



# 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.

## Qu'est-ce que le PLU ?

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



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



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



**UN ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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 REGLEMENT ECRIT** : 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 ?

## Pourquoi réviser le PLU ?

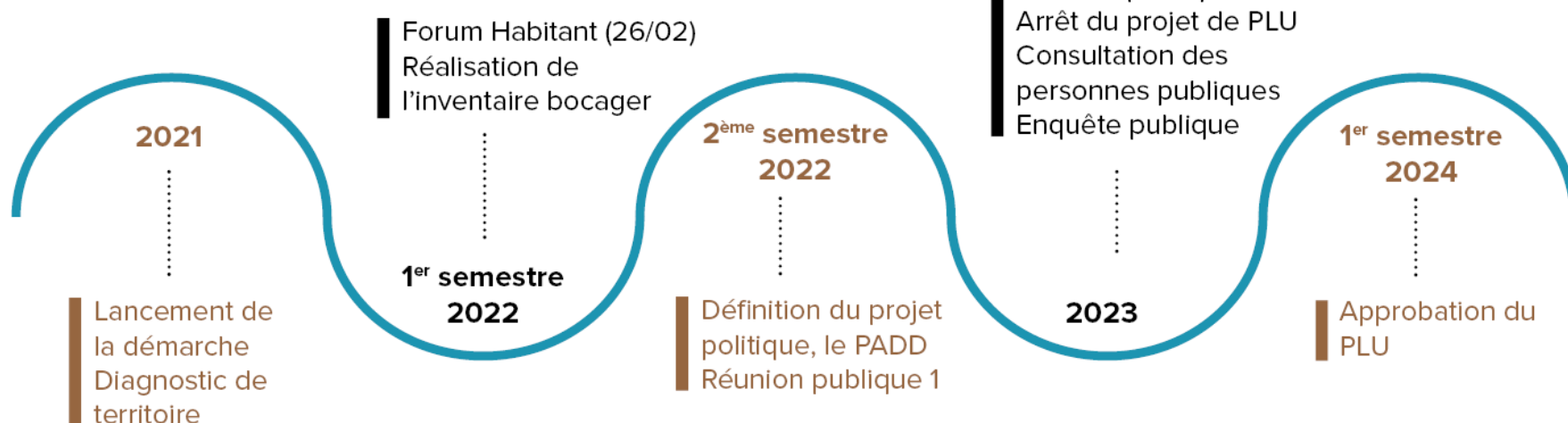
Notre PLU actuel a **10 ans**, il est aujourd'hui temps d'engager une révision de celui-ci pour :

- + 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**.

## 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 ?





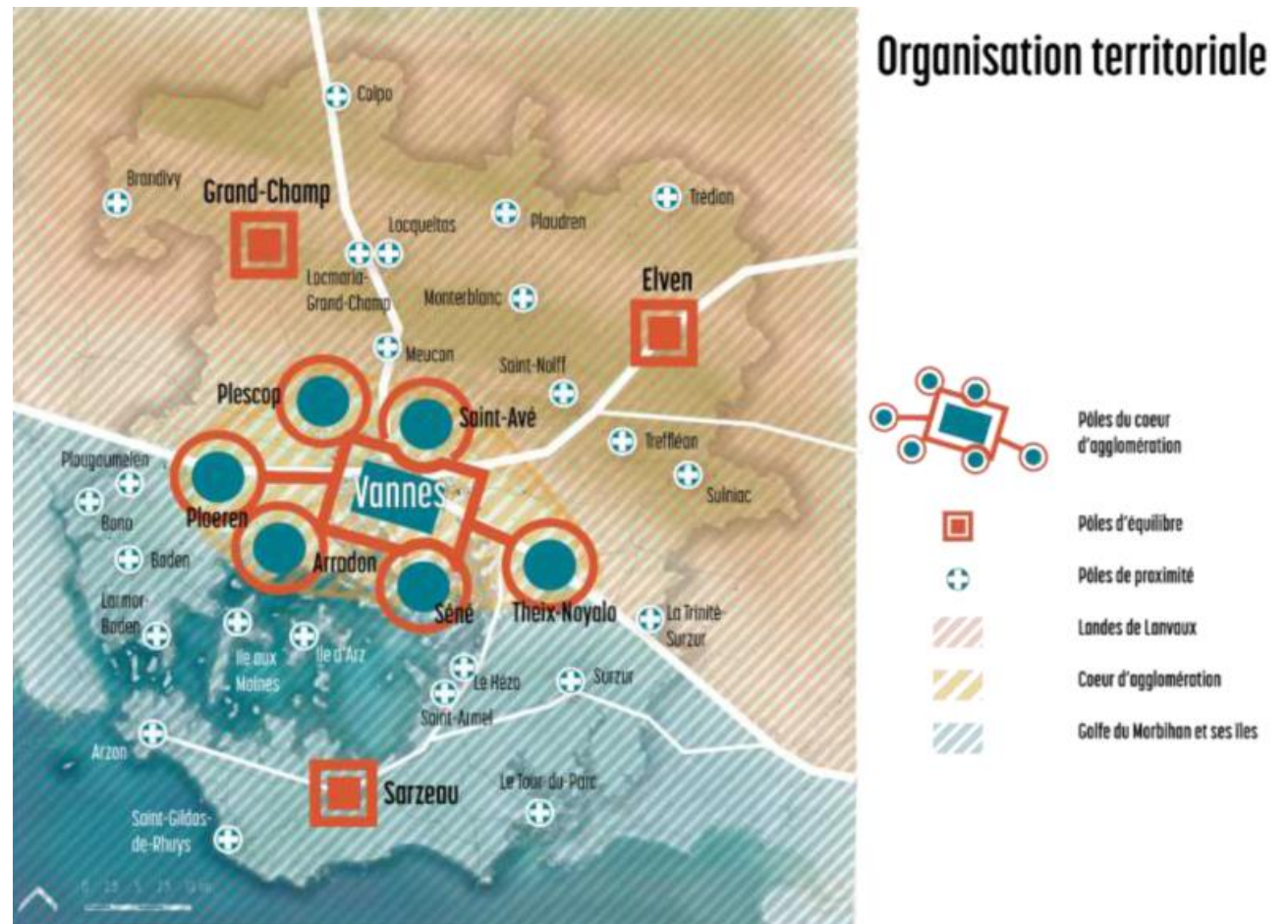
# CADRAGE REGLEMENTAIRE

## 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 Moustérian</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%</b> mini en enveloppe urbaine
Habitat	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>780 logts</b> 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>	

