



PLU

Plan Local d'Urbanisme Commune de Surzur

Modification simplifiée n°1

Complément au rapport de
présentation

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée du 11 octobre 2022
Pour la commune de Surzur,
Madame Le Maire

SOMMAIRE

LA COMMUNE DE SURZUR.....	4
POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ?	4
QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?.....	5
QUELLE CONSULTATION INTEGREE A LA PROCEDURE ?	6
<i>Consultation de l'autorité environnementale (CAS PAR CAS).....</i>	<i>6</i>
L'EVOLUTION PROPOSEE	7
PERMETTRE L'IMPLANTATION D'UNE MAISON PARAMEDICALE.....	7
<i>Pourquoi cette évolution ?.....</i>	<i>7</i>
<i>C'est-à-dire ?.....</i>	<i>7</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>9</i>
<i>Evaluation des incidences du projet sur l'environnement.....</i>	<i>12</i>
<i>Evaluation des incidences Natura 2000.....</i>	<i>12</i>



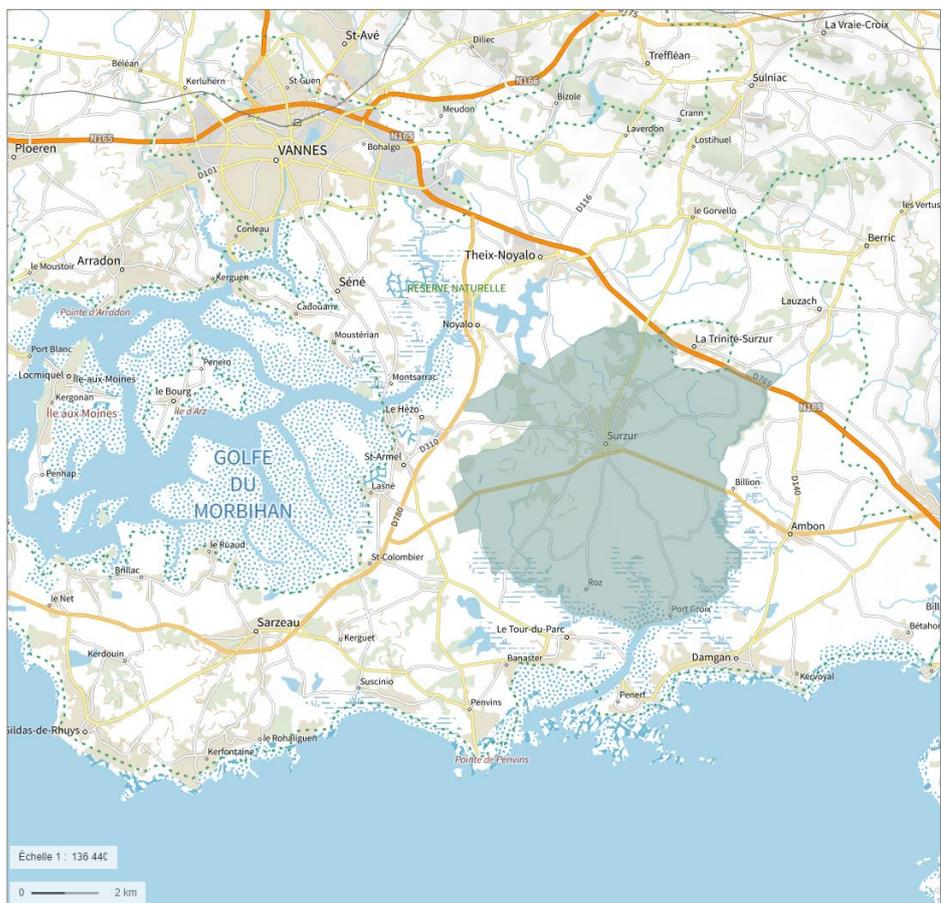
LA COMMUNE DE SURZUR

La commune de Surzur se situe à l'Est de Vannes (10-15 min), au nord de la Presqu'île de Rhuy.

