

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. Ils'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 de l'agglomération 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 autorisés 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 départ 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"> 56 hectares de zones d'extension sur espaces agricoles ou naturels 	<ul style="list-style-type: none"> 18,49 hectares de surfaces consommées
LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Une moyenne de 28-35 logements/ha pour les opérations nouvelles d'habitat Production d'environ 90 logements par an Atteindre 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur la commune Créer 30% de LLS pour toute opération de + 6 logts. 	<ul style="list-style-type: none"> Une moyenne de 45 logements/ha pour les opérations nouvelles d'habitat Production d'environ 100 logements par an Production de près de 270 LLS ne représentant que 13,8% des logements de la commune
ACTIVITES	<ul style="list-style-type: none"> Equilibrer la dynamique commerciale de la commune Extension de la ZA de Kergrippe Valorisation des activités agricoles et conchylicoles 	<ul style="list-style-type: none"> Sur le Poulfanc : création de locaux commerciaux dans la ZAC Sur le bourg : maintien des locaux d'activités existantes, mutation et arrivée de nouvelles enseignes Réalisé : ZAC de Kergrippe III 3 nouvelles exploitations, 6 transmissions ces 5 dernières années
ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> Préservation stricte des espaces naturels remarquables identifiés, zones humides Accompagner le développement de la Réserve Naturelle des marais de Séné (y maintenir une agriculture spécifique) 	<ul style="list-style-type: none"> Maintien des protections Préservation et augmentation des surfaces exploitées pour le pâturage
DEPLACEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Amélioration du réseau piéton et deux roues entre les différents pôles de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Création de nombreuses liaisons de déplacement doux (piétons et cycles), amélioration des continuités

Quel calendrier ?



Comment s'informer et participer ?

La révision d'un PLU est une **procédure longue (environ 3 ans)**, que les élus ont souhaitée 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 grands 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.

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.**



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.



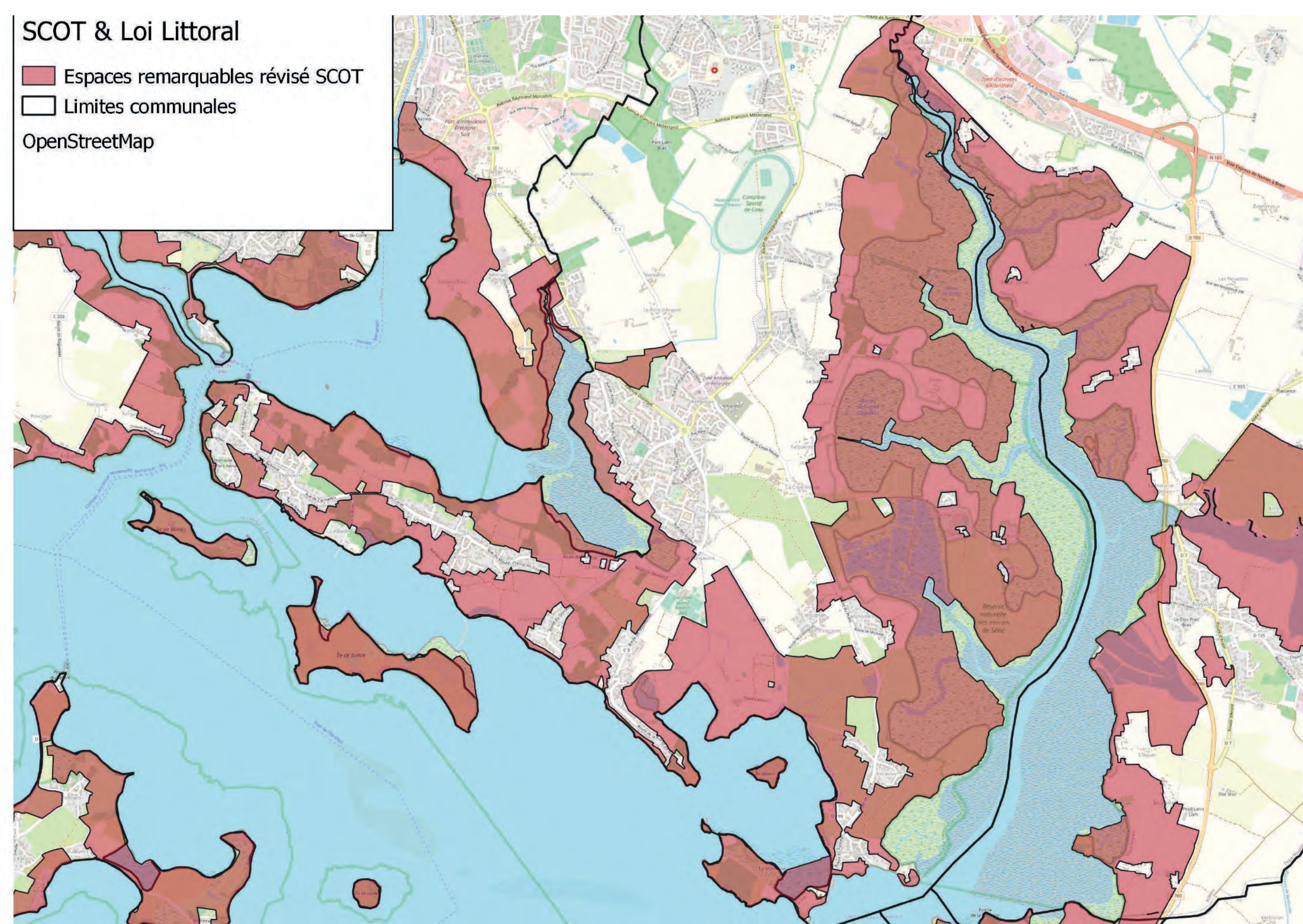
Cet objectif doit être décliné au niveau régional dans les Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durables pour l'Égalité des Territoires (SRADDET), puis au niveau intercommunal dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), et au niveau local dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). 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 15 hectares** 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.

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.

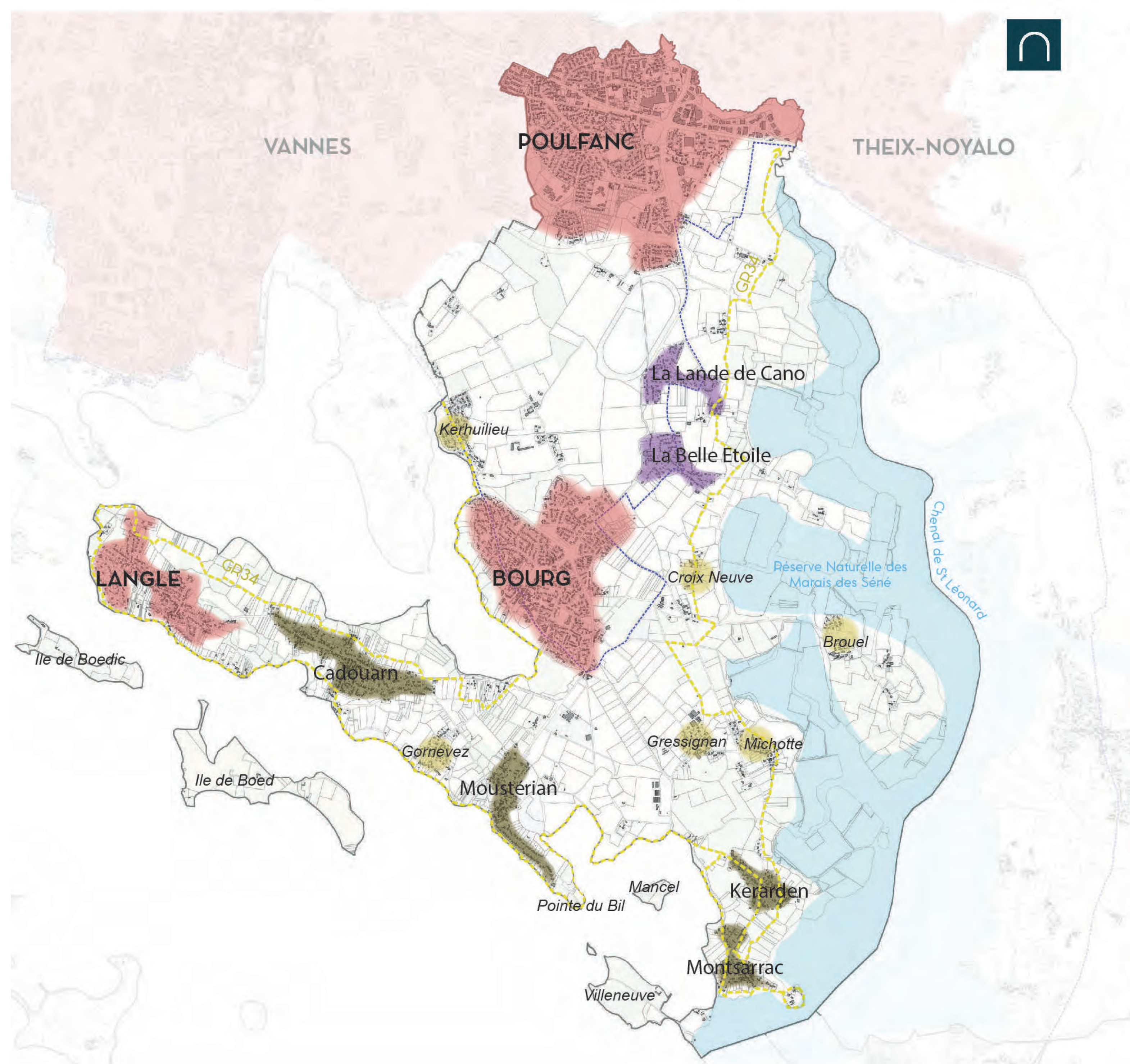
Le territoire possède également un **patrimoine bâti spécifique** souvent épars portant témoignage de son histoire maritime et rurale (maisons de pêcheurs, maisons de capitaine, cales, fontaines, maison des douaniers).