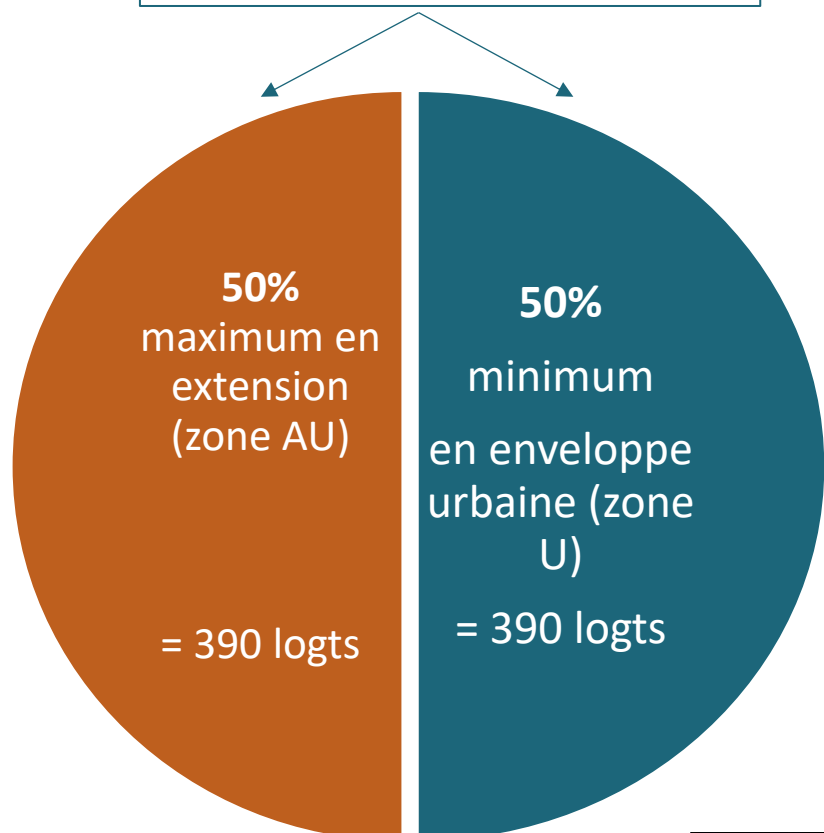




## CADRAGE REGLEMENTAIRE

Quel contexte local et supra ?

