



# Révision du PLU

Diagnostic  
Quels enjeux pour demain ?

Forum Habitants  
26 février 2022





**QU'EST-CE QUE LE PLU ?  
POURQUOI LE REVISER ?  
QUELLES ETAPES ?**



# QU'EST-CE QUE LE PLU ? POURQUOI LE REVISER ? QUELLES ETAPES ?



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique qui exprime le projet de la commune en matière d'aménagement pour les 10-15 prochaines années. Cet outil réglementaire définit l'usage des sols et les règles de construction.

## Pourquoi réviser le PLU ?

Notre PLU actuel a 10 ans, il est aujourd'hui temps d'engager une révision de celui-ci pour :

- + Poursuivre la réflexion globale sur la stratégie et le devenir du territoire,
- + Tenir compte des évolutions réglementaires, notamment environnementales,
- + S'inscrire dans les réflexions supracommunales
- + Protéger les caractéristiques locales fortes : patrimoine, architectural, historique, paysager, naturel.

Sa révision, procédure longue et participative, devrait se dérouler sur 3 années.

## Qu'est-ce que le PLU ?

### QUE CONTIENT LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?



**UN RAPPORT DE PRÉSENTATION** : il comprend le diagnostic de la commune, les justifications des choix retenus et l'analyse des incidences sur l'environnement.



**UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** : Il expose les orientations politiques générales du PLU.



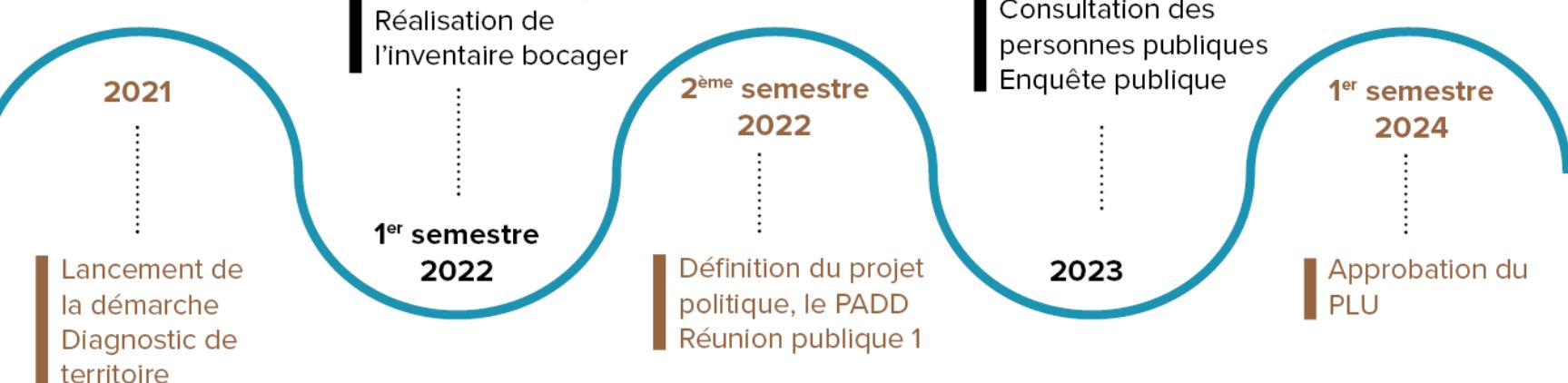
**UN ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** : le plan de zonage divise la commune en 4 grandes zones : Urbaine (U), Agricole (A), Naturelle (N) et À Urbaniser (AU), possédant chacune leurs propres règles. Les OAP se focalisent sur des secteurs bien précis pour orienter leur aménagement futur.



**UN RÈGLEMENT ÉCRIT** : le règlement écrit répond, pour chaque zone délimitée au plan de zonage, à 3 grandes questions : que puis-je construire ? Comment le construire ? Comment se raccorder aux réseaux ?

## Les étapes de la révision du PLU

### QUEL CALENDRIER ?



## **1 | CADRAGE REGLEMENTAIRE**

Quel contexte local et supra?



## **2 | ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES**

Qui habite le territoire?  
Comment y habite-t-on ?  
Qui y travaille ?



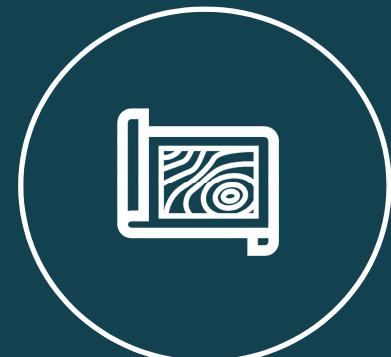
## **3 | VIE LOCALE**

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ?  
Quel cadre urbain ?



## **1 | CADRAGE REGLEMENTAIRE**

Quel contexte local et supra?



## **2 | ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES**

Qui habite le territoire?  
Comment y habite-t-on ?  
Qui y travaille ?



## **3 | VIE LOCALE**

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ?  
Quel cadre urbain ?





## CADRAGE REGLEMENTAIRE

### Quel contexte local et supra ?

## Le SCOT / PLH : quelles orientations pour la commune ?

Au sein de l'organisation territoriale de l'agglomération, Séné constitue **un pôle du cœur d'agglomération**.

→ Le SCOT fait peser sur la commune une **responsabilité**, du fait de sa proximité avec Vannes, d'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux logements pour les 15 prochaines années dans un souci de :

- ✓ Eviter l'étalement urbain,
- ✓ Eviter les déplacements (promotion des modes doux et des TC),
- ✓ Favoriser la transition



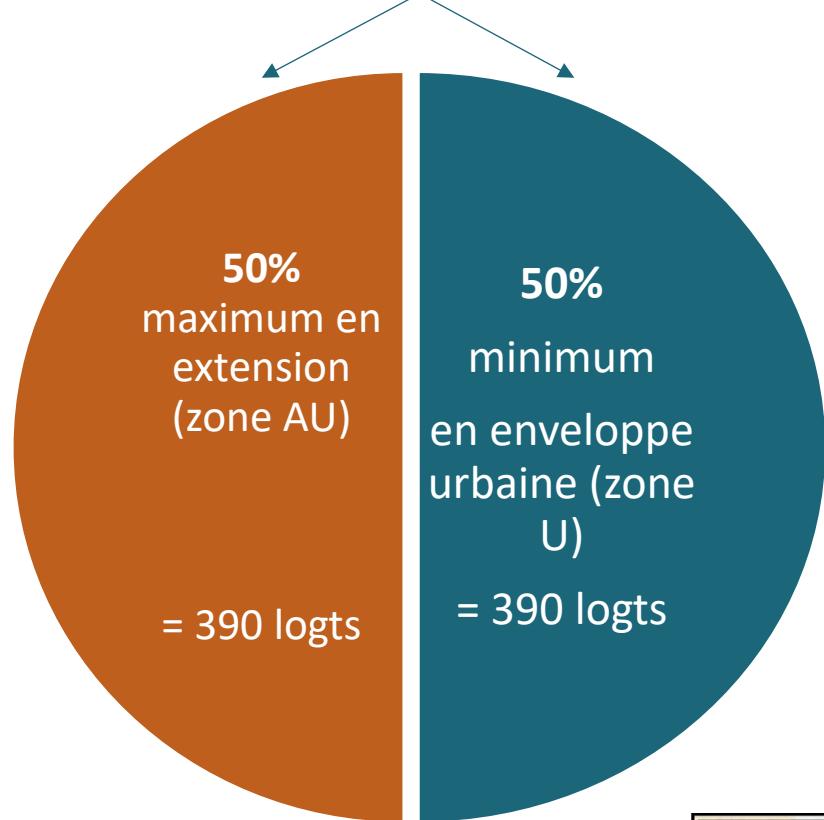
| Objectifs-clés                   | SCOT  | PLH 2019-2024  |
|----------------------------------|---|--|
| Armature urbaine                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3 centralités (extensions urbaines possibles)</b> : Bourg + Poulfanc + Langle</li> <li>• <b>4 villages (pas d'extension urbaines)</b>: Cadouarn, Kerarden, Montsarrac et Moustérien</li> <li>• <b>2 Secteurs déjà urbanisés (pas d'extension urbaines)</b>: La Belle Etoile et Lande de Cano</li> </ul> |  |
| Conso foncière / densité Habitat | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins <b>35 logements/ha</b> au sein des nouvelles opérations</li> <li>• Habitat : <b>11,3 ha max</b> en extension à 10 ans*</li> </ul>   | <b>50% mini en enveloppe urbaine</b>   |
| Habitat                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>780</b> logts à 10 ans</li> <li>• Taux dérogatoire de <b>20%</b> de LLS</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70% PLUS</li> <li>• 30% PLAI</li> </ul> |
| Conso foncière / Eco             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ZA de proximité de Kergrippe</b> : 20 ha max en extension à répartir selon les besoins entre toutes les ZAE de proximité du territoire intercommunal</li> <li>• <b>ZA structurante du Poulfanc</b> : Pas d'extension prévue</li> </ul>  |  |
| Environnement & Paysage          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la TVB</li> </ul>  |  |
| Mobilités                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liaison Séné/Vannes par la route de Kerhuillieu</li> <li>• Poursuite maillage de la ZAC du Poulfanc</li> <li>• Liaison Poulfanc/Vannes et Poulfanc/Theix/St Léonard</li> </ul>   |  |