Mais c'est aussi un **territoire sensible du fait de sa faible altimétrie aux risques naturels** (recul du trait de côte, inondation, submersion marine, sols argileux, ...) qui doivent 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**, avec de nombreux écarts. Au cours des 15 dernières années, des opérations dans le bourg ont porté leur densité à 22 logts à l'hectare, quartier de Kerfontaine (22 logts/ha) 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 | Accessibilité |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Zone agglomérée : <ul style="list-style-type: none"> - Bourg - Poulfanc - Secteur de Langle Villages : <ul style="list-style-type: none"> - Cadouarn - Kerarden - Montsarrac - Moustérian Secteurs déjà urbanisés (SDU): <ul style="list-style-type: none"> - La Belle Etoile - La Lande de Cano Secteurs non densifiables (lieux-dits) | <ul style="list-style-type: none"> Principales voies de communication : <ul style="list-style-type: none"> - 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 ?

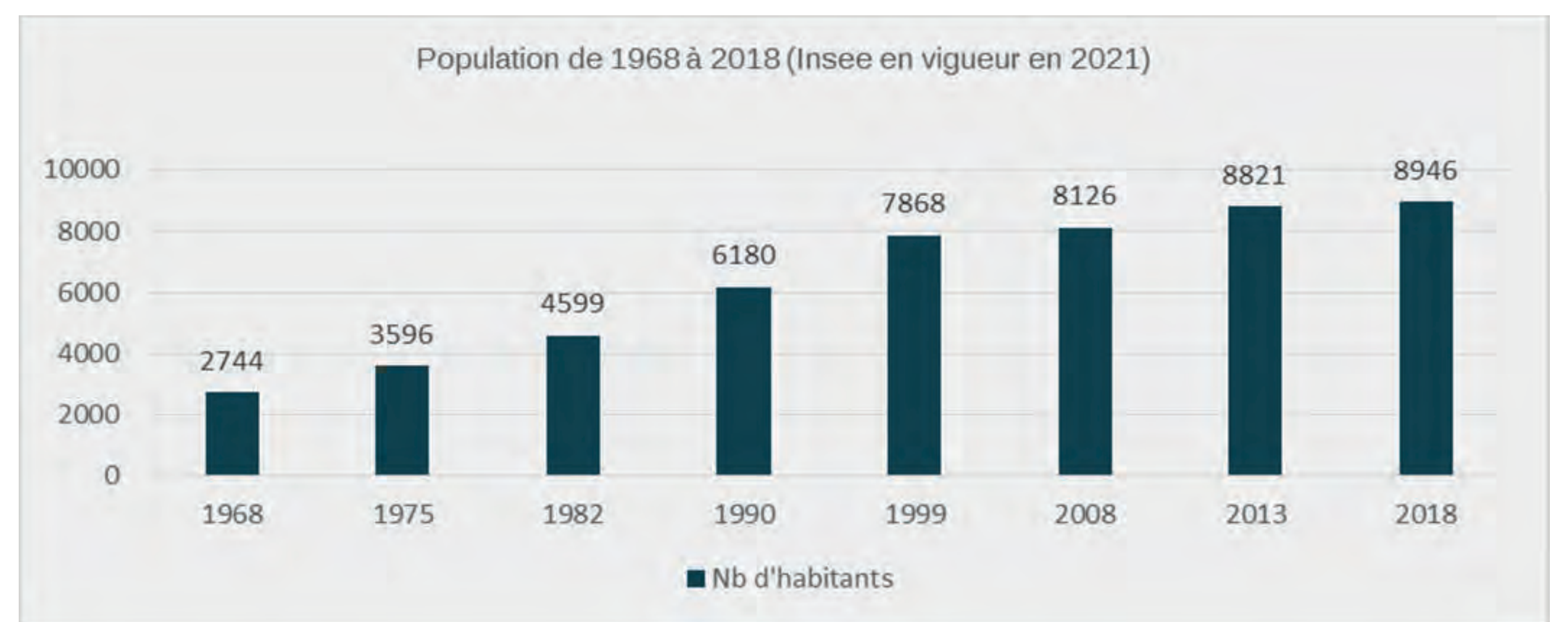
Population / 8 946 habitants en 2018 (Insee 2022)

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

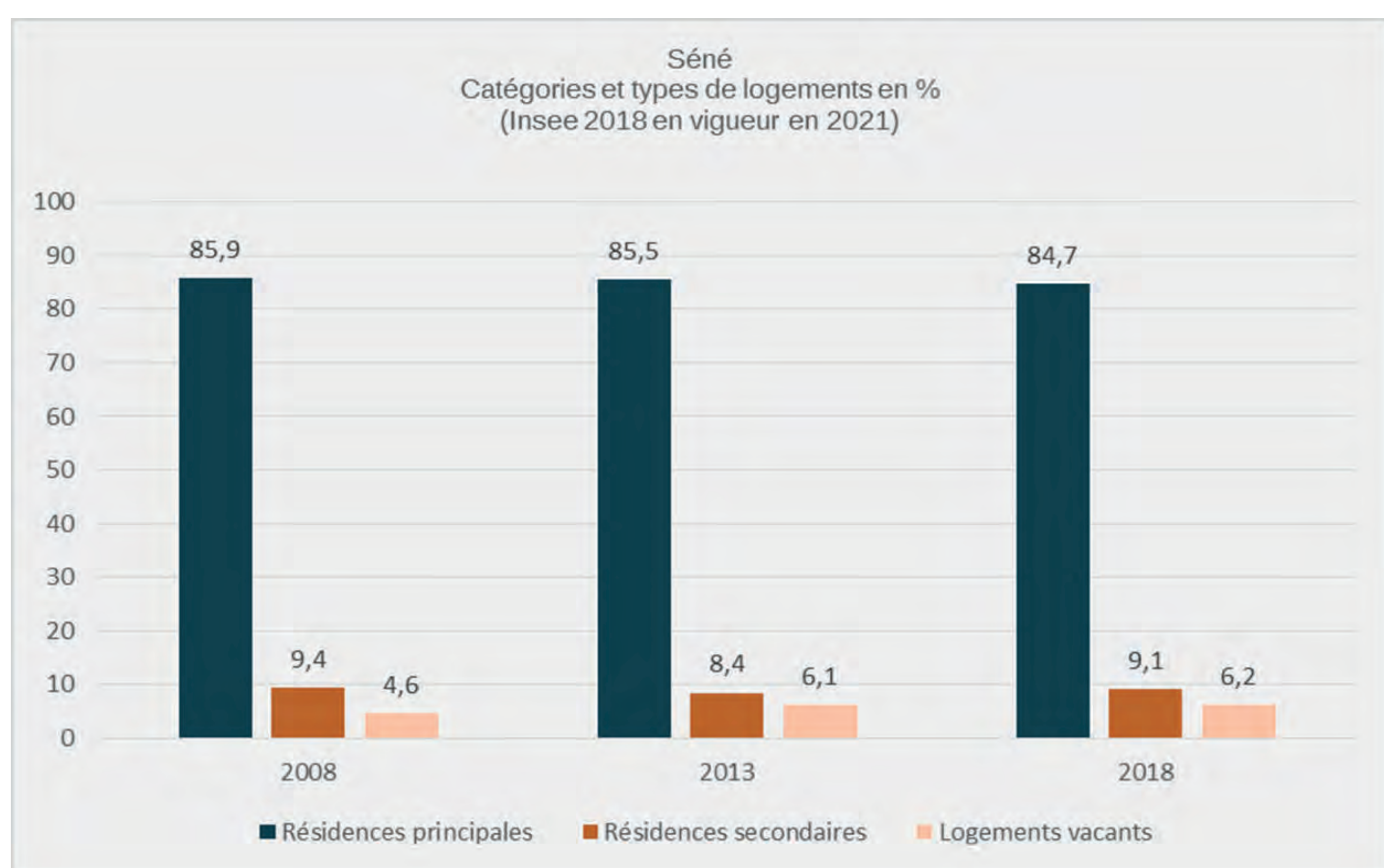


Ce sont surtout **majoritairement des personnes de plus de 60 ans, retraitées**, attirées par le cadre de vie qu'offre la commune. Cette tendance s'opère au détriment des tranches d'âge plus jeunes qui baissent depuis 2008.

En conséquence, la taille des ménages continue à chuter (3,27 occupants par résidence principale en 2008). Elle était, en 2018, de 1,99.



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 Pouffanc) 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 sur le cœur d'agglomération de nouveaux habitants.