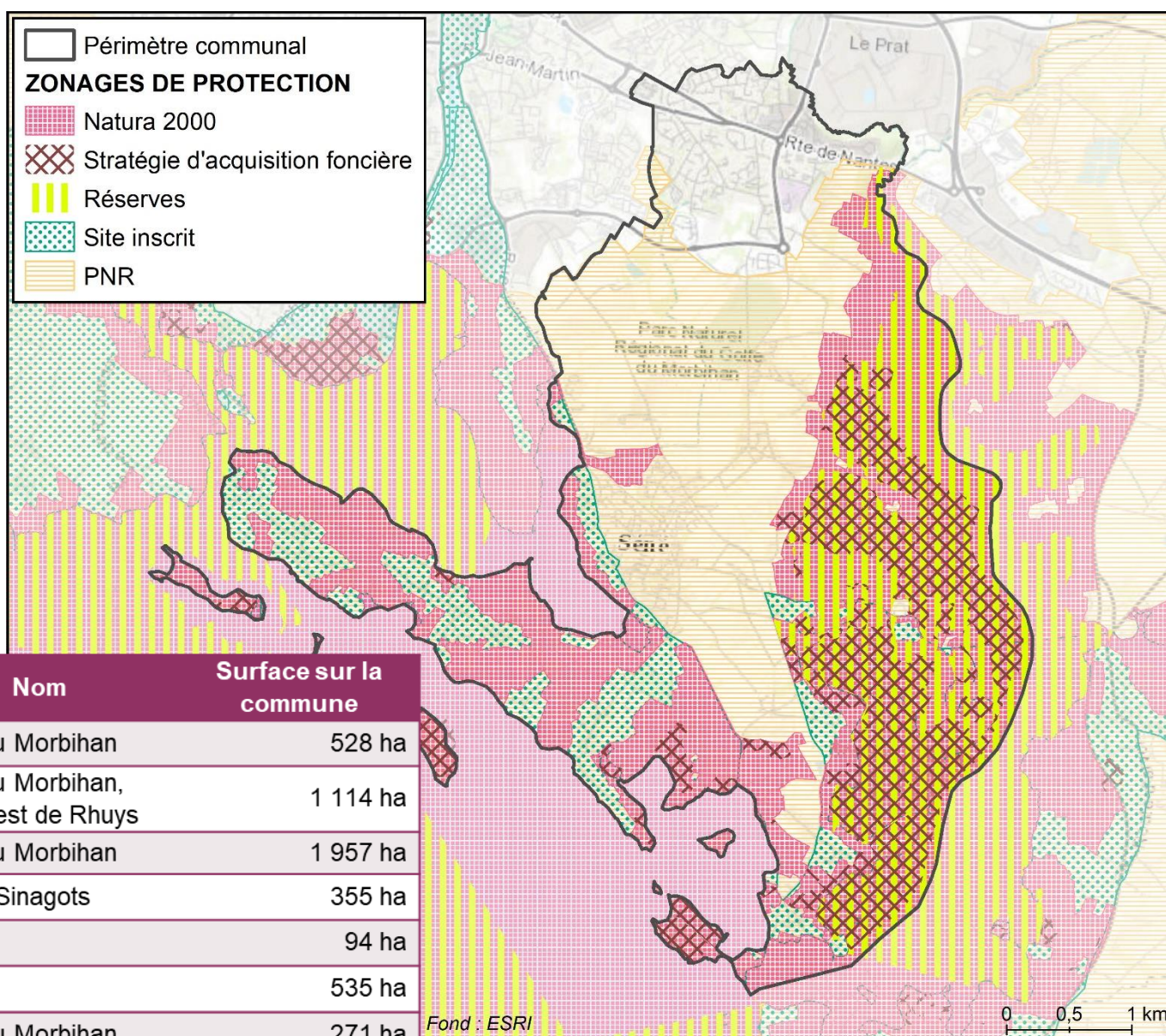
780 logements  
à produire à 10 ans



### 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



	Zonage	Nom	Surface sur la commune
Natura 2000	ZPS (oiseaux)	Golfe du Morbihan	528 ha
	ZSC (habitats)	Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys	1 114 ha
Parc naturel régional		Golfe du Morbihan	1 957 ha
Acquisition foncière	Conservatoire du littoral	Marais Sinagots	355 ha
	ENS	6 sites	94 ha
Réserves	RNN	2 sites	535 ha
	RNCFS	Golfe du Morbihan	271 ha
	RCDPM	3 sites	41 ha

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 ?



Avant 22/08/2022



Avant 22/08/2026



Avant 22/08/2027

Evolution engagée des SRADDET pour inscrire cet objectif et le décliner territorialement



Evolution engagée des SCOT pour intégration SRADDET = modification simplifiée



Evolution engagée des PLU pour intégration SCOT (sinon, pas de délivrance des autorisations d'urbanisme dans les zones AU)  
= modification simplifiée

## Le PLU actuel : quel bilan ?

++

Résultat plus vertueux que l'objectif porté par le PLU en vigueur.

+

Résultat conforme à l'objectif porté par le PLU en vigueur.

+

Résultat qui tend vers l'objectif porté par le PLU en vigueur.

+

Résultat éloigné de l'objectif porté par le PLU en vigueur.

	Objectifs principaux PLU en vigueur 2011-2021	Résultats réels 2011-2021	Analyse
En termes de consommation foncière	56 ha de zones d'extension	18,49 ha artificialisés	+++
	▪ 28-35 logts/ha pour les opérations nouvelles d'habitat	▪ 45 logts/ha pour les opérations nouvelles d'habitat	+++
	▪ Le Pouffanc, secteur prioritaire de renouvellement urbain	▪ ZAC « cœur de Pouffanc » en 2011 + mise en œuvre OAP (BEZIDEL Nord et Sud –Cousteau) après 2016	+
En termes de production de logements	▪ 90 logts/an	▪ 100 logts/an	+
	▪ 30% de LLS pour toute opération de + 6 logts.	▪ +500 logts dont 53 % de LLS - Taux de LLS au 01/0120 = 13,8 %	+++
	▪ 40% de logements collectif	▪ 78,3% de logements collectifs	+++
	▪ 20% en individuel groupé	▪ 4,2% en individuels groupés	
En termes d'activités éco	▪ 40% en individuel pur maximum	▪ 17,4 % en individuel pur	
	▪ Equilibrer la dynamique commerciale	▪ Sur le Pouffanc : Création de locaux commerciaux + Zone commerciale du Pouffanc réalisée	+
	▪ Extension de la ZA de Kergrippe	▪ Réalisé : ZAC de Kergrippe III	+
	▪ Valorisation des activités agricoles et conchyliques	▪ 3 nouvelles exploitations, 1 projet de ferme équestre, 6 transmissions	+