## CADRAGE REGLEMENTAIRE

Quel contexte local et supra ?

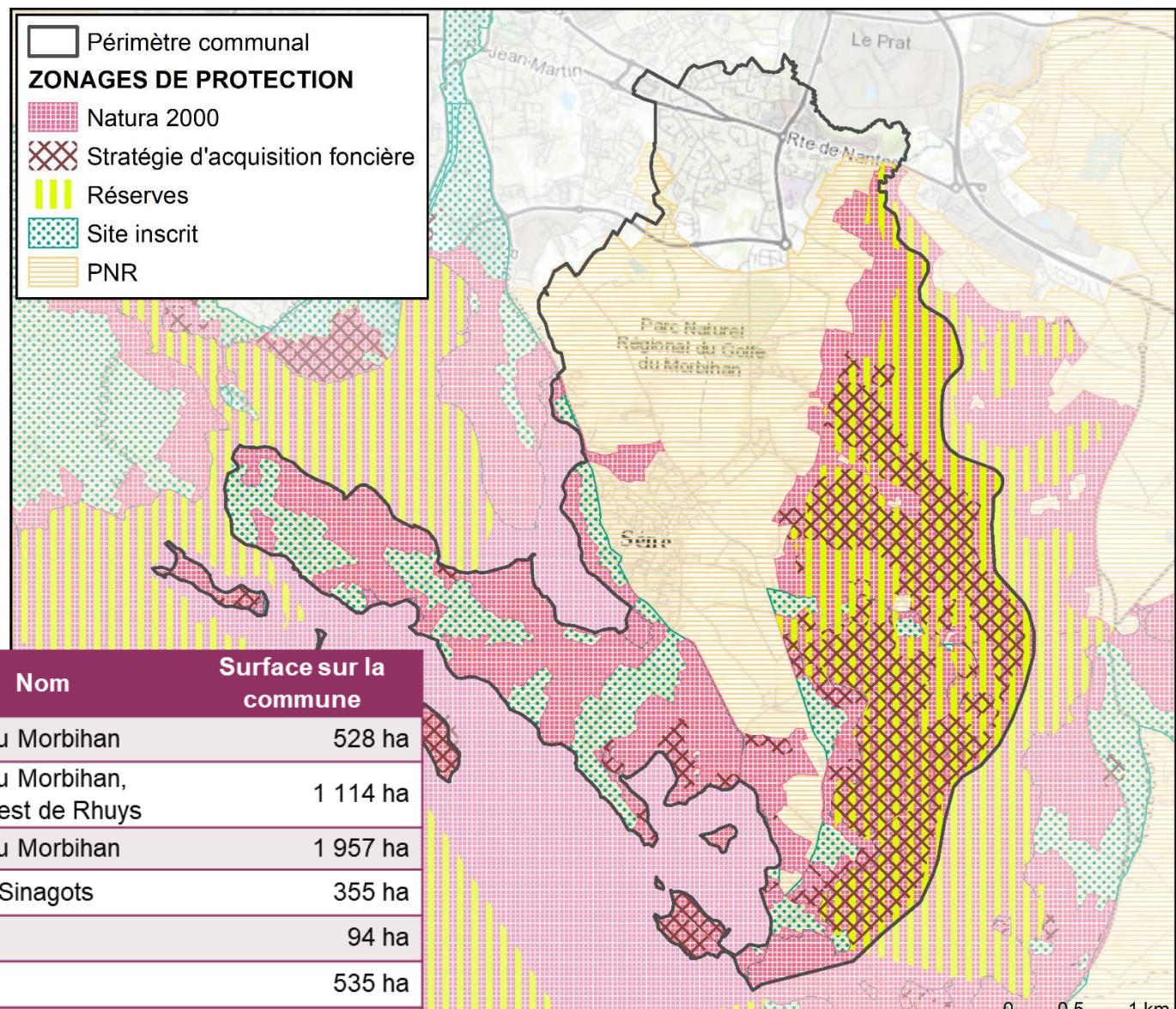
**780 logements  
à produire à 10 ans**



**Zoom sur l'Habitat : Comment la production de logements est répartie dans le PLU?**

- 1 Les gisements fonciers = 112 logts mobilisés
- 2 La résorption de la vacance = xx logts
- 3 Le renouvellement urbain (y compris les anciennes granges agricoles) = xx logts
- 4 Les opérations d'habitat récentes déjà engagées = xx logts

**Un patrimoine naturel important préservé ... via plusieurs zonages & inventaires**



Protection par plusieurs zonages

| Zonage                     | Nom                                  | Surface sur la commune |
|----------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Convention internationales | Convention Ramsar                    | 540 ha                 |
|                            | Convention OSPAR                     | 1 114 ha               |
| ZNIEFF                     | Etier de Kerboulico                  | 598 ha                 |
| ZICO                       | Golfe du Morbihan et étier de Pénerf | 879 ha                 |

