

## A quoi sert un PLU ?

C'est un **document stratégique d'aménagement** à l'échelle de la commune pour les 10 à 15 prochaines années. Il s'inscrit dans une perspective de développement durable, avec pour ambition de répondre efficacement aux besoins et enjeux actuels sans compromettre l'avenir. **C'est aussi un outil réglementaire qui fixe l'affectation des sols** (habitat, activités, protection) par zones et organise l'aménagement du territoire (voies de communication, équipements communs, activités). **Il définit pour chaque parcelle, privée ou publique, l'usage du sol et les règles de construction** : où et comment pouvons-nous construire ?

## Que contient le PLU ?

Le PLU contient un **rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, un règlement graphique et écrit, des orientations d'aménagement et de programmation** et des annexes informatives.

## Pourquoi réviser notre PLU ?

Notre PLU actuel date de **2011**. Depuis **10 ans** le contexte réglementaire, national et supra-communal, et la commune ont évolué.

La loi « Littoral » a été modifiée par la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite loi ELAN du 23 novembre 2018. Notre commune littorale doit donc s'y conformer. Le **Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération** dont nous sommes partie intégrante a été modifié le 13 février 2020 et va encore devoir s'adapter aux nouvelles réglementations nationales. Enfin plus récemment le 22 août 2021, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (appelée **Loi Climat et Résilience**) a été adoptée et comporte de nombreuses dispositions s'appliquant à notre territoire. Sur les dix dernières années au niveau communal, nous avons renforcé les protections de notre environnement et des secteurs les plus sensibles (zones humides, haies, etc..) ; nous avons préservé plusieurs hectares supplémentaires de terres agricoles ; nous avons aussi construit des équipements et autorisé la réalisation de nombreux logements en secteur urbain.

Malgré tout, la croissance démographique de la commune continue à faiblir ; le nombre de nouveaux habitants (naissances et nouveaux arrivants) ne dépassant que légèrement le nombre de ceux qui nous ont quittés (décès et départs vers d'autres communes). Les habitants expriment aussi de nouveaux besoins spécifiques qu'il convient de prendre en compte.

## Quel bilan de notre PLU ?

	Objectifs principaux définis dans le PLU de 2011	Résultats réels 2011-2021
CONSOMMATION FONCIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>56 hectares de zones d'extension sur espaces agricoles ou naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>18,49 hectares de surfaces consommées</li> </ul>
LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une moyenne de 28-35 logements/ha pour les opérations nouvelles d'habitat</li> <li>Production d'environ 90 logements par an</li> <li>Atteindre 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur la commune</li> <li>Créer 30% de LLS pour toute opération de + 6 logts.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une moyenne de 45 logements/ha pour les opérations nouvelles d'habitat</li> <li>Production d'environ 100 logements par an</li> <li>Production de près de 270 LLS ne représentant que 13,8% des logements de la commune</li> </ul>
ACTIVITES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Equilibrer la dynamique commerciale de la commune</li> <li>Extension de la ZA de Kergrippe</li> <li>Valorisation des activités agricoles et conchyliologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur le Poulfanc : création de locaux commerciaux dans la ZAC</li> <li>Sur le bourg : maintien des locaux d'activités existantes, mutation et arrivée de nouvelles enseignes</li> <li>Réalisé : ZAC de Kergrippe III</li> </ul>
ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation stricte des espaces naturels remarquables identifiés, zones humides</li> <li>Accompagner le développement de la Réserve Naturelle des marais de Séné (y maintenir une agriculture spécifique)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien des protections</li> <li>Préservation et augmentation des surfaces exploitées pour le pâturage</li> </ul>
DEPLACEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration du réseau piéton et deux roues entre les différents pôles de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création de nombreuses liaisons de déplacement doux (piétons et cycles), amélioration des continuités</li> </ul>

## Quel calendrier ?

Printemps 2021

**DIAGNOSTIC**  
Une photographie du territoire sous tous les angles.  
Quelle est la situation actuelle ? Quels sont les enjeux ?

### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

C'est la définition de la stratégie politique d'aménagement 2030

Automne 2022

Hiver 2022

**ÉCRITURE DU PLU**  
Le projet politique va être traduit réglementairement par des outils déterminant « où et comment construire », « que protéger et comment ? »

Arrêt du projet de PLU par le conseil municipal

### CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Printemps - été 2023

Automne 2023

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Les habitants seront invités à émettre des remarques

### APPROBATION DU PLU EN CONSEIL MUNICIPAL

## Comment s'informer et participer ?

La révision d'un PLU est une **procédure longue (environ 3 ans)**, que les élus ont souhaité participative pour que les habitants qui le souhaitent puissent en comprendre les enjeux et participer à son élaboration. Les outils seront multiples :

Une **exposition évolutive** aux grandes étapes du projet,

Un **registre de concertation** accessible à tous en mairie aux heures et jours d'ouverture,

Des **articles dans le bulletin municipal et sur le site Internet** (<https://www.sene.bzh/urbanisme-demarches/plan-local-durbanisme/>) permettront de suivre les étapes du projet,

Des **ateliers et réunions publiques** aux étapes-clés,

Une **carte interactive** (Webmap),

Vous pouvez nous faire parvenir vos  **demandes particulières par courrier** (Mme la Maire, service de l'Urbanisme, 6 Pl. de la Fraternité, 56860 Séné) ou par mail (contact@sene.bzh en précisant en objet «Révision du PLU»).



## LE DIAGNOSTIC : Quels enjeux réglementaires ?

### Le contexte législatif bouge !

#### Loi ELAN et urbanisation du littoral

Depuis son entrée en vigueur le 23 novembre 2018, la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite loi ELAN, a modifié le cadre juridique de l'urbanisation dans les communes littorales.

Si de nouvelles possibilités d'urbanisation y figurent, **la construction en milieu littoral reste toutefois très encadrée**.

La loi confirme l'inconstructibilité dans la bande littorale des 100 m et réduit les possibilités de construire dans les espaces proches du rivage qui ne sont pas déjà urbanisés de manière importante.

Ces dispositions ont pour but de développer l'offre de logements uniquement dans les espaces déjà urbanisés.

La loi confie aux Schémas de Cohérence Territoriale la tâche première de fixer les critères qui identifient les espaces urbanisés qui peuvent se densifier et éventuellement s'étendre et de les lister sur chaque commune de son territoire.

Il s'agit des zones agglomérées, des villages et des secteurs déjà urbanisés (SDU) qui ont vocation à se densifier dans et éventuellement hors de leur enveloppe urbaine selon certaines conditions et seulement s'ils sont situés en dehors des Espaces Proches du Rivage.

