



Parc  
naturel  
régional  
du Golfe  
du Morbihan  
Park ar Mor Bihan

MAIRIE DE SAINT AVE - 56

SCAN/GED

diffusion demandée		diffusion faite	
original	copie GED	date	par
JLP	EL		
	JAT		
	AGK		

Une autre vie s'invente ici

*Copie papier Agk*

Vannes, le 17 décembre 2024



Madame La Maire  
Anne GALLO-KERLEAU  
Mairie de Saint-Avé  
Place de l'Hôtel de Ville  
56890 SAINT AVE Cédex

Dossier suivi par : Julien Marceau  
Tel : 02 57 47 03 03  
Courriel : julien.marceau@golfe-morbihan.bzh  
Réf : 2024-195  
Objet : Avis du PNR sur le PLU révisé de la commune Saint-Avé

- Ambon
- Arradon
- Arzon
- Auray
- Baden
- Berric
- Crac'h
- Damgan
- Elven
- Île d'Arz
- La Trinité-Surzur
- Lauzach
- Le Bono
- Le Hézo
- Le Tour-du-Parc
- Locmariaquer
- Meucon
- Monterblanc
- Plescop
- Ploeren
- Plougoumelen
- Pluneret
- Saint-Armel
- Saint-Avé
- Sainte-Anne-d'Auray
- Saint-Gildas-de-Rhuys
- Saint-Nolff
- Saint-Philibert
- Sarzeau
- Séné
- Sulniac
- Surzur
- Theix-Noyal
- Treffléan
- Vannes

Madame la Maire,

*chère Anne*

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le dossier de révision du PLU de votre commune. Nous l'avons reçu par courrier le 14 octobre 2024.

L'avis du Syndicat mixte du Parc a été élaboré au regard des engagements des communes à mettre en œuvre la charte de Parc 2014-2029 dans l'exercice de leurs compétences.

Vous êtes venue échanger sur votre projet au sein de la commission Urbanisme, Aménagement et Paysage du 10 décembre.

L'avis du Bureau du Parc naturel régional est favorable assorti de quatre recommandations et de six conseils.

Vous trouverez la délibération prise le 17 décembre 2024, l'avis annexé ainsi que la présentation en commission joints à ce courrier.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

*Bien amicalement*

Ronan LE DELÉZIR

Parc naturel régional du Golfe du Morbihan • 8 boulevard des îles - CS 50213 56006 Vannes Cedex • Tél : 02.97.62.03.03  
contact@golfe-morbihan.bzh • www.parc-golfe-morbihan.bzh

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies Provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Montagne de Reims, Mont-Ventoux, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise-Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte-Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord



## AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT AVE

L'an deux mille vingt-quatre, le **mardi 17 décembre à 8h30**, le Bureau Syndical du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc Naturel régional du Golfe du Morbihan, légalement convoqué le 10 décembre s'est réuni 8 boulevard des îles, 56000 VANNES sous la présidence de Ronan LE DELEZIR.

La Séance était publique.

### Etaient présents à la présente délibération :

M. Ronan LE DÉLÉZIR	Président
Mme Anne GALLO	1 <sup>ère</sup> Vice-Présidente
Mme Marie-José LE BRETON	2 <sup>ème</sup> Vice-Présidente
M. Luc LE TRIONNAIRE	3 <sup>ème</sup> Vice-Président
M. Patrick CAMUS	4 <sup>ème</sup> Vice-Président
M. Thierry EVENO	
Mme Muriel CLÉRY	
Mme Frédérique GAUVAIN	
Mme Sylvie SCULO	

### Absents excusés :

M. Pascal BARRET  
Mme Gaëlle FAVENNEC  
M. Simon UZENAT

### Procurations :

Mme Gaëlle FAVENNEC donne procuration à Mme Marie-José LE BRETON  
M. Simon UZENAT donne procuration à Mme Sylvie SCULO

### Etaient également présents :

M. Xavier BLONDEL (Chargé des systèmes d'information)  
Mme Muriel HASCOËT (Directrice)  
Mme Peggy LEBARILLER (Chargée de communication)  
Mme Marie TAVENNEC (Responsable administrative et financière).

## AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT AVÉ

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 132-7, L. 132-11, L. 132-13 et L. 153-16 ;

VU le Code de l'Environnement et notamment l'article L. 333-1 ;

VU le projet de révision du PLU de la commune de SAINT AVÉ ;

VU la délibération n°2015-07 du Comité syndical du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan, réuni le 26 janvier 2015 et donnant délégation au Bureau pour émettre les avis sollicités ;

VU la délibération du 20 septembre 2013, le Conseil municipal de SAINT AVÉ approuvant la Charte du Parc et confirmant l'adhésion au syndicat mixte de gestion, concrétisant ainsi l'adhésion de la Commune à la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan.

Considérant que, conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de la commune de SAINT AVÉ, arrêté par délibération du Conseil municipal du 3 octobre 2024, a été transmis par courrier au Parc naturel régional du Golfe du Morbihan le 14 octobre 2024, et que celui-ci dispose d'un délai de trois mois pour donner son avis en tant que personne publique associée ;

Il est proposé de prendre connaissance de l'avis formulé par la commission paysages et urbanisme du Parc, réunie le 10 décembre 2024, joint en annexe.

Elle propose un avis favorable au projet de PLU de la commune de SAINT AVÉ, assorti de quatre recommandations et de six conseils.

Les recommandations portent sur des engagements des communes à traduire, à travers les politiques qu'elles mènent, les orientations et mesures de la charte. Ces recommandations portent sur :

- La préservation de la Trame noire, des maillages naturels et des réservoirs de biodiversité de la sous-trame « boisement », (cf. Avis détaillé p.6 et 7),
- La préservation et la valorisation des patrimoines culturels et en particulier architecturaux et de leurs abords (cf. Avis détaillé p.10),
- Le renforcement des performances énergétiques et environnementales des constructions et des aménagements dans les principaux secteurs d'OAP en extension en particulier (cf. Avis détaillé p.11),
- L'assurance que chacun des 25 changements de destination rendus possibles ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (cf. Avis détaillé p.20),

Les conseils portent principalement sur la justification des choix ou sur des transpositions de mesures à améliorer pour parfaire le projet de PLU. Ces observations portent sur :

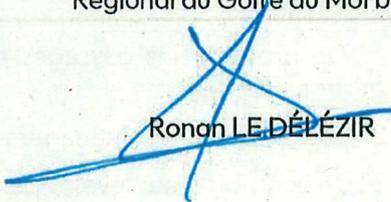
- La justification de compatibilité du projet de PLU au regard de la Charte de Parc en tant que document de planification de rang supérieur et l'amendement du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale,
- La maîtrise de l'introduction et de la propagation des Espèces exotiques envahissantes,
- La préservation des caractéristiques du paysage emblématique identifié au plan de Parc et en particulier la maîtrise des espaces ouverts et des franges des hameaux (cf. Avis détaillé p.9),
- La construction d'une "culture de la densité" adaptée au contexte local et la densification des fonds de jardin (cf. Avis détaillé p.15),
- La promotion d'une démarche de tourisme durable exemplaire et le maintien des espaces agricoles en particulier en envisageant la création du cimetière et de l'aire de camping-car sans consommation d'ENAF ni artificialisation, (cf. Avis détaillé p.21),
- L'amélioration de la qualité environnementale et la réduction des risques de ruissellement et d'inondation au sein des zones d'activités existantes ou en extension.

---

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, les membres du Bureau Syndical décident à l'unanimité d' :

- **EMETTRE UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU arrêté de la commune de SAINT AVÉ, assorti de quatre recommandations et de six conseils (voir annexe).

Le Président du Syndicat mixte du Parc Naturel  
Régional du Golfe du Morbihan



Ronan LE DÉLÉZIR

## Projet d'avis de la Commission Aménagement, Urbanisme et Paysages du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan sur la Révision du PLU de SAINT-AVÉ

### La Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan et les documents d'urbanisme

#### Rappel du cadre réglementaire :

Article L. 333 - 1 V et VI du Code de l'Environnement :

*« V. L'État et les collectivités territoriales ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant approuvé la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent, ainsi que, de manière périodique, l'évaluation de la mise en œuvre de la charte et le suivi de l'évolution du territoire. »*

*VI. Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents de planification, d'aménagement de l'espace et de gestion des ressources naturelles relatifs au climat, à l'air, aux énergies, aux continuités écologiques, aux déplacements, aux infrastructures de transport, [...], au tourisme, à la mer et au littoral sont soumis pour avis au syndicat mixte d'aménagement et de gestion du parc naturel régional en tant qu'ils s'appliquent à son territoire. »*

Article L. 333-1 V du code de l'environnement, issue des dispositions de la loi ALUR modifié par Ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 - art. 3 :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les chartes dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme. »*

Article L132-7 du CU modifié par LOI n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 126 :

*« L'État, les régions, les départements, [...] les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V. »*

Le Code de l'Environnement (Article R333-1) fixe les 5 objectifs majeurs aux Parcs ainsi qu'à leurs membres :

- 1° De protéger les paysages et le patrimoine naturel et culturel, notamment par une gestion adaptée ;
- 2° De contribuer à l'aménagement du territoire ;
- 3° De contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie ;
- 4° De contribuer à assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- 5° De réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines cités ci-dessus et de contribuer à des programmes de recherche.

## La Charte du Parc du Golfe du Morbihan et les engagements des Communes et EPCI

Le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan a été créé le **2 octobre 2014** par décret signé par le Premier ministre.

Le territoire classé Parc couvre tout ou partie de 35 communes, soit une superficie de 763 km<sup>2</sup>, à laquelle est associée une aire d'intérêt maritime d'environ 17 000 hectares. Territoire habité, le Parc compte près de 193 000 habitants.

Un Syndicat mixte regroupe les collectivités adhérentes : 35 Communes, 4 EPCI, Département du Morbihan, Région Bretagne. Il met en œuvre la politique du Parc, aide à la mise en œuvre de la Charte (également signée par l'État) et en assure la gestion administrative et financière.

Par délibérations, le **Conseil municipal de SAINT-AVÉ a approuvé la Charte de Parc par délibération favorable et sans réserve le 20 septembre 2013** et confirmé son adhésion au syndicat mixte de gestion, concrétisant ainsi l'adhésion de la Commune à la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan.

La **Charte du Parc**<sup>1</sup> constitue le fondement du projet de protection, de mise en valeur du patrimoine et de développement adapté pour le territoire classé. La traduction spatiale de ses orientations et de ses mesures est représentée dans le Plan de Parc<sup>2</sup>. Ce plan permet la traduction spatiale des mesures spécifiques définies en fonction du patrimoine et des pressions qui s'y manifestent.

L'**engagement, pour les collectivités territoriales** situées dans le périmètre labellisé, d'appliquer les orientations et les mesures de la Charte dans l'exercice de leurs compétences implique que les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux ne remettent pas en cause et permettent la réalisation des dites mesures et orientations.

Même en présence d'un SCoT dit « intégrateur », les membres signataires de la Charte, au titre du Code de l'Environnement, ont un engagement à mettre en œuvre les dispositions qu'ils ont approuvées et partagent la responsabilité de sa mise en œuvre.

*« L'État et les collectivités territoriales ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant approuvé la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent, ainsi que, de manière périodique, l'évaluation de la mise en œuvre de la charte et le suivi de l'évolution du territoire. »* (Article L. 333-1 VI du code de l'environnement, issue des dispositions de la loi ALUR)

### Synthèse des orientations de la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan :

La Charte du Parc s'articule autour de 3 axes, eux-mêmes structurés en 8 orientations :

- Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le « golfe du Morbihan »
  - Orientation 1 : Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan »
  - Orientation 2 : Préserver l'Eau, patrimoine universel
  - Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du « Golfe du Morbihan »

<sup>1</sup> La Charte et l'ensemble des documents constitutifs sont accessibles à l'adresse suivante : <https://www.parc-golfe-morbihan.bzh/la-chartre-du-parc/>

<sup>2</sup> Le Plan de Parc constitue la traduction spatiale des orientations, mesures et dispositions de la Charte (décret n° 2018-1193 du 20 décembre 2018 modifiant le décret n° 2014-1113 du 2 octobre 2014) : [https://www.parc-golfe-morbihan.bzh/medias/2019/04/20181220\\_Plan-de-Parc\\_modifié.pdf](https://www.parc-golfe-morbihan.bzh/medias/2019/04/20181220_Plan-de-Parc_modifié.pdf)

- Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire
- Axe 2 : Assurer pour le « Golfe du Morbihan » un développement soutenable
  - Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du « Golfe du Morbihan »
  - Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace
- Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire « Golfe du Morbihan »
  - Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres
  - Orientation 8 : Développer « l'école du parc » ouverte sur le monde.

Par délibération en date du 31 mars 2022, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Le 4 octobre 2024, le conseil a arrêté son projet de PLU.

Par courrier reçu **14 octobre 2024**, la commune de SAINT-AVÉ, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, a sollicité l'avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan sur son projet arrêté de révision de son PLU, ceci conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme.

#### Rappel du contexte :

La commune de SAINT-AVÉ appartient à l'intercommunalité Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA). Elle est couverte par le SCoT porté par l'intercommunalité.

La commune est concernée pour partie de son périmètre (97%) par la Charte du Parc du Golfe du Morbihan. Les espaces urbanisés en continuité de l'enveloppe urbaine de Vannes (Zone d'Activité de Park Avenue, Les Trois Rois, Coédigo Malenfant) ne sont pas labellisés « Parc naturel régional ».

La commune de SAINT-AVÉ dispose actuellement d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé par délibérations le 11 février et le 25 mars 2005. Il a été modifié en septembre 2006 puis en mars 2007. Le PLU a également connu une procédure de révision approuvée en décembre 2011, puis il a été modifié à deux reprises, en janvier 2013 et en décembre 2016.

#### Avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

Le présent avis est structuré en s'appuyant sur les différents engagements de la commune inscrits dans la Charte du Parc, au regard de son document d'urbanisme. Chaque traduction de ces engagements dans le PLU est analysée.

Les observations formulées par le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan apparaissent en bleu. Ces observations peuvent être de trois niveaux :

- **Réserve** : Point qui nécessite de revoir une disposition réglementaire qui risque potentiellement d'aller à l'encontre de la mise en œuvre de la Charte ;
- **Recommandation** : Point visant à améliorer la traduction des orientations, mesures et engagements de la commune pour favoriser la mise en œuvre la charte ;
- **Conseil** : Suggestion d'amélioration du document visant à consolider le projet communal ou point de vigilance à avoir pour la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Après avoir pris connaissance de l'avis formulé par la commission urbanisme, aménagement et paysage du Parc réunie le **10 décembre 2024**, le Bureau du Syndicat mixte de Gestion du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan émet, le **17 décembre 2024**, le présent avis sur la révision du PLU de la commune de SAINT-AVÉ.

## Analyse de la transposition de la Charte du Parc dans le projet de PLU de la commune de SAINT-AVÉ :

L'appartenance de la commune au Parc naturel régional du Golfe du Morbihan est mentionnée dans le rapport de présentation.

