe bâtie actuelle*

■ Des entités bâties constituées en périphérie



# AXE 3 – CONTINUER D’ASSURER L’ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME AVEEN

---

## 1. RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE AVEENNE

Saint-Avé présente une activité commerciale diversifiée et dense au sein de deux centralités : le Bourg d’en Haut et le Bourg d’en Bas, il s’agit d’une véritable particularité. Pour compléter cette offre, plusieurs zones d’activités économiques à vocation artisanale, commerciale, industrielle ou mixte sont présentes, dont certaines avec peu de possibilités de densification\* et d’autres en cours de commercialisation. Enfin, l’activité agricole est bien présente dans cette commune aux portes de Vannes.

Ce dynamisme économique diversifié est à préserver et à renforcer.

- **Préserver l’équilibre commercial actuellement en place :**
  - o Conforter les rôles et les identités des deux centralités, en favorisant la dynamique commerciale,
  - o Veiller à la continuité et à la diversité commerciale dans les deux centralités, en limitant voire en interdisant le changement de destination,
  - o Assurer, dans les deux centralités, une offre équilibrée entre les commerces et les activités de service,
  - o Assurer la complémentarité entre les centres-bourgs et les zones commerciales et/ou artisanales.



- **Favoriser l’installation durable des entreprises :**
  - o Conforter les parcs d’activités existants, en encourageant la densification\* de ces espaces,
  - o Encourager l’optimisation foncière des parcs d’activités économiques,
  - o Favoriser l’installation de nouvelles entreprises sur le territoire,
  - o Prendre en compte et répondre aux besoins liés au parcours économique d’une entreprise, de sa création à son développement,
  - o Intégrer les évolutions du monde du travail : télétravail, espace de coworking, etc.
  - o Favoriser la réhabilitation des friches économiques,
  - o Limiter et encadrer la mixité fonctionnelle\* des zones économiques.

- **Permettre le développement des activités artisanales, qui constituent un tissu local essentiel :**
  - Proposer des espaces et des zones dédiés à l'accueil d'activités artisanales,
  - Permettre un développement raisonné des activités artisanales implantées dans les campagnes,
  - Être vigilant quant à la mixité et compatibilité des fonctions, notamment entre l'activité artisanale et l'habitat, pour limiter, à terme, les conflits d'usage et de voisinage.
  
- **Préserver les terres et les activités agricoles qui façonnent le paysage et participent au dynamisme économique :**
  - Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture, notamment celles à haute valeur agronomique,
  - Eviter le développement de l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitation agricole,
  - Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole,
  - Accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, notamment en termes d'implantation, de diversification ou d'agrandissement d'exploitations agricoles,
  - Prendre en compte la complémentarité de l'ensemble des activités agricoles,
  - Promouvoir la production d'énergies renouvelables sur des terres agricoles, sans compromettre l'activité agricole, les continuités écologiques et la qualité paysagère.



- **Permettre le développement d'une offre touristique :**
  - Permettre l'installation et/ou le développement d'activités touristiques durables,
  - Favoriser le développement de l'offre d'hébergement touristique, tournée vers un tourisme vert et éco-responsable.

## 2. GARANTIR LA PERENNITE DES EQUIPEMENTS ACTUELS ET FUTURS

De nombreux équipements sont présents à Saint-Avé, tant culturels, que scolaires ou encore de santé. Il s'agit d'assurer la pérennité des équipements et de renforcer l'offre pour répondre à des besoins actuels et futurs :

- **Adapter l'offre d'équipements scolaires et ceux dédiés à la petite enfance aux objectifs démographiques :**
  - Faciliter l'agrandissement ou la réhabilitation des restaurants scolaires,
  - Permettre les extensions des écoles, si nécessaire,
  - Anticiper et faciliter la construction d'un collège public,
  - Favoriser l'installation de modes de garde sur la commune.
  
- **Répondre aux besoins en équipements de santé :**
  - Permettre l'installation et le développement de nouveaux services de santé,
  - Être vigilant aux choix de localisation des équipements de santé,
  - Favoriser l'accroissement des capacités d'accueil d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes,
  - Prendre en compte les besoins d'évolution de l'Etablissement public de Santé Mentale (EPSM).



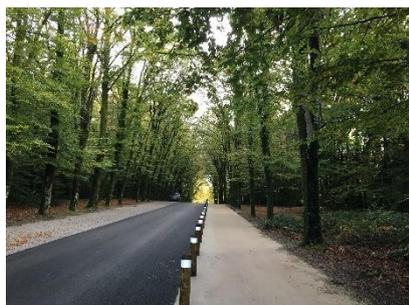
- **Poursuivre le déploiement d'équipements sportifs :**
  - Compléter l'offre en équipements sportifs.
  - Poursuivre la réalisation du nouveau pôle sportif de Kerozer,
  - Veiller à l'intégration des nouveaux équipements dans leur environnement
  
- **Renforcer l'offre culturelle :**
  - Assurer la pérennité des équipements actuellement présents : l'Echonova, la médiathèque, le Dôme, l'école de musique, etc.
  - Permettre le développement de nouveaux équipements culturels.