#### Loi Climat et Résilience

Le 21 août 2021, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (appelée loi «Climat et Résilience») a été adoptée.

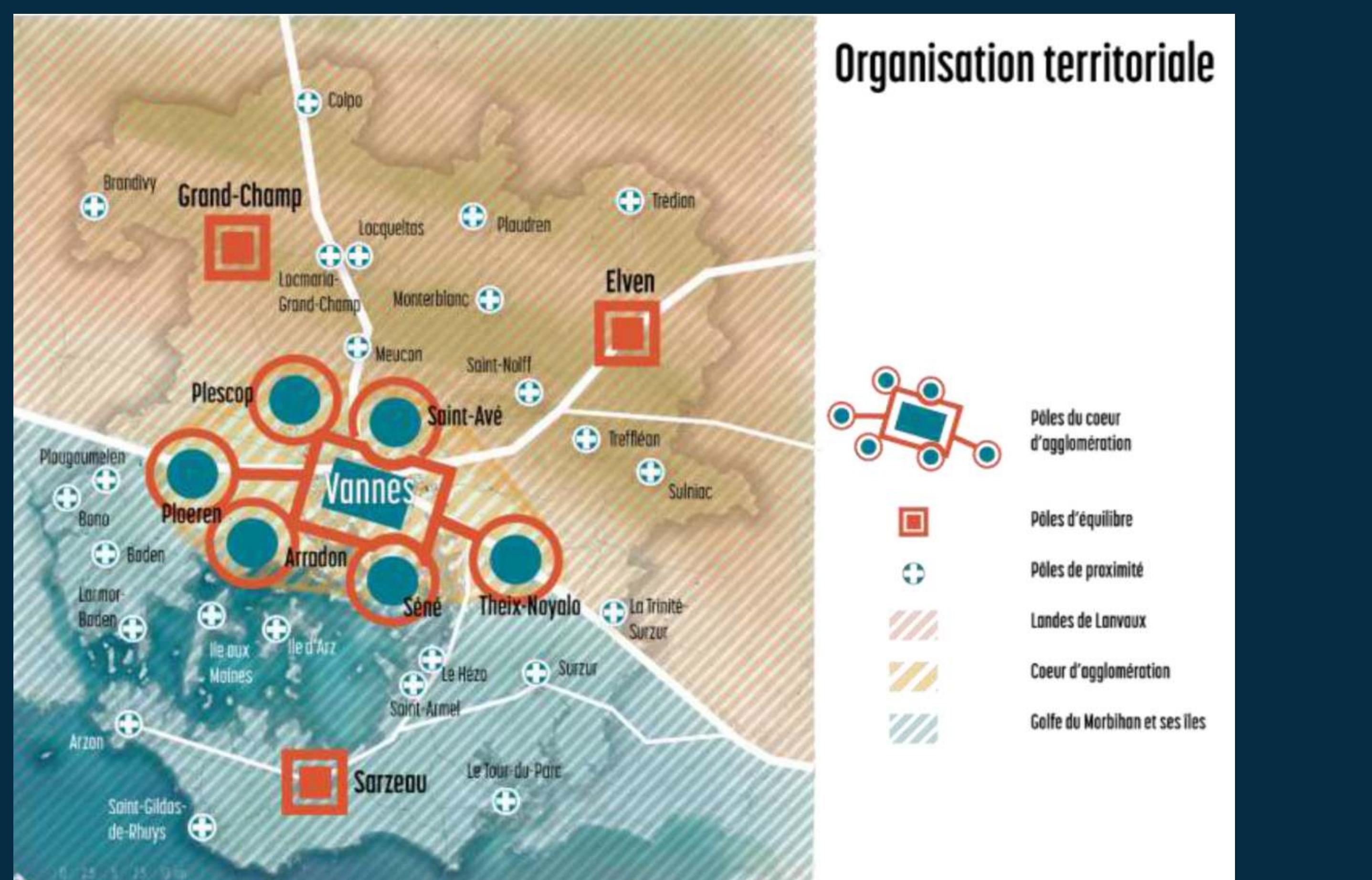
Elle impose à notre territoire national d'atteindre un objectif ambitieux : **Zéro artificialisation nette en 2050**. Cela suppose dès maintenant de valoriser les surfaces foncières disponibles au sein de nos espaces déjà urbanisés et de diminuer drastiquement les extensions urbaines prises sur les espaces agricoles ou naturels.



Cet objectif doit être décliné au niveau régional dans les Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durables pour l'Égalité des Territoires (SRADDET), puis au niveau intercommunal dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), et au niveau local dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La première étape de cette loi **pour 2031 est la réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie**. Ces dix dernières années, sur Séné nous avons consommé un peu **plus de 18 hectares (Portail de l'artificialisation 2009-2020)** pour construire des logements, s'équiper, conforter l'économie locale. C'est donc un nouvel effort important de réduction des surfaces à urbaniser qui devra être accompli.

### Quel contexte supracommunal ?

Adopté le 13 février 2020, le Schéma de Cohérence Territoriale de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération a pu prendre en compte les dispositions de la loi ELAN. Séné, limitrophe de Vannes est une commune **située en Cœur d'Agglomération**.