Les orientations de la charte ne sont que très partiellement citées. Seuls les articles sont repris sans en expliciter les engagements afférents des communes. Aucun extrait du Plan de Parc est présenté.

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale ne présentent pas d'analyse de l'intégration des objectifs de la Charte du Parc. Aucune analyse n'est produite pour justifier de la compatibilité ou de la prise en compte du document avec la Charte de Parc alors que cela est fait pour le SRADDET, le SCoT, le SAGE et le SDAGE,

### ⇒ A titre de conseil :

La Charte comprend 32 dispositions pertinentes à transposer dans les documents de planification. Chacune de ces dispositions (articles et sous-articles) implique des engagements des communes à traduire les objectifs dans leur PLU.

En vue de consolider le PLU, les rédactions de l'évaluation environnementale et du rapport de présentation (1d Justification) devraient être amendées en précisant notamment la manière dont ont été prises en compte les orientations et mesures de la charte ainsi que les manières dont ont été traduits les 32 engagements de la commune en matière de planification.

## AXE 1 : FAIRE DES PATRIMOINES UN ATOUT POUR LE « GOLFE DU MORBIHAN » :

Orientation 1 : préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan »

Article 6 : Consolider le cœur de biodiversité en facilitant la mise en œuvre des dispositifs de protection

6.1 : Collaborer à l'animation et à la mise en œuvre des dispositifs de protection.

Page 27 de la Charte du Parc : « Les communes et intercommunalités membres soutiennent les objectifs de préservation et de gestion du patrimoine naturel portés par chacun de ces dispositifs (de protection) concernant leur territoire et participent, au titre de leurs compétences [...] à leur prise en compte dans leurs documents d'urbanisme et de planification. »

Le territoire de la commune de SAINT-AVÉ n'est pas concerné directement par un site Natura 2000, mais la commune est située en amont du Golfe du Morbihan qui présente deux sites Natura :

- La Zone de Protection Spéciale « Golfe du Morbihan » se situe à environ 2,5 km au sud de la commune de Saint-Avé, dans la continuité du bassin versant du Bilair et du Liziec.
- La Zone Spéciale de Conservation « Golfe du Morbihan, Côte Ouest de Rhuy » se situe également à environ 2,5 km au sud de la commune de Saint-Avé, dans la continuité du bassin versant du Bilair et du Liziec.

L'évaluation environnementale précise qu'il existe un enjeu de préservation des ressources en eau, tant de surface que souterraines.

En ce sens, le PLU instaure une bande d'inconstructibilité de 35 mètres pour réduire l'impact sur les berges et la morphologie des cours d'eau, préserve le bocage, encourage l'infiltration des eaux à la parcelle.

#### 6.1.2 : Étudier la mise en place de nouvelles mesures de protection.

Page 27 de la Charte du Parc : « [...] les espaces proches du rivage sont définis dans les documents d'urbanisme [...] »

La commune n'est pas concernée par la loi littoral.

#### 6.2 : Collaborer à l'ensemble des dispositifs d'acquisition en favorisant la maîtrise foncière des sites menacés les plus remarquables.

##### 6.2.1 : Développer un partenariat avec le Département du Morbihan.

Page 28 de la Charte du Parc : « Les communes s'engagent à intégrer dans leurs documents d'urbanisme, dans un zonage approprié, les ENS du Département. »

La commune de SAINT-AVÉ ne comprend pas d'Espaces Naturels Sensible (ENS) à proprement parler.

Le travail d'inventaire des sites remarquables réalisé lors de l'élaboration du schéma départemental des espaces naturels sensibles a toutefois permis d'identifier le site de la « lande de Kerbotin et du Camp de César » comme présentant un intérêt écologique élevé. Les inventaires réalisés dans le cadre de l'Atlas de la Biodiversité Communale ont confirmé son intérêt écologique.

La commune de Saint-Avé, consciente de l'importance de ce site sur le plan environnemental et écologique, souhaite le valoriser et le promouvoir auprès d'un large public tout en respectant les particularités de ce milieu exceptionnel. Ainsi la commune a conventionné avec le Département du Morbihan pour l'intégrer aux « sites labellisés ENS ».

La commune a identifié le secteur par un zonage spécifique N1a : « Zone naturelle dédiée aux landes ». En sous-secteur N1a, le règlement prescrit que « les clôtures permanentes ou temporaires doivent permettre le passage de la petite faune ».

**Cette disposition est en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte.**

#### Article 7 : Préserver et gérer la Trame Verte et Bleue, les corridors écologiques et les maillages naturels

##### 7.1 : Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques.

##### 7.1.1 : Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue

Page 30 de la Charte du Parc : « [...] les communes s'engagent à prendre en compte avec la meilleure attention possible cette trame et ce réseau écologiques dans leurs documents de planification et d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets d'aménagement du territoire. »

L'Atlas de la Biodiversité Communale a permis de réaliser une cartographie de la Trame Verte et Bleue de la commune à partir d'inventaires réalisés par Bretagne Vivante et par le PNR Golfe du Morbihan. Ces données ont été utilisées pour définir la TVB dans le PLU. La commune de SAINT-AVÉ possède une trame verte et bleue qui maille son territoire et qui s'appuie sur le réseau hydrographique, les landes, le bocage et les boisements.

L'OAP thématique « Trame verte, bleue et noire » (TVBN) prévoit la préservation de la coupure verte située au sud-ouest de la commune afin de maintenir un corridor de déplacement pour la faune. Cet élément soutient la protection de la trame verte et bleue définie dans le zonage N.

L'OAP TVBN prévoit un volet trame noire qui distingue 2 niveaux : la trame noire identifiées cartographiquement qui concerne exclusivement les espaces en dehors des enveloppes urbaines et l'ensemble de la commune. Les dispositions portent exclusivement sur la maîtrise de l'éclairage.

Le Parc a accompagné la prise en compte de la protection et de la restauration des trames noires dans le PLU. Des propositions de traductions ont été faites. Seules les propositions de rédactions dans l'OAP thématique TVBM concernant les éclairages ont été reprises.

⇒ A titre de recommandations :

Concernant la trame noire :

**La commune est invitée à renforcer la protection et le renforcement de la trame noire au sein des enveloppes urbaines au-delà des recommandations faites par l'OAP thématique TVBN.**

**Il est en particulier possible de mettre en place des emplacements réservés « continuités écologiques nocturnes ».** En effet, selon l'article L.151-41, « le règlement peut aussi délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...) des emplacements réservés (...) aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (...) ». La collectivité pourrait mobiliser cet outil pour acquérir des terrains inclus dans une continuité écologique qu'elle souhaite maintenir ou restaurer.

**Aussi, la commune pourrait réviser son Règlement Local de Publicité (RLP) pour lutter davantage contre la pollution lumineuse liée aux enseignes et à la publicité.** En effet, le RLP en vigueur approuvé en 2011 est resté dans sa rédaction d'avant les lois Grenelle de 2010. L'article 18 de la loi Climat et résilience permet notamment aux communes de renforcer les prescriptions relatives aux publicités et enseignes lumineuses y compris à l'intérieur des vitrines en espaces commerciaux.

**7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels.**

Page 31 de la Charte du Parc : « *Les communes s'engagent à préserver leur maillage bocager dans les documents d'urbanisme.* »

Page 32 de la Charte du Parc : « *Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme l'ensemble des zones humides et fonds de vallées, soit dans un zonage naturel ou agricole naturel adapté, soit dans une trame adaptée.* »

Le règlement écrit impose des règles quant à la préservation des éléments linéaires. Les haies et boisements identifiés à l'inventaire bocager du PNR du Golfe du Morbihan sont protégés :

- au titre de l'article L151-23 du CU impliquant une demande de déclaration préalable en cas de suppression ou modification de l'élément ou du linéaire,
- des mesures de compensation sont définies dans l'OAP thématique « Trames vertes, bleues et noires »,

L'évaluation environnementale (p.22) précise que « *Les haies et boisements identifiés à l'inventaire bocager du PNR du Golfe du Morbihan sont protégés au titre de l'article L151-23 du CU* »

Il y a une différence entre les linéaires faisant l'objet d'une protection linéaire et celles identifiées dans l'état initial. En particulier les haies situées dans les espaces de protection de la trame bleue (cours d'eau et zones humides) ne font pas l'objet de protection au titre de l'article L151-23 du CU.

Les dispositions générales (p.12) précisent que : « *En raison des critères suivants, ne peuvent être arrachées :*

- Les haies\* faisant partie d'une ripisylve ou en bord de berge
- Les haies\* en bord de zones humides »

Aussi, les différentes fonctionnalités des haies (rôle hydraulique, paysager, écologique) seront considérées lors des demandes de travaux par la commission urbanisme.

L'annexe 8 mentionnée notamment dans Dispositions générales du PLU indiquant les fonctions des haies est annexée au règlement écrit du PLU arrêté.

Un emplacement réservé de 15 416 m<sup>2</sup> au sein du lit du Bilaire à Lesvellec est prévu pour la station d'épuration.

⇒ A titre de recommandations :

- L'ensembles des linéaires bocagers identifiés au diagnostic devraient être protégés au titre de l'article L151-23 du CU.
- En zones U, davantage de reliquats de haies bocagères et d'arbres remarquables ou à cavités favorables à la biodiversité devraient être protégés.
- Les linaires bordant les zones humides et constituant les berges des cours d'eau devraient aussi faire l'objet d'une protection linéaire au titre de l'article L151-23 du CU.
- La cartographie des fonctions des haies pourrait être ajoutée à l'OAP « Trame verte, bleue et noire » pour plus de lisibilité pour les pétitionnaires et les instructeurs ou commission urbanisme communales successives.

Article 8 : Agir ensemble pour le patrimoine naturel remarquable, emblématique et la nature ordinaire

8.3 : S'attacher à préserver la nature ordinaire.

Page 34 de la Charte du Parc : « Pour les boisements du territoire, de nature diverse, les communes s'engagent à préserver ces milieux, notamment au travers de leurs documents d'urbanisme. »

La commune n'est pas directement concernée par des ZNIEFF. Cependant elle se situe au sud de la ZNIEFF de type II (landes de Lanvaux) et de 4 ZNIEFF de type I (Camp de Meucon, Marais de Séné, Anse et Rive du Vincin, Tours d'Elven et bois de l'Argouet).

Concernant les dispositions prises pour préserver les espaces naturels, la commune propose de classer 79% de sa surface en zone « A » ou « N » (sous-secteurs compris).

⇒ A titre de recommandation :

Les bois de La terre rouge, Lesvellec et Kérozer sont identifiés en zones de réservoirs boisés dans la TVB élaboré par le Parc. Afin de préserver l'intégrité des boisements constituant des réservoirs de biodiversité de la sous-trame « boisement », ces derniers devraient faire l'objet de protection au titre des EBC ou des Espaces naturels à protéger pour leurs intérêts paysagers ou écologiques (L151-19 ou 23 du CU) sauf à ce que ces boisements fassent l'objet d'un plan simple de de gestion par exemple.

L'OAP TVBN indique que « En cas de plantation, il conviendra de favoriser la diversité des essences, et l'emploi d'essences adaptées au milieu (arbres d'alignement, haies, clôtures végétales, murs ou toitures végétalisées, définition des lieux en fonction de leur échelle d'entretien souhaitable... ».

La question des Espèces exotiques envahissantes n'est pas abordée, ni dans l'OAP TVBN ni dans celle traitant de la Qualité urbaine traitant des plantations.

⇒ A titre de conseil :

Au sein de l'OAP thématique TVBN ou Qualité Urbaine, il est recommandé de favoriser la diversité des essences et l'emploi d'essences adaptées au milieu mais il n'est pas fait mention des espèces végétales invasives. **Eu égard aux impacts environnementaux en jeu, la commune est invitée à intégrer cet enjeu en proscrivant les espèces invasives avérées comme potentielles listées par le Conservatoire Botanique National de Brest en 2016.**

Orientation 2 : préserver l'Eau, patrimoine universel

Article 12 : Contribuer au maintien et à la restauration des milieux liés aux écosystèmes aquatiques

12.2 : Favoriser la préservation des fonds de vallées.

Page 43 de la Charte du Parc : « *(Le Parc) veille à (la) prise en compte (des cours d'eau du territoire) et à leur intégration dans les documents d'urbanisme.* ».

Le territoire communal se présente globalement comme un vaste versant incliné vers le sud-ouest (littoral) et entaillé par plusieurs cours d'eau orientés nord-sud. Le territoire communal est concerné par 4 cours d'eau, Le Meucon, le Bilaire et ses affluents dont Le Parcarré, le Liziec et ses affluents, le Linuanten et le ruisseau de Gornay.

Les fonds de vallées sont majoritairement humides et les parties hautes au nord de la commune sont occupées par des milieux boisés, bocagers ou landicoles.

La trame humide reprend l'inventaire réalisé par la commune en 2009 et les zones à urbaniser ont fait l'objet d'un inventaire complémentaire (14 secteurs).

Le PLU intègre la préservation des zones d'expansion des crues et les continuités assurées par les cours d'eau (écologique, sédimentaire...) à travers différents outils :

- Les zones inondables identifiées ont été intégrées au règlement écrit et graphique,
- Le PLU renvoie aux dispositions du PPRI des bassins versants Vannetais,
- Les OAP sectorielles, lorsqu'elles sont incluses dans un périmètre de risque, identifient et protègent les espaces concernés,
- Une bande inconstructible autour des cours d'eau (35 m pour les zones A et N et 10m pour les zones U et AU) est inscrite dans le règlement écrit et graphique notamment afin de limiter les transferts de polluants vers les cours d'eau.

Article 14 : Intégrer le principe de l'utilisation rationnelle de l'eau dans chaque geste et chaque projet

14.2 : Développer une stratégie de récupération de l'eau pluviale

14.2.2 : Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales

Page 48 de la Charte du Parc : « *Les communes s'engagent à traduire ces exigences en matière de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme, à travers plusieurs indicateurs, par exemple :*

- *Le coefficient d'imperméabilisation des parcelles privées (article 4 des règlements de PLU),*
- *Le maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées (article 13 des règlements de PLU),*
- *La limitation des rejets dans le réseau collecteur (article 4 des règlements de PLU). »*

Le règlement écrit et les OAP sectorielles imposent une gestion des eaux pluviales sur l'emprise foncière du projet via des dispositifs de traitement et d'infiltration. Un coefficient d'imperméabilisation est instauré, tenant compte de la densité. Les modalités de son

application sont détaillées dans le règlement et l'OAP densification du PLU. Un coefficient de végétalisation de 30% sur les espaces libres est instauré sur certains secteurs.

Au sein des secteurs Uia, Uib1 et Uib2, le règlement fixe des Coefficients maximaux d'imperméabilisation de 80 à 90 %.

Au sein du secteur d'extension de Kermelin (zone AAUt), l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Le coefficient d'imperméabilisation maximal est de 80% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.