Complété par zonages d'inventaires



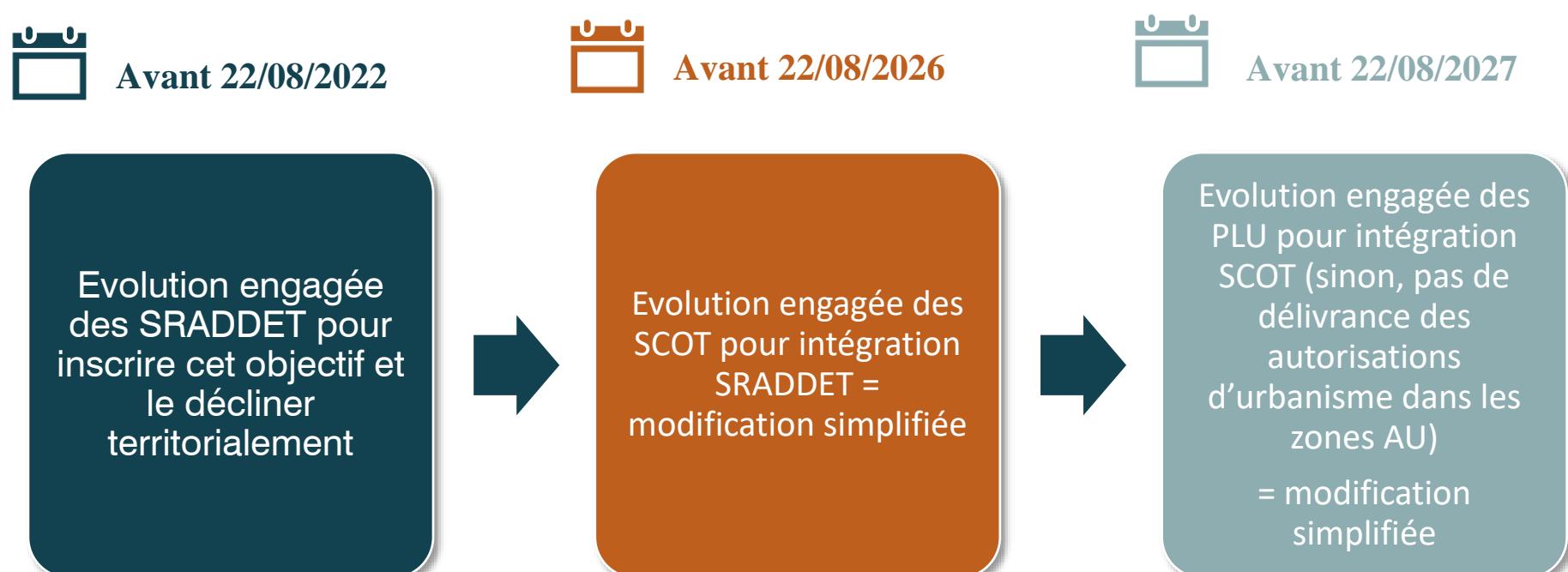
## CADRAGE REGLEMENTAIRE

### Quel contexte local et supra ?

## Le contexte législatif bouge : des mouvements à venir ?

*Loi Climat et Résilience du 22 août 2021*

1<sup>ère</sup> étape : réduction de 50% de l'artificialisation nette pour 2021/2031 par rapport à 2011/2021.  
Comment cet objectif est intégré dans les docs d'urbanisme ?



## Le PLU actuel : quel bilan ?



|                                      | Objectifs principaux PLU en vigueur<br>2011-2021   | Résultats réels<br>2011-2021   | Analyse   |
|--------------------------------------|--|--|-----------|
| En termes de consommation foncière   | <b>56 ha de zones d'extension</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 28-35 logts/ha pour les opérations nouvelles d'habitat</li><li>▪ Le Poulfanc, secteur prioritaire de renouvellement urbain</li></ul> | <b>18,49 ha artificialisés</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 45 logts/ha pour les opérations nouvelles d'habitat</li></ul>   | <b>++</b> |
|                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 90 logts/an</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 100 logts/an</li></ul>   | <b>++</b> |
| En termes de production de logements | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 30% de LLS pour toute opération de + 6 logts.</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ +500 logts dont 53 % de LLS - Taux de LLS au 01/0120 = 13,8 %</li></ul>  | <b>++</b> |
|                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 40% de logements collectif</li><li>▪ 20% en individuel groupé</li><li>▪ 40% en individuel pur maximum</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 78,3% de logements collectifs</li><li>▪ 4,2% en individuels groupés</li><li>▪ 17,4 % en individuel pur</li></ul>   | <b>++</b> |
| En termes d'activités éco            | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Equilibrer la dynamique commerciale</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sur le Poulfanc : Création de locaux commerciaux + Zone commerciale du Poulfanc réalisée</li><li>▪ Sur le bourg : maintien des activités existantes et arrivée de quelques enseignes supplémentaires</li></ul> | <b>+</b>  |
|                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Extension de la ZA de Kergrippe</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Réalisé : ZAC de Kergrippe III</li></ul>   | <b>+</b>  |
|                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Valorisation des activités agricoles et conchyliologiques</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 3 nouvelles exploitations, 1 projet de ferme équestre, 6 transmissions</li></ul>   | <b>+</b>  |

## **1 | CADRAGE REGLEMENTAIRE**

Quel contexte local et supra?



## **2 | ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES**

Qui habite le territoire?  
Comment y habite-t-on ?  
Qui y travaille ?



## **3 | VIE LOCALE**

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ?  
Quel cadre urbain ?