### 3. REpondre aux besoins de déplacements et de mobilités de toute la population

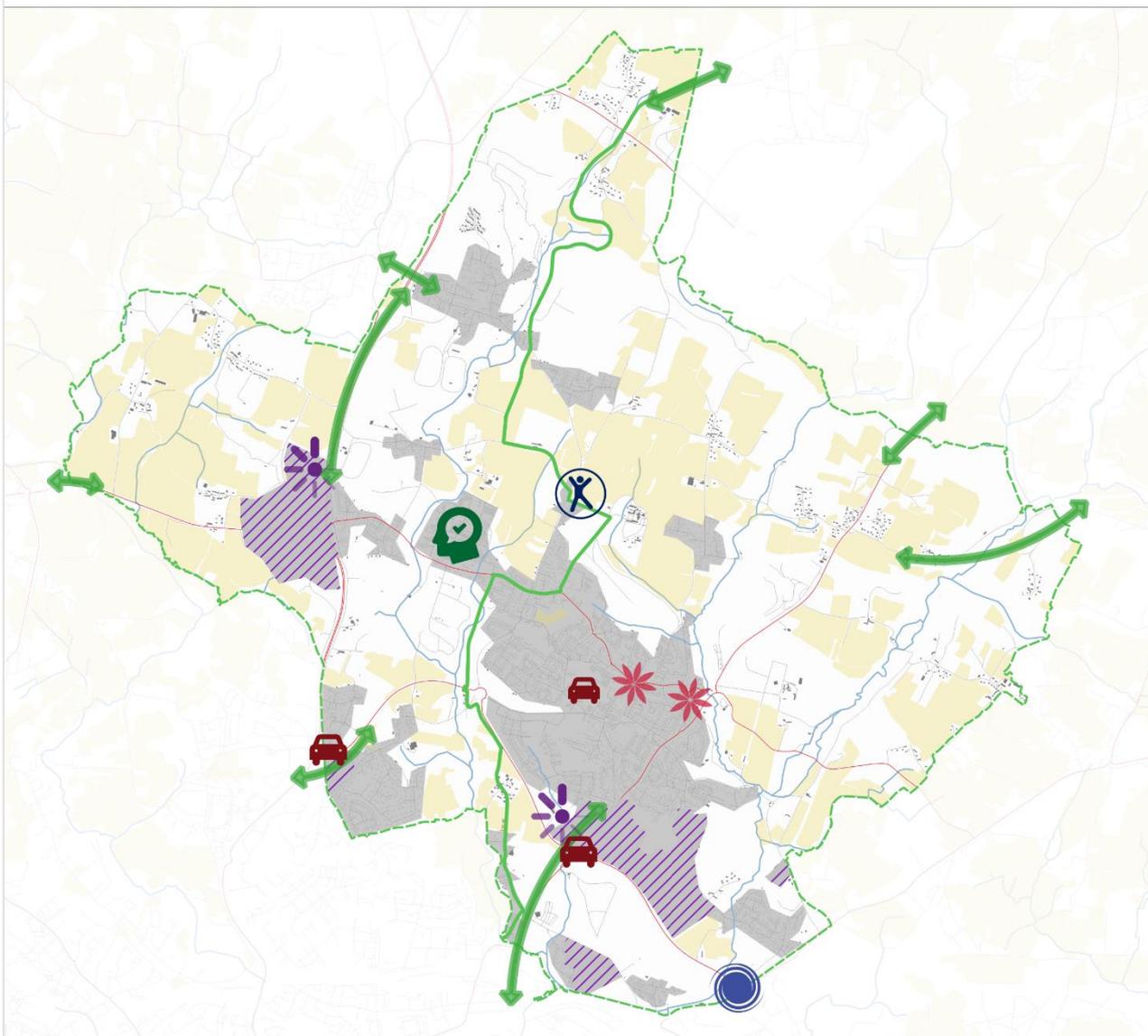
Saint-Avé, aux portes de Vannes dispose d'une position géographique stratégique, qui permet aux Avéens de bénéficier des services de mobilité tels que les transports en commun. Cependant, cette situation engendre également un effet d'entonnoir et de congestion. Les élus ont pour objectif de développer l'offre de mobilité douce qui apporte une offre complémentaire à celle de la voiture et de prendre en compte ces problèmes de déplacements.