⇒ **A titre de conseil :**

Afin d'améliorer la qualité environnementale des zones d'activité et de réduire les risques de ruissellement et d'inondation, le règlement des zones Uia, Uib1 et Uib2 pourrait être amendé. En effet, **au sein des zones d'activités, la commune pourrait intégrer un coefficient de Pleine terre (PT) minimal.**

**Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du « Golfe du Morbihan »**

**Article 15 : Préserver les structures paysagères du territoire**

**Mesure 15.1 : Préserver les grands ensembles paysagers emblématiques du territoire.**

Page 50 de la Charte du Parc : « *Dans les espaces de "paysages emblématiques", les communes s'engagent, dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement, à s'inscrire dans une démarche d'urbanisation maîtrisée, accompagnée d'une réflexion fine sur les franges urbaines et leur intégration dans le paysage.* »

Le plan de Parc identifie un vaste secteur de « paysages emblématiques » qui couvre tout le tiers de la commune sur les parties nord et est de son territoire. Les espaces bâtis de Berval, Park Hayo, Tréhont, Le Petit Rulliac, le Hameau de Saint-Michel, Kerbotin, Lézélanec, Kéridorec, Lescouédec, Lissauz sont inclus dans ce vaste ensemble de « paysages emblématiques ».

Cette notion n'est pas reprise dans le PLU. Le règlement ne prévoit pas de règles pour protéger et encadrer les évolutions susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de ces paysages emblématiques.

⇒ **A titre de conseil :**

- La commune est invitée à **définir des objectifs de préservations et de maîtrise des évolutions des éléments structurants de ce paysage** pour en garantir l'intégrité et à les traduire réglementairement à travers les règlements écrits, graphiques, les OAP sectorielles ou thématiques du PLU.
- **Pour les secteurs urbains qui font l'objet d'un zonage Ubb, la commune est invitée à définir des règles pour le traitement qualitatif des franges urbaines** (typomorphologies bâties, densités, haies, espaces tampons, communs ...)

**Article 16 : Valoriser la diversité et la qualité paysagère du territoire**

**16.1 : Préserver les horizons et les ouvertures visuelles**

**16.1.1 : Conserver les "vues emblématiques" du Golfe**

Page 52 de la Charte du Parc : « *Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme ces ouvertures (les vues emblématiques) répertoriées (par le Parc).* »

**16.1.2 : Conserver les « vues remarquables » du Golfe**

Page 52 de la Charte du Parc : « Les communes s'engagent à faire figurer les sites identifiés dans l'ensemble des documents d'urbanisme et à prendre en compte dans leurs aménagements ces covisibilités. »

Le Plan de Parc identifie une « vue emblématique » au lieu-dit Mangolérien depuis lequel une partie du territoire de la commune de SAINT-AVÉ est visible.

16.4 : Retrouver des continuités entre les réseaux de routes et les paysages traversés

16.4.1 : Maintenir l'éveil aux paysages traversés par les routes

Page 55 de la Charte du Parc : « Le Parc met en place un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire. Les communes s'engagent à classer dans leurs documents d'urbanisme les éléments patrimoniaux de ces routes : haies, talus, murets... »

⇒ A titre de conseil :

Cette mesure s'appuie sur un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire, qui est en cours de réalisation. **Le classement des éléments patrimoniaux de ces routes : haies, talus, murets... sera à intégrer dans le PLU à l'occasion d'une modification ou d'une révision future.**

Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du « Golfe du Morbihan »

Article 18 : Préserver et valoriser les patrimoines culturels en réaffirmant l'identité du territoire

18.2 : Impulser des protections et des classements.

Page 61 de la Charte du Parc : « Les communes [...] s'engagent à mettre en œuvre les préconisations de préservation des patrimoines (de la DRAC) dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagement. »

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

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

Le camp de Kastel-Ker-Nevé est un site est classé depuis le 26 novembre 1973.

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

La collectivité ne prévoit pas de prescription architecturale, paysagère et patrimoniale au sein des sites patrimoniaux et dans les zones d'influences patrimoniales des éléments identifiés.

⇒ A titre de recommandation :

**La commune est invitée à envisager l'identification d'ensembles architecturaux patrimoniaux au titre de l'article L151-19 pour leur valeur paysagère permettant de soumettre leur destruction au dépôt d'un permis de démolir, d'orienter la qualité architecturale et paysagère de leur réhabilitation des bâtis qui se situent au sein de leur échelle d'appréhension.**

En effet, pour les réhabilitations et rénovations dans ces secteurs, le règlement pourrait prescrire de respecter le caractère du bâtiment existant et de prendre en compte le caractère du bâti environnant. Ceci passe par la mise en place de règles visant au respect des volumes, des matériaux, des proportions, des formes, des rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.). Pour les constructions neuves et extensions des projets, des règles pourraient être élaborées pour le respect des échelles (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), du caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), de la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, ...) notamment.

## AXE 2 : ASSURER POUR LE GOLFE DU MORBIHAN UN DEVELOPPEMENT SOUTENABLE :

Orientation 5 : assurer un développement et un aménagement durables du territoire

Article 21 : Contribuer à un aménagement cohérent du territoire préservant le climat

21.1 : Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et à la protection de l'atmosphère.

21.1.2 : Encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie

Page 70 de la Charte du Parc : « [...] les collectivités du Parc s'efforcent de mettre en œuvre les dispositifs suivants :

*[...] volet concernant la gestion énergétique dans les projets dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, notamment en introduisant des préconisations énergétiques dans les documents d'urbanisme, dans les règlements de lotissements et dans les cahiers des charges des ZAC en priorité pour des bâtiments "basse consommation". »*

Le PLU prévoit, dans les dispositions générales des AOP sectorielles, les dispositions suivantes visant à maîtriser les performances énergétiques des projets d'aménagements d'ensembles :

- « 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 ».

### ⇒ A titre de recommandation :

En particulier dans les secteurs d'aménagement (OAP) où il est envisagé l'essentiel de la production de logement en extension, la commune est invitée à renforcer les ambitions des futures opérations en matière de performance énergétiques. Ainsi, notamment, elle pourrait imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées à définir au titre des articles L151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme. A défaut une orientation thématique « Architecture et aménagements bioclimatiques » pourrait être élaborée pour améliorer la qualité thermique et la sobriété énergétique des constructions, réhabilitations et la résorption des îlots de chaleurs urbains par exemple.

21.2 : Anticiper le changement climatique

Page 71 de la Charte du Parc : « Le Parc incite les collectivités à planifier cette anticipation en engageant une démarche prospective pour un recul stratégique de l'urbanisation et des aménagements en bord de mer identifié comme vulnérable, pour une prise en compte dans les plans de prévention de risques, afin que la proximité de la mer reste un atout pour le territoire. »

La commune de SAINT-AVÉ est soumise à des situations de vulnérabilité face aux risques naturels, en particulier inondations et ruissellement et nuisances sonores.

Le règlement graphique permet de limiter le risque inondation en agissant sur deux aspects :

L'aléa inondation via :

- Une protection et une identification des zones humides pouvant limiter l'expansion des crues sur les zones urbanisées,
- Une identification et protection des haies pouvant jouer un rôle hydraulique, limitant les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et favorisant la rétention des eaux à la parcelle,

Les enjeux (santé des individus et biens économiques) en :

- Ciblant des secteurs de développement hors des zones inondables,
- Reportant le zonage du PPRi afin d'éviter l'urbanisation en secteur à risque

Concernant la limitation des nuisances, le règlement graphique délimite des marges de recul en lien avec des infrastructures routières générant des nuisances sonores.

⇒ **Les dispositions prises semblent en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.**

21.3 : Constituer une démarche partagée pour un aménagement cohérent du territoire

21.3.1 : Contribuer à une meilleure structuration multipolaire du territoire et la diversité des modes de déplacements

Page 72 de la Charte du Parc : « Les communes et les intercommunalités adhérentes s'engagent au sein de leur document d'urbanisme à préserver les coupures d'urbanisation pour assurer la cohérence entre les espaces naturels et pour identifier les différents pôles urbains du territoire. Elles préservent, restaurent et requalifient les "continuités naturelles" qui viennent jusqu'au cœur des agglomérations lorsqu'elles existent. Certaines de ces coupures d'urbanisation sont également des corridors écologiques fragilisés. »

Page 72 de la Charte du Parc : « Les structures adhérentes du Syndicat mixte du Parc s'engagent à mettre en place une réflexion sur les cheminements doux, et en particulier sur les itinéraires majeurs et/ou les itinéraires de traversée des espaces urbains qui doivent être mis en œuvre pour assurer la qualité des cheminements piétonniers et cyclables au sein de l'espace urbain. »

Un des enjeux majeurs de la commune est de favoriser l'émergence de véritables alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture et notamment le renforcement des déplacements doux sur son propre territoire. Le Plan de Déplacements Urbains de GMVA a fixé des modalités en la matière.

La commune intègre cet enjeu en :

- Favorisant le développement au principalement au sein de l'enveloppe urbaine
- Prescrivant dans certaines OAP sectorielles le raccordement aux infrastructures cyclables ou piétonnes,
- En mettant en place des emplacements réservés pour la création de pistes ou voies piétonnes ou cyclables. Les aménagements prévus s'appuient souvent sur les tracés des cours d'eau.

⇒ **Les dispositions prises répondent aux enjeux de structuration multipolaire du territoire et de promotion d'une diversité des modes de déplacements inscrits dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.**

## Orientation 6 : assurer une gestion économe de l'espace

### Article 22 : Assurer la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle du territoire

22.1 : Accompagner les collectivités membres pour préparer des documents d'urbanisme économes de l'espace au regard de la préservation des patrimoines et du climat

Page 75 de la Charte du Parc : « *L'objectif de maîtrise spatiale pour l'urbanisation future se traduit par un plafond de consommation des espaces naturels et agricoles de 0,5 % maximum du territoire classé, soit 353 hectares, pour la durée de la Charte. [...] (soit pour le SCoT de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération : 276 hectares pour les 24 communes dans le Parc). [...]* »

*Les communes et intercommunalités adhérentes s'engagent à tenir cet objectif et, pour ce faire, à mettre en œuvre une gestion économe de l'espace lors des révisions et modifications des documents de planification et d'urbanisme et à favoriser des opérations d'aménagement plus denses. Elles s'engagent à associer le Parc le plus en amont possible de ces démarches. »*

La population de Saint-Avé a connu une augmentation en moyenne de l'ordre de 179 habitants par an entre 2008 et 2018. Le scénario de développement retenu pour la commune de Saint-Avé est d'environ +1.49% par an de croissance démographique.

Ce scénario vise à atteindre 15 071 habitants en 2035, soit 3 176 habitants supplémentaires par rapport à 2019, soit environ 290 habitants par an.

Cet objectif de croissance aboutit à un besoin de 2100 logements supplémentaires entre 2019 et 2035. Toutefois, environ 632 logements ont déjà été construits entre 2018 et 2024, ce qui ramène le **besoin à 1 600 logements nouveaux**.

Sur la période 2011-2021, le MOS 2021 fait état que la commune a consommé 60 ha d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF). **Le diagnostic mentionne que 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%).

Depuis 2021, 10,69 ha ont déjà été consommés sur une enveloppe totale décennale envisagée de 30 ha (50% de la consommation au titre du MOS).

Pour concrétiser les projets prévus par le PLU, une consommation de 18,7 ha est envisagée, portant la consommation totale à **29,4 hectares entre 2021 et 2035**.

Le PLU prévoit, sur la période 2021-2035, soit sur 13 années, une consommation totale de 37,5 hectares.

⇒ **Les dispositions prises répondent aux enjeux de maîtrise de la consommation foncière inscrits dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.**

### 22.2 : Maîtriser l'évolution spatiale des bourgs et des villes

Page 77 de la Charte du Parc : « *Le Plan de Parc traduit cette orientation autour des bourgs au travers des "limites déterminées" et des "franges d'extension préférentielle de l'urbanisation", ainsi que des "villages structurants et espaces agglomérés" du territoire. [...] Les communes du Syndicat mixte du Parc s'engagent à maîtriser l'évolution spatiale* »

de leurs villes et leurs bourgs en fonction des indications figurant sur le plan de Parc. Elles s'engagent, à travers leur document d'urbanisme, à organiser leur développement selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain et en utilisant les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et à n'envisager d'extension que si l'urbanisation n'y trouve pas de place suffisante. »

Le PLU prévoit 3 secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine :

- La réalisation des ZAC en cours, représentant 600 logements ;
- L'extension par une zone 1AUa (OAP Jacques Brel),
- L'extension par une zones 1AUt (OAP Saint-Thébaud), à destination de l'industrie tertiaire, sur 3,8ha.

Le secteur d'extension à vocation d'habitat dit « Jacques Brel » se situent au nord-est du bourg. Il s'étend sur un tènement actuellement à vocation agricole.

Le secteur d'extension à vocation tertiaire est en continuité du secteur d'activité « Saint-Thébaud ».

Les secteurs d'extensions étaient d'anciennes zones à urbaniser dans le PLU en vigueur en 2014, date d'approbation de la Charte. Ils s'inscrivent donc au sein des enveloppes délimité par le Plan de Parc.

⇒ **Les dispositions prises répondent aux enjeux de maintien des « limites déterminées » inscrit dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.**

#### Article 23 : Construire une "culture de la densité" adaptée au contexte local

##### 23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes

Page 77 de la Charte du Parc : « Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine, en fonction du positionnement des communes dans l'organisation du territoire et compte-tenu de leurs caractéristiques. Ces objectifs d'intensité sont au nombre de 4 :

- *intensité forte A : tendre vers une augmentation globale de la densité de 3 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 35 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces centraux des "pôles centres" et des communes "pôles d'équilibre" du territoire (cf. article 21.3.1).*
- *intensité forte B : tendre vers une augmentation globale de la densité de 2 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 28 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces centraux des communes "pôles de proximité" et à la deuxième couronne de centralité des communes "pôles d'équilibre" du territoire.*
- *intensité moyenne : tendre vers une augmentation globale de la densité de 1 point sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 20 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces périphériques des centres.*
- *intensité faible : pas d'augmentation globale de la densité dans les espaces construits et tendre vers une densité moyenne de 10 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent à des espaces sensibles, souvent en proximité immédiate du littoral.*

Les communes s'engagent à mettre en œuvre des pratiques d'aménagement urbain contribuant à atteindre ces niveaux de densité. Il s'agit dans l'objectif de ce dispositif de :

- *privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat,*

- inscrire prioritairement les projets urbains à destination d'habitat en proximité des centres villes, centres-bourgs et pôles de quartier, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs. »

le PLU prévoit :

- Une densification « naturelle » dans les secteurs de friches ou les dents creuses, avec la création de 690 à 705 logements ;
- La réalisation des ZAC en cours, représentant 600 logements ;
- L'extension par une zone 1AUa (OAP Jacques Brel), avec 310 logements sur 9,2ha ; soit une densité de 35 logements par hectares.
- L'extension par une zones 1AUt (OAP Saint-Thébaud), à destination de l'industrie tertiaire, sur 3,8ha.