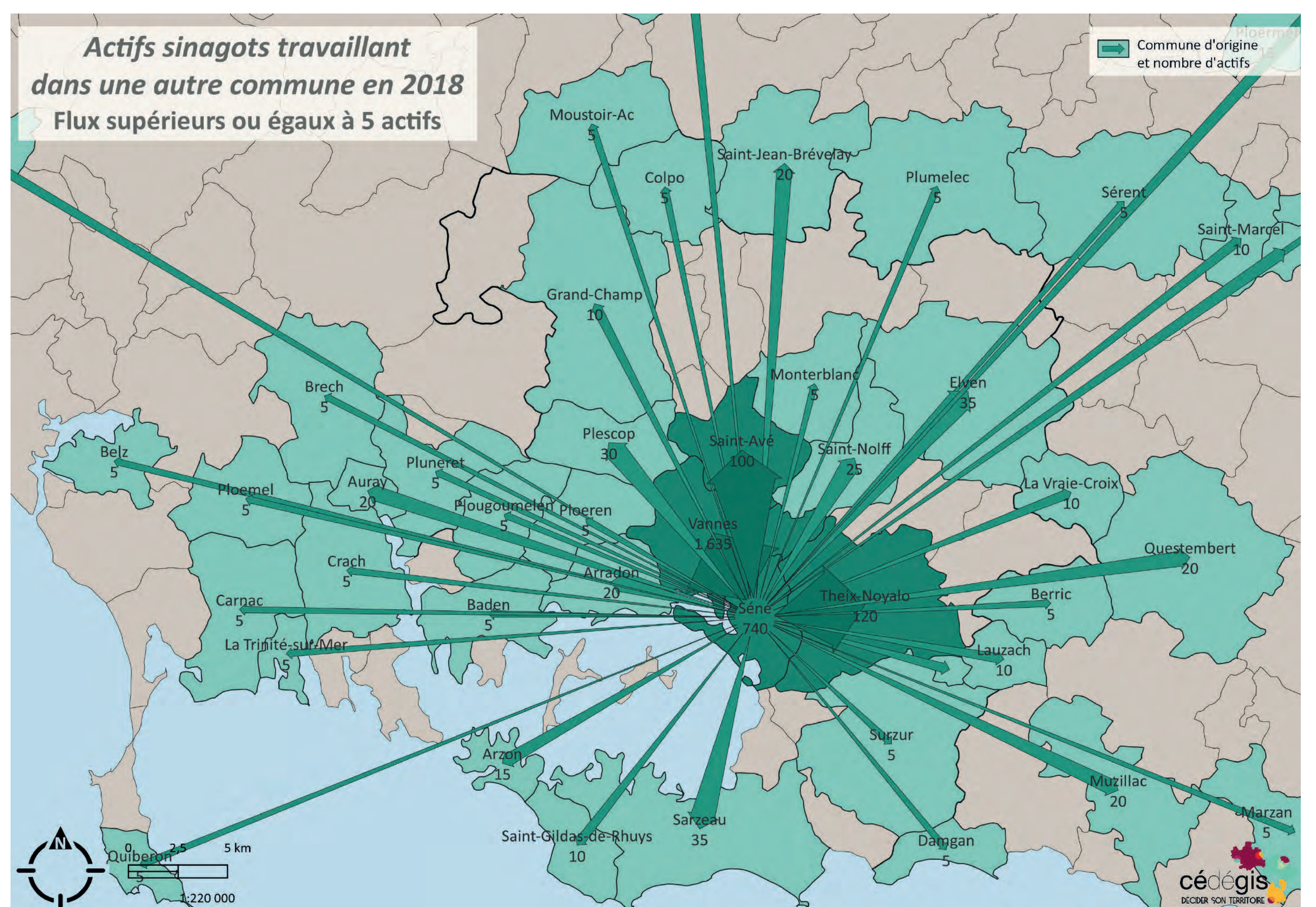
La baisse de la taille des ménages et l'augmentation de l'âge des nouveaux arrivants induisent la production d'au moins **32 logements par an pour seulement maintenir le nombre d'habitants actuels**.

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 tertiaire

- **+600 emplois** sont situés principalement au Pouffanc 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 conchylicoles (principalement l'ostréiculture) encore actives et portées par de jeunes chefs d'entreprises. L'activité de pêche en déclin est toujours présente sur 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 ...

1/ Quelle identité ?

Qu'est-ce qui caractérise Séné aujourd'hui ? Vos réponses ...

Pour les habitants de Séné :

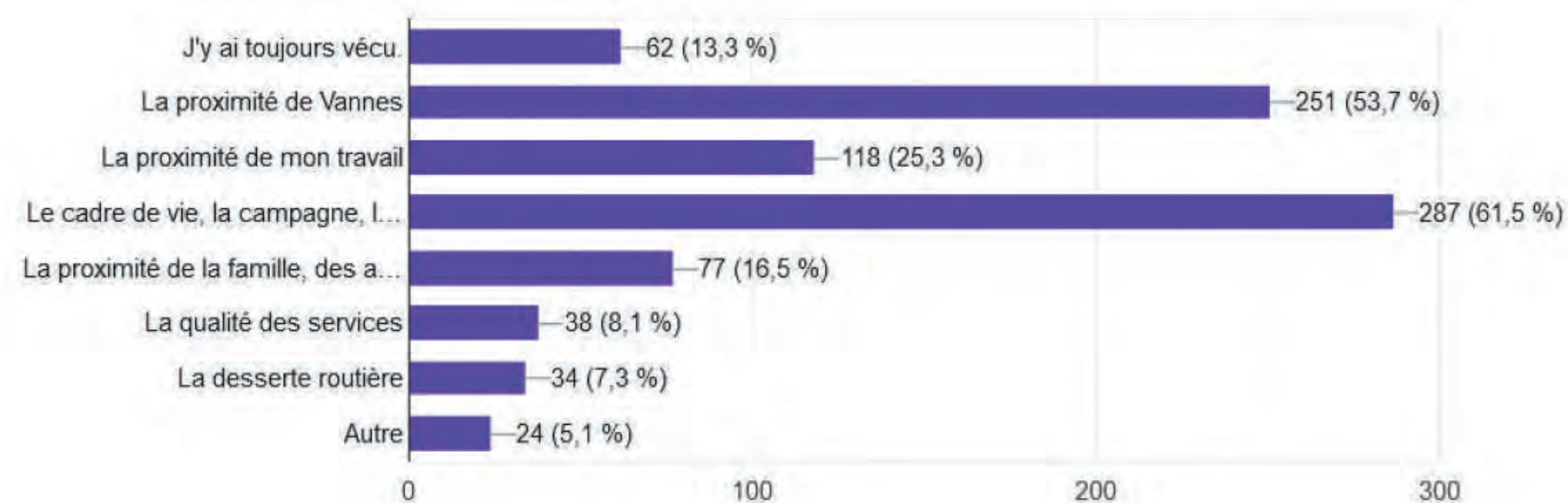
Pour les élus de la commune :

Pour les élus du Conseil des Jeunes :

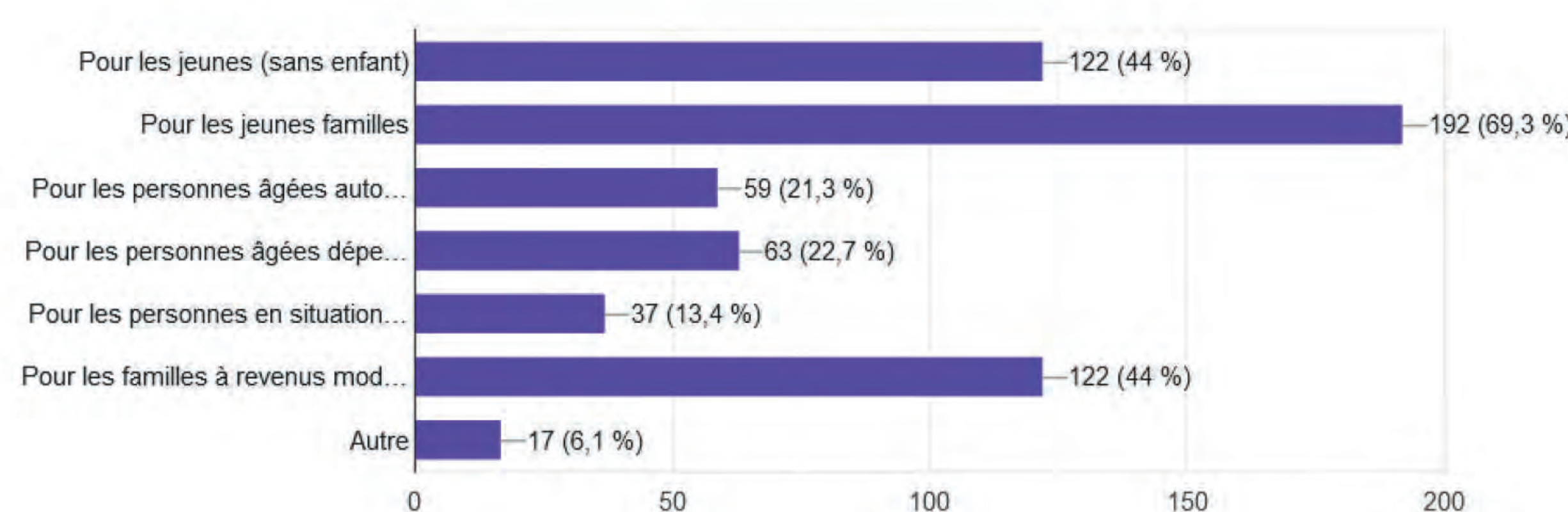


2/ Quels besoins ? Vos réponses ...

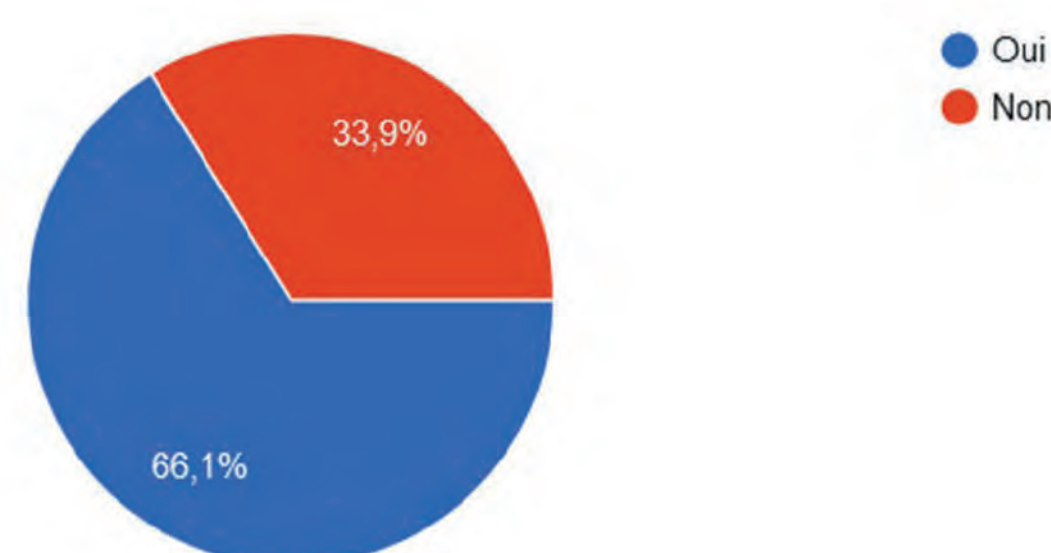
Pour quelles raisons habitez-vous à Séné ? 467 réponses