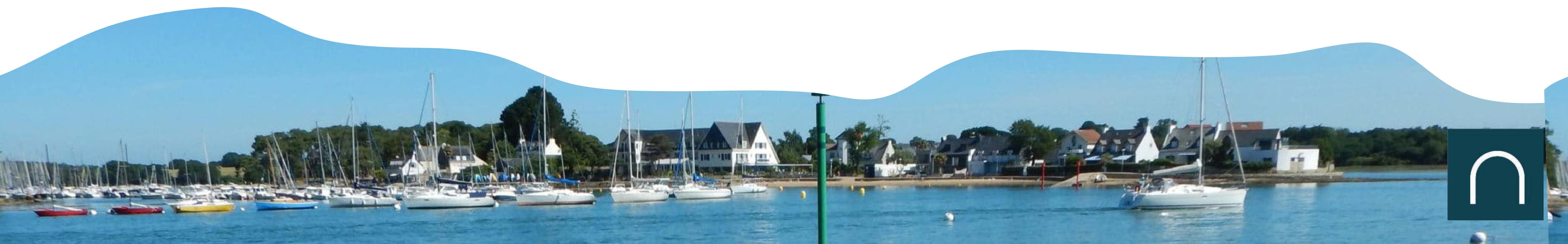
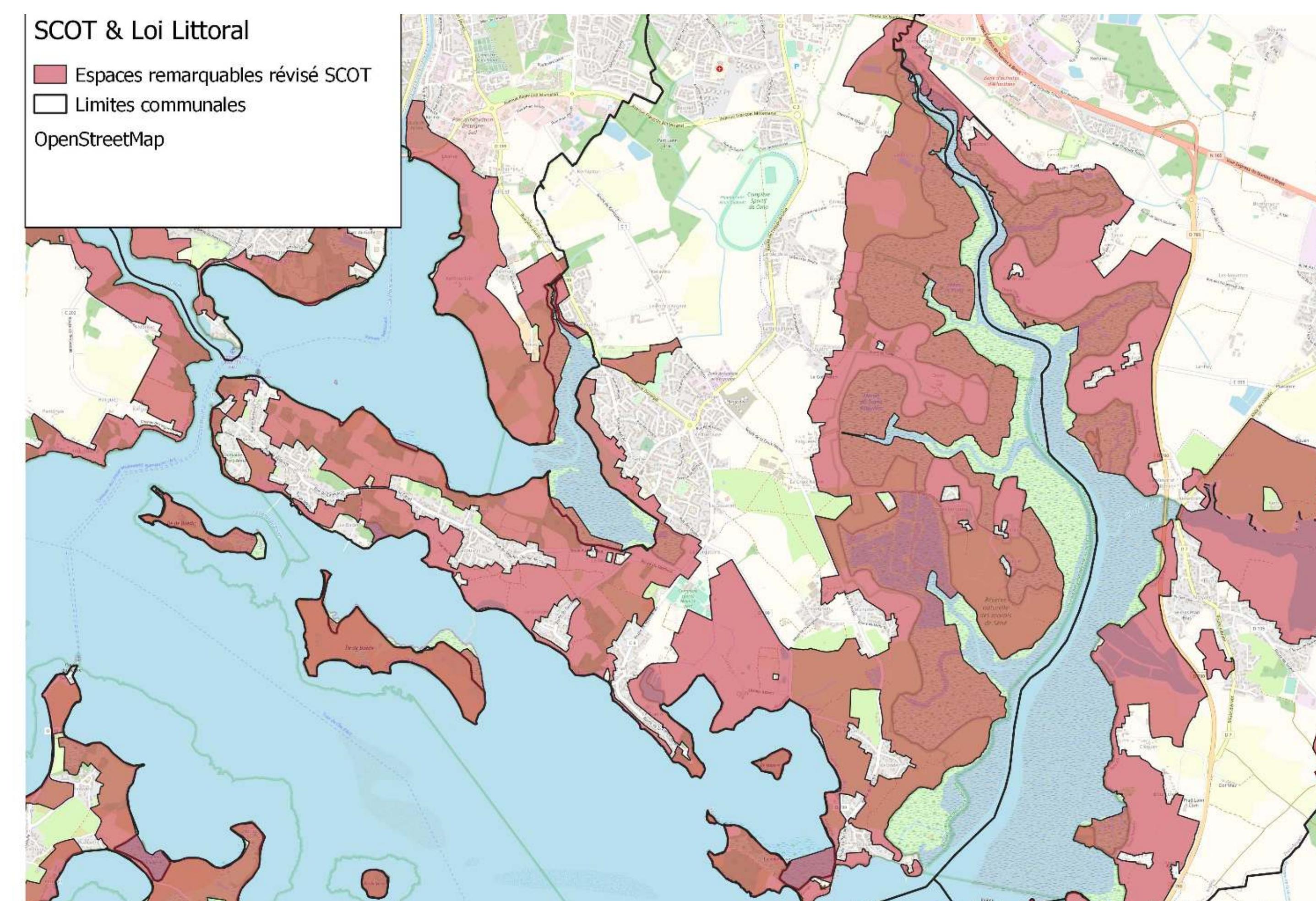


#### Le nouveau SCOT de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération : Quelles orientations pour Séné ?

En tant que commune située en Cœur d'agglomération, **Séné a donc pour vocation, du fait de cette proximité, à accueillir de nouveaux habitants et donc de nouveaux logements** dans le cadre nouveau défini par la loi « ELAN » et plus récemment par la loi « Climat et Résilience ».

Il s'agit ainsi :

- d'éviter l'étalement urbain en appliquant des règles de densification plus importantes (moyenne de 35 lgts à l'hectare) et majoritairement dans les enveloppes urbaines existantes,
- de limiter les déplacements en permettant à chacun de se loger à proximité des lieux d'activités et de services et en promouvant des modes doux et les transports en commun,
- de protéger les espaces remarquables et sensibles et de favoriser la transition énergétique.



### LE DIAGNOSTIC : Quels enjeux environnementaux ?

#### Un territoire sensible au patrimoine naturel et bâti exceptionnel

La commune présente un environnement naturel qui offre un cadre de vie exceptionnel à ses habitants.

Au-delà de sa bande littorale s'étendant sur plus de **47 km** et des vues qu'elle offre, **son patrimoine naturel est identifié et protégé à plus d'un titre** et comporte des espaces naturels sensibles, des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), des zones «Natura 2000», des marais, des zones humides. Propice aux migrations de certaines espèces animales, la réserve d'Etat des Marais de Séné y a naturellement trouvé sa place et couvre presque un quart du territoire communal.