Le secteur est couvert par un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) qui vise à échelonner l'ouverture à l'urbanisation en particulier au regard de la réalisation des ZAC en cours. Cette servitude d'inconstructibilité temporaire permet à la commune de refuser les permis de construire dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global (article L. 151-41, 5°, du code de l'urbanisme).

Une OAP thématique « Densité » est élaborée. Elle vise à :

- « Assurer une intégration des nouvelles constructions dans le contexte urbain et paysager actuel,
- Gérer la densification, en termes de vues, d'intimité, de stationnement, de desserte, etc.
- Garantir une perméabilité des sols, dans un souci de prise en compte des risques naturels et du changement climatique, en lien avec les îlots de fraîcheur, la nature en ville, etc. »

L'OAP prescrit, dans le cas de division parcellaire, de conforter le front bâti et d'éviter l'urbanisation en drapeau. Les arguments de « pertes de marquage urbain », de création de vis-à-vis ou de risque de concurrence sur l'ensoleillement et la consommation d'espace par la création d'accès sont les arguments avancés.

L'OAP invite à favoriser la création d'une opération d'ensemble pour constituer un nouveau quartier en cœur d'îlot.

⇒ A titre de conseil :

Si l'objectif est louable de favoriser la réalisation d'opérations d'ensembles du point de vue de la qualité urbaine, il semble toutefois difficile à mettre en œuvre en l'absence d'outils de gestion foncière en particulier, compte tenu du fait qu'il est difficile de coordonner les initiatives privées et de faire coïncider les projets inter-parcellaires.

La commune est invitée à ne pas proscrire l'urbanisation en fond de parcelle.

La commune peut réaliser une OAP sectorielle sur les tissus urbains où le potentiel de division est le plus prononcé (date des constructions, implantations, taille des parcelles, sociologie des propriétaires ...) ou, à défaut préciser l'OAP « densité » en explicitant les cas d'urbanisation en fond de jardin possibles notamment en obligeant à la mutualisation des accès, en incitant à la mutualisation des stationnements ou en favorisant des réponses architecturales adaptées par exemple.

### 23.2 : Accompagner la structuration des "cœurs de vie"

Page 79 de la Charte du Parc : « Les communes s'engagent à permettre l'émergence d'une urbanisation génératrice d'une vie de proximité, dans le cadre d'un développement multipolaire. Elles s'engagent à privilégier la forme d'urbanisation

dense traditionnelle des bourgs, dont il convient de préserver la typologie urbaine, au moins dans les sites les plus centraux. Cette forme est reconnue par l'ensemble des acteurs comme étant génératrice de qualité urbaine. [...]

Les communes s'engagent à optimiser les espaces publics. Il s'agit dans cet objectif de :

- redéfinir les proportions des espaces publics et privés dans les différents contextes urbains,
- assurer les conditions d'émergence d'espaces publics de qualité,
- réfléchir sur la notion d'économie d'espace dans les espaces publics, à travers les notions d'usage, d'échelle, de fonctionnement et de mutualisation. »

La commune a fait le choix de reprendre l'OAP « Qualité urbaine » proposée par GMVA. Les questions d'intégration des futurs quartiers dans leur environnement, de connexion de ces derniers aux axes de déplacements (doux ou motorisés) et de traitement des espaces communs y sont abordées.

La commune a défini des OAP sectorielles pour chaque nouveau secteur d'urbanisation afin de favoriser leur structuration. Selon les secteurs, elles imposent des objectifs en matière d'accès et de desserte, de protection des éléments constitutifs du paysage ou de l'environnement, de densité et de mixité fonctionnelle et typologique.

⇒ **Les dispositions prises répondent aux enjeux de qualité urbaine inscrits dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.**

### 23.3 : Faire évoluer la structuration des zones d'activités

Page 80 de la Charte du Parc : « Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration des zones d'activités, inscrites au PLU et au SCOT et étant aménagées ou en cours d'aménagement (cf. notice p. 125). [...] Ils sont au nombre de 4 :

- intensité forte : atteindre une densité minimale de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare,
- intensité moyenne : atteindre une densité minimale de 2200 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare,
- intensité faible : atteindre une densité minimale de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare,
- intensité variable : tendre vers une densité optimum, appréciée au cas par cas et adaptée à la nature de l'activité (maritime, industrielle, logistique...) dans le cadre d'une concertation engagée entre les collectivités membres du Syndicat mixte du Parc.

Les communes et les intercommunalités s'engagent à travers leur document d'urbanisme et de planification à une organisation des zones d'activités selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain. Il s'agit pour chaque zone d'activités de s'engager à l'utilisation du foncier disponible. Chaque commune n'envisage d'extension ou de création que dans la mesure où ses propres zones d'activités sont optimisées. Les collectivités membres du Syndicat mixte, au titre de leurs compétences, mettent en œuvre des pratiques d'aménagement contribuant à atteindre ces objectifs d'intensité. »

La commune de Saint-Avé comprend 6 zones d'activités : le Kermelin, Saint-Thébaud, le Champ des Oiseaux, les Trois Rois, Le Poteau et le Poteau Nord.

Une étude de requalification et de densification de la zone de Kermelin est en cours, menée par GMVA.

Les zones commerciales des Trois (3,8 ha), du chant des oiseaux (16,9 ha) ne présentent pas de possibilité de densification

La zone du Poteau nord (30ha) est en cours de commercialisation

La zone tertiaire de Saint-Thébaud (8,3 ha) comprend encore 2 parcelles à commercialiser et une extension sur 3,7 ha est prévue.

Le Plan de Parc localise :

- deux secteurs d'activité où une intensité forte est attendue. Il s'agit d'atteindre une densité minimale de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare. Les zones du Poteau et de Pont Silo en limite est,
- un secteur d'activité où une intensité moyenne est attendue. Il s'agit d'atteindre une densité minimale de 2200 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare.

Le règlement écrit des secteurs Uib1 et Uib2, Uia, Uta et en particulier 1AUt doivent permettre une optimisation foncière des parcelles.

Sur ces deux secteurs, le règlement ne prescrit pas les coefficients d'emprises au sol (C.E.S.) mais il permet un coefficient maximal d'imperméabilisation de 80 à 90 %.

Le village d'activités du Poteau nord a fait l'objet d'une procédure de ZAC et un cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et paysagères s'impose.

⇒ A titre de conseil :

**Pour répondre aux objectifs d'intensité, de structuration, de densité et de qualité urbaine des ZAE inscrits dans la Charte, la commune, en lien avec l'EPCI, aurait pu :**

- **Réaliser une analyse prospective de tous les parcs d'activités existants et en particulier des plus anciens** : historique, nombre d'entreprises, type d'activités, spécificités, rotation arrivées/départs ... besoin et offre, demande, volontés politiques ...
- **Rechercher une optimisation des espaces économiques notamment par l'identification du potentiel foncier** en densification, en dents creuses et en renouvellement urbain,
- **Elaborer une OAP sectorielle pour améliorer la qualité environnementale et paysagère** des zones d'activités même existantes,
- **Annexer une charte de qualité environnementale, architecturale et paysagère pour chaque zone d'activité** existante ainsi qu'à venir.

#### Article 24 : Encourager la maîtrise foncière

##### 24.1 : Soutenir les politiques locales d'acquisition foncière

Page 80 de la Charte du Parc : « Les communes et intercommunalités étudient et proposent une stratégie foncière pour leur territoire dans une perspective de développement durable. Elles s'appuient pour cela sur la hiérarchisation des priorités d'aménagement, sur la définition préalable des localisations les plus pertinentes pour accueillir toute opération et sur une connaissance du potentiel foncier de chaque commune, ainsi que sur l'analyse d'expériences extérieures. [...] La généralisation du recours aux opérations d'ensemble doit être favorisée. »

Les terrains concernés par les OAP sectorielles devront faire l'objet de permis de construire ou de permis d'aménager portant sur le périmètre d'une phase le cas échéant ou sur la totalité de l'assiette concernée par l'OAP.

Le montage opérationnel des principales zones d'extension à destination d'habitat n'est pas précisé. La commune de SAINT-AVÉ ne semble pas être propriétaire du foncier du secteur.

## Article 25 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine, sociale et générationnelle

### 25.1 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine

Page 82 de la Charte du Parc : « Les communes et intercommunalités adhérant au Parc intègrent ces problématiques dans l'élaboration de leurs documents de planification. Il s'agit dans cette mesure de :

- mettre l'accent sur le développement et le renforcement des pôles de proximité, des "cœurs de vie", à l'échelle des quartiers et des bourgs, avec un développement proportionnel à l'attractivité des pôles concernés (ville centre, pôles d'appui, pôles de proximité, petites communes).
- renforcer des pôles commerciaux répartis de manière harmonieuse sur l'ensemble du territoire afin de favoriser les pôles d'appui et de limiter ainsi les besoins de déplacements vers les agglomérations centres. Certaines zones commerciales anciennes pourraient aujourd'hui faire l'objet d'une réflexion sur leur évolution possible. »

La municipalité a instauré une servitude de linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Elle distingue un linéaire commercial souple et un linéaire commercial strict. Cette servitude interdit le changement de destination en logement des rez-de-chaussée commerciaux des bâtiments concernés le long de ces linéaires, dans le bourg.

A la différence du linéaire commercial souple qui autorise le changement de destination vers les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services avec accueil d'une clientèle », le linéaire dit « strict » n'autorise que le changement de destination pour la création de commerce liés à l'Artisanat et commerce de détail exclusivement.

- ⇒ Les dispositions prises répondent aux enjeux de mixité urbaine inscrits dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.

### 25.2 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale et générationnelle

Page 82 de la Charte du Parc : « Les communes adhérentes intègrent le principe de mixité sociale dans leurs documents d'urbanisme pour permettre une diversification des offres immobilières. Il s'agit par cet objectif de proposer également des logements sociaux en cohérence avec les typologies des communes :

[...] • en prenant en compte les objectifs des PLH quand ils existent

[...] • en utilisant les emplacements réservés dans les zones urbaines. »

La Commune est couverte par le Programme Local de l'Habitat - PLH de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération couvrant la période 2019-2024. Il fixe un objectif de 110 logements par an soit 660 logements sur la durée du PLH.

Le PLU prévoit la production de 2 100 logements entre 2019 et 2024, soit environ 130 par an, un nombre de logements annuel supérieur aux objectifs définis par le PLH.

Sur les secteurs d'OAP, il est généralement attendu des projets au minimum 25% de logements sociaux représentant au minimum de 20% de la surface réservée à la construction. Une mixité des typologies des logements est également attendue : petits, moyens et grands logements.

- ⇒ Les dispositions prises semblent répondre aux enjeux de mixité sociale inscrits dans la Charte. Si elles sont compatibles avec le PLH en vigueur, elles n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.

## Article 26 : Favoriser la qualité urbaine

## 26.2 : Favoriser le respect du patrimoine bâti

Page 84 de la Charte du Parc : « Dans ce cadre, il (le Parc) assiste les communes pour formaliser des règles de préservation et de mise en valeur, qui pourront être intégrées aux règlements de PLU. Le règlement peut ainsi formuler des préconisations permettant d'articuler bâti neuf et ancien, en travaillant sur des hauteurs, des formes d'implantation, des rythmes de façades... »

Le projet de PLU comporte plusieurs règles qui, en se superposant, permettent d'encadrer l'insertion des futures constructions dans leur environnement :

- les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (toitures, façades et matériaux, clôtures),
  - les préconisations relatives aux traitements environnemental, paysager, des abords des constructions qui renvoient aux OAP thématiques « Qualité urbaine »
  - des dispositions communes dans le règlement écrit qui concernent des recommandations architecturales sur les toitures et les antennes et paraboles,
  - la protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme de 95 éléments patrimoniaux,
- ⇒ **Les dispositions prises répondent aux enjeux de qualités architecturales et d'articulation du bâti neuf avec les tissus anciens inscrits dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.**

## AXE 3 : METTRE L'HOMME AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE « GOLFE DU MORBIHAN »

Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres

Article 27 : Accompagner les activités primaires pour un respect des équilibres naturels et un aménagement cohérent du territoire

27.1 : Contribuer à maintenir les usages maritimes dans le respect d'autrui et de l'environnement marin.

27.1.2 : Accompagner la profession conchylicole

Page 89 de la Charte du Parc : « Le Syndicat mixte du Parc, en liaison avec les services compétents et par convention cadre avec l'Etat, contribue à préserver l'activité conchylicole principalement lors de l'accompagnement de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme et lors d'aménagements modifiant le cadastre conchylicole. »

La commune n'étant pas littorale, elle n'est pas concernée pour cette mesure.

27.2 : Maintenir et favoriser une agriculture durable, partenaire du territoire "Golfe du Morbihan"

27.2.1 : Contribuer au maintien des espaces à vocation agricole sur tout le territoire

Page 91 de la Charte du Parc : « Les communes du Parc s'engagent lors des révisions des documents d'urbanisme à faciliter le maintien des structures et de l'activité agricole, en veillant aussi à préserver la diversité de milieux et d'activités, en respectant les orientations de la "Charte Agriculture et Urbanisme". »

Le rapport de présentation se base sur un diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2022.

Sur 22 d'exploitations recensées, 11 sont des exploitations professionnelles. L'activité compte 25 chefs d'exploitation et 9,5 ETP salariés.

Les 13 exploitations recensées comme « non-professionnelles » sont portées par des doubles actifs et concernent principalement des activités de loisir équestre.

Concernant les installations, la commune compte :

- 3 installations dont 2 en association et 1 en création.

2 projets d'installation en cours avec des projets agricoles multi-production (Association maraichage, hébergement et agro-tourisme et Pension équestre et élevage caprin).

Seulement 20% de la surface communale est dédiée à l'agriculture. Sur 752 hectares de surfaces agricoles, 69 ha sont occupés par des exploitations dont le siège n'est pas sur la commune.

Depuis 2011, la superficie des zones agricoles a diminué d'environ 10 ha.

Le PLU arrêté propose les évolutions suivantes :

- Suppression du zonage Ab représentant 401,5 ha strictement protégé où les dérogations à la construction n'étaient pas permises,
- Suppression de zones à urbaniser,
- Des secteurs de landes ou de boisement classés en N1a et Nf,
- La suppression des sous-secteurs de hameaux en Nh reclassés en A ou N

Le PLU peut, en application de l'article L.151-11,2° du Code de l'urbanisme « 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. »

Au total, 23 bâtiments sont identifiés au règlement graphique pour pouvoir changer de destination et pouvoir faire l'objet d'habitation. 2 changements de destination sont possibles pour une vocation économique.

