



Plan Local d'Urbanisme de Séné

Pièce 1 : Rapport de
présentation

Tome 2 : Justifications des choix

Vu pour être annexé à la délibération du 05/12/2024

Pour la commune,
Madame La Maire, Sylvie Sculo



SOMMAIRE

PREAMBULE : RAPPEL REGLEMENTAIRE	4
CHAPITRE 1 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	6
1. DU DIAGNOSTIC AU PADD	7
2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	16
<i>Dimensionner de manière raisonnée les besoins</i>	16
<i>Le projet de PLU et la loi Climat & Résilience : quelle consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) ?.....</i>	18
3. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF	21
CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP	23
CHAPITRE 3 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	31
1. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE FIXE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE....	33
<i>La détermination de la bande des 100 mètres.....</i>	33
<i>La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)</i>	33
<i>La délimitation des zones U.....</i>	62
<i>La délimitation des zones AU</i>	82
<i>La délimitation des zones A</i>	88
<i>La délimitation des zones N.....</i>	100
<i>La prise en compte des risques.....</i>	115
<i>Le dispositif réglementaire visant à préserver les éléments de paysage pour des motifs paysagers, culturels, historiques ou architecturaux (L151-19 du cu) et / ou pour des motifs écologiques (L151-23) ..</i>	116
<i>Le dispositif réglementaire visant à préserver les éléments de paysage pour des motifs écologiques (L151- 23)</i>	123
<i>La délimitation des emplacements réservés (L151-41)</i>	125
<i>La délimitation des Espaces Boisés Classés (EBC).....</i>	128
<i>Les marges de recul.....</i>	129
<i>La détermination au bourg d'un périmètre de diversité commerciale (L151-37) et des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée à préserver</i>	130
<i>L'identification des bâtiments pouvant changer de destination (L151-11)</i>	131
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE FIXE DANS LE REGLEMENT ECRIT.....	133
<i>Fixer un socle commun : les dispositions générales.....</i>	133
<i>Déterminer les destinations et sous-destinations autorisées</i>	133
<i>Déterminer les règles qui vont permettre d'influer sur la forme urbaine.....</i>	133
<i>Déterminer les leviers qui vont permettre d'intégrer harmonieusement les futures constructions dans leur environnement.....</i>	134
3. PRODUCTION DE LOGEMENTS	135
<i>La production de logements en densification</i>	135
<i>La production de logements en extension de l'urbanisation</i>	138
4. TABLEAU DES SURFACES	139
CHAPITRE 4 : AUTRES JUSTIFICATIONS DEMANDEES PAR LE CODE DE L'URBANISME (L151- 4)	141
1. RAPPEL REGLEMENTAIRE : LE SCOT INTEGRATEUR.....	142
2. LE PROJET DE PLU ET LE SCOT	143
<i>Armature urbaine et développement urbain</i>	143
<i>Loi Littoral.....</i>	144

<i>Population & Habitat</i>	149
<i>Mobilité & déplacements</i>	150
<i>Economie</i>	152
<i>Environnement & Paysage</i>	153

PREAMBULE : RAPPEL REGLEMENTAIRE

Article L151-4 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2022-296 du 2 mars 2022 - art. 16

Le rapport de présentation **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.**

Il s'appuie sur **un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les **dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il **justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un **inventaire des capacités de stationnement** de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.



Rapport de présentation
Tome 2



Rapport de présentation
Tome 1



Rapport de présentation
Tome 2



Rapport de présentation
Tome 1



LA JUSTIFICATION DES CHOIX

Un cheminement logique



DIAGNOSTIC

et Etat Initial de l'Environnement

Etat des lieux

Où habitons-nous? Où consommons-nous? Comment nous déplaçons? Quels sont nos espaces de respiration? Quel est notre patrimoine? ...

C'est la détermination des enjeux du territoire et de ses besoins



PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quel projet pour la ville?

Le PADD présente les objectifs à atteindre pour permettre de satisfaire aux évolutions et aux attentes nouvelles du territoire, dans le domaine de l'habitat, de l'environnement, des activités, etc.

C'est la détermination du projet politique pour demain!



LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comment atteindre notre but?

Traduire les orientations du PADD en déterminant les outils juridiques du PLU qui permettent de répondre aux questions : «Quoi et comment préserver et protéger? Où et comment construire? Pourquoi et pour qui construire?

Les outils sont (ils peuvent être cumulés) :

Les OAP

Le zonage

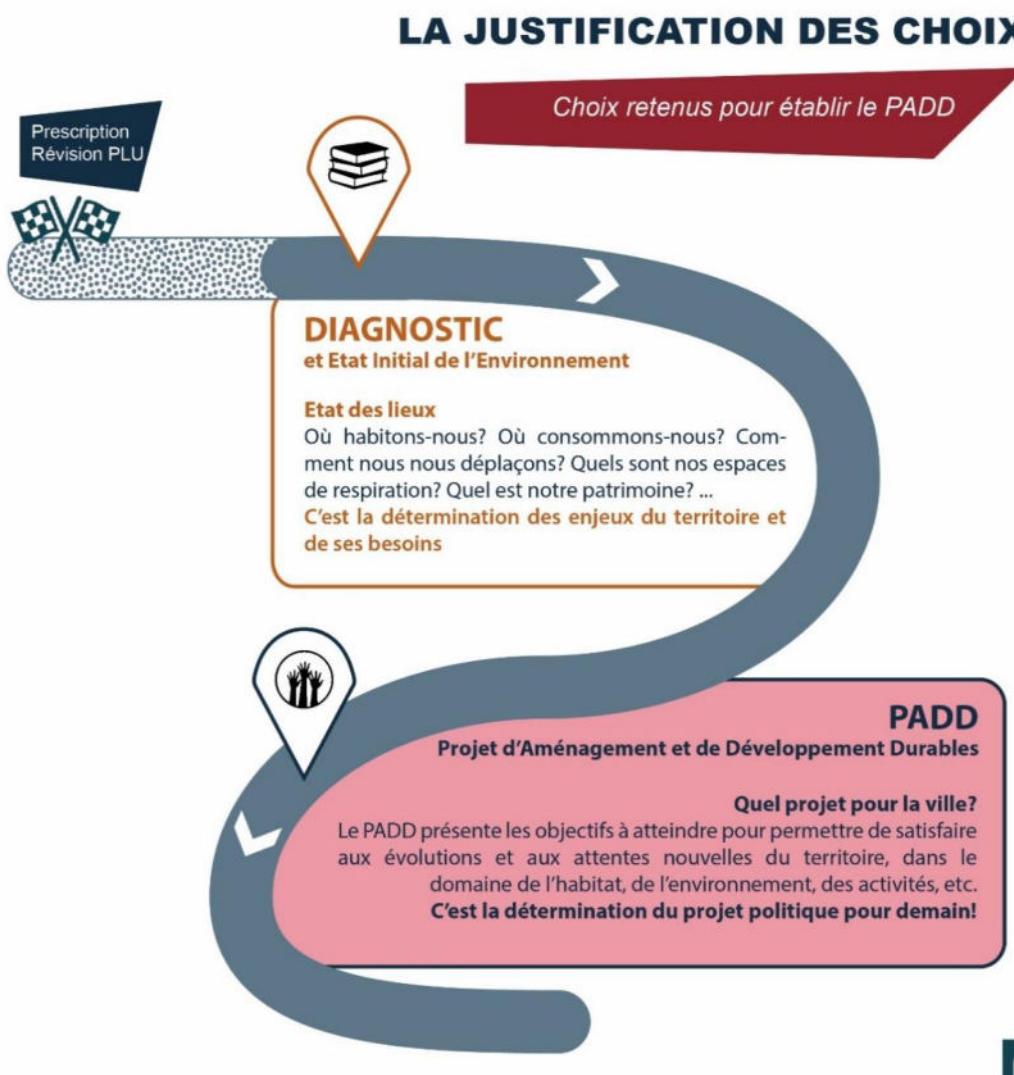
Le règlement écrit





CHAPITRE 1 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. Du diagnostic au PADD...



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Sur la base du diagnostic du territoire et de l'identification à cette occasion des évolutions et des enjeux majeurs, le PADD formalise le projet politique de la commune pour les dix prochaines années en définissant des orientations générales dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, des équipements, de la protection des espaces et de la préservation ou de la reconstitution des continuités écologiques.

Les choix retenus pour établir le PADD sont présentés ci-après sous forme de tableau **mettant en miroir, pour chaque enjeu et besoin identifié, l'orientation générale du PADD fixé en réponse à cet enjeu ou à ce besoin.**



Afin de gagner en visibilité pour le lecteur, la traduction réglementaire de chaque orientation générale est précisée dans la colonne de droite (choix : OAP / Zonage / Règlement écrit). Elle sera ensuite précisée dans le chapitre 2 « Choix retenus pour établir les OAP » et chapitre 3 « Choix retenus pour établir le règlement ».

Les OAP



Le zonage



Le règlement écrit



**Enjeux et besoins principaux
Diagnostic**



Environnement & Paysage

Préserver et protéger...

- ➔ Un environnement naturel qui offre un cadre de vie exceptionnel à ses habitants.
- ➔ Une bande littorale de plus de 47 km
- ➔ Des vues remarquables
- ➔ Un patrimoine naturel identifié et protégé à plus d'un titre
- ➔ La « trame verte et bleue » : des espaces naturels sensibles, des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), des zones «Natura 2000», des marais, des cours d'eau, des zones humides.
- ➔ La réserve naturelle d'Etat des Marais de Séné qui couvre presque un quart du territoire communal.
- ➔ Un patrimoine bâti spécifique



**Orientations principales
PADD**



Environnement & Paysage

- ➔ Identifier, préserver et valoriser la trame verte et bleue (TVB)
- ➔ Maintenir, protéger voire renforcer les réservoirs de biodiversité
- ➔ Réglementer strictement l'évolution des constructions, des équipements et des infrastructures présents dans ces espaces ou à proximité
- ➔ Établir les connexions de la Trame Verte et Bleue avec les espaces de «nature en ville»
- ➔ Valoriser et protéger les réservoirs de biodiversité (bocage, zones humides, cours d'eau, boisements)
- ➔ Préserver les paysages et les cônes de vues remarquables sur le golfe en encadrant les nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes
- ➔ Préserver et valoriser le patrimoine bâti traditionnel «ordinaire » qui participe à l'identité de la commune et témoigne de son histoire.
- ➔ Identifier et réglementer les éventuels changements de destination des anciens corps de ferme ou granges agricoles pour préserver le patrimoine sans porter atteinte à l'activité agricole
- ➔ Mettre en place les outils réglementaires favorisant la qualité urbaine des futures opérations d'aménagement
- ➔ Assurer des transitions douces en limite d'urbanisation et porter une attention particulière quant au traitement des secteurs interstitiels et de transition entre l'urbanisation et les espaces naturels
- ➔ Préserver le patrimoine archéologique

Outils de traduction

Les OAP



Le zonage



Le règlement écrit



Préserver la ressource en eau

- ➔ Intégrer et maîtriser la gestion des eaux pluviales en milieu urbain pour limiter le risque d'inondation et le transport des pollutions vers la mer,
- ➔ Valoriser cette ressource en incitant à son usage domestique.

Les OAP



Le règlement écrit



Réduire l'exposition de la population aux risques



Réduire l'exposition de la population aux risques :

- ➔ Identifier et prendre en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire (submersion marine, inondation, sols argileux, etc.) dans tout choix de développement
- ➔ Réduire la vulnérabilité des constructions voire interdire la constructibilité des secteurs les plus à risque
- ➔ Anticiper l'érosion côtière en lien avec le changement climatique

Le règlement écrit



Le zonage



Démographie & Habitat

Maintenir une croissance démographique positive cohérente d'environ 25 habitants par an



Démographie & Habitat

- ➔ Maintenir une dynamique démographique en cohérence avec l'objectif d'accueil d'habitants supplémentaires en cœur d'agglomération

Les OAP



Le zonage



Tout en tendant vers l'objectif SCOT, maintenir une production de logements constante et cohérente avec les opérations récentes (Bézidel 240 logements autorisés en 2020) d'environ 50 à 55 logements/an pour les 10 prochaines années.



Maintenir, en tenant compte de notre capacité d'accueil, un rythme régulier de production de nouveaux logements :

- ➔ Fixer les objectifs de production de logements et donc l'accueil de nouveaux habitants de manière adaptée et justifiée au regard de la capacité d'accueil et de l'armature urbaine du territoire
- ➔ 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

Les OAP



Le zonage



Poursuivre la démarche communale de proposer une offre d'habitat variée

Maintenir prioritairement l'accueil de jeunes ménages qui permet de faire vivre le territoire à l'année

Poursuivre la production de logements sociaux



Favoriser une production variée de logements répondant aux besoins de tous :

- ➔ Affirmer et renforcer la politique de production de logements sociaux pour atteindre les 20% de logements sociaux
- ➔ Favoriser des opérations en mixité sociale
- ➔ Favoriser la production de logements répondant aux différents besoins de la population à chaque étape de la vie
- ➔ Favoriser la production de logements adaptés à certaines catégories d'habitants aux besoins spécifiques (étudiants, personnes en situation de handicap, etc.)
- ➔ Favoriser les opérations mixtes alliant résidentiel, équipements, commerces de proximité et services, espaces communs adaptés redonnant leur place au végétal et à la nature en ville
- ➔ Produire majoritairement ces nouveaux logements sur le bourg et au Poulfanc

Les OAP



Le zonage





Urbanisme & Mobilité

Conforter l'armature territoriale de la commune fixée par le SCOT en valorisant la complémentarité des 3 centralités

Prendre en compte les prescriptions de la loi Littoral



Mettre en œuvre une politique de modération de notre consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain notamment en adoptant une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (en réduisant d'au moins 50% la consommation foncière d'espaces NAF entre 2021 et 2031) :

- ➔ en ne consommant pas plus de 8,1 hectares d'espaces NAF supplémentaires
- ➔ en privilégiant la densification et le renouvellement urbain
- ➔ en assurant une intégration harmonieuse du projet urbain de la Rue de Nantes / Rue du verger au Poulfanc dans le PLU en lui attribuant un zonage adapté, complété, si nécessaire



Urbanisme & Mobilité

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 les règles de constructions pour les secteurs d'Habitat diffus (Kerhuillieu, Cano, Falguerec, la Croix Neuve, Cressignan, Michotte, les Brouel, la Garenne, Bot spernen, le Morboul, Gornevèze, etc....)

Générer les conditions d'un développement sobre et équilibré :

- ➔ Mettre en œuvre une politique de modération de la consommation foncière afin de participer à la lutte contre l'étalement urbain :
 - ⊤ En actant d'une consommation foncière de 16,2 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (derniers chiffres - source Mode d'Occupation du Sol –MOS- Région Bretagne Mai 2023), comptabilisés au cours des 10 dernières années.
 - ⊤ En réduisant de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) par rapport à la dernière décennie et donc en limitant à 8,1 hectares la surface d'espaces ENAF en consommation potentielle jusqu'en 2031.
 - ⊤ En comptabilisant dans cette consommation future les surfaces définies comme naturelles, agricoles et forestières situées à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (secteurs agglomérés, villages).

Le règlement écrit



Le zonage



Les OAP



Le zonage



Le règlement écrit



d'une OAP et / ou d'emplacement(s) réservé(s).

Lutter contre le dérèglement climatique



En comptabilisant les emplacements réservés générant de la consommation d'espaces

En proposant une optimisation qualitative de toute opération de construction nouvelle dans chacun de ces espaces qu'ils soient situés dans ou en dehors de l'enveloppe bâtie

En localisant exclusivement les consommations foncières en extension des enveloppes bâties en continuité des secteurs agglomérés du bourg et du Poulfanc

En respectant une densité minimale de 35 logements à l'hectare pour toute opération en extension

- Mobiliser tout ou partie du potentiel de réorption 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
- Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines bâties

Favoriser l'adaptation aux épisodes de chaleur et de sécheresse :

- Favoriser la construction d'ombrières avec panneaux photovoltaïques sur les espaces extérieurs de stationnement
- Inciter à la création d'ilots de fraîcheur dans les opérations nouvelles d'aménagement ou dans les opérations de renouvellement urbain
- Favoriser l'adoption de solutions de climatisation naturelle des bâtiments (ex. puits canadien)

Développer une approche bioclimatique :

- Encourager la prise en compte de la multifonctionnalité et de la réversibilité à l'échelle des bâtiments, des opérations d'aménagement, des espaces publics
- Favoriser la construction de bâtiments innovants minimisant l'émission de carbone dans la construction neuve et dans la réhabilitation de bâtiment ancien

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables :

- Favoriser l'utilisation optimisée des énergies renouvelables et des matériaux durables tant pour la construction neuve que pour la rénovation de bâtiments anciens

Les OAP

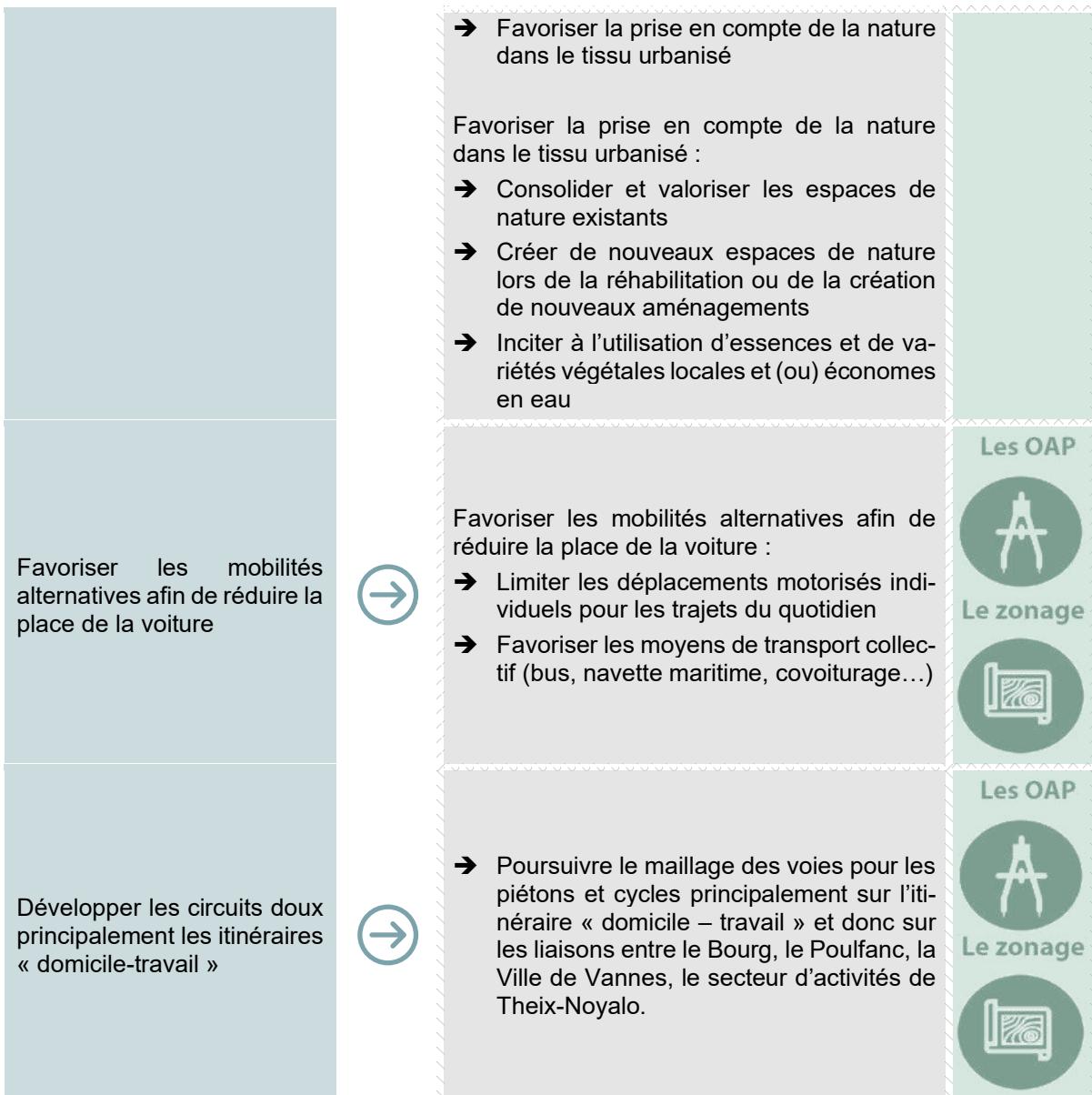


Le zonage



Le règlement écrit







Développement économique

S'inscrire dans les orientations du SCOT en matière de développement économique
Maintenir un dynamisme économique adapté au contexte géographique



Développement économique

Maintenir la dynamique économique sans étendre les zones d'activités économiques existantes :

- ➔ Préserver, conforter et densifier sans extension des enveloppes existantes les activités situées dans les zones d'activités économiques au Poulfanc et à Kergrippe en adéquation avec les objectifs fixés par l'agglomération qui en a la compétence (Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération – GMVA)
- ➔ Préserver la vocation économique de ces secteurs en contrôlant les changements de destination en lien avec les objectifs fixés par GMVA

Le zonage



Le règlement écrit



Accompagner le développement numérique :

- ➔ rendre le haut débit accessible à tous (entreprises et particuliers),
- ➔ favoriser le déploiement des infrastructures nécessaires au haut débit sur des supports filaires électriques ou optiques afin de répondre aux enjeux énergétiques, de préserver nos paysages et de limiter l'usage de ressources primaires

Les OAP



Le zonage



Le règlement écrit

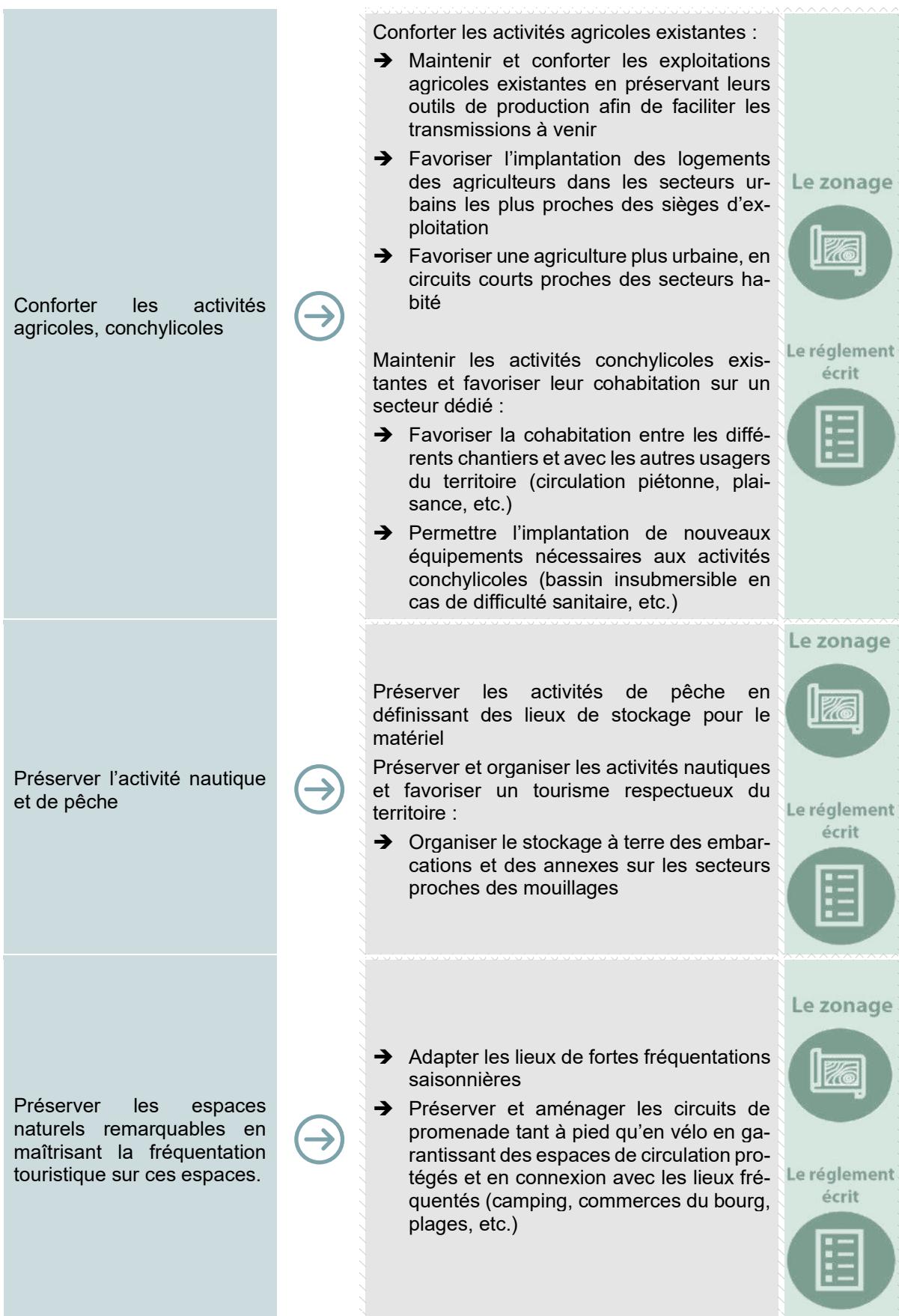


Préserver le commerce de proximité



Maintenir et préserver la dynamique du commerce de proximité :

- ➔ Préserver les linéaires commerciaux de proximité existants et maintenir la dynamique commerciale dans le centre-bourg (autour de la mairie, des places de l'église et Floresti et du centre commercial des Lilas) et dans certains secteurs du Poulfanc où ils sont présents (route de Nantes et rue du Verger)
- ➔ Autoriser le changement de destination des constructions existantes sur le secteur aggloméré de Langle – Port Anna pour permettre l'implantation de commerces de proximité
- ➔ Favoriser des espaces, publics ou privés, de qualité contribuant à l'attractivité du bourg



2. La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Consciente des enjeux futurs en terme de protection du climat et de réduction des consommations foncières, la collectivité a souhaité dimensionner de manière raisonnée et responsable le projet démographique et le prévisionnel de production de logements à l'horizon 2033 en prenant en compte les objectifs supra communaux mais aussi ses besoins et son cadre de vie.

DIMENSIONNER DE MANIERE RAISONNÉE LES BESOINS

Les objectifs chiffrés présentés dans le PADD sont issus de l'analyse de territoire confrontée aux objectifs chiffrés par le SCOT en 2022.

Plusieurs scénarios de développement ont ainsi été « testés » en 2022 à partir des chiffres de population de l'INSEE et des objectifs du SCOT en matière d'accueil de population et de constructions de logements afin de déterminer les objectifs chiffrés suivants :

- L'estimation du nombre potentiel de **nouveaux habitants** en 2033 en intégrant l'opération Bézidel autorisée en 2020 (240 logements) dont les futurs habitants ne sont pas encore tous arrivés. Les opérations de construction sont quasiment achevées en septembre 2023, mais certains immeubles ne sont pas encore livrés.
- L'estimation du besoin potentiel de **logements à produire** en 2033 sachant que, comme précisé plus haut, 240 logements ont été produits sur Bézidel en 2022/2023.
- Cela tout en tendant vers l'objectif SCOT de production de 750 logements à 10 ans

Visualisation des scénarios testés sous forme de tableau en 2022 page suivante :

Attention :



- *Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessous le sont à des fins informatives pour expliquer au lecteur la démarche d'élaboration du PLU.*
- *Ils ont été présentés en phase PADD et n'intègrent pas nécessairement les évolutions intervenues après en phase de « traduction réglementaire » du scénario sélectionné.*

Insee en vigueur au 01/07/2023

Taux Evolution démographique	Année	Population INSEE	Taux d'évolution démographique annuel moyen 2009-2020
	2 008	8 126	
0,8	2 009	8 527	<i>Insee 2009</i>
0,8	2 010	8 536	<i>extrapolation</i>
0,8	2 011	8 544	<i>extrapolation</i>
0,8	2 012	8 553	<i>extrapolation</i>
0,8	2 013	8 821	<i>Insee 2013</i>
0,15	2 014	8 834	<i>Insee 2014</i>
0,15	2 015	8 847	<i>extrapolation</i>
0,15	2 016	8 861	<i>extrapolation</i>
0,15	2 017	8 874	<i>extrapolation</i>
0,15	2 018	8 887	<i>Insee 2018</i>
0,15	2 019	8 901	<i>Insee 2019</i>
0,15	2 020	8 930	<i>Insee 2020</i>
0,15	2 021	8 943	<i>extrapolation</i>
0,15	2 022	8 957	<i>extrapolation</i>
0,15	2 023	8 970	<i>extrapolation</i>

HYPOTHESES DE SIMULATION 2023 - 2033**REFLEXION DANS LE CADRE DU PADD**

Année	Population envisagée avec un taux de + 0,3% par an	Population envisagée avec un taux de + 0,6% par an	Population envisagée avec un taux de + 0,9% par an
2023	8 970	8 970	8 970
2024	8 997	9 024	9 051
2025	9 024	9 078	9 132
2026	9 051	9 132	9 214
2027	9 078	9 187	9 297
2028	9 105	9 242	9 381
2029	9 133	9 298	9 465
2030	9 160	9 354	9 551
2031	9 188	9 410	9 637
2032	9 215	9 466	9 723
2033	9 243	9 523	9 811
Habits en plus ?	273	553	841
Quel besoin en logements pour 2023-2033 ?			
Pour maintenir la population actuelle (prise en compte de 30% du point mort)	258	258	258
Logts pour accueillir la nouvelle population (1,96 INSEE 2020)	139	282	429
Total logements	397	540	687

De cette analyse a résulté le choix des élus de **sélectionner un scénario intermédiaire** entre ce qu'a produit la commune ces dernières années (ralentissement démographique mais production de logements autorisés accrue à partir de 2020) et les objectifs chiffrés du SCOT (production de 75 logements/an).

Scénario de principe sélectionné en phase PADD en 2022 :

Le scénario sélectionné par la commune dans le PADD, et qui a permis de fixer les futurs objectifs chiffrés de production de logements, est celui qui correspond environ à un rythme démographique de **+0,60% par an**, soit la production d'environ une cinquantaine de logements par an (530 logements environ à 10 ans).

Il est à noter qu'il est cohérent d'ajouter à ces **540 logements à 10 ans les 240 logements produits sur Bézidel pour parvenir à une production estimée entre 2023 et 2033 de 780 logements environ.**

La commune précise qu'aucune production nouvelle de logements n'est intervenue en 2023-24 en dehors de la finalisation des opérations sur le secteur de Bézidel - « Horizon Zen » et « les résidences de Bézidel I.

HYPOTHESES DE SIMULATION 2023 - 2033	
REFLEXION DANS LE CADRE DU PADD	
Année	Population envisagée avec un taux de + 0,6% par an
2023	8 970
2024	9 024
2025	9 078
2026	9 132
2027	9 187
2028	9 242
2029	9 298
2030	9 354
2031	9 410
2032	9 466
2033	9 523
Habts en plus ?	553
Quel besoin en logements pour 2023-2033 ?	
Pour maintenir la population actuelle (prise en compte de 30% du point mort)	258
Logts pour accueillir la nouvelle population (1,96 INSEE 2020)	282
Total logements	540

LE PROJET DE PLU ET LA LOI CLIMAT & RESILIENCE : QUELLE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) ?

L'objectif de réduction de la consommation NAF pour Séné

Depuis l'adoption de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (appelée loi « Climat et Résilience ») le 21 aout 2021, Séné est soumise à de nouvelles prescriptions réglementaires.

Dans un objectif de sobriété foncière, il est imposé d'atteindre sur le territoire national l'objectif de Zéro artificialisation nette en 2050.

Cela suppose dès maintenant de valoriser les surfaces foncières disponibles au sein des espaces déjà urbanisés et de diminuer drastiquement les extensions urbaines qui sont prises sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers (qu'ils soient situés dans ou hors de l'enveloppe bâtie actuelle).

Cet objectif national de réduction de consommation d'espaces 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 SCOT, et au niveau local dans les PLU.

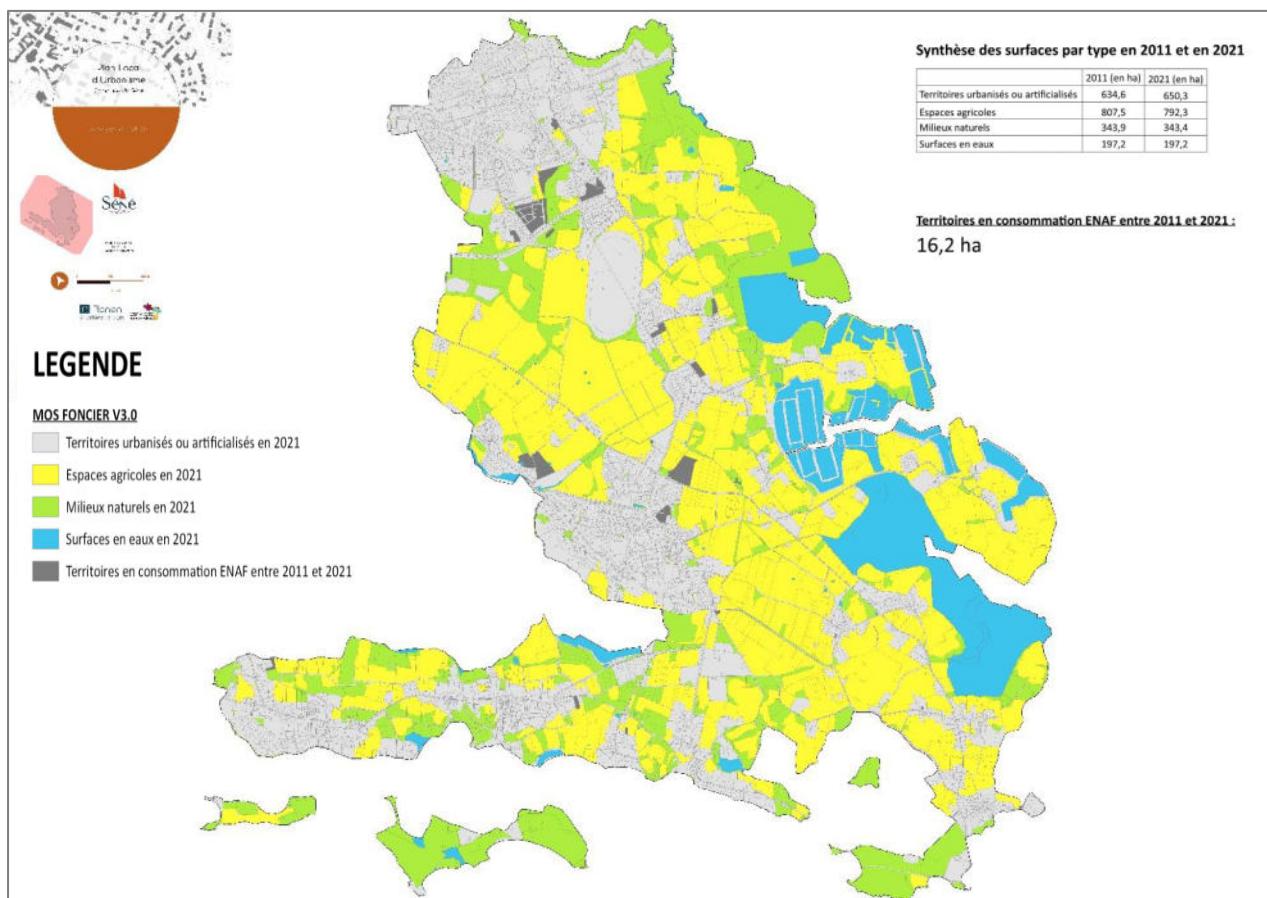
La première étape de cette loi pour 2031 est de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) par rapport à la dernière décennie.

De 2011 à 2020 Séné a consommé 16,2 hectares (source Mode d'Occupation du Sol –MOS - Région Bretagne mai 2023).

Des secteurs récemment urbanisés dans l'enveloppe urbaine pris sur des terres agricoles (Bézidel) ont ainsi été comptabilisés en consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Carte Mode d'Occupation du Sol –MOS - Région Bretagne mai 2023

Carte de la consommation d'ENAF en 2021 (MOS - Région Bretagne mai 2023) :



Désormais, l'objectif pour Séné est de ne pas consommer plus de 8,1 hectares d'espaces NAF supplémentaires, qu'il s'agisse :

- ➔ De secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie dans des poches présentant un caractère agricole, naturel ou boisé et appelées « gisements fonciers »
- ➔ De secteurs en extension de l'enveloppe bâtie des secteurs agglomérés actuels.
- ➔ Des surfaces envisagées pour des Emplacements Réservés considérés comme consommatrice d'espaces (sources MOS région Bretagne)

Les surfaces consommées NAF dans le projet de PLU

Le projet de PLU prévoit, au travers des zonages, des ER et des gisements fonciers ; une consommation NAF limitée à **8,05 ha** qui se répartissent de la manière suivante :

Les gisements en zone U avec OAP sectorielles suivants

Dispositif réglementaire	Surface NAF consommée	Total
Gisement S3 Nantes / Poussinière	0,33 ha sur les 1,96 ha de l'opération	1,74 ha
Gisement S4 Rue du Poulfanc	0,53 ha	
Gisement S5 Limur	0,88 ha	

Les futures zones 1AUb

Dispositif réglementaire	Surface NAF consommée ha	Total ha
Secteur 1AUb S6 Cousteau Balgan	2,20 ha	5,34 ha
Secteur 1AUb S7 Kerfontaine Est	2,13 ha	
Secteur 1AUb S8 Rue du Gouavert	0,50 ha	
Secteur 1AUb S9 Poulfanc / Mitterrand Nord	0,51 ha	

Les emplacements réservés suivants

Dispositif réglementaire	Surface NAF consommée	Total ha
ER7 - Élargissement de la route de Nantes entre rond-point du Poulfanc et St Léonard (en direction de Theix)	678 m ²	0,97 ha
ER11 - Aménagement de jardins familiaux en lien avec l'urbanisation du quartier du Poulfanc	4001 m ²	
ER14 - Liaison douce piéton/cycle à Kergrippe	81 m ²	
ER15 – élargissement de la route de la Croix Neuve pour la création d'une piste cyclable	284 m ²	
ER21- Aménagement d'un parking paysager (Route de Moustérian / Secteur du Purgatoire)	2002 m ²	
ER22 – Création d'une voie verte du bourg vers Montsarrac	740 m ²	
ER30 – Liaison piétonne entre la route de Bellevue et la mer	406 m ²	
ER31 – Création d'une aire naturelle de stationnement derrière Ti Anna à Langle (<i>cet ER est créé afin de maîtriser la fréquentation automobile et à veiller à la prévention de la dégradation des espaces naturels remarquables par la résorption du stationnement irrégulier</i>)	1602 m ²	

3. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'ENAF

Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

- ➔ Fixation d'une densité minimale pour les secteurs de projet (OAP sectorielles) et d'un nombre minimal de logements (dont logements sociaux),
- ➔ Augmentation du CES en zone Uba et Ubc (l'impact est significatif la zone Ub est celle qui est majoritairement présente au sein des centralités du territoire)/

CES PLU en vigueur	CES projet de PLU
Uaa : 80%	Uaa : 80%
Uab : 80%	Uab : 80%
Uba : 50%	Uba : 60%
Ubb : 80%	Ubb : 80%
Ubc : 40%	Ubc : 50%
Uru : pas d'extension (devient Ubd)	Ubd : 80 %
Secteurs sous protections paysagères : 10 % ou extension limitée	Urs : extensions limitées uniquement
	Secteurs sous protections paysagères : 10 % ou extension limitée

Pour une meilleure acceptation de la densification par les habitants :

- ➔ Maintien des hauteurs figurant au PLU actuel dans la majeure partie des secteurs,
- ➔ Augmentation maîtrisée des hauteurs en secteurs de renouvellement urbain (Ubd – Rue de Nantes / rue du verger).

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)	Ubl : 12 m
Uz : 20 m (ZAC Cœur de Poulfanc – remplacé par Ubd)	Urs : 9 m
	Ubd : 15 m (hauteurs plus basses en fonction des secteurs – OAP)

- ➔ Annexes détachées de la construction principale interdites.

- Seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées en zones Urs (zones urbaines en secteur sensible), zones agricoles et zone naturelles qu'elles soient ou non en Espaces Proches du Rivage, hors zones naturelles remarquables (Nds) où les extensions sont également interdites.

