

Commune de Sérent



**PLAN LOCAL D'URBANISME  
REVISION**

Dossier d'approbation

---

Projet d'aménagement  
et de développement durables

---

Vu pour être annexé à la délibération du 09 mai 2023  
Pour la Commune  
Le Maire



## Sommaire

---

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
A. Quel est le contenu du PADD ? .....	3
B. Comment lire le PADD ? .....	3
C. Quelle est la portée juridique du PADD ? .....	3
D. La volonté de la commune repose sur des principes fondateurs .....	3
E. ...Déclinés en 4 grandes orientations générales.....	4

---

<b>Les 4 orientations générales du PADD .....</b>	<b>5</b>
A. Orientation 1 : Valoriser l'identité communale .....	5
B. Orientation 2 : Anticiper les besoins de la population .....	7
C. Orientation 3 : Soutenir l'emploi .....	8
D. Orientation 4 : Préserver le cadre de vie Sérentais.....	9

# PREAMBULE

## A. Quel est le contenu du PADD ?

Les orientations générales proposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrivent dans le cadre d'une gestion durable du développement communal dans le respect des législations et des documents supracommunaux. Ce projet présente les principes d'aménagement du territoire intercommunal selon un ensemble de thématiques définies par l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

- Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Définir les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## B. Comment lire le PADD ?

Les titres et sous-titres du PADD correspondent aux orientations générales. Chacune d'entre elles bénéficiera d'une traduction réglementaire (L151-8 Code de l'urbanisme) dans le PLU.

## C. Quelle est la portée juridique du PADD ?

Le PADD est l'**expression du projet politique** de la commune. Il apparaît comme la «clef de voûte» du PLU. Il présente de manière claire et concise les grandes lignes de la politique d'aménagement et d'urbanisme que la commune met en œuvre réglementairement dans les autres pièces du PLU. Il comporte l'essentiel de l'économie générale du PLU.

Toutefois, le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, contrairement aux pièces suivantes du PLU : le règlement écrit, le règlement graphique (zonage) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## D. La volonté de la commune repose sur des principes fondateurs ...

Les objectifs poursuivis par la révision du PLU de Sérent sont les suivants :

- S'inscrire dans les réflexions supracommunales notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Ploërmel approuvé le 19 décembre 2018,
- Tenir compte des évolutions réglementaires,
- Valoriser l'identité rurale de la commune en :
  - Préservant et valorisant l'activité agricole,
  - Identifiant et valorisant les espaces naturels,
  - Maintenant le tissu social existant au sein des villages tout en veillant à limiter l'urbanisation dans les écarts ,
  - Protégeant les caractéristiques locales : patrimoniales, architecturales, paysagères, naturelles.

- Poursuivre la réflexion globale sur la stratégie et le devenir du territoire en :
  - Confortant et développant le bourg par une urbanisation en densification et en extension dans une logique de limitation de l'étalement urbain et de maîtrise de la densité,
  - Adaptant les équipements à l'accueil d'une nouvelle population,
  - Favorisant l'installation et le développement des commerces et services de proximité dans le bourg,
  - Valorisant les activités économiques existantes et favoriser leur développement.

## E. ...Déclinés en 4 grandes orientations générales

Pour élaborer son projet politique, la commune a analysé d'une part les orientations qui s'imposent à son territoire (orientations issues des documents supracommunaux suivants : SCOT du Pays de Plœrmel, SRCE Bretagne, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Vilaine, ...), et d'autre part celles qui ont émanées du diagnostic de territoire, des nombreuses réunions et ateliers de travail avec la commission urbanisme depuis 2019, et de l'expression de la volonté des élus.

De ce travail, a émergé un PADD décliné en 4 grandes orientations qui porteront le projet de territoire pour 2022-2032 :

**Orientation 1 : Valoriser l'identité communale**

**Orientation 2 : Anticiper les besoins de la population**

**Orientation 3 : Soutenir l'emploi**

**Orientation 4 : Préserver le cadre de vie Sérentais**

# LES 4 ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

## A. Orientation 1 : Valoriser l'identité communale

### 1. Conforter l'armature urbaine de la commune

- Une armature urbaine fondée sur :
  - La RN166, desserte principale du territoire,
  - Le bourg,
  - Les 5 zones d'activités de la commune,
  - La carrière de la Petite Haie,
  - Quelques hameaux constitués
- Conforter l'enveloppe urbaine du bourg en :
  - Y intégrant les nouvelles opérations autorisées (opérations d'habitat Le Paradis et Le Clos des Bruyères, pôle rugby, pôle santé, ...),
  - Y intégrant le secteur urbanisé de La Suais,
  - Prenant en compte l'exploitation agricole existante au Nord-Est du bourg.

