

Réunion publique du 12 décembre 2019

Présentation de la démarche de révision du PLU et le diagnostic

Sévérac



— PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES —

106A, rue Eugène Pottier - 35000 Rennes | Tél : 02 99 79 28 19
rennes@prigent-associes.fr | www.prigent-associes.fr



URBANISME - GÉOMÈTRE-EXPERT - IMMOBILIER

Quels sont les objectifs d'un Plan Local d'Urbanisme ?

C'est le **document communal de planification urbaine** de principe, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (13 décembre 2000, dite « Loi SRU »). C'est un **document prospectif** définissant de **grandes orientations pour l'aménagement** du territoire communal. Il précise les **règles de construction pour chaque parcelle** et s'impose à tous, particuliers, entreprises, collectivités...

PLU de Sévérac

27 mai 2008

Superficie :

2 200 ha

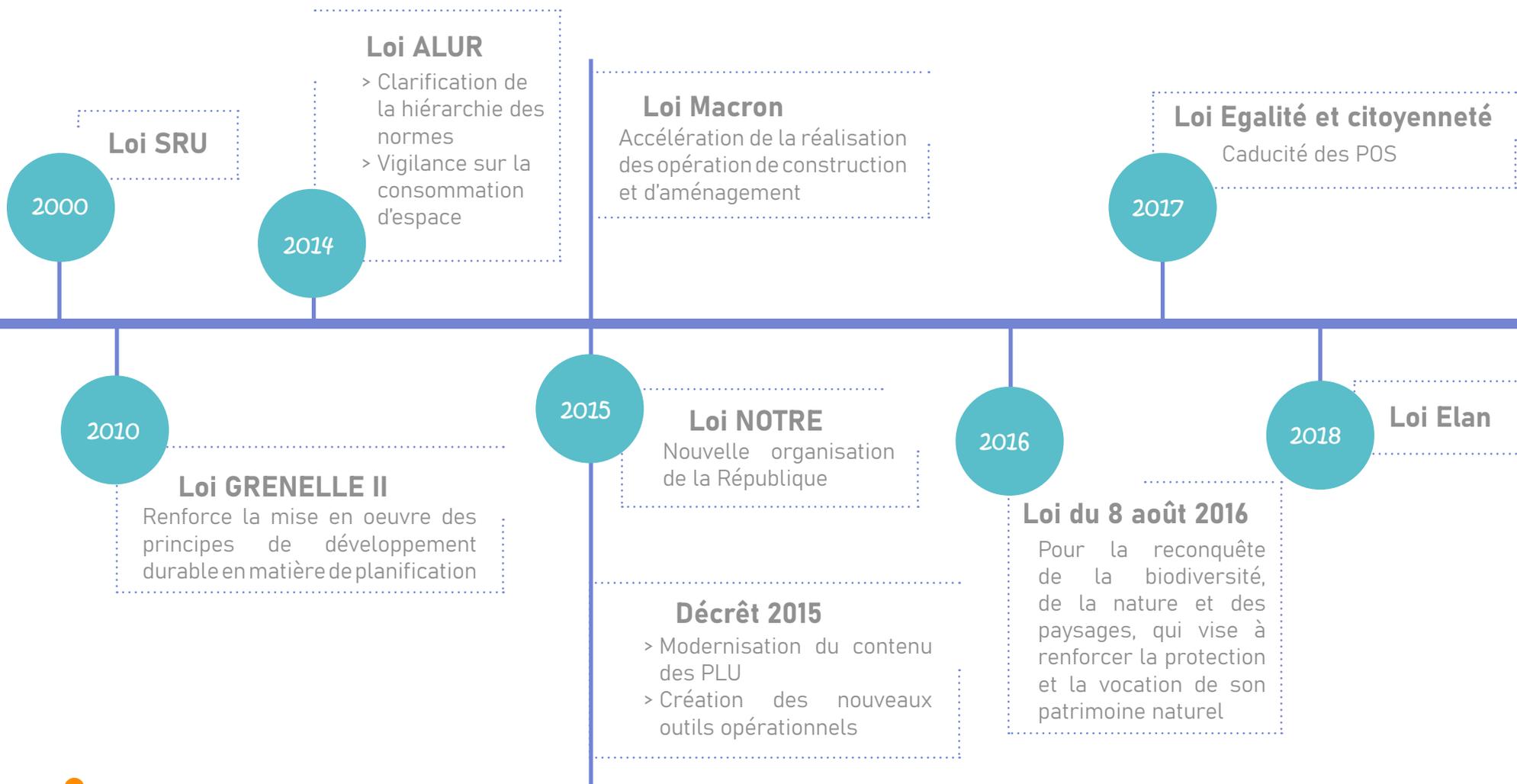
Population :

1 628 habitants

Intercommunalité :

Communauté de communes du pays de Pont-Château - Saint Gildas des Bois







- Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire
approuvée le 19 juillet 2006
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique
adopté le 30 octobre 2015
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne
2016-2021
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire
approuvé le 9 septembre 2009
- Charte du Parc Naturel Régional de Brière
2014-2026
- Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Pont-Château
et de Saint Gildas des Bois
approuvé le 21 juin 2010
- Programme Local de Habitat du Pays de Pont-Château
et de Saint Gildas des Bois
2014-2020



Le contenu du PLU

Rapport de présentation

Il expose le diagnostic de la commune, analyse l'état initial de l'environnement, présente une **analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers, explique les choix retenus dans le PADD et la délimitation des zones.

OAP

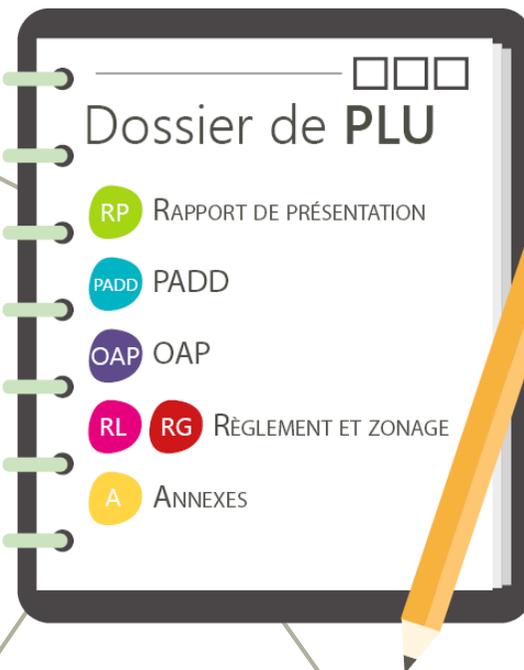
Elles prévoient les **actions et opérations d'aménagement** à **mettre en oeuvre** par secteurs.

Règlement

Un **règlement littéral** qui détaille **ce qu'il est possible ou non de réaliser** à l'intérieur des différentes zones.
Un **règlement graphique** qui **délimite les différents types de zones**, sur l'ensemble du territoire communal (U, AU, A, N), ainsi que ses diverses dispositions (emplacements réservés...).

PADD

Il définit les **orientations générales des politiques d'aménagement**, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.



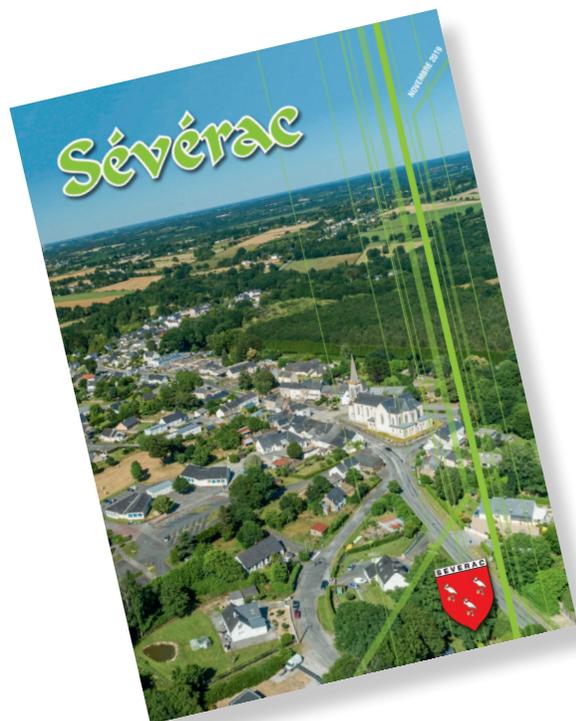
Des **annexes** qui contiennent des informations diverses (Servitudes d'Utilité Publique, assainissement,...).



- La mise à disposition en mairie d'un **registre à feuillets non mobiles** aux heures d'ouverture de la Mairie, permettant au public de consigner ses observations

- La mise en place d'une information sous forme de documents écrits et **d'exposition publique temporaire** pendant la durée de la révision

- Information via le **site internet de la ville**



- Création d'une adresse mail **plu-severac@orange.fr**

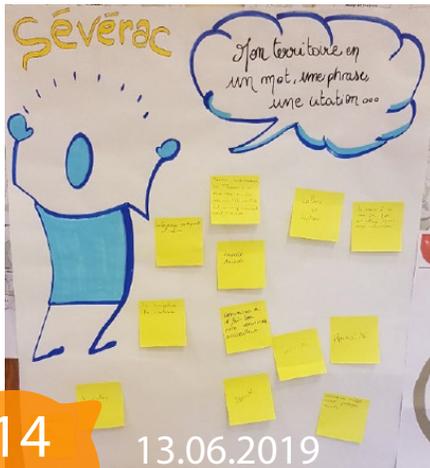
- Faire apparaître des informations relatives au projet dans les bulletins municipaux

- Organisation de réunions publiques tout au long de la procédure



Retour sur la concertation réalisée

Habitants : atelier lecture de cartes



14
participants

Objectif :
Recenser les usages
et pratiques
des habitants

Démarche participative

Acteurs locaux : Forum



40
participants

Objectif :
Quel devenir pour le territoire ?

