



Réunion publique
Procédure
Grands enjeux des diagnostics

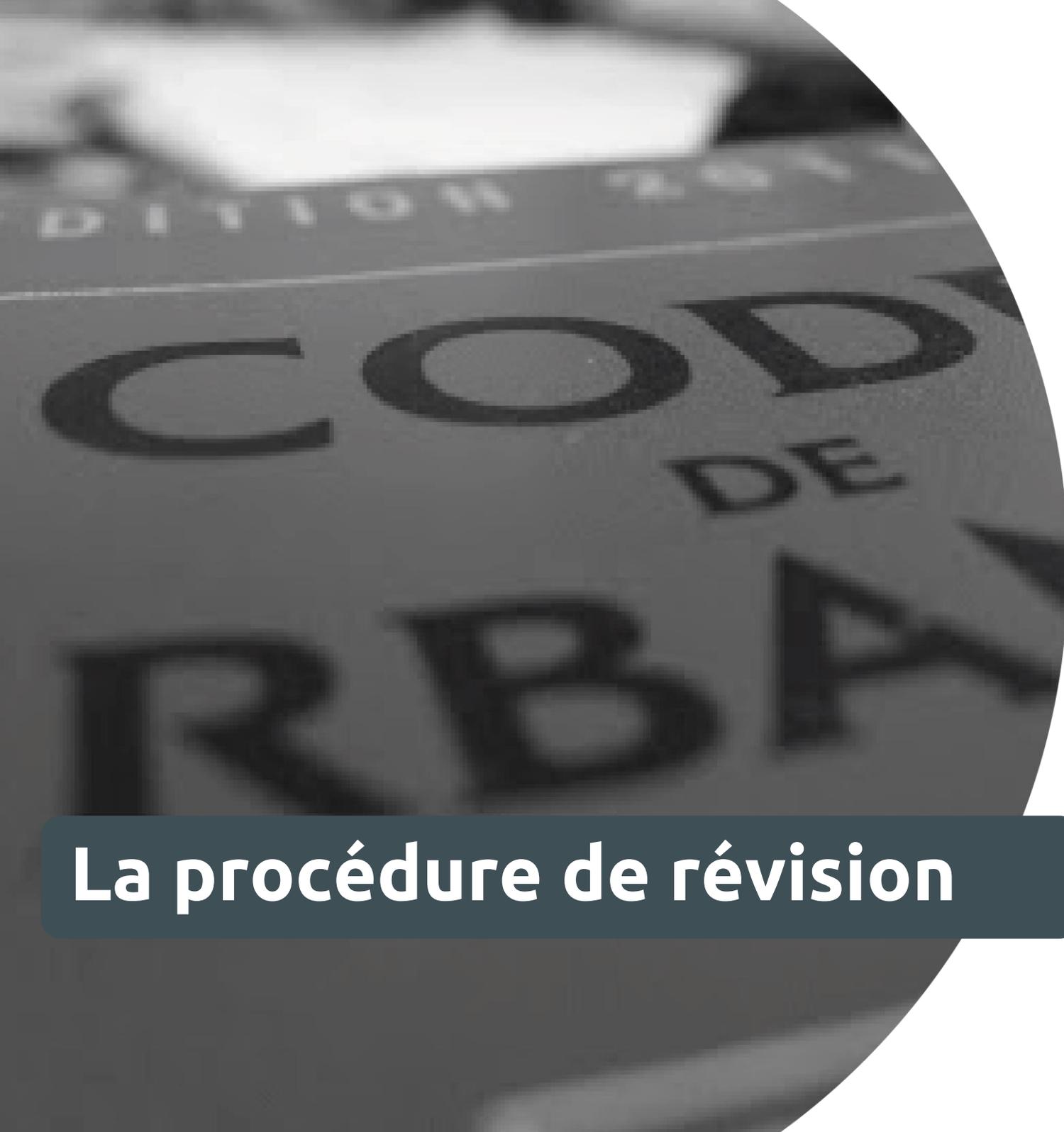
Plan Local d'Urbanisme
Phase 1 : Diagnostic

Saint-Avé



15 juin à 20h

- ▀ La procédure de révision du PLU
- ▀ Grands enjeux des diagnostics
- ▀ Suite de la procédure



La procédure de révision

Qu'est-ce qu'un Plan local d'urbanisme ?

Plan

Un projet de territoire qui planifie, c'est-à-dire qui prévoit l'aménagement du territoire et l'urbanisation à l'horizon 2035.

Local

Sur le territoire de la commune de Saint-Avé.

d'Urbanisme

Un projet de territoire qui intègre l'ensemble des thématiques de l'aménagement : habitat, patrimoine, paysage, tourisme et loisirs, agriculture et forêt, équipements, transports, développement économique, biodiversité, ressources naturelles, etc.

Qu'est-ce qu'un Plan local d'urbanisme ?

Document de planification qui :

- Est un **projet stratégique** : quels avenir pour la commune de Saint-Avé ?
Combien d'habitants à Saint-Avé ? Quels équipements ? Quelles mobilités ?
Comment protéger et mettre en valeur le cadre de vie ?
- Définit **les règles de constructibilité** pour tout projet de construction ou d'aménagement.
- Permet une **maîtrise foncière** et gestion de la ville.

Le PLU de Saint-Avé :

- approuvé le 9 décembre 2011.
- A connu plusieurs évolutions : 2012, 2013, 2016 et 2020.
- Lancement de la révision générale du PLU en 2022.

Pourquoi réviser le PLU ?

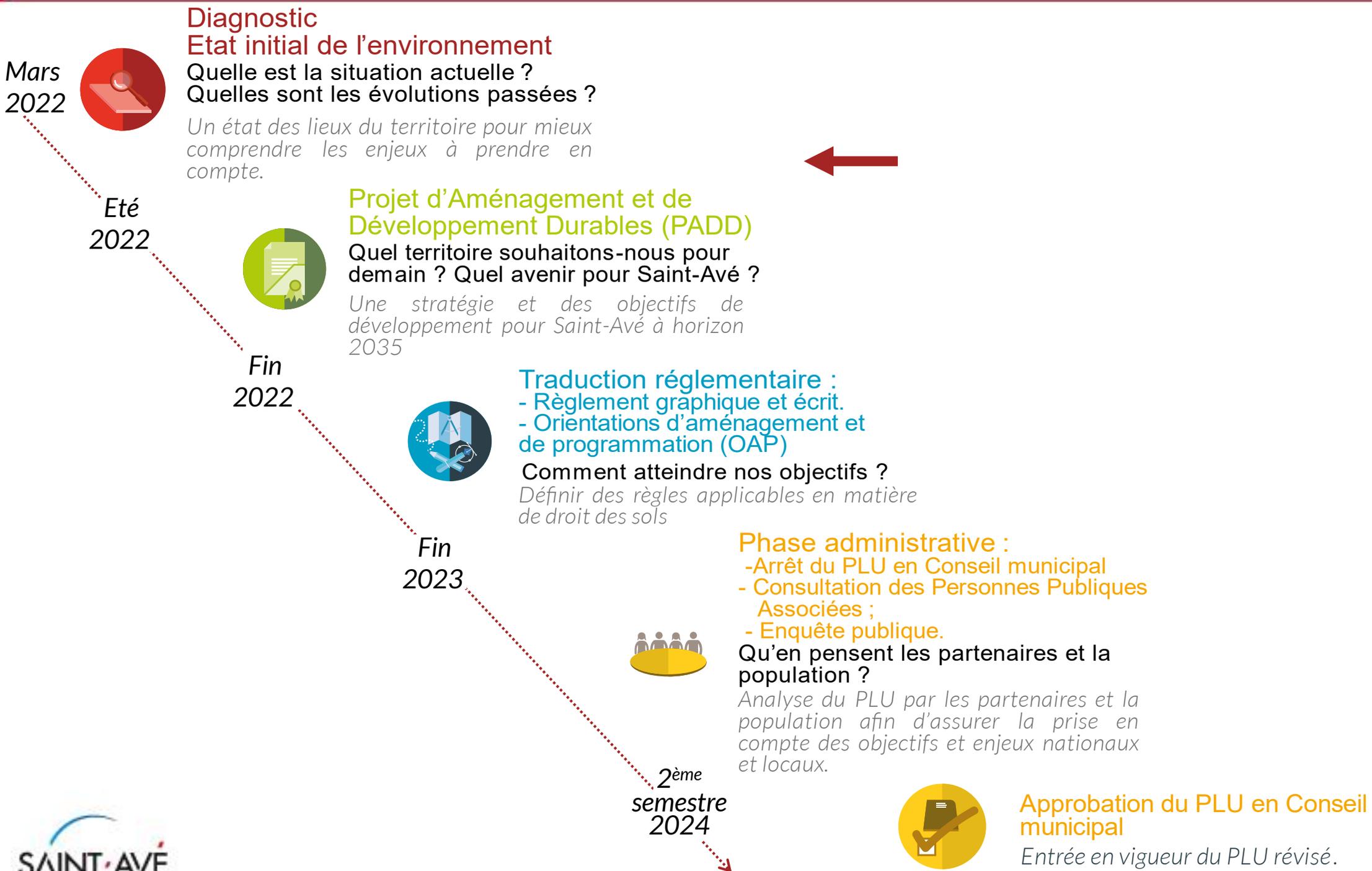
- // Définir **une stratégie d'avenir** adaptée aux enjeux actuels et futurs du territoire:
 - // Accompagner le développement urbain de la commune
 - // Protéger le cadre de vie et l'environnement
 - // Préserver et développer toutes les activités économiques sur le territoire

- // Prendre en compte les **évolutions réglementaires** :
 - // Loi Climat et Résilience
 - // Loi Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
 - // Loi Accès au logement et un urbanisme rénové

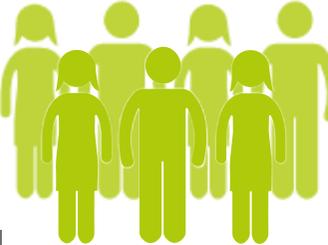
- // Prendre en considération et intégrer les **documents supra-communaux**
 - // Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
 - // Le Programme Local de l'Habitat (PLH)
 - // Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)
 - // Le Plan Climat Air et Energie territorial (PCAET)
 - // La charte du Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan (PNR)



Les étapes de la démarche



1 exposition itinérante. 