Elle est l'une des plus vastes du département du Morbihan puisqu'elle s'étend sur 5 729 ha, pour une population de **4429 habitants** (Insee 2019). Elle est bordée au sud par la rivière de Pénerf.

Elle fait partie de **Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération** qui regroupe 34 communes et totalise 180 000 habitants.

Le **SCOT** de cette agglomération a été approuvé le 13 février 2020.



POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Surzur a été approuvé le **07 octobre 2019**. Il n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis 2019.

Le **11 mai 2021**, Surzur a décidé d'engager concomitamment une procédure de modification n°1 et une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.

La présente notice porte sur la procédure de modification simplifiée n° du PLU.

Il s'agit de **faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°14 qui concerne le secteur de la Rue des Mottet afin d'y permettre l'implantation d'une maison paramédicale.**

QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Surzur relève de l'application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme reportés ci-dessous.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

QUELLE CONSULTATION INTEGREE A LA PROCEDURE ?

CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (CAS PAR CAS)

Au regard de L'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre, et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de modification simplifiée n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

De fait, elle ne sera pas soumise à évaluation environnementale systématique mais à une **demande au cas par cas**. L'autorité environnementale sera consultée. Elle disposera de 2 mois pour donner son avis et jaugée de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou pas.

Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :

Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés.

Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4.

Font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale :

Les plans et programmes mentionnés qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés précédemment, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

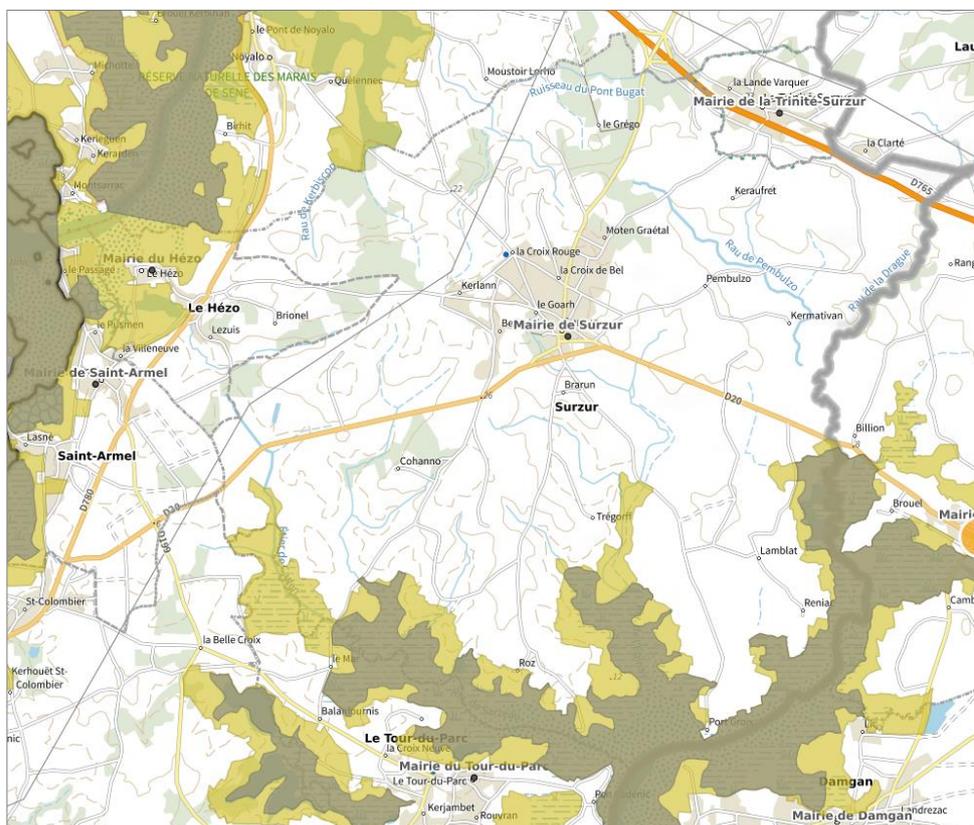
Les modifications des plans et programmes si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme.