Agriculteurs : Forum agricole

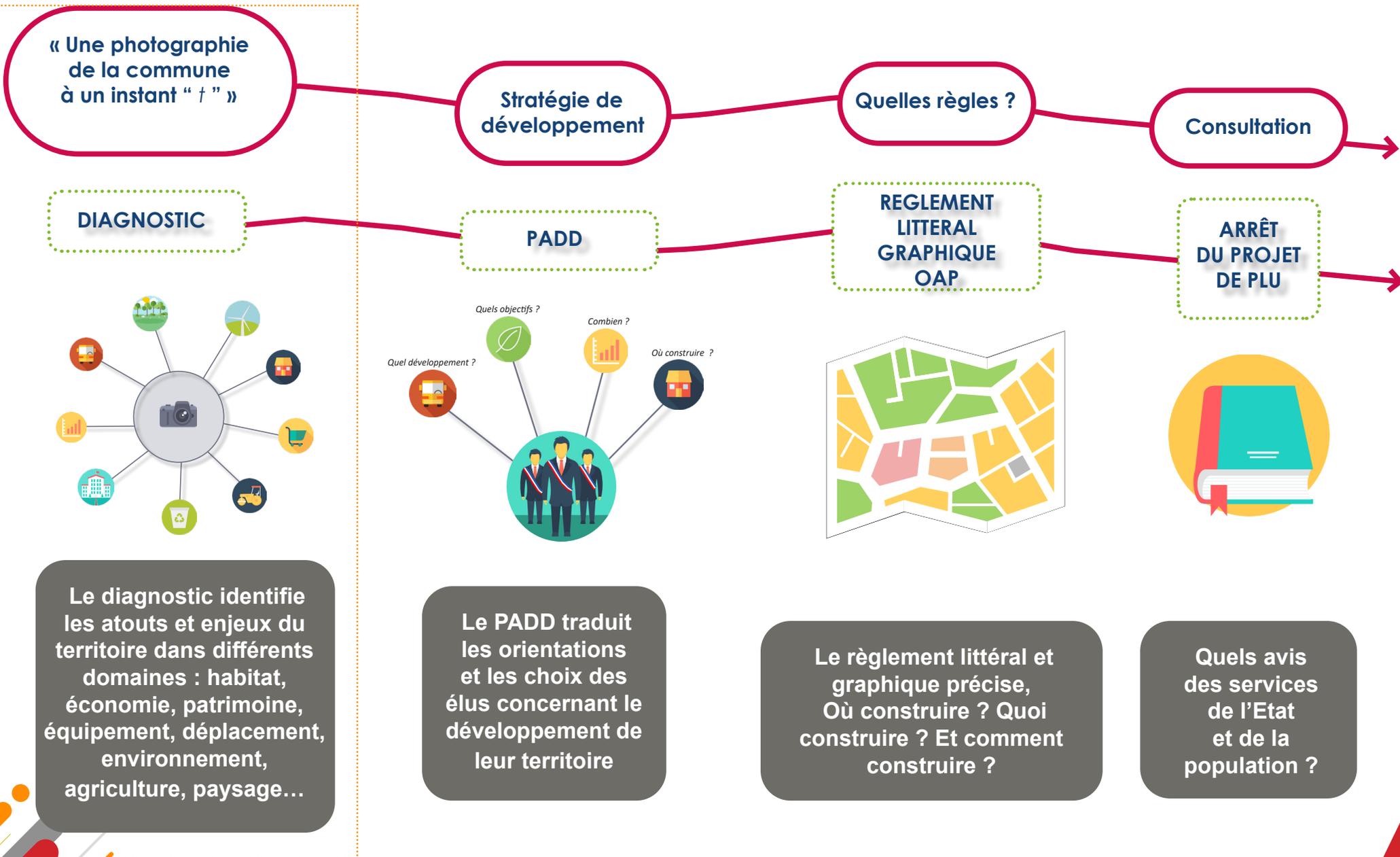


50
participants

Objectifs :
Pratiques, devenir de la profession agricole
et identifier les sites d'exploitations



Les phases de révision du PLU





Evaluation environnementale :

Démarche qui consiste à **analyser** et **intégrer** le plus en amont les enjeux environnementaux dans la conception des documents d'urbanisme.

Objectif :

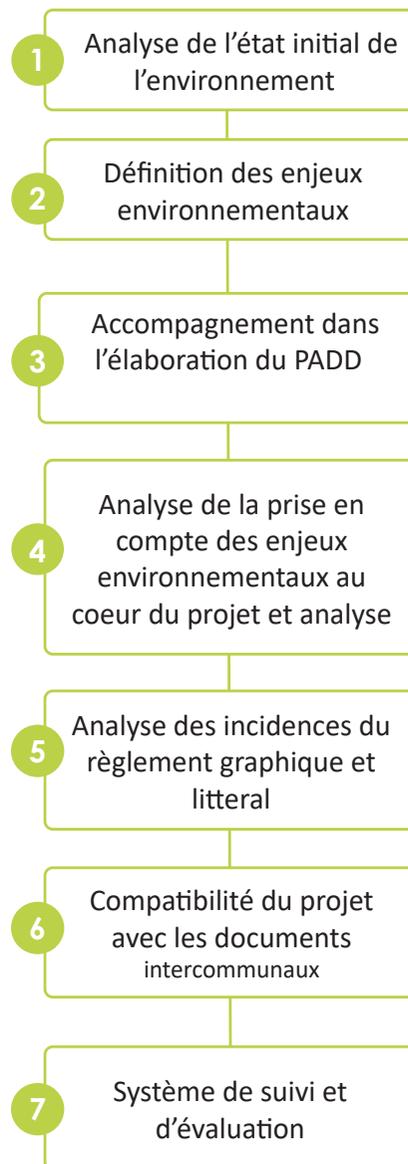
Arrêter un PLU **le moins impactant** possible et cohérent avec les **objectifs de développement durable**.

Plusieurs étapes menées en parallèle avec l'élaboration du PLU.

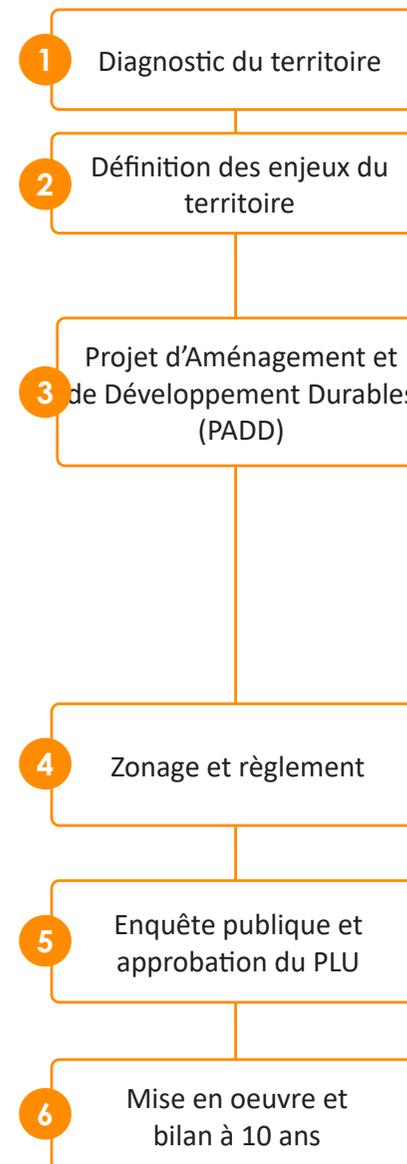
LOGIQUE « ERC »

- **EVITER** les incidences négatives
- Si ce n'est pas possible, les **REDUIRE**
- En dernier recours, les **COMPENSER**

L'évaluation environnementale



Les grandes phases du PLU





Les inventaires patrimoniaux

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

ZNIEFF 1 Marais de Fegréac

ZNIEFF 1 Marais du Casso et du Gué

ZNIEFF 1 Marais de la Haie

ZNIEFF 1 Buttes de Brenugat : du chêne blanc à la carrière

ZNIEFF 2 Marais de la Vilaine en aval de Redon

ZNIEFF 2 Marais de l'Isac entre Genrouet et Pont-Miny

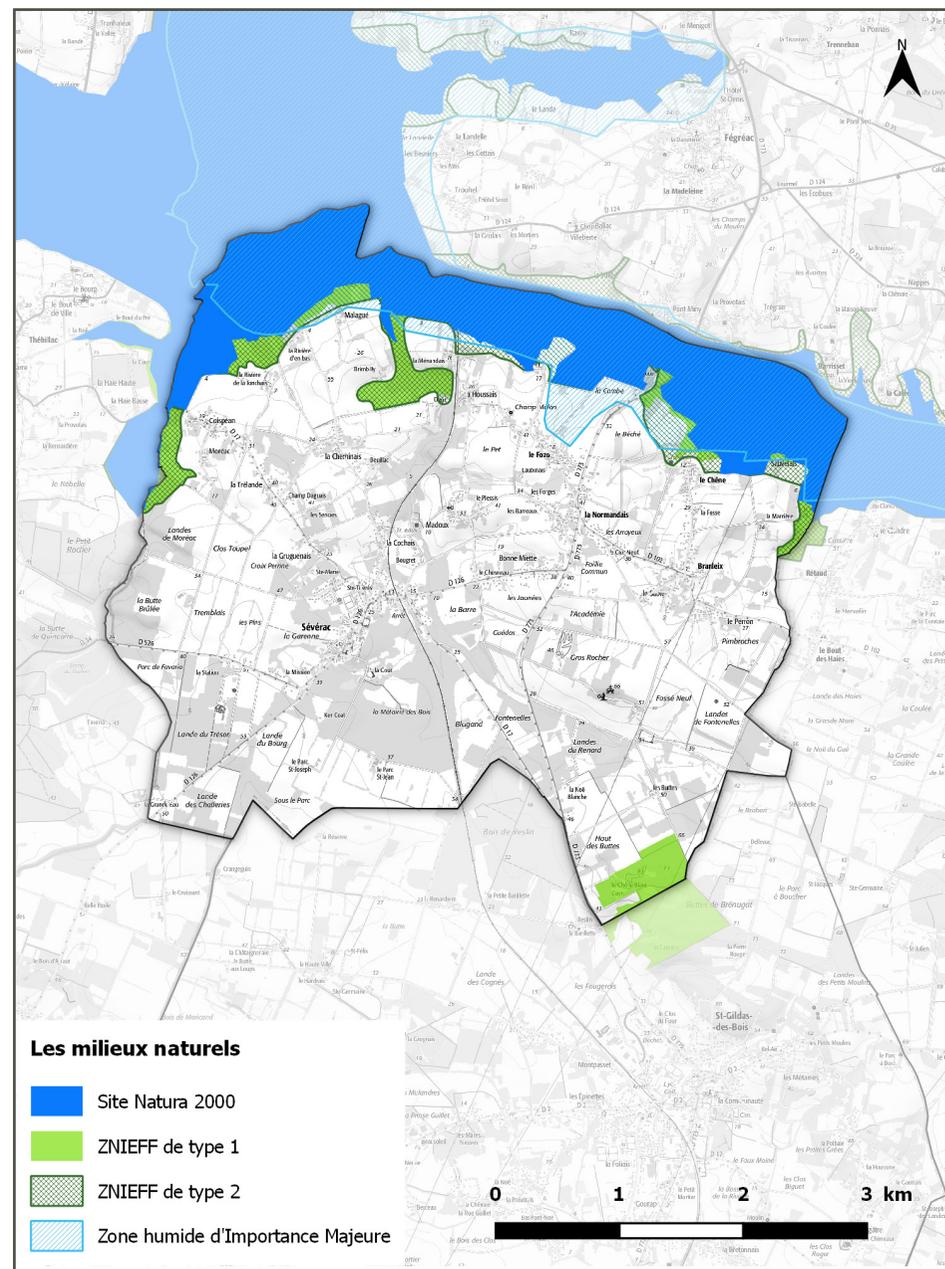
Protection au titre européen

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.

Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitat Faune Flore) FR5300002 Marais de Vilaine

Zone humide d'importance nationale

Marais de Vilaine





Les cours d'eau

Un inventaire communal des cours d'eau a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU en 2007-2008. Depuis la DDTM 44 a effectué une campagne de recensement de l'ensemble des cours d'eau du département (instruction gouvernementale). Ces inventaires ont été validés par la Commission locale de l'eau du SAGE Vilaine en 2016.

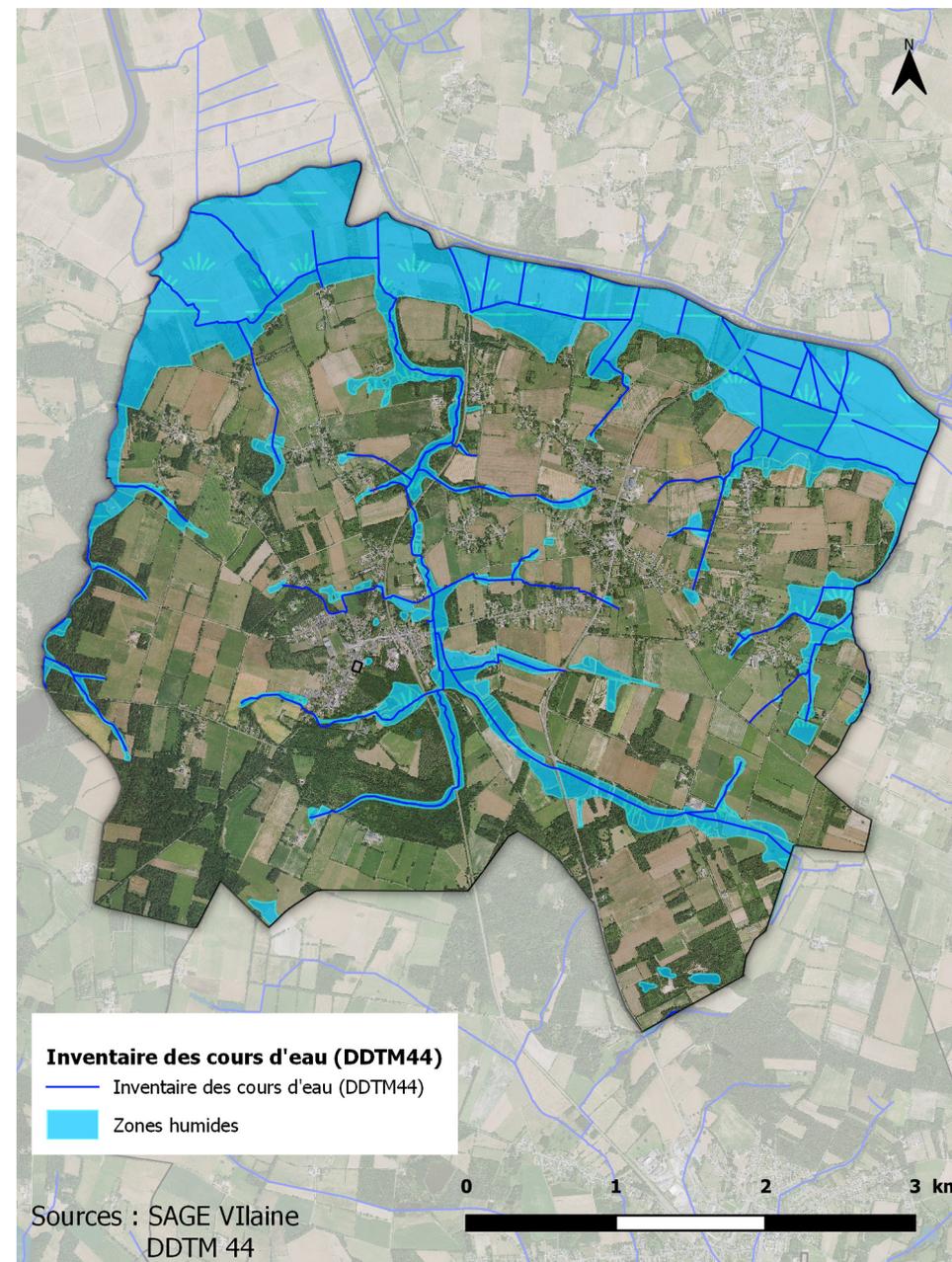
La commune de Sévérac est traversée par deux cours d'eau principaux :

L'Isac qui forme la limite nord de la commune

Ruisseau du Moulin du Rocher qui forme la limite Ouest

Les zones humides

Un inventaire de zones humides a été réalisé sur le territoire communal en 2006-2007 par Dm.eau. Cet inventaire a été validé par la CLE du SAGE Vilaine. Des inventaires complémentaires seront réalisés dans le cadre de la révision du PLU (nouvelle zone AU, selon le cahiers des charges du SAGE Vilaine).



Les boisements

De nombreux secteurs boisés sont identifiés sur la commune.

Les landes

- Landes du Trésor
- Landes de Moréac
- Landes du renard
- Landes des Challeries



Kercoat

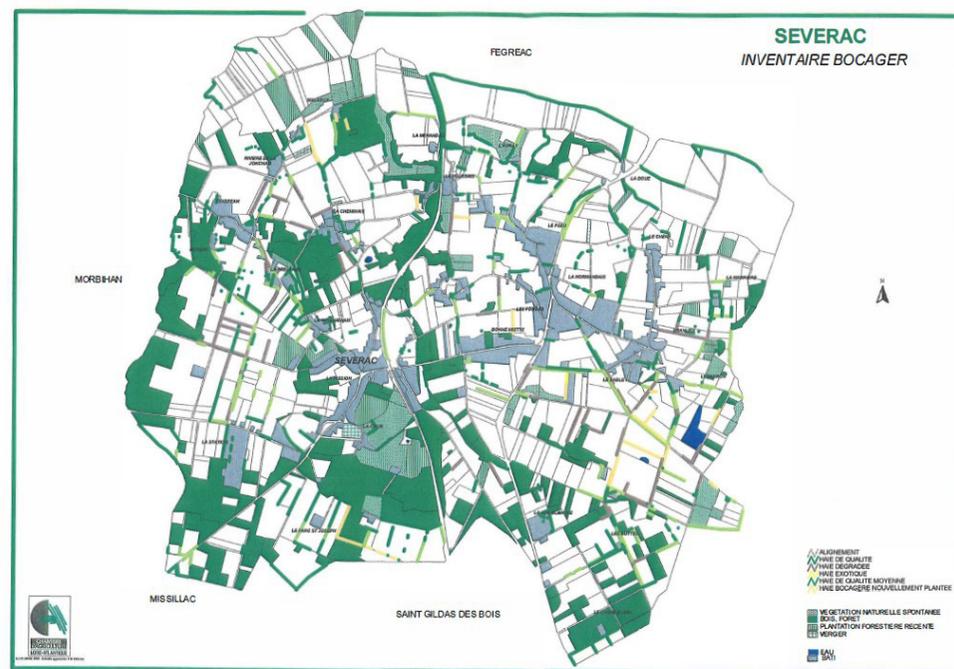
Les haies bocagères

Un réseau de haies bocagères s'est bien développé au sud du territoire. Un inventaire bocager a été réalisé par la Fédération régionale des chasseurs.

Rôle d'une haie bocagère :

- **Environnemental** : Gestion hydraulique, préservation du sol, maintien de la biodiversité
- **Economique** : brise vent, production de bois et fruits
- **Social** : Intégration paysagère des bâtiments agricoles et des villages, protection des biens et des personnes, cadre de vie

Ces haies remarquables, arbres isolés, boisements et secteurs bocagers bien préservés sont des composantes de la trame verte.



Inventaire bocager et boisements - PLU en vigueur

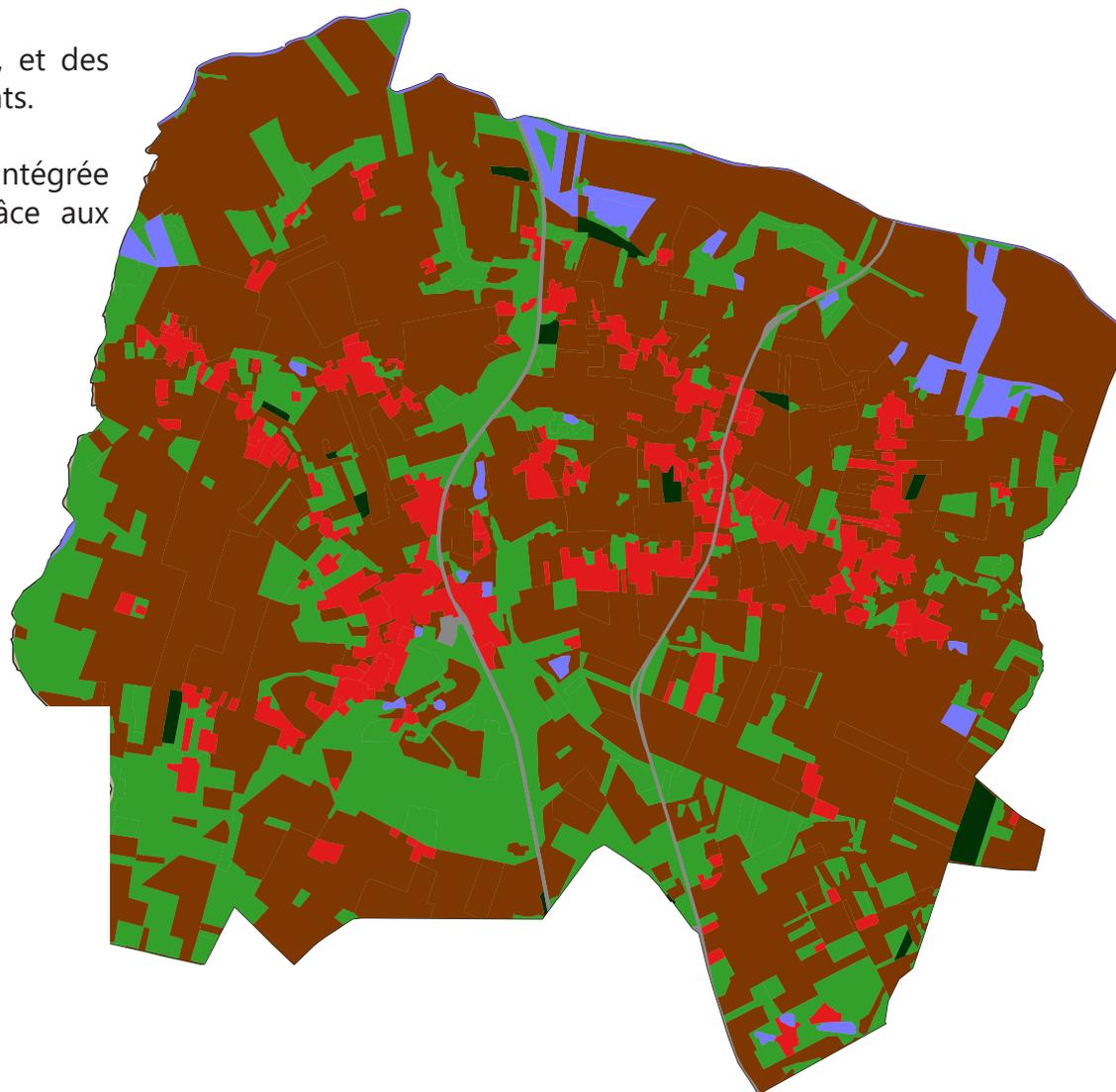


La commune de Sévérac est rurale, pittoresque par son relief vallonné et particulièrement boisée, ce qui offre des ambiances fraîches et intimistes.