#### ⇒ A titre de recommandations

Pour répondre aux conditions de dérogation à la constructibilité (ici par changement de destination) et s'assurer que le changement de destination de chacun des 25 bâtiments identifiés au règlement graphique ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il s'agit de veiller à :

- limiter les possibilités de changement de destination aux seuls bâtiments n'étant pas situés dans le périmètre de réciprocité des sièges d'exploitations agricoles (en particulier d'élevage),
- limiter les possibilités d'extension à une surface de plancher ou à un nombre de logements limité pour des questions de maîtrise des déplacements, de capacité des réseaux etc. ...
- évaluer, pour chaque bâtiment repéré, les risques de conflits d'usages et de limitation des potentiels agricoles (épandages, ...),
- décrire, pour chaque bâtiment repéré, les éléments justifiant la qualité architecturale et patrimoniale et donc des conditions d'évolutions des enveloppes bâties (volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux, ...) ceci pour garantir leur caractère architectural et patrimonial.

### Article 28 : Promouvoir une démarche de tourisme durable exemplaire

28.2 : Tendre vers une offre de tourisme de qualité

28.2.2 : Promouvoir une offre touristique labellisée

Page 96 de la Charte du Parc : « Afin d'assurer le maintien d'un tissu hôteur au cœur des bourgs et des villes, les communes s'engagent à inscrire un zonage approprié dans les documents d'urbanisme. »

La commune a obtenu le label station verte en décembre 2020.

Le PLU actuel de 2011 comprenait une seule zone Nt dédiée au tourisme de 0,1 ha. Une zone dédiée au Château de Beauregard et aux activités nécessaires à une valorisation touristique du site de 2,6 ha recouvre le terrain d'assiette du château. Le projet de PLU prévoit plusieurs STECAL dont une zone Nt de 1,5ha qui fait l'objet aussi d'un emplacement réservé.

La parcelle concernée est actuellement cultivée. L'évaluation environnementale précise que cette zone est dédiée à l'installation d'une future aire de camping-car et à un nouveau cimetière. L'évaluation environnementale soulève que le secteur, isolé et donc difficilement accessible à pied, s'étend sur des terres agricoles et n'a pas de lien fonctionnel avec le tissu urbain. L'étude précise que l'impact sur la consommation de terres agricoles est important.

⇒ **A titre de conseil :**

**La commune est invitée à envisager la construction de l'aire de camping-car en renouvellement urbain ou sur le site de l'ancienne carrière au nord du plan d'eau.**

---

## Conclusion

---

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 du CU et à l'article article L. 333-1 VI du code de l'environnement, le projet de PLU de la commune de SAINT-AVÉ, arrêté par délibération du conseil municipal du 3 octobre 2024, a été transmis pour avis au Parc naturel régional du Golfe du Morbihan le 14 octobre 2024.

Plusieurs recommandations et conseils sur le projet de PLU sont formulés dans ce présent avis.

Les recommandations portent sur des engagements des communes à traduire, à travers les politiques qu'elles mènent, les orientations et mesures de la charte. Ces recommandations portent sur :

- La préservation de la Trame noire, des maillages naturels et des réservoirs de biodiversité de la sous-trame « boisement », (cf. Avis détaillé p.6 et 7),
- La préservation et la valorisation des patrimoines culturels et en particulier architecturaux et de leurs abords (cf. Avis détaillé p.10),
- Le renforcement des performances énergétiques et environnementales des constructions et des aménagements dans les principaux secteurs d'OAP en extension en particulier (cf. Avis détaillé p.11),
- L'assurance que chacun des 25 changements de destination rendus possibles ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (cf. Avis détaillé p.20),

Les conseils portent principalement sur la justification des choix ou sur des transpositions de mesures à améliorer pour parfaire le projet de PLU. Ces observations portent sur :

- la justification de compatibilité du projet de PLU au regard de la Charte de Parc en tant que document de planification de rang supérieur et l'amendement du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale,
- La maîtrise de l'introduction et de la propagation des Espèces exotiques envahissantes,

- La préservation des caractéristiques du paysage en cohérence avec le plan de Parc et en particulier la maîtrise des espaces ouverts et des franges des hameaux (cf. Avis détaillé p.9),
- La construction d'une "culture de la densité" adaptée au contexte local et la densification des fonds de jardin (cf. Avis détaillé p.15),
- La promotion d'une démarche de tourisme durable exemplaire et le maintien des espaces agricoles en particulier en envisageant la création du cimetière et de l'aire de camping-car sans consommation d'ENAF ni artificialisation, (cf. Avis détaillé p.21),
- L'amélioration de la qualité environnementale et la réduction des risques de ruissellement et d'inondation au sein des zones d'activités existantes ou en extension.

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, la Commission Aménagement et Urbanisme du 10 décembre 2024 a décidé d':

- ⇒ **Emettre** un avis favorable sur la révision du PLU de SAINT-AVÉ assorti de quatre recommandations et de six conseils.

# Commission Paysage & Urbanisme

- 10 décembre 2024 -

Ronan LE DELEZIR, Président du Parc en charge de l'Urbanisme et du Paysage  
Sophie GIRAUD, Référente Pôle Développement, Aménagement et Transitions  
Julien MARCEAU, Chargé de Paysage et Urbanisme - Paysagiste-concepteur DPLG





# Ordre du jour

- Avis sur le PLU de la communauté de Saint Avé,
- Observatoire photographique des Paysages : présentation des résultats de valorisation,
- Film documentaire « La part du paysage »,
- Retour d'actualité sur les travaux de restauration des mares,
- Présentation du cahier des charges pour les travaux d'agroforesterie
- Retour sur l'études des landes,
- Questions diverses.

Une autre vie s'invente ici

# Avis sur le projet de Révision du PLU de Saint-Avé



## La Charte et les PLU

Même en présence d'un SCoT dit « intégrateur », les membres signataires de la Charte, au titre du Code de l'Environnement, ont un engagement à mettre en œuvre les dispositions qu'ils ont approuvé et partagent la responsabilité de sa mise en œuvre.

« L'État et les collectivités territoriales ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant approuvé la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte *dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent, ainsi que, de manière périodique, l'évaluation de la mise en œuvre de la charte et le suivi de l'évolution du territoire.* »

(Article L. 333-1 VI du code de l'environnement, issue des dispositions de la loi ALUR)



## Les observations formulées peuvent être de trois niveaux :

### - Réserve :

Proposition qui vise à revoir une disposition réglementaire qui risque d'aller à l'encontre de la mise en œuvre de la Charte ;

### - Recommandation :

Point visant à améliorer la traduction des orientations, mesures et engagements de la commune à mettre en œuvre la charte ;

### - Conseil :

Suggestion d'amélioration du document visant à consolider le projet communal ou de vigilance à avoir sur la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Les points qui n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc ne sont pas abordés dans cette présentation mais leur compatibilité est explicitée dans l'avis formel



# Contexte de la révision

## - Historique de la planification communale :

La commune de SAINT-AVÉ dispose actuellement d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé en 2005. Il a été modifié en septembre 2006 puis en mars 2007.

Le PLU en vigueur a été approuvé en décembre 2011 puis il a été modifié à deux reprises, en janvier 2013 et en décembre 2016.

Par délibération en date du 31 mars 2022, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Le 4 octobre 2024, le conseil a arrêté son projet de PLU:

Par courrier reçu 14 octobre 2024, la commune a sollicité l'avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan.

Le PLU en vigueur a été approuvé avant le décret de création du PNR et l'approbation de la Charte



# La commune et son contexte

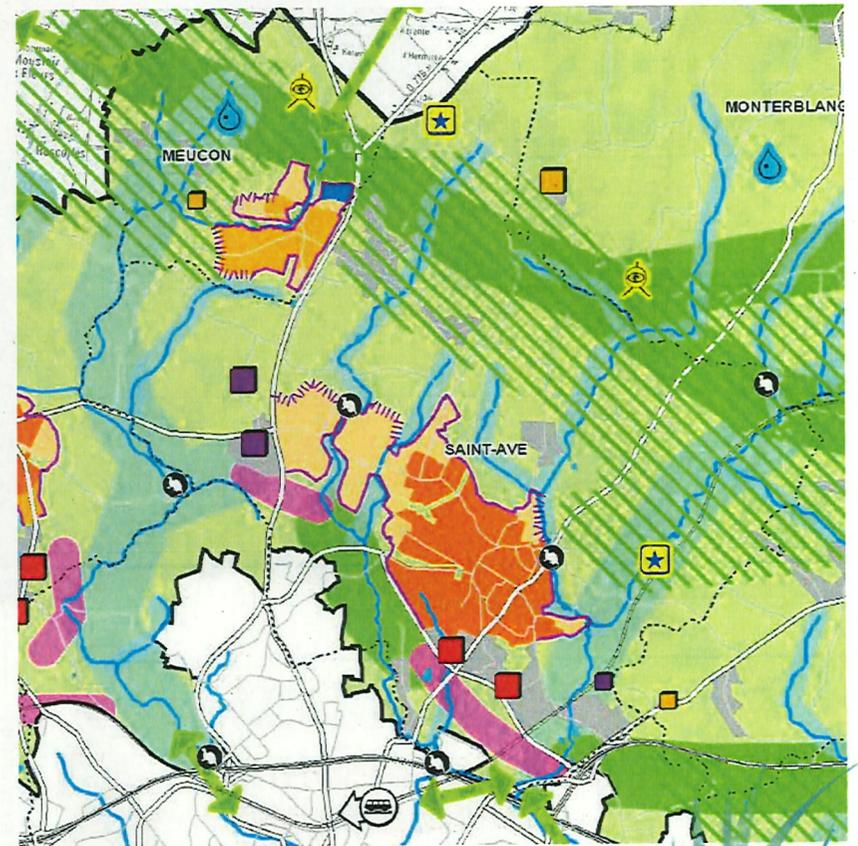
Saint Avé est une commune du bassin urbain de Vannes de 11 927 habitants (Insee au 1er janvier 2021) située sur le Golfe du Morbihan.

Sa superficie est de 2 609 ha. Elle est à l'interface entre l'agglomération de Vannes et les Balcons du Golfe ou Landes de Lanvaux au nord.

La commune est concernée pour partie de son périmètre (97%) par la Charte du Parc du Golfe du Morbihan.

Les espaces urbanisés en continuité de l'enveloppe urbaine de Vannes (Zone d'Activité de Park Avenue, Les Trois Rois, Coédigo Malenfant) ne sont pas labellisés « Parc naturel régional ».

Au sein de l'organisation territoriale de l'agglomération, Saint-Avé constitue un pôle du cœur d'agglomération.

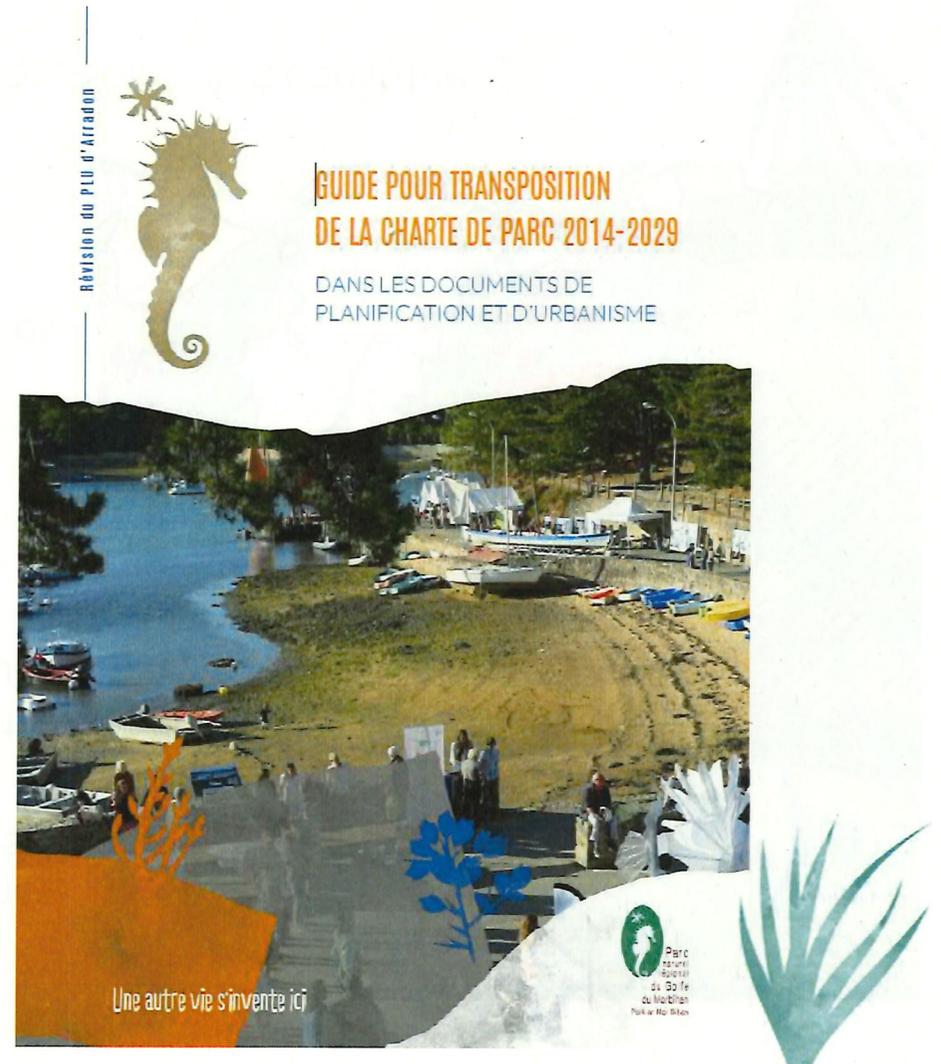


# Analyse du PLU de Saint-Avé

⇒ A titre de conseil :

La Charte comprend 32 dispositions pertinentes à transposer dans les documents de planification.

En vue de consolider le PLU, les rédactions de l'évaluation environnementale et du rapport de présentation (1d Justification) devraient être amendées et préciser notamment la manière dont ont été traduits les 32 engagements de la commune en matière de planification.

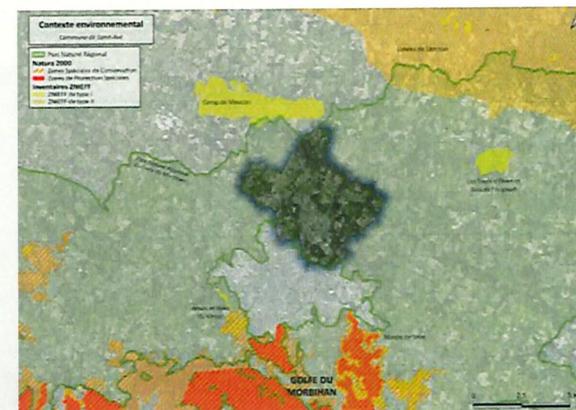


# Analyse du PLU

**Orientation 1:** Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan »

Article 6 : Consolider le cœur de biodiversité en facilitant la mise en œuvre des **dispositifs de protection**

*« Les communes et intercommunalités membres soutiennent les objectifs de préservation et de gestion du patrimoine naturel portés par chacun de ces dispositifs (de protection) concernant leur territoire et participent, au titre de leurs compétences [...] à leur prise en compte dans leurs documents d'urbanisme et de planification. »*



L'élaboration du schéma départemental des espaces naturels sensibles a toutefois permis d'identifier le site de la « lande de Kerbotin et du Camp de César »

La commune a identifié le secteur par un zonage spécifique N1a : « Zone naturelle dédiée aux landes ». En sous-secteur N1a, le règlement prescrit que « les clôtures permanentes ou temporaires doivent permettre le passage de la petite faune ».