- **Renforcer l'offre de mobilité douce :**
  - o Recenser et protéger les chemins existants,
  - o Œuvrer au renforcement de l'offre de chemins piétons en proposant la création de nouveaux chemins, notamment pour relier :
    - Des hameaux et villages entre eux,
    - Des hameaux et villages au centre-ville,
    - Saint-Avé et les communes voisines.
  - o Proposer, lorsque cela est possible, de nouveaux itinéraires cyclables, en ville et en campagne, notamment dans un objectif de connecter des itinéraires existants,
  - o Prévoir des stationnements adaptés pour les vélos, notamment dans les nouvelles opérations.



- **Prendre en compte les besoins de stationnement y compris le stationnement vélo sur l'ensemble de la commune**
  - o Adapter l'offre de stationnement aux besoins dans les futures opérations,
  - o Favoriser les stationnements aux revêtements perméables,
  - o Réfléchir à la localisation d'une nouvelle aire de covoiturage, qui compléterait celle située à l'Echonova.
- **Améliorer l'offre en déplacements**
  - o Réfléchir à de nouveaux aménagements pour limiter la congestion, notamment en entrée de ville,
  - o Calibrer les futures voiries en anticipant les usages et la fréquentation,
  - o Permettre la réalisation des travaux de restructuration de l'échangeur du Liziec,
  - o Renforcer le lien entre Saint-Avé et Vannes, en matière de mobilité alternative à l'utilisation de la voiture individuelle.
- **Adapter les voies aux usages et à leur fréquentation.**

## AXE 3 : CONTINUER D'ASSURER L'ATTRACTIVITÉ ET LE DYNAMISME AVÉEN



### RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE AVÉENNE

-  Conforter le rôle et l'identité des deux centralités
-  Conforter les parcs d'activités existants
-  Favoriser l'installation de nouvelles entreprises
-  Préserver les terres et les activités agricoles

### GARANTIR LA PÉRENNITÉ DES ÉQUIPEMENTS ACTUELS ET FUTURS

-  Prendre en compte les besoins d'évolution de l'Établissement Public de Santé Mentale
-  Poursuivre la réalisation du nouveau pôle sportif de Kerozer

### REPENDRE AUX BESOINS DE DÉPLACEMENT ET DE MOBILITÉS DE TOUTE LA POPULATION

-  Permettre la réalisation des travaux de restructuration de l'échangeur du Liziec
-  Réfléchir à de nouveaux aménagements pour limiter la congestion

#### Renforcer l'offre de mobilité douce

-  Notamment pour relier Saint-Avé aux communes voisines
-  Notamment pour relier des hameaux et villages entre eux et au centre-ville
-  Proposer, lorsque cela est possible, de nouveaux itinéraires cyclables, notamment dans un objectif de connecter des itinéraires existants.



# GLOSSAIRE

---

**Bioclimatisme** : concevoir une construction pour profiter au maximum des phénomènes climatiques (exemple : pièce de vie au sud, maison carré ou rectangle, etc.).

**Densification** : Augmentation du nombre d'habitants au sein du même espace urbain, en d'autres termes augmentation de la densité. Il s'agit de favoriser la construction de la ville sur elle-même : division de parcelle déjà construite, construction sur une parcelle non bâtie.

**Frange urbaine** : Lieu de relation entre les espaces naturels, agricoles, forestiers et les zones urbanisées. Elle correspond aux espaces périphériques des zones urbanisées et assure l'interface entre le « village » et ces espaces naturels.

**Habitat léger** : construction sans fondation, facilement déconstructible afin de permettre au lieu de retrouver son état initial

**Mixité fonctionnelle** : Caractéristique d'un ensemble urbain, qui allie des fonctions diversifiées : services, équipements, activités économiques, logements, etc.

**Parcours résidentiel** : Proposition de solutions de logement adapté à toutes les étapes de la vie : agrandissement de la famille, vieillissement, handicap, difficultés financières, désir de devenir propriétaire, séparation/divorce, etc.

**Patrimoine vernaculaire** : Ensemble des constructions à usage fonctionnel et liées à la vie quotidienne dans le passé : lavoirs, moulins, etc.

**Plan de prévention du risque inondation (PPRI)** : Document de planification qui permet de prendre en compte et d'améliorer la connaissance du risque inondation et aboutit à la délimitation de zones exposées aux risques inondations et d'y prévoir des interdictions ou des prescriptions. Le PPRI est une servitude d'utilité publique, approuvée par le Préfet.

**Puits de carbone** : Un réservoir naturel ou artificiel qui stocke le CO<sub>2</sub> en dehors de l'atmosphère (forêt, mare par exemple).

**Surface imperméabilisable** : Surfaces où les eaux de pluies ne pénètrent pas dans le sol. Il s'agit principalement des surfaces bétonnées ou bitumées.

**Trame noire** : L'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes.

**Trame Verte et Bleue (TVB)** : Démarche qui vise à maintenir et reconstituer un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. La partie « verte » correspond aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, landes, bocage...) et la composante « bleue » fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, zones humides, estuaires...).