Le territoire agricole est parsemé de villages et hameaux, et des extensions urbaines développées le long des axes structurants.

L'implantation pavillonnaire dispersée est finalement bien intégrée dans le paysage par la végétalisation parcellaire et grâce aux boisements qui cadrent les vues depuis le lointain.

-  Zone d'habitat ou d'activité
-  Milieu humide
-  Zone agricole
-  Bois, forêt ou parc
-  Friche ou jachère
-  Equipements sportifs et de loisirs
-  Emprise routière ou ferroviaire



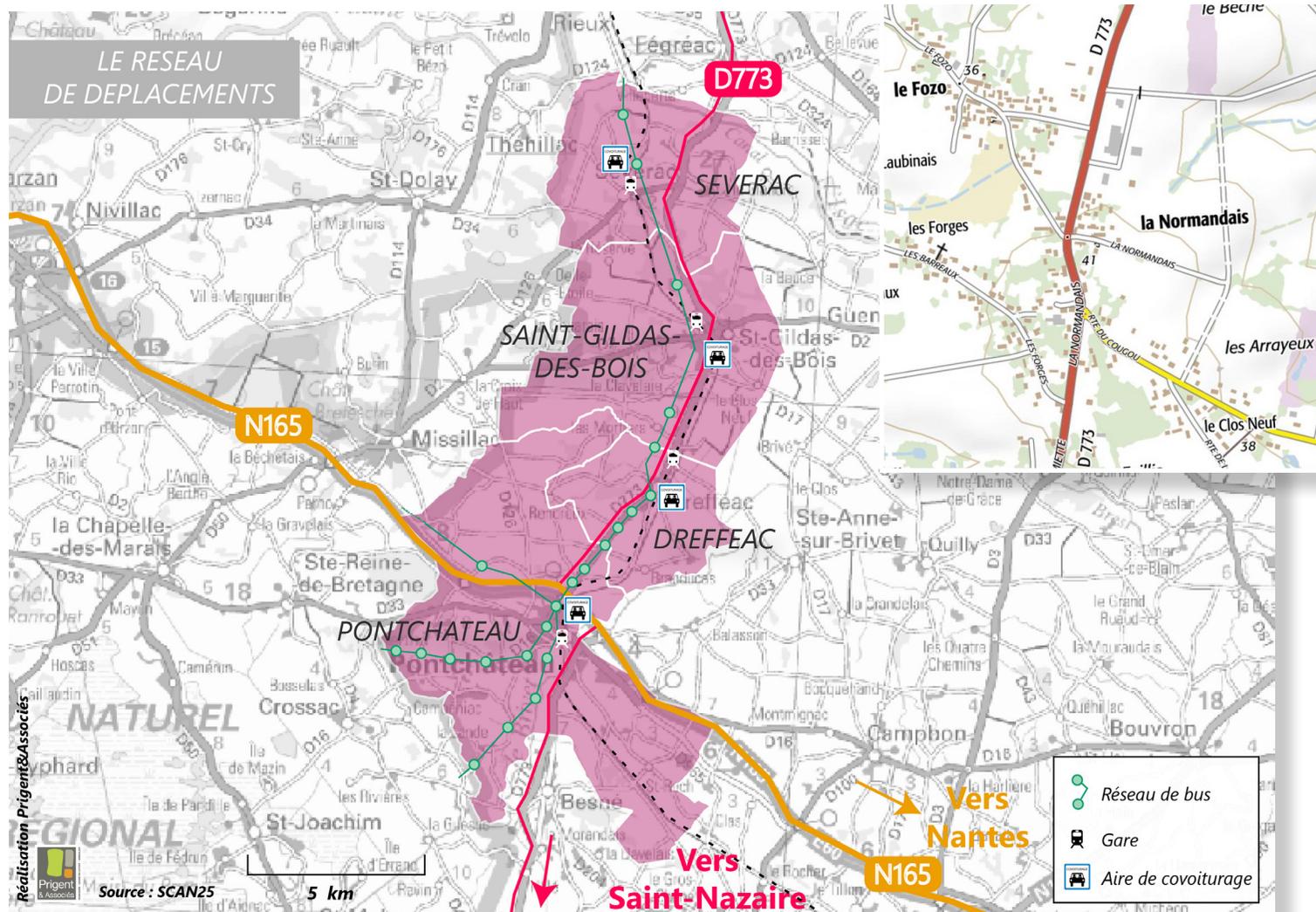
Réalisation : Prigent & Associés

Une desserte routière intéressante pour le développement du territoire

La commune est traversée du Nord au Sud par la D773.

Cet axe de communication, qui passe à l'Est de la commune, a engendré le développement d'une urbanisation linéaire à proximité de cet axe avec le village de la Normandais notamment.

Des projets sont à l'étude concernant une déviation de la RD 773 et le réaménagement de l'accès viaire au bourg de Sévérac.

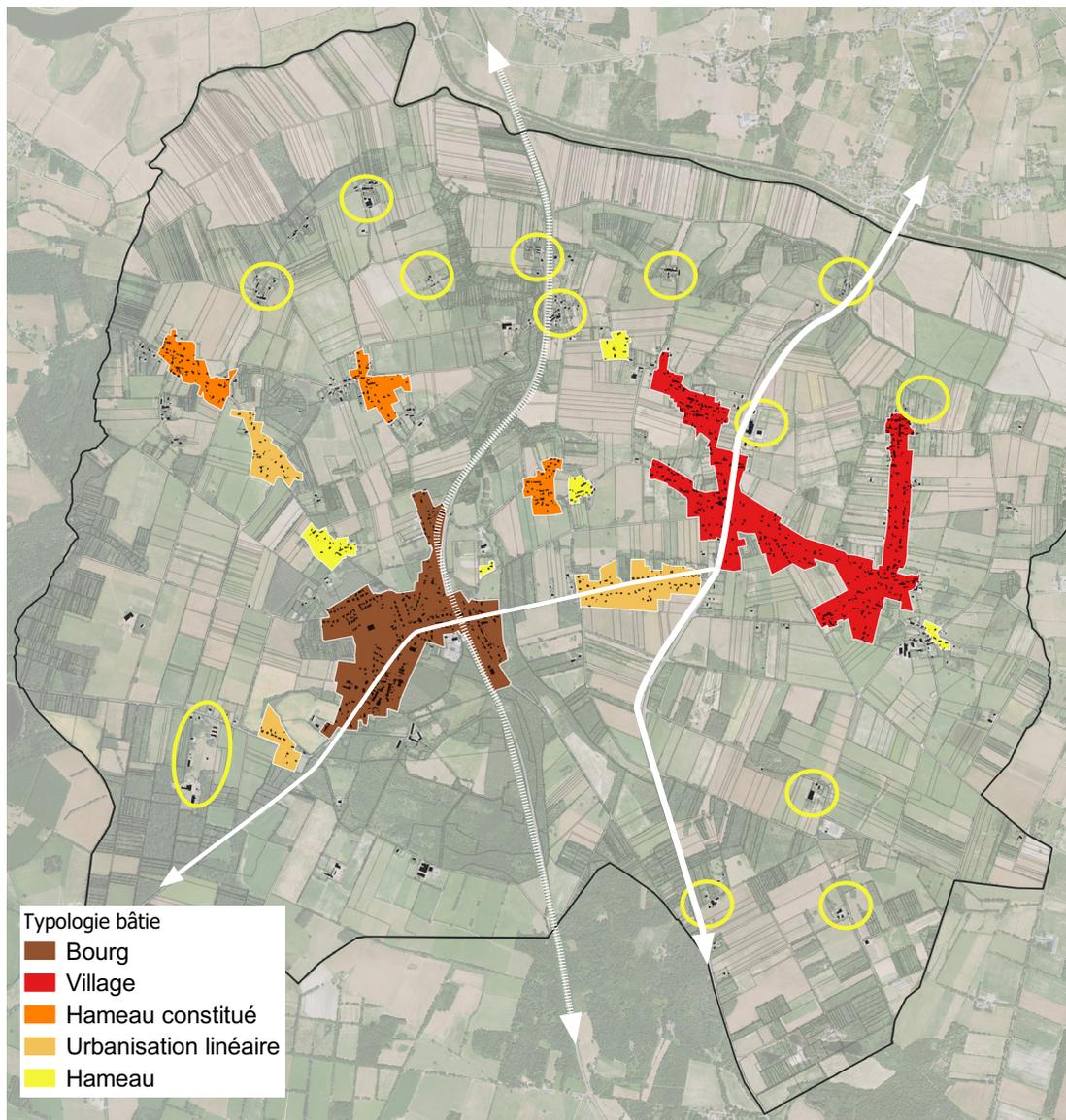




Séverac

La pierre dressée dite « Fuseau à Berthe »





Village
La Normandais
Hameaux constitués
Madoux
La Cheminais
Coispéan
Urbanisation linéaire
Bonne miette/Le Chesneau
La Frélande

Hameaux
Le plessis
La Cheminais
Malagué
La Rivière d'en bas
La Rivière de la Jonchais
Brimbilly
La Ménandais
La Houssais
L'aunay
La Doue
La Marrière
Le Perron
Les Buttes
La Noë Blanche
Le Parc Saint-Jean
Le Parc Saint-Joseph
La Station

- > Un bourg implanté au sud-est au coeur des espaces boisés, qui se développe principalement sur la rive ouest de la voie ferrée.
- > Le village de la Normandais s'est urbanisé le long de la RD 773 et le long de la RD 126. Les limites d'urbanisation sont floues dans un contexte d'habitat construit au coup par coup.
- > L'identité de l'activité agricole du territoire est perceptible de part la présence de nombreux hameaux sous forme d'anciennes fermes ou d'habitat traditionnel structuré (La Cheminais par exemple) mais rattrapés par une urbanisation récente.