Dispositions qui permettent de limiter la consommation d'espaces NAF

- Réalisation d'un état des lieux environnemental pour les secteurs de projet (OAP sectorielle) qui a donné lieu à la réduction et/ou l'ajustement des périmètres des secteurs de projet.
- Augmentation des espaces proches du rivage (secteurs de La Lande de Cano et de Belle Etoile)
- Localisation et dimensionnement précis des surfaces en extension urbaine en conformité avec les dispositions de la loi Climat et Résilience (max 8,1 ha pour la période 2021-2031).
- Interdiction des annexes détachées des constructions principales en zone A et N (éviter le mitage)
- limitation des extensions au sein des espaces proches du rivage (*extensions mesurées*)
- Fixation d'un pourcentage maximum pour les extensions des habitations de tiers en zones agricoles, naturelles (hors zones naturelles remarquables Nds) et dans les secteurs bâties sensibles (Urs)

<i>Emprise au sol max pour les extensions</i>
A : 30% - limite de 30 m²
Na : 30% - limite de 30 m²
Nhd : 30% - limite de 30 m²
Urs : 30% - piscines autorisées sous conditions

Fixation d'un coefficient de pleine terre sur quasi-totalité des secteurs

CES PLU en vigueur	CES Projet de PLU	Coeff de Pleine Terre 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 : 80 %	Ubl : 20%
Uib : 35%	Uia1 et 2 : 80%, 70%	Uia 1 et 2 : 20%, 30%
Uip : non défini	Uia 3 – densité du cahier de prescriptions de la ZAC Kergrippe III	Uia 3 : cahier de prescriptions de la ZAC de Kergrippe III
Secteurs sous protections paysagères : 10 % ou extension limitée	Uib : 35% Uip : 50% Ubj : 30% Urs : extensions limitées uniquement Secteurs sous protections paysagères : 10 % ou extension limitée	Uib : 20% Uip : non défini Ubj : 60% Urs : extensions limitées uniquement Secteurs sous protections paysagères : 10 %

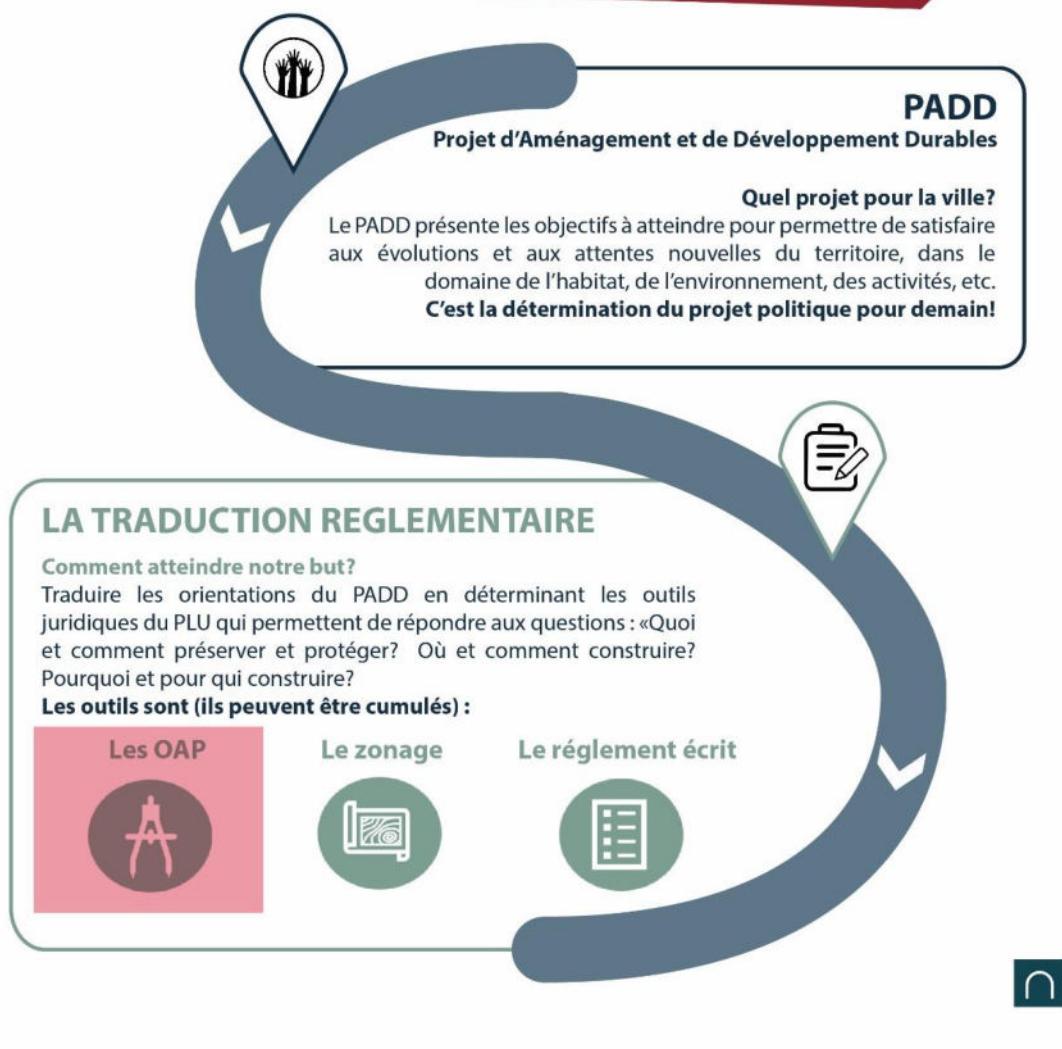
- Fixation d'un coefficient de biotope dans certaines OAP sectorielles
- Fixation de prescriptions paysagères pour les secteurs bâties de bord de mer visant à limiter leur constructibilité et préserver les vues vers et depuis le bord de mer.



CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

LA JUSTIFICATION DES CHOIX

Choix retenus pour établir les OAP



Parmi les documents qui constituent le Plan Local d'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les ambitions et la stratégie d'une collectivité en matière d'aménagement de son territoire (exprimées dans le PADD).

Les OAP peuvent définir des intentions et des orientations d'aménagement qui peuvent :

- ➔ Porter sur un secteur particulier du territoire (OAP dites sectorielles).
- ➔ Ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites thématiques).

Les OAP complètent les dispositions d'urbanisme du règlement écrit et graphique.

Les choix retenus pour établir les OAP sont présentés ci-après sous forme de tableau.

Afin de gagner en visibilité pour le lecteur, en face de chacune des orientations générales données par le PADD le choix d'une OAP thématique ou sectorielle est précisé et argumenté dans la colonne de droite :



Orientations principales PADD	Type d'OAP utilisée
Environnement & Paysage  <ul style="list-style-type: none"> → Identifier, préserver et valoriser la trame verte et bleue (TVB) → Maintenir, protéger voire renforcer les réservoirs de biodiversité → Réglementer strictement l'évolution des constructions, des équipements et des infrastructures présents dans ces espaces ou à proximité → Établir les connexions de la Trame Verte et Bleue avec les espaces de «nature en ville» → Valoriser et protéger les réservoirs de biodiversité (bocage, zones humides, cours d'eau, boisements) → Préserver les paysages et les cônes de vues remarquables sur le golfe en encadrant les nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes → Préserver et valoriser le patrimoine bâti traditionnel «ordinaire» qui participe à l'identité de la commune et témoigne de son histoire. → Identifier et réglementer les éventuels changements de destination des anciens corps de ferme ou granges agricoles pour préserver le patrimoine sans porter atteinte à l'activité agricole 	Environnement & Paysage  <p>→ Les secteurs d'OAP sectorielles pouvant être sensibles au niveau environnemental (zones humides, faune/flore) ont fait l'objet d'un état des lieux environnemental. Le périmètre de ces OAP a donc été réduit voire adapté par rapport à la surface initiale envisagée pour tenir compte de la sensibilité environnemental du milieu présent ou proche. C'est le cas des OAP sectorielles suivantes :</p> <p>OAP S5 - Limur (réduction 20%) OAP S6 – Cousteau / Balgan (réduction 10%) OAP S7 – Kerfontaine Est (réduction 50%) OAP S8 - Rue du Gouavert (réduction 40%) OAP S9 – Poulfanc / Mitterrand Nord (réduction 30%)</p> <p>→ Chaque OAP sectorielle veille à identifier les éléments paysagers à préserver (haies, arbres isolés,...). Elle veille également à prévoir la création de nouveaux espaces verts et/ou de linéaires de haies ou le traitement de franges urbaines lorsque cela est nécessaire. C'est le cas des OAP sectorielles suivantes :</p> <p>OAP S1a et S1b – Route de Nantes OAP S2 – Rue du Versa OAP S3 – Nantes / Poussiniere OAP S4 – Rue du Poulfanc</p>

- ➔ Mettre en place les outils réglementaires favorisant la qualité urbaine des futures opérations d'aménagement
- ➔ Assurer des transitions douces en limite d'urbanisation et porter une attention particulière quant au traitement des secteurs interstitiels et de transition entre l'urbanisation et les espaces naturels
- ➔ Préserver le patrimoine archéologique
- ➔ Intégrer et maîtriser la gestion des eaux pluviales en milieu urbain pour limiter le risque d'inondation et le transport des pollutions vers la mer,
- ➔ Valoriser cette ressource en incitant à son usage domestique.



OAP S5 – Limur
 OAP S6 – Cousteau / Balgan
 OAP S7 – Kerfontaine Est
 OAP S8 - Rue du Gouavert
 OAP S9 – Poulfanc / Mitterrand Nord
 OAP S10 – Manoir de Lestrenig



- ➔ **L'OAP thématique Biodiversité** permet de traduire réglementairement la trame verte et bleue élaborée à l'échelle du territoire. Elle repose sur une carte « TVB » annexée aux OAP.
- ➔ Des préconisations et recommandations permettent de mettre en œuvre la préservation du patrimoine naturel et paysager de Séné, que ce soit à l'échelle d'une opération, d'une parcelle ou d'un jardin.
- ➔ Cette OAP veille également à préserver la « nature en ville » et présenter une liste des essences à éviter/à conseiller.
- ➔ **L'OAP thématique Bioclimatisme** se rapporte à la construction. Elle a été créée afin de guider les porteurs de projet dans une conception bioclimatique des bâtiments.
- ➔ Elle veille à prendre en compte l'environnement dans lequel s'inscrit le projet, les apports solaires, les vents, les matériaux à préconiser, les énergies renouvelables possibles, etc.



- ➔ **L'OAP thématique Qualité urbaine a pour ambition d'inciter à l'élaboration de projet dont la recherche de qualité permettra :**
 - De s'intégrer au mieux dans le contexte urbain et paysager existant
 - D'optimiser l'aménagement et le « bien-vivre » afin de concevoir des projets sobres (en consommation foncière) et agréables.
 - De s'adapter également au contexte environnemental : prise en compte de la nature du sol, recherche de l'optimisation de l'usage de l'eau, etc...



Démographie & Habitat

Maintenir une dynamique démographique en cohérence avec l'objectif d'accueil d'habitants supplémentaires en cœur d'agglomération

Maintenir, en tenant compte de notre capacité d'accueil, un rythme régulier de production de nouveaux logements :

- Fixer les objectifs de production de logements et donc l'accueil de nouveaux habitants de manière adaptée et justifiée au regard de la capacité d'accueil et de l'armature urbaine du territoire
- 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

Favoriser une production variée de logements répondant aux besoins de tous :

- Affirmer et renforcer la politique de production de logements sociaux pour atteindre les 20% de logements sociaux
- Favoriser des opérations en mixité sociale
- Favoriser la production de logements répondant aux différents besoins de la population à chaque étape de la vie
- Favoriser la production de logements adaptés à certaines catégories d'habitants aux besoins spécifiques (étudiants, personnes en situation de handicap, etc.)
- Favoriser les opérations mixtes alliant résidentiel, équipements, commerces de proximité et services, espaces communs adaptés redonnant leur place au végétal et à la nature en ville

Produire majoritairement ces nouveaux logements sur le bourg et au Poulfanc



Démographie & Habitat



- **Les OAP sectorielles** sont créées soit au Poulfanc, soit dans le bourg de Séné.
- Elles fixent une densité minimale à respecter, un nombre de logements minimum (y compris les logements sociaux) permettant ainsi d'estimer le potentiel de logements et la capacité d'accueil des nouveaux habitants pour les 10 prochaines années.
- Elles veillent à imposer, le cas échéant, la forme urbaine souhaitée, le type de logements attendu, les principes de desserte, de connexions, d'intégration de l'opération dans son environnement urbain et paysager.
- Les OAP sectorielles peuvent également orienter le programme en réponse à un besoin spécifique. C'est par exemple le cas de l'**OAP S9 Poulfanc – Mitterrand Nord** qui est destiné à l'accueil de logements saisonniers, jeunes travailleurs et/ou étudiants.



Urbanisme & Mobilité

Générer les conditions d'un développement sobre et équilibré :

- ➔ Mettre en œuvre une politique de modération de sa consommation foncière afin de participer à la lutte contre l'étalement urbain :
 - ⊜ En actant d'une consommation foncière de 16,2 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (derniers chiffres - source Mode d'Occupation du Sol –MOS- Région Bretagne Mai 2023), comptabilisés au cours des 10 dernières années.
 - ⊜ En réduisant de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) par rapport à la dernière décennie et donc en limitant à 8,1 hectares la surface d'espaces ENAF en consommation potentielle jusqu'en 2031.
 - ⊜ En comptabilisant dans cette consommation future les surfaces définies comme naturelles, agricoles et forestières situées à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (secteurs agglomérés, villages).
 - ⊜ En comptabilisant les emplacements réservés générant de la consommation d'espaces
 - ⊜ En proposant une optimisation qualitative de toute opération de construction nouvelle dans chacun de ces espaces qu'ils soient situés dans ou en dehors de l'enveloppe bâtie
 - ⊜ En localisant exclusivement les consommations foncières en extension des enveloppes bâties en continuité des secteurs agglomérés du bourg et du Poulfanc
 - ⊜ En respectant une densité minimale de 35 logements à l'hectare pour toute opération en extension
- ➔ 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
- ➔ Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines bâties



Urbanisme & Mobilité

- ➔ **Les OAP sectorielles** sont créées soit au Poulfanc, soit dans le bourg de Séné (centralités pouvant accueillir des extensions urbaines au regard du SCOT).
- ➔ Les OAP sectorielles présentent, pour chaque secteur, une surface en hectares ainsi qu'une densité minimum de logements à respecter, permettant ainsi de maîtriser la consommation foncière.
- ➔ La surface des OAP sectorielles est comptabilisée, lorsqu'elles sont concernées, dans le calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (*voir le Chapitre 4 – Titre 3 : Le projet de PLU et la Loi Climat & Résilience* »)
- ➔ Les OAP sectorielles portent aussi bien sur des secteurs en densification (gisements fonciers correspondant à des dents creuses, fonds de jardin, emprises de renouvellement urbain) qu'en extension urbaine de l'urbanisation du Poulfanc ou du bourg.
- ➔ Elles veillent également à prévoir la création de nouveaux espaces verts et/ou de linéaires de haies ou le traitement de franges urbaines lorsque cela est nécessaire. C'est le cas notamment des OAP sectorielles suivantes :

OAP S1a et S1b – Route de Nantes

OAP S2 – Rue du Versa

OAP S3 – Nantes / Poussiniere

OAP S4 – Rue du Poulfanc

OAP S6 – Cousteau / Balgan

OAP S7 – Kerfontaine Est

OAP S8 - Rue du Gouavert

OAP S9 – Poulfanc / Mitterrand Nord

OAP S10 – Manoir de Lestrenig

Favoriser l'adaptation aux épisodes de chaleur et de sécheresse :

- ➔ Favoriser la construction d'ombrières avec panneaux photovoltaïques sur les espaces extérieurs de stationnement
- ➔ Inciter à la création d'îlots de fraîcheur dans les opérations nouvelles d'aménagement ou dans les opérations de renouvellement urbain
- ➔ Favoriser l'adoption de solutions de climatisation naturelle des bâtiments (ex. puits canadien)

Développer une approche bioclimatique :

- ➔ Encourager la prise en compte de la multifonctionnalité et de la réversibilité à l'échelle des bâtiments, des opérations d'aménagement, des espaces publics
- ➔ Favoriser la construction de bâtiments innovants minimisant l'émission de carbone dans la construction neuve et dans la réhabilitation de bâtiment ancien

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables :

- ➔ Favoriser l'utilisation optimisée des énergies renouvelables et des matériaux durables tant pour la construction neuve que pour la rénovation de bâtiments anciens
- ➔ Favoriser la prise en compte de la nature dans le tissu urbanisé

Favoriser la prise en compte de la nature dans le tissu urbanisé :

- ➔ Consolider et valoriser les espaces de nature existants
- ➔ Créer de nouveaux espaces de nature lors de la réhabilitation ou de la création de nouveaux aménagements
- ➔ Inciter à l'utilisation d'essences et de variétés végétales locales et (ou) économiques en eau

Favoriser les mobilités alternatives afin de réduire la place de la voiture :

- ➔ Limiter les déplacements motorisés individuels pour les trajets du quotidien
- ➔ Favoriser les moyens de transport collectif (bus, navette maritime, covoiturage...)
- ➔ Poursuivre le maillage des voies pour les piétons et cycles principalement sur l'itinéraire « domicile – travail » et donc sur les liaisons entre le Bourg, le



➔ **L'OAP thématique Bioclimatisme** se rapporte à la construction. Elle a été créée afin de guider les porteurs de projet dans une conception bioclimatique des bâtiments.

➔ Elle veille à prendre en compte l'environnement dans lequel s'inscrit le projet, les apports solaires, les vents, les matériaux à préconiser, les énergies renouvelables possibles, etc.



➔ **L'OAP thématique Biodiversité** permet de traduire réglementairement la trame verte et bleue élaborée à l'échelle du territoire. Elle repose sur une carte « TVB » annexée aux OAP.

➔ Des préconisations et recommandations permettent de mettre en œuvre la préservation du patrimoine naturel et paysager de Séné, que ce soit à l'échelle d'une opération, d'une parcelle ou d'un jardin.

➔ Cette OAP veille également à préserver la « nature en ville » et présenter une liste des essences à éviter/à conseiller.



➔ **L'OAP thématique Mobilité et Déplacements a pour objectif d'obliger à la réflexion sur les enjeux de la mobilité au travers des opérations nouvelles :**

- En diminuant le trafic automobile,
- En développant les moyens de déplacements actifs les moins consommateurs d'énergie et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied,
- En mettant en œuvre un meilleur partage de la voirie et de l'espace public pour

Poulfanc, la Ville de Vannes, le secteur d'activités de Theix-Noyalo.

- encourager l'usage des modes de déplacements actifs (vélo, marche)
- En améliorant la sécurité de tous les déplacements,
- En développant la ville des proximités, du ¼ heure où la plupart des déplacements « de vie de quartiers » sont réalisables à pied ou à vélo, maillée par des espaces verts ou des espaces publics de proximité
- En organisant le stationnement sur la voirie ou privilégier le stationnement hors voirie



- **Les OAP sectorielles** créées veillent à prévoir la desserte de l'opération.
- Elles veillent également à anticiper les connexions douces à réaliser le cas échéant notamment en direction des liaisons douces existantes ou futures situées en dehors du périmètre de l'OAP. C'est le cas notamment des OAP sectorielles suivantes :

OAP S1a et S1b – Route de Nantes

OAP S2 – Rue du Versa

OAP S5 - Limur

OAP S6 – Cousteau / Balgan



Développement économique

Maintenir et préserver la dynamique du commerce de proximité :

- Préserver les linéaires commerciaux de proximité existants et maintenir la dynamique commerciale dans le centre-bourg (autour de la mairie, des places de l'église et Floresti et du centre commercial des Lilas) et dans certains secteurs du Poulfanc où ils sont présents (route de Nantes et rue du Verger)



- **Les OAP sectorielles**, lorsqu'un enjeu économique et/ou commercial est identifié veillent à le prendre en compte et à imposer des principes destinés à préserver le dynamisme économique. C'est le cas des OAP sectorielles suivantes :

OAP S1a – Route de Nantes (préservation des commerces existants / Opération mixte Habitat et commerces)

OAP S1b – Route de Nantes (accueil de commerces et rez-de-chaussée et maintient des activités existantes qui souhaitent s'y maintenir)

- Aucune OAP sectorielle n'est prévue pour le développement économique et/ou commercial des zones d'activités existantes.

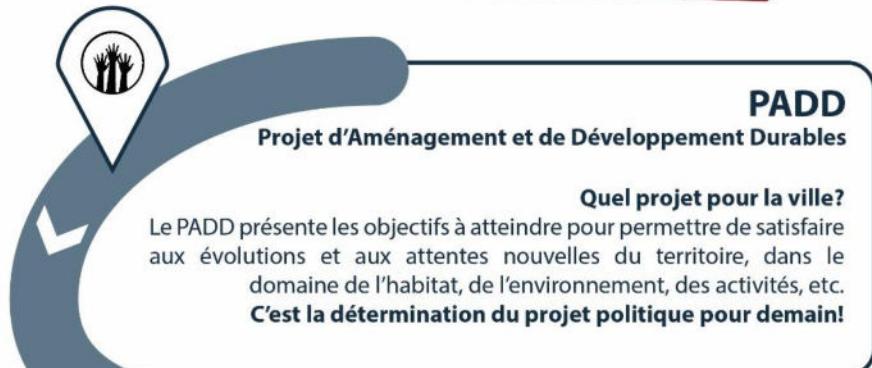




CHAPITRE 3 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LA JUSTIFICATION DES CHOIX

*Choix retenus pour établir le règlement
(zonage + règlement écrit)*



LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comment atteindre notre but?

Traduire les orientations du PADD en déterminant les outils juridiques du PLU qui permettent de répondre aux questions : «Quoi et comment préserver et protéger? Où et comment construire? Pourquoi et pour qui construire?

Les outils sont (ils peuvent être cumulés) :

Les OAP



Le zonage



Le règlement écrit



1. Présentation et justification du dispositif réglementaire fixé dans le règlement graphique

LA DETERMINATION DE LA BANDE DES 100 METRES

L'article L121-16 du Code de l'urbanisme dispose que :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage »

Conformément à cette disposition, le règlement graphique affiche **à titre indicatif** la bande des 100 m depuis la limite des plus hautes eaux à partir du rivage (source : référence Géoportail de l'urbanisme – Limite Terre-Mer). Cette limite peut être modifiée à l'occasion de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme en fonction de la configuration des lieux avoisinants entre le projet et la mer.

La bande des 100 mètres n'est inscrite au règlement graphique que dans les secteurs naturels et dans les secteurs d'habitat diffus (Nhd).

Au sein de cette bande, le règlement écrit du PLU veille à interdire les nouvelles constructions ou installations. Seuls y seront autorisés les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.

L'article L121-17 du code de l'urbanisme autorise dans la bande des 100 mètres les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité de l'eau.

LA DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

L'article L121-13 du Code de l'urbanisme dispose que :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord ».

Les EPR dans le PLU approuvé en 2011

Le PLU approuvé en 2011 avait établi une méthodologie détaillée de la limite des espaces proches du rivage .

Elle prenait en compte l'ensemble des critères qui figuraient en référence dans le document « Applications spatiales de la loi Littoral » réalisé en 1998 par la DDE.

La définition de cette limite s'est appuyée sur une approche multicritère établie avec une échelle de notation.

L'analyse a été réalisée sur plan et photo aérienne. Elle a bien évidemment été complétée par une approche de terrain pour déterminer les espaces proches du rivage à Séné.

Les différents critères retenus étaient les suivants :

→ **Le facteur de distance (noté D)**

Un fuseau d'environ 1000m de distance parallèle à la côte a été dessiné ; les critères suivants visant à modérer ou élargir ce fuseau au regard d'éléments complémentaires.

→ **Le facteur topographique (noté T)**

Les éléments marquant du relief (ligne de crête, fond de vallon, notion de changement d'unité paysagère due au relief...) ont été pris en compte. Les phénomènes de covisibilité entre la terre et la mer étaient répertoriés dans ce critère. Ils ont été identifiés à l'aide d'une analyse sur le terrain.

→ **Le facteur paysager (noté P)**

Les bois et haies bocagères maîtresses représentent les éléments arrières-littoraux d'appui de la ligne de délimitation des espaces proches du rivage. Ils ont été identifiés à l'aide de photos aériennes et d'une analyse sur le terrain.

Ce critère a été échelonné en 10 niveaux (1 : peu marqué ; 10 : très marqué), selon le caractère des haies et bois. En effet, la végétation bocagère littorale est généralement marquée :

- ✓ par l'orientation des végétaux, battue par les vents côtiers (silhouettes structurées des arbres, par exemple),
- ✓ par une croissance difficile qui donne à la végétation un aspect nanifié (difficultés de croissance dues aux embruns et aux sols pauvres),
- ✓ par la présence d'essences végétales typées que l'on retrouvait dans le facteur suivant.

→ **Le facteur végétal (noté V)**

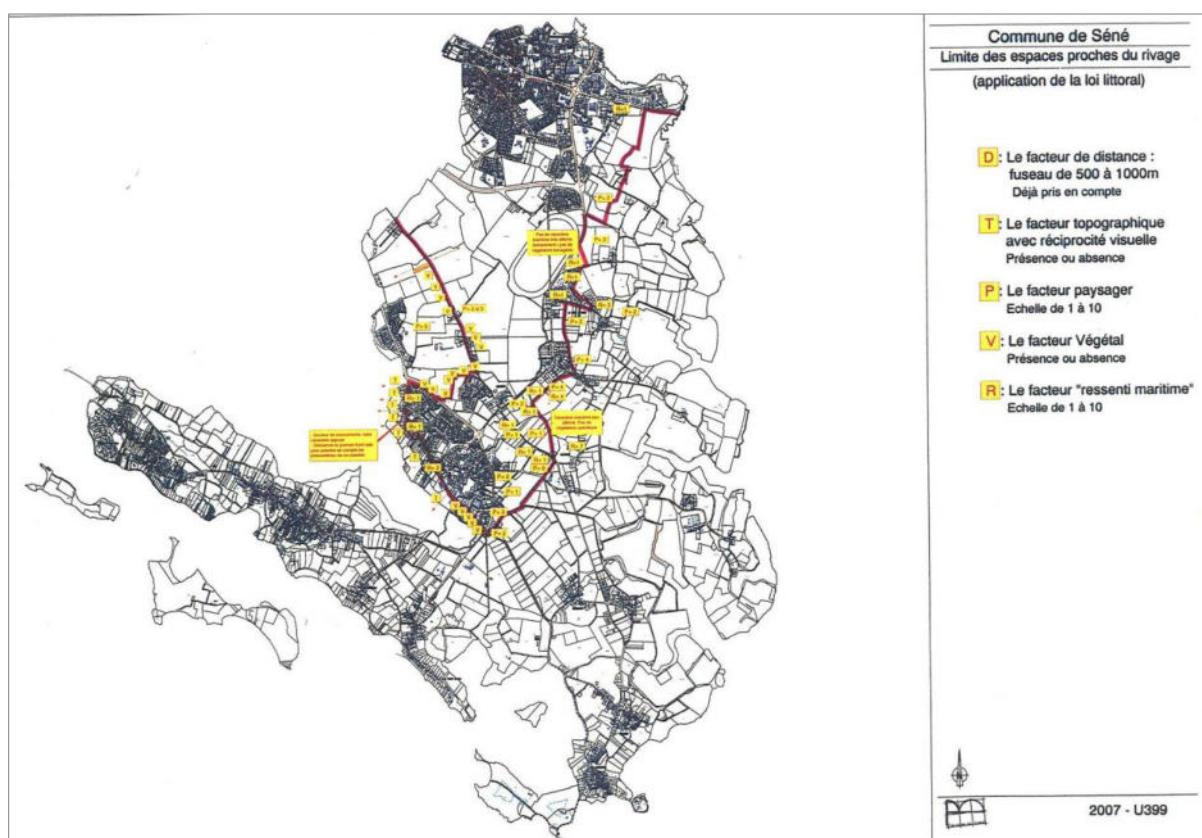
La présence de végétaux acclimatés aux milieux maritimes (cyprès de Lambert, chênesverts tamaris, prunelier, pin maritime...) renforçait la notion de proximité du rivage.

Une visite sur place avait permis d'identifier la présence en isolé ou en groupe, de ces essences.

→ **Le facteur de "ressenti maritime" (noté R)**

Issu des 4 critères précédents, et complété d'une interprétation effectuée sur place de façon à définir des ambiances, ce critère a été échelonné en 10 niveaux (1 : caractère maritime peu marqué ; 10 : caractère maritime très marqué).

L'analyse de ces différents critères avait permis de définir la limite des espaces proches du rivage. La carte jointe illustre la traduction de ces critères sur le terrain et présente la limite qui avait été retenue.



Les EPR dans le SCOT

Il présente également les critères de prise en compte pour la délimitation des EPR sur chaque commune :

Critères EPR principaux selon le SCOT :

- ➔ la distance séparant le secteur en cause du rivage,
- ➔ la covisibilité entre ce secteur et la mer,
- ➔ le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage.

Critères EPR supplémentaires selon le SCOT :

- ➔ la topographie, le relief
- ➔ la présence d'infrastructures majeures

Autres qui peuvent justifier de la limite des EPR selon le SCOT

- ➔ Les périmètres des zones Natura 2000
- ➔ Les espaces naturels sensibles

Les critères ci-dessus permettent de déterminer « l'ambiance maritime / Le ressenti ».

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT indique que :

- « Les documents d'urbanisme locaux devront délimiter à la parcelle les espaces proches du rivage ».
- « Les documents d'urbanisme locaux traduisent, par une approche géographique concrète, ces différents critères à l'échelle locale sans que l'un des critères soit prédominant ».

Le SCOT Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération approuvé le 13 février 2020 présente une carte **indicative** des limites des EPR que les communes, dans le cadre de la révision de leur PLU, doivent ajuster en prenant en compte les critères énumérés ci-dessus.

Limite des EPR (en bleu) selon le SCOT:



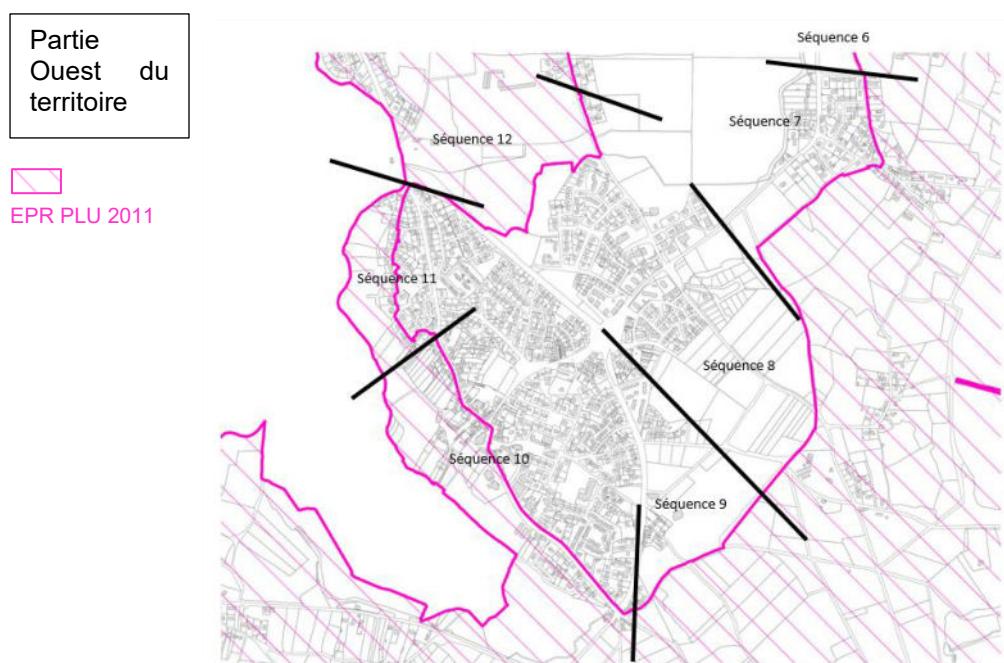
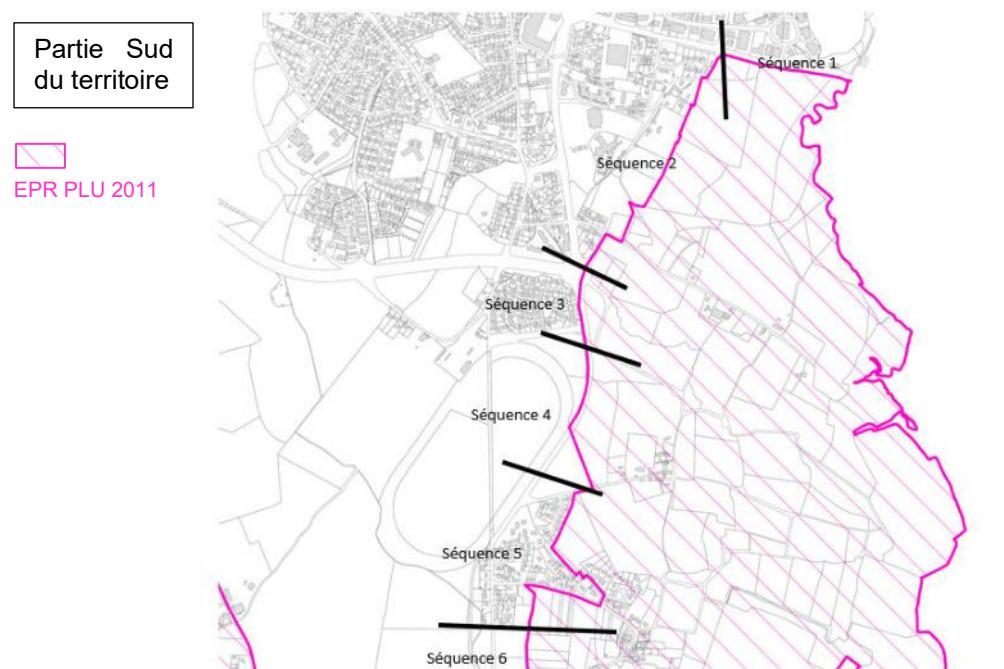
Méthodologie Actualisée

Sur la base de la méthodologie du SCOT, la limite des EPR a été étudiée et affinée dans le cadre de la révision du PLU.

12 séquences ont été analysées sur la base des 7 critères suivants du SCOT :

- ➔ la distance séparant le secteur en cause du rivage,
- ➔ la covisibilité entre ce secteur et la mer,
- ➔ le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage.
- ➔ la topographie, le relief
- ➔ la présence d'infrastructures majeures
- ➔ les périmètres des zones Natura 2000
- ➔ les espaces naturels sensibles

Ces 12 séquences sont identifiées ci-dessous.



Analyse de la séquence 1

La séquence 1 longe la Route de Nantes (RD779) du Ruisseau de Liziec jusqu'au carrefour qui rejoint la zone d'activités vers la rue d'Alsace.

Sommes-nous proches du rivage ?	
Distance séparant le secteur du rivage	L'urbanisation de la séquence est distante de 345 à 350 m environ du rivage
Y a-t-il des percées visuelles ?	Perception maritime forte
Covisibilité	Perception maritime moyenne
Absence de perception maritime	Perception maritime faible
Contribution de la végétation à l'ambiance maritime ?	

Se situe-t-on dans un cadre naturel ou urbanisé ? L'urbanisation constitue-t-elle un écran ?	Caractère urbanisé	Caractère non urbanisé	Commentaires
Le caractère urbanisé ou non de la zone	X Au Nord de la RD779	X Au Sud de la RD779	
			La limite des EPR du PLU de 2011 est calée au Nord sur la RD779. Le Nord de la RD est urbanisé (constructions de type économique, commercial). Le Sud de la RD est un paysage ouvert agricole.

Au Nord de la RD779 :



Au Sud de la RD779 en direction du rivage :



Vue vers le rivage depuis le secteur urbanisé de Saint-Laurent :



La topographie permet-elle de justifier la limite des ERP ?	Forte	Moyenne	Faible	Commentaires
La topographie			X	Absence de perception du rivage mais paysage ouvert.
Y a -t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?	Présence	Absence		Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X			Oui la RD779 marque la limite des EPR.

Y a -t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?	Présence	Absence	Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X		Oui la RD779 marque la limite des EPR.

Sommes -nous au sein d'espaces naturels protégés ?	Présence	Absence	Commentaires
Natura 2000	X		Oui en partie Est de la séquence
ZNIEFF	X		Oui en partie Est de la séquence
ENS	X		Oui en partie Est de la séquence

Quel ressenti ?	Ressenti franc	Ressenti moyen à faible	Ressenti absent	Commentaires
L'ambiance maritime			X	<p>Le ressenti maritime est absent. Toutefois, la séquence est concernée par plusieurs espaces naturels protégés au Sud de la RD779 et présente un paysage ouvert.</p> <p>De ce fait, le maintien de la limite EPR du PLU de 2011 est justifié sans modification.</p>

Analyse de la séquence 2

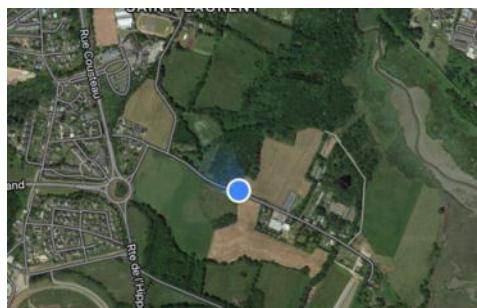
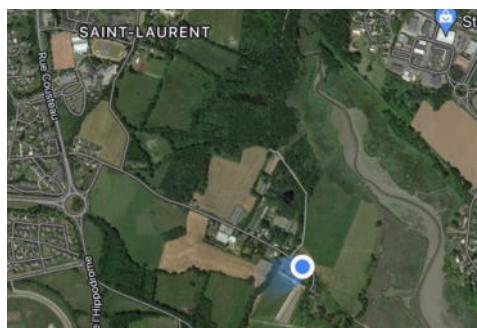
La séquence 2 va du carrefour sur la RD779 qui rejoint la zone d'activités vers la rue d'Alsace, jusqu'au rond-point de l'hippodrome. Elle passe à travers la zone naturelle et agricole et ne s'appuie pas sur un axe circulé.

Sommes-nous proches du rivage ?	
Distance séparant le secteur du rivage	L'urbanisation de la séquence est distante de 370 à 600 m environ du rivage

Y a t-il des percées visuelles ?	Perception maritime forte	Perception maritime moyenne	Perception maritime faible	Absence de perception maritime	Contribution de la végétation à l'ambiance maritime ?
Covisibilité			X		Non

Se situe-t-on dans un cadre naturel ou urbanisé ? L'urbanisation constitue-t-elle un écran ?	Caractère urbanisé	Caractère non urbanisé	Commentaires
Le caractère urbanisé ou non de la zone	X En limite Ouest	X Toute la partie Est	La limite des EPR du PLU de 2011 est située au sein d'un paysage ouvert non urbanisé à l'Est bien que présentant des parcelles agricoles occupées par quelques bâtiments et habitations.

Reportage photographique (le point bleu indique la position de la prise de vue en direction du rivage à l'Est):



<i>La topographie permet-elle de justifier la limite des ERP ?</i>	Forte	Moyenne	Faible	Commentaires
La topographie			X	Absence de perception du rivage mais paysage ouvert.

<i>Y a -t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X		Non à part une voie de desserte qui mène à l'exploitation agricole Les Jardins de Balgan

Sommes -nous au sein d'espaces naturels protégés ?	Présence	Absence	Commentaires
Natura 2000	X		Oui en partie Est de la séquence
ZNIEFF	X		Oui en partie Est de la séquence
ENS	X		Oui en partie Est de la séquence

Quel ressenti ?	Ressenti franc	Ressenti moyen à faible	Ressenti absent	Commentaires
L'ambiance maritime			X	<p>Le ressenti maritime est absent. Toutefois, la séquence est concernée par plusieurs espaces naturels et présente un paysage ouvert.</p> <p>De ce fait, le maintien de la limite EPR du PLU de 2011 est justifié sans modification.</p>

Analyse de la séquence 3

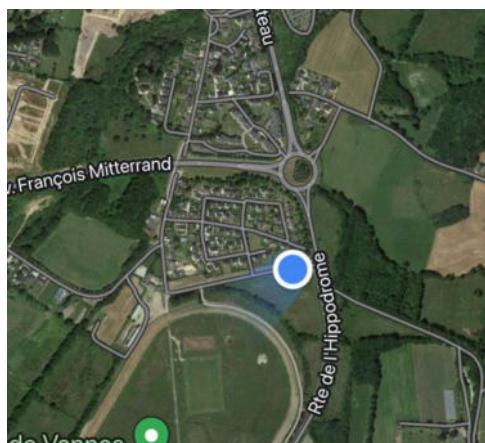
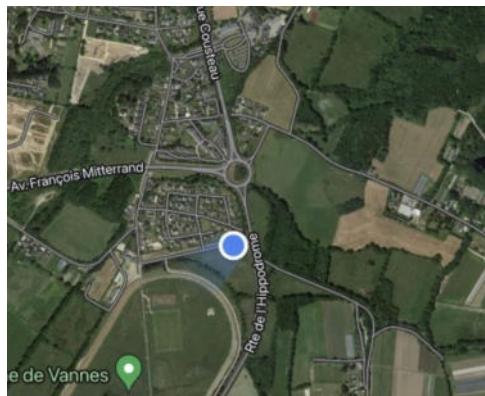
La séquence 3 va du rond-point de l'hippodrome jusqu'à la rue de Kercourse. Elle longe le quartier d'habitat du Clos Melin.

Sommes-nous proches du rivage ?	
Distance séparant le secteur du rivage	L'urbanisation de la séquence est distante de 900 m environ du rivage

Y a t-il des percées visuelles ?	Perception maritime forte	Perception maritime moyenne	Perception maritime faible	Absence de perception maritime	Contribution de la végétation à l'ambiance maritime ?
Covisibilité			X		Non

Se situe-t-on dans un cadre naturel ou urbanisé ? L'urbanisation constitue-t-elle un écran ?	Caractère urbanisé	Caractère non urbanisé	Commentaires
Le caractère urbanisé ou non de la zone	X En limite Ouest (Clos Melin)	X Toute la partie Est	La limite des EPR du PLU de 2011 est située au sein d'un paysage ouvert non urbanisé à l'Est.