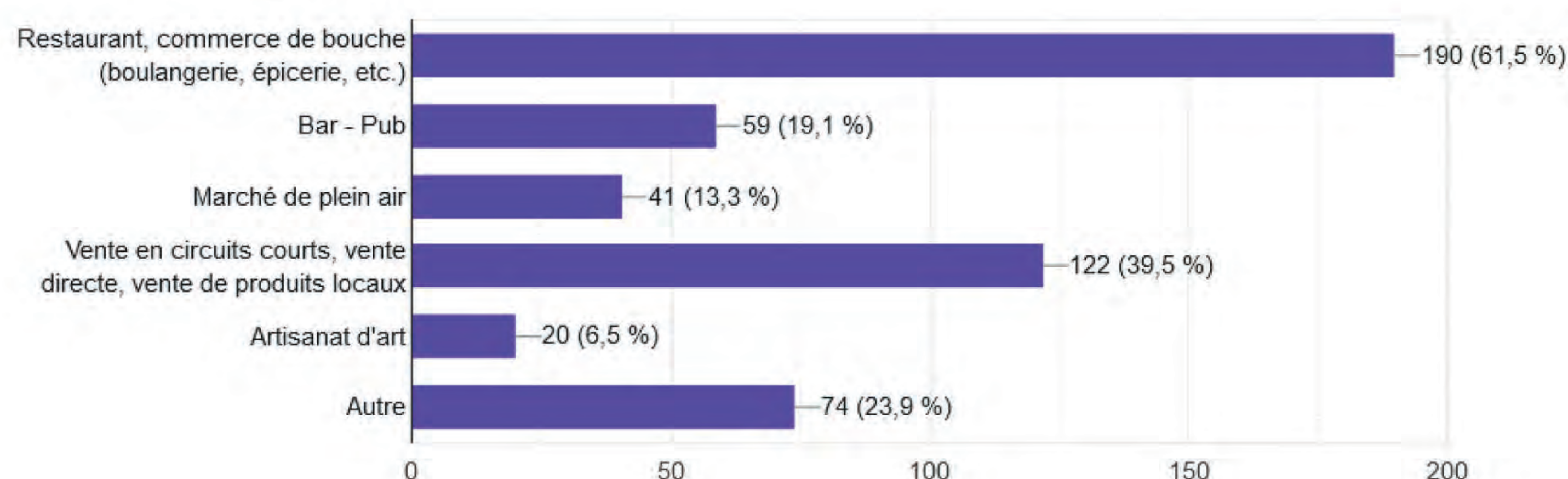
Avez-vous connaissance de besoins spécifiques en logements ? 277 réponses



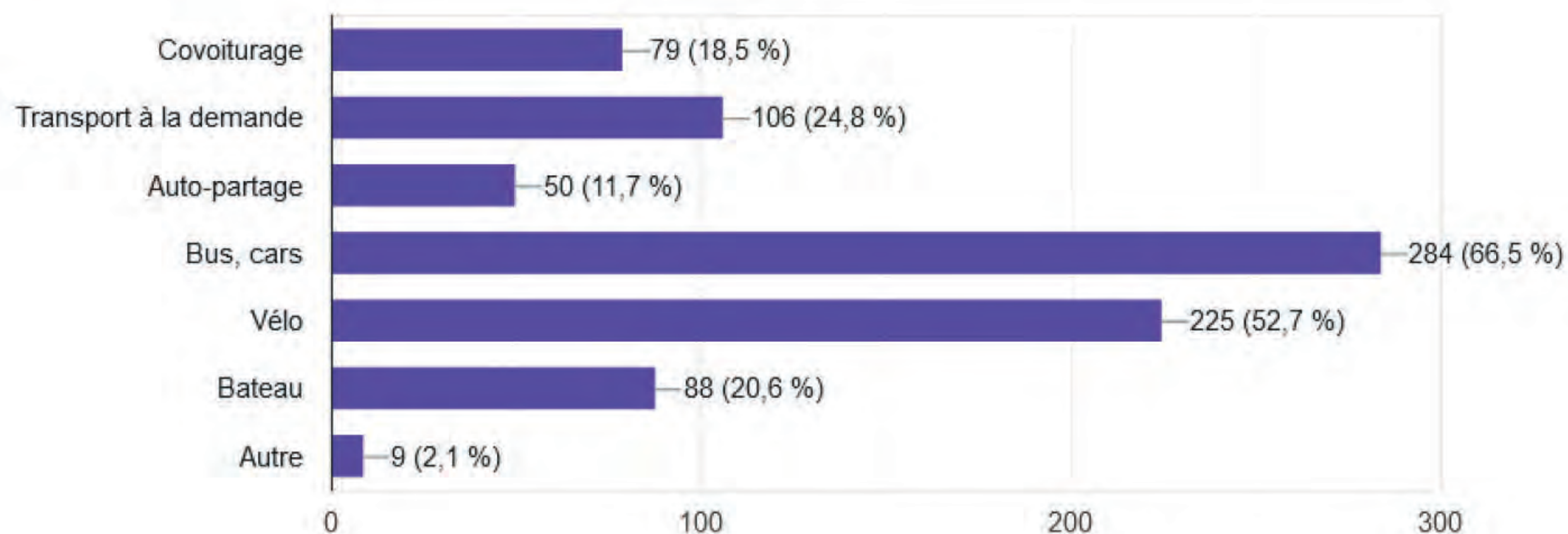
Existe-t-il selon vous des besoins particuliers en matière de commerces de proximité à Séné ? 450 réponses



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

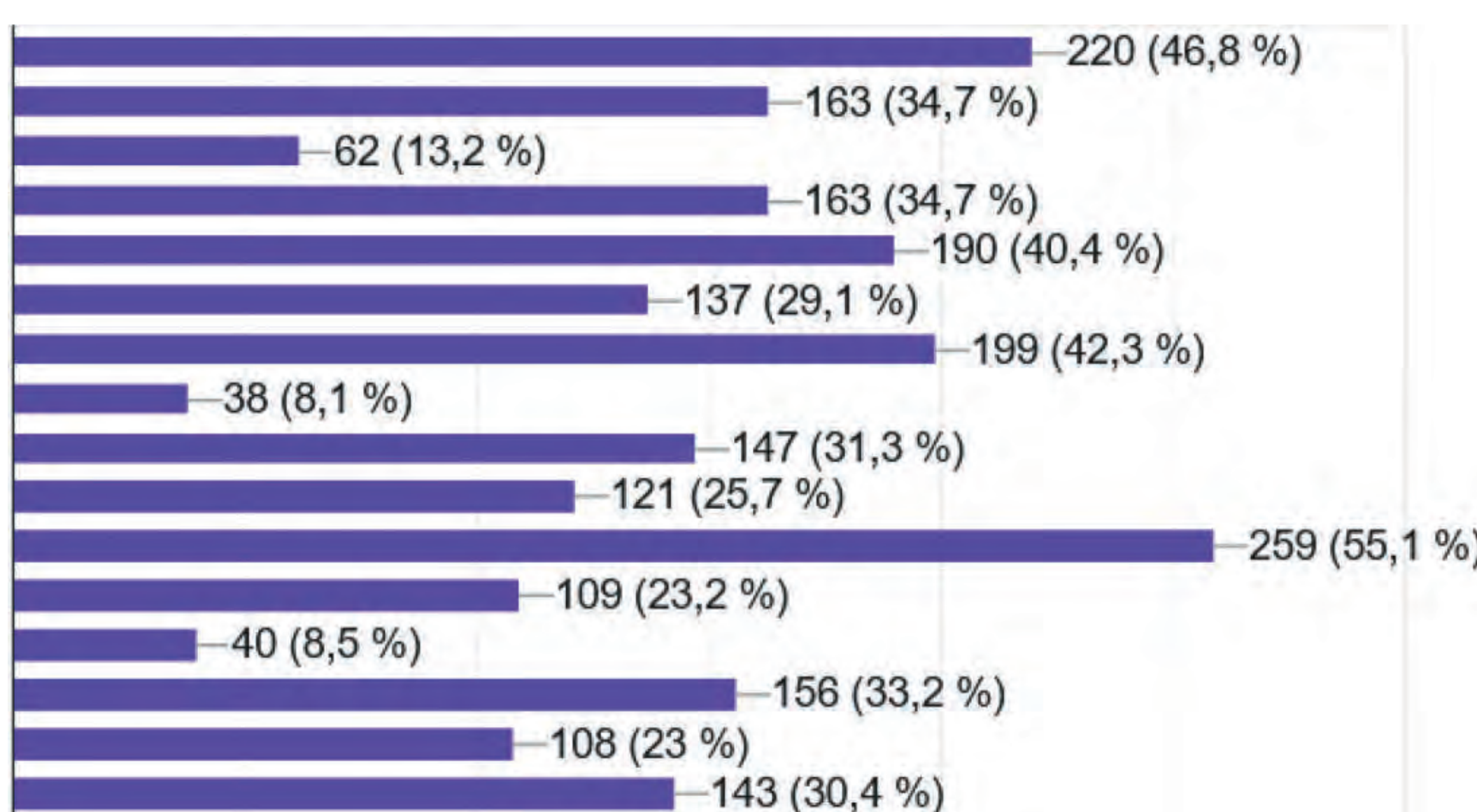


Quels moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle vous semblent les mieux adaptés aux besoins spécifiques de Séné ? 427 réponses



3/ Quels enjeux ? Vos réponses ...

Le développement de l'habitat pour les jeunes ménages.....
 La réalisation de logements adaptés aux personnes âgées.....
 L'augmentation du nombre de logements sociaux.....
 La bonne insertion des constructions dans leur environnement.....
 Le maintien d'un bon niveau d'équipements et de services.....
 Le soutien aux commerces et à l'artisanat.....
 Le développement des liaisons pour cycles et pour piétons.....
 La valorisation de l'activité touristique.....
 La préservation des espaces publics et du patrimoine.....
 L'amélioration des conditions de circulation et de stationnement.....
 La préservation des espaces naturels.....
 Le maintien de la vie associative avec plus de lieux d'accueil, de locaux/salles....
 Le renforcement de l'offre commerciale.....
 La préservation et le développement de l'agriculture.....
 La mise en valeur des zones naturelles.....
 La préservation et le développement des métiers de la mer.....



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Quel avenir pour Séné en matière d'urbanisme ?

Qu'est-ce que le PADD?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le projet politique de la municipalité en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour les dix prochaines années. Il donne la direction à suivre pour l'élaboration des documents constitutifs du futur PLU : le règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

Il répond aux questions suivantes :

1. Que faut-il préserver et protéger et comment ?
2. Où, comment et pour qui construire ?

1. Préserver et protéger

Comment?