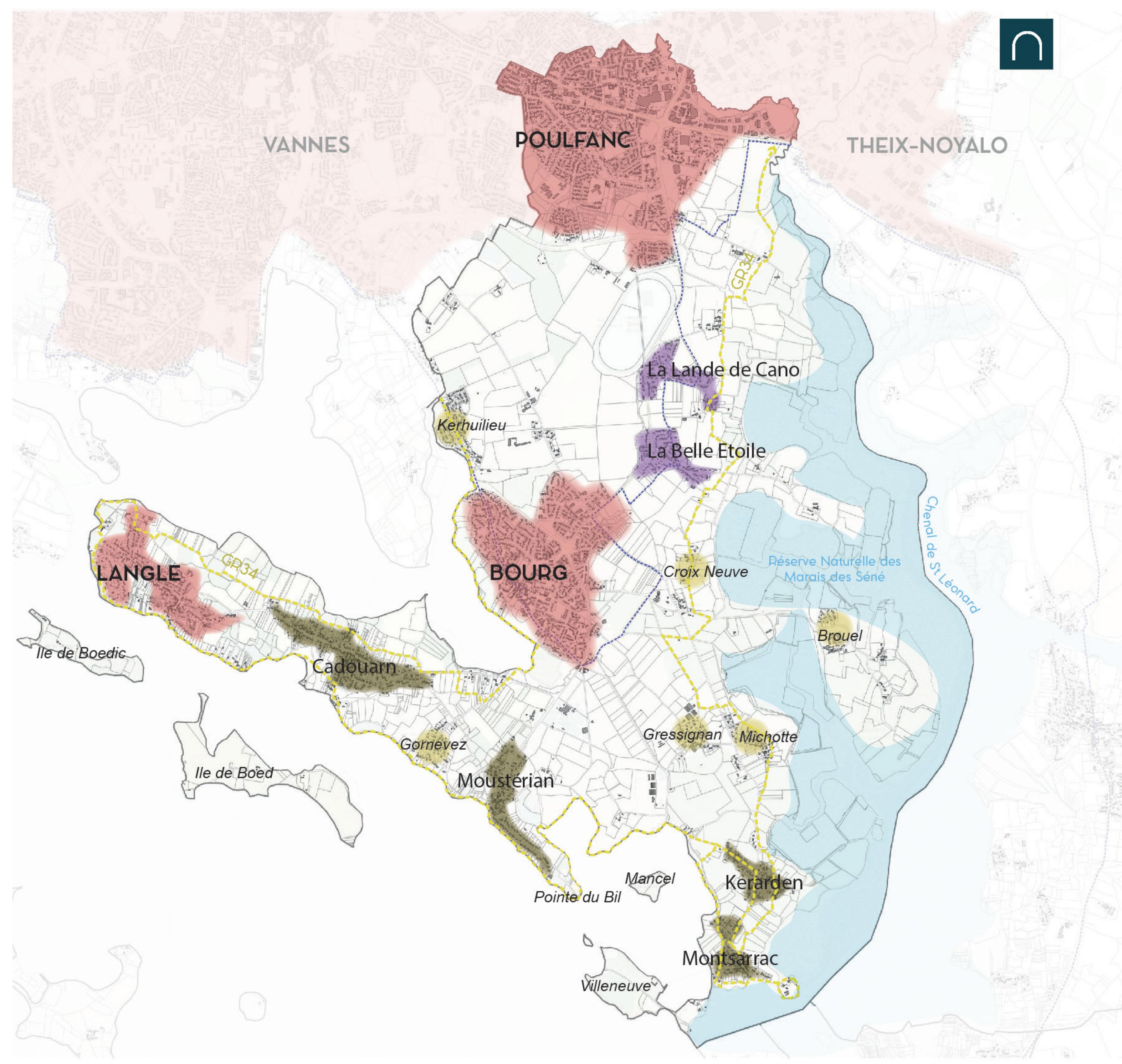
Le territoire possède également **un patrimoine bâti spécifique** souvent épars portant témoignage de son histoire maritime et rurale (maisons de pêcheurs, maisons de capitaine, cales, fontaines, maison des douaniers).

Mais c'est aussi un **territoire sensible aux risques naturels du fait de sa faible altimétrie** (recul du trait de côte, inondation, submersion marine, sols argileux, ...). Ces risques doivent aussi être pris en compte dans le futur PLU.



#### Quel cadre urbain ?

##### Une armature territoriale à multiples facettes



L'analyse des densités au sein de l'enveloppe urbaine montre **une diversité des formes et des tissus urbains**.

La densité moyenne globale des secteurs agglomérés du Bourg et du Poulfanc est d'environ **20 logements/ha** (logts/ha), avec de nombreux écarts. Au cours des 15 dernières années, des opérations dans le bourg ont porté leur densité à 22 logts/ha, quartier de Kerfontaine et à 30 logts/ha sur l'avenue de Penhoët. Sur le Poulfanc en continuité urbaine de la ville centre, les opérations les plus récentes présentent des densités allant de 25 à 100 logements à l'hectare offrant un potentiel de logements en proximité immédiate des secteurs d'activités et desservis par un réseau de transport en commun plus important.

Les densités du secteur aggloméré de Langle sont plus faibles avec 10 logts/ha. Celles des villages évoluent peu dans le temps et restent dans des enveloppes contraintes par la proximité du rivage de la mer (Cadouarn, Moustérian, Kerarden, Montsarrac). Le SCOT a également listé deux nouveaux secteurs déjà urbanisés au titre de la loi Littoral révisée loi ELAN (les Landes de Cano et la Belle Etoile) dont le PLU devra délimiter l'enveloppe urbaine.

L'ensemble de ces différents secteurs bâtis sont reliés par des voies de communication routières et des liaisons douces.

##### ARMATURE TERRITORIALE DE SENE

**Secteurs densifiables**

- Zone agglomérée :
  - Bourg
  - Poulfanc
  - Secteur de Langle

**Villages**

- Cadouarn
- Kerarden
- Montsarrac
- Moustérian

**Secteurs déjà urbanisés (SDU):**

- La Belle Etoile
- La Lande de Cano

**Secteurs non densifiables (lieux-dits)**

##### 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



### LE DIAGNOSTIC : Quels enjeux socio-démographiques ?

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

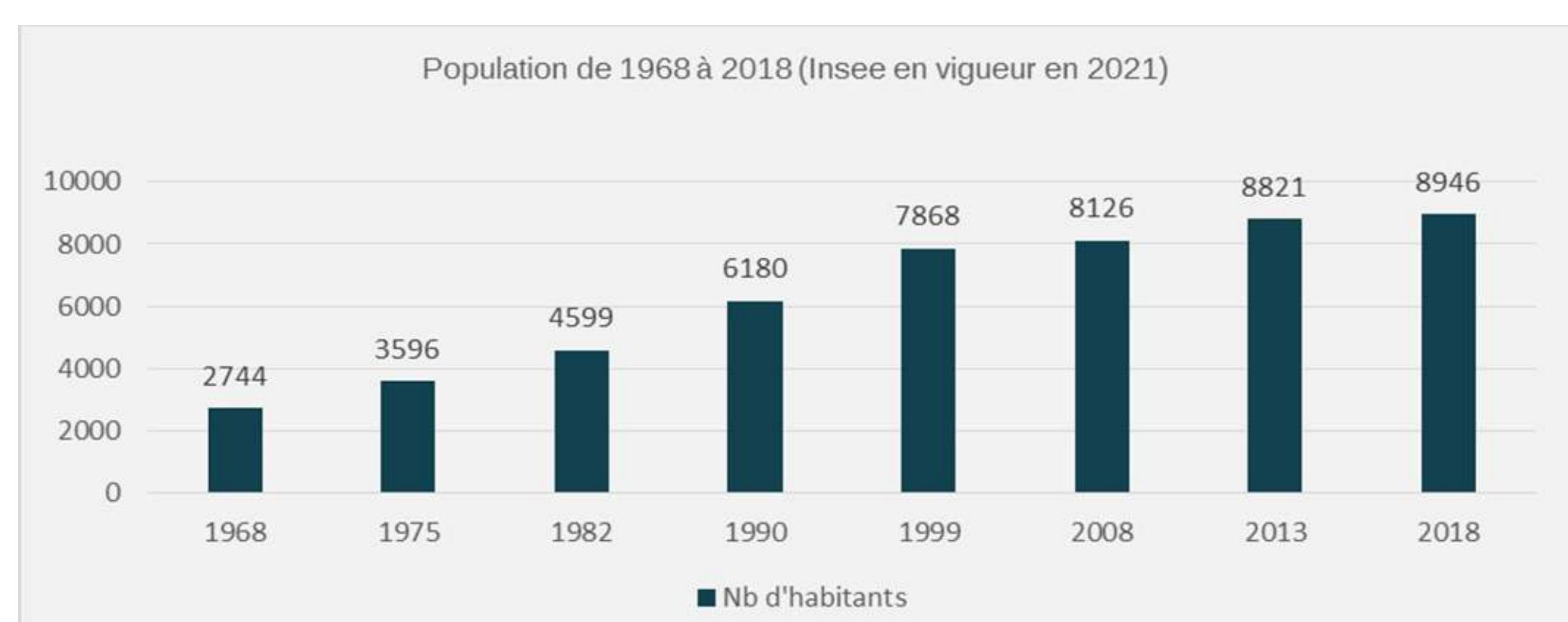
##### Population / 8 946 habitants en 2018 (Insee 2022)