Réunions publiques. 

Articles. 

Registre de concertation. 
Mis à disposition à la Mairie



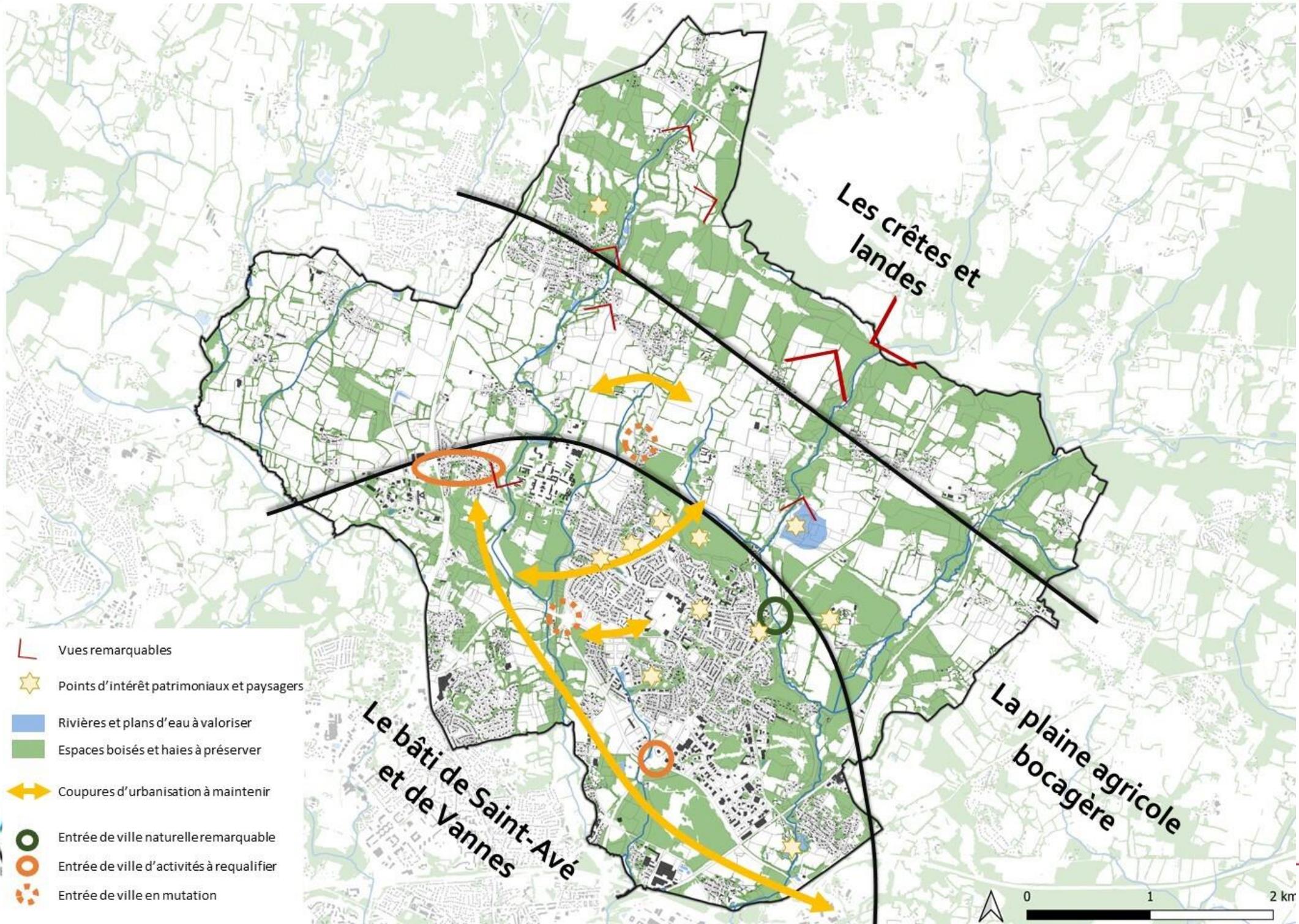


Diagnostic environnemental



Le Paysage

Synthèse paysagère



Atouts - Opportunités :

- + Un caractère naturel présent
- + Un patrimoine végétal encore très présent
- + Des coupures d'urbanisation existantes
- + De nombreuses vues : ouvertes ou ponctuelles
- + Du bâti ancien encore présent
- + Des espaces publics de qualité

Points de vigilance :

- Une pression foncière de l'agglomération de Vannes sur les paysages
- Des entrées de ville variées de qualité hétérogène dont certaines en mutation

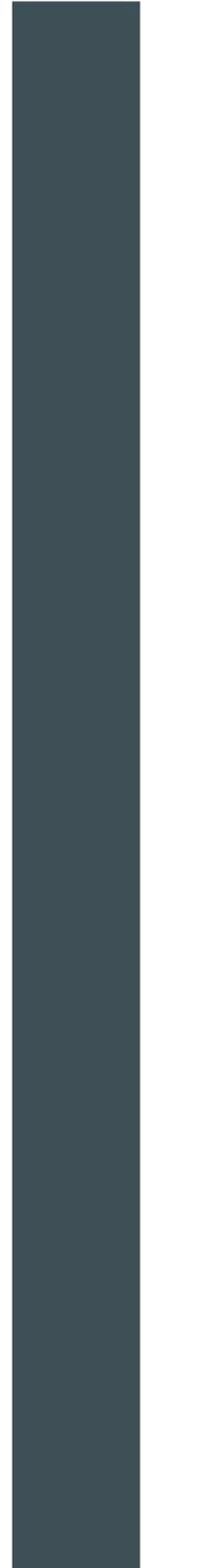
Objectifs :

- Protéger et mettre en valeur le caractère naturel du territoire : prairies, bocages, landes, bois, cours d'eau, plans d'eau,...
- Préserver les points de vue intéressants et prévoir l'aménagement de certaines vues urbaines.
- Maintenir les coupures d'urbanisation.
- Favoriser la végétalisation des espaces de transitions autour des hameaux et au cœur des espaces urbanisés.
- Porter une attention particulière aux entrées de bourgs et hameaux.