Reportage photographique (le point bleu indique la position de la prise de vue en direction du rivage à l'Est):



<i>La topographie permet-elle de justifier la limite des EPR ?</i>	Forte	Moyenne	Faible	Commentaires
La topographie			X	Absence de perception du rivage du fait d'une topographie plutôt plane mais paysage ouvert. Toutefois la végétation forme un écran relativement dense en direction du rivage.

<i>Y a -t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X		Oui la route de l'hippodrome ainsi que le quartier du Clos Melin constituent une limite naturelle aux EPR. La végétation dense qui la borde rend imperceptible le paysage en direction du rivage.

<i>Sommes -nous au sein d'espaces naturels protégés ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
Natura 2000	X		Oui en partie Est de la séquence
ZNIEFF	X		Oui en partie Est de la séquence
ENS	X		Oui en partie Est de la séquence

Quel ressenti ?	Ressenti franc	Ressenti moyen à faible	Ressenti absent	Commentaires
L'ambiance maritime			X	Le ressenti maritime est absent. Toutefois, la séquence est concernée par plusieurs espaces naturels et présente un paysage ouvert. De ce fait, le maintien de la limite EPR du PLU de 2011 est justifié sans modification.

Analyse de la séquence 4

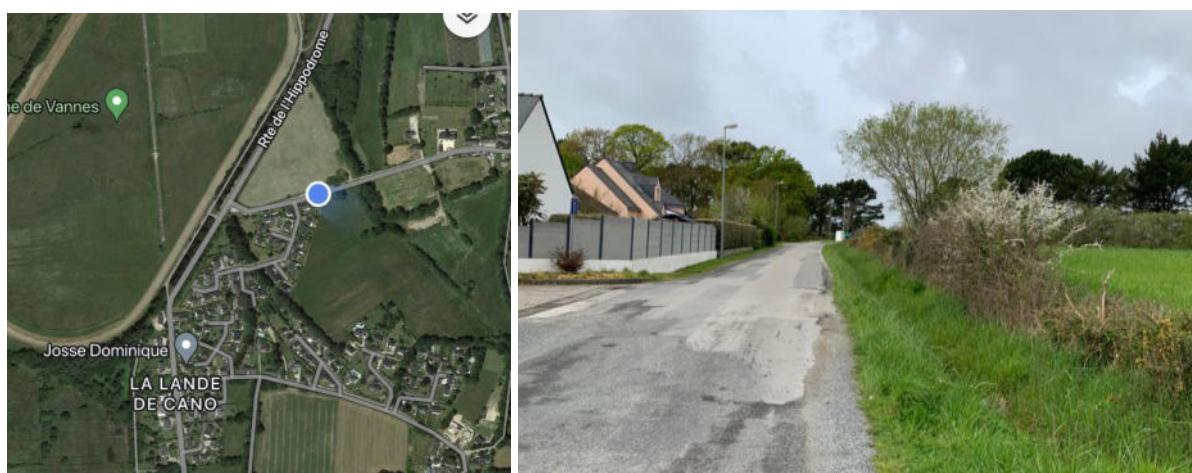
La séquence 4 va de la rue de Kercourse au Nord de l'hippodrome jusqu'au Nord du chemin de Caro, à l'entrée du village « La Lande de Cano ».

Sommes-nous proches du rivage ?			
Distance séparant le secteur du rivage	L'urbanisation de la séquence est distante de 900 m environ du rivage		

Y a-t-il des percées visuelles ?	Perception maritime forte	Perception maritime moyenne	Perception maritime faible	Absence de perception maritime	Contribution de la végétation à l'ambiance maritime ?
Covisibilité				X	Non

Se situe-t-on dans un cadre naturel ou urbanisé ? L'urbanisation constitue-t-elle un écran ?	Caractère urbanisé	Caractère non urbanisé	Commentaires
Le caractère urbanisé ou non de la zone	X		La limite des EPR du PLU de 2011 longe la Rue de l'hippodrome avant de faire un décroché à l'Est au sein d'une zone non urbanisée. La partie Ouest de la rue de l'hippodrome est constituée de la piste de l'hippodrome.

Reportage photographique (le point bleu indique la position de la prise de vue en direction du rivage en limite Nord-Est du village de La Lande de Cano): la vue est dégagée vers l'Est.





<i>La topographie permet-elle de justifier la limite des ERP ?</i>	Forte	Moyenne	Faible	Commentaires
La topographie			X	Absence de perception du rivage du fait d'une topographie plutôt plane.

<i>Y a -t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X		La rue de l'hippodrome est la limite naturelle à l'urbanisation.

<i>Sommes -nous au sein d'espaces naturels protégés ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
Natura 2000		X	
ZNIEFF		X	
ENS		X	

<i>Quel ressenti ?</i>	Ressenti franc	Ressenti moyen à faible	Ressenti absent	Commentaires
L'ambiance maritime		X		<p>Le ressenti maritime est faible en limite Est bien que le paysage soit entièrement ouvert. La limite des EPR de 2011 mérite toutefois d'être modifiée afin de maîtriser l'urbanisation du village qui s'est étendue en direction du rivage.</p> <p>Il convient donc de modifier la limite des EPR afin de la caler sur la rue de l'hippodrome qui offre une limite naturelle à l'urbanisation pour sa partie Ouest.</p>

Analyse de la séquence 5

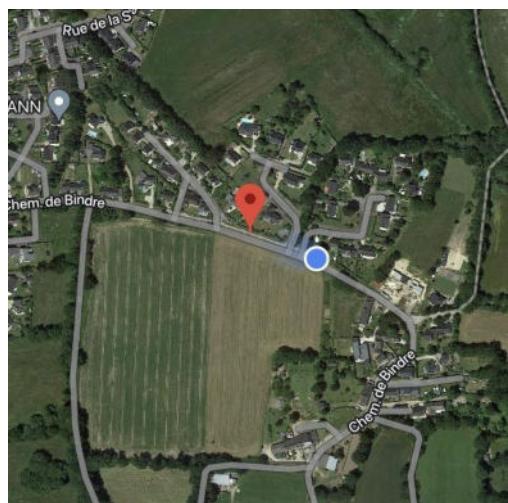
La séquence 5 va de l'entrée du village « La Lande de Cano » jusqu'à la fin de l'urbanisation du village.

Sommes-nous proches du rivage ?	
Distance séparant le secteur du rivage	L'urbanisation de la séquence est distante de 340 à 600 m environ du rivage. Note : Le tribunal administratif de Rennes, dans le cadre d'un jugement n°2001716 en date du 27 octobre 2022 portant annulation partielle du SCOT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a considéré que La Lande de Cano était un village en EPR ¹ . Le SCOT modifié suite à cette décision (approbation Conseil communautaire du 27 juin 2024) reconnaît la lande de Cano comme village en EPR – en conséquence la limite des EPR a été replacée sur la route de l'Hippodrome.

Y a-t-il des percées visuelles ?	Perception maritime forte	Perception maritime moyenne	Perception maritime faible	Absence de perception maritime	Contribution de la végétation à l'ambiance maritime ?
Covisibilité				X	Non

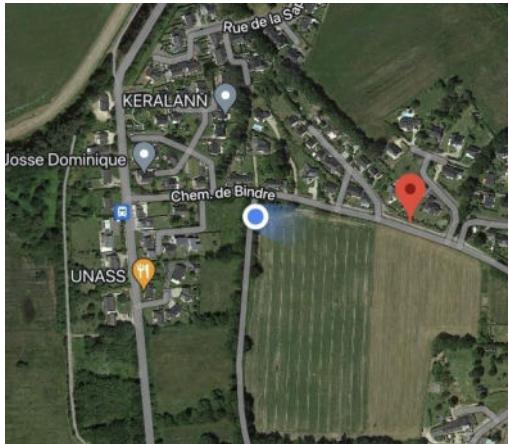
Se situe-t-on dans un cadre naturel ou urbanisé ? L'urbanisation constitue-t-elle un écran ?	Caractère urbanisé	Caractère non urbanisé	Commentaires
Le caractère urbanisé ou non de la zone	X		La séquence est entièrement en espace urbanisé constitué par l'urbanisation du village de La Lande de Cano. Plus linéaire et moins dense sur l'Ouest de la route de l'hippodrome

Reportage photographique (le point bleu indique la position de la prise de vue en direction de l'Ouest):



¹ Extrait du jugement TA Rennes n° 2001716 du 27 octobre 2022 :

« Sur le territoire de la commune de Séné, la partie du secteur déjà urbanisé de **La Belle Etoile** se situe entre 250 mètres et 1 kilomètre du trait de côte à l'ouest du lieudit et la topographie en pente sans obstacle significatif assure une covisibilité entre cette zone et les Marais de Séné de telle sorte que ce lieudit doit être considéré comme étant **situé en espace proche du rivage**. Il en est de même du lieudit de **La lande de Cano**, situé à moins de 140 mètres des secteurs les plus proches des Marais de Séné. »



<i>La topographie permet-elle de justifier la limite des ERP ?</i>	Forte	Moyenne	Faible	Commentaires
La topographie			X	Absence de perception du rivage du fait d'une topographie plutôt plane. Les éventuelles percées visuelles potentielles sont masquées par l'urbanisation et une végétation plutôt dense.

<i>Y a -t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X		Oui l'urbanisation du village de La Lande de Cano qui va jusqu'au chemin de Bindre. La route de l'hippodrome constitue également une rupture entre sa partie Est vers Bindre et sa partie Ouest qui présente une urbanisation linéaire

<i>Sommes -nous au sein d'espaces naturels protégés ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
Natura 2000		X	
ZNIEFF		X	
ENS		X	

<i>Quel ressenti ?</i>	Ressenti franc	Ressenti moyen à faible	Ressenti absent	Commentaires
L'ambiance maritime			X	<p>Le ressenti maritime est faible voire absent en limite Est du village. De part et d'autre du chemin de Bindre, les constructions s'étalent et constituent un petit noyau urbain. La limite des EPR de 2011, au vu des observations faites et pour tenir compte du jugement du TA de Rennes cf. note page précédente) nécessite toutefois d'être modifiée afin de maîtriser l'urbanisation de ce village qui s'est étendue en direction du rivage.</p> <p>Il convient donc de modifier la limite des EPR afin de la caler sur la route de l'hippodrome qui offre une limite naturelle à l'urbanisation pour sa partie Ouest.</p>

Analyse de la séquence 6

La séquence 6 longe la route de l'hippodrome. Elle s'étend de la fin de l'urbanisation du village de La Lande de Cano au début de l'urbanisation du village de la Belle Etoile.

Sommes-nous proches du rivage ?	
Distance séparant le secteur du rivage	Le début de la séquence route de l'hippodrome est à environ 700m du rivage.

Y a-t-il des percées visuelles ?	Perception maritime forte	Perception maritime moyenne	Perception maritime faible	Absence de perception maritime	Contribution de la végétation à l'ambiance maritime ?
Covisibilité				X	Non

<i>Se situe-t-on dans un cadre naturel ou urbanisé ? L'urbanisation constitue-t-elle un écran ?</i>	Caractère urbanisé	Caractère non urbanisé	Commentaires
	X (faible peu perceptible)	X (majoritaire)	

La séquence est majoritairement en espace non urbanisé bien qu'elle longe l'hippodrome situé à l'Ouest. La rue de l'hippodrome est bordée de hautes haies de part et d'autre qui constituent des écrans visuels assez denses.

Reportage photographique (le point bleu indique la position de la prise de vue en direction du rivage) :



<i>La topographie permet-elle de justifier la limite des ERP ?</i>	Forte	Moyenne	Faible	Commentaires
			X	

Absence de perception du rivage du fait d'une topographie plutôt plane et de hautes haies.

<i>Y a -t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X		Oui la route de l'hippodrome

<i>Sommes -nous au sein d'espaces naturels protégés ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
Natura 2000		X	
ZNIEFF		X	
ENS		X	

<i>Quel ressenti ?</i>	Ressenti franc	Ressenti moyen à faible	Ressenti absent	Commentaires
L'ambiance maritime		X		Le ressenti maritime est faible du fait de l'urbanisation présente de la part et d'autre de la rue de l'hippodrome qui constitue une limite naturelle à l'urbanisation toutefois certaines vues ouvertes offre de beaux panoramas en direction des marais même s'ils ne sont pas visibles. Ainsi, la limite des EPR de 2011 doit être modifiée afin d'être calée sur la route de l'hippodrome.

Analyse de la séquence 7

La séquence 7 débute au début de l'urbanisation du village de la Belle Etoile et s'étend jusqu'à l'urbanisation du bourg (Kergrippe 1 et 2).

<i>Sommes-nous proches du rivage ?</i>	
Distance séparant le secteur du rivage	Le début de la séquence route de l'hippodrome est à environ 800m du rivage. Note : Le tribunal administratif de Rennes, dans le cadre d'un jugement n°2001716 en date du 27 octobre 2022 portant annulation partielle du SCOT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a considéré que Le secteur de la Belle Etoile était un village en EPR ² . Le SCOT modifié suite à cette décision (approbation Conseil communautaire du 27 juin 2024) reconnaît la Belle Etoile comme village en EPR – en conséquence la limite des EPR a été replacée sur la route de l'Hippodrome.

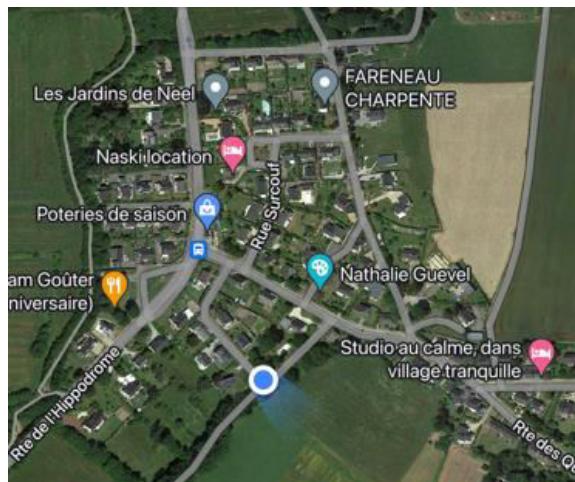
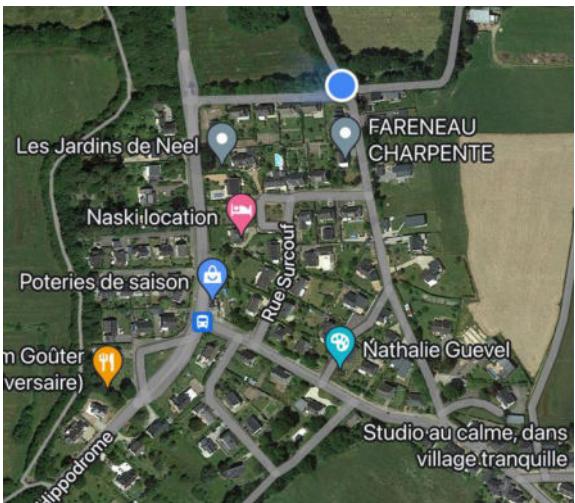
<i>Y a t-il des percées visuelles ?</i>	Perception maritime forte	Perception maritime moyenne	Perception maritime faible	Absence de perception maritime	Contribution de la végétation à l'ambiance maritime ?
Covisibilité				X	Non

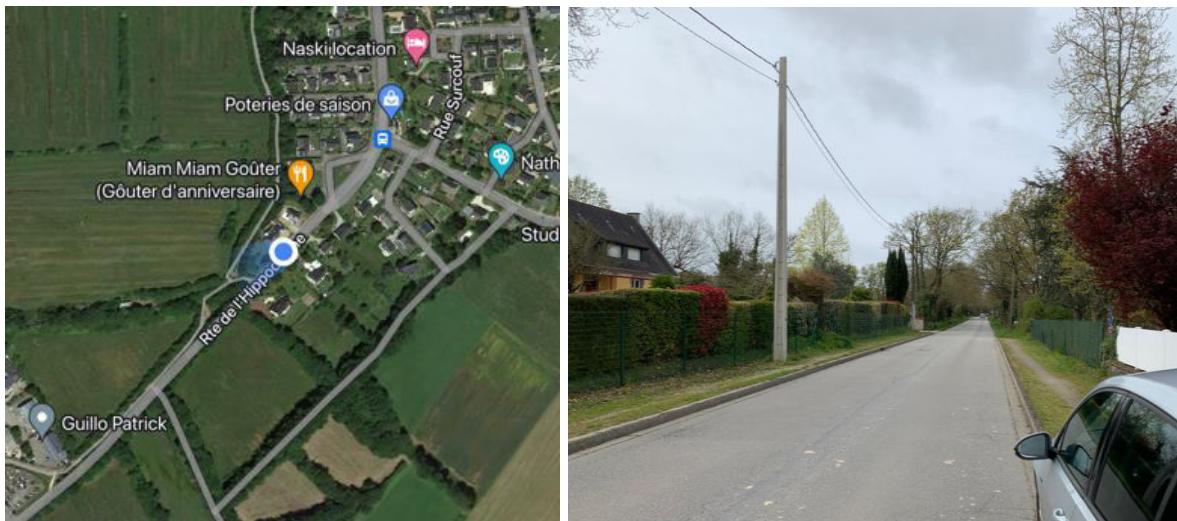
² Extrait du jugement TA Rennes n° 2001716 du 27 octobre 2022 :

« Sur le territoire de la commune de Séné, la partie du secteur déjà urbanisé de **La Belle Etoile** se situe entre 250 mètres et 1 kilomètre du trait de côte à l'ouest du lieudit et la topographie en pente sans obstacle significatif assure une covisibilité entre cette zone et les Marais de Séné de telle sorte que ce lieudit doit être considéré comme étant **situé en espace proche du rivage**. Il en est de même du lieudit de La lande de Cano, situé à moins de 140 mètres des secteurs les plus proches des Marais de Séné. »

Se situe-t-on dans un cadre naturel ou urbanisé ? L'urbanisation constitue-t-elle un écran ?	Caractère urbanisé	Caractère non urbanisé	Commentaires
Le caractère urbanisé ou non de la zone	X (Toute la partie Nord)	X (Toute la partie Sud)	Route de l'hippodrome, au sein de la traversée du village de la Belle Etoile, l'urbanisation est présente de part et d'autre sans aucune perception de l'espace naturel. La végétation environnante formant également un écran visuel aux espaces naturels. La partie Sud, à la sortie de la Belle Etoile n'est pas urbanisée mais la végétation forme toujours un écran dense.

Reportage photographique (le point bleu indique la position de la prise de vue en direction de la route de l'hippodrome) :





<i>La topographie permet-elle de justifier la limite des EPR ?</i>	Forte	Moyenne	Faible	Commentaires
La topographie			X	Topographie plane.

<i>Y a -t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X		La route de l'hippodrome constitue une infrastructure majeure support de la limite des EPR tant au Nord de la séquence qu'au Sud.

<i>Sommes -nous au sein d'espaces naturels protégés ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
Natura 2000		X	
ZNIEFF		X	
ENS		X	

<i>Quel ressenti ?</i>	Ressenti franc	Ressenti moyen à faible	Ressenti absent	Commentaires
L'ambiance maritime		X		<p>Le ressenti maritime est faible du fait de l'urbanisation présente de la part et d'autre de la rue de l'hippodrome qui constitue une limite naturelle à l'urbanisation toutefois certaines vues ouvertes offre de beaux panoramas en direction des marais même s'ils ne sont pas visibles. La limite des EPR de 2011, au vu des observations faites et pour tenir compte du jugement du TA de Rennes nécessite toutefois d'être modifiée afin de maîtriser l'urbanisation de ce village qui s'est étendue en direction du rivage. (cf. notes pages précédentes)</p> <p>Il convient donc de modifier la limite des EPR afin de la caler sur la route de l'hippodrome</p>

				qui offre une limite naturelle à l'urbanisation pour sa partie Ouest..
--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------

Analyse de la séquence 8

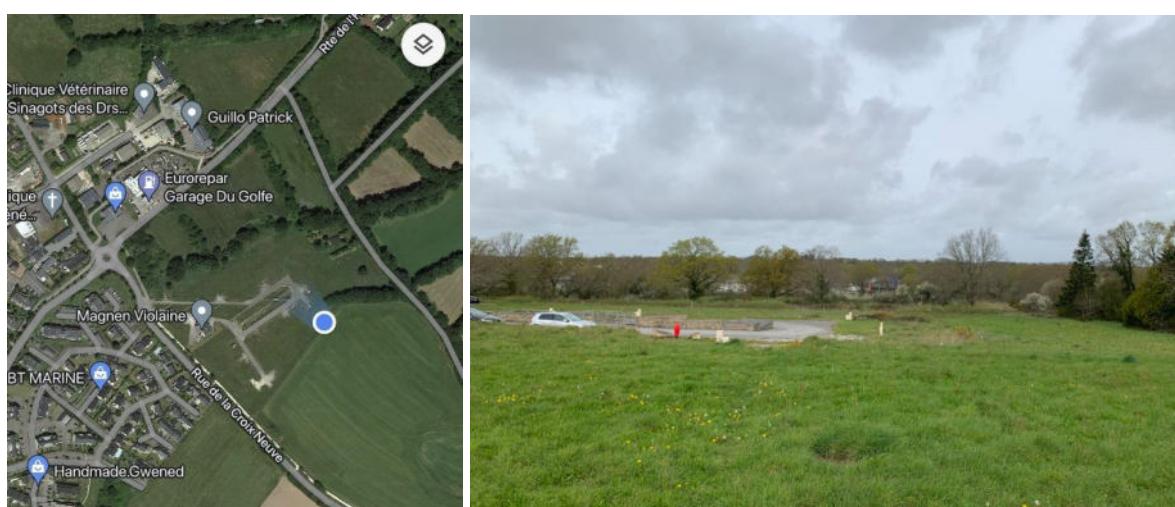
La séquence 8 s'étend sur toute la partie Nord-Est du bourg, depuis Kergrippe jusqu'au rond-point de Kerfontaine.

<i>Sommes-nous proches du rivage ?</i>	
Distance séparant le secteur du rivage	Le rivage, par rapport à la limite actuelle des EPR du PLU de 2011 est à environ 450 m du rivage.

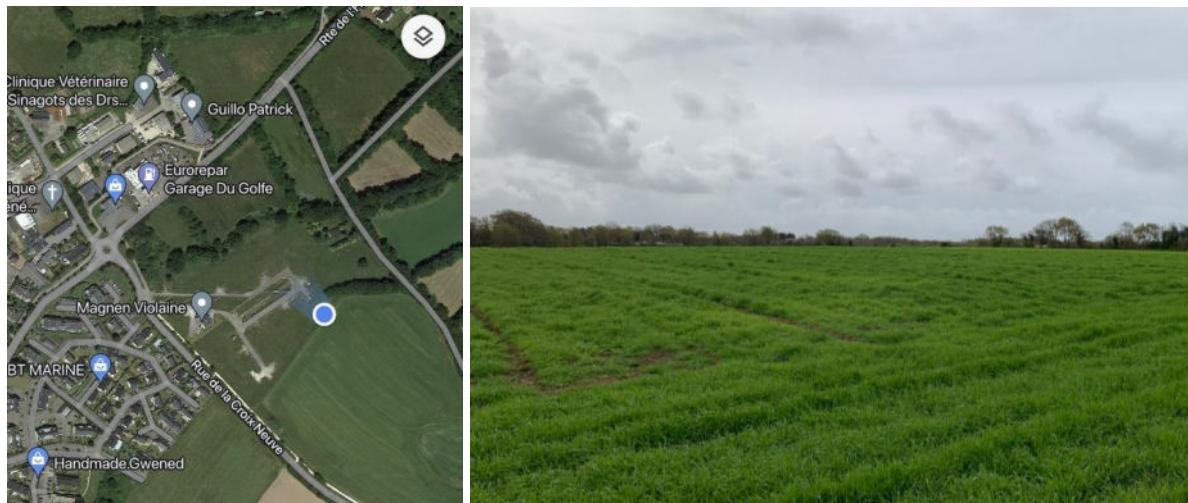
Y a t-il des percées visuelles ?	Perception maritime forte	Perception maritime moyenne	Perception maritime faible	Absence de perception maritime	Contribution de la végétation à l'ambiance maritime ?
Covisibilité				X	Non

<i>Se situe-t-on dans un cadre naturel ou urbanisé ? L'urbanisation constitue-t-elle un écran ?</i>	Caractère urbanisé	Caractère non urbanisé	Commentaires
Le caractère urbanisé ou non de la zone	X (Ouest – bourg)	X (Est)	Toute la partie Ouest de la séquence correspond à l'urbanisation du bourg. Toute la partie Est correspond à la zone agricole et naturelle. La limite de l'urbanisation est constituée par la frange urbaine du secteur d'activités de Kergrippe et du quartier de Kerfontaine Est .

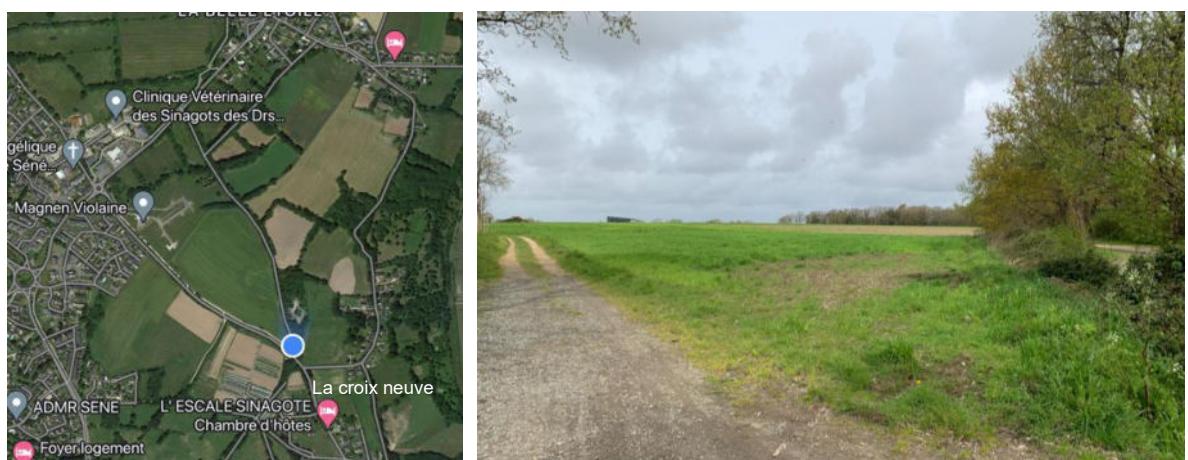
Reportage photographique (le point bleu indique la position de la prise de vue en direction du Nord) :



Reportage photographique (le point bleu indique la position de la prise de vue en direction du rivage à l'Est) : topographie plane, paysage ouvert et absence de perception du rivage.



Prise de vue en limite Sud de la Séquence : pas de perception du rivage, ni de ressenti maritime malgré un paysage ouvert.



Le secteur diffus de La Croix Neuve constitue un écran urbain à la perception du rivage :



<i>La topographie permet-elle de justifier la limite des EPR ?</i>	Forte	Moyenne	Faible	Commentaires
La topographie			X	Topographie plane.

<i>Y a-t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X (urbanisation du bourg)		Tout la partie Est de la séquence n'est pas identifiée en EPR dans le PLU de 2011 car des exploitations maraîchères (tunnels plastiques) et l'urbanisation du secteur diffus de La Croix Neuve ne permettent pas de percevoir ou de sentir le rivage.

<i>Sommes-nous au sein d'espaces naturels protégés ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
Natura 2000		X	
ZNIEFF		X	
ENS		X	

<i>Quel ressenti ?</i>	Ressenti franc	Ressenti moyen à faible	Ressenti absent	Commentaires
L'ambiance maritime				Tout la partie Est de la séquence n'est pas identifiée en EPR dans le PLU de 2011 car des exploitations maraîchères (tunnels plastiques) et l'urbanisation du secteur diffus de La Croix Neuve ne permettent pas de percevoir ou de sentir le rivage. Ainsi, la limite des EPR de 2011 est confortée et maintenue.

Analyse de la séquence 9

La séquence 9 s'étend sur la partie Est du bourg, depuis le rond-point de Kerfontaine jusqu'au Derf en limite Sud du bourg.

<i>Sommes-nous proches du rivage ?</i>	
Distance séparant le secteur du rivage	Le rivage, par rapport à la limite actuelle des EPR du PLU de 2011 est à environ 1,6 km du rivage.

<i>Y a-t-il des percées visuelles ?</i>	Perception maritime forte	Perception maritime moyenne	Perception maritime faible	Absence de perception maritime	Contribution de la végétation à l'ambiance maritime ?
Covisibilité				X	Non

<i>Se situe-t-on dans un cadre naturel ou urbanisé ? L'urbanisation constitue-t-elle un écran ?</i>	Caractère urbanisé	Caractère non urbanisé	Commentaires
Le caractère urbanisé ou non de la zone	X (Partie Ouest – bougr)	X (Partie Est)	Toute la partie Ouest de la séquence correspond à l'urbanisation du bourg. Toute la partie Est correspond à la zone agricole et naturelle. La limite de l'urbanisation est constituée par la frange urbaine de l'impasse du purgatoire.

Reportage photographique (le point bleu indique la position de la prise de vue donnant sur le rond-point du Purgatoire :



<i>La topographie permet-elle de justifier la limite des EPR ?</i>	Forte	Moyenne	Faible	Commentaires
La topographie			X	Topographie plane.

<i>Y a -t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X		L'impasse du purgatoire et le Derf constituent des limites support aux EPR.

<i>Sommes -nous au sein d'espaces naturels protégés ?</i>	Présence	Absence	Commentaires
Natura 2000		X	
ZNIEFF		X	
ENS		X	

Quel ressenti ?	Ressenti franc	Ressenti moyen à faible	Ressenti absent	Commentaires
L'ambiance maritime			X	Aucun ressenti maritime. La limite des EPR du PLU de 2011 est confortée et maintenue.

Analyse des séquences 10 et 11

Les séquences 10 et 11 s'étendent du rond-point du Purgatoire en limite Sud du bourg, englobe toute la partie située au Sud de la rue des Écoles – de la place de l'église – des rues de Bel air et de Cantizac, et jusqu'à la limite Nord-Ouest du bourg, au rond-point de Cantizac.

Sommes-nous proches du rivage ?	
Distance séparant le secteur du rivage	Sur ces deux séquences le rivage, par rapport à la limite actuelle des EPR du PLU de 2011 est à environ 200m à 300m depuis la rue des Écoles.

Y a t-il des percées visuelles ?	Perception maritime forte	Perception maritime moyenne	Perception maritime faible	Absence de perception maritime	Contribution de la végétation à l'ambiance maritime ?
Covisibilité	X (Sud de la rue des Écoles)			X (Au niveau du rond-point du Purgatoire)	Non au niveau du rond-point du Purgatoire Oui au Sud de la rue des Écoles et à l'Ouest de la rue de Bel Air et de Cantizac

Se situe-t-on dans un cadre naturel ou urbanisé ? L'urbanisation constitue-t-elle un écran ?	Caractère urbanisé	Caractère non urbanisé	Commentaires
Le caractère urbanisé ou non de la zone	X (Sud du bourg)		Les deux séquences s'étendent sur la partie urbanisée Sud du bourg. Toutefois, séquence 10, au Sud-Ouest de la rue des Écoles le ressenti maritime est parfois prégnant même si le rivage n'est pas toujours perceptible. C'est également le cas sur la séquence 11 depuis la rue de Cantizac et la rue de Bel Air. La limite des EPR actuelle doit être maintenue.

La topographie permet-elle de justifier la limite des EPR ?	Forte	Moyenne	Faible	Commentaires
La topographie		X (à l'ouest de la rue de Cantizac)	X (au niveau du Derf)	Topographie plutôt plane au début de la séquence 10 vers le rond-point du Purgatoire et au Sud de la rue des Écoles, le rivage est perceptible car la topographie est plane. puis plus marquée séquence 11 vers le Nord-Ouest du bourg (rue de Cantizac). la topographie forme une cuvette (secteur de Cantizac), n'offrant pas de vues, pas de percées visuelles sur le rivage pourtant situé tout près.

Prise de vue (le point bleu indique la position de la prise de vue) depuis l'équipement culturel « Grain de sel », vue sur le rivage :



Prise de vue (le point bleu indique la position de la prise de vue) depuis le chemin côtier, vue sur le rivage :



Prise de vue depuis les habitations en 2^{ème} rang de la rue de Cantizac, un rivage peu ou pas perceptible :





Y a -t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?	Présence	Absence	Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X		Oui les séquences sont entièrement urbanisées. Toutefois, la rue des Écoles forme une limite support des EPR. La rue de Cantizac, étant donné la topographie en cuvette ne constitue pas une limite support. Il faut entrer dans les quartiers d'habitat au plus proche du rivage (2 ^{ème} rangée), pour apercevoir le rivage et sa végétation caractéristique.

Sommes -nous au sein d'espaces naturels protégés ?	Présence	Absence	Commentaires
Natura 2000		X	
ZNIEFF		X	
ENS		X	

Quel ressenti ?	Ressenti franc	Ressenti moyen à faible	Ressenti absent	Commentaires
L'ambiance maritime	X	X		La rue de Cantizac, étant donné la topographie en cuvette ne constitue pas une limite support. Il faut entrer dans les quartiers d'habitat au plus proche du rivage (2 ^{ème} rangée), pour apercevoir le rivage et sa végétation caractéristique, et ainsi ressentir l'ambiance maritime. La limite des EPR du PLU de 2011 est donc confortée et maintenue.

Analyse de la séquence 12

La séquence 12 du rond-point de Cantizac au secteur d'urbanisation diffuse le long de la rue de Kernipitur.

Sommes-nous proches du rivage ?	
Distance séparant le secteur du rivage	Le rivage, est située à proximité immédiate du rond-point de Cantizac lorsqu'on y arrive par l'avenue de Donégala. Le rivage est situé ensuite à environ 620 m de la route de Kernipitur (montant vers le Nord).

Y a t-il des percées visuelles ?	Perception maritime forte	Perception maritime moyenne	Perception maritime faible	Absence de perception maritime	Contribution de la végétation à l'ambiance maritime ?
Covisibilité	X (rond-point de Cantizac)		X (Kernipitur)		Oui

Se situe-t-on dans un cadre naturel ou urbanisé ? L'urbanisation constitue-t-elle un écran ?	Caractère urbanisé	Caractère non urbanisé	Commentaires
Le caractère urbanisé ou non de la zone	X		De part et d'autre de la séquence, on longe l'urbanisation.

Reportage photographique (le point bleu indique la position de la prise de vue, photo 1 avenue de Donégala vers le rond-point de Cantizac) photo 2 rue de Kernipitur :



La topographie permet-elle de justifier la limite des EPR ?	Forte	Moyenne	Faible	Commentaires
La topographie			X	Topographie plane.

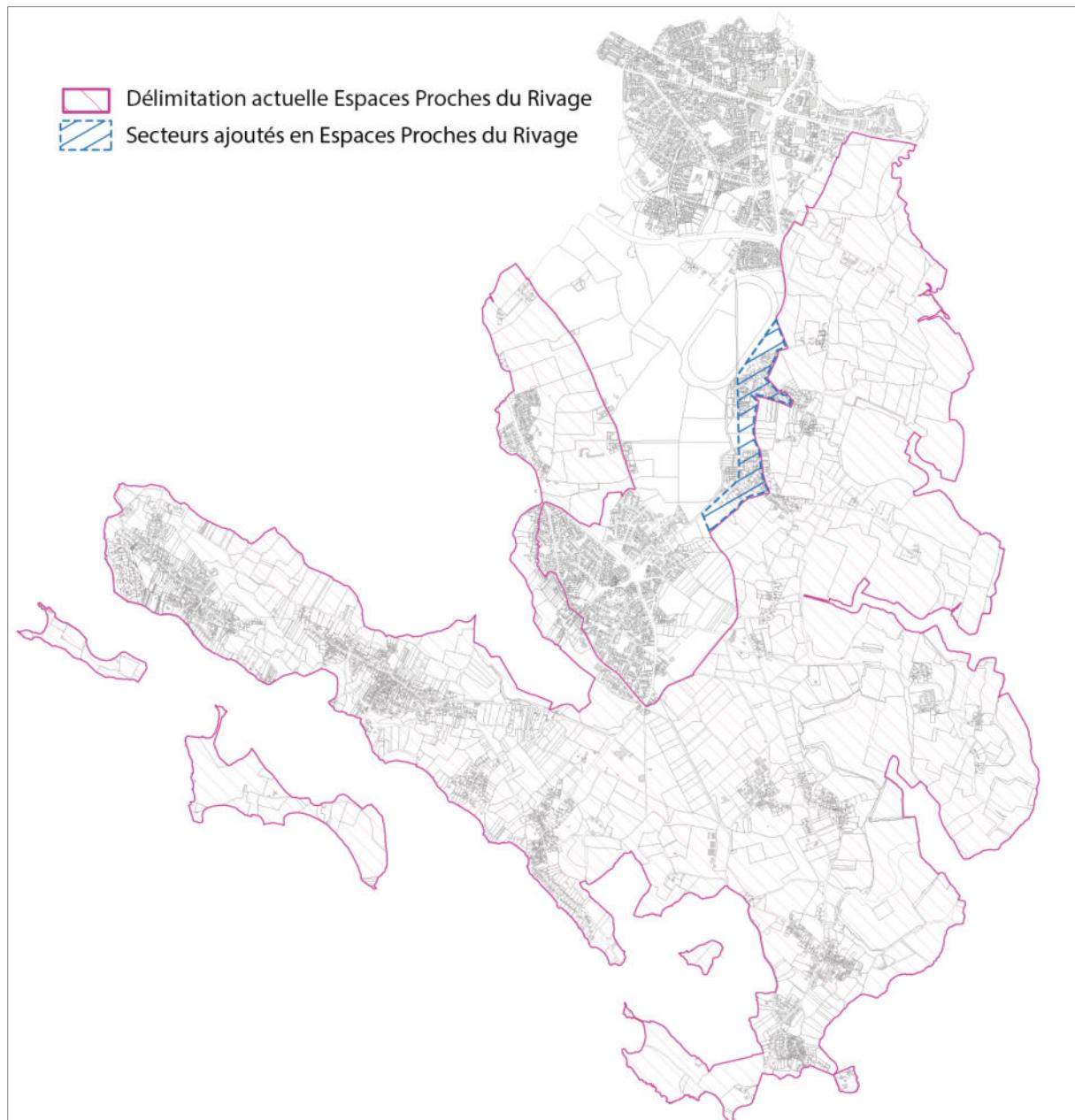
Y a-t-il des entités urbaines support de la limite des EPR ?	Présence	Absence	Commentaires
La présence d'infrastructures majeures	X		Oui les voies : Avenue du Donegal et rue de Kernipitur

Sommes-nous au sein d'espaces naturels protégés ?	Présence	Absence	Commentaires
Natura 2000		X	
ZNIEFF		X	
ENS		X	

Quel ressenti ?	Ressenti franc	Ressenti moyen à faible	Ressenti absent	Commentaires
L'ambiance maritime			X	Le ressenti maritime est présent au Sud de la séquence 12, au niveau du rond-point de Kerhuilieu. Il ne l'est plus lorsqu'on entre dans Kernipitur. La limite des EPR du PLU de 2011 est donc confortée et maintenue.

Résultats / Nouvelle limite des EPR

La limite des EPR est étendue pour intégrer les parties Est de La Lande de Cano et de Belle Etoile en EPR. Cette analyse rejoint donc le jugement du tribunal administratif de Rennes n° 2001716 rendu le 27 octobre 2022 et portant annulation partielle du SCOT de GMVA³. Le SCOT modifié suite à ce jugement (approbation Conseil communautaire du 27 juin 2024) classe la lande de Cano et la Belle Etoile comme villages en EPR – en conséquence la limite des EPR a été replacée sur la route de l'Hippodrome.