### 2. Valoriser l'identité rurale de la commune

- Prendre en compte les nombreux lieux-dits du territoire :

Le territoire sérentais a une particularité : il compte environ 230 écarts et constructions isolées sur son territoire dont environ 70 lieux-dits habités de plus de 10 constructions. Le PLU entend valoriser cette identité rurale.

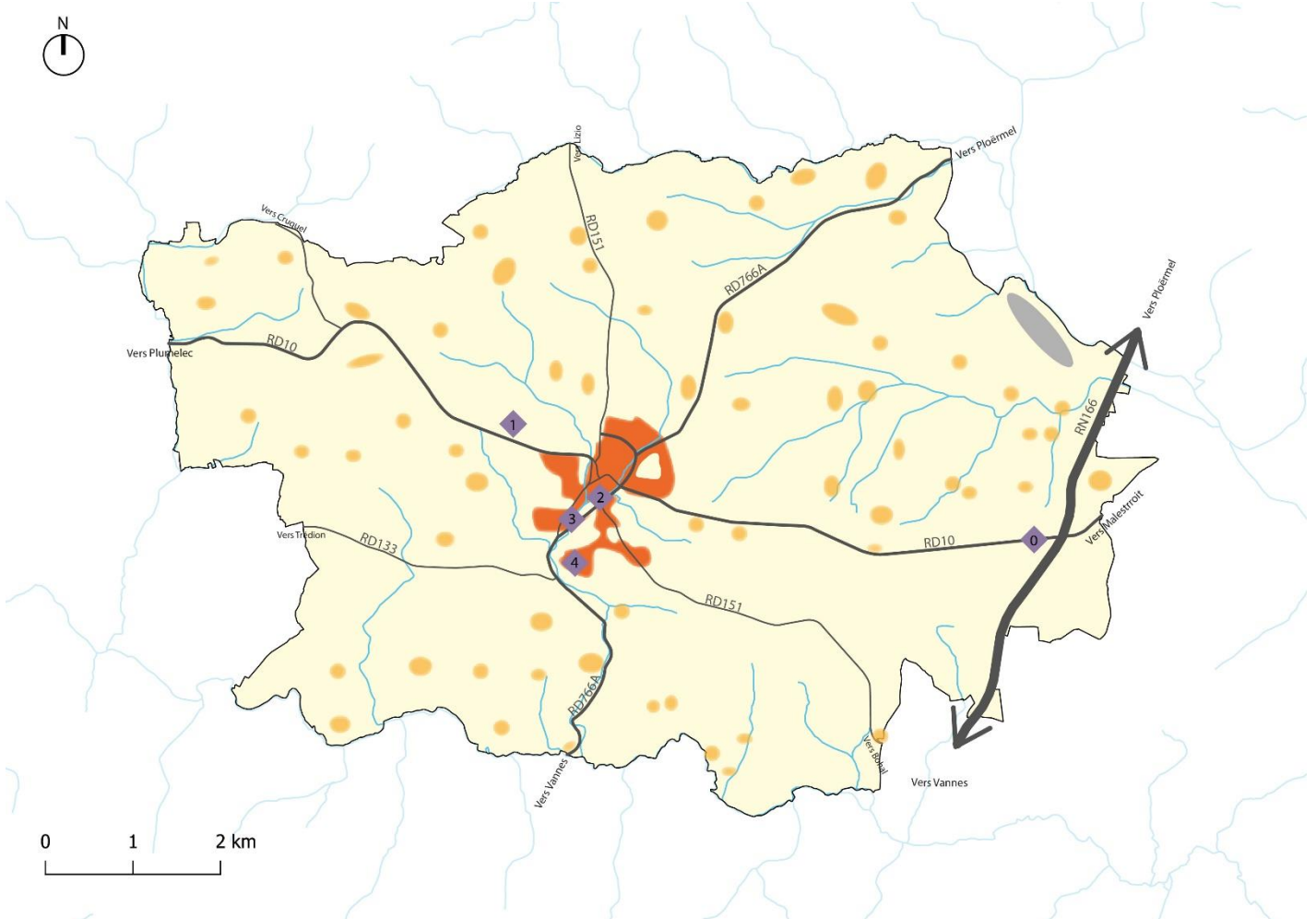
## ORIENTATION 1 : Valoriser l'identité communale