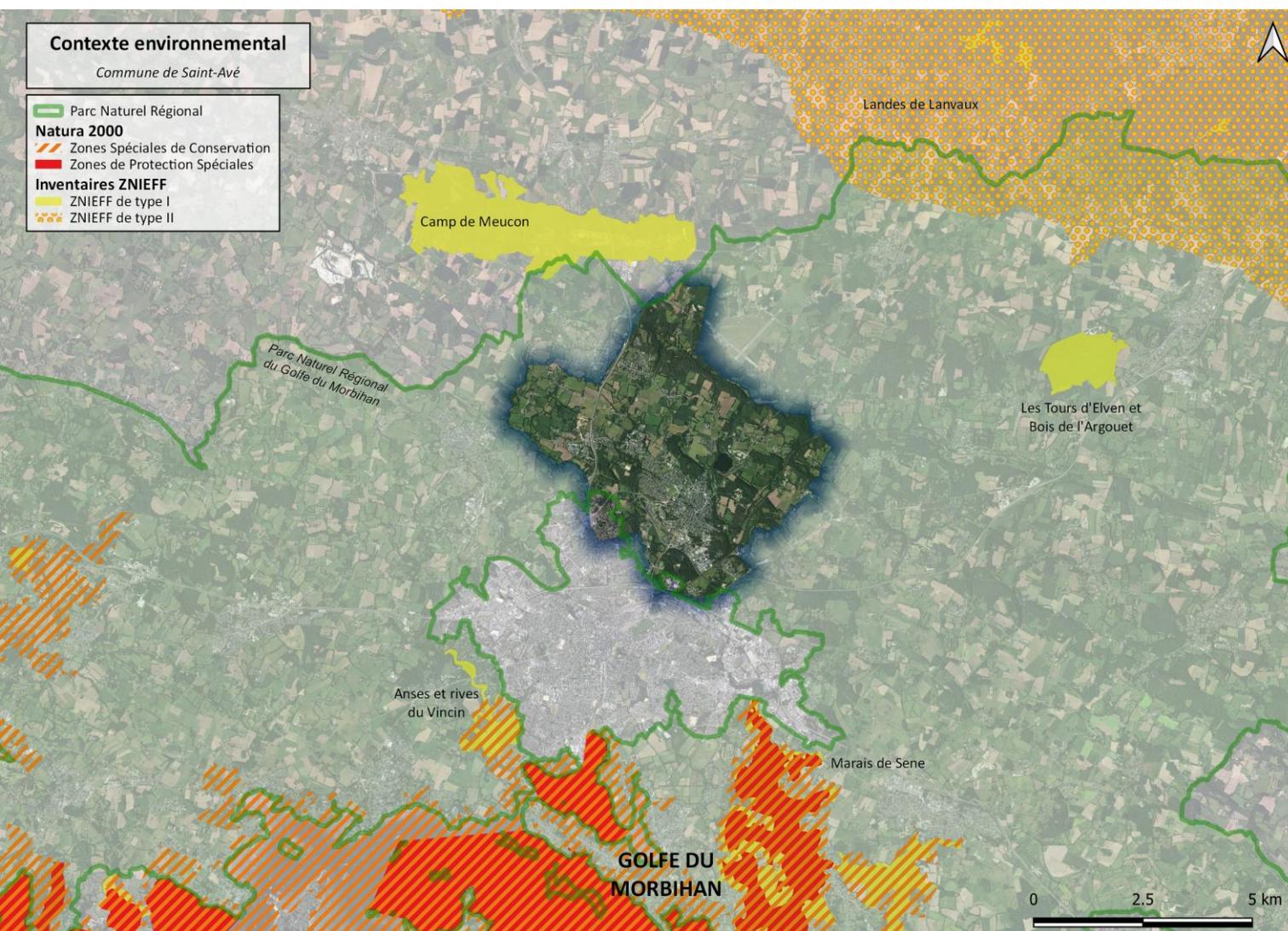




L'environnement



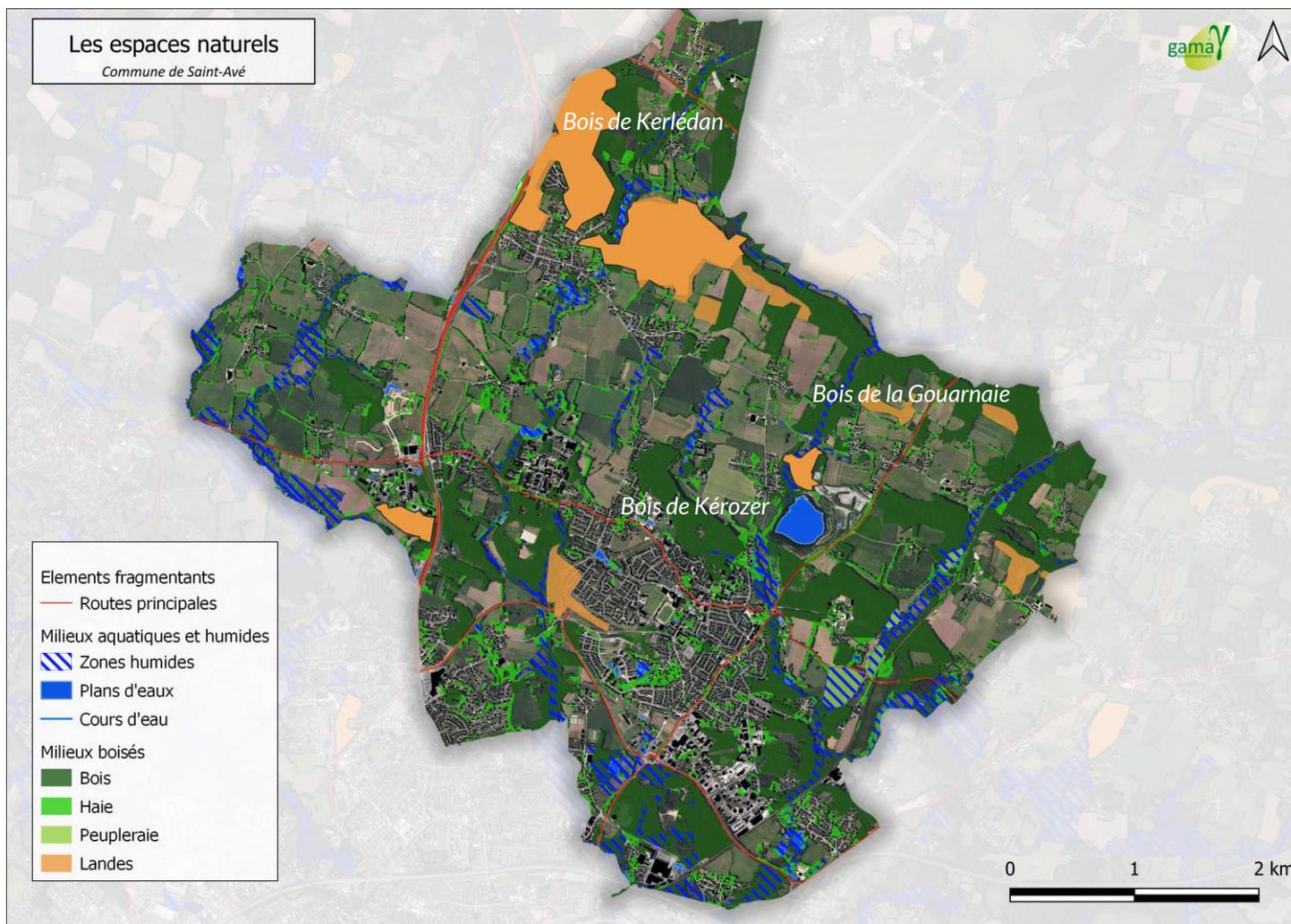
Le contexte environnemental



Un patrimoine naturel très riche aux alentours de la commune avec des connexions écologiques à prendre en considération

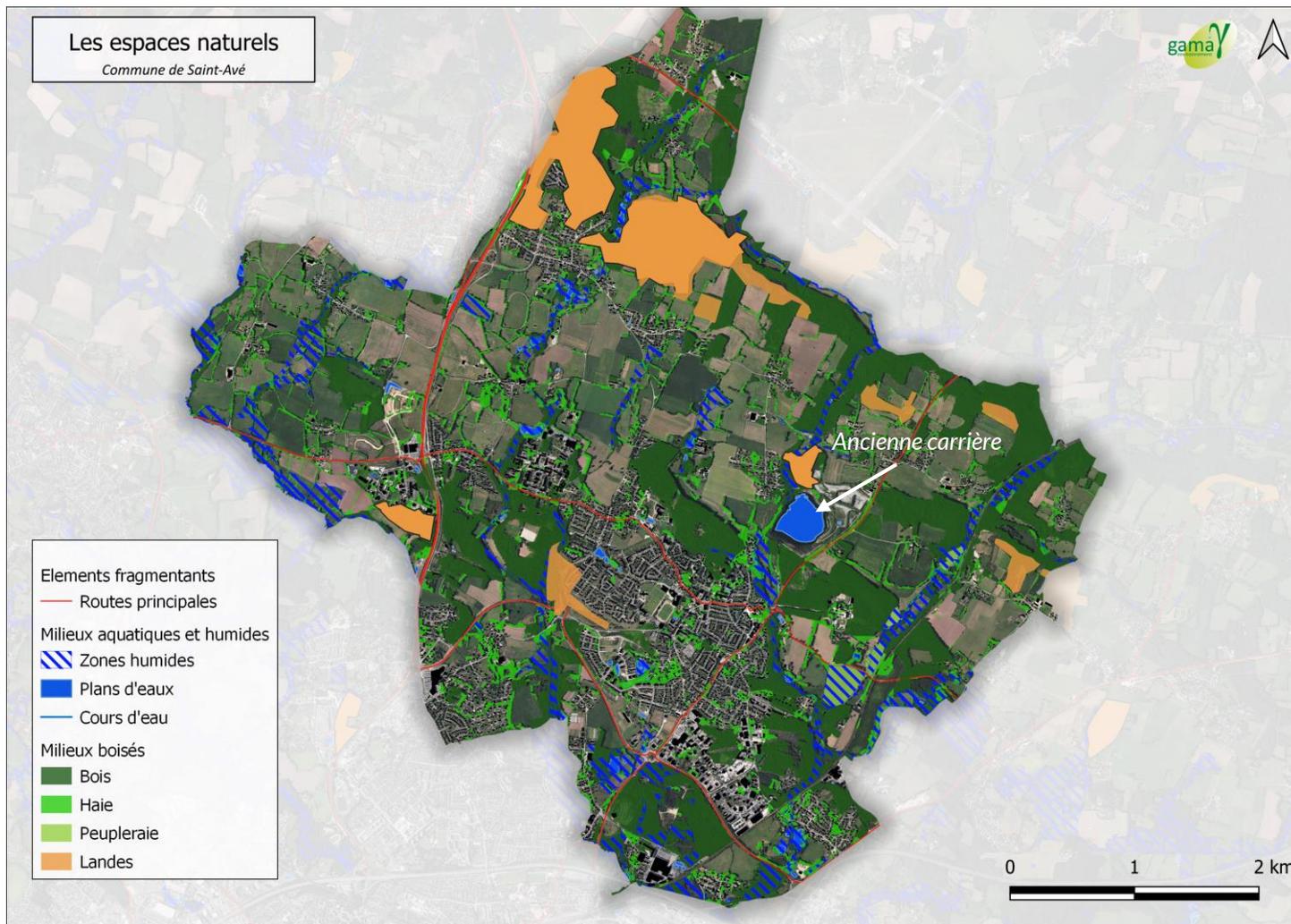
- Un Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan qui s'étend sur 74 600 hectares et 33 communes
- 3 ZNIEFF de Type I et une ZNIEFF de Type II à proximité de la commune
- Une Zone Spéciale de Conservation – Natura 2000 au Sud de Vannes : Côte ouest de Rhuy
- Site RAMSAR (zone humide d'importance internationale) Golfe du Morbihan
- Réserve Naturelle Nationale des marais de Séné

Les espaces naturels : Boisements



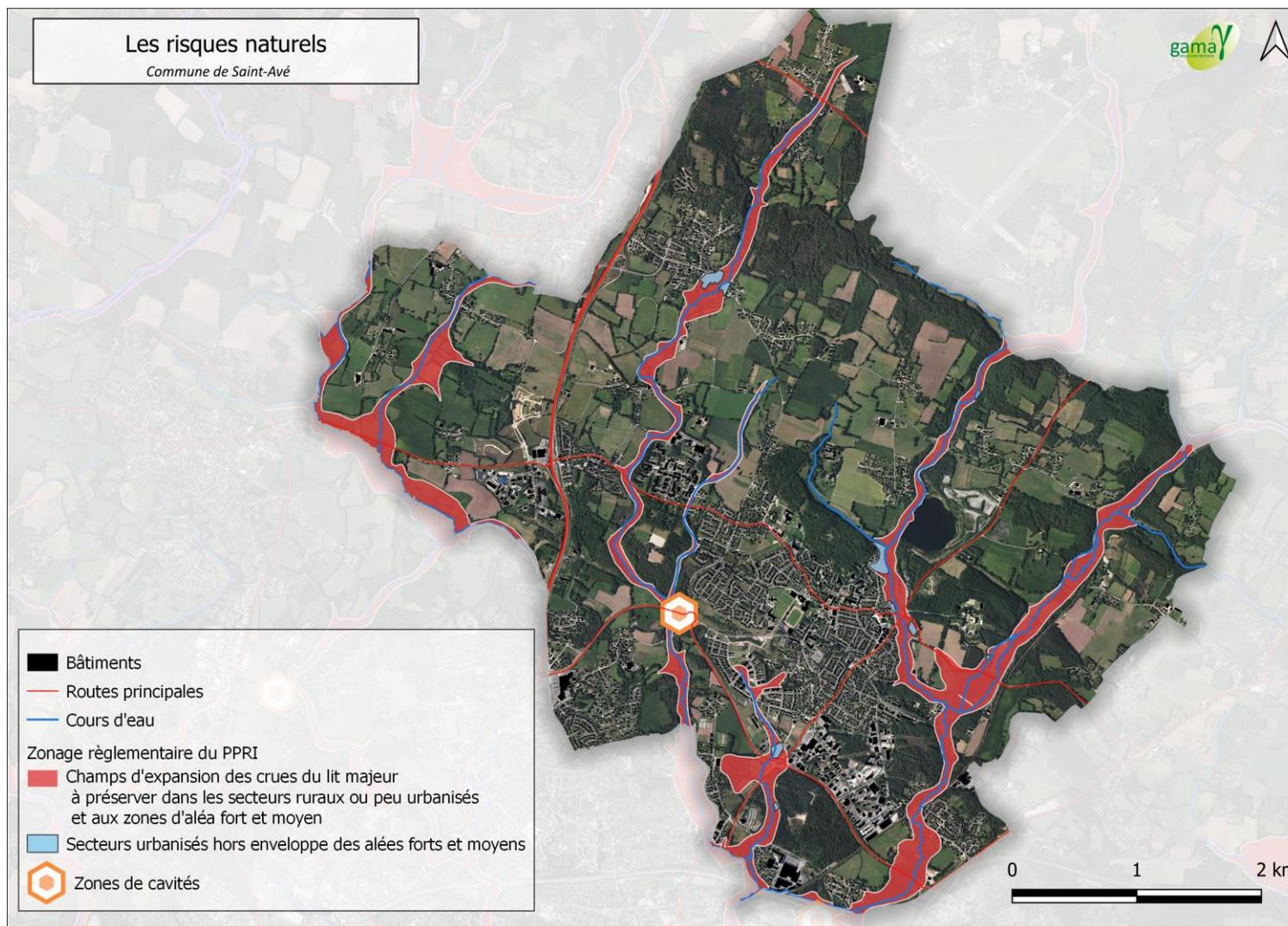
- Un taux de milieux boisés important à l'échelle communale, de l'ordre d'environ 33%
- Les landes comme espaces sensibles à conserver
- Le bois communal de la Gouarnaie qui nécessite un entretien / valorisation
- Bois privé de Kerlédan au Nord, fréquenté pour les randonnées pédestres et équestres et par les vélos...