³ Extrait du jugement TA Rennes n° 2001716 du 27 octobre 2022 portant annulation partielle du SCOT de GMVA: « Sur le territoire de la commune de Séné, la partie du secteur déjà urbanisé de La Belle Etoile se situe entre 250 mètres et 1 kilomètre du trait de côte à l'ouest du lieudit et la topographie en pente sans obstacle significatif assure une covisibilité entre cette zone et les Marais de Séné de telle sorte que ce lieudit doit être considéré comme étant situé en espace proche du rivage. Il en est de même du lieudit de La lande de Cano, situé à moins de 140 mètres des secteurs les plus proches des Marais de Séné. »

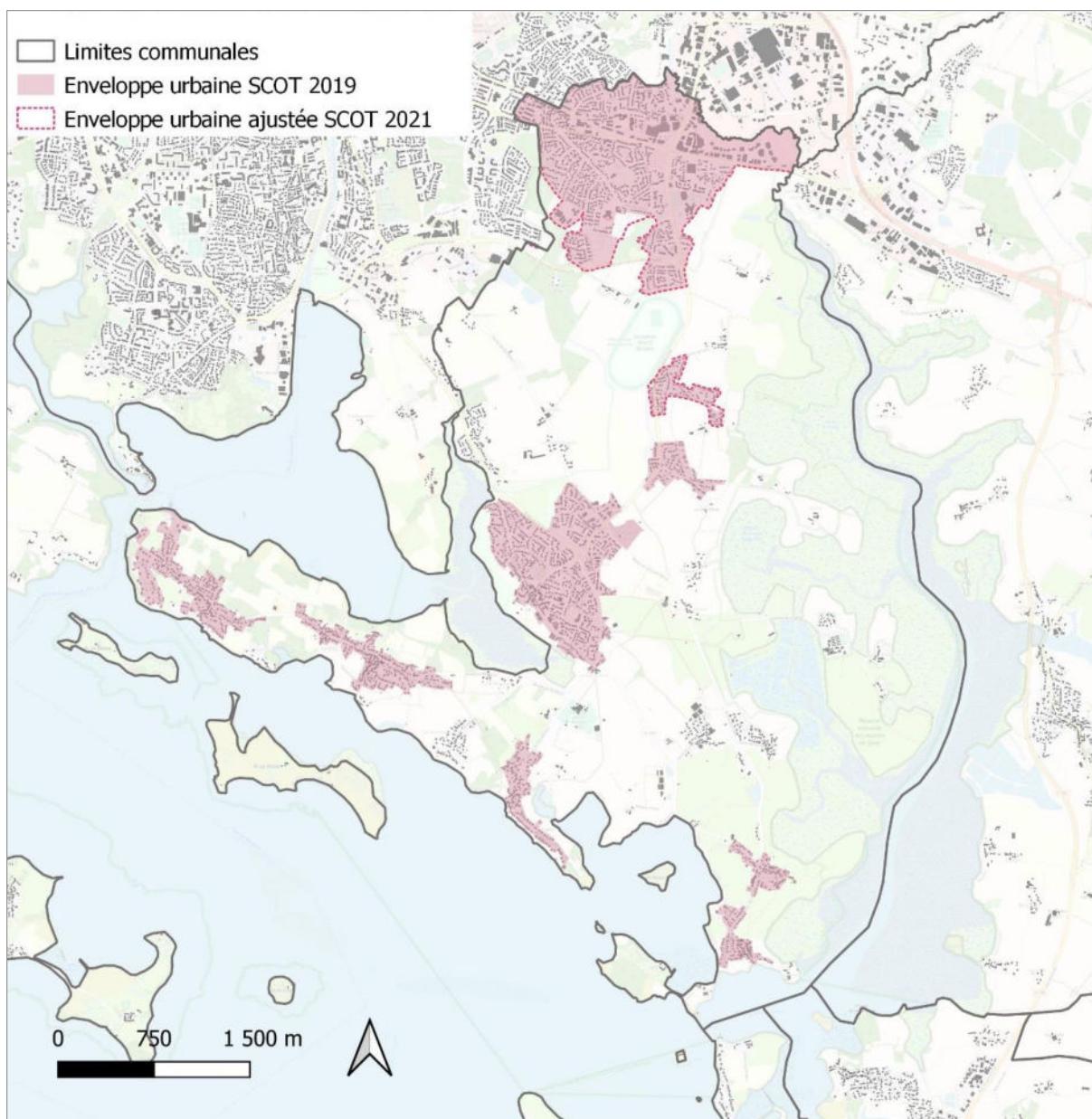
LA DELIMITATION DES ZONES U

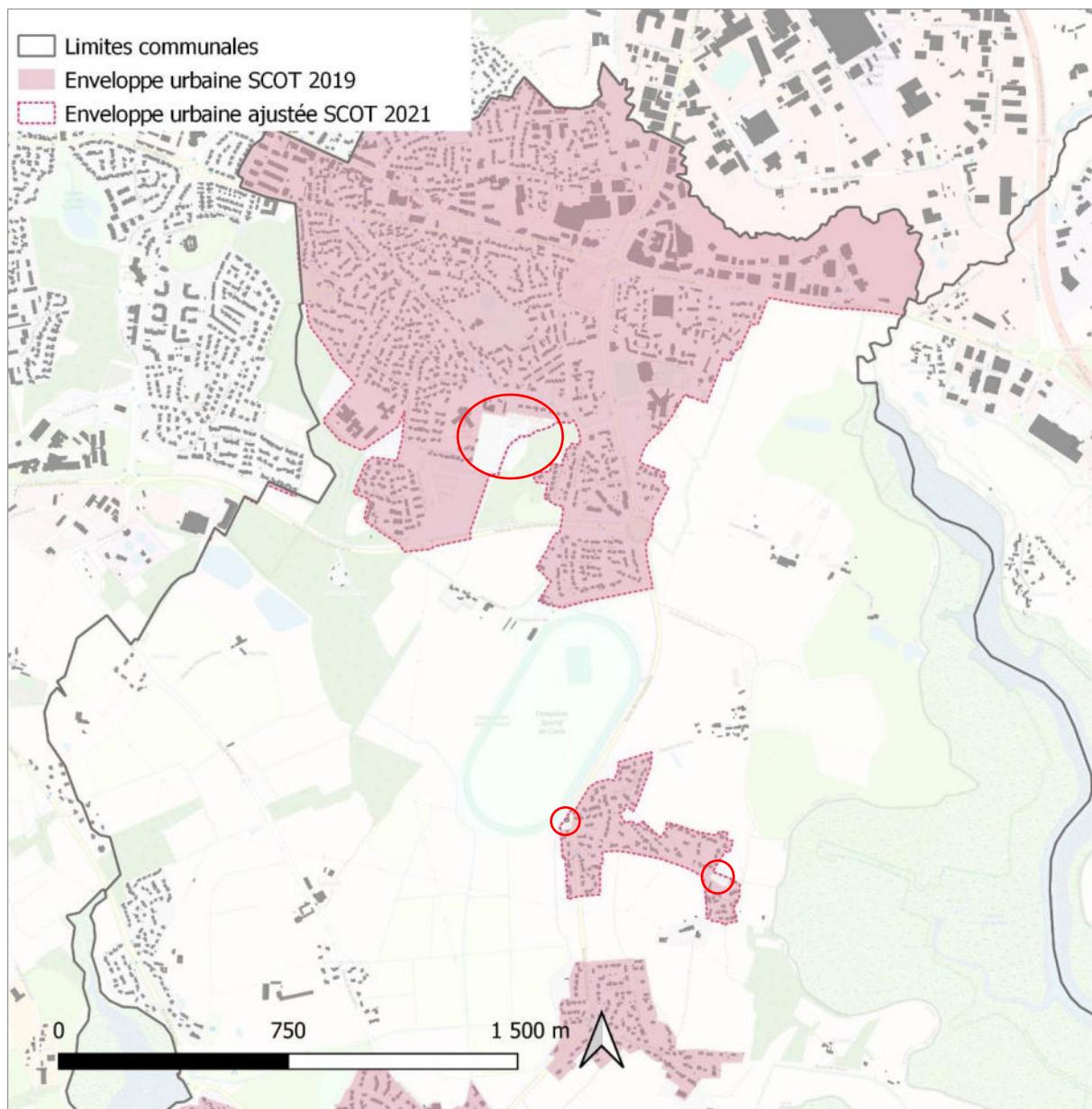
Les zones urbaines dites « U » correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les limites des zones U : l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine déterminée pour identifier les limites des zones urbaines U est celle qui a été définie dans le cadre du diagnostic de territoire (*Voir le Chapitre 4 Cadre Urbain - « Titre 6 – Gisements Fonciers »*) à savoir le tracé de l'enveloppe urbaine telle qu'initialement délimitée dans les études menées par GMVA en 2019 dans le cadre du SCOT approuvé en février 2020 auquel y ont été intégrées les opérations engagées depuis 2019 au Poulfanc (opération horizon Zen et à La Lande de Cano (deux constructions de maisons individuelles).

Enveloppe urbaine SCOT 2019 ajustée avec les opérations engagées en 2021 au Poulfanc et à La Lande de Cano





La zone Ua et sous-secteurs

Caractéristiques :



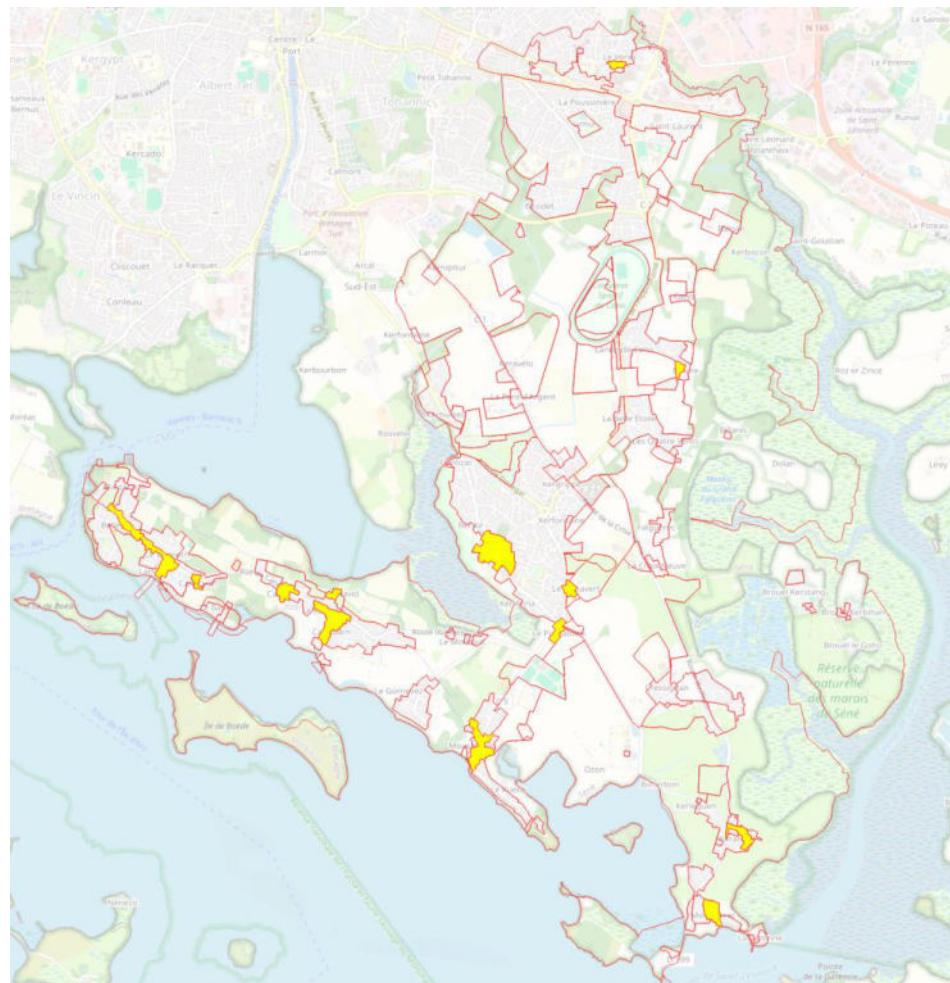
La zone Ua correspond aux **noyaux bâtis anciens** comportant plusieurs sous-secteurs:

- Sous-secteur **Uaa** pour le centre-bourg de la commune et quelques bâtis anciens du Poulfanc
- Sous-secteur **Uab** pour les coeurs de villages dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être protégés

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire ?

La zone Ua intègre les noyaux anciens de certaines centralités (agglomérations et villages) définies dans le SCOT : le bourg, Poulfanc, Langle, La Lande de Cano, Cadouarn, Moustérian, Kerarden et Montsarrac.

Les secteurs concernés en jaune ci-dessous sont classés en Ua.



Quel type de constructions dans cette zone ?



Ces noyaux sont facilement identifiables grâce à les caractéristiques propres : tissu dense présentant des constructions implantées à l'alignement, sur des parcelles en lanières ou de forme organique (non géométriques) et en continuité les unes des autres.



Les constructions de la zone Ua présentent le plus souvent un ou deux niveaux (RDC ou RDC+1+combles), sont en pierres de pays et arborent une toiture traditionnelle en ardoise à double pente. La zone Ua peut comporter ponctuellement des constructions contemporaines insérées dans le tissu ancien. Elles ont été édifiées afin de densifier une parcelle, combler un « dent creuse » ou créer une extension. Les noyaux anciens des villages présentent une qualité architecturale et un caractère patrimonial plus marqués que ceux du bourg et du Poulfanc.



La zone Ua est relativement « minérale ». les constructions ne présentant souvent pas de retrait, et ne comportant pas toujours de jardin. Elles peuvent être associées à une simple cour en cœur d'ilot. Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement, elles peuvent présenter un muret en pierres éventuellement végétalisé d'environ 1,50 m à 2 m en bordure de voie ou d'espace public.



Les centres anciens peuvent également accueillir des commerces et des services en rez-de-chaussée et/ou des équipements. C'est surtout le cas de zone Ua du bourg qui regroupe notamment l'ensemble des équipements administratifs, religieux, commerces de proximité.

Quels souhaits pour cette zone ?



La collectivité souhaite **préserver ces tissus anciens tout en évitant de les sanctuariser**. Il s'agit de permettre la rénovation, la réhabilitation des bâtiments anciens, mais aussi de permettre leur évolution (extension, surélévation, ...), de poursuivre leur densification éventuelle dans le respect de l'ambiance générale du noyau ancien. Les noyaux anciens du bourg, du Poulfanc et ceux des villages n'ont pas exactement les mêmes caractéristiques. Un tronc commun réglementaire associé à quelques règles différentes doit permettre de conserver l'identité de chacun. Il s'agit également de maintenir la vitalité commerciale de ces quartiers préservant les commerces et services de proximité.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

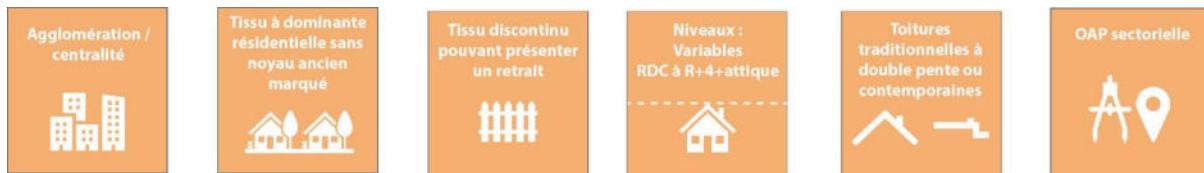


Le projet de PLU prévoit :

- ➔ De dissocier les noyaux anciens du bourg et du Poulfanc (sous-secteur Uaa) de ceux des villages (sous-secteur Uab).
- ➔ De maintenir le coefficient d'emprise au sol du PLU actuel à 80%
- ➔ D'ajouter un coefficient de pleine terre pour préserver une part de biodiversité
- ➔ De maintenir les hauteurs maximales telles qu'elles sont prévues dans le PLU en vigueur soit 9m au point le plus haut
- ➔ D'imposer que les constructions principales soient d'aspect traditionnel (toiture double pente 45°)
- ➔ de n'autoriser l'architecture contemporaine que pour les volumes annexes (extensions, dépendances).
- ➔ D'interdire le changement de destination des RDC commerciaux)

La zone Ub et sous-secteurs

Caractéristiques :

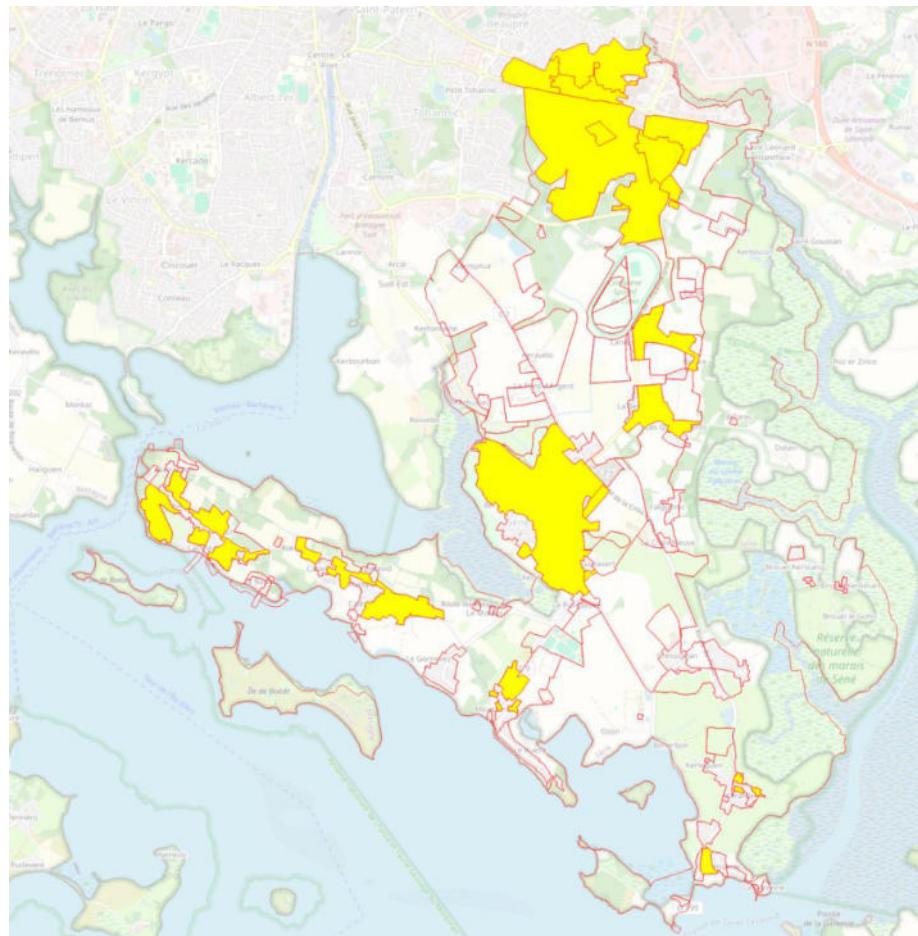


La zone Ub correspond à une **zone urbaine souvent de type pavillonnaire sans caractère ancien marqué** comportant plusieurs sous-secteurs :

- + Sous-secteur **Uba** pour les quartiers pavillonnaires de densité moyenne destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat en agglomération (bourg et Poulfanc)
- + Sous-secteur **Ubb** pour les quartiers de densité plus forte et aux fonctions urbaines affirmées (Poulfanc). Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- + Sous-secteur **Ubc** pour les quartiers pavillonnaires des villages de moyenne densité. Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- + Sous-secteur **Ubd** pour le quartier situé autour de la route de Nantes/rue du Verger au Poulfanc dont la densité doit être renforcée. Ce secteur fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain.
- + Sous-secteur **Ubj** correspondant au secteur de jardins partagés du Poulfanc
- + Sous-secteur **Ubl** d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire ?

La zone Ub (localisée en jaune ci-après) est celle qui couvre la plus grande superficie des zones U du territoire. Elle concerne l'ensemble des centralités (agglomérations et villages) définies dans le SCOT : le bourg, Poulfanc, Langle, La Lande de Cano, Belle Etoile, Cadouarn, Moustérian, Kerarden et Montsarrac.



Sur les secteurs agglomérés Bourg, Poulfanc et Langle ces périmètres sont inchangés.

Pour les villages en Espaces Proche du Rivage identifiés au SCOT (Kerarden, Mousterian, Lande de Cano, la Belle Etoile, Cadouarn et Montsarrac) ne pouvant pas bénéficier d'extensions urbaines mais pouvant être densifiés, la collectivité n'envisage pas d'extension de ces secteurs en dehors de l'enveloppe existante. Elle a donc repris dans la grande majorité des cas les limites actuelles fixées au PLU de 2011.

Toutefois, selon les villages, ces périmètres sont parfois resserrés, comme à Kerarden ou modifiés et distingués de secteurs urbanisés attenants (*nouveaux secteurs Urs qui étaient en Ubc dans le PLU de 2011*).

Il s'agit de secteurs moins denses, parfois en disposition linéaire le long de voie de circulation sans profondeur du tissu urbanisé.

Il s'agit surtout des secteurs placés en proximité immédiate du rivage dont la qualité paysagère doit être préservée et/ou en proximité des secteurs situés en zone de risques –inondations, submersion marine qu'il convient de protéger.

Concernant la zone Ubc du village de Kerarden :

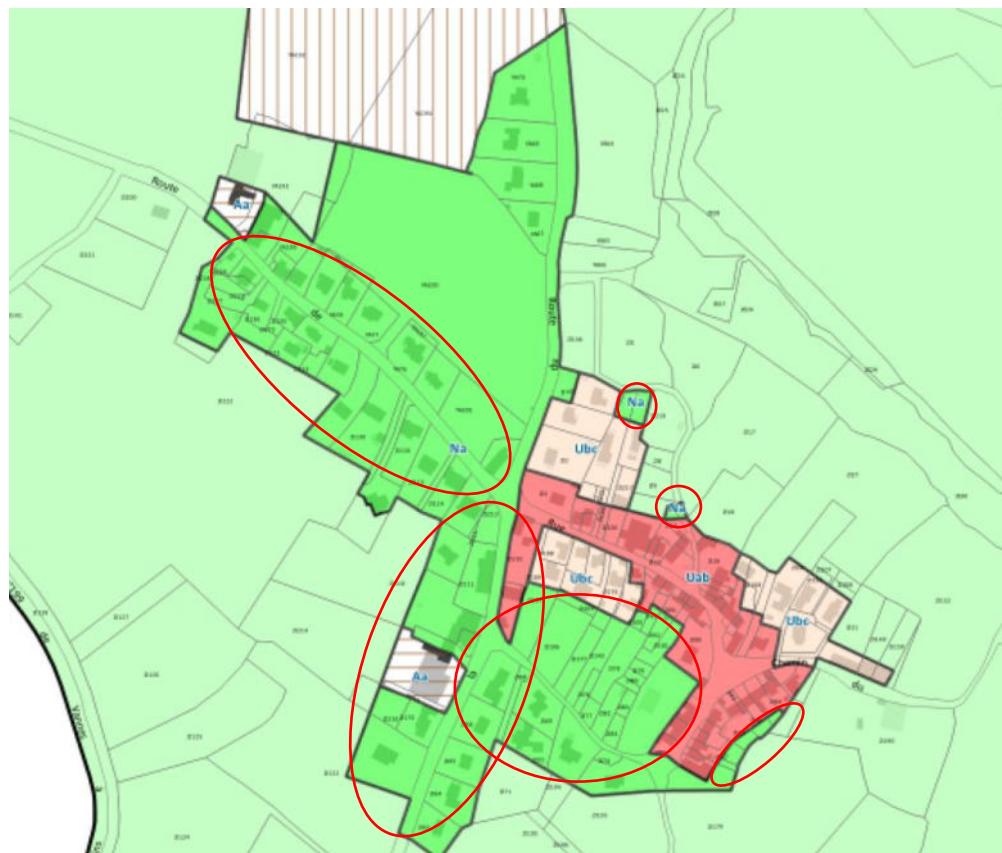
Suite à la décision de la Cour Administrative de Rennes du 6 juillet 2021¹ portant annulation d'un permis de construire, la collectivité fait application des définitions données par cette jurisprudence.

Elle maintient le classement en Ubc sur un secteur resserré autour de l'enveloppe bâtie sur la partie la plus dense du village de Kerarden (une cinquantaine de constructions dans le périmètre dense de ce secteur bâti englobant le cœur de village en classé en Uab).

Les critères utilisés pour délimiter les zones Uab (coeur ancien) et Ubc de Kerarden sont :

- ➔ Une urbanisation non linéaire, plus dense et compacte,
- ➔ Absence de coupure par de vastes espaces naturels .
- ➔ Présence de voies qui bordent des secteurs bâtis et qui constituent potentiellement des ruptures d'urbanisation

Les parties identifiées en rouge (plan ci-dessous) ne sont plus intégrées dans les zones Ubc du Village de Kerarden identifiées au PLU de 2011. Elles ont été basculées en secteur Naturel protégé (Na) comportant de l'habitat diffus.



¹ Extrait de la décision de la Cour Administrative de Nantes du 6 juillet 2021 : Époux F. c/ commune portant annulation d'un permis de construire rendue définitive par décision du Conseil d'Etat du 16 décembre 2021:

« il ressort des pièces du dossier, , que le lieu-dit « Kerleguen », au sein duquel est localisé le terrain d'assiette du projet, se situe à plus d'un kilomètre au sud du centre de la commune de Séné, dont il est séparé des espaces bâtis les plus proches par de vastes espaces naturels et agricoles. Ce lieu-dit comporte quelques dizaines de constructions dispersées mais également des parcelles non bâties attenantes au projet, au sud, à l'ouest et au nord-ouest. Au nord, une dizaine de constructions sont implantées de manière diffuse le long d'une voie communale, dite rue de la Croix. Contrairement à ce que soutient la commune de Séné, le lieu-dit accueillant le terrain d'assiette du projet est séparé du lieu-dit « Kerarden », notamment par la rue de la Croix et la rue de Kerarden, mais également, pour la partie la plus dense de ce lieu-dit, par de vastes parcelles vierges de toute construction situées au nord-est du projet. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est situé en bordure externe de cette urbanisation diffuse, et s'ouvre au sud et à l'ouest sur des terrains demeurés à l'état naturel courant jusqu'au rivage. Dans ces conditions, le projet ne se situe pas en continuité avec les agglomérations et villages existants au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. »

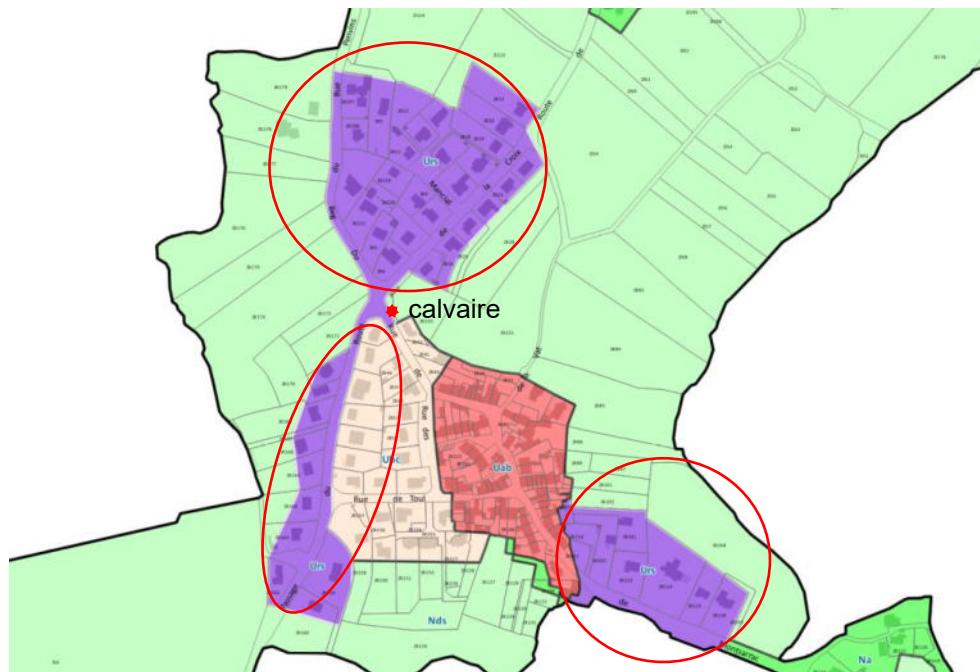
Concernant la zone Ubc du village de Montsarrac :

Les critères utilisés pour délimiter les zones Uab et Ubc sont :

- ➔ Urbanisation non linéaire, plus dense et compacte,
- ➔ Environnement qui ne soit pas des vastes étendues naturelles ou agricoles, distance au bourg, urbanisation aux 4 « coins »
- ➔ Certaines voies peuvent créer une rupture dans la typologie de l'urbanisation
- ➔ Prise en compte des constructions autorisées.

Les espaces naturels autour du Calvaire, monument historique inscrit au titre du patrimoine bâti (cf. étoile rouge), la route du Beg du (le long de la côte) et la route de la croix ont une qualité paysagère exceptionnelle à préserver..

Certains espaces à l'habitat moins dense (cercles rouges sur le plan ci-dessous), en proximité immédiate du rivage dans des secteurs déjà en partie sous protection paysagère qu'il convient de conserver sont ainsi basculés en secteur Urs dans lequel les protections paysagères demeurent et où seules les extensions sont autorisées mais contraintes et limitées.



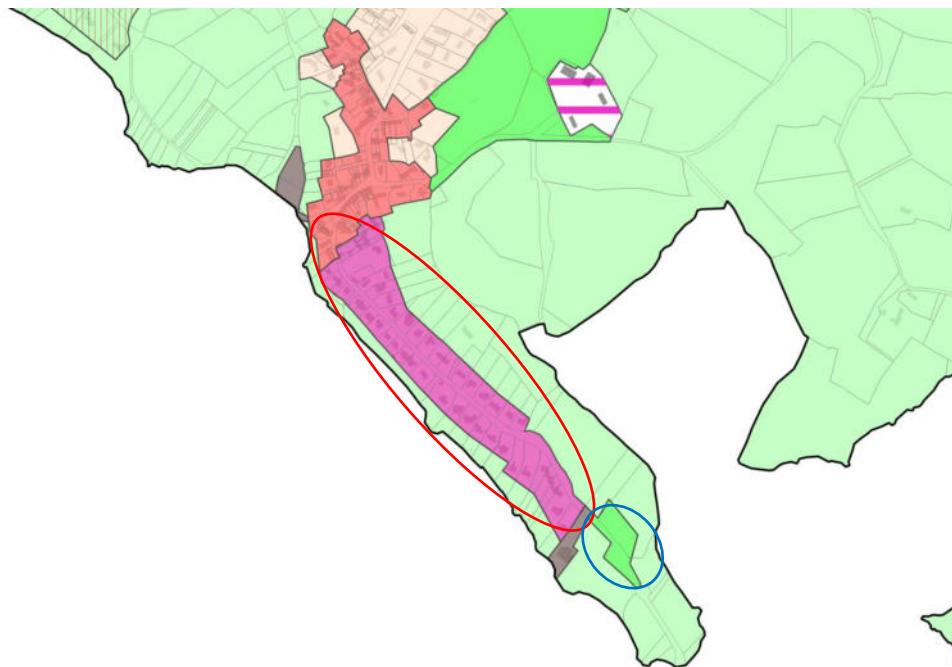
Concernant la zone Ubc du village de Moustérian / pointe du Bill :

Les critères utilisés pour délimiter les zones Uab et Ubc sont :

- ➔ urbanisation non linéaire, plus dense et compacte,
- ➔ environnement qui ne soit pas des vastes étendues naturelles ou agricoles, distance au bourg, urbanisation aux 4 « coins »
- ➔ l'urbanisation autour de certaines voies peuvent créer une rupture dans la typologie de l'urbanisation
- ➔ Prise en compte des constructions autorisées.

Un espace à l'habitat moins dense (pointe du Bill - cercle rouge sur le plan ci-dessous), en proximité immédiate du rivage dans un secteur déjà sous protection paysagère qu'il convient de conserver et soumis à un risque d'érosion côtière est basculé en secteur Urs dans lequel les protections paysagères demeurent et où seules les extensions sont autorisées mais contraintes et limitées.

L'extrême Sud-Est de la pointe du Bill (rond bleu ci-après) est classée en Na en ce qu'elle ne constitue pas un espace à caractère urbanisé.



Concernant la zone Ubc du village de Cadouarn :

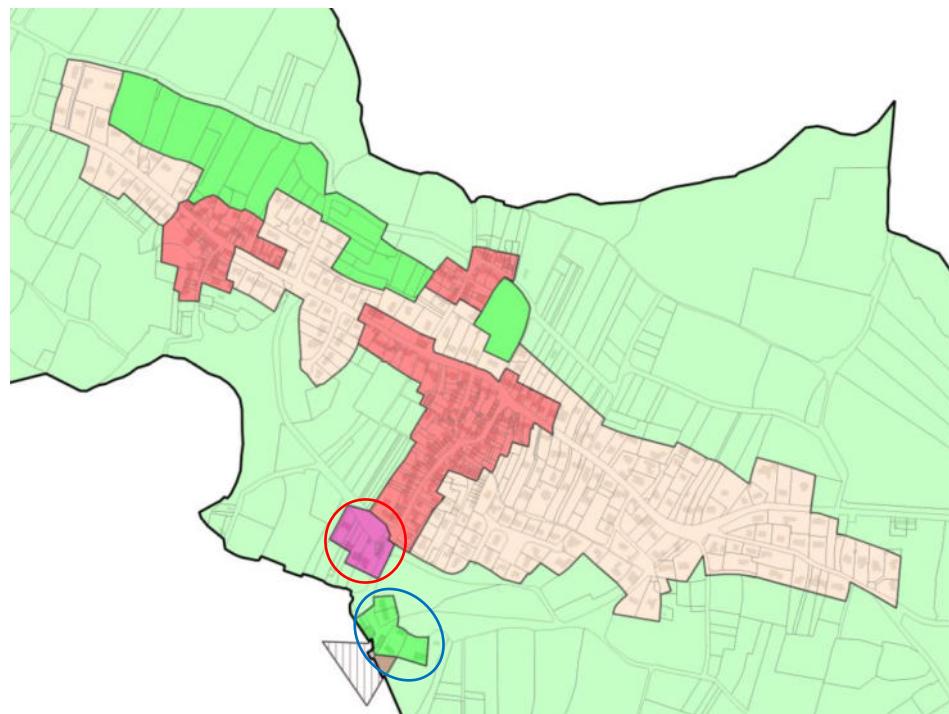
Les critères utilisés pour délimiter les zones Uab et Ubc sont :

- ➔ urbanisation non linéaire,
- ➔ environnement qui ne soit pas des vastes étendues naturelles ou agricoles, distance au bourg, urbanisation aux 4 « coins »
- ➔ les voies sont potentiellement des coupures d'urbanisation
- ➔ Prise en compte des constructions autorisées.

La rue des Sternes ouvre au Sud le paysage et les perspectives vers la mer. Il est déjà sous protection paysagère qu'il convient de préserver. Ce secteur bascule en secteur Urs.

Le secteur identifié dans le rond bleu ci-après est en discontinuité de l'urbanisation du village. Il est donc classé en Na.

Un espace à l'habitat moins dense (cercle rouge sur le plan ci-dessous), en proximité immédiate du rivage dans un secteur déjà sous protection paysagère qu'il convient de conserver et soumis à un risque d'érosion côtière est basculé en secteur Urs dans lequel les protections paysagères demeurent et où seules les extensions sont autorisées mais contraintes et limitées.



Concernant la zone Ubj :

Un secteur est identifié en Ubj dans le projet de PLU. Il existait déjà dans le PLU de 2011 en zone Nlj.

Le secteur est situé au Nord-Est le long du chemin de Balgan et en continuité immédiate de l'urbanisation du secteur Cousteau. Il bénéficie de la proximité immédiate des réseaux. Il correspond à une emprise projetée pour y accueillir des jardins familiaux en rapport avec les nombreux collectifs et logements locatifs sociaux du Poulfanc. Cela permettra d'offrir aux habitants de ces logements la possibilité de jardiner. Aucune construction (hormis les abris de jardin) se sera autorisée.



Quel type de constructions dans cette zone ?



La zone Ub est identifiable par ses caractéristiques propres : tissu faiblement dense à très dense présentant des constructions implantées majoritairement en retrait de l'espace public, sur des parcelles de forme géométrique (parcellaire dessiné sur plan) et la plupart du temps en discontinuité les unes des autres (absence de mitoyenneté sur les 2 limites séparatives dans la plupart des cas).



Les constructions de la zone Ub présentent des formes et des typologies très variées allant de la construction pavillonnaire traditionnelle (enduit, toiture double pente en ardoise) sur environ 70% de la zone Ub, à l'immeuble de logements collectifs sur environ 10% de la zone Ub. Le reste de la zone Ub est occupé par des emprises plus ou moins vastes accueillant des équipements publics ou privés (scolaires, sportifs, clinique, ...) ou des installations et espaces publics divers. Les gabarits des constructions peuvent osciller de 1 niveau à 4 niveaux + attique pour atteindre jusqu'à 15 m au point le plus haut au Poulfanc par exemple.



La zone Ub est relativement aérée, végétalisée grâce aux jardins des habitants perceptibles depuis l'espace public (clôtures d'environ 1,20 m laissant voir les constructions dans leur partie supérieure), aux espaces publics, et aux espaces verts d'agrément des équipements publics ou privés.



La zone Ub regroupe une grande variété de destinations et d'activités même si la grande majorité reste l'habitat. Elle accueille ainsi des équipements scolaires, sportifs, de santé, des commerces, des artisans, des aires de jeux, etc.

Quels souhaits pour cette zone ?



La collectivité souhaite faciliter **la densification de la zone Ub tout en maîtrisant le gabarit des futures constructions**. Elle souhaite également **préserver les espaces de nature en ville** qui offrent un cadre de vie agréable aux habitants.

L'objectif est de préserver tout particulièrement les quartiers résidentiels des villages en promouvant une « densification douce », moins intense que dans les autres centralités et en encadrant davantage l'aspect des constructions futures (aspect traditionnel).

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de :

- ➔ Identifier au sein de la zone Ub plusieurs sous-secteurs qui prennent en compte les différents tissus urbains allant de l'habitat pavillonnaire (Uba = le moins dense en secteur aggloméré) aux logements collectifs offrant un tissu bâti plus dense situés Route de Nantes / Rue du Verger (Ubd = le plus dense).
- ➔ Le maintien du sous-secteur dédié aux quartiers résidentiels des villages (Ubc). Des prescriptions paysagères spéciales restent imposées sur les secteurs Ubc qui se situent en proximité immédiate du rivage. Par exemple, pour les secteurs de bord de mer concernés, le coefficient d'emprise au sol (CES) en Ubc ne pourra pas être supérieur à 10%.

- ➔ Augmenter sensiblement les CES des constructions par rapport au PLU actuel pour les sous-secteurs Uba (passe de 50% à 60%), Ubc (passe de 40% à 50%) et porter le secteur Ubd à 80%, comme le secteur Ubb institué au PLU de 2011).
- ➔ Maintenir les hauteurs maximales car situées au sein d'agglomérations et déjà constructibles) telles qu'elles sont prévues dans le PLU en vigueur soit au point le plus haut :
 - ✓ 12m en Uba,
 - ✓ 13m en Ubb
 - ✓ 10m en Ubc
- ➔ Ajouter une hauteur à 12 m pour le secteur Ubl
- ➔ Augmenter la hauteur en sous-secteur Ubd afin de permettre la réalisation d'opération de renouvellement urbain entre la rue de Nantes / rue du verger (passe de 12m à 15m)
- ➔ Imposer dans les secteurs Ubc (villages) que les constructions principales présentent des gabarits d'aspect traditionnel (ex : toiture double pente 45°).
- ➔ Préserver la nature en ville dans les zones Ub en préservant le maintien des espaces verts communs par une trame de protection lorsque cela est pertinent.

La zone Ui et sous-secteurs

Caractéristiques :



La zone Ui correspond à une zone urbaine destinée aux activités économiques susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle comporte plusieurs sous-secteurs :

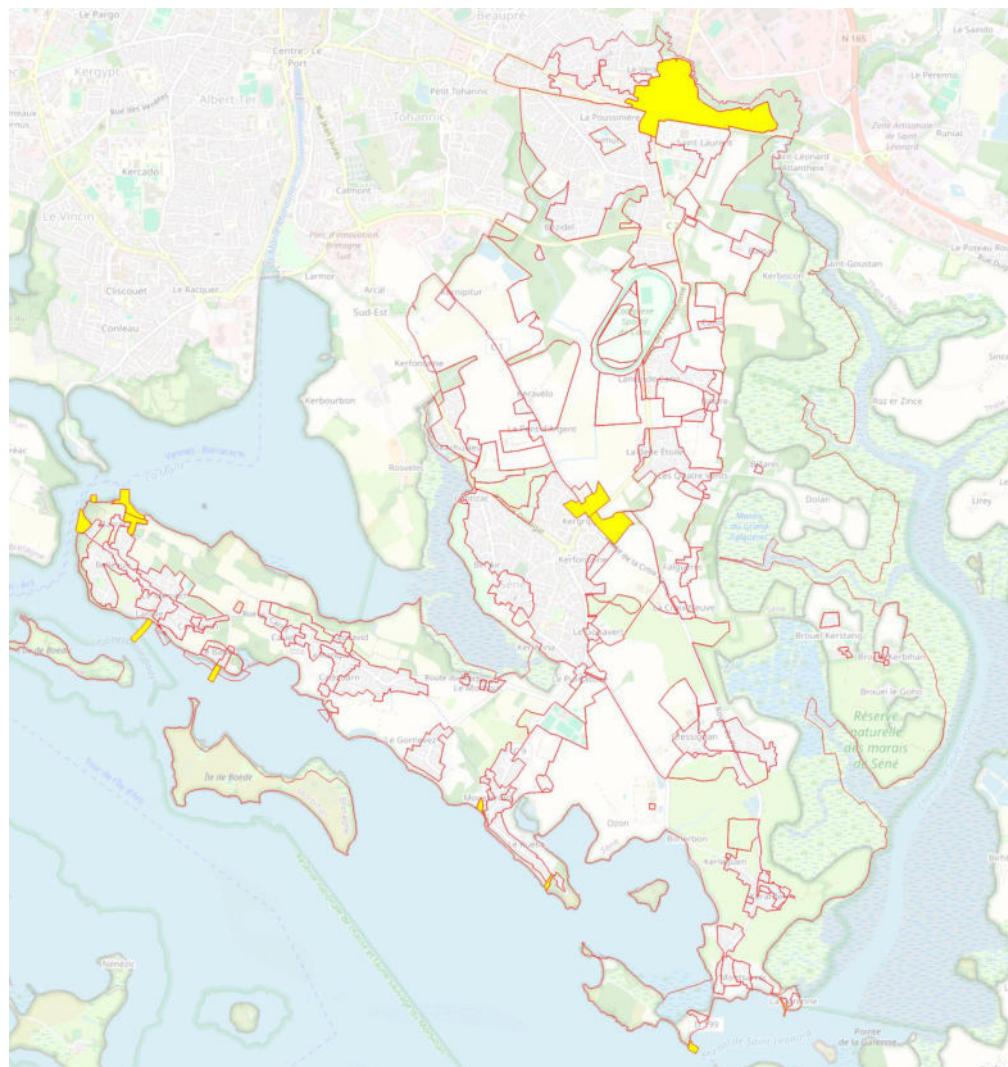
- + Sous-secteur **Uia** destiné aux activités situées dans les Zones d'Activités Économiques sous compétence de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, telles que bureaux, services, commerces, artisanat, activités de loisirs (type bowling,...) etc... ne présentant pas de nuisances majeures ni d'inconvénients ou de danger important pour l'environnement. Il comprend les sous-secteurs :
 - **Uia1** : situé au Poulfanc et correspondant au secteur d'activités économiques situé en proximité et principalement au Nord de la route de Nantes et chaque côté de l'avenue de Geispolsheim. Il accueille des activités diverses, notamment commerciales,
 - **Uia2** : situé à Kergrippe, au Nord du bourg et à l'Ouest de la route de l'hippodrome, desservi par la rue de l'Artisanat et la rue du Clos et accueillant principalement des activités artisanales
 - **Uia3** : situé à l'Est de la Route de l'Hippodrome et au Nord de la route de la Croix correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Kergrippe III, créée par délibération n°2012-03/2-18 du conseil municipal du 29 mars 2012 (annexé au présent PLU) et constituant un village d'activités économiques. Il accueille plus spécifiquement des activités à dominante artisanale et de transformation dans le respect du cahier de prescriptions architecturale, urbaines et paysagères et du plan de composition (annexés au présent PLU)
- + Sous-secteur **Uib** destiné aux activités artisanales liées à la proximité de la mer (secteur de Barrarac'h).
- + Sous-secteur **Uip** destiné aux activités portuaires et maritimes.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire et comment ?