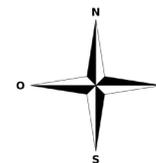
La structure urbaine du bourg



HABITAT - ANALYSE FORME URBAINE

- Opération groupée (lotissement ...)
- Construction au coup par coup
- Bâti ancien
- Collectif

Juillet 2019



0 100 200 300 m



Caractéristiques urbaines

Des opérations groupées de qualité / Les Vigneaux



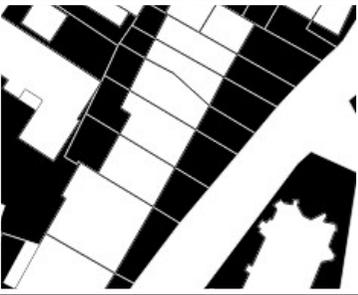
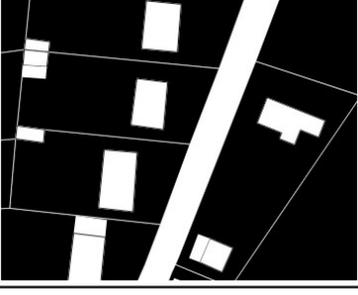
Un bâti ancien bien préservé



Des alignements bien marqués structurant les pôles anciens





entité urbaine		parcellaire	caractéristiques générales	hauteur	recul alignement	limite séparative	densité
Bâti ancien			Parcelle en lanière plus longue que large - petite parcelle de 300 à 500 m ²	R+1+C	à l'alignement	mitoyen	20 à 30 log/ha.
Opération groupée			Petite parcelle (300m ²) pour maisons individuelles groupées - architecture homogène	R+1+C/ R+C	en retrait entre 1 et 5 m	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	20 à 30 log/ha.
Construction au coup par coup			maison «catalogue» - peu qualitatif - grande parcelle (800 à 1000 m ² voir plus) ou grande demeure pour bâti ancien - implanatation le long des voies -	R+1+C/ R+C	en retrait	pas de mitoyenneté	10 à 12 log/ha.
Collectif			pas de collectif				

De nouvelles études à prendre en compte

La capacité de densification

CAPACITE DE DENSIFICATION DE LA ZONE URBAINE DU PLU EN VIGUEUR

En octobre 2019, un potentiel de **23,1 ha**
a été identifié à l'échelle du territoire.

Taille moyenne des parcelles des
maisons individuelles

2004

1 782 m²

2014

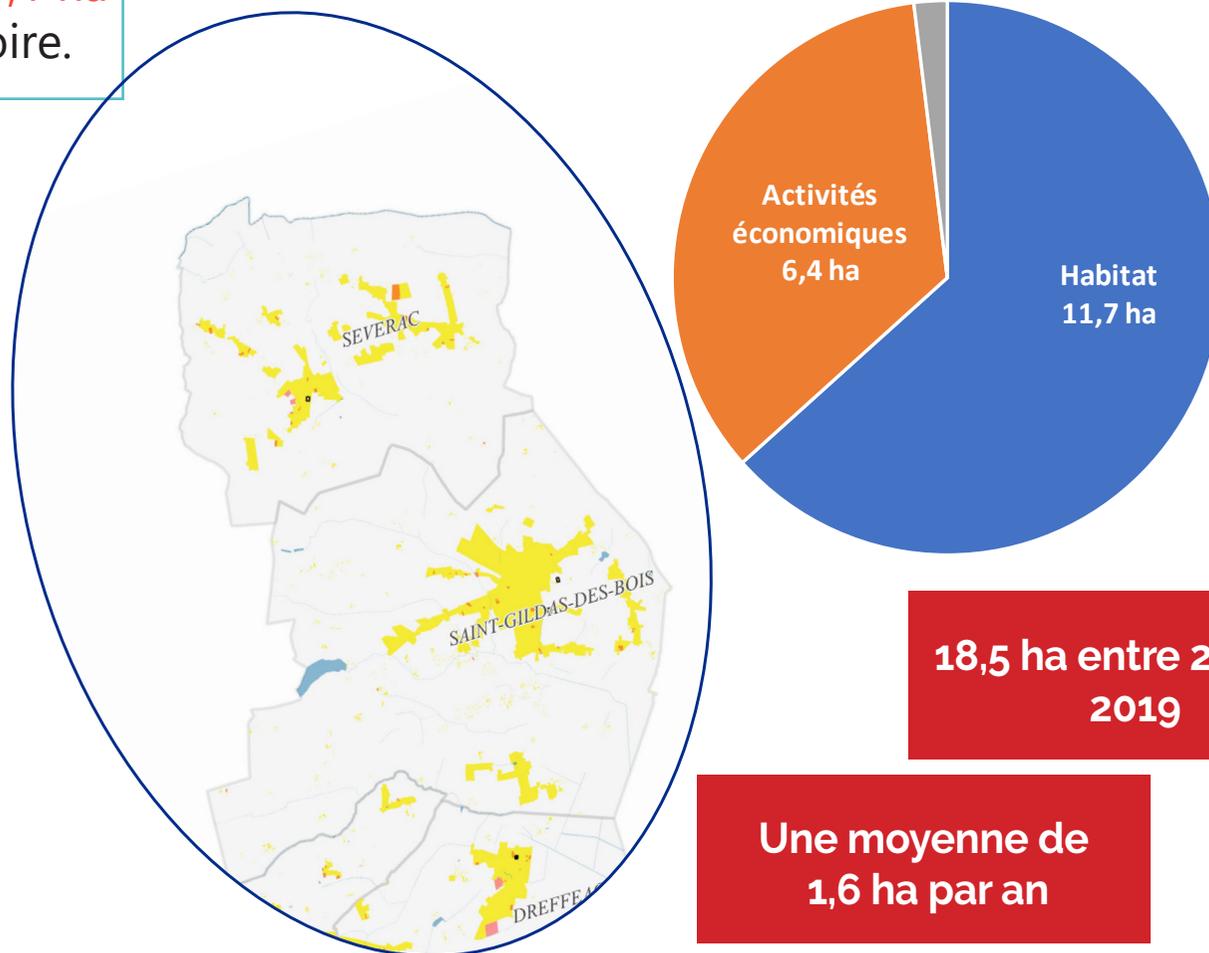
1 352 m²



Pont-Château/St-Gildas-des-Bois

La consommation d'espace entre 2008 et 2019

Répartition typologique de la consommation d'espace sur la
période 2008-2019



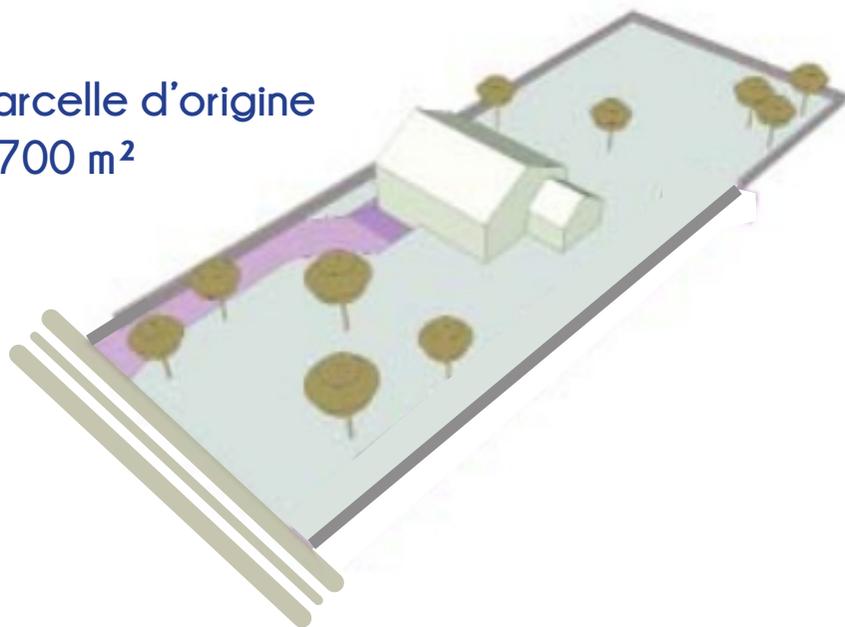
**18,5 ha entre 2008 et
2019**

**Une moyenne de
1,6 ha par an**

La capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis



Parcelle d'origine
1700 m²

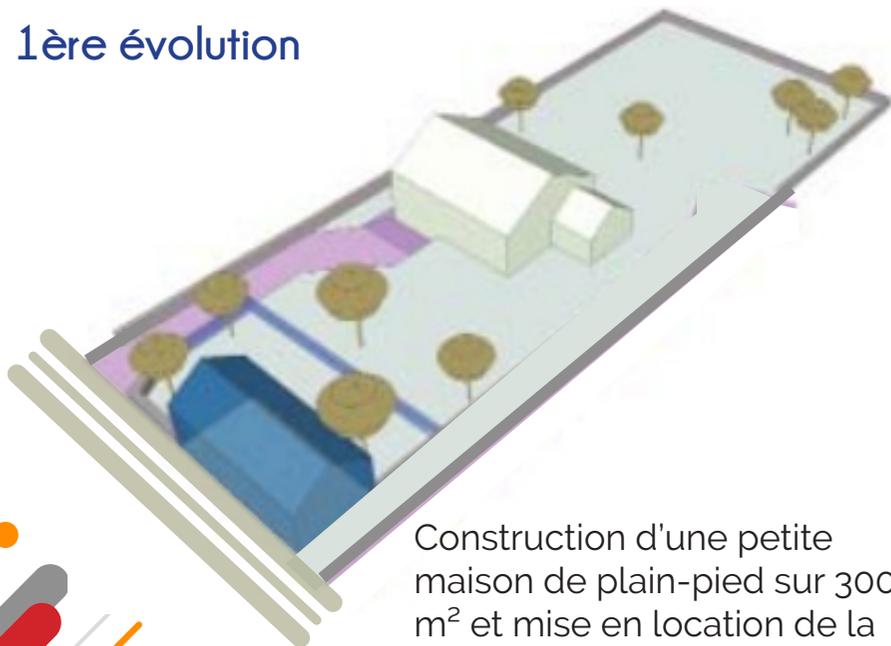


M. S a 77 ans. Il vit seul dans une grande maison avec un grand jardin. Cela demande beaucoup d'entretien. Il voudrait une maison plus petite, plus facile à entretenir, avec un petit jardin car il aime jardiner.

Il souhaite malgré tout valoriser le patrimoine qu'il va transmettre à ses enfants

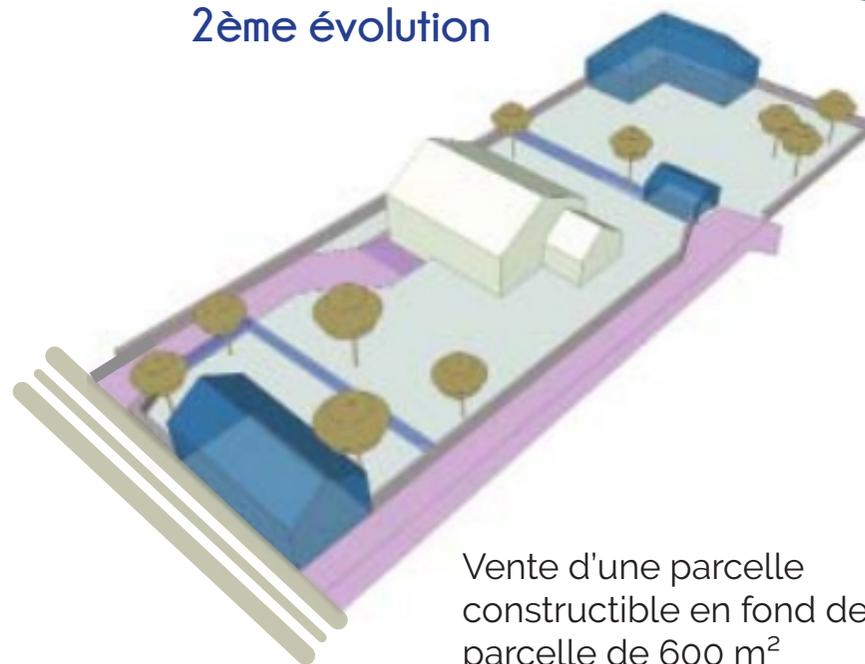
QU'EN PENSEZ-VOUS ?