- Identifier, préserver et valoriser **la Trame Verte et Bleue (TVB)**
- Maintenir, protéger, voire renforcer **les réservoirs de biodiversité** (bocage, zones humides, cours d'eau, boisements)
- **Réglementer strictement** l'évolution des constructions, des équipements et des infrastructures présents dans ces espaces ou à proximité
- Etablir les connexions de la TVB avec les espaces de **nature en ville**
- Valoriser et protéger **les réservoirs de biodiversité** (bocage, zones humides, cours d'eau, boisements, etc.)
- Préserver **les paysages** et **le patrimoine bâti**

2. Où, comment et pour qui construire ?

Conforter l'armature urbaine spécifique de Séné



- Réaffirmer la centralité du **secteur aggloméré du bourg**
- Conforter le rôle d'accueil prioritaire des habitants en continuité bâtie de l'agglomération de Vannes pour le **secteur aggloméré du Poulfanc**
- **Maintenir la vocation maritime** sans étendre son enveloppe bâtie pour le secteur aggloméré de Langle (de Langle à Port Anna)
- **Préserver les identités des différents villages** (La Lande de Cano, La Belle Etoile, Cadouarn, Moustérian, Kerarden et Montsarrac) et densifier sans extension de l'enveloppe bâtie
- Encadrer strictement l'évolution des extensions des constructions existantes pour **les secteurs d'habitat diffus** (Kerhuillieu, Cano, Falguerec, la Croix Neuve, Cressignan, Michotte, les Brouel, la Garenne, Bot spernen, le Morboul, Gornevèze, etc....).

Opter pour un développement urbain sobre et équilibré



- Mettre en œuvre une politique de **modération de notre consommation foncière** et **lutter contre l'étalement urbain** en réduisant de 50 %, d'ici à 2031, notre potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette volonté conduit à n'envisager qu'environ 8 hectares qui pourraient pris sur ces espaces particulièrement sensibles
- Mobiliser tout ou partie du potentiel de résorption des **logements vacants**
- Définir sur chaque secteur bâti **une densité** en adéquation avec les densités et les formes bâties environnantes
- Préciser les gabarits (**hauteur, surface**) des futures constructions
- Favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines bâties

Accueillir, être solidaire, cultiver la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle

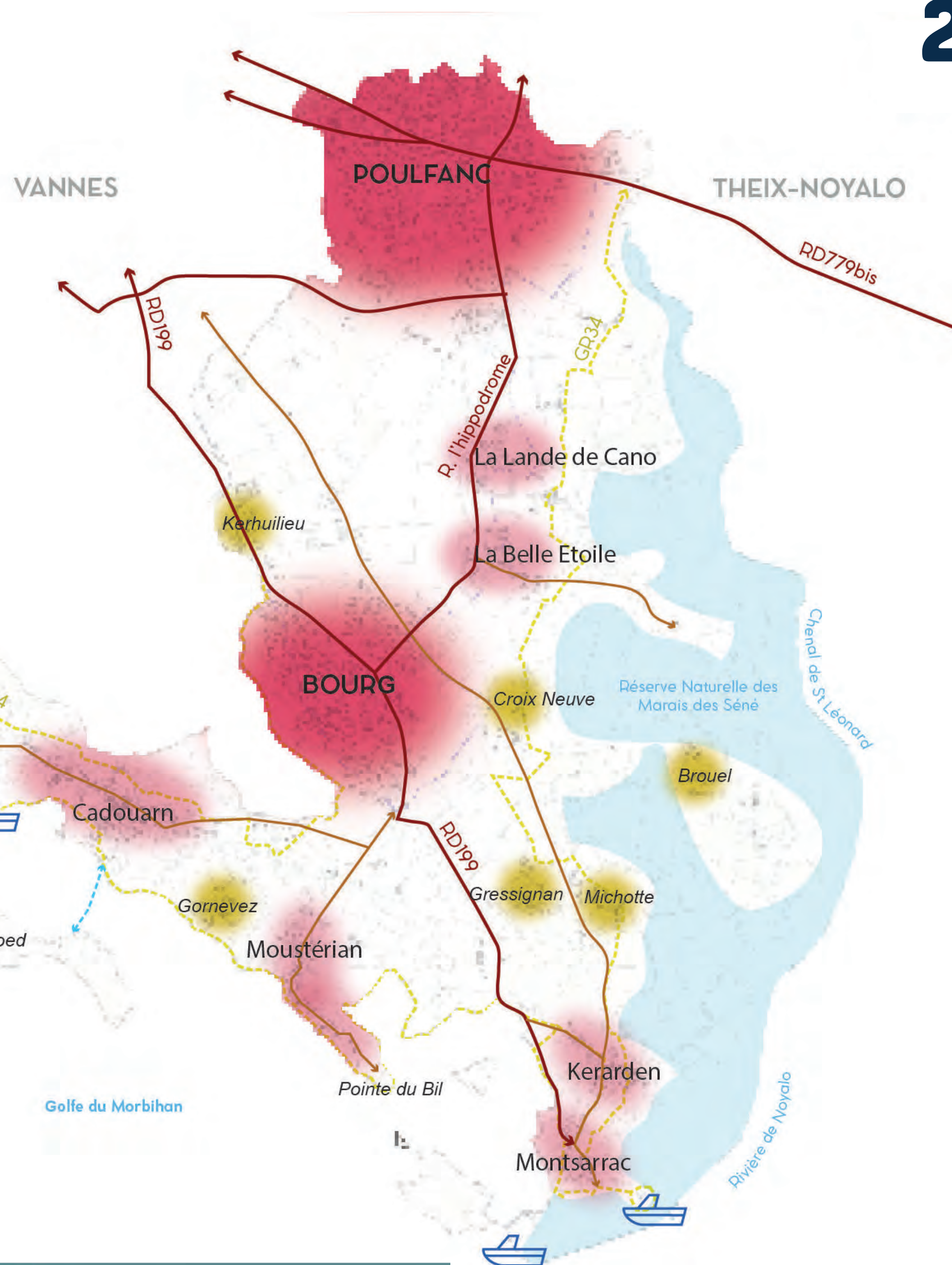


- **Maintenir une dynamique démographique** en cohérence avec l'objectif d'accueil de nouvelles populations en cœur d'agglomération (dont Séné est l'une des composantes) et en tenant compte de notre capacité d'accueil sur un territoire sensible et fragile
- Favoriser une **production variée de logements** répondant aux besoins de tous
- Produire **une cinquantaine de logements par an** permettant de conserver un rythme régulier et de tendre vers les objectifs dessinés par le SCOT en 2020

Un urbanisme durable pour s'adapter au changement climatique



- **Réduire l'exposition de la population aux risques**
- Favoriser l'adaptation aux épisodes de chaleur et de sécheresse
- Développer une **approche bioclimatique**
- Favoriser les mobilités alternatives afin de réduire la place de la voiture
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables
- Favoriser la prise en compte de la nature dans le tissu urbanisé

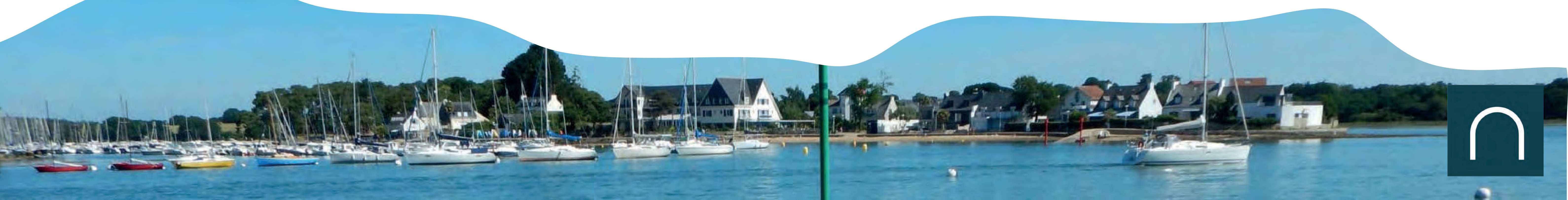


ARMATURE TERRITORIALE DE SENE	
Zone agglomérée :	Accessibilité
- Bourg	- Principales voies de communication :
- Poulfanc	- RD199 (Saint-Armel - Vannes)
- Secteur de Langle	- RD779bis (Echangeur RN165 - Poulfanc - Vannes)
Villages :	- Rue de l'Hippodrome (Bourg Séné - Poulfanc)
- Cadouarn	Réseau secondaire communal
- Kerarden	- GR34
- Montsarrac	- Liaisons piétonnes (marée basse) ou maritimes
- Moustérian	- Cale
- La Belle Etoile	
- La Lande de Cano	
Secteurs diffus	

Maintenir un dynamisme économique adapté au contexte géographique



- **Maintenir la dynamique économique** sans étendre les zones d'activités économiques existantes
- Maintenir et préserver la dynamique du **commerce de proximité**
- Accompagner le développement numérique
- **Conforter les activités agricoles** existantes
- **Maintenir les activités conchylicoles** existantes et favoriser leur cohabitation sur un secteur dédié
- **Préserver les activités de pêche** en définissant des lieux de stockage pour le matériel
- **Préserver et organiser les activités nautiques** et favoriser un tourisme respectueux du territoire



Le projet de PLU : la traduction réglementaire

Les principes généraux

Les grandes zones

Les règles édictées pour chaque grande zone et ses sous-secteurs **sont opposables aux autorisations d'urbanisme** selon un rapport de **conformité**.

La zone U



La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Au sein de la zone U (en dehors du secteur Urs), les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les conditions détaillées dans le règlement de chaque zone. La zone U comporte les secteurs suivants :

- **Ua (et ses sous-secteurs)** correspondant aux **noyaux bâtis anciens**.
- **Ub (et ses sous-secteurs)** correspondant à une **zone urbaine sans caractère ancien marqué**.
- **Ui (et ses sous-secteurs)** correspondant à une **zone urbaine destinée aux activités économiques** susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.
- **Urs** correspondant à une **zone urbaine à densité moindre en proximité du rivage et/ou de secteurs sensibles** nécessitant de limiter la vulnérabilité des bâtis et/ou de limiter leur impact paysager. La constructibilité est **limitée**.