Cette disposition est en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte.



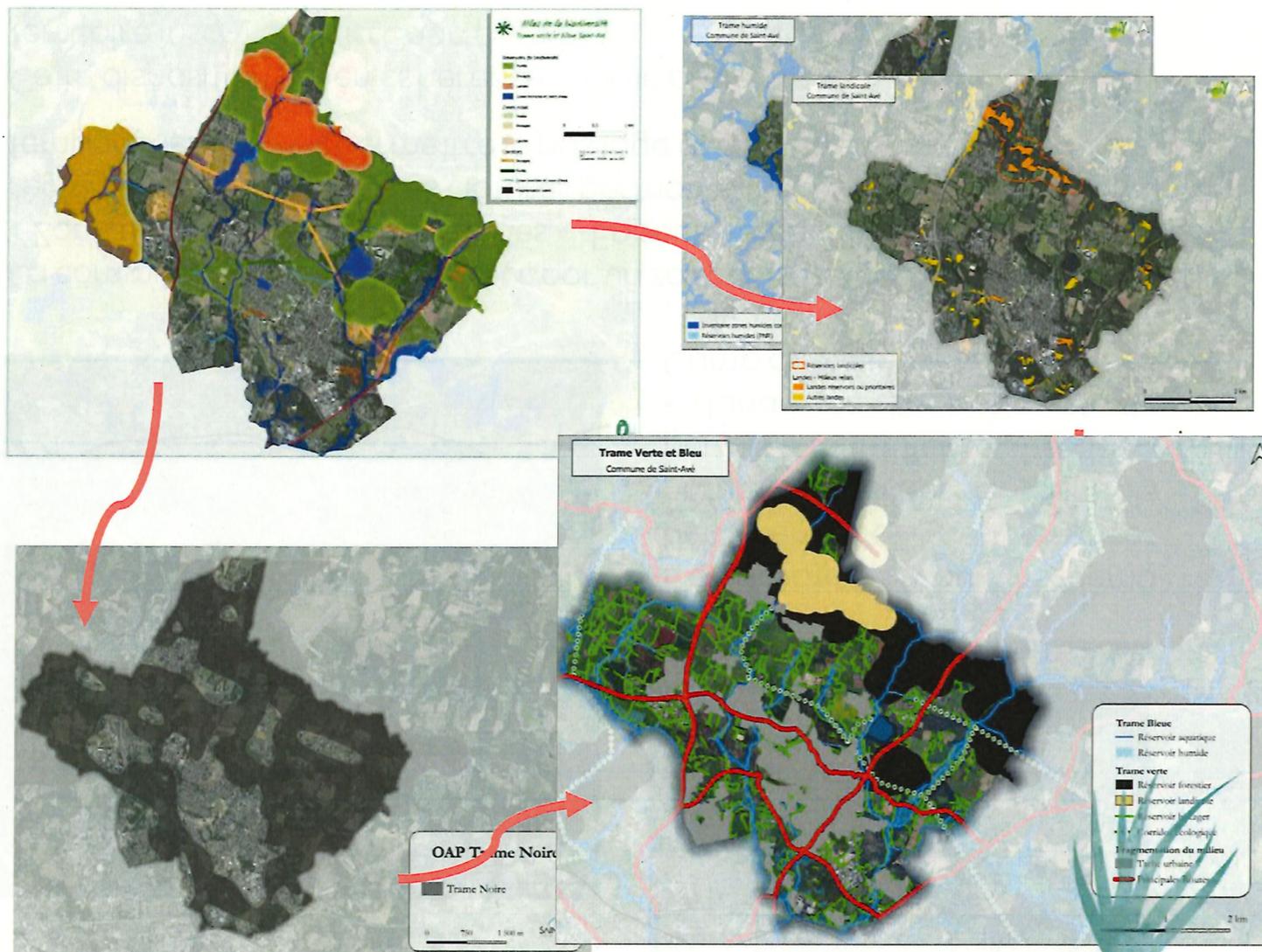
# Analyse du PLU

Article 7 : et Bleue, les corridors écologiques et les maillages naturels

7.1 : Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques.

7.1.1 : Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue

Page 30 de la Charte du Parc : « [...] les communes s'engagent à prendre en compte avec la meilleure attention possible cette trame et ce réseau écologiques dans leurs documents de planification et d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets d'aménagement du territoire. »



# Analyse du PLU

**Article 7** : et Bleue, les corridors écologiques et les maillages naturels

7.1 : Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques.

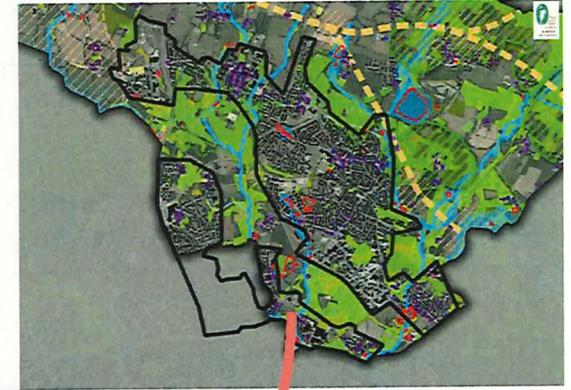
7.1.1 : Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue

Page 30 de la Charte du Parc : « [...] les communes s'engagent à prendre en compte avec la meilleure attention possible cette trame et ce réseau écologiques dans leurs documents de planification et d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets d'aménagement du territoire. »

⇒ A titre de recommandation :

La commune est invitée à renforcer la protection et le renforcement de la trame noire au sein des enveloppes urbaines au-delà des recommandations faites par l'OAP thématique TVBN.

- Il est en particulier possible de mettre en place d'emplacements réservés « continuités écologiques nocturnes ». En effet, selon l'article L.151-41, « le règlement peut aussi délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...) des emplacements réservés (...) aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (...) ». La collectivité pourrait mobiliser cet outil pour acquérir des terrains inclus dans une continuité écologique qu'elle souhaite maintenir ou restaurer.
- Aussi, la commune pourrait réviser son Règlement Local de Publicité (RLP) pour lutter davantage contre la pollution lumineuse liée aux enseignes et à la publicité.



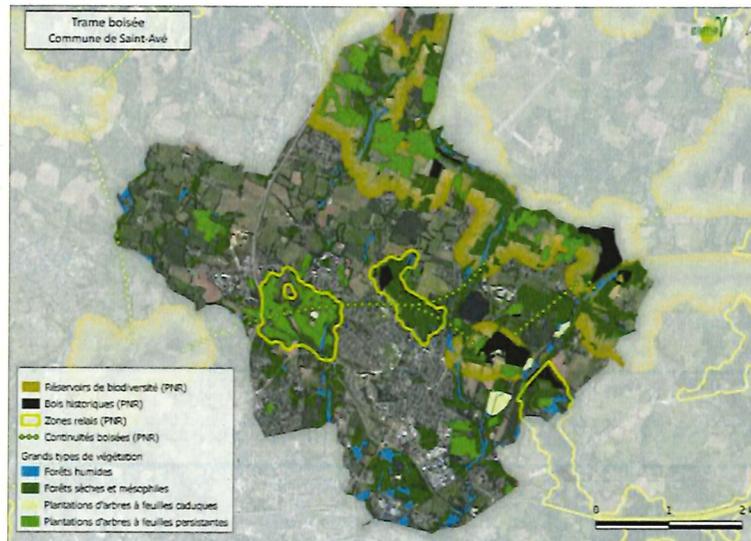
# Analyse du PLU

Article 7 : et Bleue, les corridors écologiques et les maillages naturels

7.1 : Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques.

7.1.1 : Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue

Page 30 de la Charte du Parc : « [...] les communes s'engagent à prendre en compte avec la meilleure attention possible cette trame et ce réseau écologiques dans leurs documents de planification et d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets d'aménagement du territoire. »



⇒ A titre de recommandation :

Les bois de La terre rouge, Lesvellec et Kérozer sont identifiés en zones de réservoirs boisés dans la TVB élaboré par le Parc.

Afin de préserver l'intégrité des boisements constituant des réservoirs de biodiversité de la sous-trame « boisement », ces derniers devraient faire l'objet de protection au titre des EBC ou des Espaces naturels à protéger pour leurs intérêts paysagers ou écologiques (L151-19 ou 23 du CU) sauf à ce que ces boisements fassent l'objet d'un plan simple de de gestion par exemple.



# Analyse du PLU

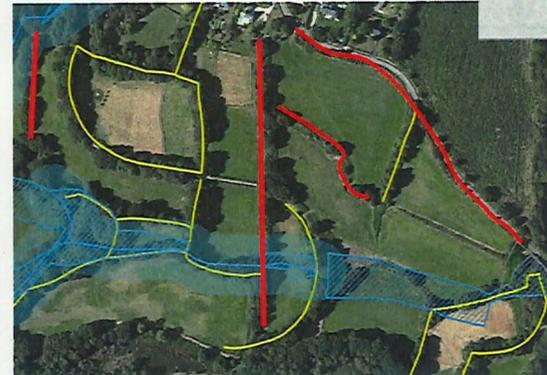
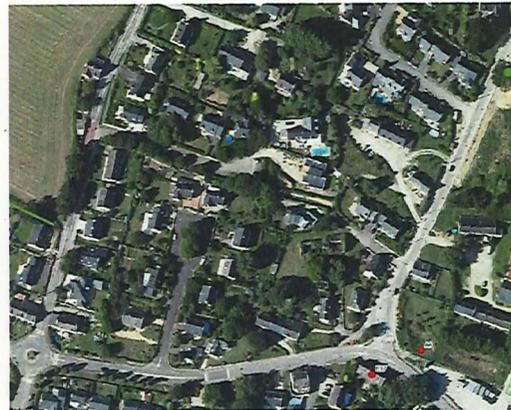
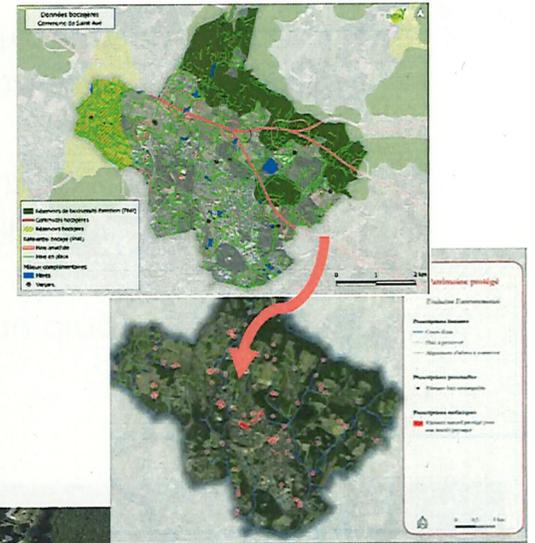
**Orientation 1:** Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan »

7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels.

« Les communes s'engagent à préserver leur maillage bocager dans les documents d'urbanisme. »

« Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme l'ensemble des zones humides et fonds de vallées, soit dans un zonage naturel ou agricole naturel adapté, soit dans une trame adaptée. »

L'ensemble des haies bocagères inventoriées ne sont pas protégées par une prescription linéaire



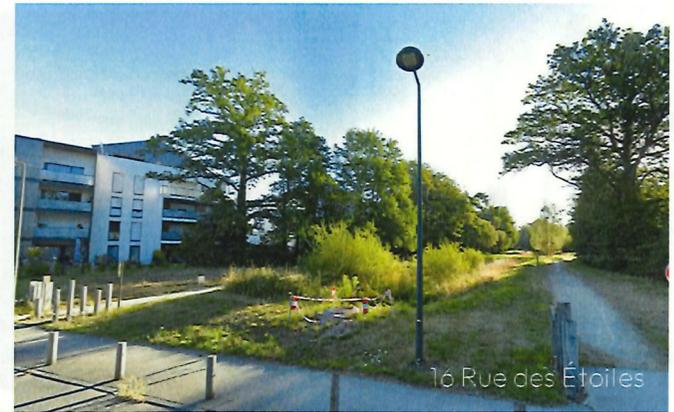
# Analyse du PLU

**Orientation 1:** Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan »

7.2 : Contribuer à la conservation des **maillages naturels**.

*« Les communes s'engagent à préserver leur maillage bocager dans les documents d'urbanisme. »*

*« Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme l'ensemble des zones humides et fonds de vallées, soit dans un zonage naturel ou agricole naturel adapté, soit dans une trame adaptée. »*



⇒ A titre de recommandations :

- L'ensemble des linéaires bocagers identifiés au diagnostic devraient être protégés au titre de l'article L151-23 du CU.
- En zones U, davantage de reliquats de haies bocagères et d'arbres remarquables ou à cavités favorables à la biodiversité devraient être protégés.
- Les linéaires bordant les zones humides et constituant les berges des cours d'eau devraient aussi faire l'objet d'une protection linéaire au titre de l'article L151-23 du CU.
- La cartographie des fonctions des haies pourrait être ajoutée à l'OAP « Trame verte, bleue et noire » pour plus de lisibilité pour les pétitionnaires et les instructeurs ou commission urbanisme communales successives.



## Analyse du PLU

**Article 7** : et Bleue, les corridors écologiques et les maillages naturels

7.1 : Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques.

7.1.1 : Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue

Page 30 de la Charte du Parc : « [...] les communes s'engagent à prendre en compte avec la meilleure attention possible cette trame et ce réseau écologiques dans leurs documents de planification et d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets d'aménagement du territoire. »

⇒ A titre de recommandation :

La commune est invitée à renforcer la protection et le renforcement de la trame noire au sein des enveloppes urbaines au-delà des recommandations faites par l'OAP thématique TVBN.



- Il est en particulier possible de mettre en place d'emplacements réservés « continuités écologiques nocturnes ». En effet, selon l'article L.151-41, « le règlement peut aussi délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...) des emplacements réservés (...) aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (...) ». La collectivité pourrait mobiliser cet outil pour acquérir des terrains inclus dans une continuité écologique qu'elle souhaite maintenir ou restaurer.
- Aussi, la commune pourrait réviser son Règlement Local de Publicité (RLP) pour lutter davantage contre la pollution lumineuse liée aux enseignes et à la publicité.

En effet, le RLP en vigueur approuvé en 2011 est resté dans sa rédaction d'avant les lois Grenelle de 2010. L'article 18 de la loi Climat et résilience permet notamment aux communes de renforcer les prescriptions relatives aux publicités et enseignes lumineuses y compris à l'intérieur des vitrines en espaces commerciaux.