Les espaces naturels : Zones Humides

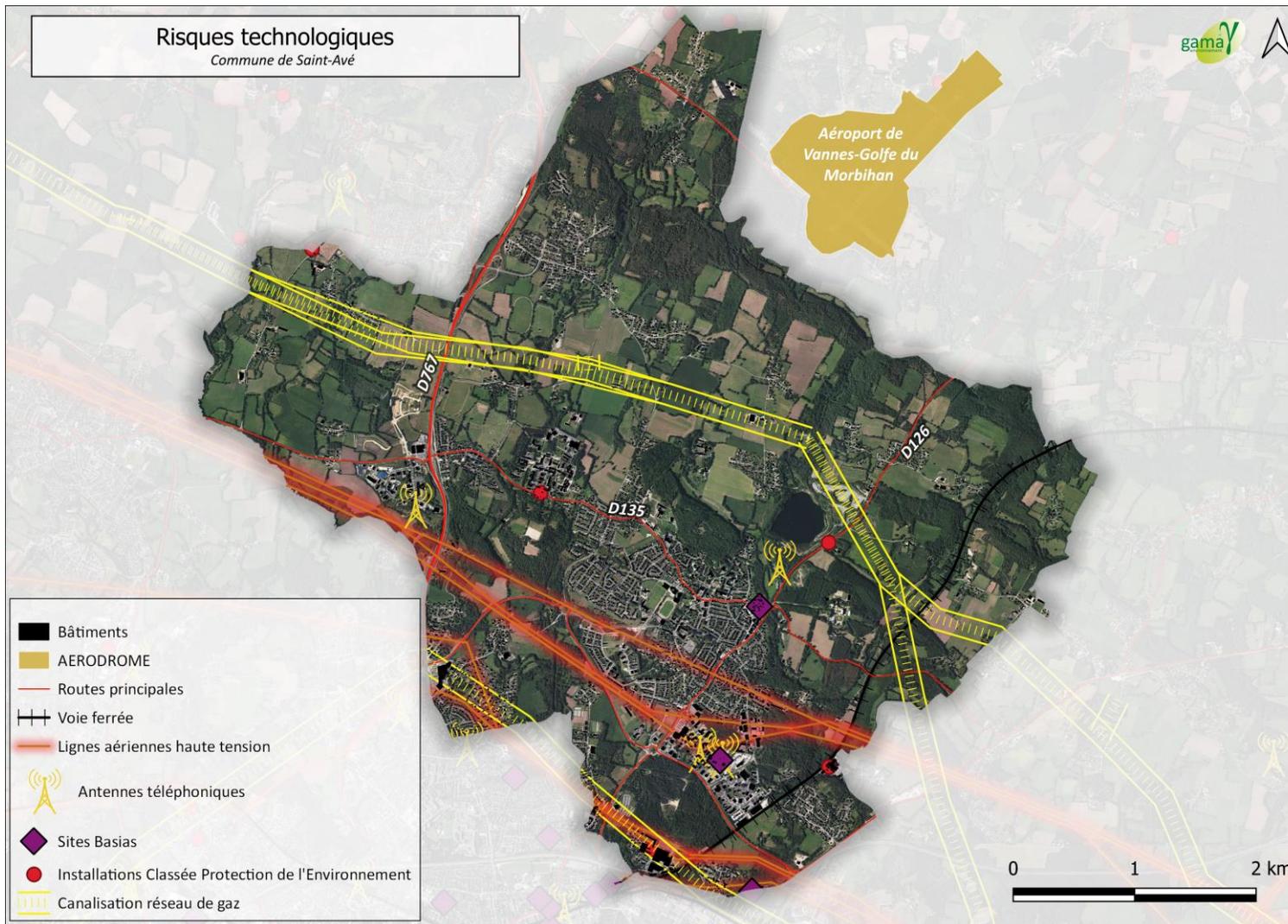


Les Zones Humides représentent environ 7% de la superficie totale de la commune





- Une zone de cavités identifiée sur la D135B (à côté du rond-point) – Cavité type « ouvrage civil » en lien avec le tunnel routier du rond point de Catric (06/2010)
- Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI des Bassins vannetais) qui s'applique
- Une étude inondations par ruissellements et débordements de cours d'eau en cours de réalisation par GMVA
- Un risque incendie très présent du fait des nombreux boisements et landes



- L'Aérodrome Vannes – Golfe du Morbihan au Nord : Zone de bruit sur la commune classée en zone III dite de « gêne modérée »
- Classement nuisance sonore pour la RD 767 (cat 2), la RD 135 et 126 (cat 3)
- Réseau de gaz au Nord et au Sud de la commune
- Des lignes haute tension au Sud de la commune
- 5 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur la commune et 3 à proximité directe
- 3 sites Basias
- 4 antennes téléphoniques



- Un parc photovoltaïque privé au nord-est de Saint-Avé
- Photovoltaïque sur plusieurs bâtiments communaux
- Impossibilité d'implantation de l'éolien en raison de la présence des couloirs aériens de l'aérodrome au nord

- Deux STEP sont présentes sur la commune
- Pics de charge ponctuelle sur l'année avec dépassement de la capacité nominale
- 90% de conformité pour les assainissements non collectifs



STEP concernée	Capacité nominale	Capacité utilisée
Lesvellec (Saint-Avé)	6 600 EH	5 947 EH
Beauregard (Saint-Avé)	7 000 EH	6 838 EH
Meucon	5 000 EH	2 444 EH
Vannes Le Prat	35 000 EH	15 946 EH

Atouts - Opportunités :

- + Un taux d'espaces boisés important
- + Des cours d'eau en bon état écologique
- + De fortes connaissances de la biodiversité présente sur le territoire (atlas de la biodiversité, plan d'actions biodiversité...)
- + Un environnement naturel très riche

Points de vigilance :

- Des risques de ruissellements et d'inondations présents (PPRI, étude ruissellement en cours)
- Risque incendie (lié à la présence de boisements et landes)
- Des risques technologiques présents sur la commune

Objectifs :

- Préserver et valoriser les boisements et les landes du territoire
- Prendre en considération les connexions écologiques potentielles avec le patrimoine naturel environnant
- Prendre en considération les différents risques naturels et technologiques présents sur la commune
- Veiller à la conformité des STEP en équivalents habitants et à la conformité des rejets dans le milieu
- Protéger et favoriser la biodiversité et la nature en ville et considérer sa mise en valeur à travers l'aménagement du territoire (mobilités douces, balades...)

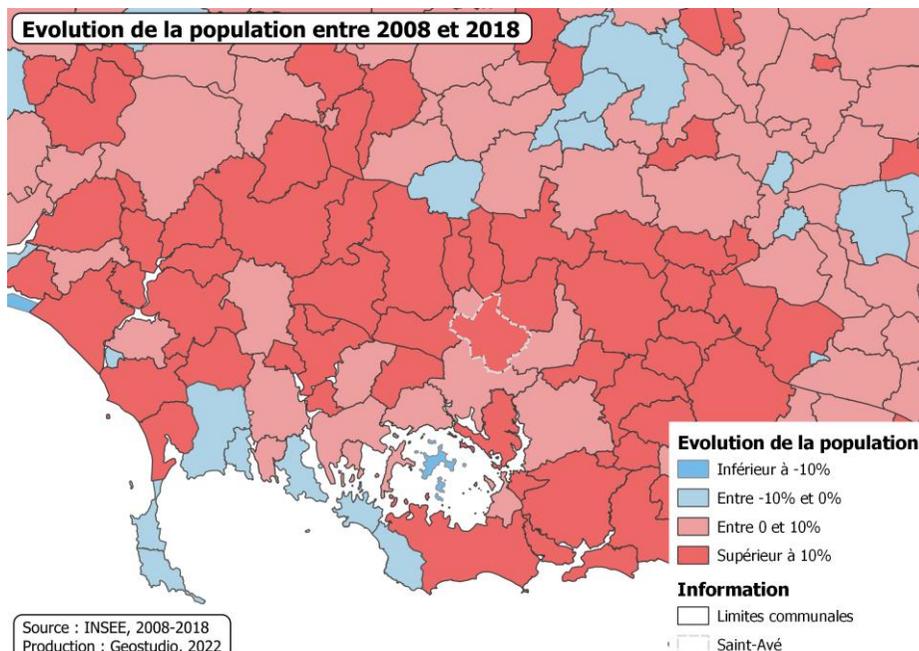
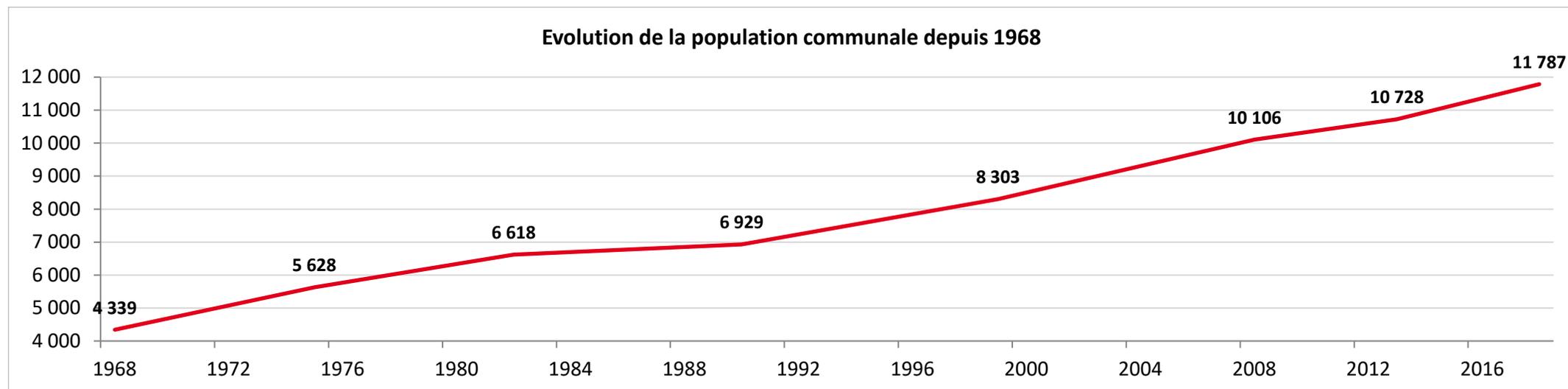