### Conforter l'armature urbaine du territoire

- Enveloppe urbaine du bourg
- ◆ Zones d'activités
  - 0 - PA du Gros Chêne
  - 1 - ZA des Ajoncs d'Or
  - 2 - ZA de la Madeleine
  - 3 - ZA de la Rampe
  - 4 - ZI la Croix Ballais
- Carrière de la Petite Haie
- Réseau routier
- Cours d'eau

### Valoriser l'identité rurale de la commune

- Lieux-dits habités



## B. Orientation 2 : Anticiper les besoins de la population

### 1. Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants

- Les chiffres de l'INSEE 2008 – 2018 révèlent une croissance démographique positive de 0,25 % par an. A horizon 2035, la commune de Sérent propose un scénario démographique de 1 % par an, reprenant l'objectif démographique du SCoT pour les communes identifiées en tant « pôles relais »

### 2. Adapter les équipements et services aux besoins de la population

- Pérenniser les équipements et services existants,
- Renforcer les équipements et services existants en lien avec le projet démographique,
- Accueillir de nouveaux équipements et services si nécessaire de rayonnement communal ou supracommunal.

### 3. Adapter la production de logements

- Répondre aux besoins de la population en permettant la production **d'environ 180 logements**
- Favoriser prioritairement le renouvellement urbain et la densification au sein des enveloppes urbaines, notamment en :
  - Menant une réflexion concernant l'emprise de l'ancienne résidence Beaumanoir située dans le bourg,
  - Valorisant le potentiel foncier en dents creuses de quelques lieux-dits sans gêne pour l'activité agricole : de nombreux lieux-dits comptent encore quelques parcelles libres. Dans le but de les valoriser et d'éviter le développement de friches agricoles, le projet de PLU entend permettre le comblement de certaines d'entre elles en compatibilité avec le SCOT du Pays de Ploërmel.
- Œuvrer en faveur de la réduction de la vacance,
- Prendre en compte la demande en logements locatifs sociaux,
- Définir les pôles d'accueil des futurs logements en extension de l'enveloppe urbaine du bourg,
- Favoriser de nouvelles formes urbaines et assurer une diversité de l'habitat,
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain en matière d'équipements et d'habitat :
  - Un objectif de densité minimum de **16 logements à l'hectare** pour les nouvelles opérations d'habitat.
 

Afin de favoriser une certaine souplesse dans les formes urbaines qui seront proposées (notamment en fonction de la localisation des opérations : plus denses vers les centre-bourgs par exemple), la commune prévoit de globaliser cet objectif minimum de densité à l'échelle du territoire (par exemple il sera possible de faire une opération à 14 logements/ha si elle est contrebalancée par une opération à 18 logements/ha. Cela sera précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) le cas échéant.
  - Tout secteur de développement potentiel d'une surface opérationnelle de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devra respecter une densité minimale de **12 logements à l'hectare**.

- Selon les données du Portail de l'artificialisation, la commune a consommé environ **25 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2011 et 2021 toutes destinations confondues.

Son projet de PLU prévoit une consommation d'espaces NAF toutes destinations confondues d'environ **17 ha** pour la période 2021-2031 :

- ✓ Environ 8,6 ha à dominante d'habitat
- ✓ Environ 8,9 ha à dominante d'activités

Ce qui représente une réduction d'environ 30% par rapport à la période 2011-2021.

#### 4. Prendre en compte toutes les mobilités

- Faciliter le déploiement des liaisons douces en tant que support de déplacements quotidiens et touristiques,
- Sécuriser les déplacements en anticipant d'éventuels aménagements routiers,
- Prendre en compte l'aire de covoiturage situé à proximité de la RN166.