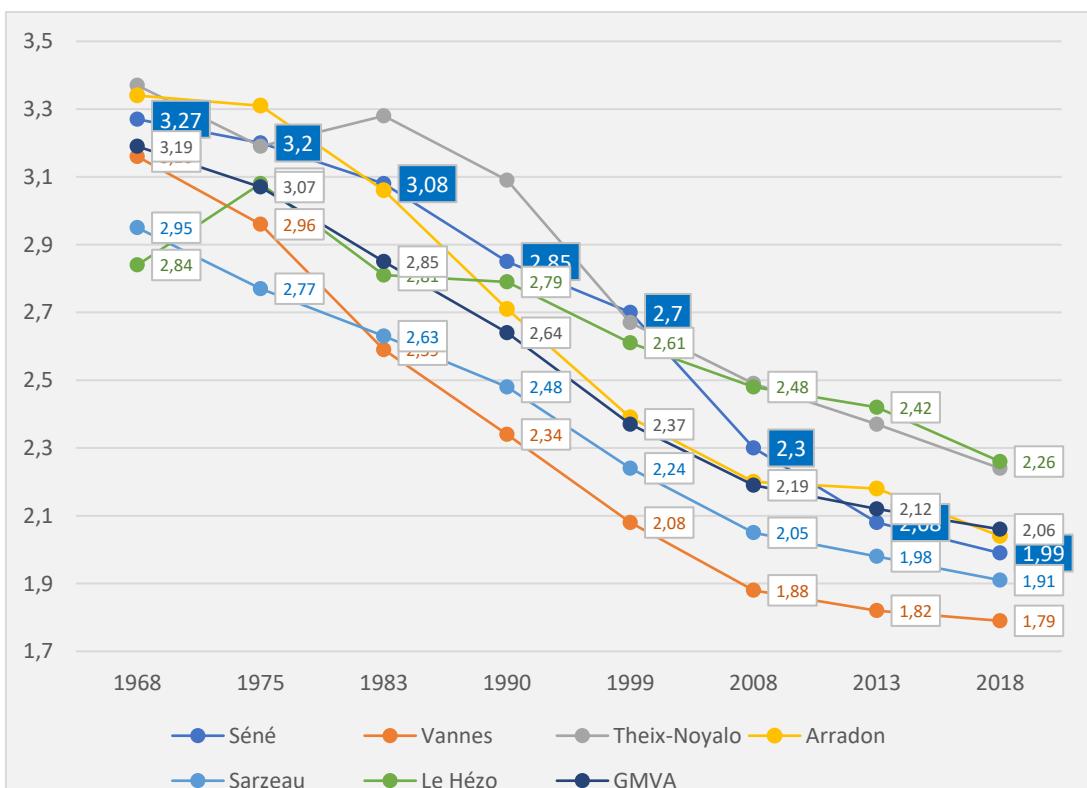


## ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire? Comment y habite-t-on ? Qui y travaille ?

### Population / 8 946 habitants en 2018 (Insee 2021)

Evolution de la taille des ménages de 1968 à 2018



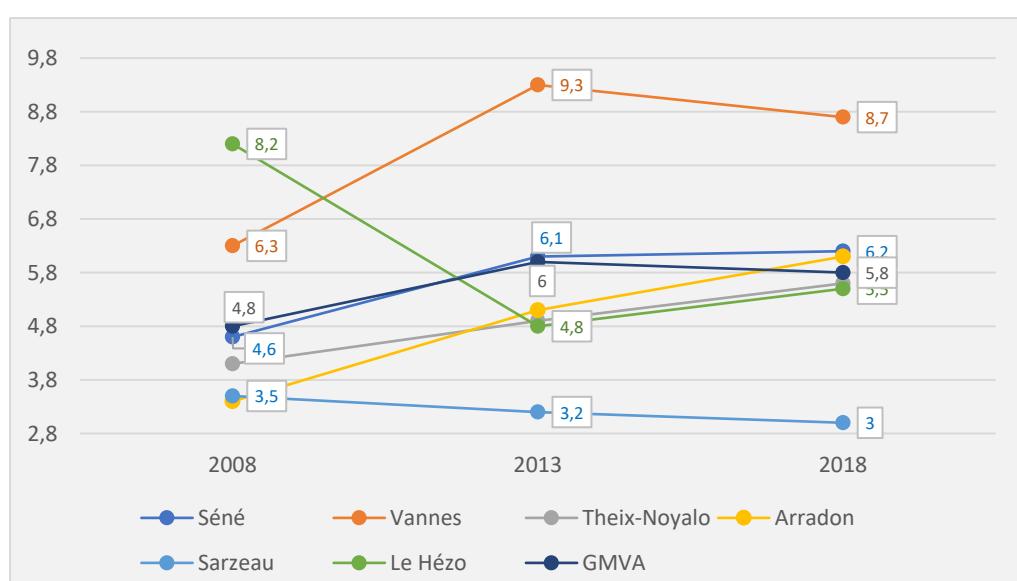
- + Une croissance **positive** mais **ralentie**
- + Une croissance davantage portée par **les naissances** que par l'arrivée de nouveaux habitants
- + Les nouveaux habitants sont majoritairement des personnes **de plus de 60 ans, retraitées**
- + Une taille des ménages qui baisse (1,99) ... mais moins qu'à Vannes (1,79)
- + Une population de **couples**

#### Enjeux Population :

- Maintenir une croissance démographique positive cohérente d'environ **25 habitants** par an
- Maintenir prioritairement l'accueil de jeunes ménages qui permet de faire vivre le territoire à l'année

### Habitat / 5 238 logements en 2018 (Insee 2021)

Evolution du % de logts vacants de 1968 à 2018



- + Majoritairement des **résidences principales**
- + Peu de logements vacants
- + 4 logements sociaux + 30 en projet
- + 1010 logements autorisés entre 2011 et 2020 soit **100 logements/an : 78% de logements collectifs.**
- + 12% du parc sont des LLS
- + Point mort : **32 logements** par an

#### Enjeux Habitat :

- Maintenir une production de logements constante cohérente soit **78 logements/an environ** (32 logements pour le maintien de la population et 45 logements pour l'accueil d'une nouvelle population)
- Poursuivre la démarche communale de proposer une offre d'habitat variée



Total logements  
5238 logements



Résidences principales  
4436 logements  
84,7%



Résidences secondaires  
476 logements  
9,1%



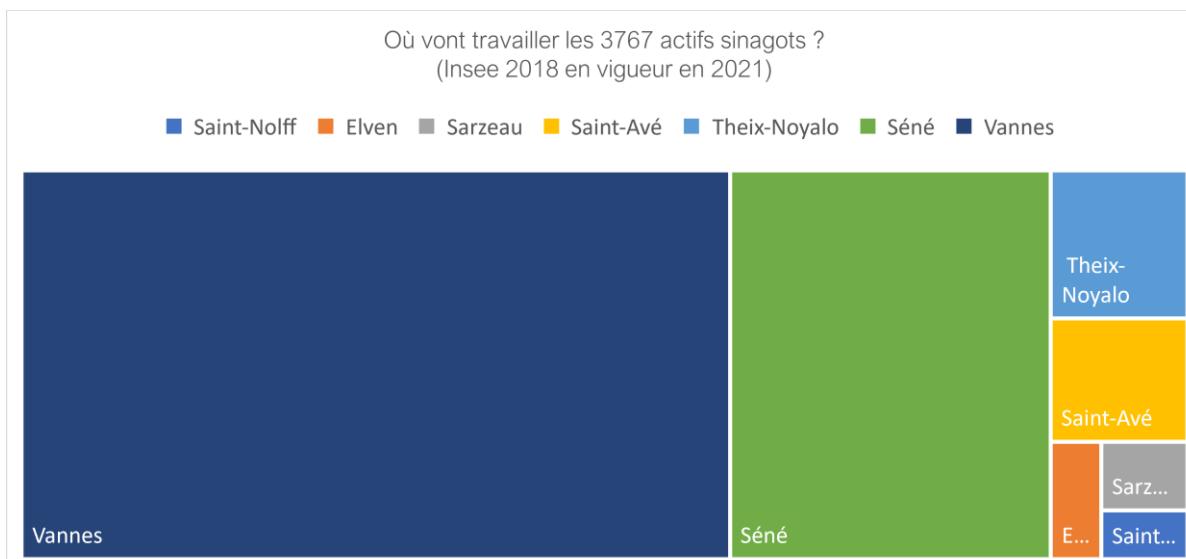
Logements vacants  
326 logements  
6,2%



## ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire? Comment y habite-t-on ? Qui y travaille ?

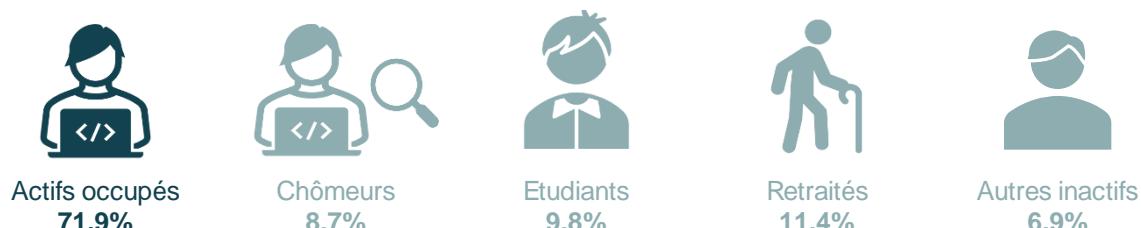
### Un territoire qui offre des emplois



+ 71,9% des habitants sont actifs

+ Le secteur tertiaire, principale source d'emplois

+ 19,7% des actifs avec emploi de la commune travaillent dans leur commune de résidence, Séné ! Les autres travaillent

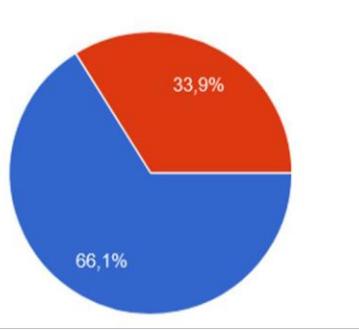


#### Enjeux Emploi :

- Renforcer le nombre d'emplois de la commune dans le **secteur-clé tertiaire** de la dynamique économique sinagote
- Poursuivre la réflexion déjà engagée par l'intercommunalité et la commune concernant les pratiques de déplacement et les flux domiciles-travail : quels projets à initier à l'échelon intercommunal (ex : transports en commun, liaisons piétonnes) ?