La zone Ui couvre les zones d'activités économiques présentes au bourg (zone artisanale et services de Kergrippe), au Poulfanc (zones d'activités au Nord de la route de Nantes), les zones d'activités maritimes et portuaires de la presqu'île de Langle (Barrarac'h, Port Anna, Moustérian) et sur la partie Est du territoire (passage de Saint-Armel).

Les entreprises intégrées aux zones Ui (localisées en jaune ci-après) correspondent aux entreprises actuellement occupées. La zone Uia 3 de Kergrippe intègre l'extension récente et en partie construite de la ZAC de Kergrippe III.



Les sous-secteurs Uip sont recensés essentiellement sur la partie Sud de la presqu'île ainsi qu'à Port-Anna et Barrarach. Leur réglementation est volontairement restrictive afin de clairement identifier la vocation spécifique de chaque secteur en empêchant un développement incertain avec leurs affectations propres. Des possibilités d'évolution sont définies précisément pour certains secteurs afin de ne pas figer complètement la situation tout en prenant en compte leurs fonctions. Un coefficient d'emprise au sol maximum de 50% est imposé.

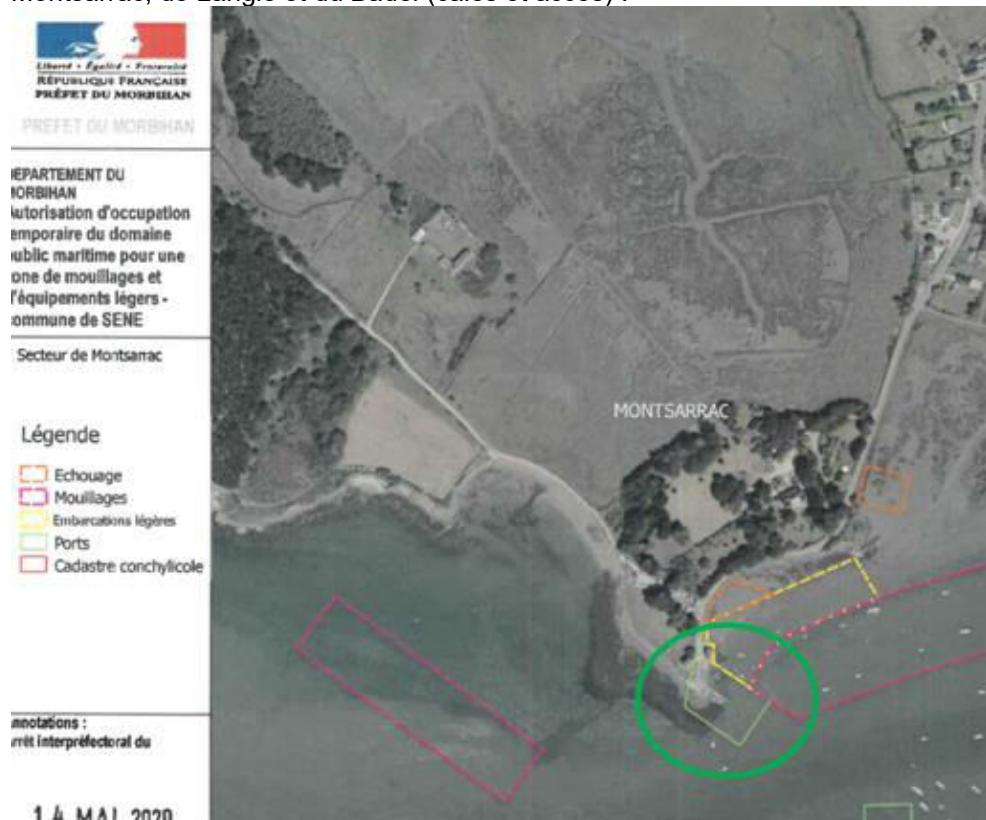
La délimitation de ces zones a évolué depuis l'ancien PLU afin de tenir compte de la configuration des lieux et de la nécessité économique de la proximité de l'eau. La zone Uip couvrait des parties maritimes qui correspondaient en réalité à des zones de mouillage.

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, à la demande des services de l'État (avis PPA), les zones Uip ont été réduites et limitées aux emprises portuaires définies (cf. planches suivantes) ainsi qu'aux cales sur la partie maritime pour ne pas empiéter sur les zones de mouillage et/ou sur les zones de concessions ostréicoles en DPM.

Emprises des zones Up : évolution des périmètres



A la demande de l'Etat, les zones Uip doivent correspondre aux tracés symbolisant « les ports » ci-dessus pour Barrarach et Port Anna et ci-dessous pour les secteurs de Montsarrac, de Langle et du Badel (cales et accès) :





Quel type de constructions dans cette zone ?

Tissu urbain



La zone Ui présente un tissu hétérogène qui est fonction du type d'activités accueilli pouvant aller de vastes parcelles à de petites emprises.

Aspect des constructions



Les constructions de la zone Ui, tout comme leurs terrains d'assiette présentant des aspects divers et variés. Leur gabarit oscille du rez-de-chaussée à R+1 majoritairement. Elles sont généralement plus larges et longues que hautes. Leur revêtement est, lui aussi, hétérogène : bardage acier, verre, vitrines, devantures commerciales, mais aussi constructions aux gabarits spécifiques avec toiture monopente et façade en bois (zone portuaire de Barrarac'h). Les ouvertures des constructions sont généralement de grandes dimensions et utilitaires (porte de garage, entrée des visiteurs, ...).

Ambiance



La zone Ui est relativement aérée bien que souvent minérale (espaces de stationnement, de stockage, de logistique) afin de donner à voir les entreprises présentes, notamment rue d'Alsace au sein de la ZAE du Poulfanc où les arbres d'alignement contribuent à la végétalisation de la zone.

Destinations des constructions



La zone Ui regroupe des activités commerciales, de services, artisanales, portuaires, mais également des équipements d'intérêt public ou religieux de manière ponctuelle (Kergrippe, Poulfanc).

Quels souhaits pour cette zone ?



La collectivité souhaite préserver les activités économiques existantes en compatibilité avec les dispositions du SCOT, tout en encadrant leurs gabarits, leurs évolutions.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de :

- ➔ Identifier au sein de la zone Ui, plusieurs sous-secteurs destinés à prendre en compte les différentes caractéristiques urbaines et économiques de chaque secteur mais aussi à fixer leur destination et les activités autorisées. Ainsi :
 - ✓ Les activités artisanales et les show-room de 50 m² de surface de plancher maximum seront autorisées en Uia2 (Kergrippe II)
 - ✓ Les activités commerciales présentant une surface de plancher minimum de 1000 m² par bâtiment et comprenant un étage au minimum seront autorisées en Uia1 (Zone commerciale du Poulfanc)
 - ✓ En secteur Uia3 les activités autorisées sont celles figurant au Cahier des Prescriptions architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC de Kergrippe III annexé au présent PLU
 - ✓ Seules les activités et installations liées à la proximité de la mer seront autorisées en zone Uib et Uip.
- ➔ Maintenir les règles de hauteur existantes dans le PLU actuel à l'exception du secteur Uia 3 qui conserve les règles de la ZAC de Kergrippe III et de son cahier de prescription (CES, hauteurs, pas de coef PT, etc...)
- ➔ En secteur Uip :
 - Fixer un coefficient d'emprise au sol maximum de 50%
 - Ne pas fixer de Coefficient de Pleine Terre – en effet la majorité des parcellaires non bâties servent aux manœuvres de véhicules, stockage des bateaux et/ou des matériels, appontage, etc.. et sont par nécessité bitumées ou bétonnées pour protéger l'environnement des fuites de liquides ou matières polluantes
- ➔ Maintenir les règles d'aspect des constructions pour le sous-secteur Uib de Barrarac'h en imposant une toiture monopente et des façades en bois.

La zone Urs

Caractéristiques :

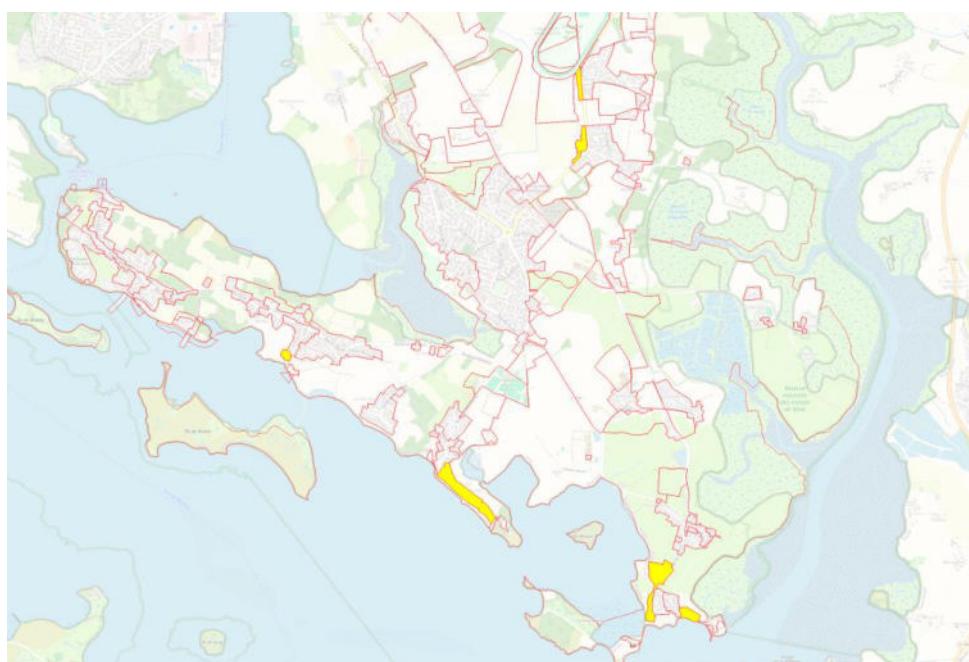


La zone Urs correspond à une zone urbaine à densité moindre en proximité du rivage et/ou de secteurs sensibles nécessitant de limiter la vulnérabilité des bâtis et/ou de limiter leur impact paysager. La constructibilité est limitée. Elle **ne peut pas accueillir de constructions nouvelles** ; les extensions sont limitées et contraintes, la construction d'annexes détachées de la construction principale est interdite.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire et comment ?

Dans les villages listés par le SCOT et en présence d'espaces bâties comportant une dizaine/vingtaine de constructions susceptibles de répondre aux caractéristiques des zones « U » définies par **l'article R.151-18 du code de l'urbanisme** (*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter »*), il est recommandé d'opter pour un classement en zone urbanisée « U » dont le zonage n'autorisera cependant que l'évolution des constructions existantes et aucunement de nouvelles constructions. En revanche, un zonage A ou N est justifié en présence de constructions isolées, dès lors qu'elles s'insèrent au sein d'ensembles cohérents, et que le caractère naturel ou agricole de l'espace demeure prépondérant. La légalité d'un zonage U indiqué (autorisant seulement les extensions des constructions existantes) a été validée par le juge administratif⁴.

La zone Urs (localisée ci-dessous en jaune) a été délimitée sur des secteurs d'habitat peu dense à caractère urbanisé en continuité des villages et jugés sensibles soit du fait de leur proximité avec le rivage et de la fragilité des paysages littoraux, soit à proximité immédiate de secteurs sensibles et fragiles (zone humide, secteur à risque inondation et/ou submersion marine) qu'il convient de préserver.



⁴ CAA de Nantes, 24 mai 2018, n°15NT02785, Commune de Piriac-sur-Mer, CAA de Nantes, 7 juin 2019, n°18NT02572,

La constructibilité y est limitée aux seules extensions dans des proportions contraintes (30 % de la construction existante dans la limite de 30 m²).

Les protections paysagères qui restreignent encore le droit à construire ont été maintenues là où elles avaient été préalablement instituées dans le PLU précédent.

Les secteurs concernés sont :

- ➔ la partie Ouest de La Lande de Cano et de Belle Etoile (situées à proximité des espaces proches du rivage des zones humides et du ruisseau situés à l'Ouest de ces deux secteurs),
- ➔ **avec maintien des prescriptions paysagères** : bas du village de Cadouarn, secteur Ouest et Nord du village de Montsarrac et secteur Sud Est en direction du lieu-dit la garenne,
- ➔ la pointe du Bill au Sud Est du Village de Moustérian.

La collectivité a souhaité marquer leur différence avec les secteurs d'habitat diffus qui ne sont pas listés au SCOT en tant que village ou SDU et sont identifiés en zones Na ou Nhd car dépourvu d'un caractère urbanisé marqué et une sensibilité liée à la proximité du rivage.

Quel type de constructions dans cette zone ?



Tissu urbain

La zone Urs présente un tissu faiblement dense à moyennement dense présentant des constructions implantées majoritairement en retrait de l'espace public, sur des parcelles de forme variées et la plupart du temps en discontinuité les unes des autres (pas de mitoyenneté sur les 2 limites séparatives).



Aspect des constructions

Les constructions sont essentiellement des constructions pavillonnaires traditionnelles (enduit, toiture double pente en ardoise). Les gabarits des constructions peuvent osciller de 1 niveau à 1 voire 2 niveaux + combles.



Ambiance

La zone Urs est aérée, végétalisée grâce aux jardins des habitants perceptibles depuis l'espace public (clôtures d'environ 1,20 m laissant voir les constructions dans leur partie supérieure). Pouvant être situé tout proche du rivage, la zone Urs offre des vues sur le littoral qu'il convient de préserver.



Destinations des constructions

La zone Urs regroupe des constructions d'habitat.



Quels souhaits pour cette zone ?

La collectivité souhaite confirmer, bien que situé dans l'enveloppe bâti des villages identifiés pas le SCOT, le caractère urbanisé mais fragile et/ou sensible de certains secteurs situés en proximité du rivage et/ou en bordure de secteurs particulièrement sensibles.

La collectivité a fait le choix d'identifier ces secteurs bâtis avec un sous-secteur particulier dénommé « Urs ».

En ce qui concerne l'évolution de l'urbanisation dans ces secteurs, elle est volontairement contrainte pour tenir compte de la proximité du rivage et de la

fragilité des paysages, voire situées à proximité de secteurs particulièrement sensibles comme des zones humides ou des secteurs à risque.

Par conséquent, dans ces lieux-dits identifiés en « Urs » qu'ils soient situés dans ou hors des espaces proches du rivage, dès lors que le règlement de zone Urs du PLU n'a pour objet que d'autoriser l'évolution des constructions existantes sans possibilité de réaliser des constructions nouvelles, et que ces extensions sont encadrées (hauteur limitée de l'extension, emprise limitée de l'extension, absence d'annexes détachées de la construction principale), le souhait de la collectivité est de les intégrer au projet de PLU.

A la différence des zones Na et Nhd présentant une prédominance naturelle, en plus des extensions mesurées des constructions, seront également autorisées en Urs les piscines à certaines conditions.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de :

- ➔ D'interdire la construction de nouveaux logements,
- ➔ D'interdire les changements de destination des bâtiments existants en logement,
- ➔ D'interdire la construction d'annexes détachées de la construction principale (remise, garage, carport, abri de jardin,...),
- ➔ D'autoriser la construction de piscines dans le respect de la règle d'emprise de 30 m² au sol, installée en contiguïté du bâti principal et dans le respect de distance des règles de protection paysagères et formant un même ensemble architectural avec le bâti principal (dallage, plage liée, etc...)
- ➔ Seront seulement autorisées les extensions du bâti principal existant dans la limite de 30 % de la surface au sol à la date d'approbation du présent PLU.
- ➔ De maintenir les règles de protection paysagères du PLU actuel lorsqu'elles existent.

LA DELIMITATION DES ZONES AU

Les zones à urbaniser dites « zones AU » correspondent à des secteurs de la commune destinées à être ouverts à l'urbanisation.

L'ensemble des zones 1AU bénéficie d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoient un échéancier prévisionnel. Les OAP et le règlement définit les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de ces zones.

La zone 1AUb

Caractéristiques :



La zone 1AUb correspond à une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat. Elle est actuellement à dominante agricole. Son urbanisation entraînera donc une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de la loi Climat & Résilience.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire, pourquoi et comment ?



La collectivité a fait le choix de proposer deux secteurs de développement uniquement en continuité des secteurs agglomérés identifiés et listé par le SCOT comme le prévoit l'application de la loi littoral.

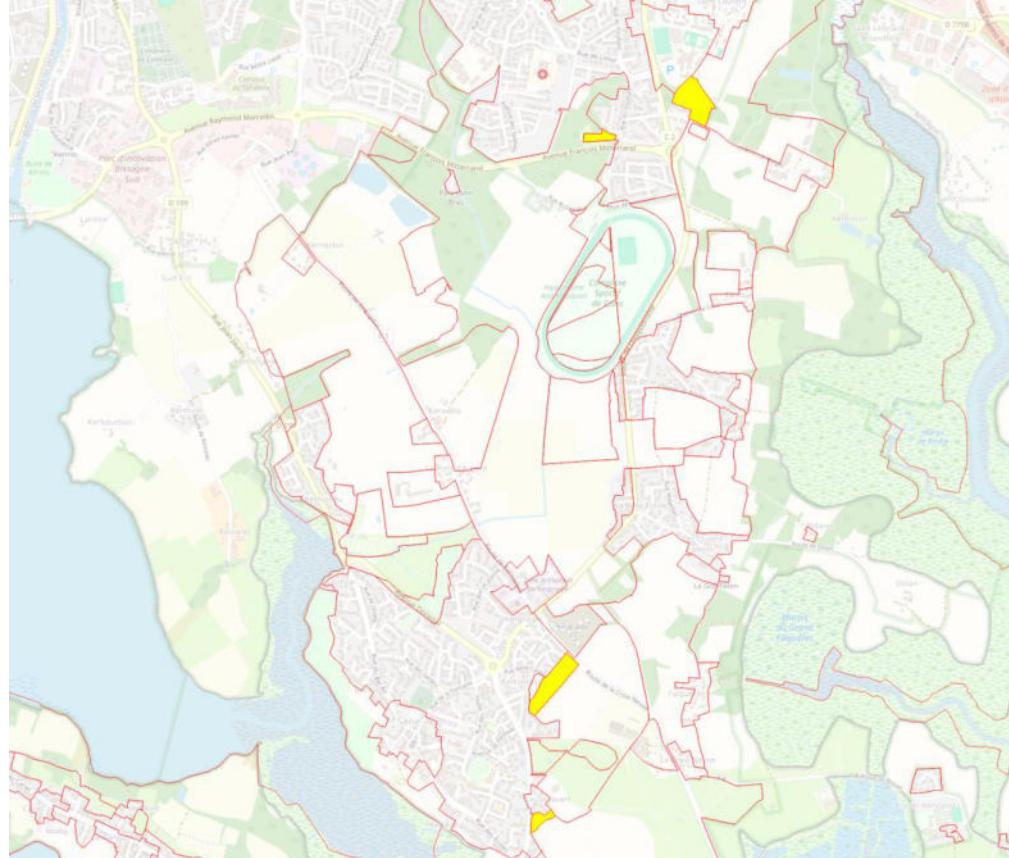
Ces secteurs ont donc été définis prioritairement en continuité du bourg sur deux secteurs distincts contre un seul secteur d'extension retenu au Poulfanc. Il s'agit pour la collectivité de traduire la volonté, exprimée au PADD, d'accueillir en premier lieu les futurs logements près de la centralité agglomérée que constitue le bourg historique de Séné. Elle entend réduire ainsi les déplacements entre les pôles d'activités et de services et ces nouveaux secteurs potentiels d'habitat.

La collectivité a également décidé ne pas étendre l'urbanisation au-delà du Sud de l'avenue François Mitterrand au Poulfanc. Cet axe marque une rupture physique à l'urbanisation qu'elle n'entend pas franchir dans l'immédiat afin de préserver le potentiel agricole et naturel de ces secteurs sud. Cette position a été confortée par le diagnostic menée par la Chambre d'agriculture en 2022 qui a préconisé dans ses conclusions : « *Dans le secteur du Poulfanc, s'il était décidé de poursuivre l'urbanisation, il faudrait rester au Nord des avenues François Mitterrand et Raymond Marcellin* ».

L'ensemble des secteurs 1AUb a fait l'objet d'un état des lieux environnemental (sondages zones humides, repérage des éléments de paysage à préserver) en avril 2023 présenté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le [Tome 3 « Évaluation environnementale » du rapport de présentation](#).

Suite à ces investigations environnementales, les périmètres initiaux pressentis pour les deux secteurs 1AUb du bourg ont été ajustés et réduits pour ne pas impacter les zones humides identifiées. Les 2 secteurs 1AUb du Poulfanc ont également été réduits pour préserver des espaces boisés.

Le projet de PLU prévoit donc 4 secteurs 1AUb identifiés en jaune ci-dessous :



- ✓ **1AUb de 2,20 ha** en continuité de l'urbanisation du collège Cousteau au Poulfanc (rue de Balgan).



- ✓ **1AUb de 0,51 ha** situé au Sud du Poulfanc, au Nord de l'avenue François Mitterrand.



- ✓ **1AUb de 2,13 ha** situé à Kerfontaine Est, en continuité de l'urbanisation Nord-Est du bourg :



- ✓ **1AUb de 0,50 ha** situé rue du Gouavert en continuité de l'urbanisation Sud-Est du bourg :



Quels souhaits pour ces zones ?

Zone 1AUb Cousteau / Balgan au Poulfanc :

La collectivité souhaite proposer une **opération d'habitat diversifié** (logements individuels, logements intermédiaires, logements collectifs) pour l'accueil de nouveaux habitants.

Idéalement située à proximité immédiate d'équipements sportifs et scolaires (collège Cousteau), elle devra respecter une densité minimum de 35 logements/ha dont 50 % de logements sociaux (dont au moins 30 % de logements locatifs sociaux). C'est 80 logements qui sont donc attendus.

L'OAP sectorielle créée veille à localiser les éléments de paysage à préserver (linéaires de haies), à créer (poursuite du linéaire de haie au Sud) ainsi que la connexion du site au maillage de voies circulées et douces environnantes (chemin de Balgan et Rue Cousteau).



Zone 1AUb Kerfontaine Est dans le bourg :

La collectivité souhaite proposer une **opération d'habitat diversifié** (logements individuels, logements intermédiaires, logements collectifs) l'accueil de nouveaux habitants.

Elle devra respecter une densité minimum de 35 logements/ha dont 50 % de logements sociaux (dont au moins 30 % de logements locatifs sociaux). C'est 73 logements qui sont donc attendus.

L'OAP sectorielle créée veille à localiser les éléments de paysage à préserver (linéaire de haie), traiter les franges urbaines avec la zone agricole à l'Est, ainsi que prévoir la connexion du site au maillage existant à l'Ouest.

Une connexion éventuelle future en limite Est du site est envisagée sur le schéma de l'OAP en cas d'extension urbaine à long terme (ex : hypothèse de relocalisation de biens en cas de retrait du trait de côte, submersion marine, ...)





Zone 1AUb Rue du Gouavert dans le bourg :

La collectivité souhaite proposer une **opération d'habitat diversifié comportant également de l'habitat léger** en réponse aux besoins et demandes de nouveaux habitants.

Elle devra respecter une densité minimum de 35 logements/ha dont 50 % de logements sociaux (dont au moins 30 % de logements locatifs sociaux). C'est 17 logements qui sont donc attendus.

L'OAP créée veille à localiser les éléments de paysage à préserver (quelques arbres isolés et une haie), traiter les franges urbaines avec la zone agricole et naturelle au Sud, ainsi que prévoir la connexion du site au maillage existant à l'Ouest.



Zone 1AUb Poulfanc / Mitterrand Nord

Cette zone de 0,51 ha se situe en continuité Sud de l'urbanisation du Poulfanc au Nord de l'avenue François Mitterrand (en entrée de ville) et au contact d'une zone d'habitat collectif à l'Est.

Il a fait l'objet d'un état des lieux environnemental (sondages zones humides, repérage des éléments de paysage à préserver) en avril 2023 présenté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le *Tome 3 « Évaluation environnementale » du rapport de présentation*.

Suite à ces investigations, le périmètre pressenti du secteur 1AUb a été réduit pour ne pas impacter de zones humides éventuelles situées au Nord du site. Sa limite Sud est fonction de la marge de recul des constructions de part et d'autre de l'avenue François Mitterrand (35 m de recul).

La collectivité souhaite proposer une **offre d'habitat collectif en réponse aux besoins des étudiants et des saisonniers**.

C'est environ 100 logements étudiants et saisonniers qui sont donc attendus.

L'OAP créé veille à localiser les éléments de paysage à préserver (3 arbres isolés), traiter les franges urbaines, ainsi que la connexion du site au maillage de voies circulées et douces environnantes.



Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



- ➔ Création d'une OAP sectorielle pour chaque zone 1AUb
- ➔ Fixation d'un calendrier prévisionnel dans le document OAP
- ➔ Comptabilisation du potentiel de logements dans la production totale de logements prévue dans le projet de PLU
- ➔ Comptabilisation des surfaces des zones 1AUb dans la consommation d'espaces NAF.
- ➔ L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions à usage d'équipements public ou privé d'intérêt public et/ou collectif qui connaissent des contraintes techniques particulières liées à la destination du bâtiment et correspondent à une recherche d'originalité de conception et à une qualité architecturale propre à faciliter son identification par la population.

LA DELIMITATION DES ZONES A

Les zones agricoles dites « zones A » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La définition réglementaire des zones agricoles s'est appuyée sur le projet agricole élaboré par la collectivité suite aux études confiées à la chambre d'agriculture du Morbihan. Il a permis de diagnostiquer les potentialités agricoles des différentes parties du territoire qui ne contreviennent pas à la protection des milieux fragiles ainsi que les secteurs naturels disposant d'un potentiel agricole avéré mais qui sont en voie d'enrichissement.

Les mesures envisagées dans le zonage et le règlement visent à favoriser le développement de l'activité agricole et notamment des sièges existants mais également de faciliter l'installation de nouveaux exploitants. Le projet devait en outre intégrer les dispositions de la loi Littoral qui ont une incidence forte sur le développement de l'activité.

La zone A (hors espaces proches du rivage)

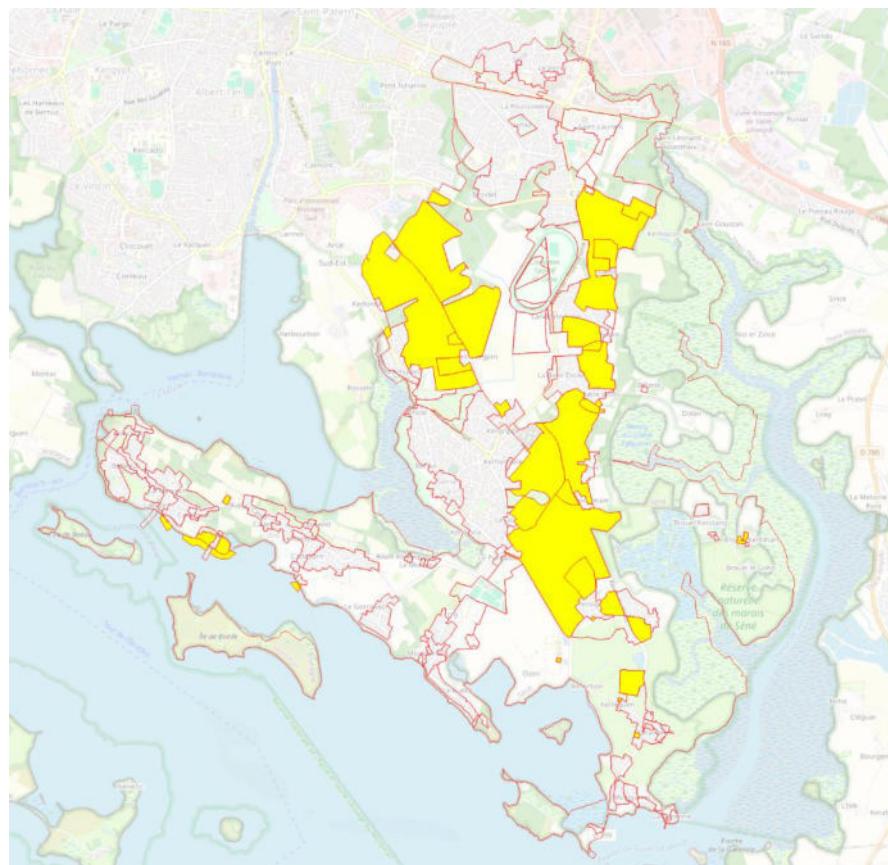
Caractéristiques :



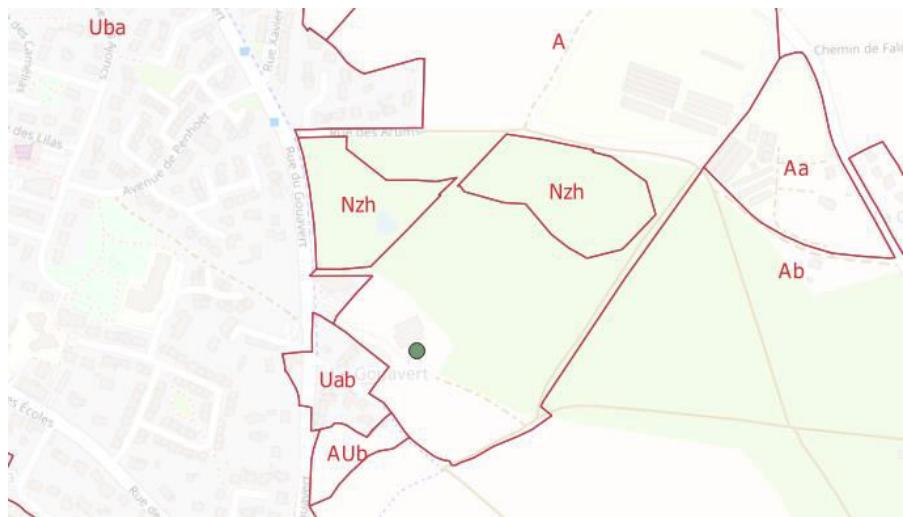
La zone A délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines. Le secteur A, proprement dit, identifie les zones agricoles situées hors Espaces Proches du Rivage.

Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?

La zone agricole « A » est présente sur deux parties de la commune situées en dehors des espaces proches du rivage identifiés en jaune ci-dessous : un premier secteur à l'Ouest de la route de Kernipitur depuis le lieu-dit Kéravelo jusqu'à l'entrée sur la commune de Vannes à hauteur de l'actuelle déchèterie communautaire, (Nord du bourg) ; un second secteur à l'Est du Bourg (en partie Est de la rue du Gouavert).



La zone A est majoritairement occupée par des surfaces agricoles exploitées. Elle ne comporte que quelques constructions agricoles ou de tiers dont 1 siège d'exploitation agricole (exploitant Yannick Benoit) situé au Gouavert à l'Est du bourg identifié via un rond vert ci-dessous.



Quels souhaits pour cette zone ?

La collectivité souhaite :

- + Prendre en compte les préconisations de la chambre d'agriculture du Morbihan et de la Charte agricole :
 - Maintenir et conforter l'activité agricole existante.
 - Maintenir et conforter l'exploitation agricole existante à l'Est du bourg en préservant son outil de production : l'exploitant agricole de 64 ans exploite 75 ha en location pour son élevage de bovins viande. Lors de l'arrêt d'activité de cet exploitant, des parcelles pourraient intéresser des exploitants en recherche de foncier supplémentaire pour conforter leur activité.
 - Favoriser l'implantation éventuelle des logements des agriculteurs dans les secteurs urbains les plus proches des sièges d'exploitation
- + Favoriser une agriculture plus urbaine, en circuits courts proches des secteurs habités



Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

Le projet de PLU prévoit de :

- ➔ D'autoriser les constructions et installations agricoles mais en continuité avec les zones déjà urbanisées conformément aux dispositions de la loi « littoral »
- ➔ D'autoriser la construction de logement professionnel et d'un local de permanence à certaines conditions
- ➔ D'autoriser les extensions des habitations de tiers existantes à certaines conditions
- ➔ de limiter le Coefficient d'Emprise au Sol à 40 %
- ➔ D'autoriser les installations photovoltaïques solaires thermiques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments



La zone Aa

Caractéristiques :



La zone Aa identifie les zones agricoles constructibles situées dans les espaces proches du rivage définis au titre de la loi Littoral pour permettre le développement des sièges d'exploitation voire l'implantation de nouveaux sièges en continuité de l'urbanisation et/ou de l'existence de bâtiments utilisables pour l'exploitation.

Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?

La zone Aa a été délimitée, dans les espaces proches du rivage, pour identifier les lieux et bâtiments accueillant ou pouvant accueillir des sièges d'exploitation agricole et des constructions agricoles.

Sa délimitation est effectuée sur la base des préconisations de la chambre d'agriculture du Morbihan qui a réalisé le diagnostic agricole du territoire en 2022.

La zone Aa regroupe les bâtiments agricoles existants, qu'ils soient en activité ou que leur usage ait été changé sans remettre en cause la possibilité d'une utilisation future agricole. La localisation et le nombre de ces secteurs restent inchangés par rapport aux zones Aa du PLU actuellement en vigueur (une quinzaine).

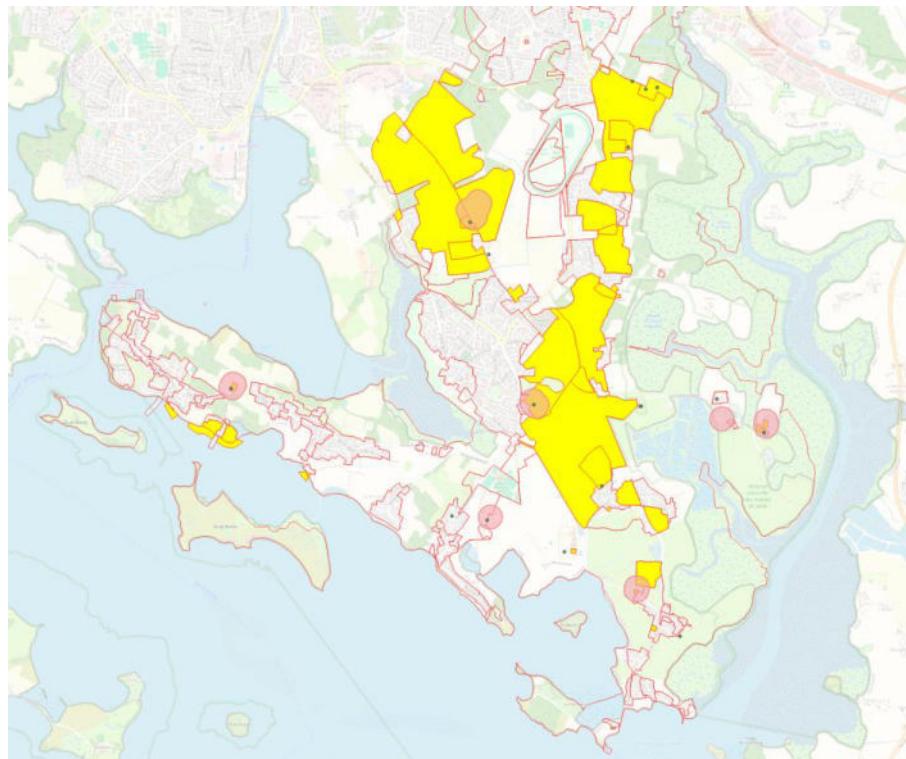


Dans plusieurs de ces secteurs, en particulier sur le Nord et l'Est de la commune, la capacité des terrains à accueillir des activités maraîchères qui pour certaines, se sont orientées vers une agriculture biologique compte tenu de la sensibilité de l'environnement immédiat impose de trouver des espaces pouvant recevoir des installations agricoles adaptées, en particulier des serres. Sur la Presqu'île en continuité de Cadouarn un secteur Aa avait été créé dans le PLU de 2011 et a permis le maintien de l'activité agricole existante sur la presqu'île, évitant la déprise agricole de ce secteur et la limitation de l'enrichissement de certains terrains.

A noter que les bâtiments inscrits en espace naturel remarquable sont maintenus dans le zonage Nds considérant l'intérêt supérieur de la protection environnementale sur l'aspect agricole.

Les secteurs concernés en jaune ci-après sont classés en Aa.

Les ronds verts localisent les sièges d'exploitation agricole et les ronds roses, les périmètres sanitaires agricoles de 100m :



Quels souhaits pour cette zone ?

La collectivité souhaite :

- + Prendre en compte les préconisations de la chambre d'agriculture du Morbihan et de la Charte « urbanisme et agriculture » :
 - Maintenir et conforter l'activité agricole existante en intégrant les dispositions de la loi Littoral en espaces proches du rivage (extension mesurée de l'urbanisation).
 - Favoriser, lorsque c'est possible, l'implantation éventuelle des logements des agriculteurs dans les secteurs urbains les plus proches des sièges d'exploitation.
 - Interdire toutefois l'implantation d'activités agricoles importantes d'élevage classées ICPE par le code de l'environnement compte tenu de la sensibilité des milieux environnants.
- + Favoriser une agriculture plus urbaine, en circuits courts proches des secteurs habités.
- + Prendre en compte l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté qui a demandé le retrait des possibilités de constructions nouvelles en zone Aa.



Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

Le projet de PLU prévoit d'autoriser :

- ➔ L'extension des constructions agricoles existantes dans la limite de 30 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU
- ➔ Les travaux de mise aux normes des bâtiments agricoles, nécessaires à la poursuite de l'activité et justifiés (article L 121-11 du code de l'urbanisme disposant que « Les dispositions de l'article L. 121-8 (*construction en continuité urbaine*) ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accusés »).



➔ Les travaux de réhabilitation en logement pour l'exploitant d'un bâti ancien existant, construit en matériaux durables (hors ruine – cf. lexique) et si sa fonction première de logement peut être prouvée, à l'exclusion des hangars et entrepôts en bardages légers et les bâtiments d'exploitation et/ou d'élevage. Cette possibilité est limitée à un seul logement sur un siège d'exploitation en secteur agricole.

➔ La création de réserve collinaire (retenue d'eau) sous réserve, en vue de protéger la ressource, d'être conforme au code de l'environnement et à la loi sur l'eau,

Pour les constructions existantes à usage d'habitation présentes dans ces secteurs et sans lien avec l'activité agricole (cf. lexique), une extension limitée à 30 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir excéder 30 m² et de même gabarit.

