

Découvrez le projet du futur Plan Local d'Urbanisme

La séance du conseil municipal du jeudi 15 février a marqué deux temps forts de la procédure de révision de notre document d'urbanisme.



• Le bilan de la concertation avec les habitants

La commune a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme en mars 2021 en ouvrant une large concertation et en organisant plusieurs temps forts avec la participation des habitants : plus de 400 personnes ont répondu au questionnaire distribué dans tous les foyers sinagots, de nombreux habitants ont assisté au forum et aux divers ateliers proposés, des micros-trottoirs ont été organisés au bourg et au Poulfanc. Une exposition évolutive a été installée dans le hall de l'Hôtel de ville et des informations régulièrement publiées sur le site internet de la commune. Le registre de concertation à disposition en mairie a quant à lui reçu plus de 70 contributions. Enfin, vous avez

été nombreux à profiter des permanences et réunions publiques organisées.

→ Nous vous remercions très sincèrement d'avoir participé à ces différents temps d'échanges, qui nous ont permis d'enrichir et de compléter notre vision de l'aménagement du territoire, au service de ses habitants.

• L'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Le projet de PLU présenté en réunion publique le 29 novembre 2023 a été arrêté par le conseil municipal du 15 février. L'**arrêt** est une étape administrative qui marque la fin du travail de préparation du document futur. Ce nouveau PLU se veut cohérent et en adéquation avec les enjeux actuels et futurs du territoire :

- ✓ Un PLU qui **anticipe**, grâce à une nouvelle approche de l'aménagement et la prise en compte d'évolutions (mobilité, climat...) qui impacteront la vie des habitants ;
- ✓ Un PLU qui **protège** notre environnement, notre cadre de vie, mais aussi notre équilibre social pour ouvrir la commune au plus grand nombre et permettre d'habiter différemment ;
- ✓ Un PLU qui **innove** à l'aide de règles et d'outils nouveaux, pour construire une ville accueillante, ouverte et dynamique, s'adaptant aux défis qui sont posés.



Le Projet de PLU en quelques mots...

Pour celles et ceux qui n'ont pas pu se rendre à la réunion publique du 29 novembre dernier, ni visionner la séance du conseil du 15 février en replay sur le site de la commune, voici en quelques mots, l'essence du projet.

Pour qui construire ?

Pour les **Sinagot·e·s**, en leur permettant une adaptation et/ou des extensions de leur logement.

Pour les **Sinagot·e·s ou de nouveaux arrivants**, qui souhaiteraient se rapprocher des centralités (bourg-Pouffanc) ou s'installer dans de nouveaux secteurs.

Pour celles et ceux qui peuvent accéder au **logement social** ou envisagent d'accéder à la **propriété**.

Où et comment construire ?

Dimensionner au plus juste nos besoins pour un développement durable et harmonieux de notre territoire.

Prendre en compte la forte production de logements des dix dernières années (env. 100 logements / an).

Sur les 10 prochaines années, produire environ 50 nouveaux logements par an.

Conforter l'armature urbaine du territoire.

Urbaniser principalement le bourg et le Pouffanc.

Favoriser la mixité sociale pour répondre aux différents besoins de la population à chaque étape de la vie.

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dits "NAF".

Prendre en compte la consommation foncière de 16,2 hectares d'espaces NAF au cours des 10 dernières années.

La réduire de 50 % comme le demande la loi Climat et Résilience : **8,1 hectares à consommer d'ici 2031.**

Que préserver et comment ?

Dimensionner au plus juste l'urbanisation pour préserver l'environnement et le cadre de vie sinagot.

Préserver la trame verte et bleue, les espaces de nature en ville, les paysages, le patrimoine bâti.

Prendre en compte les risques connus (submersion marine, inondations, sols argileux, etc...), développer une approche bioclimatique, favoriser les énergies renouvelables.

Maintenir la dynamique économique.

Conforter les activités agricoles existantes, maintenir les activités conchyliques, de pêche, activités nautiques.

Préserver le commerce de proximité, garder les zones d'activités existantes dans leur enveloppe actuelle.

Les points marquants du projet

- La **mixité sociale** est un élément important du bien vivre ensemble. Pour s'en assurer dans les opérations futures de 6 logements et plus, le PLU exigera 50 % de logement social. Ils seront répartis en 30% minimum de logements locatifs sociaux et 20% d'autres formes, comme l'accession sociale à la propriété, les loyers plafonnés ou le Bail réel solidaire (accession à la propriété du bâti sans posséder le terrain).