Le diagnostic territorial

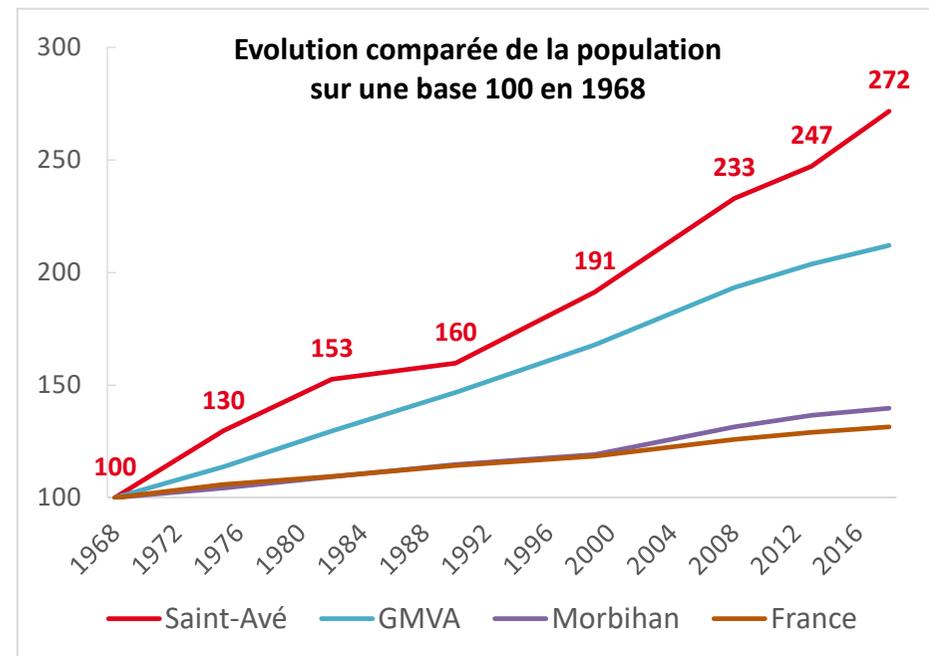


Evolution démographique

Une population en constante augmentation depuis 1968.