## 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 ?



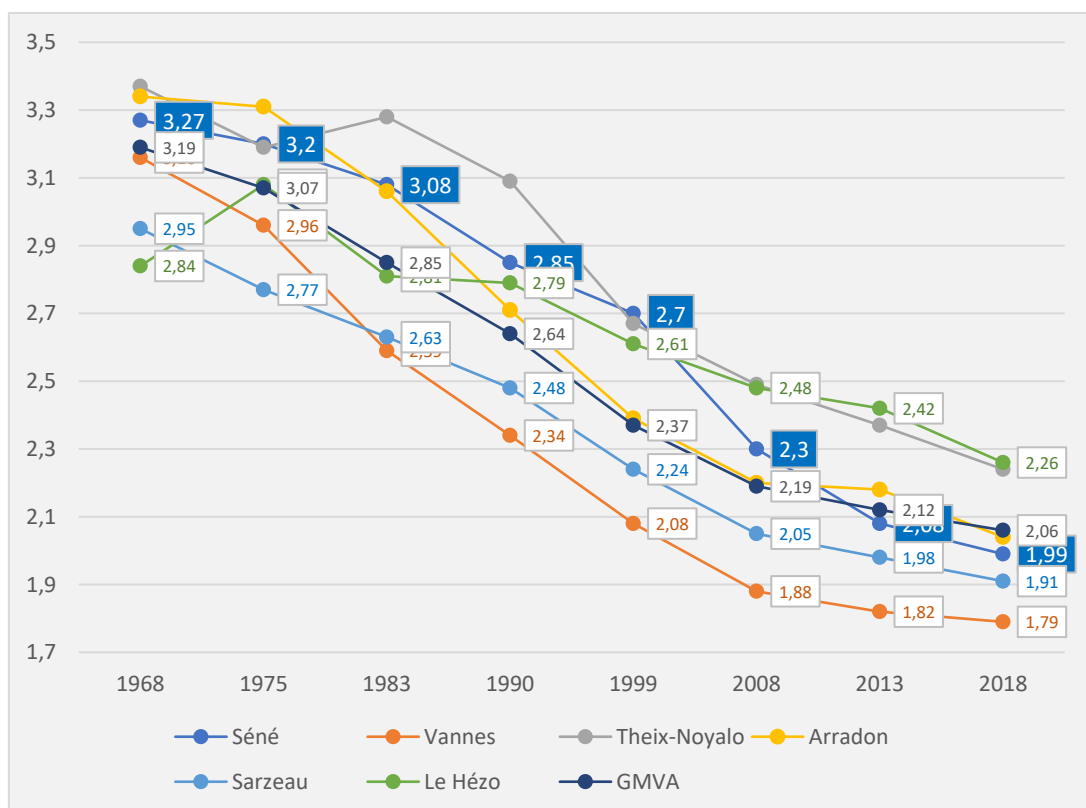


## ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

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



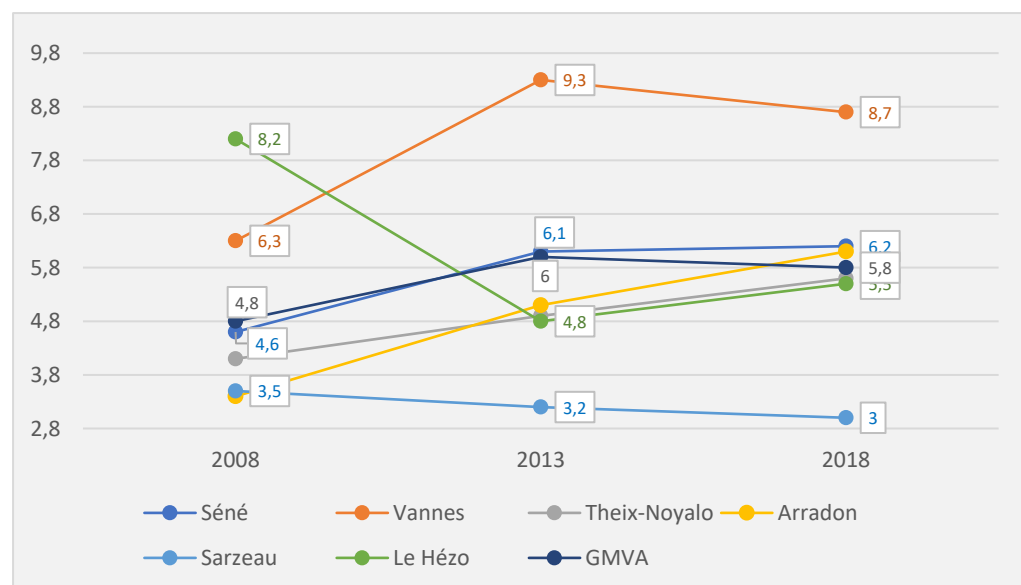
- + Une croissance **positive** mais **ralentie**
- + Une croissance davantage portée par **les naissances** que par l'arrivée de nouveaux habitants
- + Les nouveaux habitants sinagots sont majoritairement des personnes **de plus de 60 ans, retraitées**
- + Une taille des ménages qui baisse (1,99) ...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

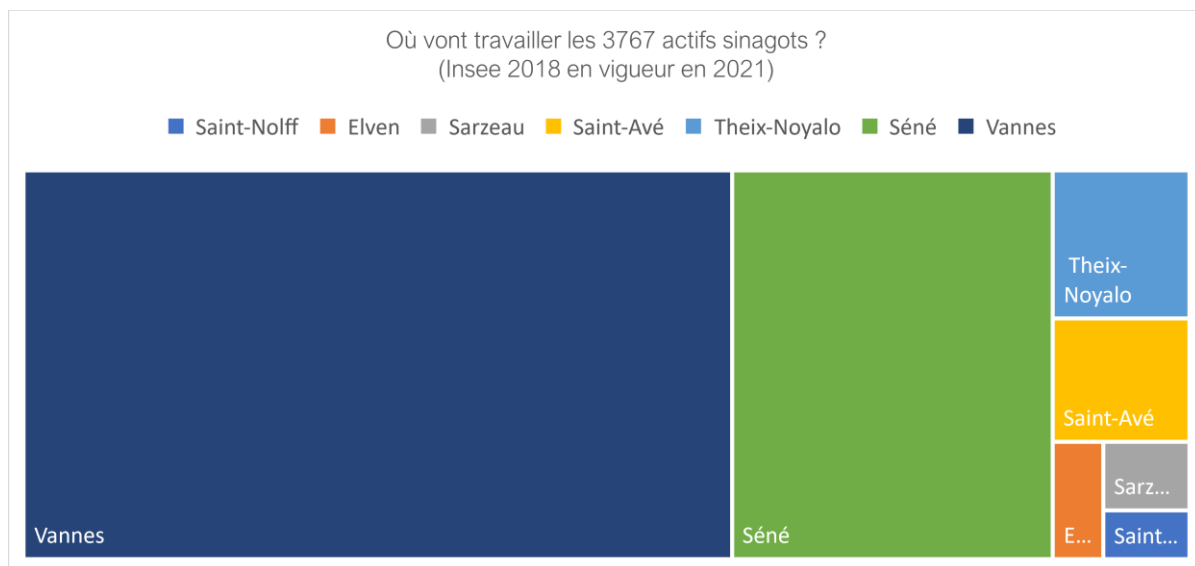
  
Logements vacants  
326 logements  
**6,2%**



## 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

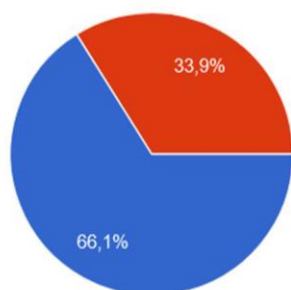


#### Enjeux Emploi :

- 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) ?

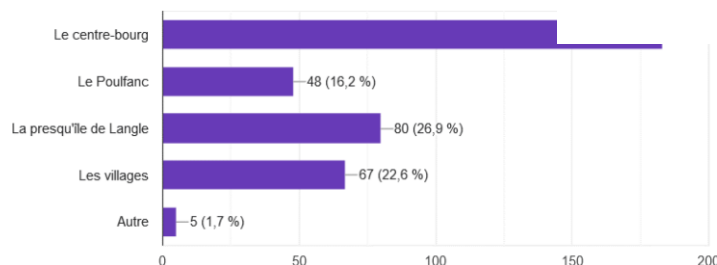
### Questionnaire / Thème Activités commerciales