La zone Ab

Caractéristiques :

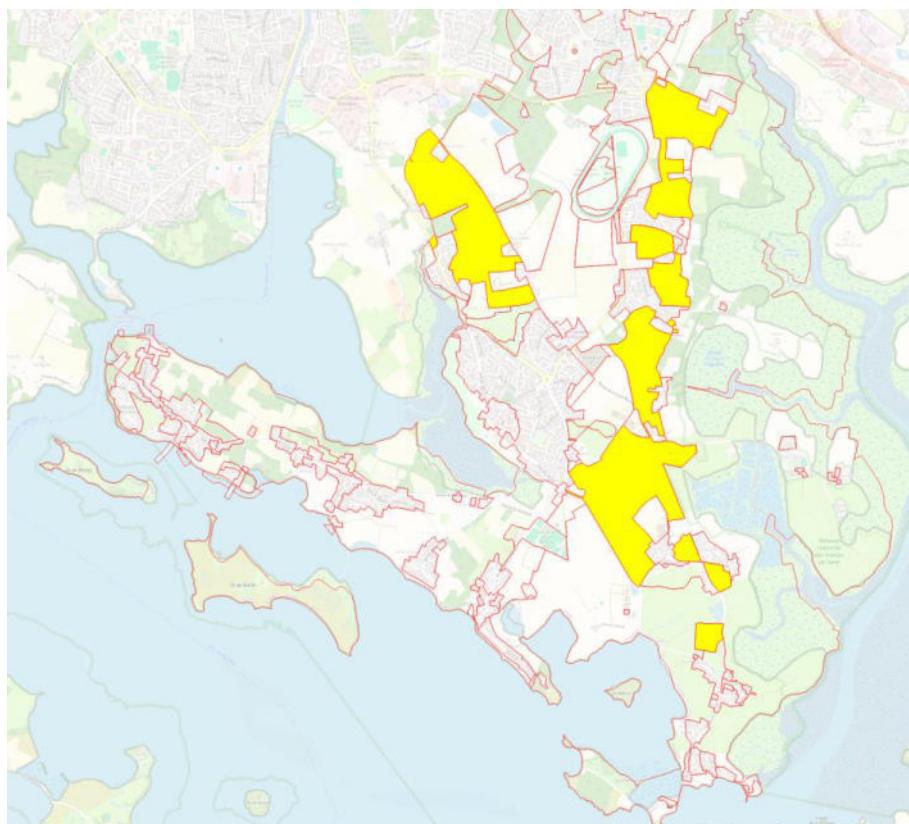


La zone Ab identifie les zones agricoles où la constructibilité est limitée dans les Espaces Proches du Rivage. La vocation agricole de ce secteur est affirmée mais les constructions agricoles n'y sont pas autorisées pour préserver la qualité et la fragilité paysagères des proximités du littoral.

Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?

La zone Ab couvre, en espaces proches du rivage, la majorité des zones agricoles du territoire. Elle est inconstructible car ne comporte pas de siège d'exploitation agricole . L'objectif est de préserver le paysage rural et naturel (notamment en proximité de la Réserve naturelle des marais de Séné).

Elle est identifiée en jaune ci-après.



Quels souhaits pour cette zone ?



La collectivité souhaite maintenir le classement agricole de ces terres mais préserver les paysages en interdisant les constructions nouvelles agricoles ou de tiers.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de :

- ➔ D'interdire les nouvelles constructions quelle que soit leur destination
- ➔ D'autoriser l'extension des bâtiments d'activités agricoles existants s'ils sont nécessaires à la mise aux normes des installations
- ➔ D'autoriser les travaux de mise aux normes des bâtiments agricoles, nécessaires à la poursuite de l'activité et justifiés (article L 121-11 du code de l'urbanisme disposant que « Les dispositions de l'article L. 121-8 (construction en continuité urbaine) ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus »).

Les zones Ac et Ao

Caractéristiques :



Activité aquacole sur terre ou sur mer



Espaces proches du rivage



Exige la proximité immédiate de l'eau



Interdiction des chgt de destination des bâtis existants

La zone Ac délimite les zones destinées aux activités conchylicoles sur le domaine terrestre. La zone Ao délimite les zones destinées aux activités conchylioles sur le domaine maritime.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire et comment ?

Les zones Ac et Ao ont été délimitées avec l'appui technique du Conseil Régional de la Conchyliculture (CRC) Bretagne Sud sur la presqu'île de Langle à Boëdic, au Badel et à Cadouarn.

2 nouvelles entreprises conchylioles (petites entreprises familiales) sont arrivées en 2018 et 2019 sur le territoire. Elles sont localisées en zones Ac/Ao. Une dizaine de concessionnaires conchylioles de Charente. Quelques-uns d'entre eux disposent de chantiers à terre sur Séné.

Le dossier d'arrêt du projet de PLU comportait 5 emplacements réservés (ER) sur la zone Ac /Ao du Badel – cf. carte ci-dessous-..3 d'entre eux ont été supprimés(25-26 et 28) afin de prendre en compte l'avis du CRC sollicitant le respect de la vocation conchylique du zonage Ac et l'orientation générale du SCOT de GMVA consistant à « Permettre le développement des activités agricoles et conchylioles.

Les ER supprimés sont les suivants :

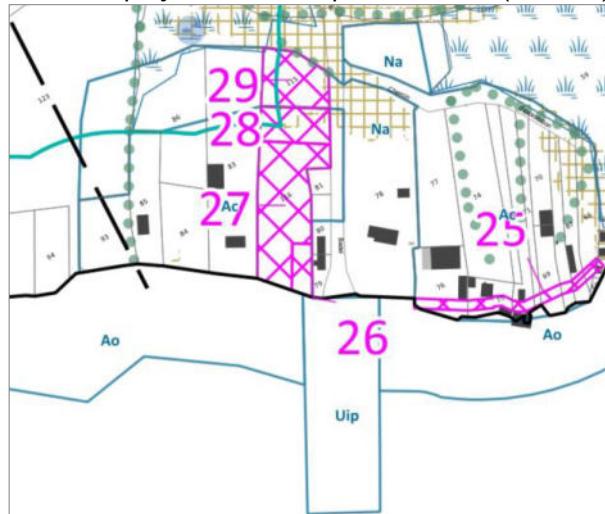


- ER25 : sécurisation des circulations piétonnes sur la partie Est au Badel et réaménagement sécurisé de la desserte des chantiers ostréicoles
- ER26 : Aire de stockage à terre hors DPM des annexes de bateaux
- ER28 : Création d'une aire de stockage des matériels de pêche professionnelle au Badel

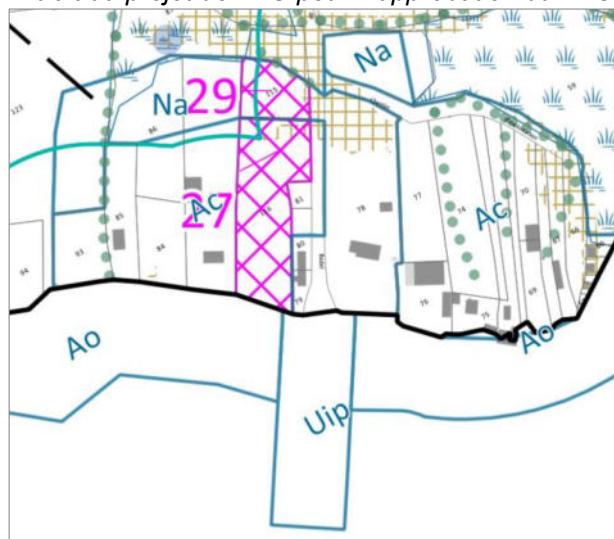
L'ER 29 correspondant à la création en secteur naturelle d'une aire de stationnement pour organiser la fréquentation du littoral a été maintenu.

L'ER 27 destiné à l'accueil de nouveaux équipements nécessaires aux ostréiculteurs ou à l'accueil d'une nouvelle activité a été étendu sur les périmètres des ER 26 et 28 supprimés.

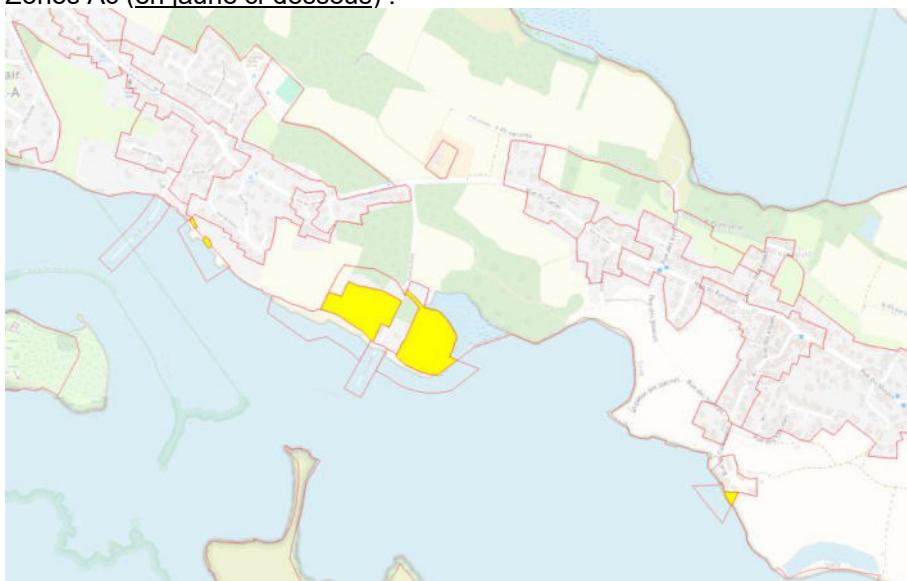
Extrait du projet de PLU en phase d'arrêt (15-2-24):



Extrait du projet de PLU pour l'approbation du PLU :

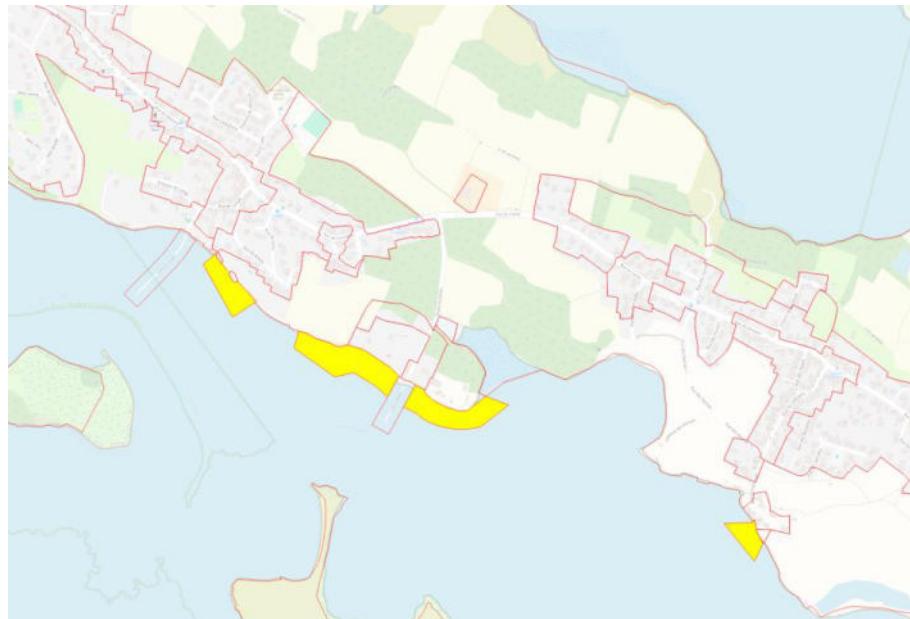


Zones Ac (en jaune ci-dessous) :



Les limites des zones Ao ont été ajustées entre l'arrêt du projet de PLU et son approbation afin de prendre en compte les avis de l'Etat et du Conseil Régional de la Conchyliculture Bretagne Sud afin de ne pas empiéter sur les zones de mouillage. Les zones Uip ont également été réduites et limitées aux cales sur la partie maritime pour ne pas empiéter sur les zones de mouillage.

Zones Ao (en jaune ci-dessous):



Quels souhaits pour ces zones ?

La collectivité souhaite :



- + Préserver les activités conchyliicoles existantes sur un secteur dédié en dissociant sur les secteurs conchyliicoles les zones terrestres (Ac) et maritimes (Ao) qui n'ont pas les mêmes caractéristiques.
- + Permettre l'implantation de nouveaux équipements nécessaires aux activités conchyliicoles (bassin insubmersible en cas de difficulté sanitaire, etc.)
- + Interdire le changement de destination des constructions conchyliicoles conformément aux dispositions du SCOT.

Quel dispositif réglementaire pour ces zones ?



Le projet de PLU prévoit de :

- ➔ Dissocier les secteurs conchyliicoles terrestres et maritimes via des zones dédiées Ac et Ao
- ➔ Interdire tout changement de destination des bâtiments existants sauf s'il est nécessaire à un intérêt général lié à la mer ou aux activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau
- ➔ D'imposer un coefficient d'emprise au sol limité à 40% maximum dans la mesure où les zones Ac et Ao sont soit dans la bande littorale des 100 m soit en espaces proches du rivage.

En Ac (terrestre) :

- ➔ Autoriser les installations telles que terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités aquacoles de la zone, les installations et constructions afférentes aux activités conchyliologiques et exigeant la proximité immédiate de l'eau
- ➔ Autoriser les bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune ...
- ➔ Autoriser les bâtiments d'accueil et de mise en vente directe de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10% de l'emprise au sol existante avec la possibilité d'atteindre 20 m² de surface de plancher dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En Ao (maritime) :

- ➔ Autoriser les cales, les quais de chargement avec les terre-pleins attenants, les bassins submersibles, la couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU, les bassins insubmersibles, si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée.
- ➔ Autoriser des extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.

LA DELIMITATION DES ZONES N

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Na

Caractéristiques :

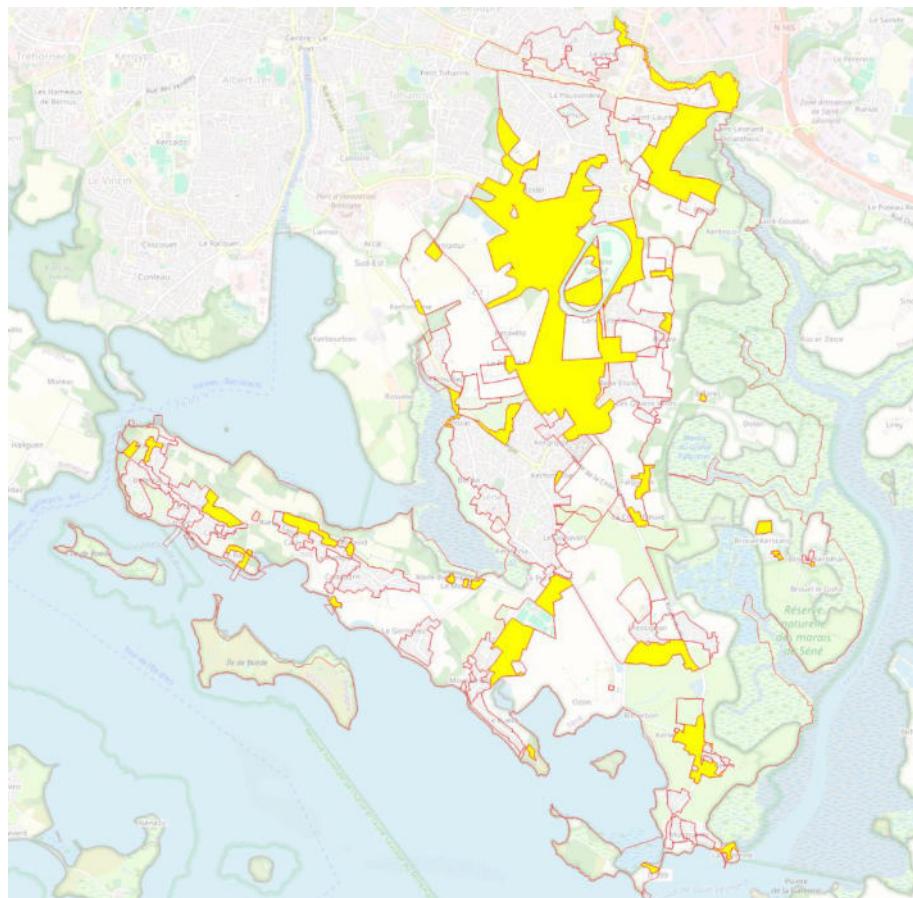


La zone Na correspond à une zone naturelle destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?

Ce sont des zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Na (en jaune ci-dessous) peut comporter des constructions agricoles ou de tiers, le cas échéant, dont seule une évolution maîtrisée peut être autorisée (habitat diffus non identifié en zone Nhd).



Quels souhaits pour cette zone ?



La collectivité souhaite préserver cette zone naturelle en y autorisant que l'évolution des habitations existantes (piscines et annexes interdites) et les constructions et installations strictement nécessaires à sa gestion et à sa découverte par le public de façon à ne pas nuire à la qualité des milieux concernés.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de n'autoriser que :

- ➔ Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...),
- ➔ L'extension mesurée des habitations existantes sous certaines conditions (max 30% de l'emprise au sol existante, harmonie avec la construction d'origine, pas de logement supplémentaire),
- ➔ Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol,
- ➔ Le changement de destination d'un bâtiment à certaines conditions (bâti d'intérêt patrimonial, pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines).

La zone Nds

Caractéristiques :



La zone Nds délimite la zone naturelle identifiée au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme en «espace naturel remarquable» soit les « espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ».

Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?

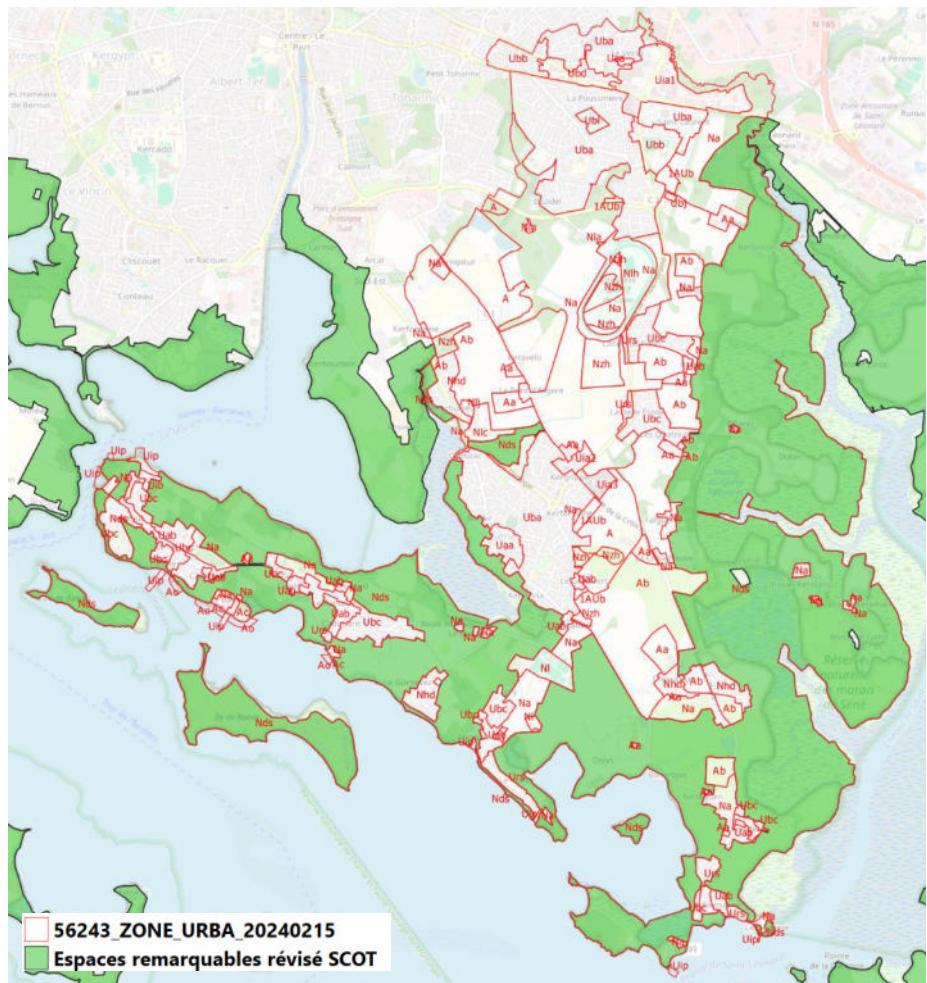


La délimitation des espaces naturels remarquables utilisée dans le cadre du projet de PLU est celle figurant au SCOT approuvé par GMVA en 2020. Le PLU identifie les espaces naturels remarquables en zone Nds.

Ce secteur englobe la réserve des Marais de Séné et le pôle d'accueil du public pour l'accès au périmètre réglementé de la réserve. Ce pôle d'accueil est située en espace naturel remarquable et dans la bande littorale des 100 m. Sa dénomination « NI » figurant dans le dossier de PLU arrêté a été supprimée afin de prendre en compte l'avis de l'Etat.

La carte ci-dessous superpose les couches SIG des espaces remarquables en vert ci-après avec le zonage du projet de PLU.

L'ensemble des espaces naturels remarquables du SCOT est identifié en Nds.



Quels souhaits pour cette zone ?



La collectivité souhaite préserver strictement les espaces naturels remarquables et se conformer aux dispositions de la loi Littoral.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de n'autoriser que les équipements et aménagements listés à l'article R 121-5 du code de l'urbanisme.

La zone Nhd

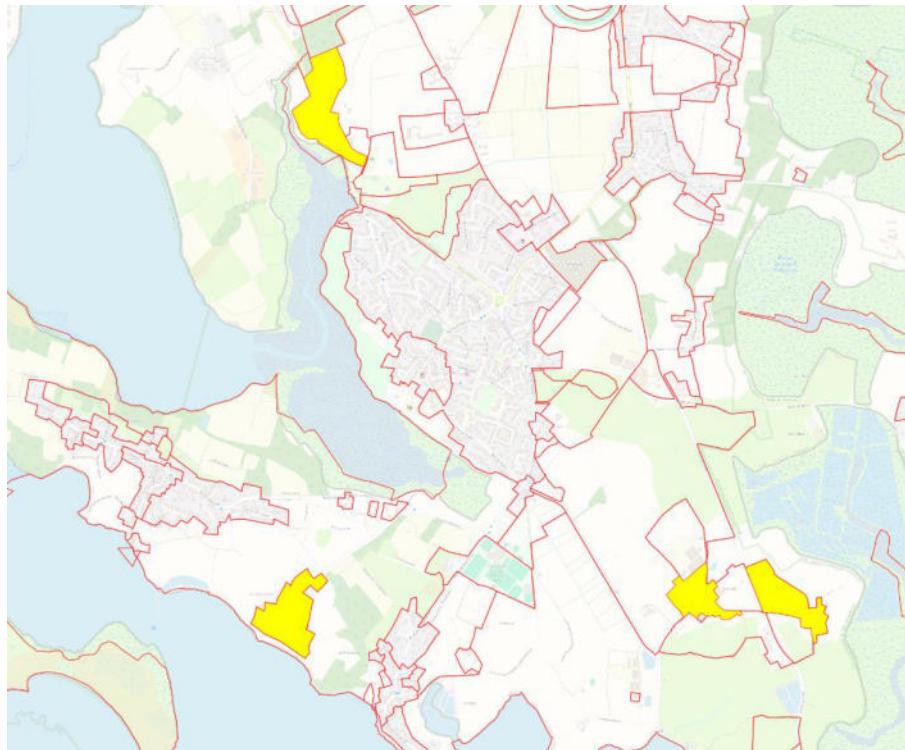
Caractéristiques :



La zone Nhd identifie les secteurs d'habitat diffus (lieux-dits) situés en dehors des secteurs agglomérés et villages listés par le SCOT et marqués par une vocation résidentielle sans toutefois constituer des secteurs urbanisés identifiables ou pouvant bénéficier d'extension d'urbanisation.

Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?

La zone Nhd correspond aux secteurs situés en jaune ci-dessous : secteur d'habitat diffus à vocation résidentielle de Kerhuillieu, de Cressignan et Michotte et de Gornevez anciennement zoné en U dans le PLU actuel.



Quels souhaits pour cette zone ?



La collectivité a souhaité identifier ces lieux-dits à vocation résidentielle qui ne répondent pas à la définition d'une « zone urbaine » (extrait de l'article R151-18 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »), à la différence des zones Urs.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de :

→ Une constructibilité limitée hors bande littorale des 100 m et sont interdits :

- ✓ la construction de logements nouveaux,
- ✓ la construction d'annexes détachées de la construction principale (abri de jardin garage carport, remise, etc..)
- ✓ les changements de destination en vue de réaliser un logement
- ✓ les piscines

Sont autorisées les extensions du bâtiment principal et limitées à 30 % des surfaces existantes sans pouvoir dépasser 30 m² et sans entraîner la création d'un nouveau logement.

→ Parcelles en totalité ou partiellement dans la bande littorale des 100m: pas de construction nouvelle ni d'extensions. Seul est autorisée la réhabilitation dans l'enveloppe bâtie existante ou reconstruction à l'identique (pour une construction régulièrement autorisée).

La zone NI et sous-secteurs

Caractéristiques :

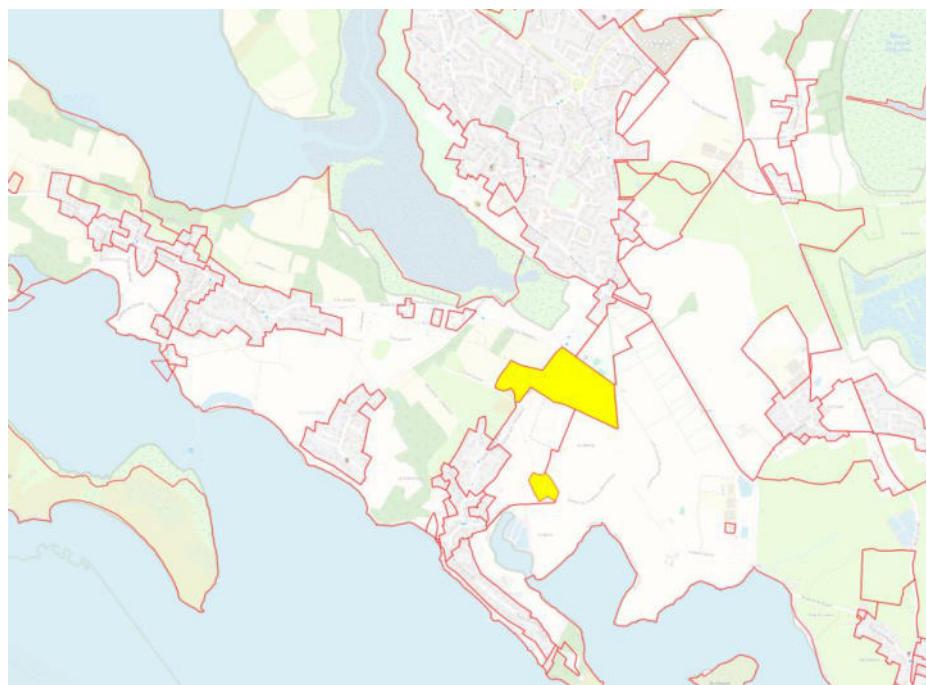


La zone NI correspond à divers secteurs comportant des implantations d'installations ou d'équipements : sportifs, de loisirs, de découverte du milieu, d'hébergements touristiques, etc... qu'il convient de maintenir en maîtrisant leur développement pour garantir une bonne insertion et un moindre impact sur l'environnement dans lequel ils s'insèrent. Sont identifiés plusieurs sous-secteurs :

- + Sous-secteur **NIa** destiné aux aires d'accueil des personnes dites « gens du voyage » et aux terrains privés identifiés pour leur séentarisation
- + Sous-secteur **NIc** destiné aux activités d'hébergement de tourisme et d'activités annexes
- + Sous-secteur **NIh** destiné aux activités équestres et, sous conditions, sportives
- + Sous-secteur **NIj** destiné aux jardins familiaux

Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?

La zone NI et ses sous-secteurs correspondent aux secteurs situés en jaune ci-dessous.



Concernant le secteur NI :

Deux secteurs sont identifiés en « NI » (sans indice) :

Secteur 1 : il correspond à l'emprise actuellement occupée par le complexe sportif Alain Le Derf et par l'établissement de l'Ucpa situé au Sud du bourg (zoné en Ubl dans le PLU de 2011). La zone d'extension prévue au Nord dans le PLU en vigueur est supprimée.



Secteur 2 : il correspond à l'emprise actuellement occupée par l'espace de loisirs de Kerviche qui était déjà zoné en Ubl dans le PLU de 2011. Etant situé en discontinuité de l'urbanisation d'une agglomération ou d'un village, il est désormais identifié en NI. Seules les extensions des constructions existantes seront autorisées sous conditions.



Concernant le sous-secteur Nla :

Deux secteurs sont identifiés en Nla :

- le secteur situé le plus à l'Ouest (rond bleu) sur la photo aérienne ci-après correspond à une aire d'accueil des personnes dites « gens du voyage ».
- Le secteur situé le plus à l'Est (rond jaune) correspond à un terrain privé constituant une aire privée d'une famille dite « gens du voyage » en cours de sédentarisation.

L'aménagement d'aire d'accueil de gens du voyage est une obligation pour Séné qui compte plus de 5000 habitants (loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000). Seules les extensions limitées des bâtiments existants y sont autorisées

Le nouveau PLU doit prendre en compte les obligations en matière d'accueil des gens du voyage émises par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) pour la période 2017-2023 conformément aux décisions communautaires.

Le porter à connaissance du Préfet rédigé dans le cadre de la révision du PLU de Séné précise qu' « *il est nécessaire d'examiner la situation de terrains privés qui seraient occupés par des gens du voyage non réglementairement par rapport aux futures règles d'urbanisme (zonage PLU qui ne correspondrait pas à cette occupation)* ».

Un secteur est défini sur l'unique terrain privé (cercle jaune) de sédentarisation des personnes dites « gens du voyage » afin d'y permettre le stationnement des véhicules et des caravanes. Les constructions nouvelles y sont interdites, comme dans toutes les zones classées N. aucun bâtiment n'ayant été autorisé sur la parcelle la possibilité d'extension ne peut être inscrite.



Concernant le sous-secteur Nlc :

Un secteur est identifié en Nlc. Il correspond à l'emprise autorisée du camping Le Moulin de Cantizac (constructions, emplacements d'hébergement touristique et aire de stationnement).



Concernant le sous-secteur NiH :

L'emprise de la zone NiH correspond à l'emprise de l'équipement hippodrome Cadoret (dits aussi hippodrome du Pays de Vannes ou hippodrome de Cano) qui comporte un anneau de courses et divers bâtiments en partie Nord-Ouest et des espaces de stationnement. L'intérieur de l'anneau de courses comprend des zones humides plus fragiles



Concernant le sous-secteur Nlj :

Un secteur est identifié en Nlj dans le projet de PLU. Il existait déjà dans le PLU de 2011.

Le secteur situé au Sud-Ouest sur la photo aérienne ci-après correspond à des jardins familiaux existants.





Quels souhaits pour cette zone ?



La collectivité souhaite maintenir les emprises existantes dédiées aux différentes fonctions de ces secteurs tout en encadrant leurs possibilités d'évolution.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de :

- ➔ **En secteur NI** : ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes, les installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs de la zone et l'extension mesurée des constructions existantes, les ouvrages techniques d'intérêt public ou général à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, installations sanitaires ...), les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'en limiter l'impact visuel.
- ➔ **En sous-secteur Nla** : ne sont autorisées que le stationnement des caravanes des gens du voyage et les extensions des constructions existantes (Nla sous gestion GMVA)
- ➔ **En sous-secteur Nlc** : ne sont autorisés que les extensions des constructions existantes et le maintien du terrain aménagé pour le camping et le caravaning autorisés.
- ➔ **En sous-secteur Nh** : ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes.
- ➔ **En sous-secteur Nlj** : ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes.

La zone Nzh

Caractéristiques :

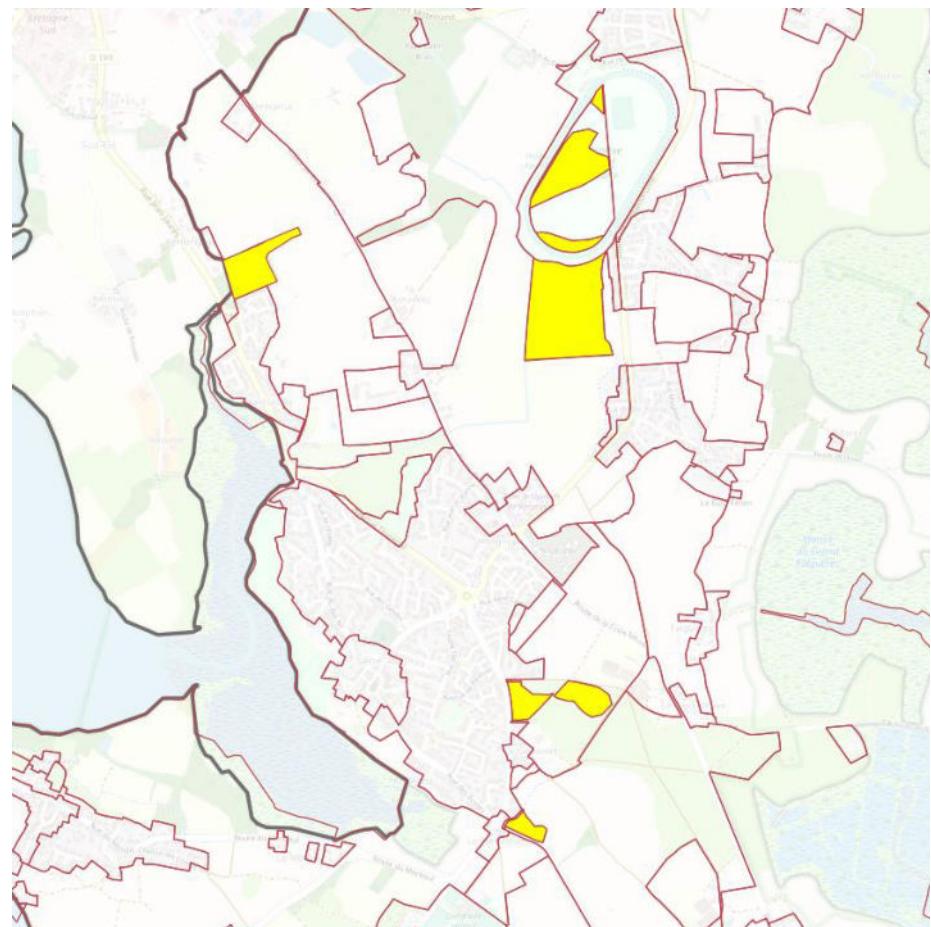


La zone Nzh identifie une partie des zones humides du territoire.

Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?

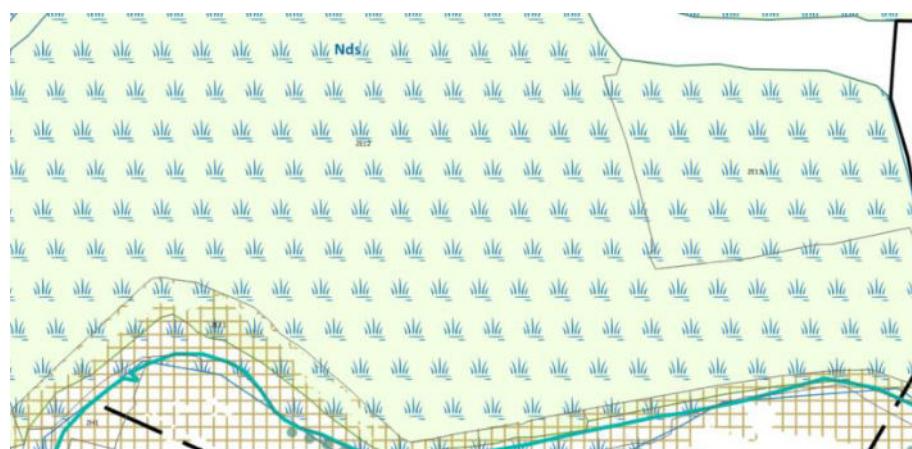
La zone Nzh (en jaune ci-après) délimite les zones humides selon les critères cumulatifs suivants :

- Zones humides validées par la CLE (couches SIG transmises par GMVA en 2021),
- Zones humides qui ne sont situées ni en espaces naturels remarquables (zones Nds), ni en zones urbaines (zones U)



Les zones humides validées par la Commission Locale de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du golfe du Morbihan et de la Ria d'Etel qui sont situées en espaces naturels remarquables (zone Nds) ou en zones urbaines (zones U) sont identifiables via une trame spécifique qui se superpose au zonage Nds. Ce dispositif a été fixé par la collectivité pour assurer la lisibilité du zonage et la bonne délimitation des espaces naturels remarquables.

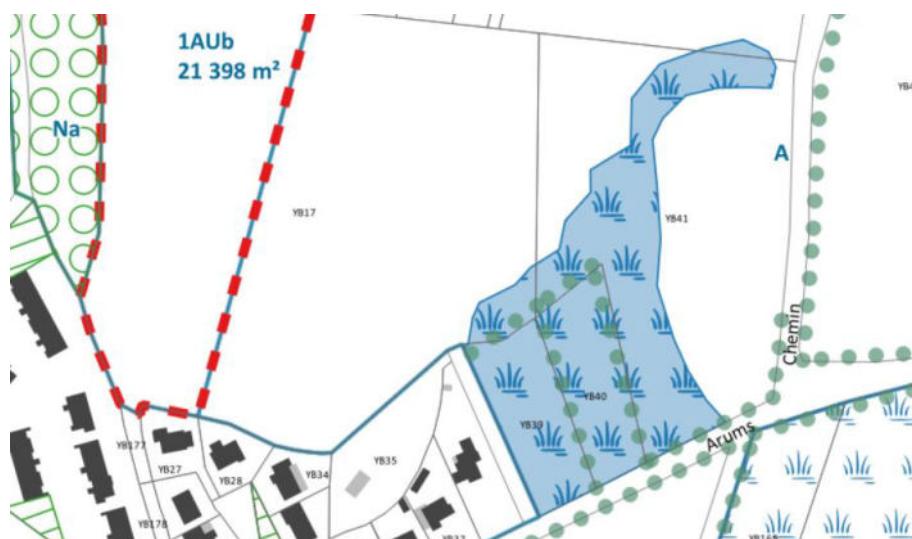
Exemple de la trame utilisée sur le zonage pour identifier les zones humides hors zones Nzh au sein des espaces naturels remarquables (zone Nds) ou qui ne sont pas significatives :



 Zone humide validée par la CLE (source : GMVA)

Les zones humides qui ont été identifiées sur les secteurs de projet par le cabinet d'études environnementales « Hardy Environnement » au printemps 2023 selon les dispositions des arrêtés ministériels du 24 juin 2008, et du 1er octobre 2009 (MEEDDAT) sont également identifiables via une trame dédiée qui se superposent au zonage.

Exemple de la trame utilisée sur le zonage pour identifier les zones humides selon les dispositions des arrêtés ministériels du 24 juin 2008, et du 1er octobre 2009 :



 Zone humide identifiée selon l'arrêté du 1er octobre 2009

Malgré ces trois dispositifs graphiques différents de localisation des zones humides sur le territoire, les règles relatives à leur préservation sont les mêmes.

Quels souhaits pour cette zone ?



En compatibilité avec les dispositions du SAGE Golfe du Morbihan - Ria d'Etel, la collectivité souhaite préserver strictement les zones humides identifiées. Leur protection relève également de l'application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit, qu'il s'agisse des zones Nzh ou des trames « Zones humides » de n'autoriser sous conditions que :

- ➔ Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la lutte contre les inondations,
- ➔ Les aménagements légers notamment que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique, ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.

La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La prise en compte des risques localisables est représentée à titre informatif sur le zonage via trois trames différentes ci-dessous :

- Secteur concerné par un aléa submersion marine (source : Porter à Connaissance du Préfet 2011)
- Plan de prévention du risque inondation bassins versants vannetais - Zonage bleu
- Plan de prévention du risque inondation bassins versants vannetais - Zonage rouge

Le risque inondation

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) bassins versants vannetais localise des zones rouges et des zones bleues. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document PPRi correspondant et figurant en annexe du PLU dans la partie "Servitudes d'Utilité Publique". Le zonage réglementaire du PPRi (zones rouges et bleues) est reporté également sur le règlement graphique du PLU.

Le risque de submersion marine

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Les secteurs concernés par un risque de submersion marine ont été portés à la connaissance de la commune par le Préfet. Les cartes détaillées ainsi que les recommandations afférentes sont présentées en annexe 1 du présent règlement écrit. Dans ces secteurs, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme les demandes d'autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (incluant la protection des personnes présentes dans les zones exposées).

Note :

La projection du recul potentiel du trait de côte à horizon 2025, 2050 et 2100, a fait l'objet en 2020 d'un rapport à connaissance du préfet à l'attention des maires et des présidents d'EPCI littoraux du Morbihan. Selon le Porter à Connaissance du Préfet, la commune de Séné est soumise à un risque « retrait du trait de côte ». L'échelle du plan ne permet pas un report sur le règlement graphique du PLU. Il est toutefois présenté dans les Dispositions Générales du règlement écrit à des fins informatives.

Figure en annexe du PLU, l'étude CEREMA « Stratégie de gestion du trait de côte en Morbihan » (SGTC 56), menée par la DDTM 56 en 2018 à l'échelle du Morbihan

Une étude pour la modélisation du phénomène à l'échelle des communes littorales de GMVA et la réalisation de cartes locales est en cours (2024-2025).

LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE VISANT A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE POUR DES MOTIFS PAYSAGERS, CULTURELS, HISTORIQUES OU ARCHITECTURAUX (L151-19 DU CU) ET / OU POUR DES MOTIFS ECOLOGIQUES (L151-23)

Les haies d'intérêt paysager et/ou écologique

Comment et pourquoi ont-elles été délimitées ?

La collectivité souhaite préserver le paysage bocager de son territoire qui contribue à la qualité de ses espaces naturels et au cadre de vie des sinagots.