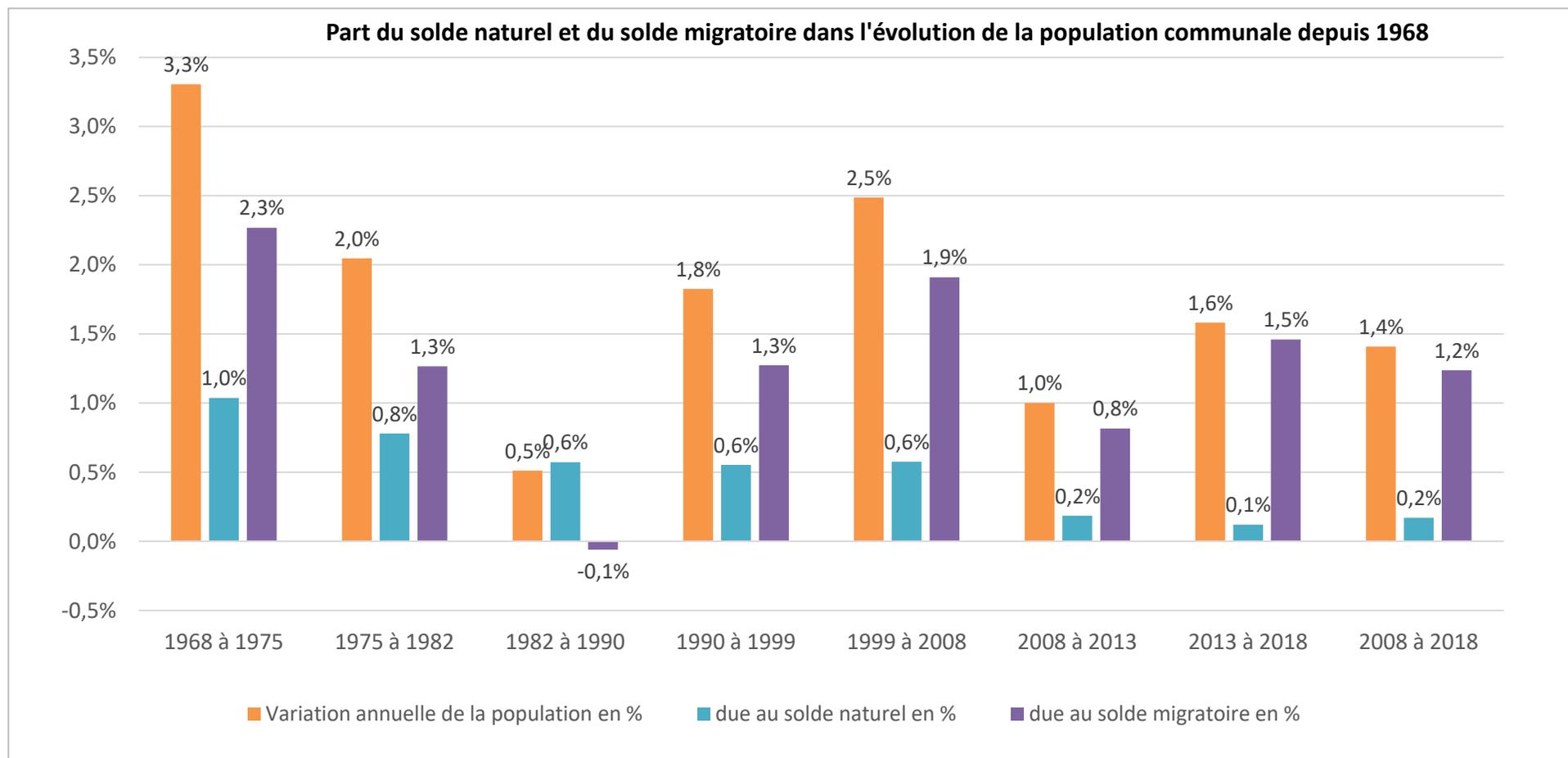


Source : INSEE, 2008-2018
Production : Geostudio, 2022



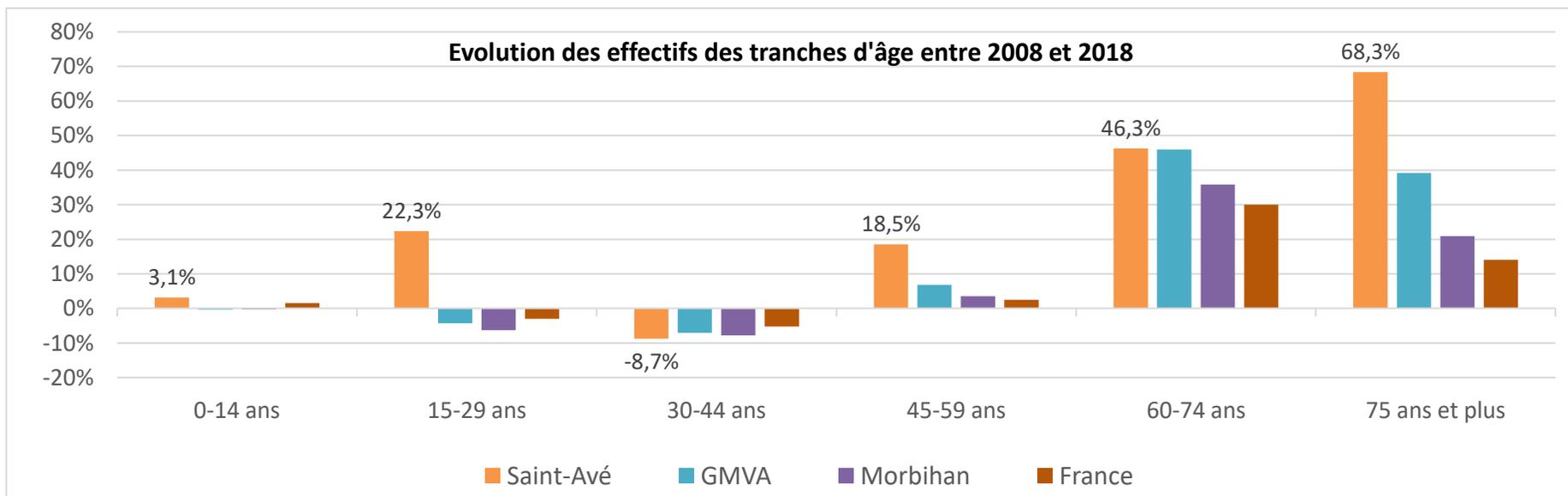
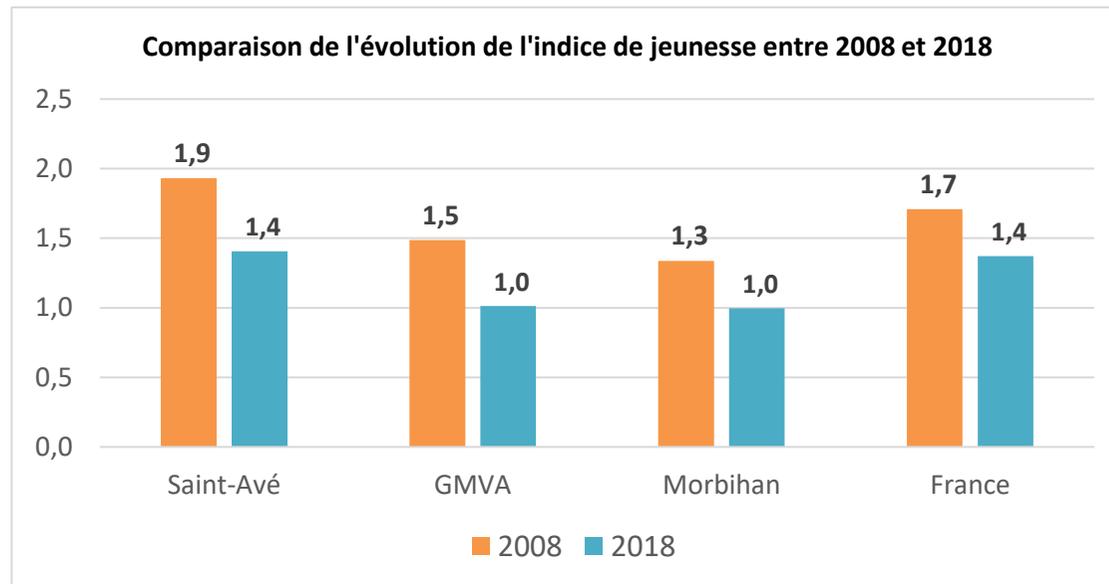
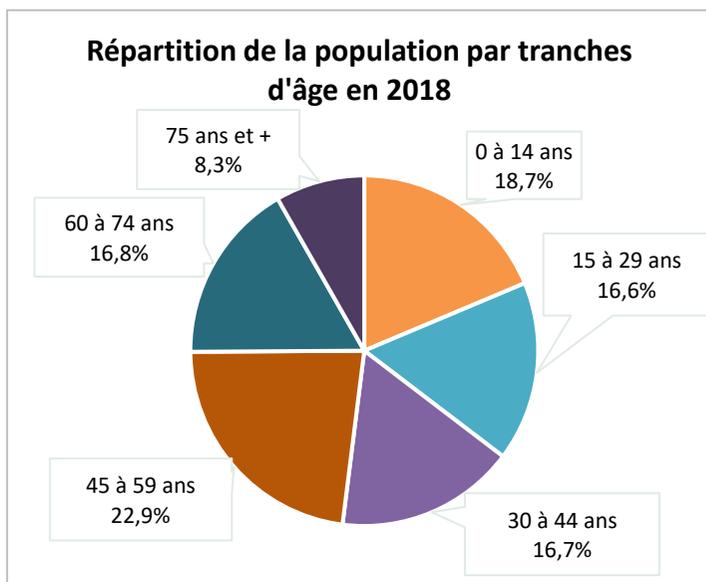
Evolution démographique

- ▄ Davantage de personnes qui s'installent à Saint-Avé que de personnes qui quittent la ville : une ville qui attire
- ▄ Des naissances supérieures aux décès.



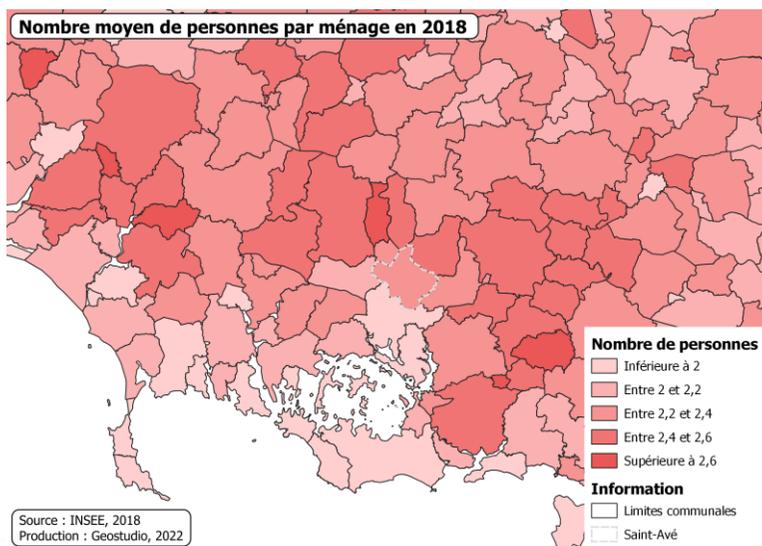
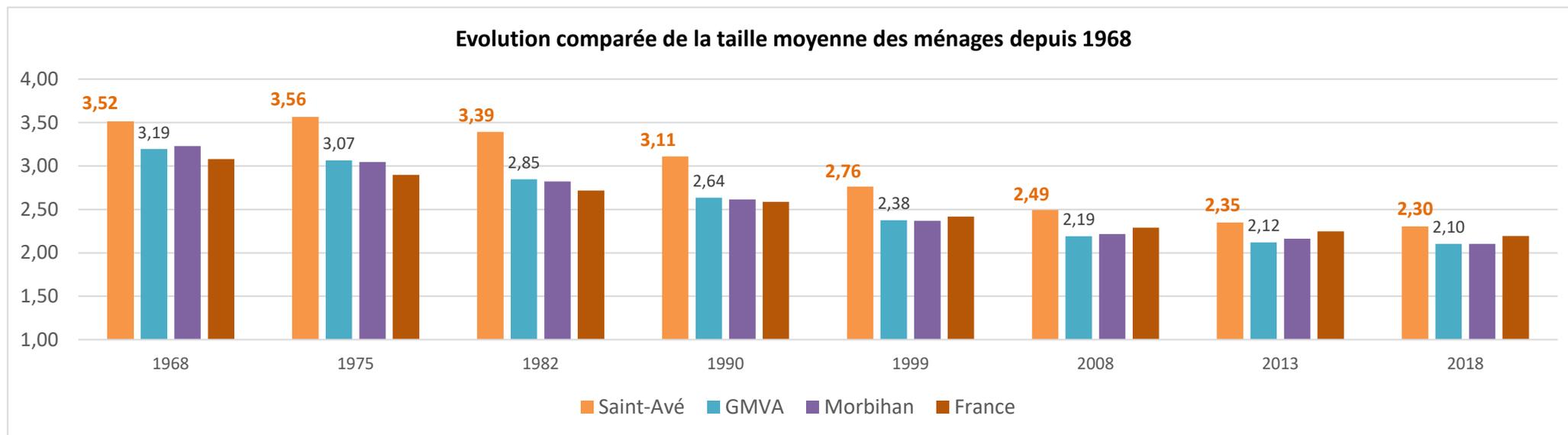
Evolution démographique

- Une répartition de la population par tranche d'âge équilibrée
- Un vieillissement de la population

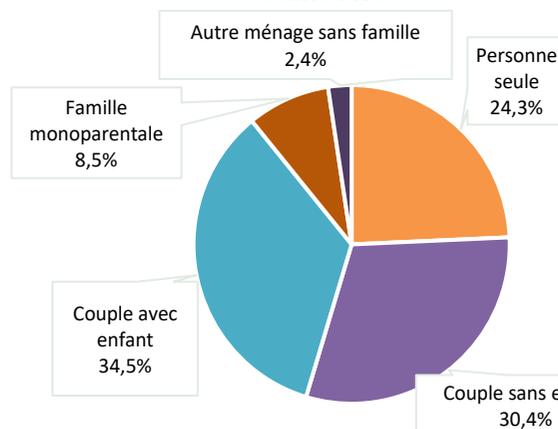


Evolution démographique

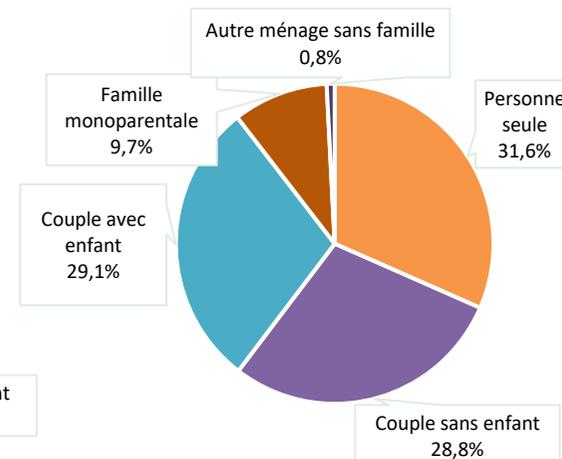
- Une taille des ménages en diminution, mais qui reste élevée.
- Impact sur la production de logements et sur la stratégie de l'habitat