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

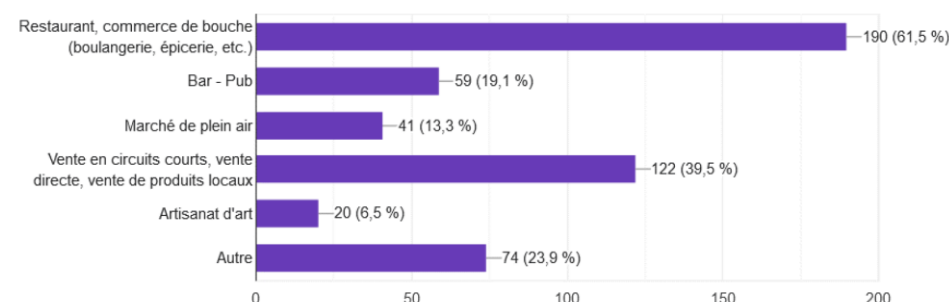


● Oui  
● Non

Si oui, dans quels quartiers?  
297 réponses



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





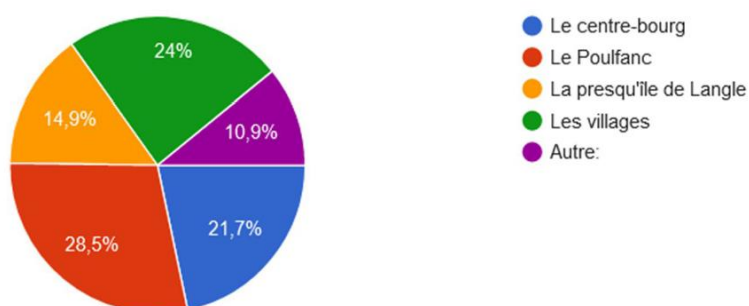
# ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

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

### Questionnaire / Thème Habitat

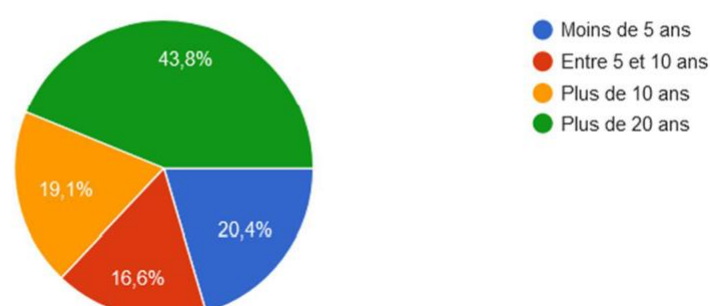
#### Zoom sur le profil des +450 Sinagots ayant participé

quel quartier habitez-vous?



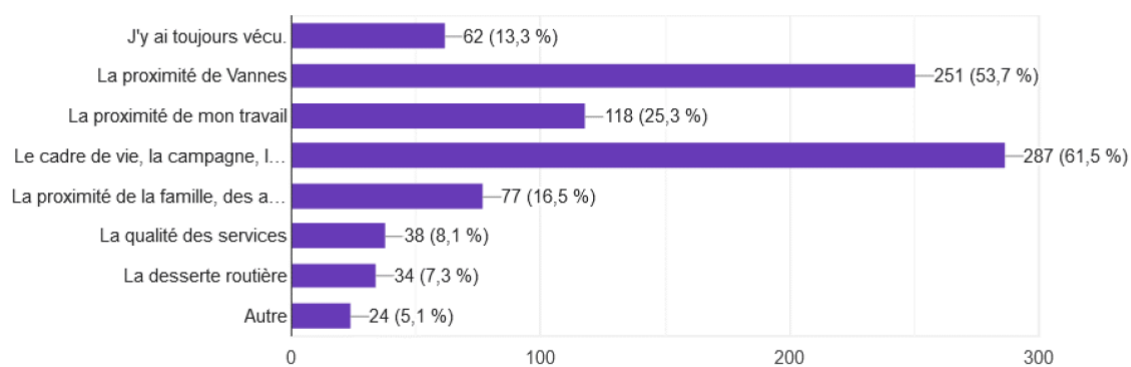
2.2 - Depuis combien de temps habitez-vous à Séné?

470 réponses



2.3 - Pour quelles raisons habitez-vous à Séné?

467 réponses



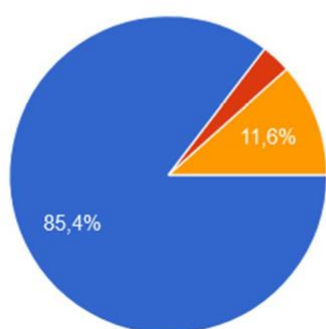
2.4 - Etes-vous:

465 réponses



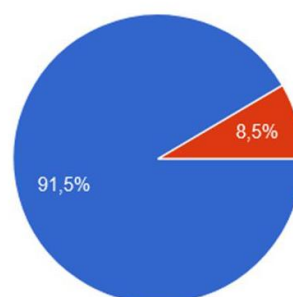
2.5 - Votre logement actuel répond-il à vos besoins?

466 réponses



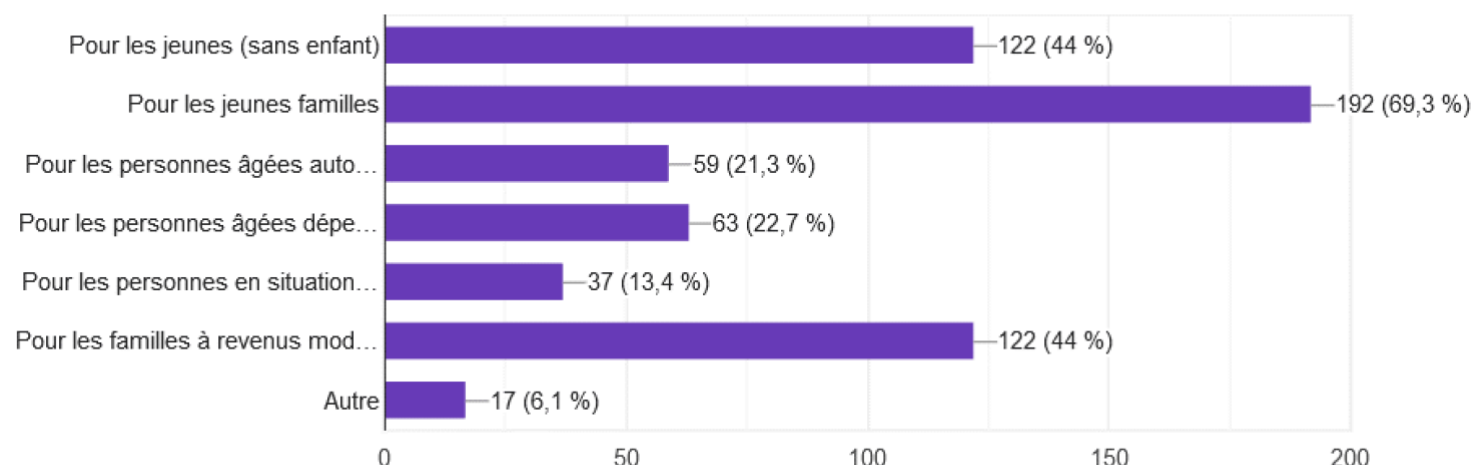
Si vous avez un projet de nouvelle construction sur votre parcelle, est-ce:

59 réponses



avez-vous connaissance de besoins spécifiques en logements:

277 réponses

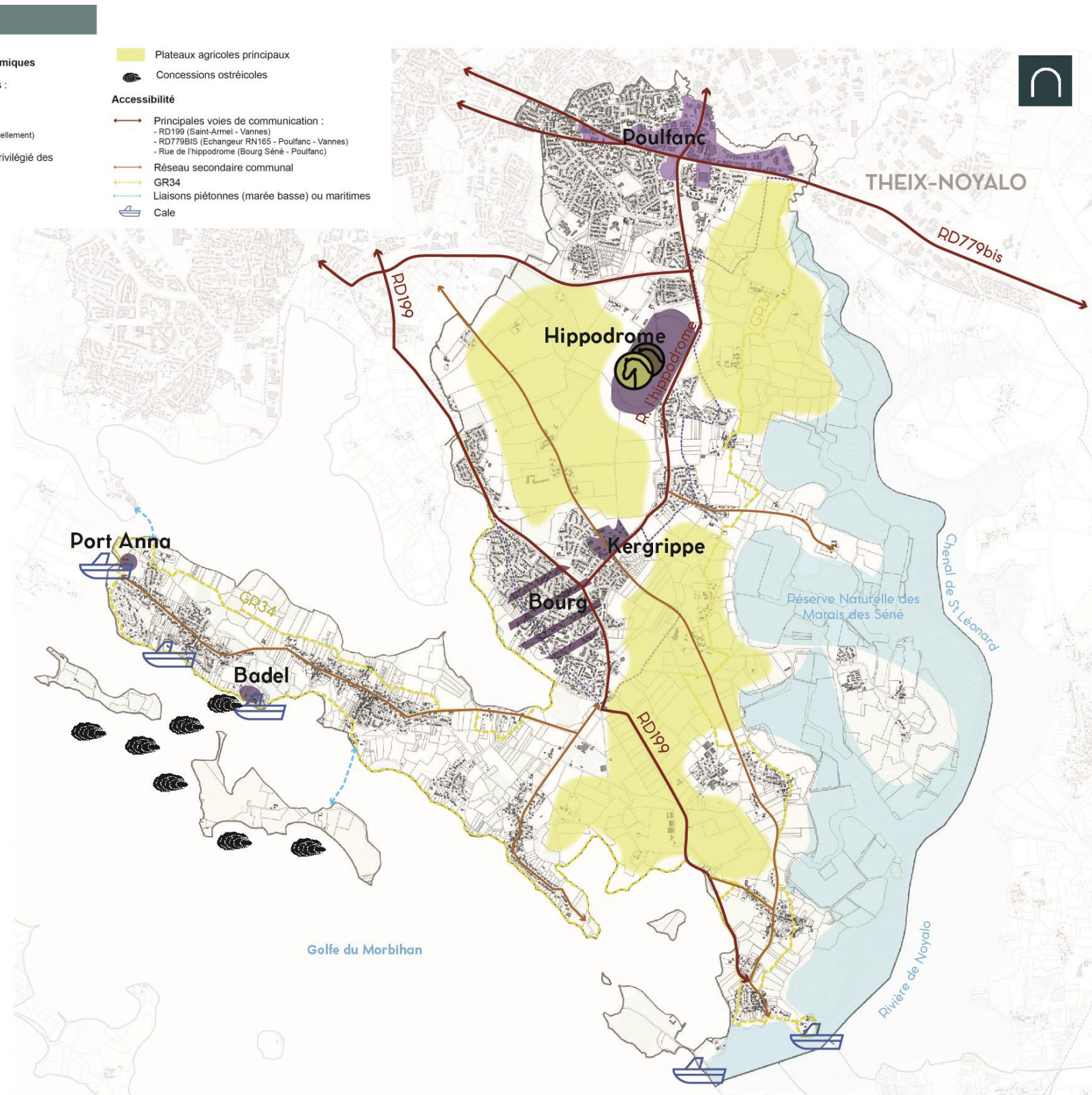






## ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

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



**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

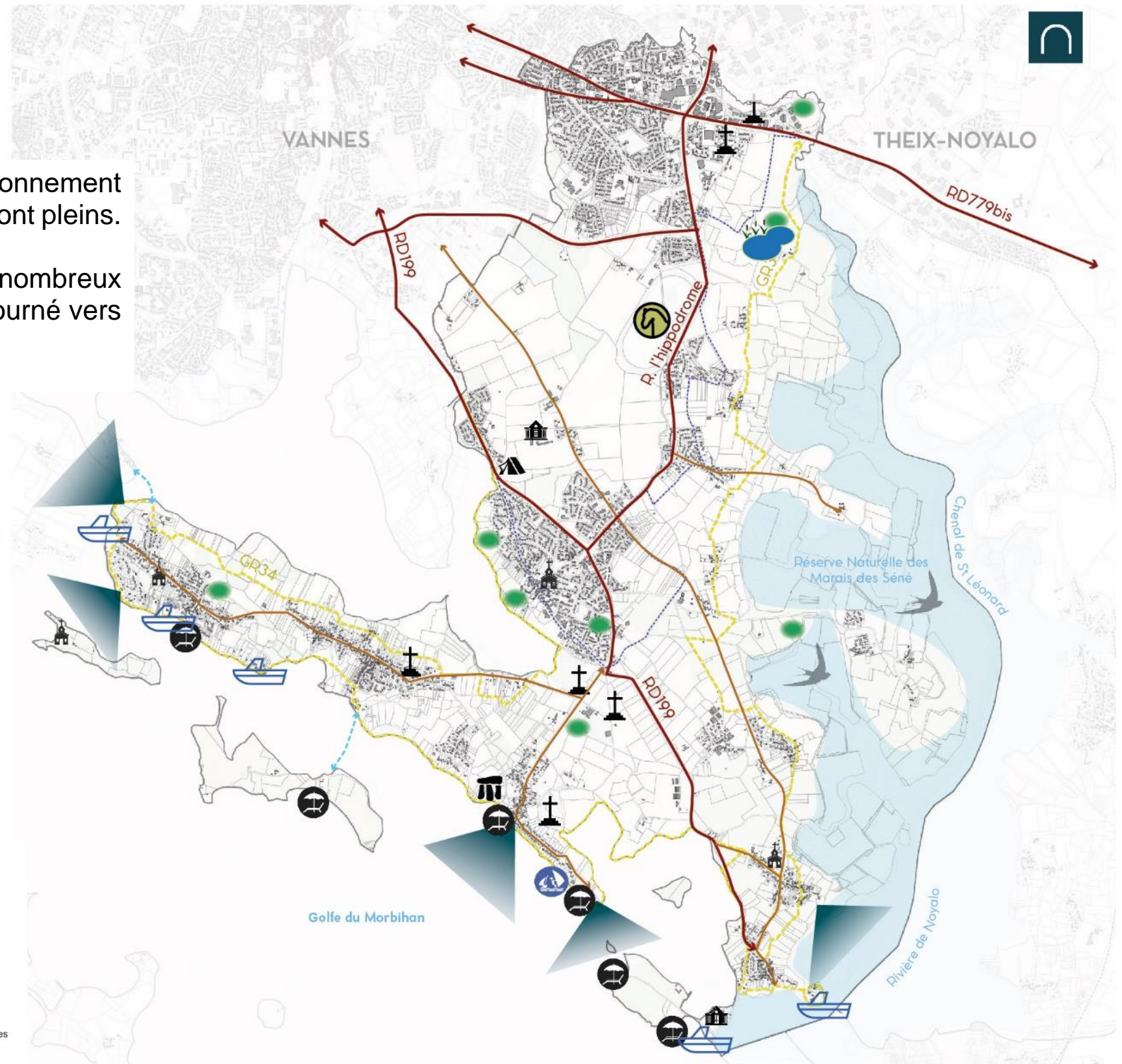
Qui habite le territoire? Comment y habite-t-on ? Qui y travaille ?