Hors de la zone urbaine, le territoire compte environ 159 km de haies. Parmi ces haies, 95 km étaient précédemment préservés dans le PLU de 2011 au titre de la loi paysage pour leur intérêt paysager (ancien article L123-1-5.7 du code de l'urbanisme). Le bocage le plus dense est situé dans le centre de la commune. Il est plus épars sur le pourtour (marais et zones urbanisées).



Suite à la réalisation d'un inventaire bocager en 2021/2022 dans le cadre de la révision du PLU de Séné par le cabinet d'Études Environnementales Hardy Environnement, la plupart des haies préservées au titre de la loi Paysage dans le PLU de 2011 restent préservées. Toutefois, elles le sont désormais au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme relatif à la préservation de leur intérêt écologique (rôle brise-vent, rôle hydraulique, faune, ...).

- Haie (L151-23 CU)
- Haie (L151-19 CU)

Ci-contre : La légende du zonage prévoit donc deux tirets de couleur différente afin de différencier les haies préservées au titre de leur intérêt paysager (L151-19 CU) de celles préservées au titre de leur intérêt écologique (L151-23 CU).

Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver l'ensemble des haies identifiées.

Quel dispositif réglementaire ?

Le projet de PLU prévoit le même dispositif réglementaire pour les haies préservées au titre de leur intérêt paysager (L151-19 CU) et pour celles préservées au titre de leur intérêt écologique (L151-23 CU).

Les deux types de haies doivent être conservés.

La suppression ou la modification d'un élément identifié (abattage, destruction partielle) est soumise à demande d'autorisation préalable (déclaration préalable). La non-opposition à la déclaration peut être assortie de prescriptions ou recommandations spécifiques en vue de reconstituer un élément paysager identique sur l'unité ou sur une autre unité foncière désignée par la collectivité.

Dans le cas des haies et des alignements d'arbres, sont autorisés les travaux d'entretien (simple élagage). L'abattage ne peut être envisagé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

La création d'un accès nouveau doit préserver dans le linéaire de haie les sujets les plus remarquables – arbres ou continuité végétale - et limiter l'ouverture pratiquée à moins de 2,50 m de large.



Selon le principe compensatoire du « 1 pour 2 »

- ➔ Toute haie abattue doit être remplacée par deux linéaires de haies d'essences locales
- ➔ Tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres d'essence locale

Les cours d'eau et les mares

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Les données SIG identifiant les cours d'eau et les mares identifiés sur le zonage proviennent des données du Géoportail de l'urbanisme.



Mare (L151-23 CU)



Cours d'eau (L151-23 CU)

Quels souhaits de la collectivité ?



En compatibilité avec les dispositions du SAGE Ria d'Etel, la collectivité souhaite préserver les cours d'eau et les mares et leurs abords.

Quel dispositif réglementaire ?



Le projet de PLU prévoit que de part et d'autre des cours d'eau et mares identifiés sur le règlement graphique, une bande inconstructible de 15 m est imposée.

La protection paysagère sur les secteurs bâtis de bord de mer

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Les secteurs identifiés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue (ci-contre) identifiables (éventuellement accompagnée d'une marge de recul rouge ci-contre), correspondent à des **secteurs avec une sensibilité paysagère particulière** en proximité immédiate de la mer. Cette protection paysagère est située sur des espaces bâtis des villages et des secteurs agglomérés. Elle permet ainsi d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement.



Quels souhaits de la collectivité ?



Afin d'éviter de refermer ces vues accessibles à tous depuis des espaces ou voies publiques vers la mer mais aussi depuis la mer (*éviter les fronts bâti en continu*), la collectivité a souhaité imposer des règles visant à **éviter toute constitution d'un front bâti serré et dense**.

Quel dispositif réglementaire ?



Le projet de PLU prévoit le dispositif suivant au sein des secteurs bâties de bord de mer :

- ➔ Le coefficient d'emprise au sol de ces parcelles ou unités foncières est limité à 10 %.
- ➔ Pour l'application de ce pourcentage, sont comptabilisées toutes les constructions et installations présentes sur la parcelle à la date de la demande (y compris les piscines, abris de jardin, carport, annexe détachées de la construction principale, etc...).
- ➔ Pour ces parcelles identifiées, lorsque les emprises au sol sont déjà supérieures à 10 % à la date d'approbation du présent PLU, une seule extension sera autorisée dans la limite de 30 % de la surface du bâtiment principal existant et en extension de celui-ci en respectant les autres règles du présent article.
- ➔ Les changements de destination des bâtiments existants dans ces secteurs tramés sont interdits.
- ➔ Les divisions parcellaires en vue de bâtir sont interdites.
- ➔ Si les parcelles identifiées sont nues de toute construction aucune construction nouvelle n'est autorisée.
- ➔ Dans ces secteurs tramés, et quel que soit le zonage applicable, l'implantation des constructions en limite séparative est interdite.
- ➔ Une distance minimale de 3 m doit être respectée sauf, pour les parcelles en second rang ou second rideau depuis les voies et emprises publiques vers la mer ou les paysages ouverts, lorsque les constructions situées en premier rang ou premier rideau forment déjà un front bâti continu.
- ➔ Pour les parcelles où le bâti existant ne respecte pas cette règle de distance avec les limites séparatives, toute construction nouvelle ou extension ne doit pas entraîner une réduction de la distance minimale existante par rapport aux limites séparatives.

Le projet de PLU prévoit également des marges de recul par rapport au front de mer dans lesquelles :

- ➔ Sont interdits toute construction, extension de construction, installation ou ouvrage qui s'inscrit dans la marge de recul identifiée en linéaire rouge sur le plan de zonage, (depuis le trait jusqu'à la mer).

Les cônes de vue

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?

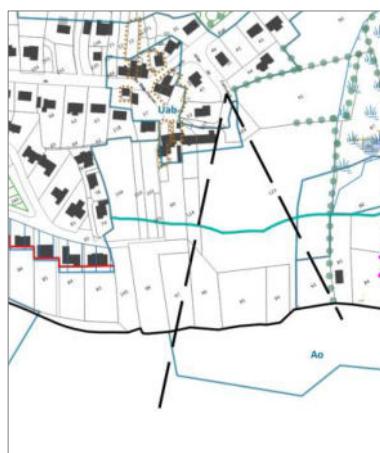


Les cônes de vue initialement présents sur le PLU identifiés via un tireté noir (ex ci-après) en vigueur ont été maintenus dans le projet de PLU. Il s'agit pour l'essentiel de points de vue vers la mer dont la préservation est indispensable pour garantir la préservation des perceptions d'ensemble notamment sur la presqu'île et ainsi mieux relier paysage terrestre et maritime. Il s'ouvre à partir des voies ou des espaces publics.

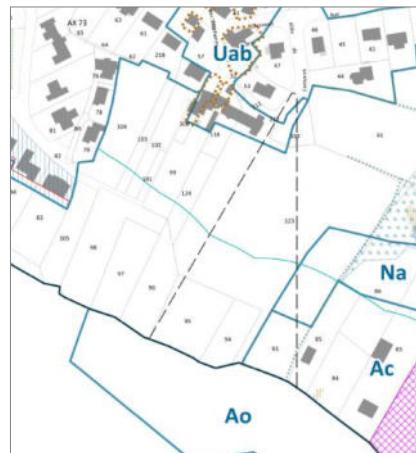
Dans le PLU en vigueur, le cône de vue positionné au niveau de Langle Est (impasse de Canivarch) s'ouvrait, à tort, à partir d'un parcellaire privé non accessible au public. cette erreur avait été signalée par une observation dans le registre de concertation. Après avoir envisagé de le supprimé, il a été rectifié dans le projet de PLU arrêté (15-2-24).

Suite à l'enquête publique, ce cône de vue a été repositionné correctement à partir de l'espace public et a tenu compte de son ouverture uniquement sur les vues non limitées par du bâti et une haie existante à l'Ouest et sur un bâti à l'extrémité Sud Est.

Cône de vue à l'arrêt du PLU :



Cône de vue à l'approbation du PLU :



Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver les paysages et les cônes de vues remarquables sur le golfe en encadrant les nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes

Quel dispositif réglementaire ?



A l'intérieur des cônes de vue définis au plan de zonage, il devra être respecté les dispositions suivantes :

- ➔ Les constructions ou extension de constructions éventuellement autorisées ne doivent pas créer un effet d'écran depuis les voies et zones urbanisées vers la mer.
- ➔ La hauteur des clôtures opaques est limitée à 1,2 m.
- ➔ Sur les parcelles concernées, la plantation d'arbres de haute tige n'est pas autorisée et de manière générale, les plantations ne doivent pas créer un effet écran (y compris les haies) depuis les voies et zones urbanisées en direction de la mer.

Les secteurs d'intérêt patrimonial englobant le bâti

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Le territoire sinagot possède 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, etc.).

En 1988, la DRAC a procédé à un inventaire communal des secteurs et bâtis d'intérêt patrimonial (maisons de pêcheurs, maisons de capitaine, longères, etc...). Lors la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2011 le report sur le

document graphique sur la base des références cadastrales des propriétés à l'époque du premier inventaire a été effectué. Il a été maintenu dans le projet de PLU révisé (identifiables via un tiret marron voir ci-après).



Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver et valoriser le patrimoine bâti traditionnel «ordinaire » qui participe à l'identité de la commune et témoigne de son histoire.

Quel dispositif réglementaire ?



Le projet de PLU prévoit :

- Au sein des périmètres identifiés sur le zonage, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, quel qu'en soit la destination ou l'usage, qu'il soit affecté ou non, est soumise à une demande de permis de démolir. Pour tout projet de construction, rénovation, extension, il convient de préserver le cadre architectural du secteur.

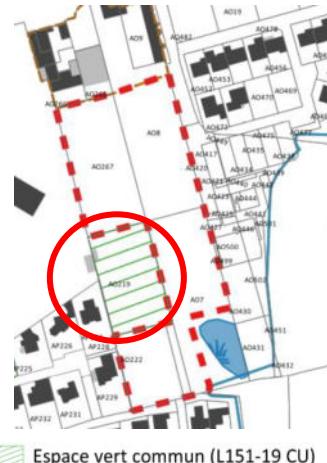
Les espaces verts, la nature en ville

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



conformément à l'article L 151-23 du CU, les espaces verts communs identifiés sur le zonage par une trame hachurée verte correspondent à des espaces verts constituant des îlots de fraîcheur en milieu urbain. Les espaces verts communs du PLU de 2011 ont été maintenus

Un espace vert commun (ci –contre-cercle rouge) a été ajouté au Poulfanc près de la Clinique du Golfe car il est situé à proximité du secteur de projet bénéficiant d'une OAP sectorielle. Son emprise a fait l'objet d'une préconisation de préservation de la part de Hardy Environnement dans le cadre de l'état des lieux environnementale réalisé sur le site.



Les espaces verts communs dont la protection a été oubliée lors de la révision du PLU en 2011 ont également été ajoutés. Ils ont fait l'objet d'observations dans le registre de concertation et de remarques lors de l'enquête publique.

Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite favoriser la prise en compte de la nature dans le tissu urbanisé en consolidant et valorisant les espaces de nature existants. Cela permet de garantir le maintien de ces « poumons verts » dans la zone urbaine nécessaires à un bon équilibre urbain et social.

Les espaces préservés ont été ajustés suite à l'enquête publique afin de prendre en compte les demandes des habitants, comme sur le secteur de Limur, ou comme sur le nord du village « la Lande de Cano » (domaine de l'Hippodrome) où ils débordent, à tort, sur les jardins privatifs des maisons.

Quel dispositif réglementaire ?



Le projet de PLU prévoit d'identifier les espaces de nature en ville pour les préserver et permettre l'évolution de leurs usages :

- ➔ Les espaces verts communs identifiés doivent être conservés.
- ➔ Toutefois, sont autorisés les travaux d'entretien, la création de prairie mellifères, la plantation d'arbres aux houppiers larges correspondant à des essences locales uniquement et faiblement consommatrices d'eau, la plantation de verger partagé privilégiant des essences locales, la création de jardins partagés, sans construction d'abri de jardin, ni raccordement eau potable, tout projet renforçant le caractère naturel, et (ou) de production primaire de cet espace etc...
- ➔ La division de surfaces d'espaces verts protégés en vue de les affecter à l'usage exclusif d'un ou de plusieurs propriétaires riverains est désormais interdite

Le patrimoine mégalithique

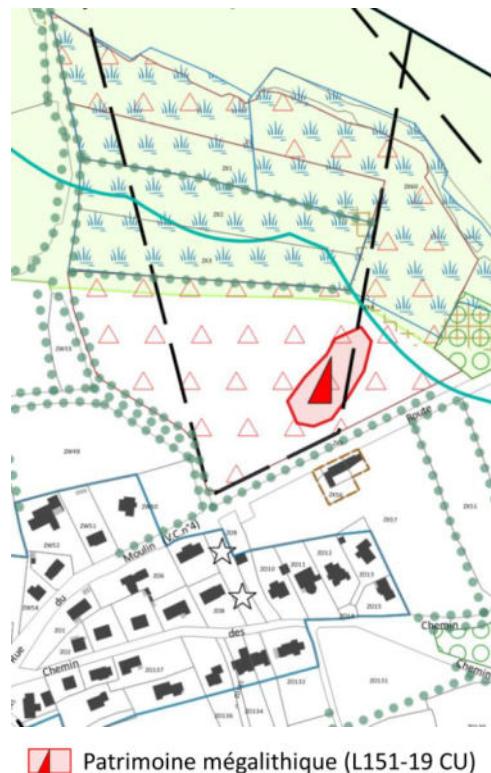
Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?

Plusieurs sites mégalithiques non protégés au titre des Monuments Historiques sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur le zonage via un symbole rouge (ci-après). Ils sont le plus souvent positionnés sur des secteurs soumis à des prescriptions archéologiques.



La commune de Séné a collaboré avec l'association Paysages de mégalithes de Carnac et du Sud Morbihan pour leur identification. Sont ainsi identifiés en tant que « patrimoine mégalithique » les éléments suivants :

- Tumulus de Morboul
- Dolmens de Ozon
- Tumulus de Bilherbon
- Tumulus de La Villeneuve
- Dolmens de Boede
- Tumulus de Boede



Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver le patrimoine mégalithique (et ses abords) immédiats jusqu'alors non protégé au titre des Monuments Historiques en tant que témoin de l'histoire de la commune. Le guide d'entretien des abords du patrimoine mégalithique est annexé au PLU.

Quel dispositif réglementaire ?



Le projet de PLU prévoit le dispositif suivant :

- ➔ Les éléments identifiés en tant « patrimoine mégalithique » doivent être strictement conservés, préservés et/ou peuvent être mis en valeur par des aménagements en lien avec l'architecte des bâtiments de France.
- ➔ Sur ces sites et monuments mégalithiques, aucune intervention n'est possible sans autorisation préalable, en dehors de l'entretien courant et sous réserve de respecter le guide d'entretien annexé au PLU. L'activité agricole existante peut se poursuivre en veillant à maintenir l'intégrité du site mégalithique.
- ➔ Tous les travaux d'aménagement (en dehors de l'entretien courant) des abords immédiats, c'est-à-dire dans un rayon de 200 mètres à partir de chaque pierre ou élément de patrimoine repéré, sont soumis à autorisation préalable

LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE VISANT A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE POUR DES MOTIFS ECOLOGIQUES (L151-23)

Les haies d'intérêt écologique

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Suite à la réalisation d'un inventaire bocager en 2021/2022 dans le cadre de la révision du PLU de Séné par Hardy Environnement, la plupart des haies préservées au titre de la loi Paysage dans le PLU en vigueur restent préservées. Toutefois, elles le sont désormais au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme relatif à la préservation de leur intérêt écologique (rôle brise-vent, rôle hydraulique, faune, ...).

Ci-dessous : La légende du zonage prévoit donc deux tirets de couleur différente afin de différencier les haies préservées au titre de leur intérêt paysager (L151-19 CU) de celles préservées au titre de leur intérêt écologique (L151-23 CU).

..... Haie à protéger pour son intérêt écologique (L151-23 CU)

+++ Haie à protéger pour son intérêt paysager (L151-19 CU)

Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver l'ensemble des haies identifiées que cela soit pour leur intérêt paysager, ou pour leur intérêt écologique.

Quel dispositif réglementaire ?



Le projet de PLU prévoit le même dispositif réglementaire pour les haies préservées au titre de leur intérêt paysager (L151-19 CU) de celles préservées au titre de leur intérêt écologique (L151-23 CU).

Les deux types de haies **doivent être conservés**.

La suppression ou la modification d'un élément identifié (abattage, destruction partielle) est soumise à demande d'autorisation préalable (déclaration préalable). La non-opposition à la déclaration peut être assortie de prescriptions ou recommandations spécifiques en vue de reconstituer un élément paysager identique sur l'unité ou sur une autre unité foncière désignée par la collectivité.

Dans le cas des haies et des alignements d'arbres, sont autorisés les travaux d'entretien (simple élagage). L'abattage ne peut être envisagé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

La création d'un accès nouveau doit préserver dans le linéaire de haie les sujets les plus remarquables – arbres ou continuité végétale - et limiter l'ouverture pratiquée à moins de 2,50 m de large.

Selon le principe compensatoire du « 1 pour 2 » :

- ➔ Toute haie abattue doit être remplacée par deux linéaires de haies d'essences locales
- ➔ Tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres d'essence locale

Les zones humides

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?

Les zones humides sont identifiées via 3 dispositifs différents et complémentaires sur le zonage du projet de PLU.

Malgré ces trois dispositifs graphiques différents de localisation des zones humides sur le territoire, les règles relatives à leur préservation sont les mêmes, qu'il s'agisse des zones humides identifiées en zone Nzh ou des zones humides identifiées via l'une des deux trames dédiées sur le zonage.

Dispositif 1 : un zonage Nzh



Nzh

La zone Nzh délimite les zones humides selon les critères cumulatifs suivants : zones humides validées par la CLE (couches SIG transmises par GMVA en 2021) + zones humides qui ne sont situées ni en espaces naturels remarquables (zones Nds), ni en zones urbaines (zones U).



Dispositif 2 : trame « zone humide validée par la CLE »



Zone humide validée par la CLE (source : GMVA)

Les zones humides validées par la CLE qui sont situées en espaces naturels remarquables (zone Nds) ou en zones urbaines (zones U) sont identifiables via une trame spécifique qui se superpose au zonage Nds. Ce dispositif a été fixé par la collectivité pour assurer la lisibilité du zonage et la bonne délimitation des espaces naturels remarquables.

Dispositif 3 : trame « zone humide identifiée selon l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 »



Zone humide identifiée selon l'arrêté du 1er octobre 2009

Les zones humides qui ont été identifiées sur les secteurs de projet par Hardy Environnement au printemps 2023 selon les dispositions des arrêtés ministériels du 24 juin 2008, et du 1er octobre 2009 (MEEDDAT) sont également identifiables via une trame dédiée qui se superposent au zonage.

Quels souhaits pour cette zone ?



En compatibilité avec les dispositions du SAGE Ria d'Etel, la collectivité souhaite préserver strictement les zones humides identifiées.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit, qu'il s'agisse des zones Nzh ou des trames « Zones humides » de n'autoriser sous conditions que :

- ➔ Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la lutte contre les inondations,
- ➔ Les aménagements légers notamment que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et

biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.

La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

LA DELIMITATION DES EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41)

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?

Des emplacements réservés (ER) sont représentés au plan de zonage par une trame quadrillée rose (ci-contre), identifiés par un chiffre et listés, avec son bénéficiaire et sa surface à titre indicatif sur chaque planche graphique.

Dans le projet de PLU arrêté (15-2-24) 32 ER ont été identifiés 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, etc...



☒ Emplacement réservé (L151-41 CU)

Suite à l'avis du CRC et à des observations lors de l'enquête publique certains ont été supprimés pour être présenté lors de l'approbation du document définitif. La numérotation n'a toutefois pas été modifiée pour conserver la lisibilité des modifications effectuées sur les deux versions (arrêt / approbation du PLU).

Cf. liste ci-dessous *

Numéro	Bénéficiaire	Surface	Destination
1	Commune de Séné	1 387 m ²	Création d'un cheminement naturel exclusivement piéton entre la rue du Verger et la rue des colverts ni bitumé, ni cimenté
2	Commune de Séné	610 m ²	Élargissement de la route de Nantes pour la mise en place d'un secteur de déplacements actifs (piétons et cycles) sécurisé
3	Commune de Séné	1 294 m ²	Création de parkings visiteurs en entrée Est de la ZAC Cœur de Poulfanc - rue du Versa
4	Commune de Séné	524 m ²	Elargissement de la route de Nantes entre rond-point du Poulfanc et la rue du Poulfanc
5	Commune de Séné	1 018 m ²	Elargissement de la route de Nantes entre rond-point du Poulfanc et St Léonard (en direction de Theix)
6	Commune de Séné	246 m ²	Elargissement de la route de Nantes entre rond-point du Poulfanc et St Léonard (en direction de Theix)
7	Commune de Séné	678 m²	Elargissement de la route de Nantes entre rond-point du Poulfanc et St Léonard (en direction de Theix)
8	Commune de Séné	1 288 m ²	Création d'un cheminement naturel exclusivement piéton entre la rue du Bois de Lisa et l'avenue des spatules ni bitumé ni cimenté
9	Commune de Séné	186 m ²	Création d'une liaison exclusivement piétonne rue Henri Dunant
10	Commune de Séné	4 001 m²	Aménagement de jardins familiaux en lien avec l'urbanisation du secteur de Bezidel
11	Commune de Séné	284 m²	Elargissement de la route de la Croix Neuve pour la création d'une piste cyclable sécurisée
12	Commune de Séné	81 m²	Liaison active (piétons-cycles) piéton / Cycle à Kergripple (zac kergripple III)
13	Commune de Séné	510 m ²	Aménagement d'espaces publics pour le traitement de l'entrée de bourg / route de l'Hippodrome + mise en place d'un relai informations services
14	Commune de Séné	874 m ²	Liaison structurante entre la rue des genets et la rue de Cantizac
15	Commune de Séné	1 474 m ²	Extension de l'espace public naturel de détente et de loisirs - bourg (parc de Cantizac)
16	Commune de Séné	331 m ²	Restructuration et aménagement d'espaces urbains en cœur de bourg - entre ruelle du Recteur et place de la Mairie
17	Commune de Séné	455 m ²	Extension de l'espace public naturel de détente et de loisirs (sud-ouest théâtre de verdure)
18	Commune de Séné	2 002 m²	Aire naturelle de stationnement (route de Moustérian / secteur du Purgatoire)
19	Commune de Séné	740 m²	Création d'un cheminement actif (piétons-cycles) du bourg vers Montsarrac
20	Conservatoire du littoral	3 206 m ²	Mise en valeur d'un site naturel : anse de Mancel
21	Commune de Séné	737 m ²	Aménagement d'une aire de stationnement à Montsarrac / Passage de Saint Armel
22	Commune de Séné	1 000 m ²	Création d'une aire naturelle de stationnement à Cadouarn
23	Commune de Séné	158 m ²	Aménagement de l'accès routier à l'ER 22
24	Commune de Séné	14 m ²	Accès pour piétons au chemin côtier à Cadouarn
27	Commune de Séné	3 906 m ²	Réaffection aux activités ostréicoles (bassins, secteur de stockage, etc...)
29	Commune de Séné	1 255 m ²	Création d'une aire naturelle de stationnement route du Badel
30	Commune de Séné	406 m²	Liaison piétonne entre la route de Bellevue et la côte à hauteur de la chapelle de Bellevue
31	Commune de Séné	1 602 m²	Création d'une aire naturelle de stationnement à Port Anna
32	Commune de Séné	10 740 m ²	Aire naturelle de détente et de découverte de la pointe de Port Anna

*en gras sont identifiés les ER qui consommeront des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), à noter que ces consommations d'espaces sont détaillées dans le chapitre 5 « Des choix établis en compatibilité avec les dispositions supracommunales » – Titre 3 « Le projet de PLU et la loi Climat & Résilience : quelle consommation d'espaces NAF ? « du présent tome 2 du rapport de présentation.

Quels souhaits de la collectivité ?

La collectivité souhaite mettre en place ces ER afin de mettre en œuvre le PADD pour les orientations suivantes :

- + Limiter les déplacements motorisés individuels pour les trajets du quotidien et poursuivre le maillage des voies pour les piétons et cycles principalement sur l'itinéraire « domicile – travail »

ER 1, ER 2, ER 9, ER 11, AR 12, ER 19,

- + Favoriser la prise en compte de la nature dans le tissu urbanisé (notamment par la création de jardins familiaux au Poulfanc) et la valorisation de sites naturels

ER10, ER 20, ER 32

- + Préserver et aménager les circuits de promenade à pied et/ou vélo en garantissant des espaces de circulation protégés et en connexion avec les lieux fréquentés :

ER 8, ER 24, ER 30,



Il s'agit aussi de prévoir des emplacements réservés pour :

- + **Permettre l'implantation de nouveaux équipements nécessaires aux activités conchylicoles :**

ER 27

Améliorer le cadre de vie par des aménagements routiers et/ou des aménagements ou installations publiques

ER 3, ER 4, ER 5, ER 6, ER 7, ER 13, ER 14, ER 15, ER 16, ER 17, ER 19, ER 20, ER 23

- + **Créer des aires naturelles de stationnement pour maîtriser la fréquentation automobile sur les secteurs sensibles soumis à de fortes fréquentations touristiques et/ou permettant l'accès au littoral.**
- + **ER 18, ER 21, ER 22, ER 24, ER 29, ER 31**

Quel dispositif réglementaire ?



Rappel : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti concerné par un emplacement réservé peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LA DELIMITATION DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Ce volet fait l'objet d'une partie dédiée dans *Tome 3 « Évaluation environnementale » du rapport de présentation*.

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?

Le projet de PLU classe 79,08 ha d'espaces boisés contre environ 78 dans le PLU de 2011.

Les espaces boisés les plus significatifs ont été conservés. La différence en augmentation des espaces boisés classés résulte d'un boisement qui a été jugé parmi les plus significatifs dans le projet de PLU. Ce boisement localisé ci-dessous a été ajouté en EBC car il jouxte une opération d'habitat future identifiée en 1AUB, permet de suivre les recommandations du cabinet d'études environnementales Hardy Environnement dans le cadre de l'état des lieux environnemental réalisé sur les secteurs de projet (et leurs abords) et permet de préserver une zone tampon avec les quartiers d'habitat existants à l'Est du bourg :



Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite valoriser et protéger les réservoirs de biodiversité (dont le bocage et les boisements). En conformité avec la loi Littoral et les dispositions du SCOT, les espaces boisés significatifs sont classés.

Quel dispositif réglementaire ?



Le projet de PLU prévoit que :

- ➔ Les terrains boisés les plus significatifs indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature qui compromettrait la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
- ➔ Les constructions légères de type sanitaires ou locaux techniques de dimensions restreintes (emprise au sol inférieure à 10 m²) et les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition d'être strictement nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public et de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

LES MARGES DE RECOL

Comment et pourquoi ont-elles été délimitées ?



Le projet de PLU reprend les marges de recul des constructions préconisées par le Département actuellement présents dans le PLU de 2011. Ces marges de recul portent sur les deux axes suivants :

- Route de Nantes (20m de recul par rapport à l'axe de la chaussée)
- Av F. Mitterrand (35m de recul par rapport à l'axe de la chaussée)

Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver les abords de certains axes pour des raisons de sécurité, selon les préconisations du Département de manière à garantir un éloignement des constructions et donc une réduction des risques et nuisances.

Quel dispositif réglementaire ?



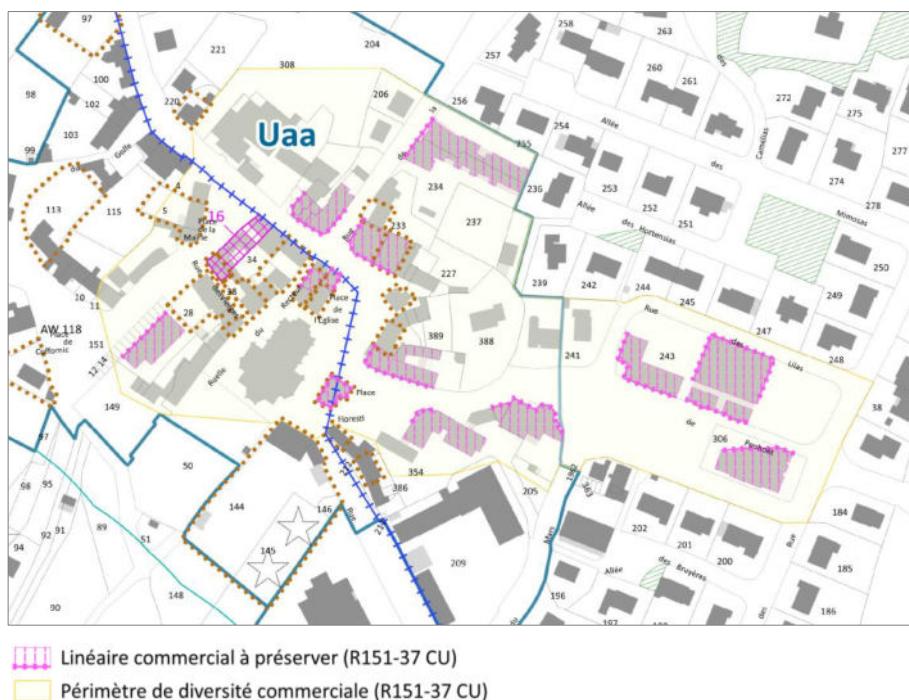
Le projet de PLU prévoit que :

- ➔ Toute construction ou extension de construction, toute installation ou tout ouvrage qui s'inscrit dans la marge de recul identifiée en pointillé sur le plan de zonage, est interdit

LA DETERMINATION AU BOURG D'UN PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (L151-37) ET DES LINEAIRES COMMERCIAUX EN REZ-DE-CHAUSSEE A PRESERVER

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?

En application de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Séné a décidé d'identifier sur le zonage (voir ci-dessous) un périmètre dans le centre-bourg au sein duquel sera développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Elle a également décidé de préserver les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée identifiés ci-dessous.



Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité, en préservant les commerces et services de proximité dans le centre-bourg, traduit sa volonté de mettre en œuvre l'orientation suivante du PADD : « Maintenir et préserver la dynamique du commerce de proximité ».

Quel dispositif réglementaire ?



Périmètre commercial du bourg :

Toute nouvelle activité correspondant à l'une sous destinations figurant ci-dessous ne peut s'implanter en dehors du périmètre commercial de centralité du Bourg ainsi défini.

Les destinations ou sous-destinations visées sont les suivantes :

- Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Hôtel.

Aucune autre implantation de ces sous-destinations ne sera acceptée hors de ce périmètre.

L'extension des commerces et services existants situés en dehors du périmètre de diversité commerciale à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Linéaire commercial protégé :

Pour les rez-de-chaussée d'immeubles, identifiés à la date d'approbation du PLU en linéaire commercial protégé, aucun changement de destination ne sera autorisé.

Le changement d'une sous-destination à une autre parmi celles listées ci-dessus reste possible.

Dans le périmètre commercial, les rez-de-chaussée d'immeubles non identifiés et protégés en linéaire commercial à la date d'approbation du PLU pourront changer de destination pour revenir à la destination d'origine.

L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION (L151-11)

Comment et pourquoi ont-ils été identifiés ?

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut changer de destination dans la mesure où :

- ➔ il présente un intérêt patrimonial (bâtiment en pierres comprenant 7 ouvertures, surmonté d'une toiture en ardoises),
- ➔ n'est plus utilisé par l'activité agricole,
- ➔ n'est pas situé dans un périmètre sanitaire agricole de 100 m,
- ➔ son changement de destination n'entrainera aucune gêne aux activités agricoles existantes.

Le bâtiment concerné est situé au Nord de Cantizac sur le secteur dit du « Grand Kernipitur » (voir localisation et photos ci-dessous) :



★ Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU)



VUE I - EXISTANT

Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité traduit sa volonté de mettre en œuvre l'orientation suivante du PADD : « Identifier et réglementer les éventuels changements de destination des anciens corps de ferme ou granges agricoles pour préserver le patrimoine sans porter atteinte à l'activité agricole ».

Quel dispositif réglementaire ?



Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut changer de destination sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

2. Présentation et justification du dispositif réglementaire fixé dans le règlement écrit

FIXER UN SOCLE COMMUN : LES DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales du projet de PLU présentent l'ensemble du dispositif réglementaire (environ une vingtaine de dispositions) qui s'applique au territoire quelle que soit les zones.

Elles permettent de présenter les éléments-clés pour comprendre le projet de PLU et la cohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique (notamment les règles applicables aux éléments graphiques du zonage, le lexique).

Elles présentent également les dispositions réglementaires communes à toutes les zones concernant l'implantation des constructions, leur gabarit, leur aspect extérieur, l'aménagement de leurs abords, le stationnement, les réseaux.

DETERMINER LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Afin de rendre plus lisible les destinations autorisées, autorisées sous certaines conditions, et interdites au sein de chaque zone, un tableau répertoriant l'ensemble des destinations et sous-destination du code de l'urbanisme est présenté et « coché » selon le principe suivant :

✓ : les destinations et sous-destinations autorisées

✗ : les destinations et sous-destinations interdites

SC : les destinations et sous-destinations admisses sous conditions définies à l'article 2.

DETERMINER LES REGLES QUI VONT PERMETTRE D'INFLUER SUR LA FORME URBAINE

L'implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est généralement pas réglementée dans les zones U. Toutefois, elle peut être imposée afin de garantir une cohérence urbaine avec les constructions voisines (Ex : en zone Ua, l'alignement sera privilégié / En zone Ub, un retrait est à privilégier).

A l'instar du PLU de 2011 qui a facilité la densification par des divisions parcellaires en second rideau, l'implantation des constructions en limites séparatives est permise sous condition de ne pas prévoir d'ouverture (même de jour de souffrance) à moins de deux mètres de ces limites.

Les hauteurs maximales

Les hauteurs maximales des constructions sont présentées pour toutes les zones sauf exceptions. Le projet de PLU a veillé à augmenter les hauteurs pour le secteur du Poulfanc (zone Ubd- route de Nantes) afin de faciliter la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente avec la densification voulue de ce site.

L'emprise au sol

Les emprises au sol maximales des constructions sont présentées pour toutes les zones sauf exceptions. Elles sont couplées avec un coefficient de pleine terre visant à préserver des espaces d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, la production de biomasse végétale ou permettre

le maintien d'une flore. Elle est parfois également couplées parfois avec un coefficient de biotope par surface (dans les OAP sectorielles) qui permet de renforcer la trame verte urbaine dans les secteurs les plus denses ou ceux appelés à se densifier.

Ces coefficients (pleine terre et biotope permettent de prendre en compte le cycle de l'eau à l'échelle d'une opération d'aménagement.

Le coefficient de biotope par surface permet d'amorcer, à l'échelle d'un secteur plus large en voie d'évolution, une réflexion sur la place de la nature en ville et sur la production de surfaces éco-aménageables (parking avec infiltration, pleine terre avec gestion des eaux pluviales, toitures végétalisées, plantation d'arbres, etc...).

DETERMINER LES LEVIERS QUI VONT PERMETTRE D'INTEGRER HARMONIEUSEMENT LES FUTURES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU comporte plusieurs règles qui, en se superposant, permettent d'intégrer harmonieusement les futures constructions dans leur environnement :

- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (toitures, pignons, façades, équipements techniques, matériaux, clôtures)
- Les préconisations relatives aux traitements environnemental, paysager, des abords des constructions qui renvoient aux OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Biodiversité » notamment pour la liste des essences végétales à éviter et celles qui sont à privilégier
- des dispositions communes dans le règlement écrit qui concernent des recommandations architecturales visant à mieux intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement bâti existant.

Contrairement aux constructions de logements ou d'activités économiques, la collectivité n'a pas souhaité prévoir de règles visant à encadrer l'emprise au sol, la hauteur et l'aspect extérieur des équipements publics ou privés d'intérêt public et/ou collectif. Ce choix est justifié par :

- ➔ des contraintes techniques éventuelles liées à la destination du bâtiment,
- ➔ une recherche d'originalité de conception,
- ➔ une recherche de qualité architecturale propre à faciliter l'identification du bâti par la population (ex : centre culturel Grain de Sel, maison des habitants, etc..).

3. Production de logements

La collectivité a fondé son projet démographique sur un scénario démographique de +0,60% d'évolution par an. Il en résulte un besoin théorique de 540 logements à 10 ans :

Quel besoin théorique en logements pour 2023-2033 (PADD)?	
Pour maintenir la population actuelle (prise en compte de 30% du point mort)	258
Logts pour accueillir la nouvelle population (1,96 INSEE 2020)	282
Total besoin en logements	540

Le projet de PLU repose sur une production de logements issue de plusieurs sources détaillées ci-après. Il en résulte un potentiel global à 10 ans estimé à **509 logements** :

- 184 logements (gisements au sein des zones U avec OAP sectorielles)
- 71 logements (gisements au sein des zones U sans OAP sectorielles)
- 66 logements (résorption de la vacance)
- 1 logement (bâtiment agricole pouvant changer de destination)
- 187 logements (zones 1AUb)
- = **509 logements**

A cela s'ajoute 100 logements destinés à des saisonniers et à des étudiants (zone 1AUb Mitterrand Nord avec OAP sectorielle).

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION

Les gisements au sein des zones U couvertes par des OAP sectorielles

La méthodologie appliquée à la détermination des gisements et du potentiel de logements est présentée au *chapitre 4 « Cadre Urbain », Titre 6 « Gisements fonciers » du tome 1 du rapport de présentation*. Il en résultait un potentiel théorique d'environ **110 logements** avant la définition d'OAP sectorielles.



Au stade de la réalisation des OAP sectorielles, ce potentiel a été affiné. La collectivité a ainsi intensifié la production de logements mobilisables sur 5 gisements. Ils sont présentés ci-dessous dans le tableau. Il s'agit des gisements OAPS1a, OAPS1b, OAPS2, OAPS4, OAPS5, OAPS10.

Dans la mesure où la mobilisation du gisement OAPS3 Nantes Poussinière reste encore incertaine (dureté moyenne et OAP prévoyant plusieurs tranches) voire improbable à 10 ans (dureté forte du gisement en raison d'une activité présente sur site – Garage Citroën route de Nantes), seul le potentiel réellement mobilisable à 100% est comptabilisé dans le projet de PLU soit **184 logements**.

Libellé	Type	Dureté	Surface ha	Densité min	Nb potentiel de logements	Nb logements mobilisables dans le PLU	Dont logts sociaux
OAPS1a Nantes - Verger	Renouvellement urbain (Poulfanc) Gisement 93	Moyenne	2,30	80 logts/ha	200	100	50% dont 30% LLS
OAPS1b Nord Nantes	Renouvellement urbain (Poulfanc) Gisement 189	Moyenne	0,51	80 logts/ha	35	17	50% dont 30% LLS

OAP S2 rue du versa	Renouvellement urbain (Poulfanc) Gisement 204	Faible à moyenne	0,51	/	18	18	50% dont 30% LLS
OAP S3 Nantes Poussinière	Renouvellement urbain (Poulfanc) Gisement 194 Garage Citroën	Forte	1,86	35 logts/ha	65	0	50% dont 30% LLS
OAP S4 Rue du Poulfanc	Densification (Poulfanc) Gisement 191	Faible à moyenne	0,53	35 logts/ha	18	18	50% dont 30% LLS
OAP S5 Limur	Densification (Poulfanc)	Faible à moyenne	0,88 ha	35 logts/ha	31	31	50% dont 30% LLS
OAP S10 Manoir de Lestrenig	Renouvellement urbain (Poulfanc)	Forte	0,92 ha	35 logts/ha	32	0	50% dont 30% LLS
Total					399	184	

Les gisements au sein des zones U non couvertes par des OAP sectorielles

Quels souhaits de la collectivité ?

La méthodologie appliquée à la détermination des gisements et du potentiel de logements est présentée au *chapitre 4 « Cadre Urbain », Titre 6 « Gisements fonciers » du tome 1 du rapport de présentation.*

La collectivité, au stade de la traduction du PADD, s'est alors penchée sur la mobilisation réelle de ces gisements : lesquels d'entre eux pouvaient utilement bénéficier d'OAP sectorielles ? Pour les gisements qui n'ont pas bénéficié d'OAP sectorielle, une estimation du potentiel de logements mobilisable a été réalisée.



Sont listés ci-dessous les gisements dont la production de logements est mobilisée dans le projet de PLU car :

- ➔ Le gisement peut être destiné à de l'habitat,
- ➔ Le gisement ne bénéficie pas d'OAP sectorielle,
- ➔ Le gisement présente une dureté Faible (potentiel de logements comptabilisé à 100%),
- ➔ Le gisement présente une dureté Moyenne (potentiel de logements comptabilisé à 50%).

Il en résulte un potentiel (arrondi à l'entier supérieur) de **71 logements**.