## C. Orientation 3 : Soutenir l'emploi

### 1. Assurer la pérennité des zones d'activités économiques du territoire

- Affirmer l'armature économique du territoire :
  - 1 espace à vocation économique (EVE) majeur : le parc d'activités du Gros Chêne  
*Les EVE majeurs des sites d'intérêt stratégique à l'échelle du Pays et du département voire au-delà, ces parcs sont structurants pour les activités économiques, notamment industrielles et logistiques. Ces espaces peuvent être déconnectés des tissus agglomérés. Ils accueillent des activités industrielles, logistiques et artisanales.*  
 Le PLU pourra prévoir une enveloppe foncière maximale de 58 hectares correspondant aux surfaces déjà occupées et à celles qui sont amenées à l'être dans les 10 ans à venir.
  - 4 espaces à vocation économique (EVE) de proximité : les zones d'activités des Ajoncs d'or, de la Madeleine, de la Rampe et de la Croix Ballais.  
*Les EVE de proximité sont des sites qui ont vocation à accueillir des activités artisanales et de la petite industrie sur l'ensemble du territoire et au plus proche des entités urbaines, dans une logique de proximité. Ils accueillent également des activités artisanales.*  
 Le PLU prévoit une enveloppe foncière de **2 hectares** pour leurs besoins fonciers qui est comptabilisée dans la consommation foncière d'espaces NAF.

### 2. Préserver l'activité agricole

- Maintenir les outils de production agricole,
- Permettre la diversification de l'activité agricole,
- Veiller à éviter la cohabitation avec des tiers à proximité des sièges d'exploitation.

### 3. Adapter l'offre commerciale

- Favoriser le maintien des commerces et services existants notamment de proximité,

- Permettre le renforcement de l'offre commerciale si nécessaire,

#### 4. Prendre en compte les autres activités économiques du territoire

- Prendre en compte l'activité de la carrière,
- Prendre en compte les activités économiques isolées sur le territoire.

### D. Orientation 4 : Préserver le cadre de vie Sérentais

#### 1. Préserver le patrimoine paysager

- Valoriser les unités paysagères du territoire : le plateau de Plumelec, le Sillon du Tarun et de la Claie et la Vallée de l'Oust.
- Préserver et valoriser le paysager Sérentin lié à une agriculture d'élevage,
- Préserver et valoriser les Landes de Lanvaux.

#### 2. Préserver le patrimoine bâti

- Préserver le patrimoine remarquable,
- Préserver le tissu ancien du bourg,
- Préserver le petit patrimoine identitaire,
- Prendre en compte le patrimoine archéologique,
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés qui présentent un intérêt patrimonial.

#### 3. Valoriser le potentiel touristique du territoire

- Mener notamment une réflexion sur le déploiement des sentiers de randonnées.

#### 4. Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques)

- Prendre en compte les zonages environnementaux,
- Intégrer les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue en leur associant et une réglementation adaptée,
- Favoriser la mise en œuvre d'une trame écologique en milieu urbain en préservant la « nature en ville ».

#### 5. Protéger les ressources en eau

- Réaliser un zonage d'assainissement et prendre en compte l'aptitude des sols pour le développement de l'habitat dans les zones relevant de l'ANC afin de limiter l'impact des rejets sur la qualité de l'eau,
- Protéger les captages d'eau potable,
- Anticiper la gestion des eaux pluviales en réalisant un zonage pluvial,
- Préserver les cours d'eau et les zones humides.

#### 6. Assurer un développement durable au territoire

- Prendre en compte les risques connus sur le territoire dans les choix de développement,
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et permettre leur déploiement,
- Faciliter le développement numérique du territoire,

- Intégrer les modes de gestion et notamment de collecte des déchets dans les projets (limitation des trajets de collecte – localisation des futures zones d’habitat en continuité du bourg).

#### ORIENTATION 4 : Préserver le cadre de vie Sérentais

##### Préserver le patrimoine paysager

- Le Plateau de Plumelec
- Le Sillon du Tarun et de la Claie
- La Vallée de l’Oust

##### Préserver le patrimoine bâti

- Le patrimoine remarquable
- Le tissu ancien du bourg

##### Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

- Liés à la trame verte
- Liés à la trame bleue

— Réseau routier