### Favoriser un tourisme des 4 saisons

- + En période estivale, l'attrait de ses plages et de son environnement balnéaire attirent. Les hébergements (campings, hôtel, gîtes) 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.



## 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

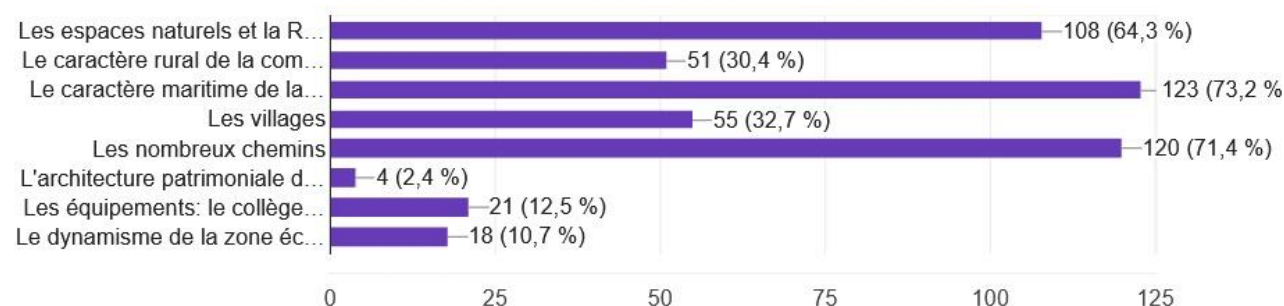
Zoom sur le profil des +450 Sinagots ayant participé

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:

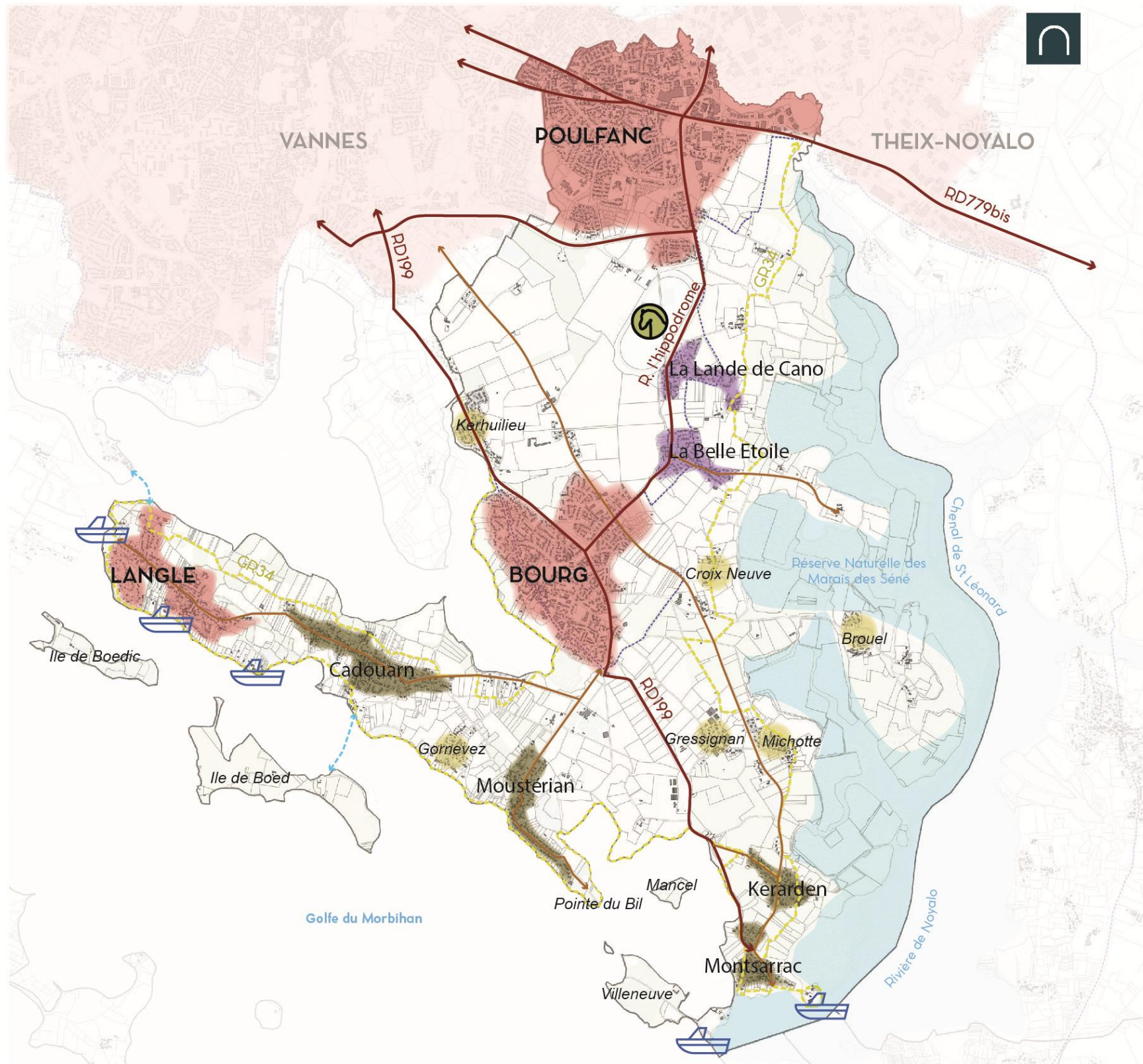




## VIE LOCALE

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 sinagotes :
  - 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 Senez - Poulfanc)
- Réseau secondaire communal
- GR34
- Liaisons piétonnes (marée basse) ou maritimes
- Cale

#### Enjeux :

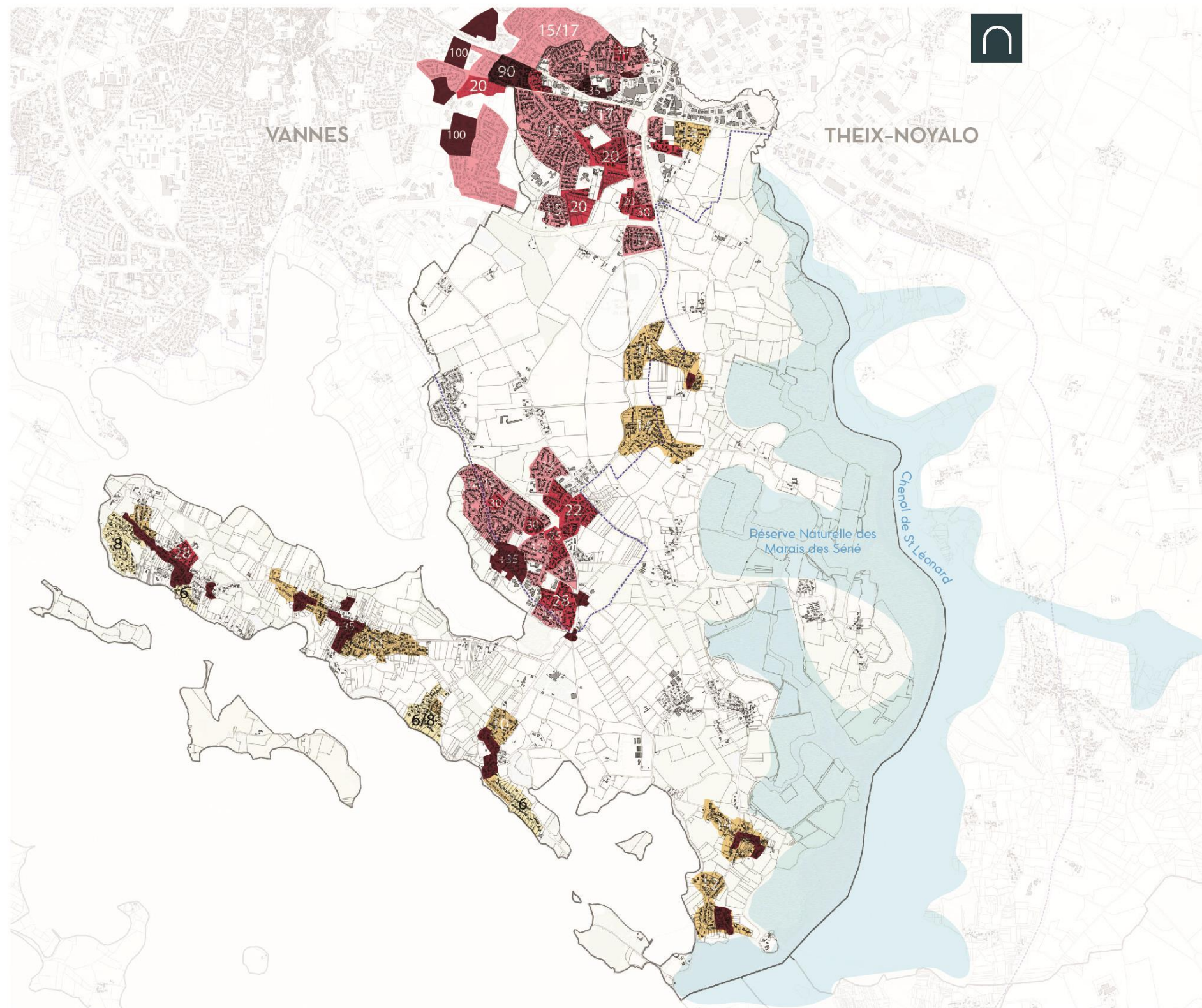
- Conforter l'armature territoriale de la commune en valorisant la **complémentarité** des 3 centralités
- Prendre en compte les orientations du SCOT et les prescriptions de la loi Littoral





## 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