Si la population a rapidement augmenté de 1968 à 1999, cette croissance s'est aujourd'hui ralentie.

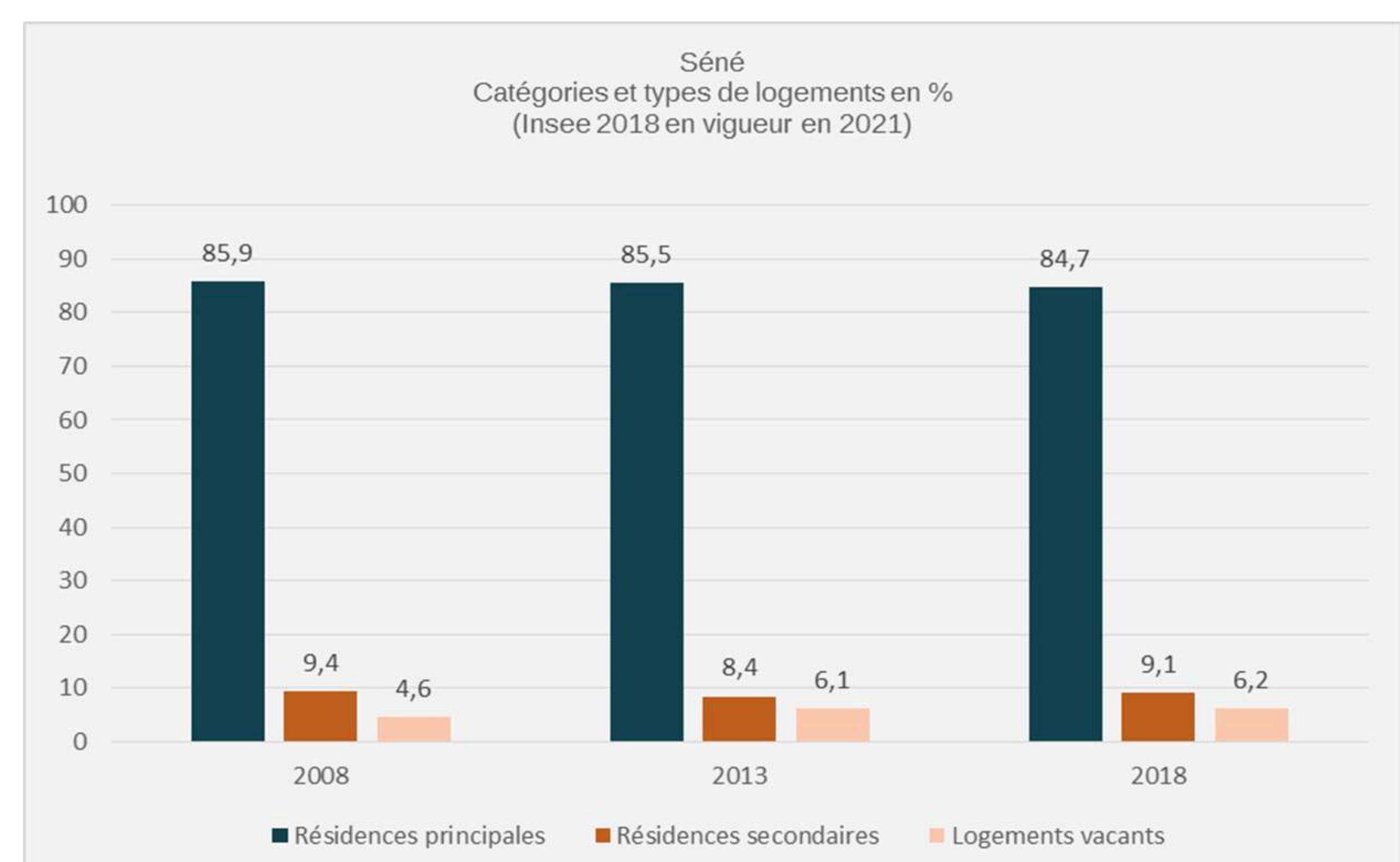


Ce sont surtout **majoritairement des personnes de plus de 60 ans, retraitées**, attirées par le cadre de vie qu'offre la commune. Cette tendance s'opère au détriment des tranches d'âge plus jeunes qui baissent depuis 2008.

**En conséquence, la taille des ménages continue à chuter** : de 3,27 occupants par résidence principale en 2008, ce chiffre est tombé à 1,99 en 2018.



##### Habitat / 5 238 logements en 2018 (Insee 2022)



En 2018, la commune comptait 5238 logements (Insee 2022).

Ces dernières années, la commune a autorisé la production **d'une centaine de logements par an dont 78 % en logements collectifs**. Mais avec la fin des programmes récemment lancés (BEZIDEL-COUSTEAU et Cœur de Poulfanc), ce rythme se ralentit.

Commune péri-urbaine, proche de Vannes, **Séné compte une très large proportion de résidences principales**, une faible augmentation des résidences secondaires et une augmentation constante des logements vacants.

Le SCOT de l'agglomération fixe un objectif de production d'environ **75 logements par an** pour accueillir de nouveaux habitants sur le cœur d'agglomération.