# Analyse du PLU

**Orientation 2** : Préserver l'Eau, patrimoine universel

Article 12 : Contribuer au maintien et à la restauration des milieux liés aux écosystèmes aquatiques

12.2 : Favoriser la préservation des fonds de vallées.

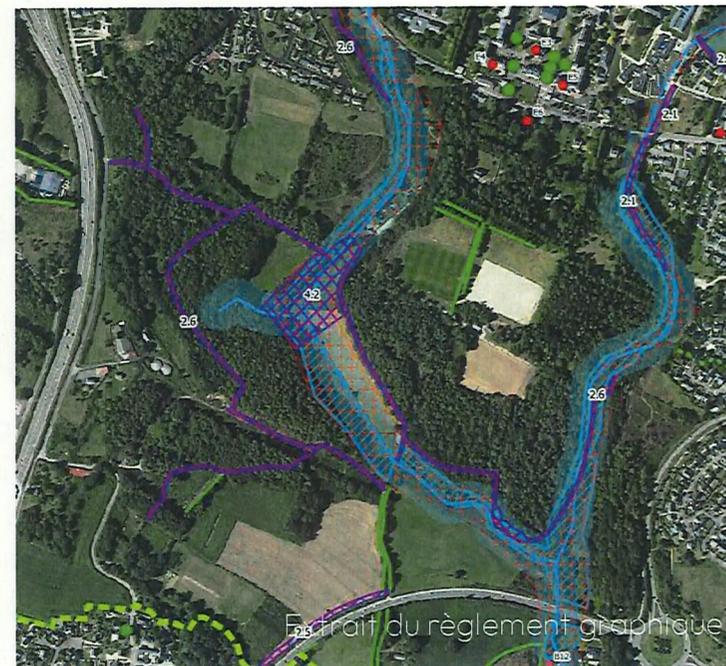
Page 43 de la Charte du Parc : « (Le Parc) veille à (la) prise en compte (des cours d'eau du territoire) et à leur intégration dans les documents d'urbanisme. ».

A noter qu'un emplacement réservé de 15 416 m<sup>2</sup> au sein du lit du Bilaire à Lesvellec est prévu pour la station d'épuration.

La trame humide reprend l'inventaire réalisé par la commune en 2009 et les zones à urbaniser ont fait l'objet d'un inventaire complémentaire (14 secteurs).

Le PLU intègre la préservation des zones d'expansion des crues et les continuités assurées par les cours d'eau (écologique, sédimentaire...) à travers différents outils :

- Les zones inondables identifiées ont été intégrées au règlement écrit et graphique,
- Le PLU renvoi aux dispositions du PPRI des bassins versants Vannetais,
- Les OAP sectorielles, lorsqu'elles sont incluses dans un périmètre de risque, identifient et protègent les espaces concernés,
- Une bande inconstructible autour des cours d'eau (35 m pour les zones A et N et 10m pour les zones U et AU) est



# Analyse du PLU

Article 14 : Intégrer le principe de l'utilisation rationnelle de l'eau dans chaque geste et chaque projet

Mesure 14.2 : Développer une stratégie de récupération de l'eau pluviale

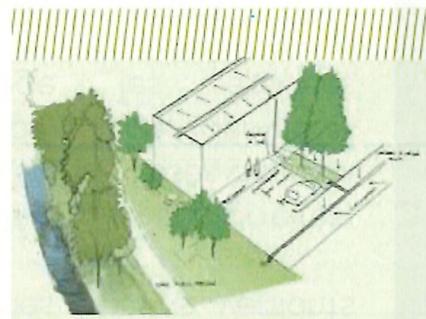
14.2.2 : Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales

Page 48 de la Charte du Parc : « Les communes s'engagent à traduire ces exigences en matière de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme, à travers plusieurs indicateurs, par exemple :

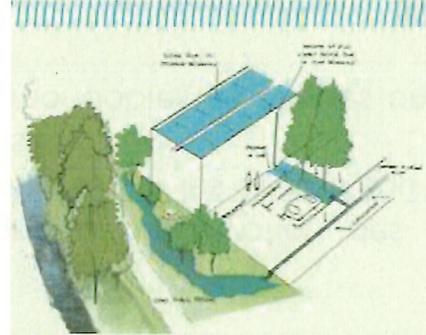
- Le coefficient d'imperméabilisation des parcelles privées (article 4 des règlements de PLU),
- Le maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées (article 13 des règlements de PLU),
- La limitation des rejets dans le réseau collecteur (article 4 des règlements de PLU). »

⇒ A titre de conseil :

Afin d'améliorer la qualité environnementale des zones d'activité et de réduire les risques de ruissellement et d'inondation, le règlement des zones Uia, Uib1 et Uib2 pourrait être amendé. En effet, au sein des zones d'activités, la commune pourrait intégrer un coefficient de Pleine terre (PT) minimal.



Exemple d'un lot privé par temps sec Source ATM

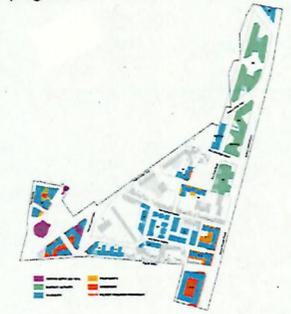


Exemple d'un lot privé lors d'une pluie décennale Source ATM

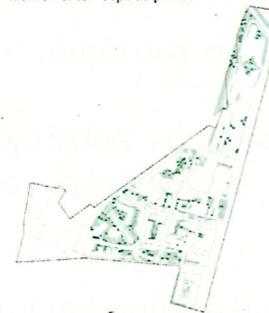
Trame verte - espace public



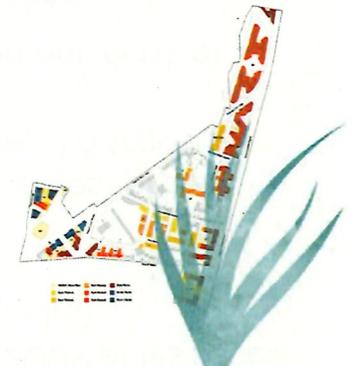
programme



Trame verte - espace privés



hauteurs



# Analyse du PLU

**Orientation 3** : Valoriser la **qualité des paysages** du « Golfe du Morbihan »

Article 15 : **Préserver les structures paysagères** du territoire

Mesure 15.1 : Préserver les **grands ensembles paysagers emblématiques** du territoire.

Page 50 de la Charte du Parc : « Dans les espaces de "paysages emblématiques", les communes s'engagent, dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement; à s'inscrire dans une démarche d'urbanisation maîtrisée, accompagnée d'une réflexion fine sur les franges urbaines et leur intégration dans le paysage. »

⇒ A titre de recommandation :

- La commune est invitée à définir des objectifs de préservations et de maîtrise des évolutions des éléments structurants de ce paysage pour en garantir l'intégrité et à les traduire réglementairement à travers les règlements écrits, graphiques, les OAP sectorielles ou thématiques du PLU.
- Pour les secteurs urbains qui font l'objet d'un zonage Ubb, la commune est invitée à définir des règles pour le traitement qualitatif des franges urbaines (typo-morphologies bâties, densités, haies, espaces tampons, communs ...)



# Analyse du PLU

Mesure 16.4 : Retrouver des continuités entre les réseaux de routes et les paysages traversés

16.4.1 : Maintenir l'éveil aux paysages traversés par les routes

Page 55 de la Charte du Parc : «  
*Le Parc met en place un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire. Les communes s'engagent à classer dans leurs documents d'urbanisme les éléments patrimoniaux de ces routes : haies, talus, murets... »*

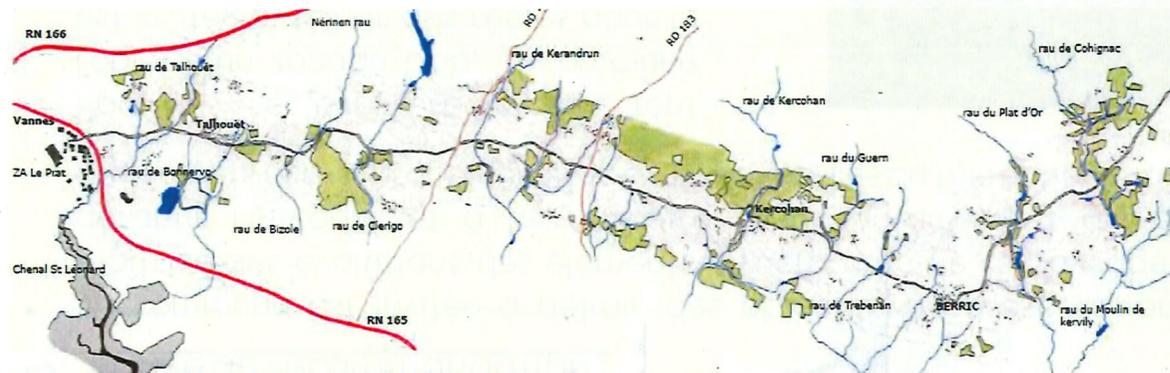
⇒ A titre de conseil :

Cette mesure s'appuie sur un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire, qui est en cours de réalisation. Le classement des éléments patrimoniaux de ces routes : haies, talus, murets... sera à intégrer dans le PLU à l'occasion d'une modification ou d'une révision future.



23.04

23.04 Auberge du Pont du Vincin  
H/T, 65 x 81, S D b d "Jean Prélaut — 1923".  
Exposition : Salon des Tuileries, 1926, n°774.



La petite route qui mène de Berric à Vannes passe une quinzaine de fois sur des rus



## Analyse du PLU

**Orientation 5** : Assurer un développement et un aménagement durables du territoire

Article 21 : Contribuer à un **aménagement cohérent du territoire préservant le climat**

21.1 : Contribuer à la **lutte contre le réchauffement climatique** et à la protection de l'atmosphère.

21.1.2 : Encourager l'**utilisation rationnelle de l'énergie**

*Page 70 de la Charte du Parc :*

*« [...] les collectivités du Parc s'efforcent de mettre en œuvre les dispositifs suivants :*

*[...] volet concernant la gestion énergétique dans les projets dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, notamment en introduisant des préconisations énergétiques dans les documents d'urbanisme, dans les règlements de lotissements et dans les cahiers des charges des ZAC en priorité pour des bâtiments "basse consommation".*

»

Dispositions générales des AOP sectorielles visant à maîtriser les performances énergiques des projets d'aménagements d'ensembles :

- « 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 ».

⇒ A titre de recommandations :

En particulier dans les secteurs d'aménagement (OAP), la commune est invitée à renforcer les ambitions des futures opérations en matière de performance énergétique en :

- imposant aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées à définir au titre des articles L151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme.
- intégrant une orientation thématique « Architecture et aménagements bioclimatiques » pourrait être élaborée



# Analyse du PLU

**Orientation 6** : Assurer une gestion économe de l'espace

Article 22 : Assurer la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle du territoire

22.1 :

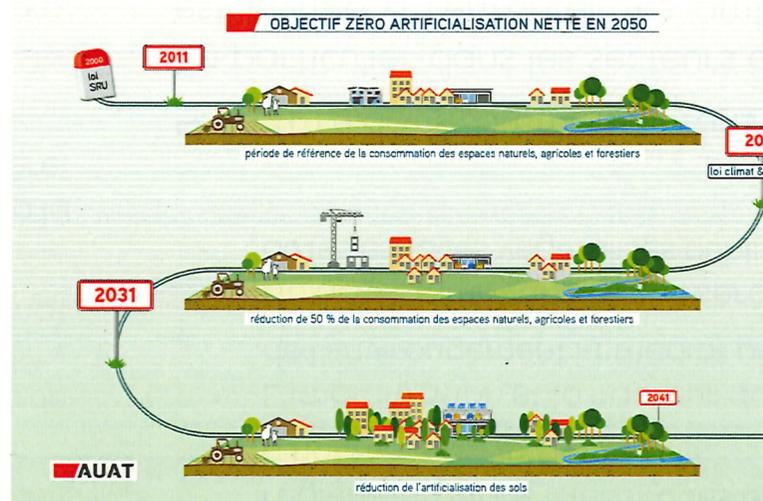
« L'objectif de maîtrise spatiale pour l'urbanisation future se traduit par un plafond de consommation des espaces naturels et agricoles de 0,5 % maximum du territoire classé, soit 353 hectares, pour la durée de la Charte. [...] »

Les communes et intercommunalités s'engagent à mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dans leurs documents de planification et d'urbanisme et à favoriser des opérations d'aménagement plus denses. [...] »

Sur la période 2011-2021, le MOS 2021 fait état que la commune a consommé 60 ha d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF). Le diagnostic mentionne que 76,38 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021.

Le PLU prévoit, sur la période 2021-2035, une consommation totale de 37,5 hectares.

632 logements neufs ont été autorisés entre 2018 et 2024  
=> besoin de production de 1600 logements à échéance 2035 (130 lgts/an)



Les dispositions prises répondent aux enjeux de maîtrise de la consommation foncière inscrits dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.