Localisation des zones Natura 2000 sur la commune de Surzur

La commune compte les zones Natura 2000 suivantes :

-  Site Natura 2000 Directive Habitats FR5300030
Rivière de Pénerf, marais de Suscinio
-  Site Natura 2000 Directive Oiseaux FR5310092
Rivière de Pénerf



L'EVOLUTION PROPOSEE

Permettre l'implantation d'une maison paramédicale

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

Cette évolution est proposée par la commune afin de répondre à l'accroissement de sa population et de ses besoins en termes d'offre de santé.

C'EST-A-DIRE ?

La future maison paramédicale est envisagée Rue des Mottet dans le centre-ville de Surzur. Ce secteur est identifié sur le règlement graphique en zone Ua avec un périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

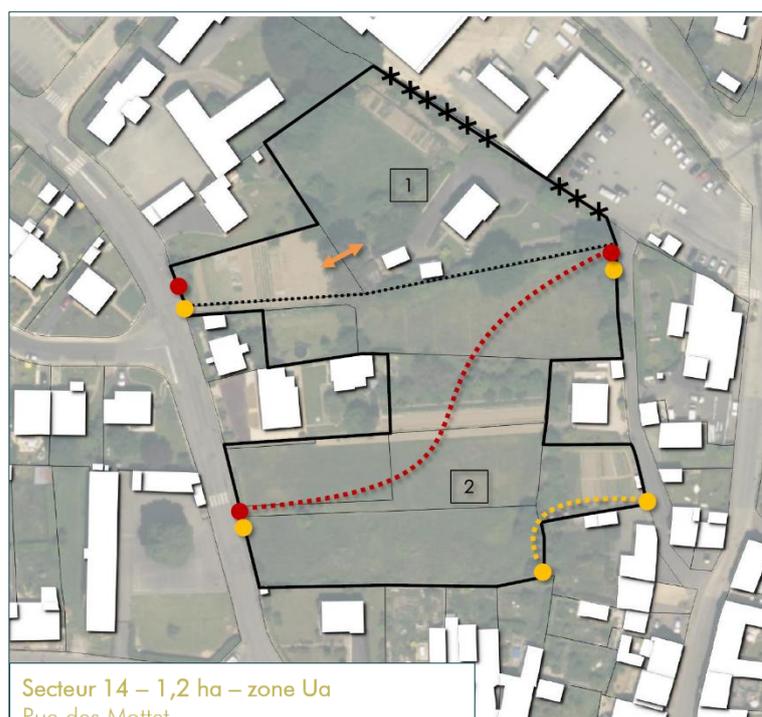
La zone Ua porte sur le centre ancien de Surzur et admet les constructions d'habitations, d'équipements publics et d'activités compatibles avec l'habitat. Le règlement écrit de la zone Ua autorise l'accueil d'une maison paramédicale.

L'OAP n°14 prévoit que le secteur de la Rue Mottet doit accueillir un programme de logements sur la base d'une densité de 30 logements à l'hectare (dont 30% de logements locatifs sociaux).

Le PLU de Surzur prévoit que les terrains concernés par des OAP doivent faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**. Cette dernière doit porter sur au moins 75% du périmètre identifié. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique pour tout le périmètre de l'OAP.

→ L'OAP ne prévoit donc pas l'accueil d'une offre de santé. C'est en ce sens qu'il convient de faire évoluer de la façon suivante :

- ✓ **Autoriser l'accueil d'une maison paramédicale** et des stationnements afférents dans le texte de l'OAP,
- ✓ **Préciser dans le texte de l'OAP que l'application de la règle des décite précédemment 75% ne concernera pas l'emprise de la future maison paramédicale.**