La zone AU



La zone AU correspond aux secteurs destinés à être urbanisés. Ils sont appelés « 1AUB » et bénéficient tous d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

La zone A



La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, **à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

Au sein de la zone A, les constructions nouvelles destinées à conforter les activités primaires (agricoles, aquacoles) sont autorisées sous certaines conditions cumulatives détaillées dans le règlement de chaque zone. La zone

A comporte les secteurs suivants :

- **Aa** correspondant aux **zones agricoles constructibles situées dans les espaces proches du rivage** définis au titre de la loi Littoral pour permettre l'implantation de nouveaux sièges dans des bâtis existants à vocation agricole ou permettre le développement des sièges d'exploitation en continuité de l'urbanisation.
- **Ab** correspondant aux **zones agricoles inconstructibles** pour préserver son potentiel agricole et sa qualité et sa fragilité paysagères.
- **Ac et Ao** correspondant aux secteurs destinés prioritairement aux **activités aquacoles** sur le domaine terrestre (Ac) ou maritime (Ao).

La zone N



La zone N correspond aux secteurs équipés ou non, **à protéger en raison de leurs caractéristiques naturelles ou forestières**. Au sein de la zone N, les constructions ne sont pas autorisées et si elles le sont dans certains secteurs (comme en secteurs « NI » dédiés aux équipements sportifs et de loisirs), c'est de manière limitée et maîtrisée. La zone N comporte les secteurs suivants :

- **Na** correspondant aux secteurs naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.
- **Nds** correspondant aux espaces naturels remarquables identifiés au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme.
- **Nhd** correspondant aux secteurs d'habitat diffus situés en dehors des secteurs agglomérés et villages listés par le SCOT et marqués par une vocation résidentielle (Kerhuillieu, Cressignan, Michotte et Gorneveze)
- **NI (et ses sous-secteurs)** correspondant aux secteurs d'installations ou d'équipements sportifs, de loisirs, de découverte, ...

De nouveaux outils au service du projet de PLU

Certaines dispositions du projet de PLU sont nouvelles. Elles n'existent pas dans le PLU actuellement en vigueur. Elles traduisent la volonté de la commune de préserver son cadre de vie en œuvrant pour une meilleure prise en compte de la fragilité de son environnement.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

Une OAP thématique présente une approche globale sur un enjeu spécifique. Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les OAP thématiques. Le PLU prévoit 4 OAP thématiques :



Un coefficient de pleine terre (CPT) et un coefficient de biotope par surface (CBS)

Un espace de pleine terre, qu'il soit urbain, agricole ou naturel, est un espace non construit, enherbé, planté ou bêché, perméable à l'eau et dont le sous-sol est libre de toute installation ou construction permettant, entre autres, de recevoir des plantations (y compris d'arbres de haute tige). Ce coefficient, qui s'exprime en pourcentage de la surface de la parcelle et qu'on retrouvera dans le règlement écrit, doit permettre à l'eau de ruissellement de s'infiltrer au plus près de son point de chute pour hydrater le sol et alimenter les nappes phréatiques en sous-sol.

Le CPT sera couplé, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, avec un coefficient de biotope (CBS) qui exprime en pourcentage de la surface totale de la parcelle la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable). Le CBS est lui aussi destiné à protéger les éléments naturels d'une parcelle tout en permettant son aménagement.

Un périmètre de diversité commerciale et des linéaires commerciaux préservés

La commune de Séné a décidé d'identifier, dans le centre-bourg, un périmètre (voir ci-dessous) au sein duquel sera préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Elle a également choisi d'identifier des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée qui ne pourront pas changer de destination



□ Périmètre de diversité commerciale (R151-37 CU)

++ Linéaire commercial à préserver (R151-37 CU)



Le projet de PLU : la traduction réglementaire

Les principes généraux du règlement

Comprendre le règlement :

1. Je localise ma parcelle sur le plan de zonage (règlement graphique),
2. Je regarde l'intitulé de la zone,
3. Je me reporte :
 - Aux **dispositions générales** du règlement écrit,
 - Aux **dispositions communes à toutes les zones** du règlement écrit,
 - Aux **dispositions applicables à ma zone**.
4. Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et éventuellement sectorielles si ma parcelle est incluse dans son périmètre,
5. Je consulte les Annexes du document d'urbanisme.

Des règles qui permettent de limiter la consommation d'espaces et préserver l'environnement, le littoral, ...

- **Une consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers limitée à 8,08 ha** qui se répartissent de la manière suivante : 1,74 ha de gisements fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, 5,37 ha de zones 1AUb en extension, 0,97 ha d'emplacements réservés consommateur d'espaces.
- **Localisation et dimensionnement au plus juste des surfaces en extension urbaine** : 30,2 ha de zones 2AU du PLU actuel sont reclassées en zone A (zone agricole) voire en zone N (zone naturelle).
- **Interdiction des annexes séparées en zones A et N** (pour éviter la dispersion des constructions).
- **Fixation d'un pourcentage maximum pour les extensions des constructions existantes en zones Urs** (secteur urbanisé fragile) **et en zones A et N** (agricole et naturelle) lorsqu'elles sont sans lien avec la vocation de ces zones.

Emprise au sol maximum pour les extensions en zones Urs, A et N :

A : 30% de l'emprise au sol des constructions existantes- limite de 30 m²

Na : 30% de l'emprise au sol des constructions existantes- limite de 30 m²

Nhd : 30% de l'emprise au sol des constructions existantes- limite de 30 m²

Urs : 30% de l'emprise au sol des constructions existantes- piscines autorisées sous conditions

- **Autorisation d'extensions limitées dans les espaces proches du rivage**
- **Maintien des prescriptions paysagères spécifiques** (existantes dans le PLU actuel) pour les secteurs bâtis de bord de mer visant à limiter leur constructibilité et préserver les vues sur le littoral.

Des règles qui favorisent une densification maîtrisée des espaces bâtis et une plus grande prise en compte de la mixité sociale

- **Fixation d'une densité minimale** de construction de logements pour les secteurs de projet.
- **Augmentation du coefficient d'emprise au sol (CES) en zone dans les zones pavillonnaires majoritairement représentées** sur la commune (Uba et Ubc).
- **Augmentation du pourcentage de logements sociaux** (50 %) dans les opérations de plus de 15 logements, avec la possibilité de construction en accession sociale et en Bail Réel Solidaire
- **Maintien de la part de création obligatoire de Logements Locatifs sociaux** (30%) dans les opérations de 6 logements et plus
- L'ouverture de certains secteurs (U ou 1AUb) à l'**habitat permanent démontable** (tiny house, etc..).

Coefficients d'emprise au sol : Qu'est-ce qui change?

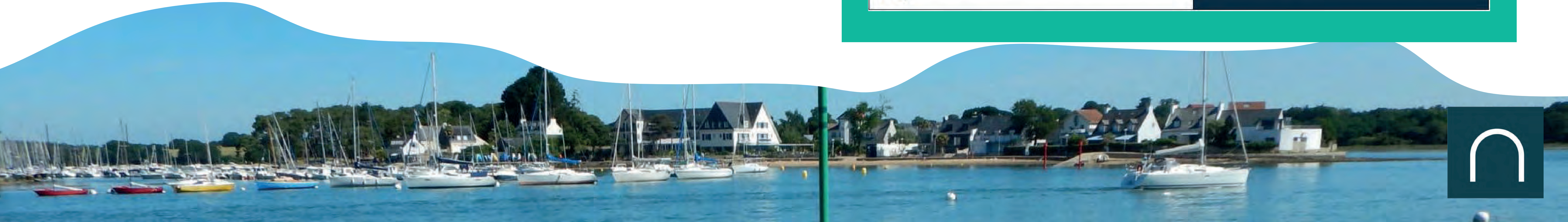
CES PLU en vigueur	CES Projet de PLU	CPT Projet de PLU
Uaa : 80%	Uaa : 80%	Uaa : 10%
Uab : 80%	Uab : 80%	Uab : 10%
Uba : 50%	Uba : 60%	Uba : 30%
Ubb : 80%	Ubb : 80%	Ubb : 20%
Ubc : 40%	Ubc : 50%	Ubc : 50%
Uru : pas d'extension (devient Ubd)	Ubd : 80 %	Ubd : 10 %
Uia : non défini	Ubl : non défini	Ubl : 20%
Uib : 35%	Uia : non défini	Uia , Uib : 20%
Uip : non défini	Uib : 35%	Uip : non défini
Secteurs sous protections paysagères : 10 % ou extension limitée	Uip : non défini	Urs : extensions limitées uniquement
	Urs : extensions limitées uniquement	Secteurs sous protections paysagères : 10 %
	Secteurs sous protections paysagères : 10 % ou extension limitée	

Des règles qui favorisent une densification modulée des espaces bâtis

- **Maintien des hauteurs figurant au PLU actuel dans la majeure partie des secteurs** en réponse aux attentes exprimées lors des rencontres publiques.
- **Augmentation maîtrisée des hauteurs dans les secteurs de renouvellement urbain** (Ubd – Rue de Nantes / rue du verger).

Hauteurs

Hauteurs max PLU en vigueur (point le + haut)	Hauteur max projet de PLU (point le + haut)
Uaa : 9 m	Uaa : 9 m
Uab : 9 m	Uab : 9 m
Uba : 12 m	Uba : 12 m
Ubb : 13 m	Ubb : 13 m
Ubc : 10 m	Ubc : 10 m
Uru : 12 m (entre route de Nantes et rue du Verger – remplacé par Ubd)	Urs : 9 m
Uz : 20 m (ZAC Cœur de Pouffanc – remplacé par Ubd)	Ubd : 15 m (hauteurs plus basses en fonction des secteurs – OAP)



Le projet de PLU : la traduction réglementaire

Les principes généraux du règlement

Le projet de règlement graphique traduit la volonté de la commune de poursuivre un développement urbain maîtrisé tout en préservant les espaces naturels remarquables essentiellement liés au littoral et à la réserve naturelle des marais de Séné. Il valorise les activités primaires (agriculture, aquaculture), les particularités de notre territoire et localise les secteurs de projet pour les dix prochaines années.