Analyse faite par le Bureau d'études				Analyse politique faite par la commune				Estimation logements	
N° gisement	Où?	Type	Ajustement du gisement ?	Dureté Commune	Mobilisation dans PLU en %	Destination Envisagée	Densité environnante (logements/ha)	Nb logements	
4	bourg	fd jardin	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	25	1,33	
5	bourg	renouvelmt	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	25	2,81	
7	bourg	fd jardin	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	12	0,48	
20	bourg	potent strat	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	35	2,47	
22	bourg	renouvelmt	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	12	0,55	
24	bourg	potent strat renouv urbain	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	12	1,54	
29	cadouarn	potent strat Dent creuse	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	10	0,33	
40	cadouarn	potent strat Dent creuse	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	35	0,94	
50	langle	fd jardin	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	10	0,66	
51	langle	fd jardin	à réduire	FAIBLE	100%	habitat	10	1,13	
60	langle	fd jardin	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	35	3,48	
62	langle	renouvelmt	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	12	0,49	
64	mousterian	fd jardin	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	10	1,37	
66	mousterian	fd jardin	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	35	2,99	
67	mousterian	fd jardin	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	35	3,48	
71	mousterian	fd jardin	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	6	0,60	
86	poulfanc	renouvelmt	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	14	4,40	
101	poulfanc	dent creuse	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	17	0,88	
111	poulfanc	renouvelmt	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	15	1,00	
116	poulfanc	renouvelmt	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	15	0,24	
121	poulfanc	renouvelmt	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	14	1,01	
122	poulfanc	renouvelmt	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	14	0,54	
134	cadouarn	renouvelmt	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	10	0,20	
135	langle	renouvelmt	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	12	0,41	
138	langle	fd jardin	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	10	0,21	
139	langle	fd jardin	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	10	0,43	
140	langle	fd jardin	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	10	0,47	
141	langle	fd jardin	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	10	0,49	
143	poulfanc	dent creuse	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	15	1,09	
154	bourg	fd jardin	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	12	0,40	
155	bourg	dent creuse	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	12	0,31	
156	langle	fd jardin	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	12	0,76	
164	mousterian	fd jardin	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	10	0,42	
165	mousterian	renouvelmt	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	10	0,35	
169	belle étoile	fd jardin	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	14	1,86	
181	L de Cano	fd jardin	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	14	0,40	
182	L de Cano	fd jardin	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	14	0,31	
190	poulfanc	potent strat renouv urbain	cons ident	FAIBLE	100%	habitat	100	26,57	
200	bourg	dent creuse	à réduire	MOYENNE	50%	habitat	12	0,55	
201	bourg	potent strat Dent creuse Espace vert	à réduire	MOYENNE	50%	habitat	12	1,18	
202	bourg	dent creuse	cons ident	MOYENNE	50%	habitat	12	1,77	
TOTAL								70,88	

Les autres éléments mobilisés dans la production de logements

La résorption des logements vacants

Selon les données INSEE 2020 en vigueur en 2023, le territoire compte 330 logements vacants. La collectivité envisage de mobiliser 20% de ces logements dans le projet de PLU soit **66 logements**.

Les bâtiments pouvant changer de destination

Le projet de PLU identifie **1 bâtiment agricole** dont le changement de destination peut être autorisé. Il est donc comptabilisé dans la production de logements.

Le règlement écrit

Le règlement écrit prévoit, qu'en zones Ua et Ub, pour les secteurs non couverts par des OAP sectorielles : « *Dans toutes les opérations de construction de 6 logements et plus, il doit être proposé 50% de logements à vocation sociale avec une part minimale de 30 % de Logements Locatifs Sociaux (si la partie fractionnaire est supérieure ou égale à 0,5, le nombre de logement à produire est arrondi au nombre supérieur et si la partie fractionnaire est inférieure à 0,5 le nombre est arrondi à l'unité inférieure)* ».

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION DE L'URBANISATION

Les zones 1AUb

Le projet de PLU identifie 4 zones en extension de l'urbanisation pour un potentiel de **187 logements + 100 logements saisonniers et étudiants (zone 1AUb Mitterrand Nord)**.

La commune envisage l'échéancier prévisionnel suivant pour la mise en œuvre de ces ouvertures à l'urbanisation en extension :

- 1) Les zones 1AUb Kerfontaine Est au bourg et de Mitterrand Nord au Poulfanc.
- 2) les autres zones 1AUb .

Libellé	Type	Échéancier	Surface ha	Densité min	Nb logements	Dont logts sociaux
OAP S6 – Zone 1AUb Cousteau / Balgan	Extension urbaine (Poulfanc)	moyen terme	2,20	35 logts/ha	80	50% dont 30% LLS
OAP S7 – Zone 1AUb Kerfontaine Est	Extension urbaine (Bourg)	court terme	2,13 ha	35 logts/ha	73	50% dont 30% LLS
OAP S8 – Zone 1AUb Rue du Gouavert	Extension urbaine (Bourg)	Moyen terme	0,50 ha	35 logts/ha	17	50% dont 30% LLS
OAP S9 – Zone 1AUb Poulfanc Mitterrand Nord	Extension urbaine (Poulfanc)	court terme	0,51 ha	/	100	Logts pour saisonniers et étudiants 50% dont 30% LLS
Total					187 +100 pour étudiants et saisonniers	

4. Tableau des surfaces

TYPEZONE	LIBELLE	Surfaces PLU en vigueur	Surfaces PLU ARRET	Surfaces PLU APPROBATION	Ecart avec 2017
		2017	2024	2024	
Zones A	A	70,98	76,94	76,94	+5,96
	Aa	26,11	26,25	26,25	+0,14
	Ab	196,35	198,63	198,37	+2,03
	Ac	2,91	2,91	2,91	+0,00
	Ao	3,47	3,47	3,49	+0,02
Total		299,82	308,20	307,97	+8,15
Zones 1AU	1AUbb/Aub	8,27	5,40	5,35	-2,92
	1AUbc	0,89			-0,89
	1AUia	4,19			-4,19
	1AUI	1,56			-1,56
Zones 2AU	2AUb	18,29			-18,29
	2AUI	11,60			-11,60
Total		44,80	5,40	5,35	-39,45
Zones N	Na	161,36	242,99	241,93	+80,57
	NDs	976,85	978,62	979,40	+2,55
	Nh	16,66			-16,66
	Nhd		25,12	25,12	+25,12
	Nl	5,24	8,16	9,13	+3,90
	Nla	0,45	0,52	0,52	+0,08
	Nlc	2,64	5,34	5,34	+2,70
	Nlh	16,90	19,06	19,06	+2,16
	Nlj	2,80	1,52	1,12	-1,68
	Nlr	1,25	1,25		-1,25
	Nzh	57,67	23,22	23,22	-34,45
Total		1241,82	1305,81	1304,85	+63,03
Zones U	Uaa	6,97	6,96	6,96	-0,00
	Uab	24,84	20,61	20,85	-3,99
	Uba	183,33	193,52	193,56	+10,24
	Ubb	20,71	18,93	18,94	-1,77
	Ubc	109,85	69,60	70,51	-39,33
	Ubd		7,74	7,74	+7,74
	Ubj			0,47	+0,47
	Ubl	12,29	2,53	2,53	-9,76
	Uia/Uia1	32,26	26,52	26,52	-5,74
	Uia2		3,53	3,53	+3,53
	Uia3		3,74	3,74	+3,74
	Uib	1,17	1,17	1,17	+0,00
	Uip	8,40	8,40	5,39	-3,01
	Ulc	2,70			-2,70
	Urs		13,01	12,96	+12,96
	Uru	2,42			-2,42
	Uz	4,27			-4,27
Total		409,19	376,26	374,88	-34,31

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES	Surfaces en m²	Surface en ha
Emplacements réservés	41008,0	4,1
Espace vert commun à conserver	134673,9	13,5
Espaces boisés classés	790768,6	79,1
Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle	129045,9	12,9
Patrimoine mégalithique protégé au titre de l'article L151-19 du CU	4345,0	0,4
Périmètre de diversité commerciale	40147,6	4,0
PPRI du bassin versant vannetais - Zonage bleu	167150,0	16,7
PPRI du bassin versant vannetais - Zonage rouge	1340588,6	134,1
Secteur bâti avec prescriptions paysagères	156859,4	15,7
Secteur d'intérêt patrimonial englobant le bâti	158933,0	15,9
Zone humide identifiée selon l'arrêté du 1er octobre 2009 (source Hardy Environnement)	35557,1	3,6
Zone humide validée par la CLE (source : GMVA)	4726353,8	472,6
TOTAL		772,5

PRESCRIPTIONS LINEAIRES	Longueur en m
Cône de vue	16 890
Cours d'eau (L151-23 CU)	8 112
Haie à protéger pour leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	150 653
Haie à protéger pour leur intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	622
Limite des espaces proches du rivage	9 378
Limite haute de la bande littorale des 100m depuis la limite Terre-Mer (donnée à titre indicatif hors zone de protection)	30 971
Linéaire commercial à préserver (R151-37 CU)	437
Marge de recul définie par rapport au front de mer	5401
Marge de recul des constructions par rapport aux voies	4 640
TOTAL	227 104

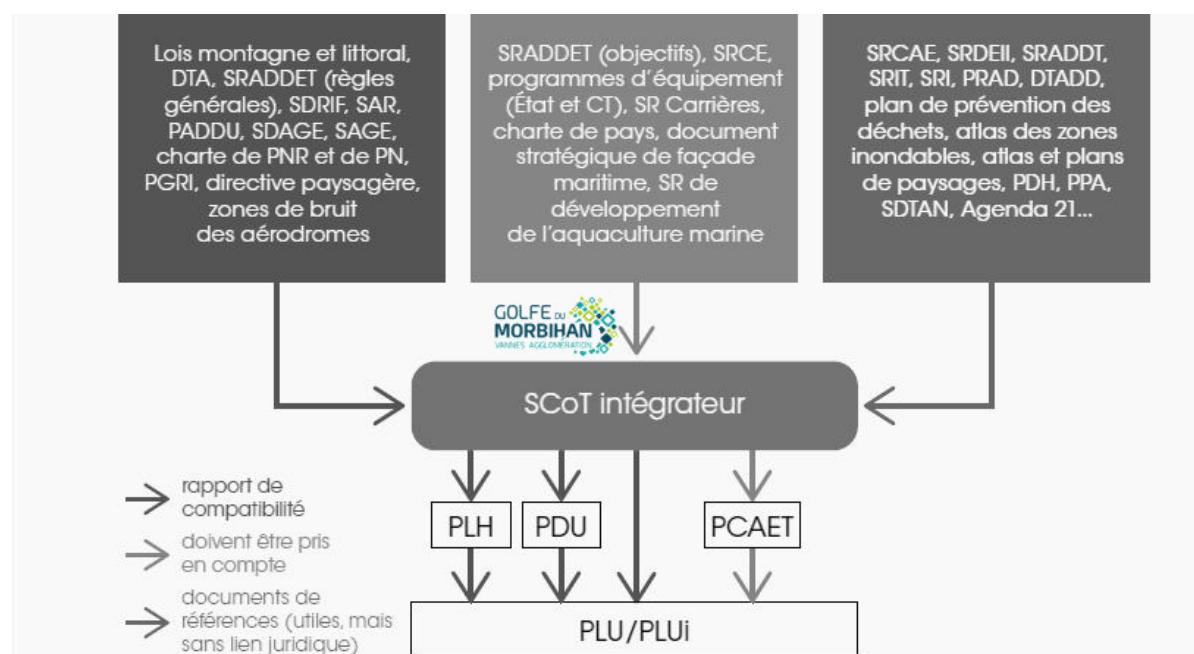


CHAPITRE 4 : AUTRES JUSTIFICATIONS DEMANDEES PAR LE CODE DE L'URBANISME (L151-4)

1. Rappel réglementaire : le SCOT intégrateur

La commune dépend du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, approuvé le **13 février 2020**.

Avec la Loi ALUR du 24 mars 2014 qui a modifié les articles L131-1 et suivants du code de l'urbanisme, le SCOT est désormais un « **SCOT intégrateur** » selon le principe expliqué dans le schéma ci-dessous.



Avec la Loi ALUR du 24 mars 2014 qui a modifié les articles L131-1 et suivants du code de l'urbanisme, le SCOT de GMVA est désormais un « SCOT intégrateur » (approuvé en 2020).



Dans ce cas de figure, il s'agit de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT approuvé à la date d'approbation du présent PLU ainsi qu'avec les dispositions législatives intervenues après l'approbation de ce document supra-communal (*à titre d'exemple le PLU doit démontrer sa compatibilité avec le SCOT de GMVA approuvé en 2020 et modifié en juin 2024 et non expressément avec la charte du PNR, signée en 2014 et modifiée en 2018*).

2. Le projet de PLU et le SCOT

ARMATURE URBAINE ET DEVELOPPEMENT URBAIN



Orientation générale du SCOT :

Conforter l'enveloppe urbaine dans le cadre de la révision du PLU

Projet de PLU : Il reprend l'armature urbaine arrêté par le SCOT en février 2020 à savoir 3 agglomérations (bourg, Poulfanc, Langle) et 4 villages en espace proche du rivage de la mer sans extension (Cadouarn, Kerarden, Montsarrac, Moustérian). Le projet de PLU a ajouté les deux Secteurs Déjà Urbanisés : **la lande de Cano et la Belle Etoile** prévus au SCOT, mais classés désormais en villages situés en Espace Proche du Rivage compte tenu de l'injonction du tribunal administratif de Rennes faite à l'agglomération de modifier le SCOT*

* *le SCOT approuvé le 13 février 2020 a défini et listé les deux ensembles bâtis « la lande de Cano » et « la Belle étoile » en Secteurs Déjà Urbanisés (SDU - L 121-8 du CU). – par jugement n° 2001716 « les Amis des Chemins de Ronde » c/ GMVA pris le 27 octobre 2022, le SCOT a été annulé partiellement. Le TA de Rennes a considéré entre autres ... « sur le territoire de Séné, la partie du secteur déjà urbanisé de la Belle Etoile se situe entre 250 mètres et 1 kilomètre du trait de côte à l'Ouest du lieudit et la topographie en pente sans obstacle significatif assure une covisibilité entre cette zone et les Marais de Séné de telle sorte que ce lieudit doit être considéré comme étant situé en espace porche du rivage. Il en est de même du lieudit de la Lande de Cano, situé à moins de 140 mètres des secteurs les plus proches des Marais de Séné. » Par un second jugement n° 2002518 « association les PLUMES DU MORBIHAN et autres » c/ GMVA pris également le 27 octobre 2022, le SCOT a été annulé partiellement. Le TA de Rennes a conclu « or il ressort des pièces du dossier ainsi que des données issues de Geoportail que les secteurs de ... « la Belle Etoile » et de « la Lande de Cano » sur la commune de Séné comptent plus d'une cinquantaine de constructions densément réparties autour de voies structurantes. Ces lieudits satisfont ainsi aux critères fixés par le schéma de cohérence territoriale pour l'identification et la localisation des villages. » Le tribunal administratif de Rennes a enjoint par ces deux jugements à GMVA d'engager dans le délai de 4 mois à compter de la notification des jugements la procédure appropriée pour parvenir à la régularisation des illégalités affectant le SCOT de GMVA approuvé le 13 février 2020. » Cette procédure de modification, à la date d'arrêt du PLU de Séné (février 2023) était en cours. Le projet de PLU a toutefois pris acte de ces deux jugements et de l'engagement de la procédure de modification du SCOT en cours pour classer et délimiter « la lande de Cano et « la Belle Etoile » comme des villages en espace proche du rivage.*

Le SCOT a été modifié par délibération du conseil communautaire de GMVA du 27 juin 2024.

Orientation générale du SCOT :

Privilégier le renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés

Projet de PLU :

Le PLU prévoit de privilégier la densification et le renouvellement urbain via une production de logements répartie de la manière suivante :

- 50% dans l'enveloppe urbaine
- 50% en extension de l'enveloppe urbaine

Orientation générale du SCOT :

Maîtriser l'urbanisation diffuse

Projet de PLU :

En dehors des secteurs agglomérés et villages, l'urbanisation est qualifiée de « diffuse ». Dans ces secteurs identifiés en zones Na ou Nhd, toute construction qui ne se fait pas en extension des constructions existantes est qualifiée d'extension d'urbanisation. Elle est donc interdite. Ainsi la construction de nouveaux logements et de dépendances détachées de la construction principale ne pourra pas être autorisée. Les changements de destination sont encadrés.

LOI LITTORAL



Orientation générale du SCOT :

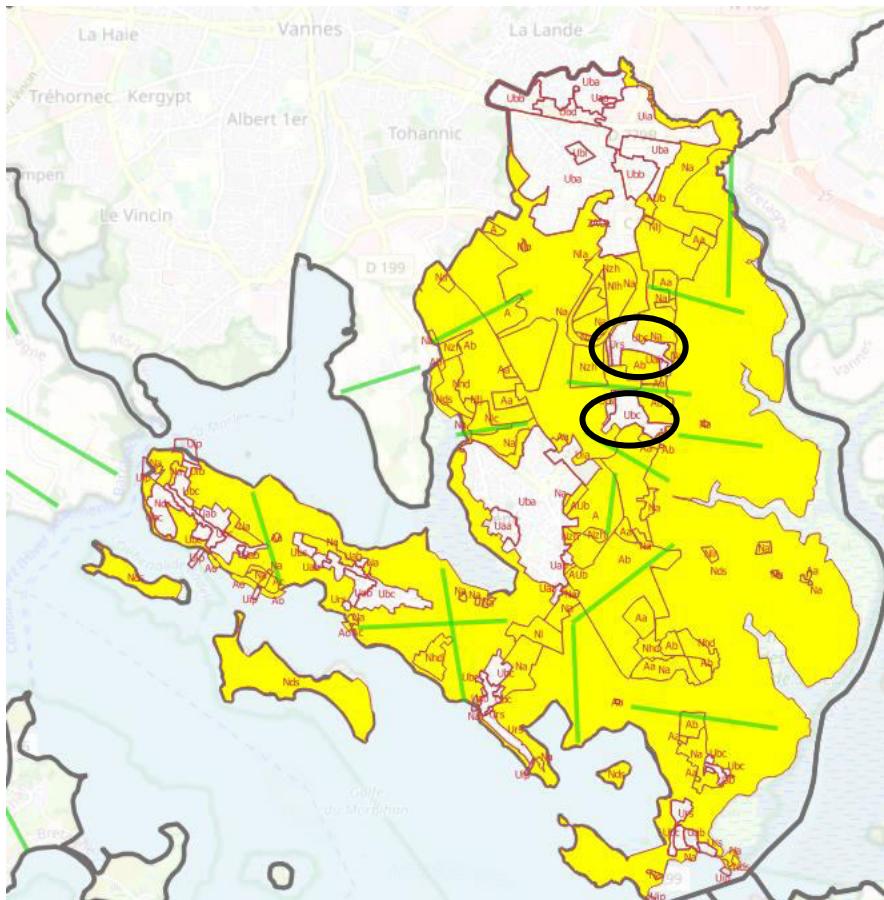
Préserver les coupures d'urbanisation

Projet de PLU :

Le PLU prévoit de « Préserver les coupures d'urbanisation et les couloirs de biodiversité » dans le PADD.

La traduction réglementaire de cette orientation est la suivante :

- ➔ les coupures d'urbanisation sont toutes identifiées au sein de zones inconstructibles A ou N comme l'illustre la carte ci-dessous : les coupures d'urbanisation du SCOT approuvé en 2020 sont identifiées en vert (une coupure est comprise entre deux segments verts), le zonage A ou N en jaune.



Concernant les villages de Belle Etoile et Lande de Cano identifiées via des ronds noirs ci-dessus, les coupures d'urbanisation fixées par le SCOT résultent du document de février 2020 avant son annulation partielle qui classe par décision de justice ces 2 entités urbaines en « villages ». La modification du SCOT est intervenue le 27 juin 2024.

Orientation générale du SCOT :

Réglementer les nouvelles constructions dans la bande de 100 mètres

Projet de PLU :

Le PLU prévoit de matérialiser la bande des 100 m depuis la limite des plus hautes eaux (sources SIG DDTM 56) sur le règlement graphique. Conformément à l'article L121-16 du code de l'urbanisme, le règlement écrit du PLU prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés (zone U sur le zonage), toute construction est interdite dans la bande des 100 m. Dans ces espaces où l'habitat est diffus, aucune extension des bâtis existants n'est autorisée.

Orientation générale du SCOT :

Identifier les espaces proches du rivage (EPR)

Projet de PLU :

Concernant la délimitation des EPR, le PLU a veillé à la vérifier et à l'ajuster, le cas échéant, après une analyse de la photo-interprétation, une analyse topographique et une visite sur site organisée autour de plusieurs séquences. L'ensemble de l'analyse est présenté dans le présent tome 2 du rapport de présentation, au *chapitre 3 « Choix retenus pour établir le règlement – Titre 1 : « Présentation et justification du dispositif réglementaire fixé dans le règlement graphique - La délimitation des espaces proches du rivage »*.

Les critères pris en compte pour ajuster la limite des EPR sont ceux fixés par le SCOT :

Critères EPR principaux selon le SCOT :

- ➔ la distance séparant le secteur en cause du rivage,
- ➔ la covisibilité entre ce secteur et la mer,
- ➔ le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage.

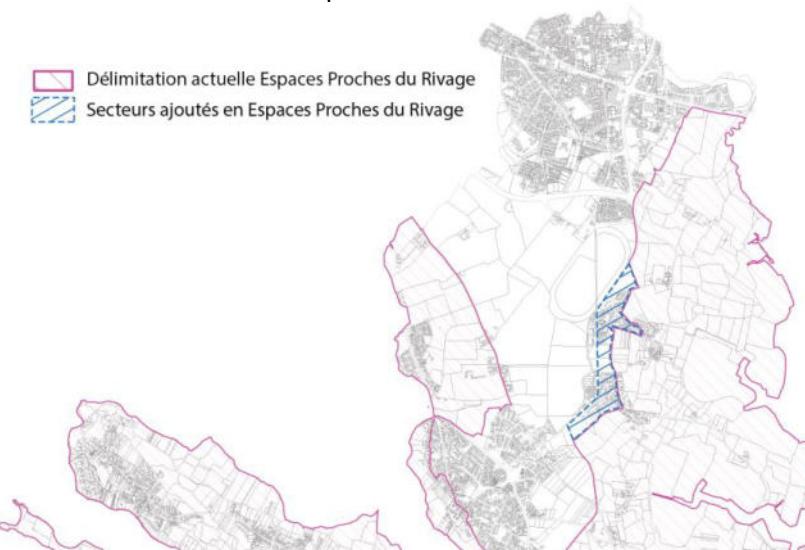
Critères EPR supplémentaires selon le SCOT :

- ➔ la topographie, le relief
- ➔ la présence d'infrastructures majeures

Autres qui peuvent justifier de la limite des EPR selon le SCOT

- ➔ Les périmètres des zones Natura 2000
- ➔ Les espaces naturels sensibles

une modification de la limite des EPR au niveau des villages de Belle Etoile et La Lande de Cano telle que présentée ci-dessous a été opérée pour tenir compte des jugements du TA de Rennes dans les deux jugements cités en début de la présente section :



Orientation générale du SCOT :

Protéger les espaces remarquables de toute urbanisation

Projet de PLU :

La délimitation des espaces naturels remarquables utilisée dans le cadre du projet de PLU est celle transmise par le SCOT GMVA. Le PLU identifie les espaces naturels remarquables en zone Nds au sein desquelles ne sont autorisés que des aménagements légers conformément aux dispositions de la loi Littoral.

Orientation générale du SCOT :

Permettre le développement des activités agricoles et conchylicoles

Projet de PLU :

Le projet de PLU, après avoir consulté le Comité Régional de la Conchyliculture porte l'ambition de préserver les secteurs aquacoles via des zones dédiées identifiées en Ac (secteurs conchylicoles terrestres) et Ao (secteurs conchylioles en domaine public maritime). Au sein de ces zones, le règlement écrit du PLU permet le développement des activités conchylioles seulement.

Orientation générale du SCOT :

Prévoir d'ores et déjà les zones de repli/relocalisation en lien avec l'adaptation du trait de côte au changement climatique

Projet de PLU :

Un camping se situe en zone soumise à l'inondation par débordement de cours d'eau ainsi qu'à la submersion marine. De plus, 1,50 ha de surface d'activités économiques se situe en zones soumises aux inondations par débordement de cours d'eau et 0,04 ha en zones soumises aux submersions marines Q100 2100 (+60 cm).

Le projet de PLU veille à ne pas exposer davantage la population et les activités aux risques connus sur le territoire. Il ne prévoit donc pas de renforcer la capacité de l'appareil commercial ou économique et/ou touristique (campings, terrains de loisirs) du territoire.

Une réflexion est en cours au niveau intercommunal dans le cadre de la stratégie locale de gestion du trait de côte.

Orientation générale du SCOT :

Déterminer la capacité d'accueil du territoire

Projet de PLU :

L'objectif de la méthode de calcul de la capacité d'accueil AVANT/ APRES le projet de PLU est de proposer une appréciation d'évolution globale en termes d'usagers, d'habitants, d'emprise de surface, de m² de surface de plancher, d'approche sanitaire, afin d'établir une appréciation quantitative des indicateurs du PLU.

La méthode proposée ci-dessous démontre que si le nombre d'usagers augmente de 553 personnes, l'urbanisation, elle, ne s'étend que de 5,38 ha.

Le projet de PLU démontre que la collectivité est en capacité d'accueillir ces nouvelles populations sur son territoire (en densification et avec quelques extensions limitées).

	Calcul capacité d'accueil actuelle	Calcul capacité d'accueil induite par le projet de PLU
Une approche en nombre d'usagers et d'habitants	<p>15 322 usagers :</p> <p>Capacité permanente : 8930 personnes (nombre de résidents permanents actuels Insee 2020 en vigueur en 2023)</p> <p>Capacité saisonnière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 116 emplacements campings x 4 personnes = 464 personnes - 482 résidences secondaires x 4 personnes = 1928 personnes <p>Capacité des espaces naturels = environ 945 places de stationnement sur la presqu'île soit environ 4000 personnes max à raison de 4 personnes par véhicule.</p>	<p>15 875 usagers :</p> <p>Capacité d'accueil actuelle = 15322 usagers + 553 habitants supplémentaires (Hypothèse de population supplémentaire en 2033)</p>
Une approche en terme sanitaire	<p>Capacité station d'épuration : Le traitement des eaux de Séné est assuré par 2 STEP : Kerarden et Moustérian conformes.</p> <p>Il résulte des informations communiquées en juillet 2024 par GMVA que ces deux STEP ont un potentiel de raccordement de 198 EH sur Kerarden et 110 EH sur Moustérian.</p>	<p>Il est pertinent d'affirmer que l'augmentation du nombre d'usagers (+553 habitants) du territoire peut être absorbée par les STEP existantes dont le dimensionnement était calibré pour accueillir la population envisagée dans le cadre des extensions projetées dans le PLU de 2011 (33 ha de zones d'extension sont supprimés dans le projet de PLU).</p> <p>De plus, pour les lagunes de Kerarden et de Moustérian qui desservent exclusivement la ville de Séné, la conformité des rejets de ces stations montre que ces charges ponctuelles ont pu être traitées correctement par les ouvrages.</p> <p>Concernant les STEP vannetaises mentionnées dans le tableau ci-contre, GMVA confirme qu'elles sont conformes en 2020, 2021 et 2022, et que des études sont en cours en vue de l'installation d'une nouvelle unité de traitement des boues.</p> <p>Selon GMVA : « D'après les charges moyennes observées, le potentiel de raccordement est de + 6 000 EH sur la STEP de Tohannic et de +20 000 EH sur la STEP du Prat. On constate que la charge organique traitée est stable sur les dernières années et</p>

	<p><i>les volumes déversés au milieu naturel sont eux en baisse. La STEP de Tohannic approche néanmoins de la limite de sa capacité nominale en charge organique.</i></p> <p><i>On n'observe pas de pic de charge organique lors de la période estivale ».</i></p> <p>Il y a donc un potentiel de raccordements supplémentaires de 26 000 EH sur les deux STEP sachant que ces STEP desservent les communes de SENE, ARRADON, PLOEREN, SAINT-AVE et VANNES.</p> <p>Sur ce point, le SCoT de GMVA prévoit, pour le secteur « cœur d'agglomération » comprenant VANNES et la première couronne (THEIX-NOYALO, SENE, ARRADON, PLOEREN, PLESOP ET SAINT-AVE), une croissance démographique annuelle moyenne estimée de 850 habitants et de 900 logements (DOO du SCoT, p. 18).</p> <p>On peut, à partir de ces chiffres, estimer une augmentation de la population de 17.000 habitants à horizon 20 ans, sur le secteur « cœur d'agglomération » concerné par les deux STEP de sorte que ces installations seraient en mesure d'assurer le raccordement des besoins de la population nouvelle si l'on tient compte de la base de raisonnement retenue par la Dreal, c'est-à-dire un habitant équivaut à un équivalent-habitant(EQ).</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le PLU prévoit donc une croissance démographique limitée (de l'ordre de 25 habitants par an) en encadrant les nouvelles ouvertures à l'urbanisation, de sorte que les équipements de traitement des eaux présentent une capacité répondant aux besoins de la population communale projetée sur la durée du PLU révisé.

Enfin, en présence d'un système d'assainissement collectif d'une insuffisante capacité ou qui ne respecte pas les exigences réglementaires de traitement auxquelles ce dernier est soumis, la commune de SENE pourra assortir son autorisation d'une prescription spéciale ou refuser l'autorisation d'urbanisme sur le fondement de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme si la délivrance du permis litigieux porte une atteinte excessive à la salubrité publique en raison de l'insuffisance du système d'assainissement collectif auquel la construction doit être raccordée.

POPULATION & HABITAT



<p>Orientation générale du SCOT :</p> <p><i>Pour la période 2025 - 2032 : produire 75 logements/an dont 50% de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine</i></p>	<p>Précision SCOT :</p> <p>Les objectifs de production de logements peuvent être adaptés mais ne devront pas générer de consommation d'espace supérieure aux objectifs du Document d'Objectifs et d'Orientation du SCOT. La production de logements devra être cohérente avec la capacité d'accueil et l'armature urbaine de la commune</p>
<p>Projet de PLU :</p> <p>Les objectifs chiffrés présentés dans le PADD sont issus de l'analyse de territoire confrontée aux objectifs chiffrés par le SCOT en 2022. Plusieurs scénarios de développement ont ainsi été « testés » en 2022 à partir des chiffres de population de l'INSEE afin de déterminer les objectifs chiffrés suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'estimation du nombre potentiel de nouveaux habitants en 2033 en intégrant l'opération Bézidel autorisée en 2020 (240 logements) dont les futurs habitants ne sont pas encore tous arrivés. L'opération est quasiment construite à ce jour.- L'estimation du besoin potentiel de logements à produire en 2033 sachant que, comme précisé plus haut, 240 logements ont été produits sur Bézidel en 2022/2023.- Cela tout en tendant vers l'objectif SCOT de production de 750 logements à 10 ans <p><u>Scénario de principe sélectionné en phase PADD en 2022 :</u></p> <p>Le scénario sélectionné par la commune dans le PADD et qui a permis de fixer les objectifs chiffrés de production de logements future est celui qui correspond environ à rythme démographique de +0,60% par an soit la production d'environ une cinquantaine de logements par an (530 logements environ à 10 ans). Il est à noter qu'il est cohérent d'ajouter à ces 530 logements à 10 ans les 240 logements produits sur Bézidel pour parvenir à une production estimée entre 2023 et 2033 de 770 logements environ.</p>	

<p>Orientation générale du SCOT :</p> <p><i>Un objectif de densité moyenne minimale des surfaces d'extension à vocation résidentielle de 35 logts/ha.</i></p>
<p>Projet de PLU :</p> <p>Cet objectif est inscrit dans le PADD. Les nouvelles opérations d'habitat imposent de respecter une densité minimale de 35 logements/ha au sein des OAP sectorielles. Cet objectif est repris dans le règlement écrit (pour les opérations sans OAP sectorielles et portant sur au moins 15 logements).</p>
<p>Orientation générale du SCOT :</p> <p><i>Une enveloppe foncière maximale de 17 ha en extension pour la période 2020-2035 (soit 1,13 ha en moyenne / an)</i></p>

Orientation générale du SCOT :

Équipements et services de proximité : 10 ha max d'enveloppe foncière pour le secteur Golfe et ses îles

Projet de PLU :

Le projet de PLU ne prévoit ni extension urbaine, ni emplacement réservé pour conforter les équipements et services de proximité.

Orientation générale du SCOT :

Grands projets d'équipements et de services : 60 ha max à l'échelle de l'agglomération

Projet de PLU :

Le projet de PLU ne prévoit pas de grand projet d'équipement et services.

MOBILITE & DEPLACEMENTS



Orientation générale du SCOT :

Atténuer le changement climatique avec une organisation et un développement qui limitent les déplacements

Projet de PLU :

Les secteurs de projet sont soit situés dans les enveloppes urbaines du bourg ou du Poulfanc, soit en continuité de leur urbanisation afin d'être non seulement conformes à la loi Littoral, mais aussi afin de profiter des équipements et infrastructures existants au sein de ces centralités.

Le PADD prévoit les orientations suivantes :

- ➔ « Favoriser les mobilités alternatives afin de réduire la place de la voiture
- ➔ Limiter les déplacements motorisés individuels pour les trajets du quotidien
- ➔ Favoriser les moyens de transport collectif (bus, navette maritime, covoiturage...)
- ➔ Poursuivre le maillage des voies pour les piétons et cycles principalement sur l'itinéraire « domicile – travail » et donc sur les liaisons entre le Bourg, le Poulfanc, la Ville de Vannes, le secteur d'activités de Theix-Noyal ».

Une OAP thématique « Mobilité et Déplacements » est créée en ce sens.

De nombreux emplacements réservés sont également créés pour tendre vers cet objectif.

Orientation générale du SCOT :

Rendre possible le déploiement du schéma cyclable touristique

Précisions SCOT :

Notamment :

- ✓ la liaison Séné/Vannes par la route de Kerhuillieu,
- ✓ la poursuite du maillage de la ZAC du Poulfanc
- ✓ ou encore la continuité Poulfanc vers Vannes et Poulfanc/Theix/St Léonard. A noter la réalisation en cours au Poulfanc de la station vélo en libre-service et le projet consigne vélo (2021) pour favoriser l'intermodalité par l'agglomération.

Projet de PLU :

Le PADD prévoit les orientations suivantes :

- ➔ « Favoriser les mobilités alternatives afin de réduire la place de la voiture

- ➔ Limiter les déplacements motorisés individuels pour les trajets du quotidien
- ➔ Favoriser les moyens de transport collectif (bus, navette maritime, covoiturage...)
- ➔ Poursuivre le maillage des voies pour les piétons et cycles principalement sur l'itinéraire « domicile – travail » et donc sur les liaisons entre le Bourg, le Poulfanc, la Ville de Vannes, le secteur d'activités de Theix-Noyalo ».

Une OAP thématique « Mobilité et Déplacements » est créée en ce sens.

De nombreux emplacements réservés sont également créés pour tendre vers cet objectif.

Orientation générale du SCOT :

Rendre possible la mise en œuvre des aires de co-voiturage, de mettre en œuvre la politique de stationnement communal

Projet de PLU :

Le PADD prévoit l'orientation suivante : « Favoriser les moyens de transport collectif (bus, navette maritime, covoiturage...) ».

La commune dispose également d'un autostop solidaire, « Séné pouce ». Le PLU n'a donc pas prévu d'emplacement réservé afin de renforcer le dispositif existant.

Orientation générale du SCOT :

Mettre en œuvre des dispositions réglementaires relatives au stationnement favorisant les mobilités alternatives

Projet de PLU :

Le PADD prévoit les orientations suivantes :

- ➔ « Favoriser les mobilités alternatives afin de réduire la place de la voiture
- ➔ Limiter les déplacements motorisés individuels pour les trajets du quotidien
- ➔ Favoriser les moyens de transport collectif (bus, navette maritime, covoiturage...)
- ➔ Poursuivre le maillage des voies pour les piétons et cycles principalement sur l'itinéraire « domicile – travail » et donc sur les liaisons entre le Bourg, le Poulfanc, la Ville de Vannes, le secteur d'activités de Theix-Noyalo ».

Une OAP thématique « Mobilité et Déplacements » est créée en ce sens.

Quelques emplacements réservés sont également créés pour tendre vers cet objectif.

Orientation générale du SCOT :

Intégrer les risques d'inondations et de submersion marines sur les axes soumis à inondations

Précisions SCOT :

Concrètement, 4,20 km de routes secondaires se situent en zones soumises aux inondations par débordement de cours d'eau, 6,83 km en zones soumises aux submersions marines Q100 actuel (+20 cm) et 11,85 km en zones soumises aux submersions marines Q100 2100 (+ 60 cm).

Projet de PLU :

Le PADD prévoit les orientations suivantes :

- ➔ Réduire l'exposition de la population aux risques
- ➔ Identifier et prendre en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire (submersion marine, inondation, sols argileux, etc.) dans tout choix de développement
- ➔ Réduire la vulnérabilité des constructions voire interdire la constructibilité des secteurs les plus à risque
- ➔ Anticiper l'érosion côtière en lien avec le changement climatique

Le zonage et le règlement écrit localisent et fixent les règles pour la prise en compte des risques inondation, submersion marine, retrait gonflement d'argile.

ECONOMIE



Orientation générale du SCOT :

Enveloppe foncière max pour les besoins relatifs au développement économique : à l'échelle de GMVA pour la ZAE extension de 20 ha. ZAE Kergrippe et ZAE du Poulfanc : Pas d'extension prévue.

Projet de PLU :

Le projet de PLU ne prévoit ni extension urbaine, ni emplacement réservé relatif au développement économique. Toutefois, il veille à préserver les commerces existants au Poulfanc (via les OAP sectorielles S1a et S1b) et développer le commerce de proximité (dans un périmètre de diversité commerciale dans le bourg)

Orientation générale du SCOT :

Interdire le commerce au sein des ZAE

Projet de PLU :

Le règlement écrit des zones Uia2 et 3 de Kergrippe (activités artisanales et de services) n'autorise pas les commerces de proximité. Il n'autorise que les activités commerciales sous réserve d'être liées à une activité artisanale existante (show-room) ou à une activité de bricolage, jardinage.

Orientation générale du SCOT :

Favoriser la densification des Zones d'Activités Économiques communautaires

Projet de PLU :

Le règlement écrit des zones Uia et ses différents sous-secteurs permet la densification des ZAE même si les possibilités restent réduites au Poulfanc et sur les secteurs de Kergrippe.

Orientation générale du SCOT :

Protéger le commerce en centralité

Projet de PLU :

Le PADD prévoit les orientations suivantes :

- ➔ Maintenir et préserver la dynamique du commerce de proximité
- ➔ Préserver les linéaires commerciaux de proximité existants et maintenir la dynamique commerciale dans le centre-bourg (autour de la mairie, des places de l'église et Floresti et du centre commercial des Lilas) et dans certains secteurs du Poulfanc où ils sont présents (route de Nantes et rue du Verger)
- ➔ Autoriser le changement de destination des constructions existantes sur le secteur aggloméré de Langle – Port Anna pour permettre l'implantation de commerces de proximité

Il veille à préserver les commerces existants au Poulfanc (via les OAP sectorielles S1a et S1b) et développer le commerce de proximité (via le périmètre de diversité commerciale dans le bourg).

<p>Orientation générale du SCOT :</p> <p><i>Anticiper sur l'adaptation ou la relocalisation des zones économiques confrontées aux risques d'inondations, submersion marine ou érosion côtière</i></p>	<p>Précision SCOT :</p> <p>Il est à noter qu'un camping se situe en zone soumise à l'inondation par débordement de cours d'eau ainsi qu'à la submersion marine. De plus, 1,50 ha de surface d'activités économiques se situe en zones soumises aux inondations par débordement de cours d'eau et 0,04 ha en zones soumises aux submersions marines Q100 2100 (+60 cm). Une réflexion est en cours dans le cadre de la stratégie locale de gestion du trait de côte.</p>
<p>Projet de PLU :</p> <p>Le PADD prévoit les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Identifier et prendre en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire (submersion marine, inondation, sols argileux, etc.) dans tout choix de développement ➔ Réduire la vulnérabilité des constructions voire interdire la constructibilité des secteurs les plus à risque ➔ Anticiper l'érosion côtière en lien avec le changement climatique <p>Le zonage présente les risques inondation et submersion. Ces derniers ne portent pas sur les zones d'activités commerciales ou artisanales de la commune.</p>	

<p>Orientation générale du SCOT :</p> <p><i>Prendre en compte le changement climatique dans l'offre touristique du territoire</i></p>	<p>Précision SCOT :</p> <p>Pour cela proposer une offre touristique rétro littorale afin de réduire l'impact touristique sur la frange littorale (fragilisation de la côte du au piétinement, dégradation et modification des milieux...). Parallèlement à cela, permettre l'encadrement de la fréquentation touristique (stationnements, sentiers...).</p>
<p>Projet de PLU :</p> <p>Le projet de PLU ne prévoit aucune extension des zones d'activités économiques du territoire ou des campings.</p> <p>Il prévoit par contre une meilleure gestion de la fréquentation des espaces naturels notamment sur la Presqu'île en créant des emplacements réservés qui ne sont pas destinés à « artificialiser » ou « bitumer » les secteurs concernés, mais simplement à les acquérir afin de les utiliser comme aires naturelles de stationnement. Le stationnement notamment touristique sera ainsi encadré et concentré sur des secteurs dédiés. Cela afin d'éviter le stationnement « sauvage » notamment à proximité du rivage ou des espaces naturels sensibles.</p>	

ENVIRONNEMENT & PAYSAGE



La compatibilité du projet de PLU, concernant les volets environnement & paysage est présenté dans le *Tome 3 « Évaluation environnementale » du rapport de présentation*.