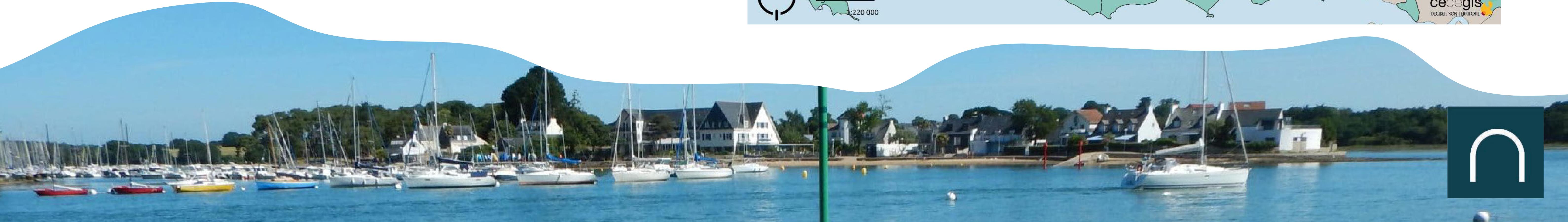
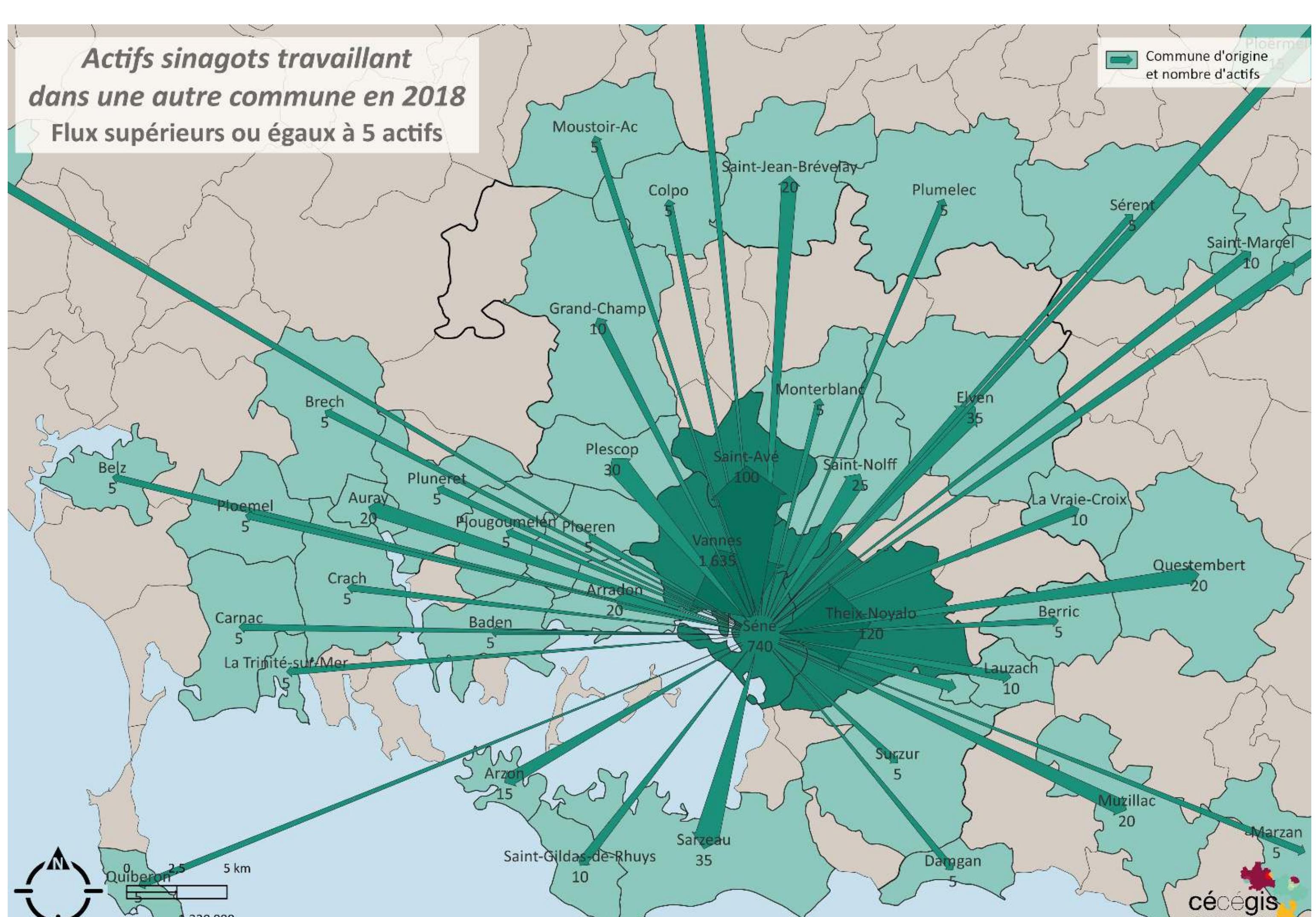
La baisse de la taille des ménages et l'augmentation de l'âge des nouveaux arrivants induisent la nécessité de produire au moins **32 logements par an pour seulement maintenir le nombre d'habitants actuels**.

### Quelles activités économiques à Séné ? Qui travaille sur le territoire ?

#### Un territoire qui offre des emplois dans des secteurs variés, mais avec une forte proportion dans le sectaire

- **+600 emplois** sont situés principalement au Poulfanc mais également sur le secteur artisanal de Kergrippe et dans le centre bourg.
- **Les activités primaires** sont principalement présentes dans le secteur agricole sur une large partie du territoire. Dans une moindre mesure on note des activités conchyliologiques (principalement l'ostéiculture) encore actives et portées par de jeunes chefs d'entreprises. L'activité de pêche en déclin est toujours présente sur le dernier port de pêche du Golfe à Port-Anna.

Séné comptait en 2018 (Insee en vigueur en 2021) **3767 actifs** sur son territoire. Mais **seulement 20 % d'entre eux travaillent sur la commune**. Les 80 % d'actifs sinagots restant travaillent majoritairement sur Vannes (56%) et dans les communes de Theix-Noyal et Saint-Avé. Ainsi, près de 80 % des emplois de la commune sont occupés par des actifs venant d'autres communes. Cette situation génère de multiples flux domicile-travail principalement pratiqués en voiture tant au niveau de la commune que des communes limitrophes.



### DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX RESSENTIS PAR LES HABITANTS\*

\* De nombreux habitants situés un peu partout sur le territoire ont répondu au questionnaire mis à leur disposition au démarrage de la procédure de révision du PLU. Vos réponses ...