L'urbanisation sera concentrée au sein des centralités existantes que sont le bourg de Séné, le Poulfanc et Langle.

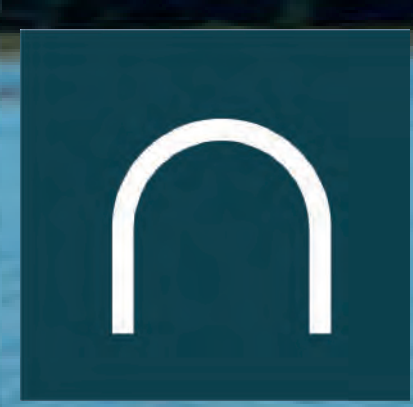
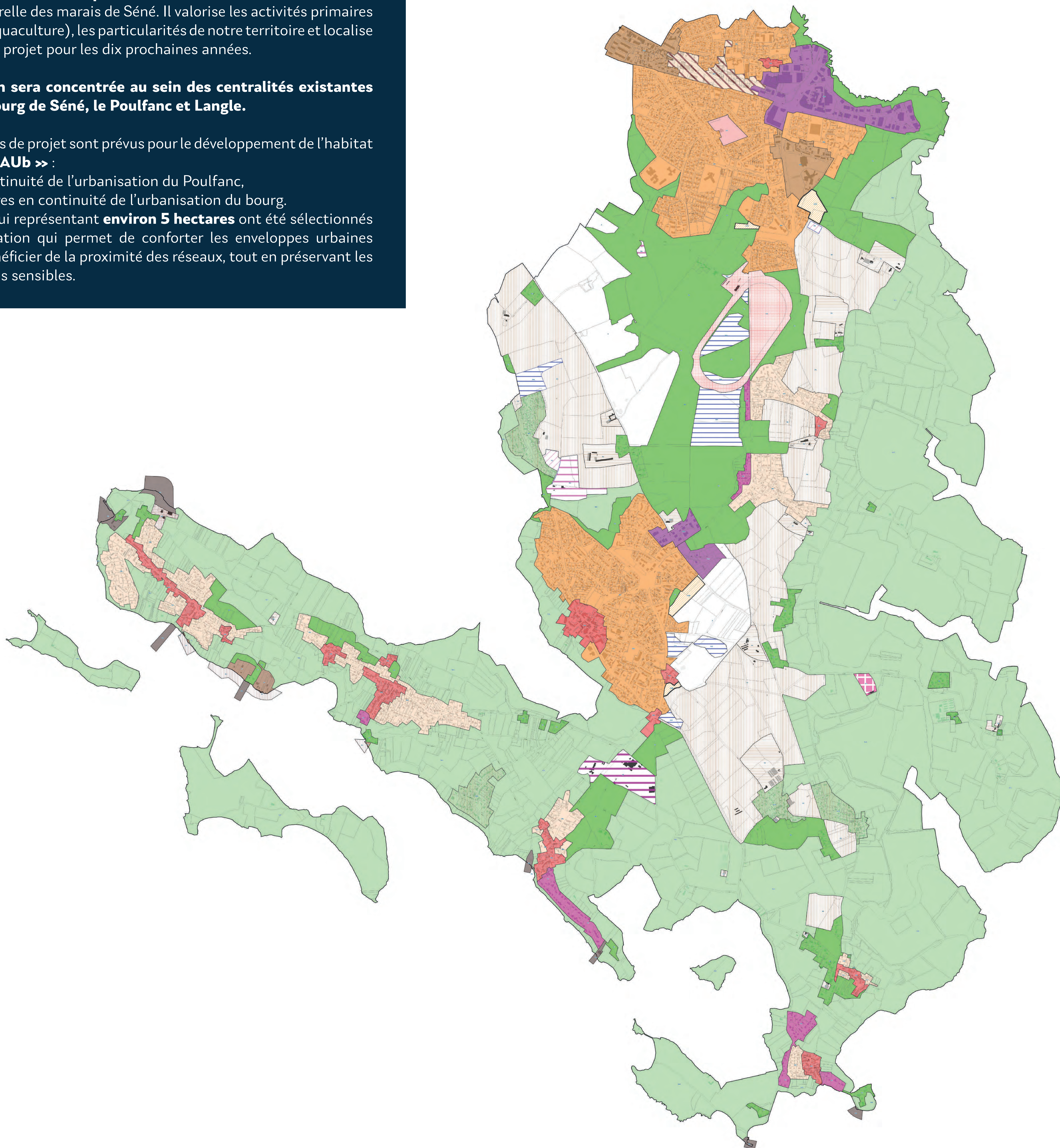
Quatre secteurs de projet sont prévus pour le développement de l'habitat en secteur « 1AUb » :

- deux en continuité de l'urbanisation du Poulfanc,
- et deux autres en continuité de l'urbanisation du bourg.

Ces secteurs qui représentant environ 5 hectares ont été sélectionnés pour leur situation qui permet de conforter les enveloppes urbaines existantes, bénéficier de la proximité des réseaux, tout en préservant les espaces les plus sensibles.

ZONES DU PLU

-  1AUb
-  A
-  Aa
-  Ab
-  Ac
-  Ao
-  Na
-  Nds
-  Nhd
-  Nl
-  Nla
-  Nlc
-  Nlh
-  Nlj
-  Nlr
-  Nzh
-  Uaa
-  Uab
-  Uba
-  Ubb
-  Ubc
-  Ubd
-  Ubl
-  Uia (1 à 3)
-  Uib
-  Uip
-  Urs



Le projet de PLU : la traduction réglementaire

Les principes généraux du règlement

Au-delà de découper le territoire au sein de zones et de sous-secteurs, le règlement graphique présente également des éléments destinés à :

- **Encadrer le développement de certains bâtiments ou secteurs pour leur intérêt patrimonial, commercial, ou car ils sont concernés par des dispositions telles que la loi Littoral,...**
- **Identifier les secteurs de projet** : 32 emplacements réservés sont représentés au plan de zonage via une trame quadrillée rose identifiés par un chiffre et listés, avec son bénéficiaire et sa surface à titre indicatif sur chaque planche graphique. Ils sont créés par la commune pour améliorer le cadre de vie des habitants, répondre

à des besoins identifiés concernant les déplacements, la sécurité, la maîtrise de la fréquentation des espaces naturels remarquables, ...

- **Préserver de l'urbanisation certains secteurs sensibles pour leur intérêt paysager, écologique ou patrimonial** : les espaces boisés classés, les linéaires de haies, les cônes de vue, les espaces verts en ville, le patrimoine mégalithique, les zones de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, les zones humides, ...
- **Informers la population de certains risques localisés** tels que le risque de submersion marine, le risque inondation.

ZONES DU PLU
 Limite de zone

SECTEURS DE PROJET ET MOBILITÉS
 * Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU)
 Emplacement réservé (L151-41 CU)
 Périmètre soumis à Orientations d'aménagement et de programmation (L151-7 CU)
 Périmètre de diversité commerciale (R151-37 CU)
 Linière commerciale à préserver (L151-37 CU)
 Marges de recul des constructions par rapport aux voies

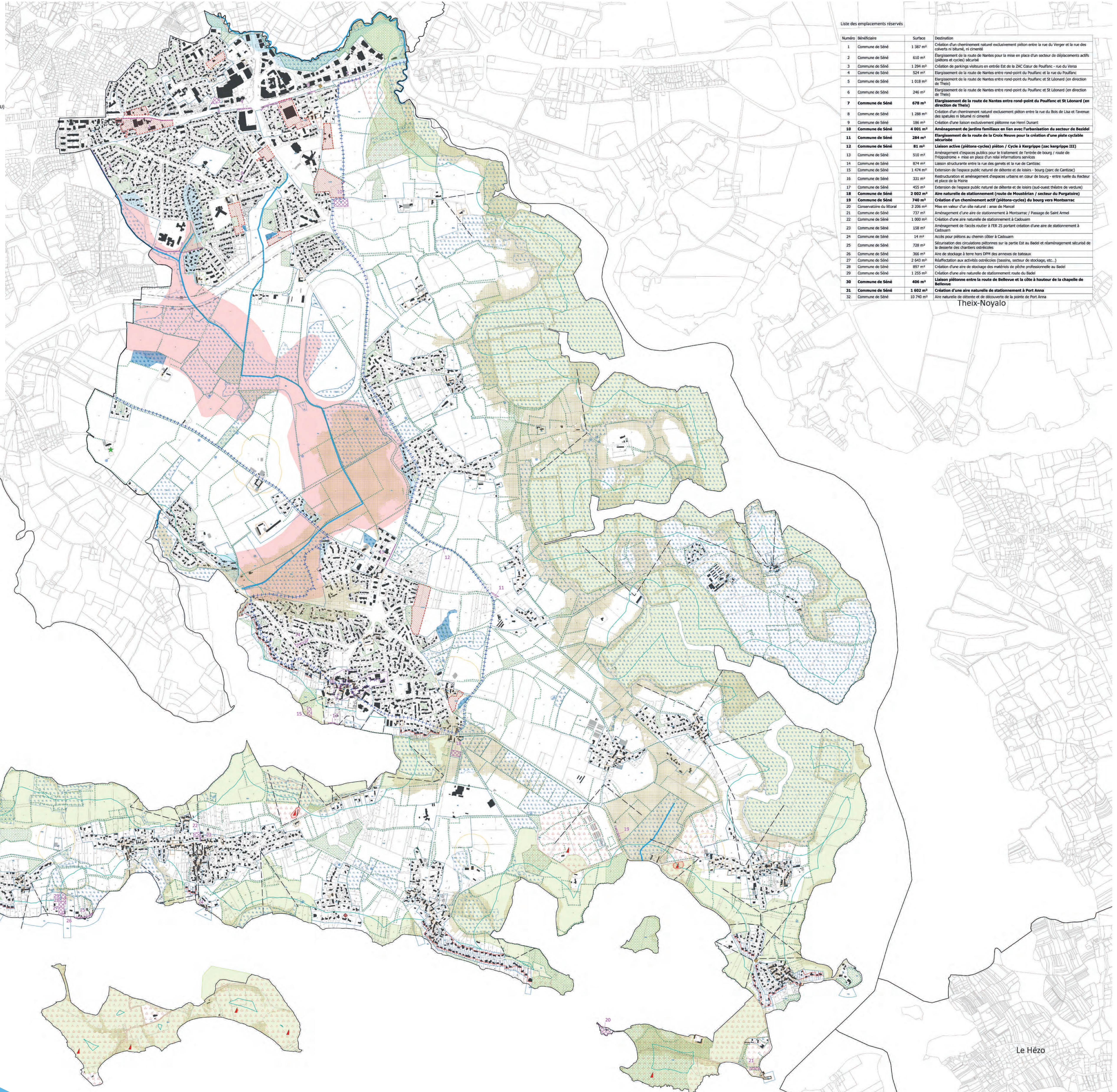
PRESCRIPTIONS LIÉES AU LITTORAL
 Marges de recul définies par rapport au front de mer (L151-19 CU)
 Limite des Espaces proches du rivage
 Limite haute de la bande littorale des 100m depuis la limite Terre-Mer (donnée à titre indicatif hors zone U)