1ère évolution

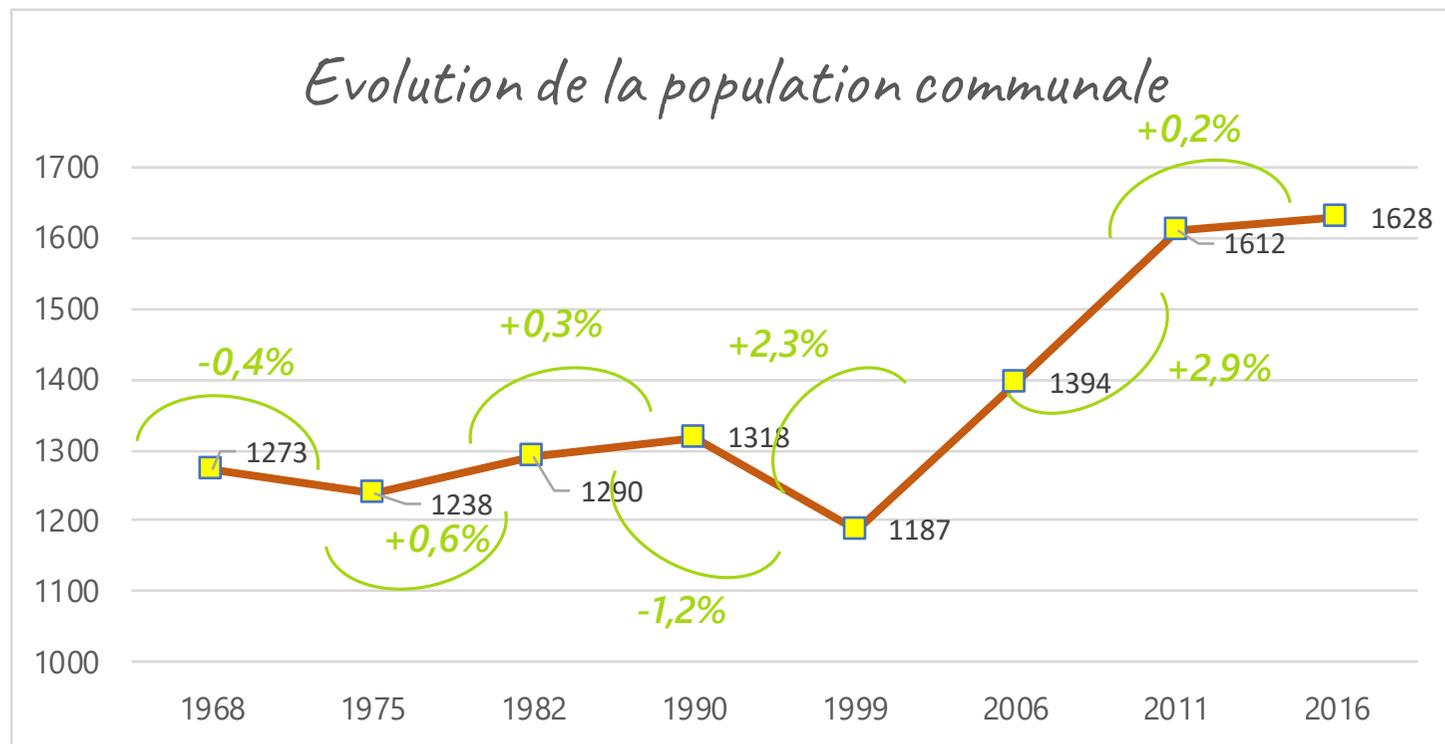


Construction d'une petite maison de plain-pied sur 300 m² et mise en location de la maison de M. S

2ème évolution



Vente d'une parcelle constructible en fond de parcelle de 600 m²

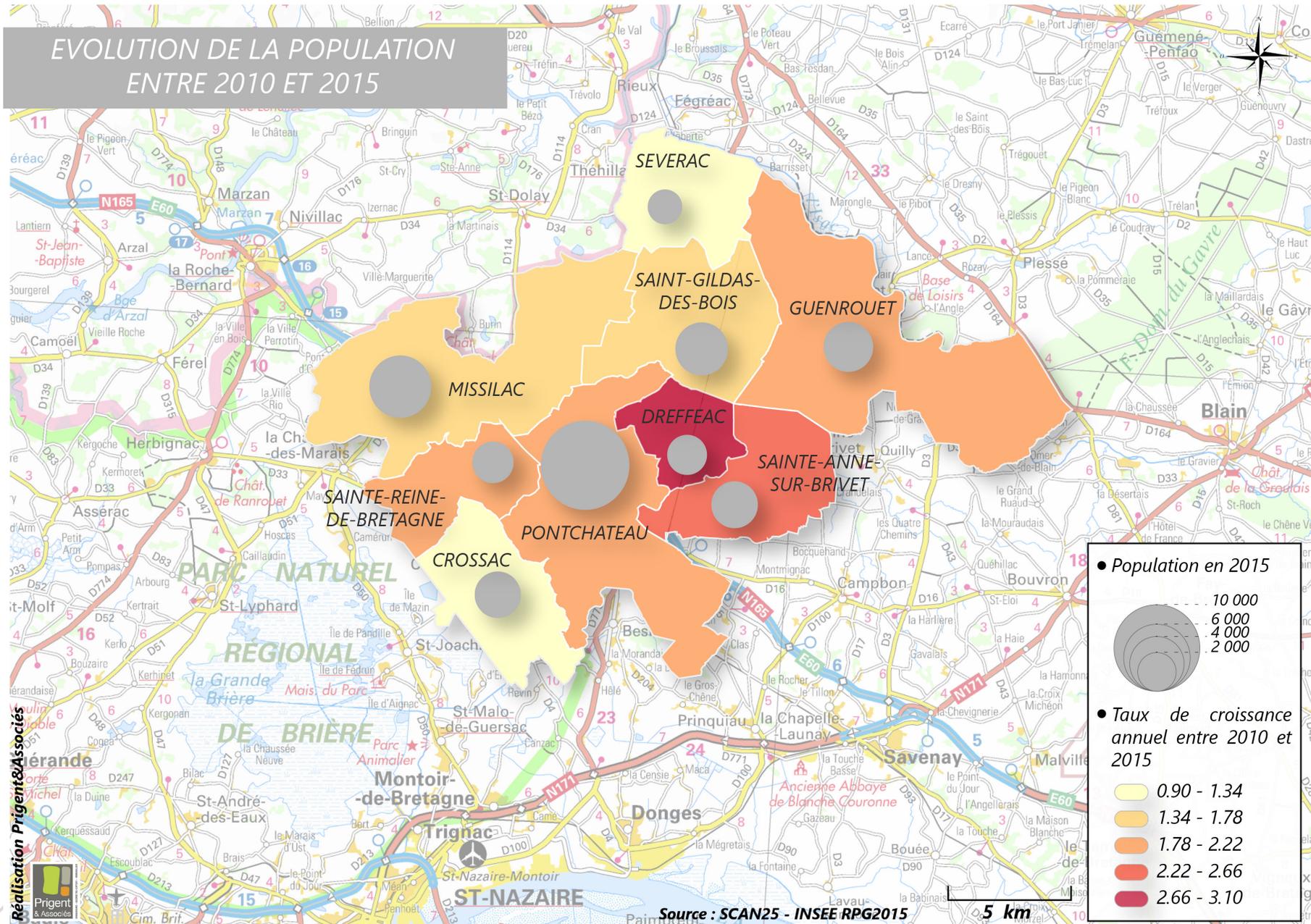


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

- Une courbe **positive** depuis le tournant des années 2000
- Entre 2006 et 2011 : **+2,9% chaque année**
- Le croissence départementale sur la période récente est de +1,3%
- Une croissence démographique portée essentiellement par le **solde migratoire**



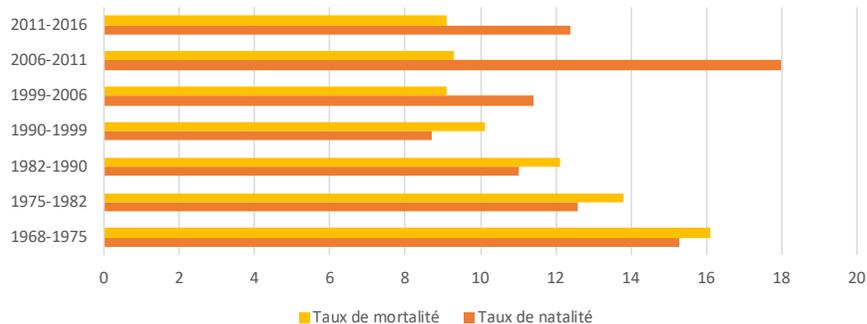
2016 : 1628 habitants



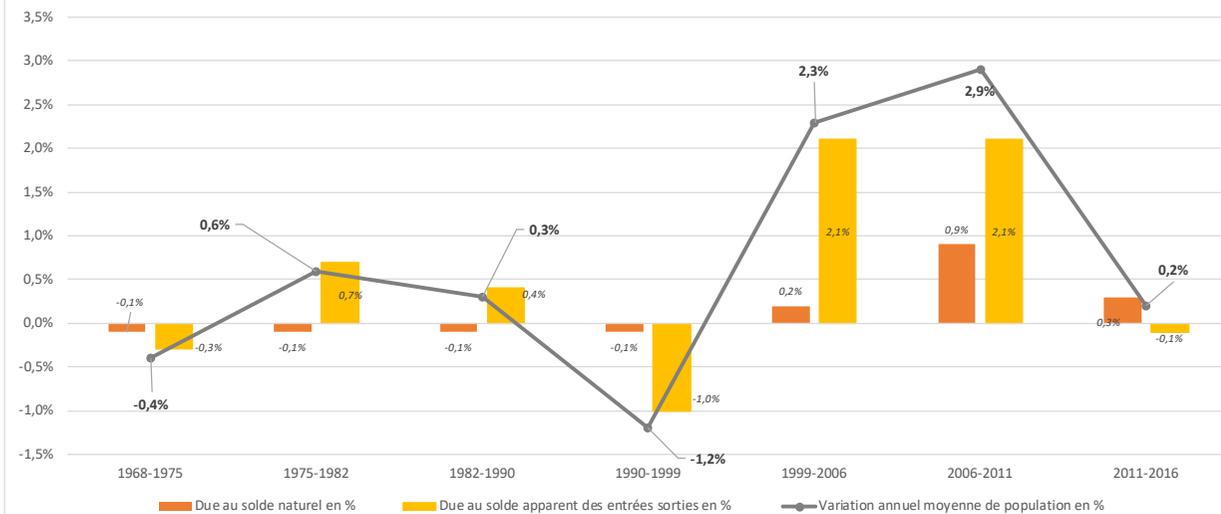


Le solde migratoire annuel correspond à la différence entre le nombre d'habitants arrivant et nombre d'habitants quittant la commune chaque année. Il est donc un bon indicateur de l'attractivité d'une commune.