Pour les habitants de Séné :

local commerces Qualité  
Sécurité cyclables Authenticté  
Etendue sérénité Vannes Nature  
urbaine vivante Mer vivre Golfe  
agréables mer  
vie Bon nature sentiers  
visages anti Liaisons Espace  
Proximité maritime  
Calmé Variétés Terre bouchons

Pour les élus de la commune :

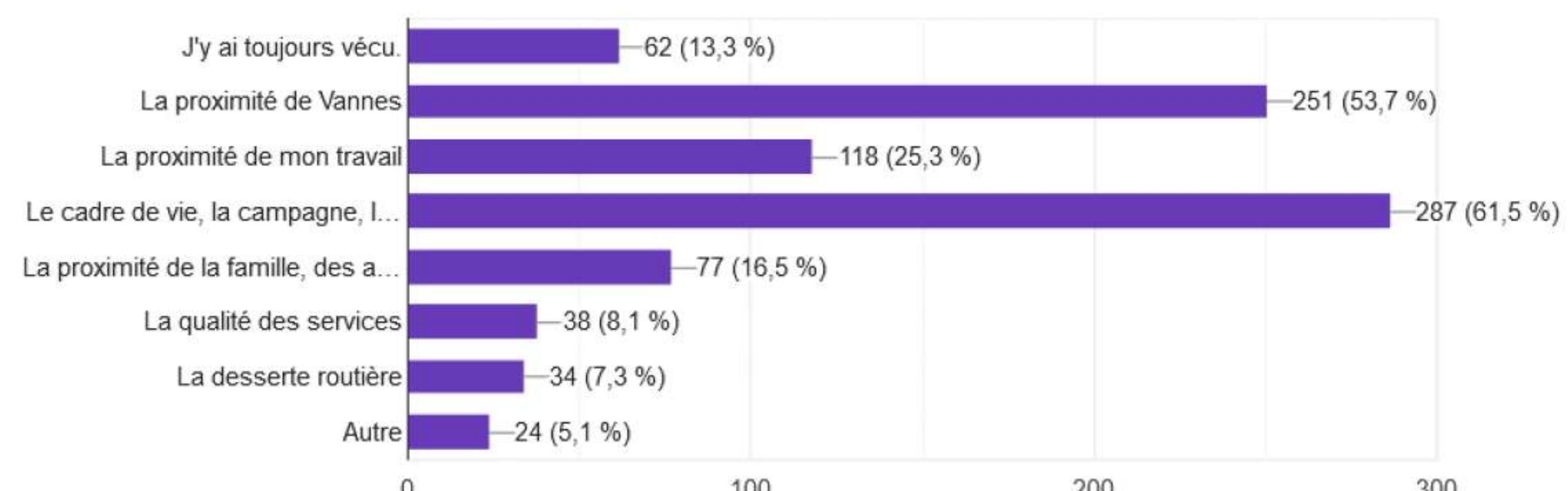
complexe maritime  
littoral agréable convivialité  
vivante agricuture  
qualité mer ruralité  
Nature harmonie humaine diversité  
citoyenne sociabilité

Pour les élus du Conseil des Jeunes :

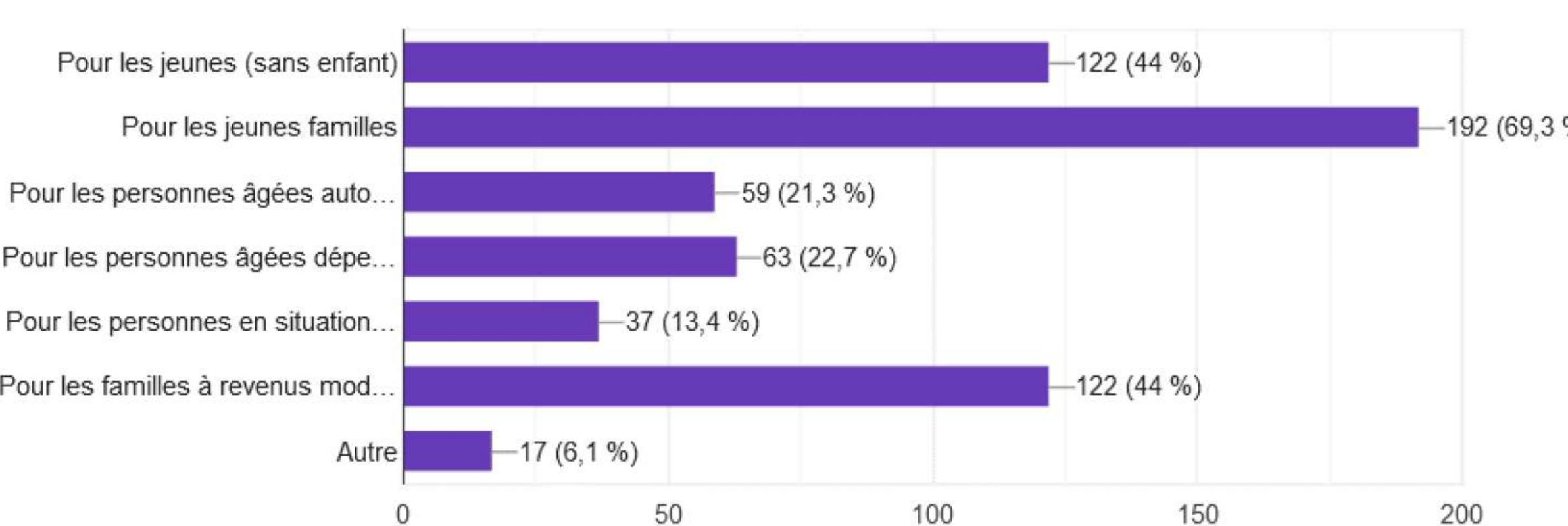
Mer  
Tranquilité  
Diversité Mer Proximité  
Golfe  
Ecoles Nature Bonne  
Littoral Plage Vannes  
ambiance Morbihan  
Dynamique

### 2/ Quels besoins ? Vos réponses ...

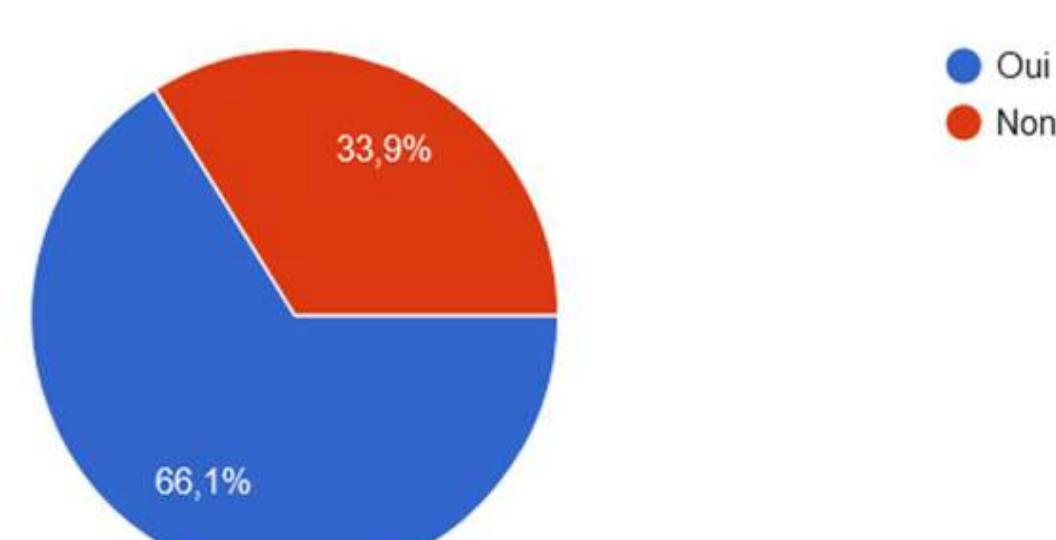
Pour quelles raisons habitez-vous à Séné ? 467 réponses