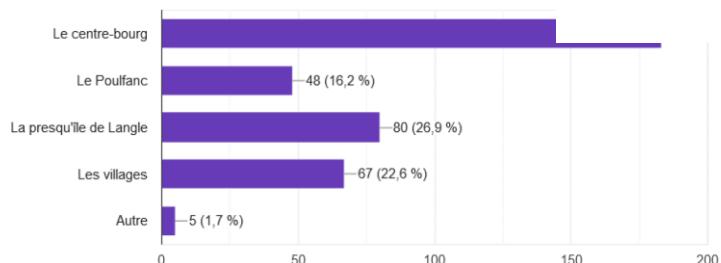
### Questionnaire / Thème Activités commerciales

4.1 - Existe-t-il selon vous des besoins particuliers en matière de commerces de proximité à Séné?

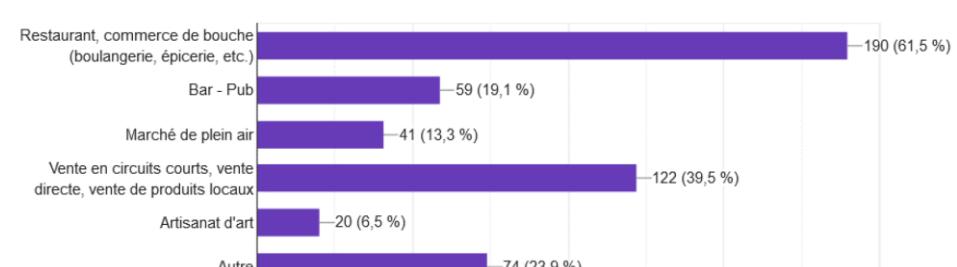


Si oui, dans quels quartiers?

297 réponses



Si oui, pour quel type de commerces? (Cochez le ou les cases correspondantes)  
309 réponses





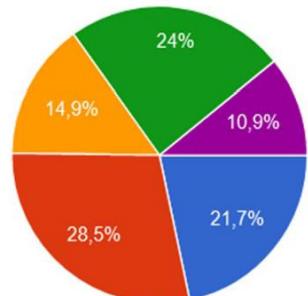
# ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire? Comment y habite-t-on ? Qui y travaille ?

## Questionnaire / Thème Habitat

Zoom sur le profil des +450 Sinagots ayant participé

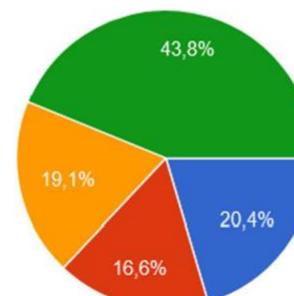
quel quartier habitez-vous?



- Le centre-bourg
- Le Poulfanc
- La presqu'île de Langle
- Les villages
- Autre:

2.2 - Depuis combien de temps habitez-vous à Séné?

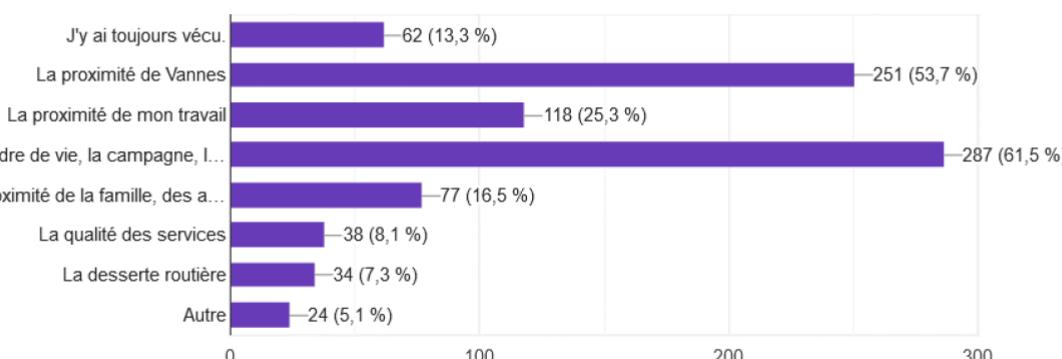
470 réponses



- Moins de 5 ans
- Entre 5 et 10 ans
- Plus de 10 ans
- Plus de 20 ans

2.3 - Pour quelles raisons habitez-vous à Séné?

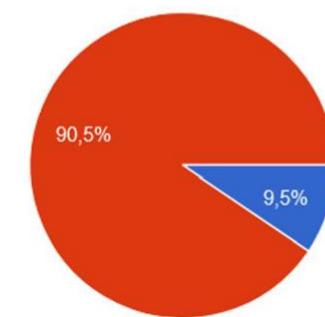
467 réponses



- Locataire de votre logement?
- Propriétaire de votre logement?

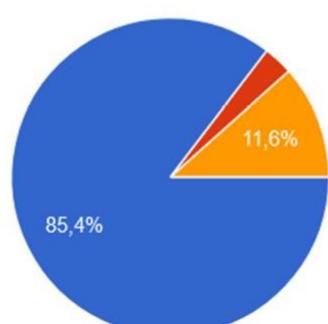
2.4 - Etes-vous:

465 réponses



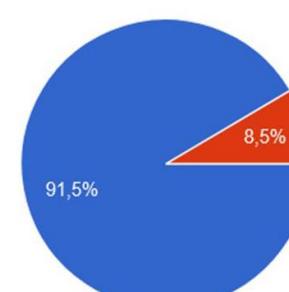
2.5 - Votre logement actuel répond-il à vos besoins?

466 réponses



Si vous avez un projet de nouvelle construction sur votre parcelle, est-ce:

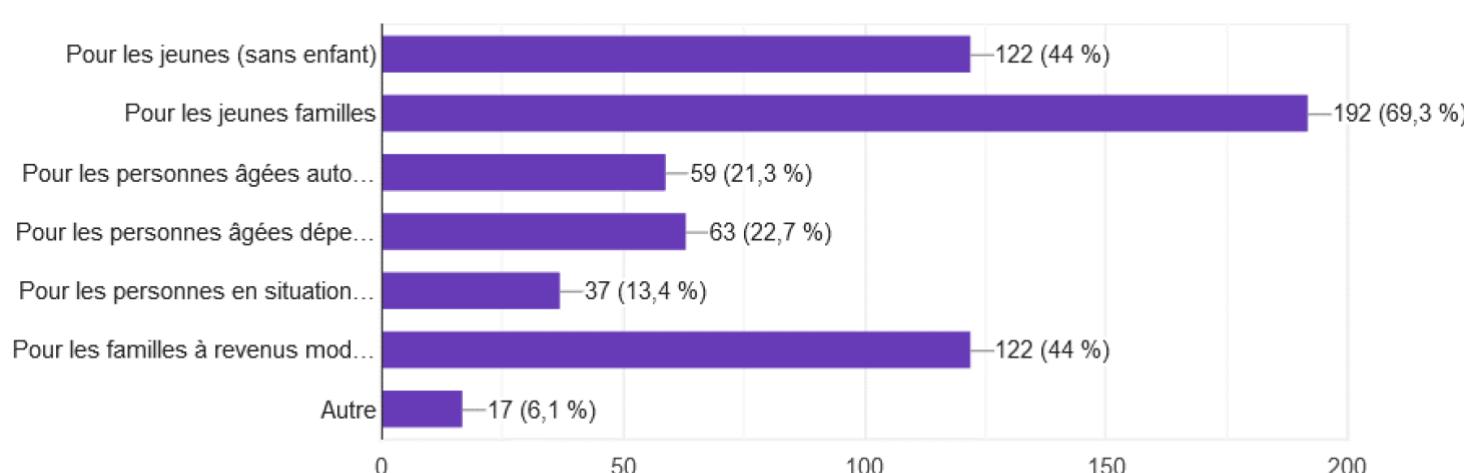
59 réponses



- Pour un besoin familial (accueil d'un nouveau membre de la famille, agrandissement...)
- Pour vendre ou louer la nouvelle construction (division parcellaire)

avez-vous connaissance de besoins spécifiques en logements:

277 réponses





## ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire? Comment y habite-t-on ? Qui y travaille ?

### ACTIVITES

#### Secteur abritant des activités économiques

Zone d'activités économiques :

- Poulfanc
- Kergrippe
- Hippodrome
- Barrach / Port Anna
- Badel (chantiers ostréicoles essentiellement)

Le Bourg, secteur d'accueil privilégié des commerces de proximité

#### Plateaux agricoles principaux

#### Concessions ostréicoles

#### Accessibilité

##### Principales voies de communication :

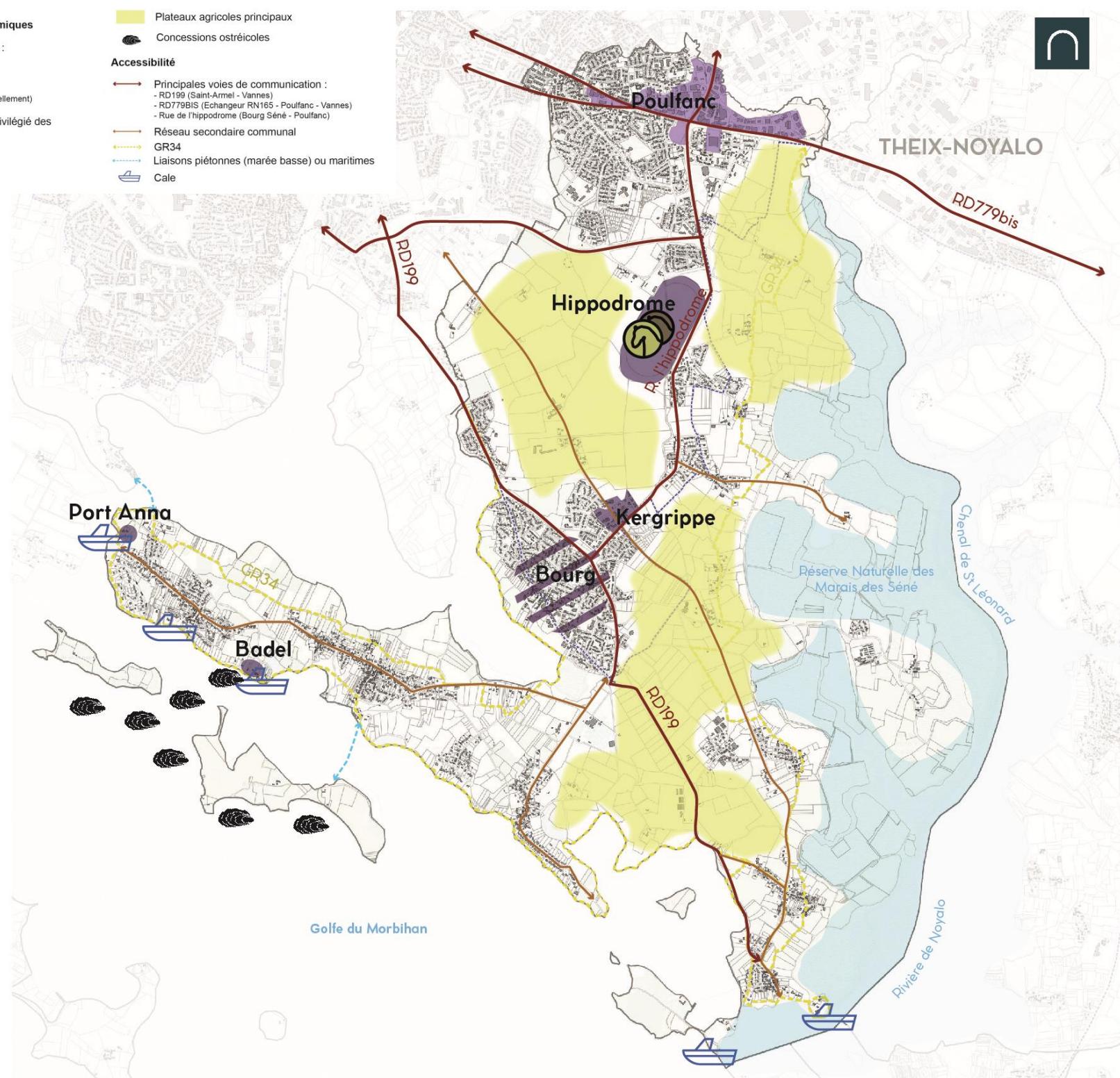
- RD199 (Saint-Armel - Vannes)
- RD779BIS (Echangeur RN165 - Poulfanc - Vannes)
- Rue de l'hippodrome (Bourg Séné - Poulfanc)

##### Réseau secondaire communal

##### GR34

##### Liaisons piétonnes (marée basse) ou maritimes

##### Cale



**Activités économiques : + de 600 emplois / 15 ha de ZA**

+ Une activité répartie géographiquement entre plusieurs secteurs : Poulfanc, Kergrippe, l'hippodrome, Barrarach / Port Anna, le bourg de Séné, Badel, et au sein des lieux-dits.

+ 3 plateaux agricoles structurés

+ Bien que peu développée sur Séné, l'activité conchylicole y est ancienne et encore très active car portée par de jeunes chefs d'entreprises. L'ostréiculture y est majoritairement pratiquée sur 39 parcelles représentant une superficie de **29,26 ha**.

### Enjeux Emploi :

- **Concernant l'armature économique :** Préserver et valoriser la vocation économique de chaque secteur
- Préserver et valoriser les activités primaires
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de développer un commerce ambulant sur la Presqu'île



## ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire? Comment y habite-t-on ? Qui y travaille ?

### Favoriser un tourisme des 4 saisons

- + En période estivale, l'attrait de ses plages et de son environnement balnéaire attirent. Les hébergements (campings, hôtel, gites) sont pleins.
- + En dehors de cette période, le territoire accueille de nombreux promeneurs, des pêcheurs à pied. Son attrait est davantage tourné vers l'excursionnisme (découverte du territoire à la journée).

#### Enjeux :

- Confirmer l'attractivité touristique de la commune : un tourisme **excursionniste** d'une part (à la journée) à l'année, et un tourisme **de séjour** en période estivale (à la semaine) → favoriser un **tourisme des 4 saisons**.
- Préserver la capacité d'accueil du territoire notamment en période estivale.