Composition des ménages en 2008
Saint-Avé



Composition des ménages en 2018
Saint-Avé

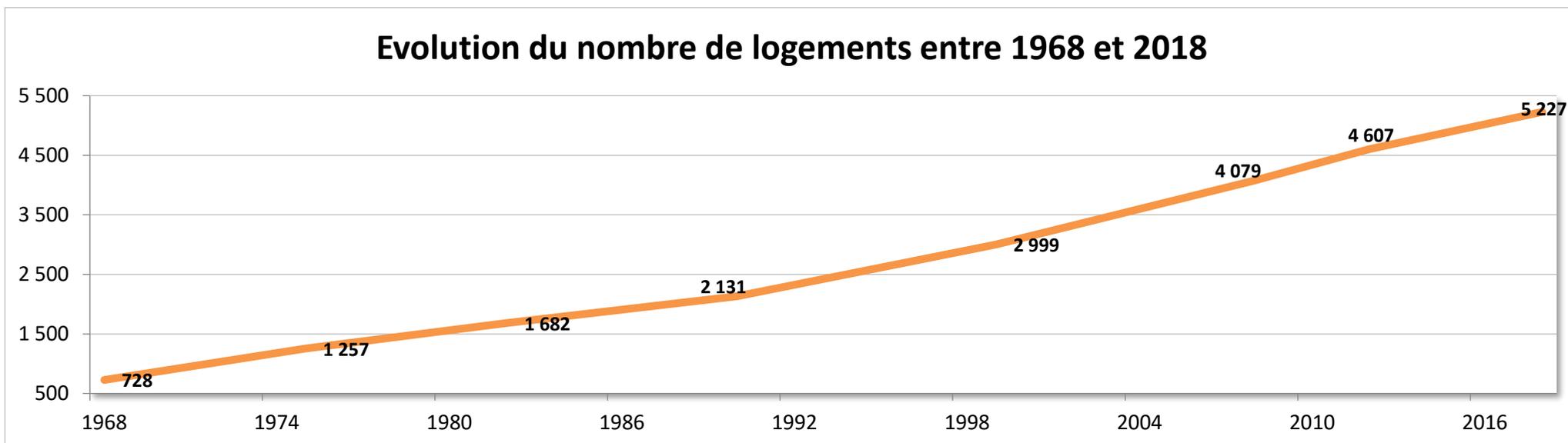


Objectifs :

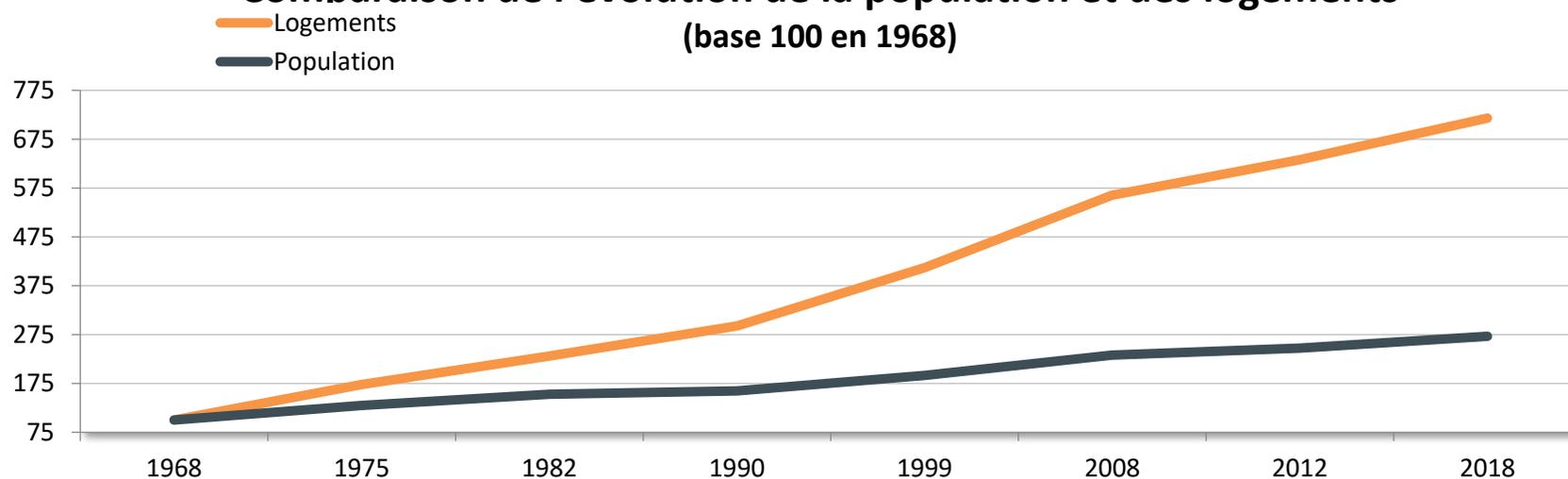
- Définir un scénario démographique adapté et viable pour les 10 - 12 ans à venir (réseaux, services, équipements, commerces, etc.).
- Prendre en compte le vieillissement de la population :
 - Anticiper les services et équipements adaptés (santé, commerce, mobilité, etc.).
 - Favoriser l'accueil de jeunes,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

- 5 227 logements en 2018.
- En constante augmentation.

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2018



Comparaison de l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968)

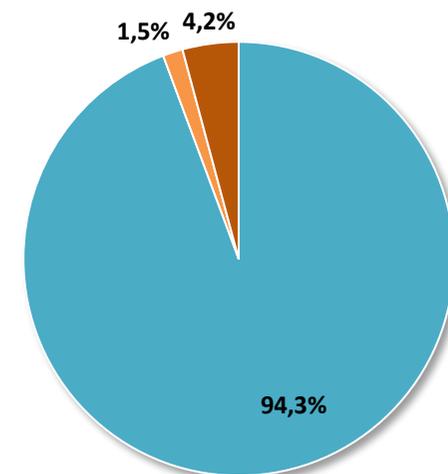


En 2018 : 4,2% de logements vacants, soit 220 logements.

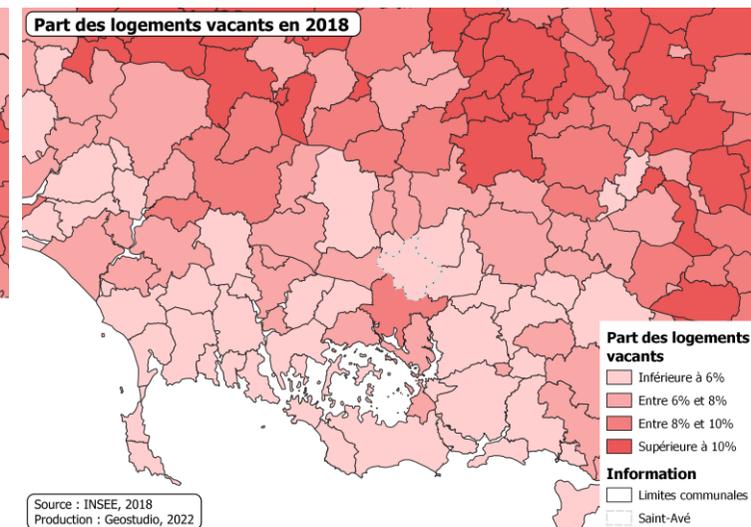
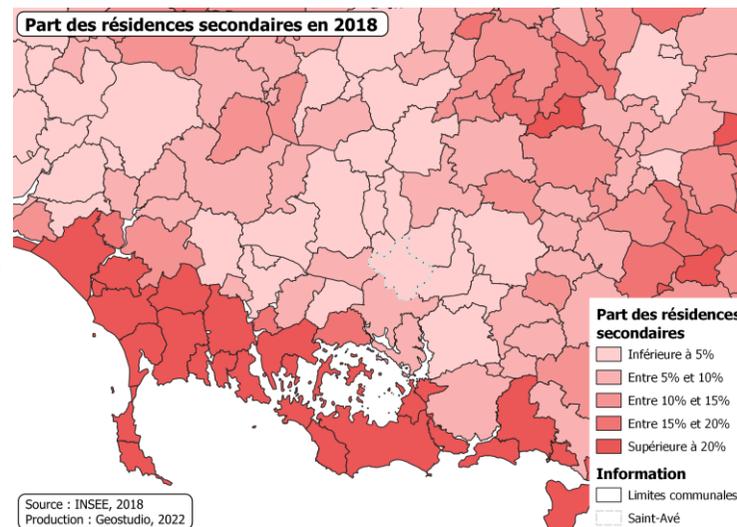
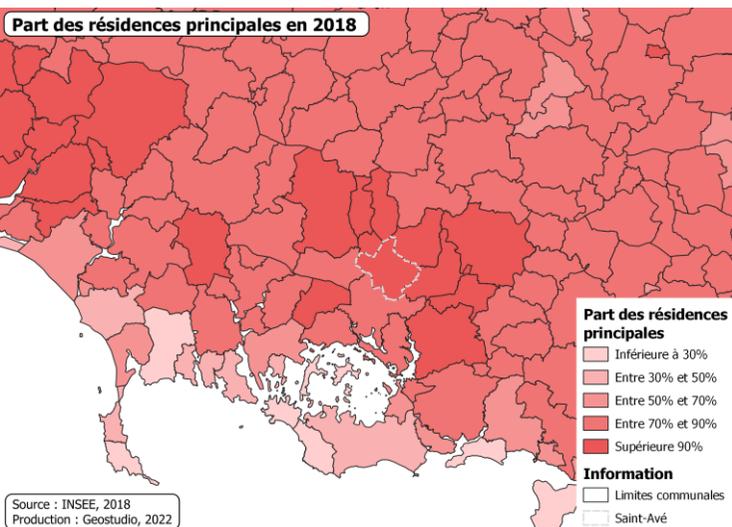
2018	Parc de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Saint-Avé	5 227	4 929	94,3%	78	1,5%	220	4,2%
GMVA	109 739	80 418	73,3%	22 955	20,9%	6 365	5,8%
Morbihan	468 872	350 465	74,7%	84 289	18,0%	34 118	7,3%

2008	Parc de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Saint-Avé	4 079	3 887	95,3%	54	1,3%	139	3,4%
GMVA	92 199	68 565	74,4%	19 169	20,8%	4 465	4,8%
Morbihan	416 111	312 568	75,1%	79 706	19,2%	23 837	5,7%