Evolution des taux de natalité et de mortalité



Une baisse de la population engendrée par les entrées/sorties du territoire



Les naissances en baisse depuis 2017

La commune recense en moyenne 21 naissances par an depuis 2009



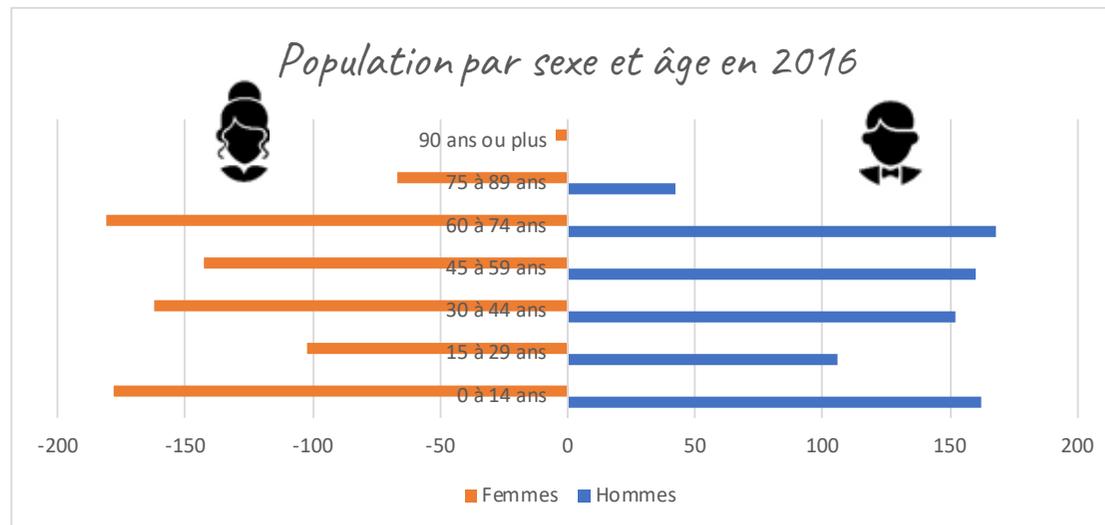
2018 : 13 naissances



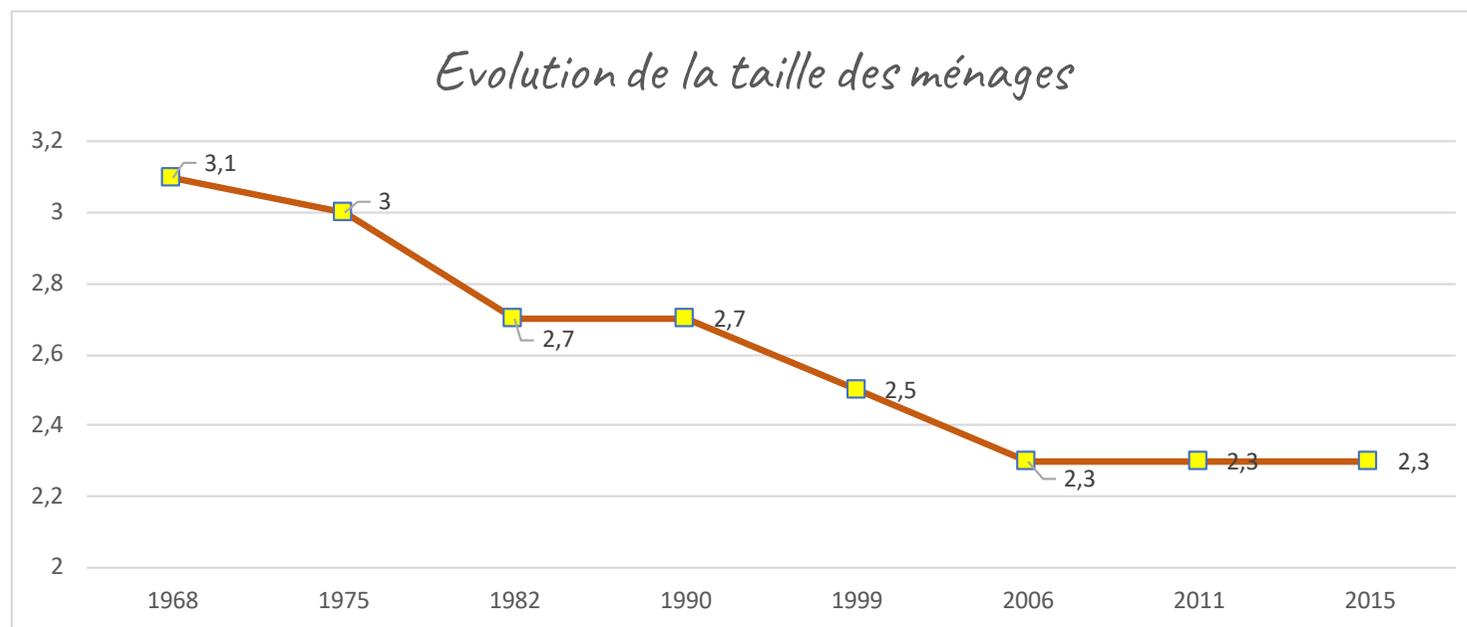
20,9% de la population a entre 0-14ans, (contre 23% pour le territoire de la Com Com de Pontchâteau,)

soit **340 habitants**

33,7% de la population a moins de 30ans soit **548 habitants**



Source : Insee, RP2016 exploitation principale, géographie au 01/01/2019.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.



L'évolution du nombre de logements

81 % de résidences principales

9% de résidences secondaires

11% de logements vacants

Le nombre de résidences principales a été multiplié par 1,7 depuis 1968.

Les résidences secondaires ont augmenté sur la période 1982-1999 avant de se stabiliser puis de décroître.

Enfin, le logement vacant a oscillé et s'élevait en 2016 à 92 unités, soit 11% du parc total, ce qui est un taux relativement important.

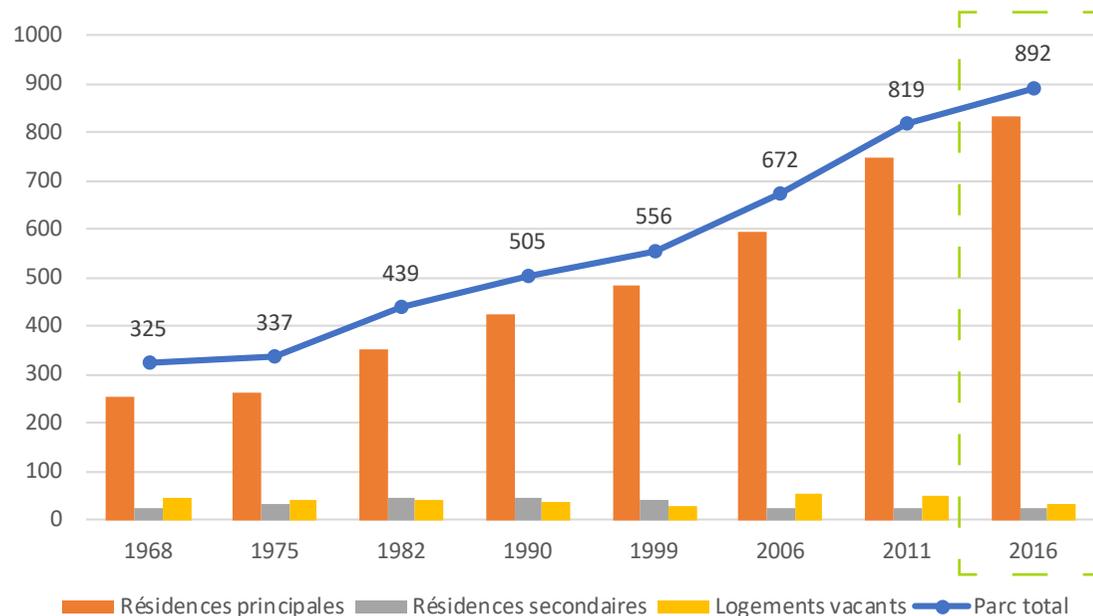
Les projets en cours

lotissement de 29 lots sur une surface de 1,2 hectare environ. C'est un projet privé qui a vu 26 de ses lots sous compromis en moins de 6 mois.

Le bailleur social *Espace Domicile* propose actuellement 6 logements d'une vingtaine d'années directement aux locataires sur place.

Espace Domicile propose également 9 maisons dans l'esprit d'un village sénior à proximité immédiate de la supérette.

Evolution du nombre de logements par catégorie



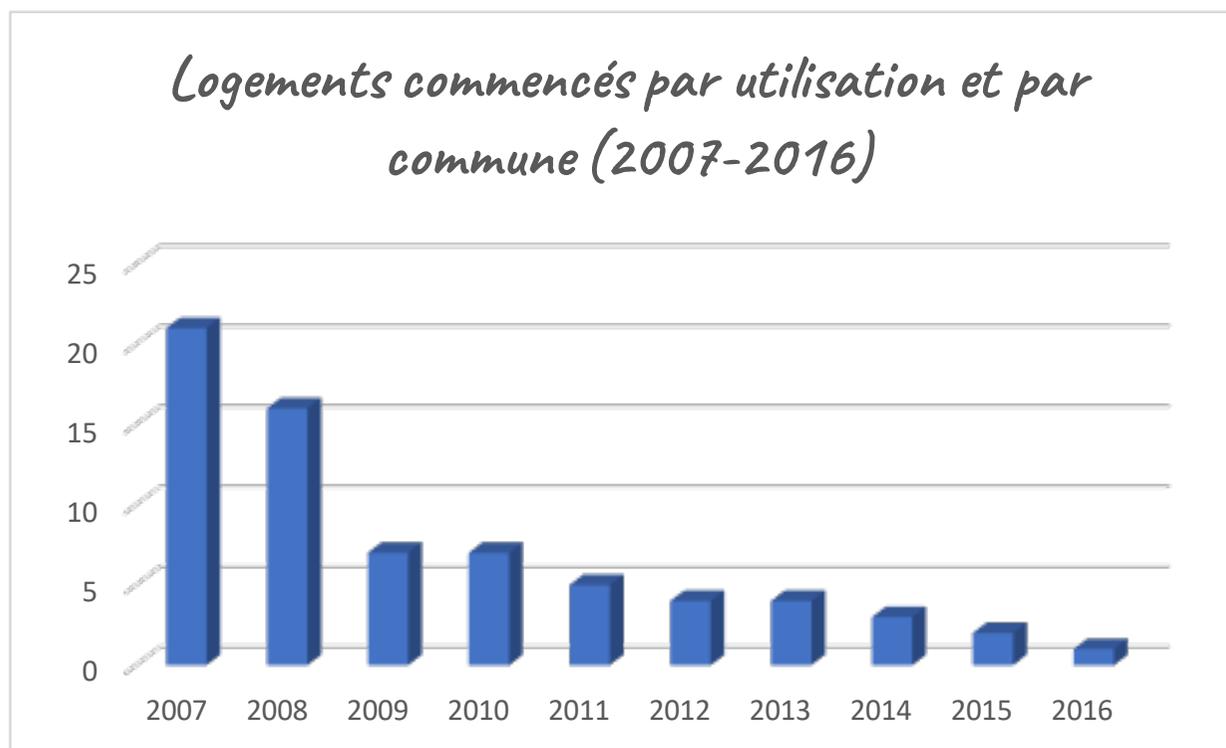
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Le logement vacant selon l'INSEE



Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué par un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement ou de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste)

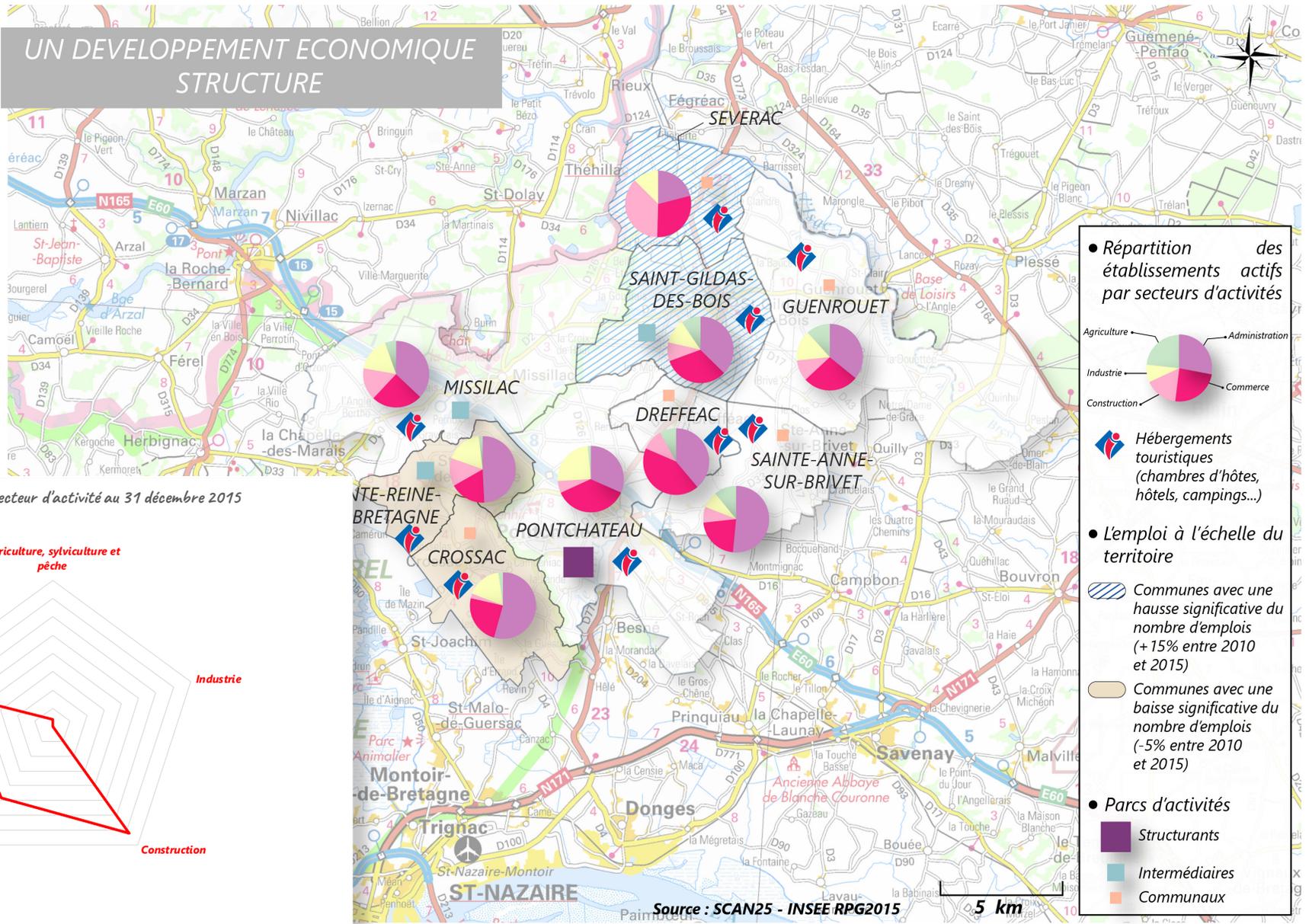


70 logements réalisés sur la période 2007-2016

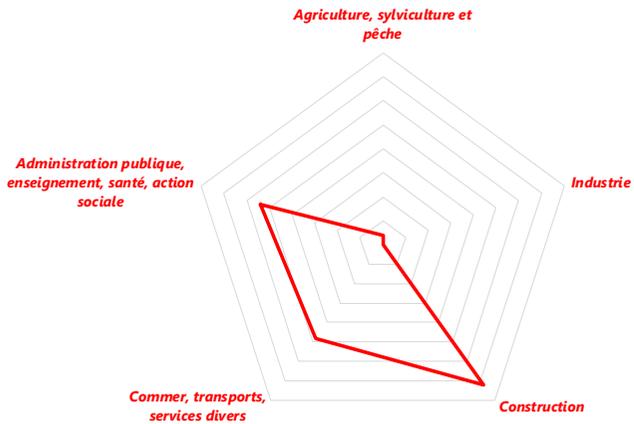
7,7 logements réalisés par an en moyenne



UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE STRUCTURE



Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2015



- Répartition des établissements actifs par secteurs d'activités
 - Agriculture
 - Industrie
 - Construction
 - Administration
 - Commerce
- Hébergements touristiques (chambres d'hôtes, hôtels, campings...)
- L'emploi à l'échelle du territoire
 - Communes avec une hausse significative du nombre d'emplois (+15% entre 2010 et 2015)
 - Communes avec une baisse significative du nombre d'emplois (-5% entre 2010 et 2015)
- Parcs d'activités
 - Structurants
 - Intermédiaires
 - Communaux

Source : SCAN25 - INSEE RPG2015

L'espace artisanal de «La Normandais»

A l'échelle intercommunale du Pays de Pont-Château/Saint-Gildas-des-Bois, 11 parcs d'activités offrent près de 16 ha de disponibilités foncières aménagées pour des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

L'espace artisanal occupe une superficie de 4 hectares sur le village de la Normandais. Il y reste environ 8 500m² à aménager.

Les commerces

Sévérac dispose des petits commerces caractéristiques d'une commune rurale.

Les habitants doivent ensuite se rendre sur Redon, Pont-Château ou Saint-Gildas-des-Bois pour une offre commerciale complémentaire.



Un tourisme confidentiel

Sévérac ne dispose pas d'hébergements de type hôtels, campings, résidence de tourisme, village vacance ou auberge de jeunesse.

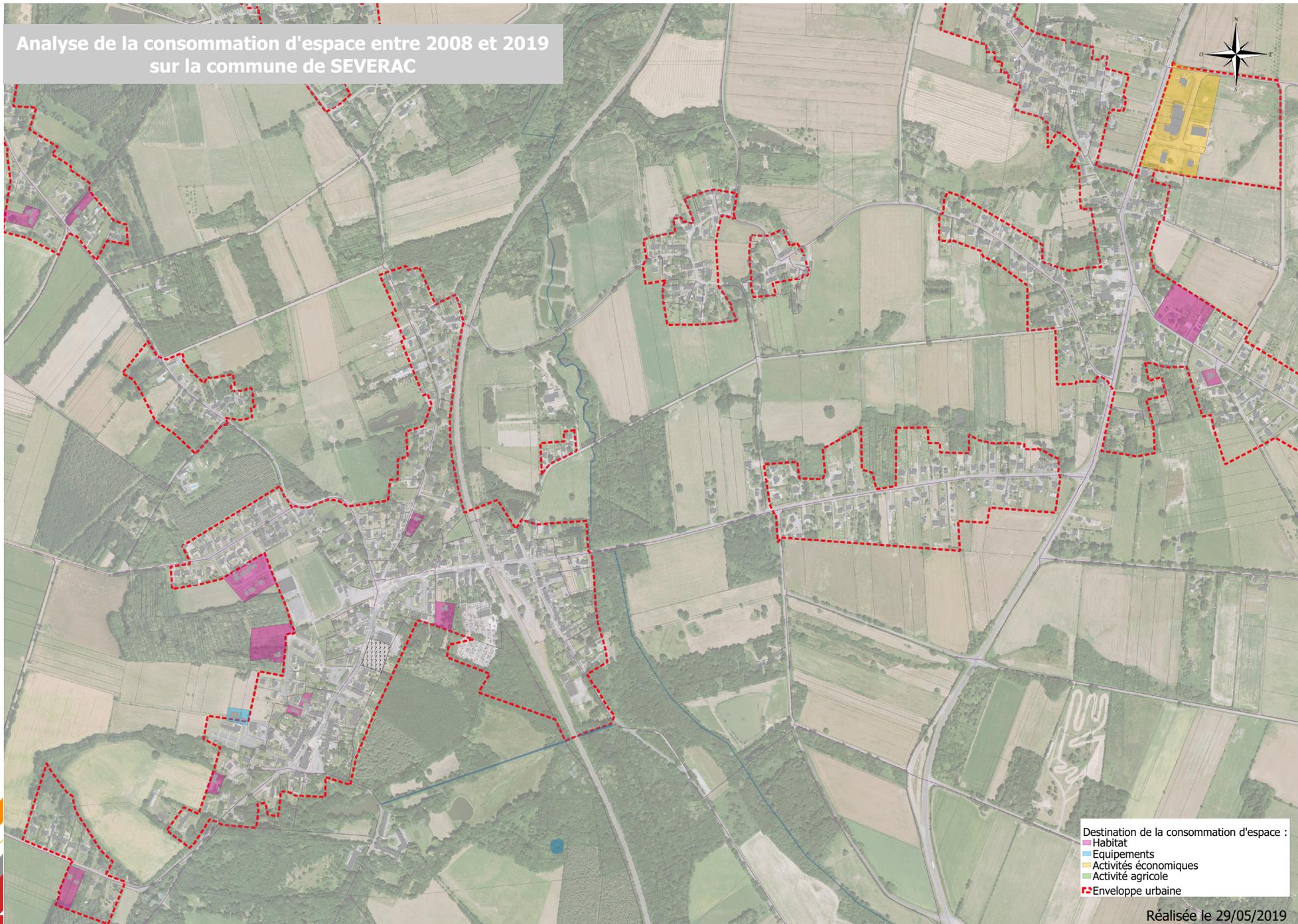
Les sites d'intérêts sur la commune concernent essentiellement le Fuseau à Berthe.



Le Fuseau à Berthe



Analyse de la consommation d'espace entre 2008 et 2019
sur la commune de SEVERAC



La prochaine étape :