- Les **densités de construction** autorisées sur les secteurs pavillonnaires augmentent de 10 % : les zones Uba du Bourg et du Poulfanc passent de 50 à 60 %, les zones Ubc (villages) de 40 à 50 %.

- Les **hauteurs de construction** de ces secteurs restent inchangées. Au Poulfanc, dans les secteurs de renouvellement urbain, les hauteurs maximales autorisées seront moins élevées que celles pratiquées dans le cadre de la ZAC « Cœur de Poulfanc ».



- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques** s'appliqueront à toute nouvelle construction afin de rechercher une optimisation qualitative des projets : en matière de bioclimatisme (orientation des bâtiments par rapport à l'ensoleillement, isolation pour les économies d'énergie, usage de matériaux biosourcés...), de biodiversité et de préservation de la ressource en eau.

→ Sera ainsi imposée la **conservation d'une partie de pleine terre sur chaque parcelle** afin de favoriser la pénétration des eaux de ruissellement dans le sous-sol, au plus près des constructions (Coefficient de pleine terre).

- Dans les nouveaux secteurs ouverts à la construction, des **OAP sectorielles** encadreront les projets afin de : mettre en valeur les éléments naturels à préserver ; permettre la présence de la nature en ville ; maintenir la biodiversité ; mieux gérer les déplacements ; soigner l'architecture...

Le projet de PLU : où et comment le consulter ?

L'intégralité du dossier d'arrêt du PLU a été mis en ligne, sur le site internet de la commune, www.sene.bzh. Il contient :

- Un **rapport de présentation** qui expose le diagnostic de territoire, la justification des choix effectués, et l'évaluation environnementale du projet.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui exprime les orientations politiques du projet pour les dix prochaines années.

- Le **règlement écrit et graphique** qui vous donne pour chaque zonage (Urbain, À Urbaniser, Agricole ou Naturel), les règles à respecter.

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui donnent, par thème, et/ou par secteur, un cadre général aux opérations de construction ou d'aménagement.

- Des annexes informatives (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires...).

RDV sur www.sene.bzh/urbanisme-demarches/plan-local-durbanisme/

Les prochaines étapes : s'informer et participer

15 février 2024
Arrêt du projet de PLU
en conseil municipal

De mars à mai
Consultation pour
avis des personnes
publiques associées

Du 3 juin au 3 juillet
Enquête publique

Fin 2024
Approbation du projet
de PLU en conseil
municipal

**Publication du
document approuvé
sur le géoportail de
l'urbanisme**

Consultation des personnes publiques associées :

Le projet arrêté de PLU a été transmis, pour avis, au Préfet, au Département, à la Région, à Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération... et présenté à des commissions départementales et régionales (l'Autorité Environnementale, la commission départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites). Les avis émis figureront à l'enquête publique.

Enquête publique

L'enquête publique portera sur deux dossiers à la fois : la révision du PLU et la modification du périmètre des abords d'un monument historique (Croix de la Brassée – route de Nantes). Les observations pourront être portées sur le même registre en précisant l'objet (révision PLU ou périmètre des abords).

D'une durée d'un mois, cette enquête publique permettra à tous de prendre connaissance des dossiers et de formuler des remarques et observations.

► RDV en mairie pour la version papier, ou bien en ligne sur <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-sene>.

► Il est également possible de transmettre ses observations via une adresse mail dédiée : revision-plu-sene@mail.registre-numerique.fr.

► M. FILLY, commissaire-enquêteur désigné par le tribunal administratif de Rennes, conduira l'enquête publique et tiendra des **permanences en mairie** pour recueillir toutes les observations du public :

- Lundi 3 juin, de 9h à 12h
- Samedi 15 juin, de 9h à 12h
- Mercredi 19 juin de 14h à 17h
- Mercredi 3 juillet de 14h à 17h.

Après la clôture de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur remettra à la commune son rapport, ses conclusions et son avis sur les dossiers soumis à enquête publique. Ces documents seront consultables directement sur le site internet de la mairie.

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

La commune, au vu des avis, identifiera les modifications éventuelles à apporter au dossier et le Conseil Municipal pourra approuver la version définitive du PLU.

Le dossier sera ensuite publié sur le site internet national « Géoportail de l'urbanisme ».

À partir de cette publication, le PLU révisé sera le nouveau document de référence pour l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