Type de logements en 2018

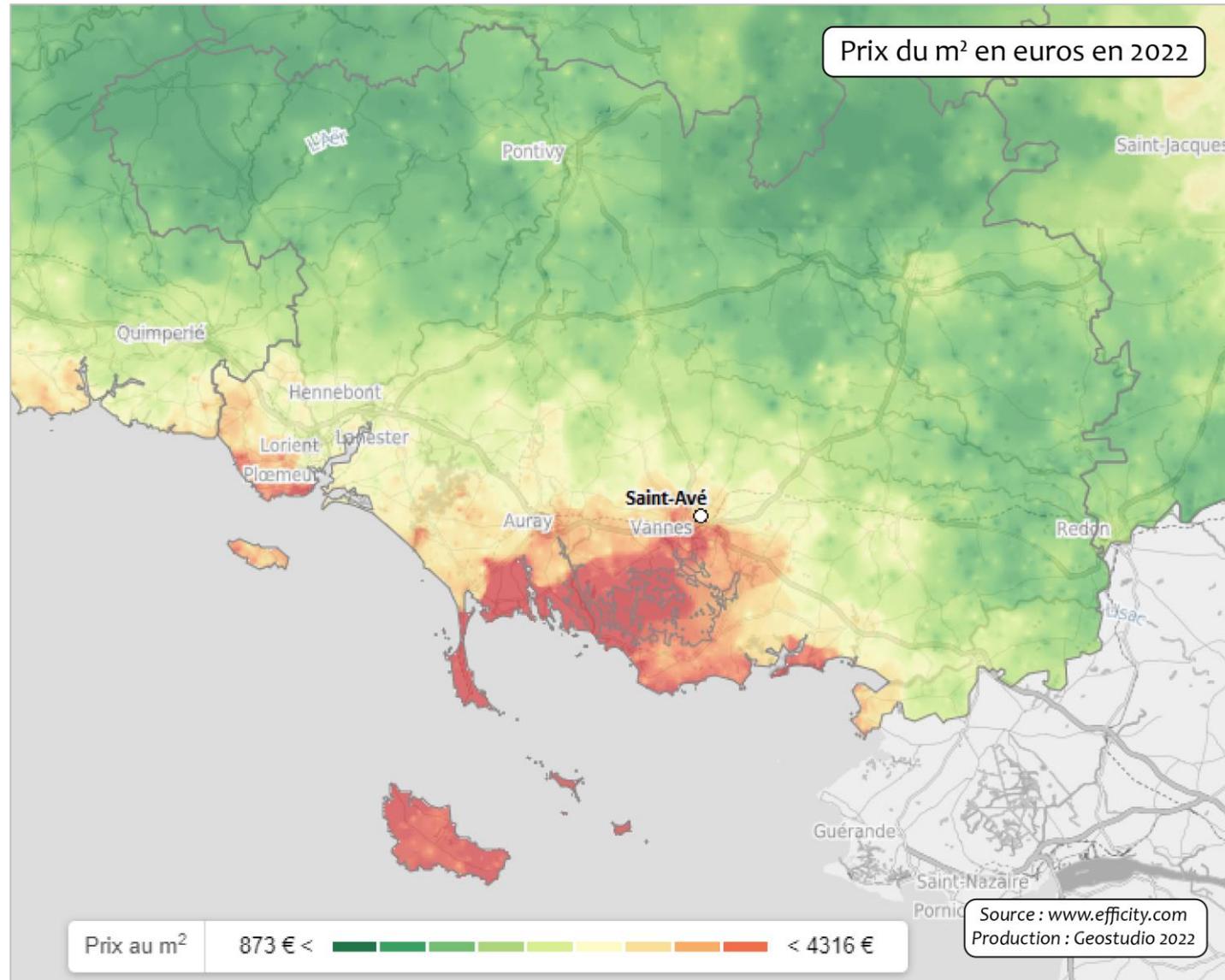


- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Logements vacants



Analyse résidentielle

- 3 150€/m² en moyenne pour l'achat d'une maison
- 3 470€/m² en moyenne pour l'achat d'un appartement



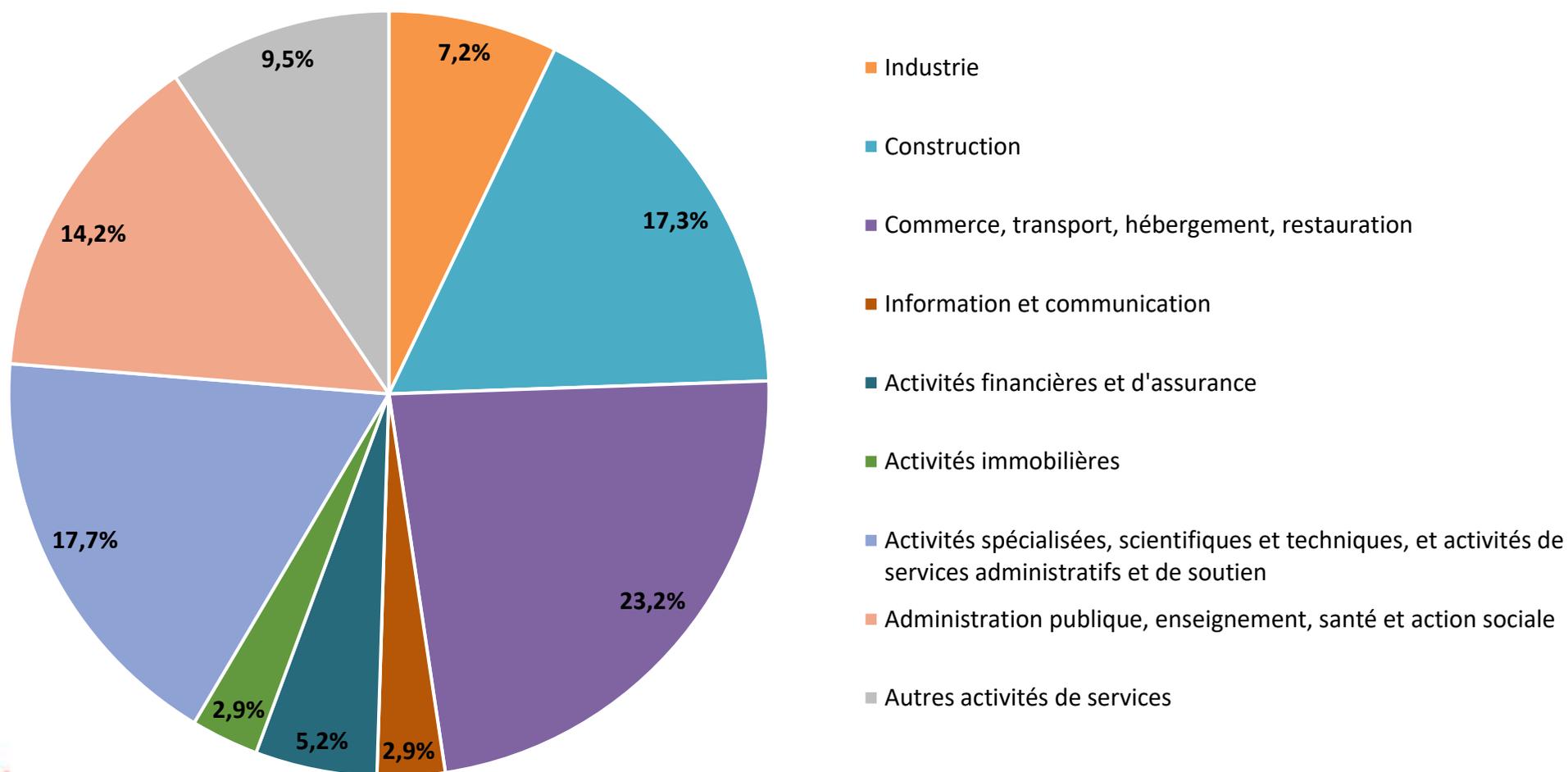
Objectifs :

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

Un tissu dynamique d'entreprises :

- 695 entreprises à Saint-Avé.
- 100 entreprises créées en 2020 dont 71 individuelles.

Typologies des entreprises de la commune au 31 décembre 2019



Objectifs :

- Maintenir l'attractivité et le dynamisme commercial des deux bourgs (bas et haut)
- Porter une attention particulière sur la complémentarité de l'offre du centre-ville et des zones économiques notamment commerciales
- Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises à Saint-Avé
- Conforter la position de Saint-Avé dans l'armature économique et commercial de GMVA
- Prendre en compte les besoins d'agrandissement ou projets connus
- Permettre l'accueil d'artisans sur la commune
- Favoriser l'installation de nouveaux exploitants agricoles et la pérennisation des activités actuellement en place
- Préserver les terres agricoles et les exploitations agricoles
- Développer le tourisme vert (label station verte depuis décembre 2020).

Constats :

- // Tous les 10 ans, l'équivalent du département des Yvelines est urbanisé

Objectifs de la loi :

- // Modération la consommation d'espace
- // Optimiser l'urbanisation
- // Favoriser la rénovation du parc ancien

Contenu de la Loi :

- // Réduction par deux de la consommation de terres agricoles et naturelles enregistrée entre 2011 et 2021 pour la période 2021-2031 (prise en compte des projets en cours).
- // Objectif : zéro artificialisation nette à horizon 2050

Constats :

- Un tissu bâti dispersé dans les campagne (une multitude de hameaux).
- Une ZAC cœur de ville créée en 2018 dont le programme est en cours d'études, à intégrer dans l'environnement existant (insertion, vue, paysage, mobilité, etc.)
- Une forte demande en matière de constructibilité
- Des aménageurs à la recherche de parcelle (une maison à démolir -> plusieurs maisons ou appartements)

Objectifs :

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

Objectifs :

- Prendre en compte dans les futures opérations et développer au sein de l'existant les modes doux ou actifs (marche, vélo, etc.) : sécurisation, itinéraire, etc.
- Intégrer les besoins en stationnement au sein des opérations actuelles et futures (stationnement habitants et visiteurs)
- Analyser les besoins en aire de covoiturage et si besoin prévoir leur localisation
- Permettre le développement du réseau de transport en commun et s'interroger sur la problématique de la fréquence et des destinations à Vannes.

Constats :

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

Objectifs :

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



Suite de la procédure

Les étapes de la démarche

Mars
2022



Diagnostic
Etat initial de l'environnement
Quelle est la situation actuelle ?
Quelles sont les évolutions passées ?

Un état des lieux du territoire pour mieux comprendre les enjeux à prendre en compte.



Eté
2022



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Quel territoire souhaitons-nous pour demain ? Quel avenir pour Saint-Avé ?

Une stratégie et des objectifs de développement pour Saint-Avé à horizon 2035

Fin
2022



Traduction réglementaire :
- Règlement graphique et écrit.
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Comment atteindre nos objectifs ?
Définir des règles applicables en matière de droit des sols

Fin
2023



Phase administrative :
- Arrêt du PLU en Conseil municipal
- Consultation des Personnes Publiques Associées ;
- Enquête publique.

Qu'en pensent les partenaires et la population ?

Analyse du PLU par les partenaires et la population afin d'assurer la prise en compte des objectifs et enjeux nationaux et locaux.

2^{ème}
semestre
2024



Approbation du PLU en Conseil municipal

Entrée en vigueur du PLU révisé.

MERCI A TOUS !