#### TOURISME

##### Secteurs d'attractivité touristique

- Réserve naturelle des Marais de Séné et son point d'accueil
- Liés au littoral : plages, ports
- Liés au patrimoine : patrimoine bâti, dolmen, ...
- Liés au tourisme «vert» / slow life : Espaces de pique-nique et/ou de détente Aire de jeux
- points de vues remarquables

- Base nautique
- Etang de loisirs
- Hippodrome

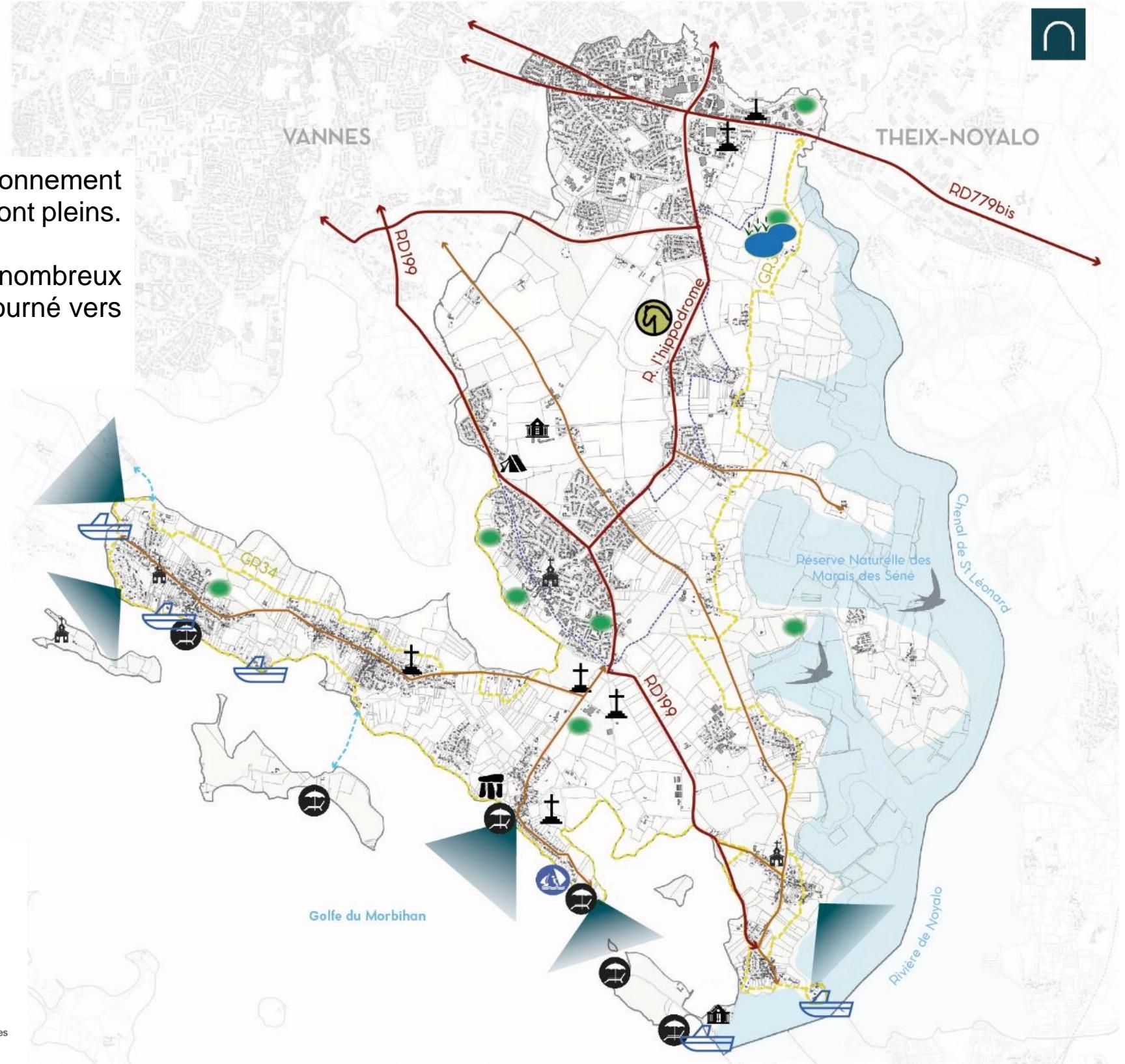
##### Les hébergements

- Hôtel

- Camping

##### Accessibilité

- Principales voies de communication :
- Réseau secondaire communal
- GR34
- Liaisons piétonnes (marée basse) ou maritimes
- Cale



## **1 | CADRAGE REGLEMENTAIRE**

Quel contexte local et supra?



## **2 | ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES**

Qui habite le territoire?  
Comment y habite-t-on ?  
Qui y travaille ?



## **3 | VIE LOCALE**

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ?  
Quel cadre urbain ?





## VIE LOCALE

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ? Quel cadre urbain ?

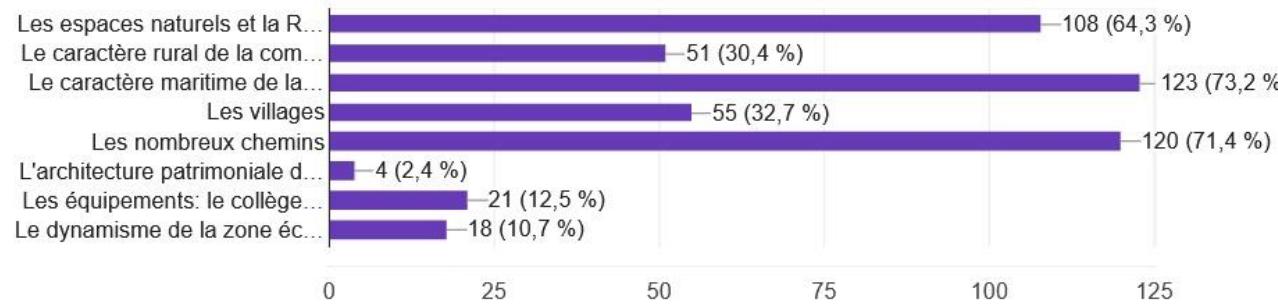
### Questionnaire / Thème identité

Zoom sur le profil des +450 Sinagots ayant participés

Qu'est ce qui caractérise  
l'identité de Séné  
aujourd'hui ?

Pour les élus de  
la commune :

1.2 - D'une manière générale, qu'est-ce qui caractérise à vos yeux le cadre de vie à Séné? (3 réponses possibles)



Pour les élus du  
Conseil des Jeunes:

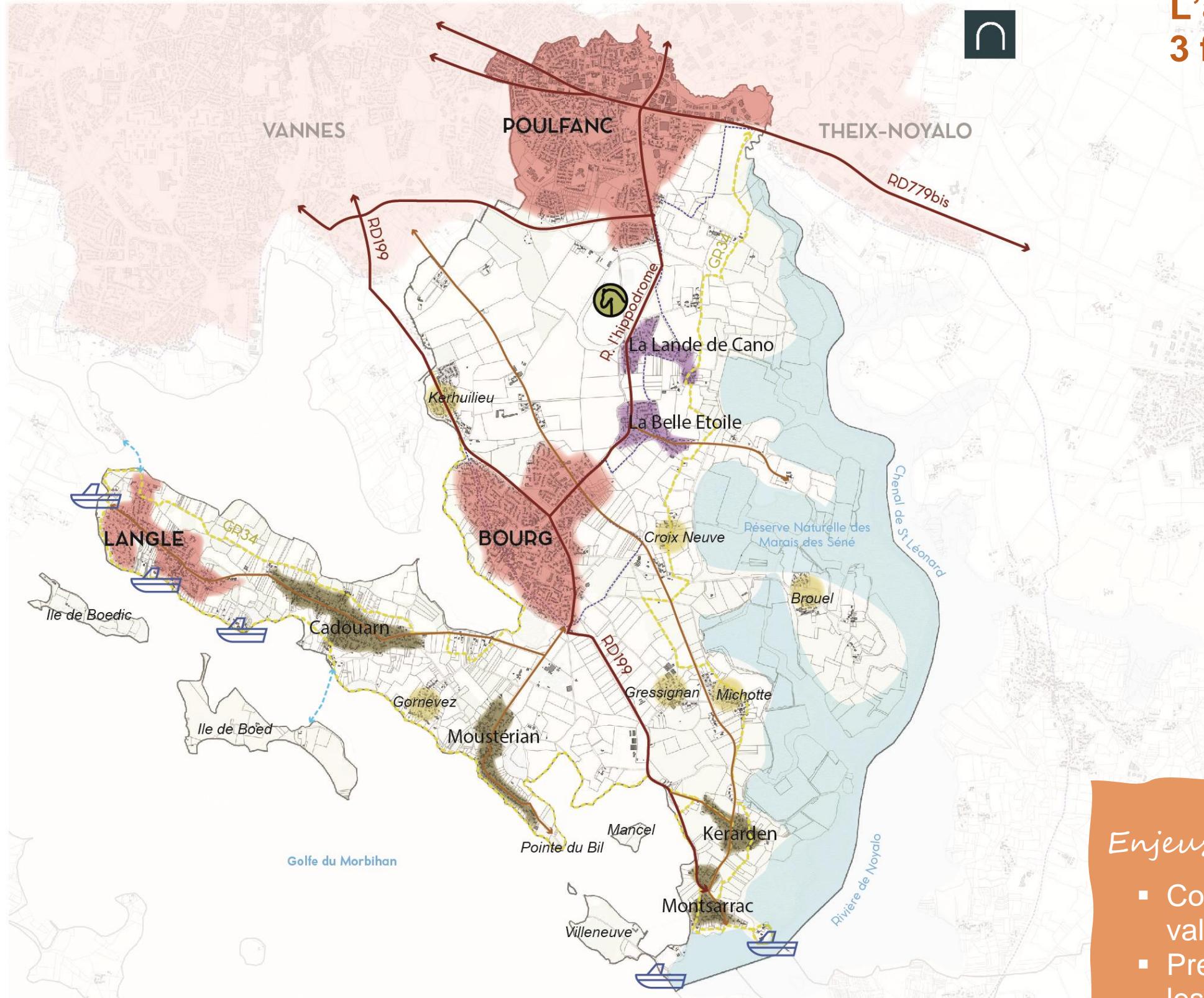
Pour les techniciens de la commune :

Pour les habitants:



## VIE LOCALE

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ? Quel cadre urbain ?



## L'armature territoriale : Une centralité à 3 facettes complémentaires

### Urbanisation

- Zone agglomérée de Vannes dont les centralités sinagogues :
  - Bourg
  - Poulfanc
  - Secteur de Langle
- Villages ayant vocation à se densifier :
  - Cadouarn
  - Kerarden
  - Montsarrac
  - Moustérian
- Secteurs déjà urbanisés (SDU):
  - La Belle Etoile
  - La Lande de Cano
- Lieux-dits
- Pôle sportif, hippodrome

### Accessibilité

- Principales voies de communication :
  - RD199 (Saint-Armel - Vannes)
  - RD779BIS (Echangeur RN165 - Poulfanc - Vannes)
  - Rue de l'hippodrome (Bourg Séné - Poulfanc)
- Réseau secondaire communal
- GR34
- Liaisons piétonnes (marée basse) ou maritimes
- Cale

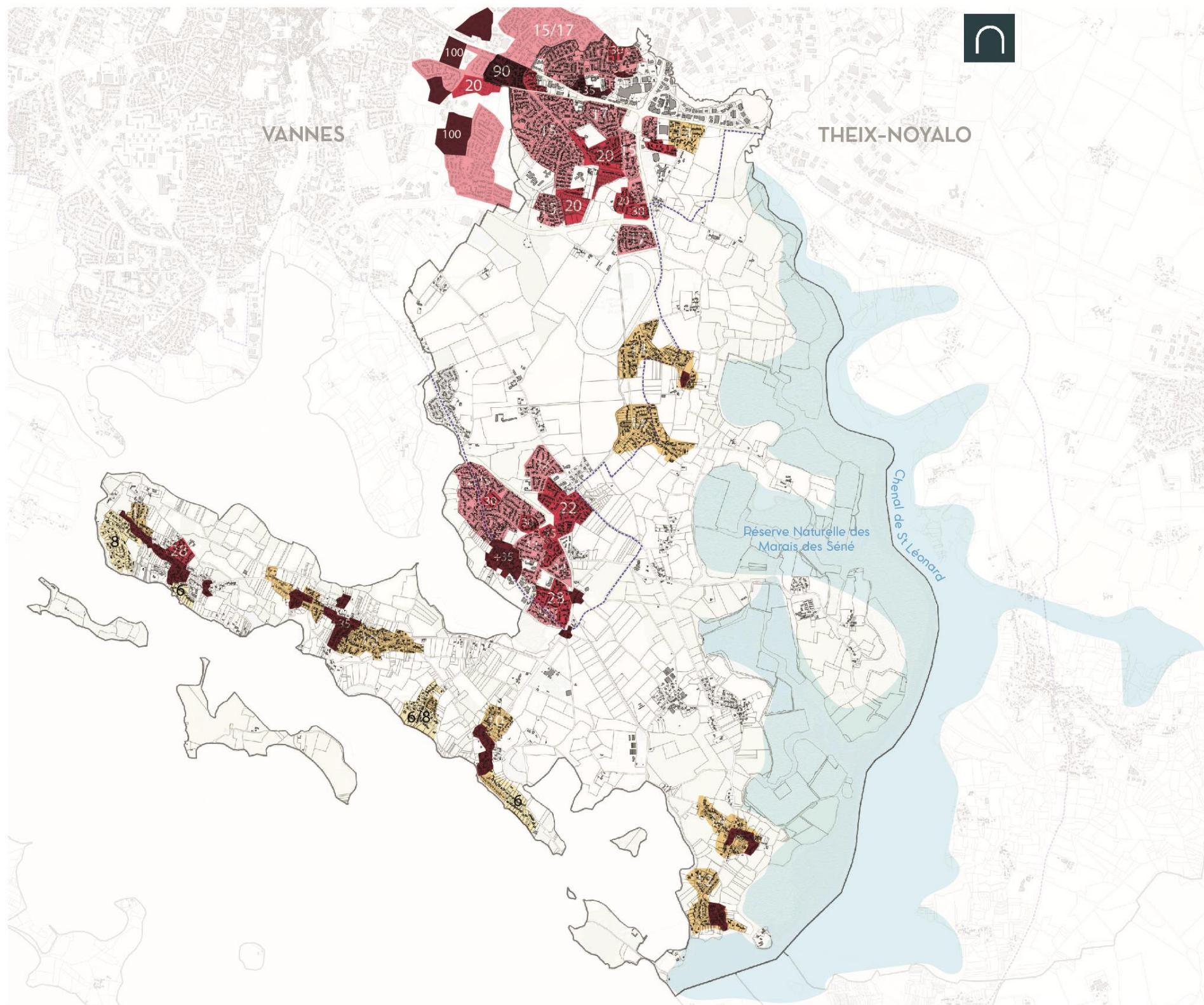
### Enjeux :

- Conforter l'armature territoriale de la commune en valorisant **la complémentarité des 3 centralités**
- Prendre en compte les orientations du SCOT et les prescriptions de la loi Littoral



## VIE LOCALE

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ? Quel cadre urbain ?



**Une diversité des formes et des tissus urbains**

### Densité urbaine

- + de 30 logements/ha
- Entre 20 et 30 logements/ha
- Entre 15 et 19 logements/ha
- Entre 10 et 14 logements/ha
- Moins de 10 logements/ha