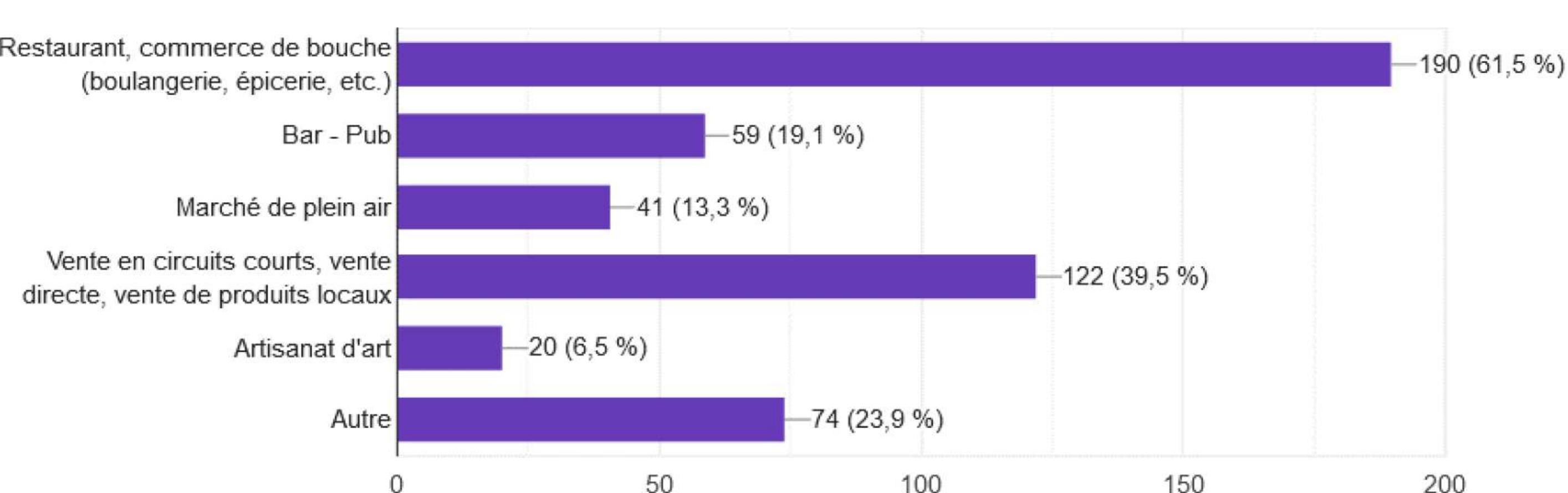
Avez-vous connaissance de besoins spécifiques en logements ? 277 réponses



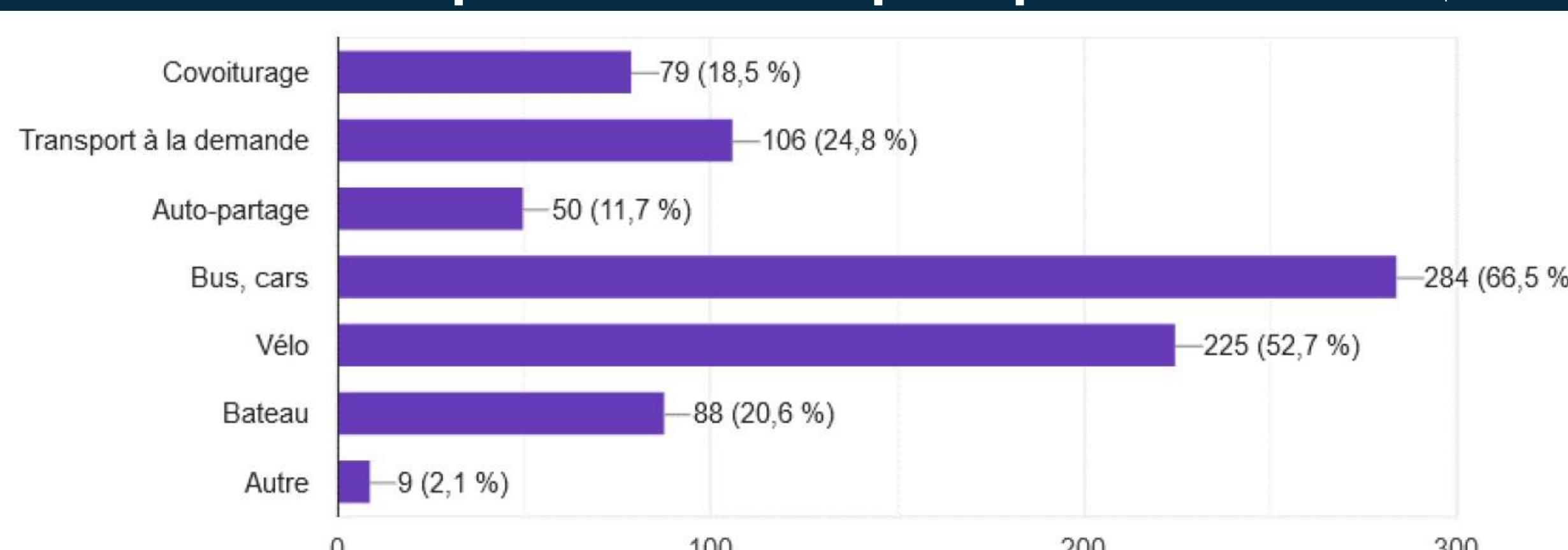
Existe-t-il selon vous des besoins particuliers en matière de commerces de proximité à Séné ? 450 réponses



Si oui, pour quels types de commerces de proximité ? 309 réponses



Quels moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle vous semblent les mieux adaptés aux besoins spécifiques de Séné ? 427 réponses



### 3/ Quels enjeux ? Vos réponses ...