# Analyse du PLU

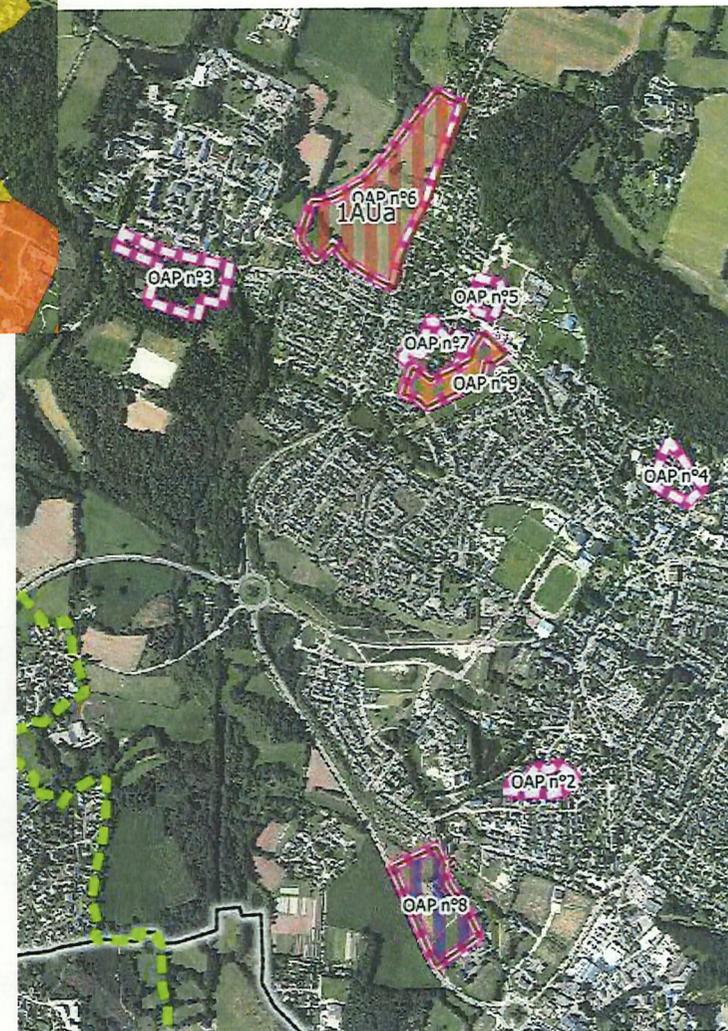
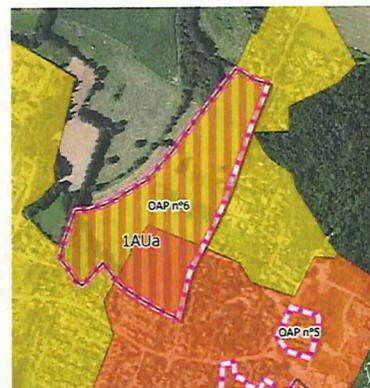
**Orientation 6** : Assurer une gestion économe de l'espace

Article 22 : Assurer la **maîtrise de l'étalement urbain** à l'échelle du territoire

22.1 : Accompagner les collectivités membres pour préparer des documents d'urbanisme économes de l'espace **au regard de la préservation des patrimoines et du climat**

*« L'objectif de maîtrise spatiale pour l'urbanisation future se traduit par un plafond de consommation des espaces naturels et agricoles de 0,5 % maximum du territoire classé, soit 353 hectares, pour la durée de la Charte. [...] »*

*Les communes et intercommunalités s'engagent à mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dans leurs documents de planification et d'urbanisme et à favoriser des opérations d'aménagement plus denses. [...] »*



- Une densification « naturelle » dans les secteurs de friches ou les dents creuses (690 à 705 lgts) ;
- La réalisation des ZAC en cours, (600 lgts) ;
- L'extension de l'enveloppe urbaine de 9,2ha (OAP Jacques Brel, 310 lgts, 35 lgts/ha. \*)
- L'extension de la ZAE de Saint-Thébaud de 3,8ha

\* Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

# Analyse du PLU

Article 23 : Construire une "culture de la densité" adaptée au contexte local

23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes

Page 77 de la Charte du Parc : « Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine, en fonction du positionnement des communes dans l'organisation du territoire et compte-tenu de leurs caractéristiques. Ces objectifs d'intensité sont au nombre de 4 [...] »

Les communes s'engagent à mettre en œuvre des pratiques d'aménagement urbain contribuant à atteindre ces niveaux de densité. Il s'agit dans l'objectif de ce dispositif de :

- privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat,
- inscrire prioritairement les projets urbains à destination d'habitat en proximité des centres villes, centres-bourgs et pôles de quartier, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs. »

Une OAP thématique « Densité » est élaborée.

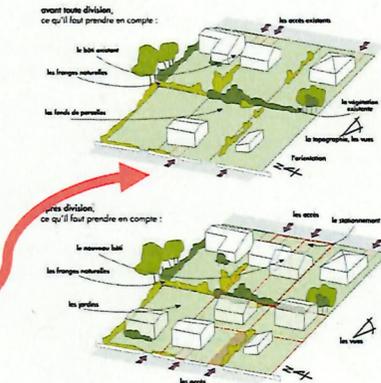
**1 Accès directs par des voies existantes**

Lorsque la construction peut être desservie par une voie existante préalablement à ladite division, il est demandé que cette voie soit utilisée y compris lorsqu'il ne s'agit pas de la voie d'accès de la construction initiale (sauf en cas d'impossibilité technique : dénivelé, dangerosité de l'accès, etc.)

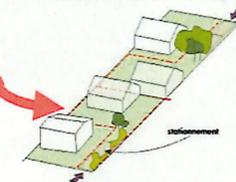
**2 Mutualiser et organiser les accès**

Mutualiser et organiser les accès existants ou à créer pour desservir les futures constructions : l'accès nouveau doit être mutualisé à l'échelle du terrain, avant division, et en remplacement de l'accès préexistant. L'objectif est de limiter la multiplication des accès le long de la voie

**3 De manière exceptionnelle, notamment lorsque les orientations 1 et 2 ne peuvent être appliquées, avoir recours à une division parcellaire engendrant un accès non mutualisable en drapeau**

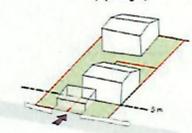


- 21b/ Valoriser les espaces dédiés aux accès ; loin d'être des délaissés, ces espaces dérivés des divisions ne doivent pas avoir un usage uniquement fonctionnel mais doivent pouvoir être utilisés comme jardin ou espace d'agrément (proscrire, pour ces espaces, les surfaces imperméables).



- 22c/ Mutualiser le stationnement entre voisins ; il est important de pouvoir aménager une surface commune dédiée au stationnement (par exemple, un garage non clos de type pergola aménagé préférentiellement dans la marge de recul), ce qui permet un gain d'espace et évite le stationnement anarchique des véhicules sur la rue.

division à l'avant avec garage non clos (à privilégier)



⇒ Recommandation visant à la construction d'une "culture de la densité" adaptée au contexte local et la densification des fonds de jardin (cf. Avis détaillé p.15)



# Analyse du PLU

Article 23 : Construire une "culture de la densité" adaptée au contexte local

23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes

Page 77 de la Charte du Parc : « Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine, en fonction du positionnement des communes dans l'organisation du territoire et compte-tenu de leurs caractéristiques. Ces objectifs d'intensité sont au nombre de 4 [...]

Les communes s'engagent à mettre en œuvre des pratiques d'aménagement urbain contribuant à atteindre ces niveaux de densité. Il s'agit dans l'objectif de ce dispositif de :

- privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat,
- inscrire prioritairement les projets urbains à destination d'habitat en proximité des centres villes, centres- bourgs et pôles de quartier, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs. »



Une intensité forte est attendue.  
Il s'agit d'atteindre une densité minimale de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare

Une intensité moyenne est attendue.  
Il s'agit d'atteindre une densité minimale de 2200 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare.



# Analyse du PLU

Article 23 : Construire une "culture de la densité" adaptée au contexte local

23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes

*Page 77 de la Charte du Parc : « Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine, en fonction du positionnement des communes dans l'organisation du territoire et compte-tenu de leurs caractéristiques. Ces objectifs d'intensité sont au nombre de 4 [...]*

*Les communes s'engagent à mettre en œuvre des pratiques d'aménagement urbain contribuant à atteindre ces niveaux de densité. Il s'agit dans l'objectif de ce dispositif de :*

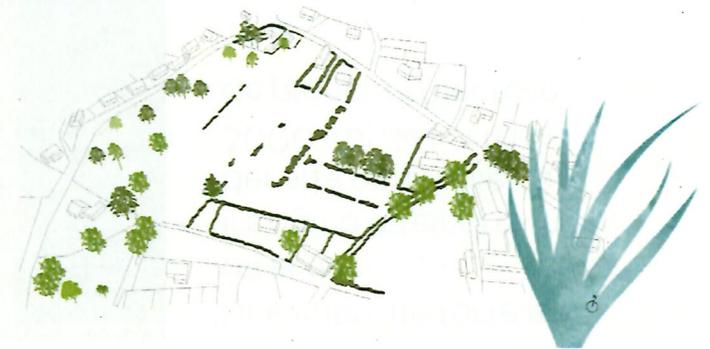
- privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat,
- inscrire prioritairement les projets urbains à destination d'habitat en proximité des centres villes, centres- bourgs et pôles de quartier, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs. »

=> A titre de recommandation :

Pour répondre aux objectifs d'intensité, de structuration, de densité et de qualité urbaine des ZAE inscrits dans la Charte, la commune, en lien avec l'EPCL, aurait pu :

- Réaliser une analyse prospective de tous les parcs d'activités existants
- Rechercher une optimisation des espaces économiques notamment par l'identification du potentiel foncier en densification, en dents creuses et en renouvellement urbain,
- Elaborer une OAP sectorielle pour améliorer la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités même existantes,
- Annexer une charte de qualité environnementale, architecturale et paysagère pour chaque zone d'activité existante ainsi qu'à venir.

ORIENTATIONS / Conserver un maximum d'arbres et de haies



# Analyse du PLU

**Orientation 7 :** Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres

Article 27 : **Accompagner les activités primaires pour un respect des équilibres naturels et un aménagement cohérent du territoire**

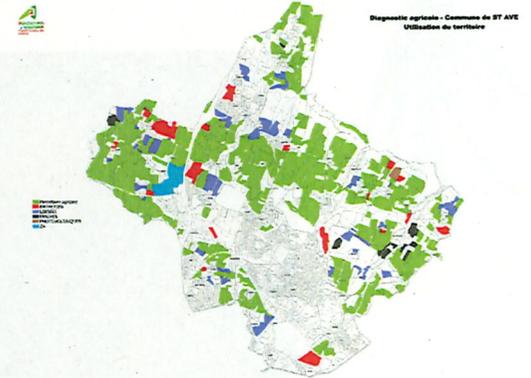
27.2 : Maintenir et favoriser **une agriculture durable**, partenaire du territoire "Golfe du Morbihan"

27.2.1 : Contribuer au **maintien des espaces à vocation agricole** sur tout le territoire

Page 91 de la Charte du Parc : « *Les communes du Parc s'engagent lors des révisions des documents d'urbanisme à faciliter le maintien des structures et de l'activité agricole, en veillant aussi à préserver la diversité de milieux et d'activités, en respectant les orientations de la "Charte Agriculture et Urbanisme".* »

⇒ A titre de recommandation :

- limiter les possibilités de changement de destination aux seuls bâtiments n'étant pas situés dans le périmètre de réciprocity des sièges d'exploitations agricoles (en particulier d'élevage),
- limiter les possibilités d'extension à une surface de plancher ou à un nombre de logements limité,
- évaluer, pour chaque bâtiment repéré, les risques de conflits d'usages et de limitation des potentiels agricoles (épandages, ...),
- décrire, pour chaque bâtiment repéré, les éléments justifiant la qualité architecturale et patrimoniale et donc des conditions d'évolutions des enveloppes bâties.



# Analyse du PLU

**Orientation 7** : Promouvoir un **développement économique respectueux** des équilibres

Article 27 : **Accompagner les activités primaires** pour un respect des équilibres naturels et un **aménagement cohérent du territoire**

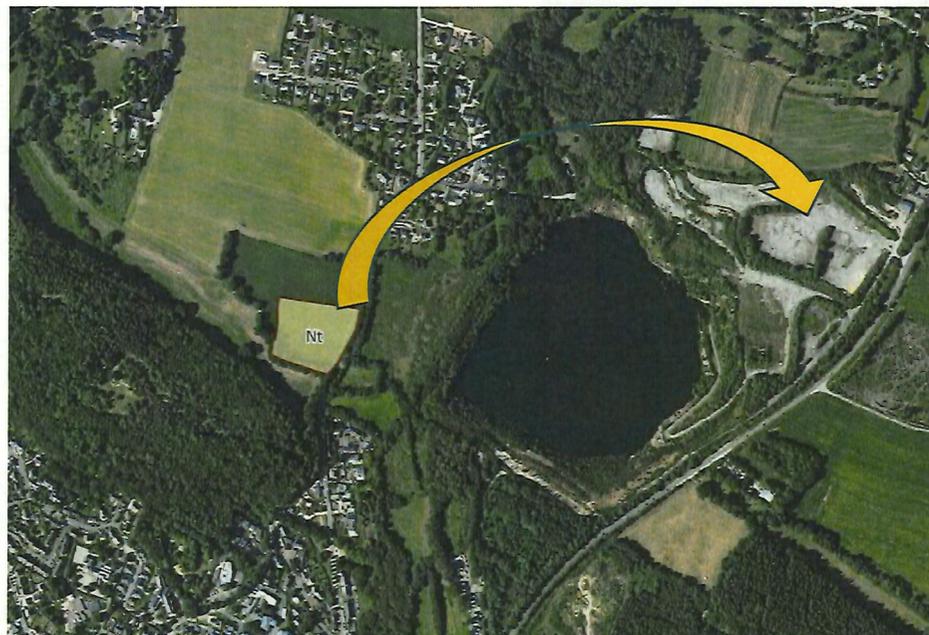
27.2 : Maintenir et favoriser **une agriculture durable**, partenaire du territoire "Golfe du Morbihan"

27.2.1 : Contribuer au **maintien des espaces à vocation agricole** sur tout le territoire

Page 91 de la Charte du Parc : « *Les communes du Parc s'engagent lors des révisions des documents d'urbanisme à faciliter le maintien des structures et de l'activité agricole, en veillant aussi à préserver la diversité de milieux et d'activités, en respectant les orientations de la "Charte Agriculture et Urbanisme".* »

⇒ A titre de recommandation :

La commune est invitée à envisager la construction de l'aire de camping-car en renouvellement urbain ou sur le site de l'ancienne carrière au nord du plan d'eau par exemple.



# Analyse du PLU

## EN SYNTHÈSE :

Les recommandations portent sur des engagements des communes à traduire, à travers les politiques qu'elles mènent, les orientations et mesures de la charte. Ces recommandations portent sur :

- La préservation de la Trame noire, des maillages naturels et des réservoirs de biodiversité de la sous-trame « boisement », (cf. Avis détaillé p.6 et 7),
- La préservation des caractéristiques du paysage emblématique identifié au plan de Parc et en particulier la maîtrise des espaces ouverts et des franges des hameaux (cf. Avis détaillé p.9),
- La préservation et la valorisation des patrimoines culturels et en particulier architecturaux et de leurs abords (cf. Avis détaillé p.10).
- Le renforcement des performances énergétiques et environnementales des constructions et des aménagements dans les principaux secteurs d'OAP en extension en particulier (cf. Avis détaillé p.11). ;
- La construction d'une "culture de la densité" adaptée au contexte local et la densification des fonds de jardin (cf. Avis détaillé p.15),
- L'assurance que chacun des 25 changements de destination rendus possibles ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (cf. Avis détaillé p.20)
- La promotion d'une démarche de tourisme durable exemplaire et le maintien des espaces agricoles en particulier en envisageant la création du cimetière et de l'aire de camping-car sans consommation d'ENAF ni artificialisation, (cf. Avis détaillé p.21)



# Analyse du PLU

## EN SYNTHÈSE :

Les conseils portent principalement sur la justification des choix ou sur des transpositions de mesures à améliorer pour parfaire le projet de PLU.

- la justification de compatibilité du projet de PLU au regard de la Charte de Parc en tant que document de planification de rang supérieur et l'amendement du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale,
- La maîtrise de l'introduction et de la propagation des Espèces exotiques envahissantes
- L'amélioration de la qualité environnementale et la réduction des risques de ruissellement et d'inondation au sein des zones d'activités existantes ou en extension,



# Analyse du PLU

## EN SYNTHÈSE :

Compte tenu de l'ensemble des points évoqués dans ce présent avis, la commission propose au bureau du 17 décembre un avis favorable au projet de PLU de la commune de Saint-Avé, assorti de neuf recommandations et de trois conseils.