PAYSAGE ET ÉLÉMENTS DE LA TVB À PRÉSERVER
 Mare (L151-23 CU)
 Cours d'eau (L151-23 CU)
 Zone humide identifiée selon l'arrêté du 1er octobre 2009 sur les zones AU
 Zone humide validée par la Commission Locale de l'Eau (source : SMOVA)
 Haie à protéger pour son intérêt paysager (L151-23 CU)
 Haie à protéger pour son intérêt écologique (L151-23 CU)
 Espace vert commun (L151-19 CU)
 Espaces boisés classés (L151-19 CU)
 Zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles

PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER
 Cône de vue
 Secteur bâti avec prescriptions paysagères (L151-19 CU)
 Secteur d'intérêt patrimonial englobant le bâti (L151-19 CU)
 Patrimoine mégalithique (L151-19 CU)
 Secteur de préemption de sensibilité archéologique

RISQUES
 Secteur concerné par un aléa submersion marine (source : Portes à Convoisance du Préfet 2011)
 Plan de prévention du risque inondation basses versants vannetais - Zonage bleu
 Plan de prévention du risque inondation basses versants vannetais - Zonage rouge

INFORMATIONS
 Construction récemment autorisée (source : commune)
 Monument historique classé
 Monument historique inscrit
 Périmètre sanitaire agricole (source : CASB)
 Limite parcellaire
 Bâti dur
 Bâti léger
 Limite communale



Liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Surface	Désignation
1	Commune de Séné	1 387 m²	Création d'un cheminement naturel exclusivement piéton entre le rue de Verger et la rue des Jardins à Bédard, en direction
2	Commune de Séné	610 m²	Élargissement de la route de Nantes pour la mise en place d'un secteur de déplacements actifs (piétons et cyclistes)
3	Commune de Séné	1 294 m²	Création de partages piétons en direction Est de la ZAC Calvaire de Pouffrac - rue du Verger
4	Commune de Séné	524 m²	Élargissement de la route de Nantes entre rue pont de l'Église et la rue de Pouffrac
5	Commune de Séné	1 028 m²	Élargissement de la route de Nantes entre rue pont de l'Église et St Léonard (en direction de l'école)
6	Commune de Séné	246 m²	Élargissement de la route de Nantes entre rue pont de l'Église et St Léonard (en direction de l'école)
7	Commune de Séné	478 m²	Élargissement de la route de Nantes entre rue pont de l'Église et St Léonard (en direction de l'école)
8	Commune de Séné	1 288 m²	Création d'un cheminement naturel exclusivement piéton entre la rue du Bois de Lize et l'avenue des saules à Bédard et en direction
9	Commune de Séné	186 m²	Création d'une liaison exclusivement piétonne rue Henri Durand
10	Commune de Séné	4 001 m²	Aménagement de jardins familiaux en lien avec l'urbanisation du secteur de Bédard
11	Commune de Séné	294 m²	Élargissement de la route de la Croix Neuve pour la création d'une piste cyclable sécurisée
12	Commune de Séné	81 m²	Liaison active (piétons/cyclistes) piéton / Cycle à l'origine des travaux (E2)
13	Commune de Séné	312 m²	Aménagement d'espaces publics pour le bâtiment de l'école de la rue de la Chapelle / rue de l'Église - mise en place d'un espace multifonctionnel
14	Commune de Séné	874 m²	Liaison exclusivement piétonne entre la rue des gènes et la rue de l'Église
15	Commune de Séné	1 474 m²	Extension de l'espace public naturel de détente et de loisir - Bourg (part de l'ancien)
16	Commune de Séné	333 m²	Installation d'un aménagement d'espaces verts en lien avec la rue de l'Église et la rue de la Chapelle
17	Commune de Séné	652 m²	Extension de l'espace public naturel de détente et de loisir (part nord-ouest de l'ancien)
18	Commune de Séné	2 002 m²	Aire naturelle de stationnement (route de Moustair / secteur de Purgatoire)
19	Commune de Séné	740 m²	Création d'un aménagement actif (piétons/cyclistes) de la rue de l'Église
20	Commune de Séné	2 328 m²	Mise en valeur d'un site naturel - rue de l'Église
21	Commune de Séné	737 m²	Aménagement d'une aire de stationnement à Moustair / passage de Saint Anne
22	Commune de Séné	1 902 m²	Création d'une aire naturelle de stationnement à Calvaire
23	Commune de Séné	129 m²	Aménagement de l'ancien site à l'Est 20 portant création d'une aire de stationnement à Calvaire
24	Commune de Séné	14 m²	Accès pour piétons au chemin d'Osier à Calvaire
25	Commune de Séné	728 m²	Séparation des circulations piétonnes sur la partie Est au Bédard et réaménagement sécurisé de la liaison des Jardins (piétons/cyclistes)
26	Commune de Séné	366 m²	Aire de stockage à terre hors EPPI des aménagements de bâteaux
27	Commune de Séné	2 461 m²	Installation d'un aménagement d'espaces verts, secteur de l'école (part Est)
28	Commune de Séné	997 m²	Création d'une aire de stockage des matériaux de génie professionnel au Bédard
29	Commune de Séné	1 255 m²	Création d'une aire naturelle de stationnement route de l'Église
30	Commune de Séné	400 m²	Liaison piétonne entre la route de Bédard et la rue à hauteur de la chapelle de Bédard
31	Commune de Séné	3 002 m²	Création d'une aire naturelle de stationnement à Port Anna
32	Commune de Séné	10 740 m²	Aire naturelle de détente et de découverte de la pointe de Port Anna



Le projet de PLU : la traduction réglementaire

Les principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la commune de Séné a tenu à planifier l'aménagement de son territoire au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP, qu'elles soient **thématiques ou sectorielles** sont obligatoires en secteur 1AUb.



Elles sont **opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme** selon un rapport de **compatibilité**.

Elles ont pour objectif de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales de chaque secteur en fixant des règles d'urbanisme qui garantiront que les nouvelles constructions et les extensions qui seront réalisées respectent la forme, le gabarit et l'architecture locale.

Zoom sur les OAP sectorielles

Des secteurs ayant un potentiel pour accueillir un nombre plus important de logements, de manière maîtrisée et plus en lien avec l'environnement immédiat, ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils se situent soit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle, soit en extension.

Ces OAP couvrent des fonciers privés. **Les propriétaires restent donc libres de s'engager ou non dans ces opérations, seuls ou avec des aménageurs ou promoteurs.** En cas de lancement d'une opération, les porteurs de projet sont dans l'obligation de présenter un projet compatible avec le cadre défini par l'OAP qui fixe les principes d'aménagement du secteur.

11 secteurs sont couverts par une OAP sectorielle :

- 7 secteurs en zone urbanisée (U) au Poullanc pour la production minimale de 216 logements,
- 4 secteurs en zone d'extension urbanisation (1AUb) au bourg et au Poullanc pour la production minimale de 187 logements.

Les 11 schémas des OAP sectorielles

OAPS1 Secteur A - Route de Nantes



OAPS1 Secteur B - Route de Nantes



OAPS2 - Rue du Versa



OAPS3- Nantes / Poussinière



OAPS4- Rue du Poullanc



OAPS5 - Limur



OAPS6 - Cousteau / Balgan



OAPS7 - Kerfontaine Est



OAPS8 - Rue du Gouavert



OAPS9 - Poullanc / Mitterrand Nord



OAPS10 - Manoir de Lestrenig



Légende des schémas

Quel est le programme ?

- Dominante Habitat
- Dominante habitat Individuel
- Dominante habitat intermédiaire
- Dominante habitat collectif
- Caractéristiques à privilégier:
 - Emplacement propice à une offre d'habitat sénior
 - Secteur propice à l'accueil d'une plus grande densité
- Dominante Commerces et services de proximité
- Linéaire commercial à préserver ou à créer en RDC
- Dominante Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Programme Mixte
- Aménagement en tranches

Quel sera le fonctionnement du site ?

- Accès au site
- Accès secondaire au site (éventualité)
- Principe d'accès véhicule obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge. En dehors de ces accès, et d'éventuels accès autorisés en complément, aucun accès direct n'est autorisé.
- Principe d'accès véhicule autorisé. Son emplacement peut varier à la marge.
- Voie principale
- Voie secondaire ou tertiaire
- Carrefour à aménager
- Principe de création d'une connexion douce
- Principe de création de stationnements

Comment préserver le cadre de vie, intégrer harmonieusement l'opération dans le paysage et dans son environnement ?

- Secteur propice à la création d'un espace public
- Implantation des constructions par rapport à la voie
- Traitement des limites avec les espaces agri-naturels
- Préservation des haies ou des sujets arborés existants
- Création / préservation d'un espace paysager
- Création d'un nouveau linéaire de haies
- Limitation des hauteurs des constructions
- Préservation des zones humides identifiées
- Préservation mur en pierres
- Bâtiment d'intérêt patrimonial à préserver