Secteur 14 – 1,2 ha – zone Ua
Rue des Mottet

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

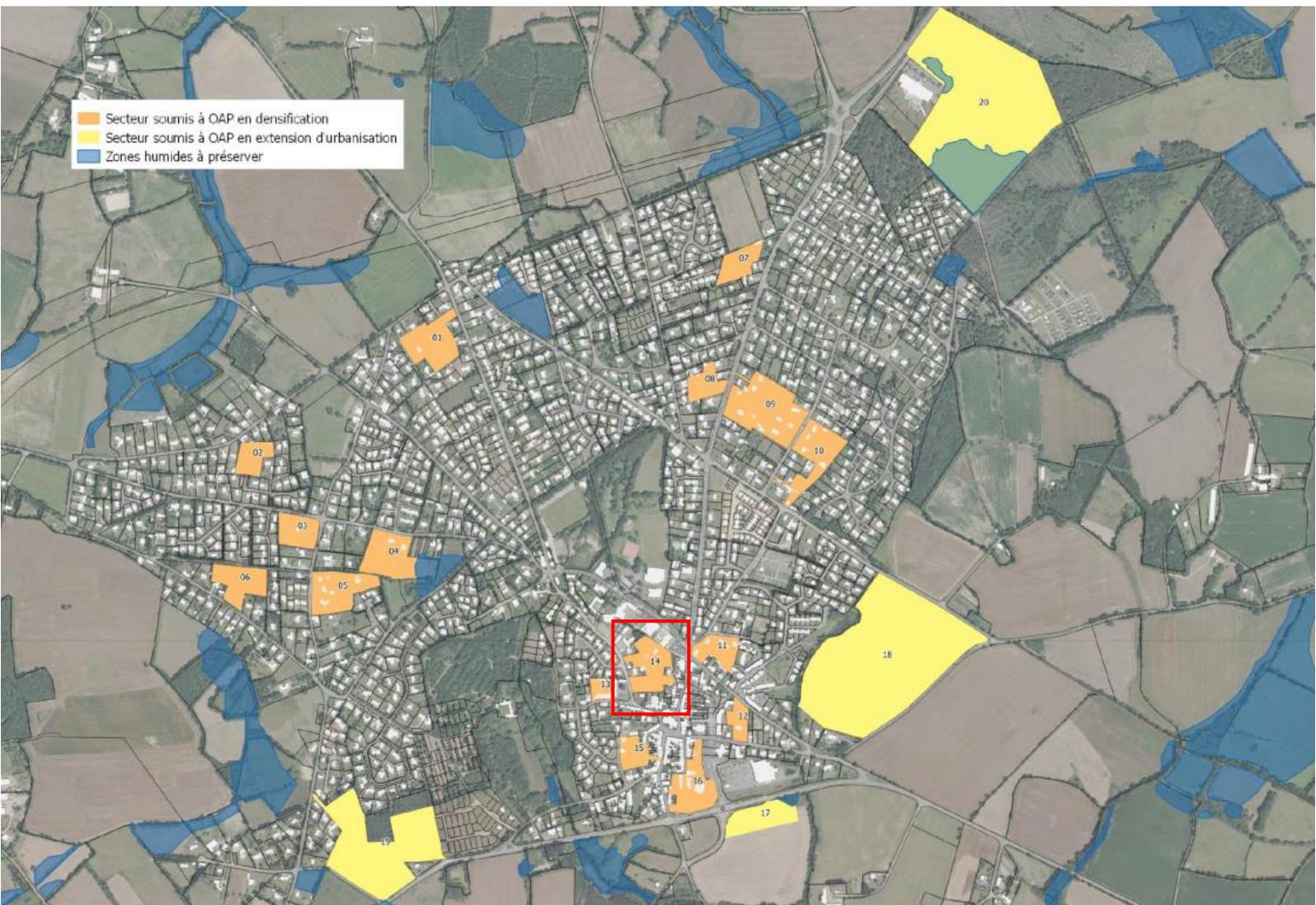
Principes d'aménagement :

- Périmètre soumis à OAP
- Sous-secteur aménageable
- Tranche opérationnelle
- Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
- Accès liaisons douces à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
- Liaison douce traversante à créer
- Voie de desserte traversante à créer
- Désenclavement à assurer
- Accès individuels interdits

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 30 logements par hectare, comprenant 30% de logements locatifs sociaux.

Localisation du secteur concerné par la modification simplifiée du PLU : L'OAP n°14



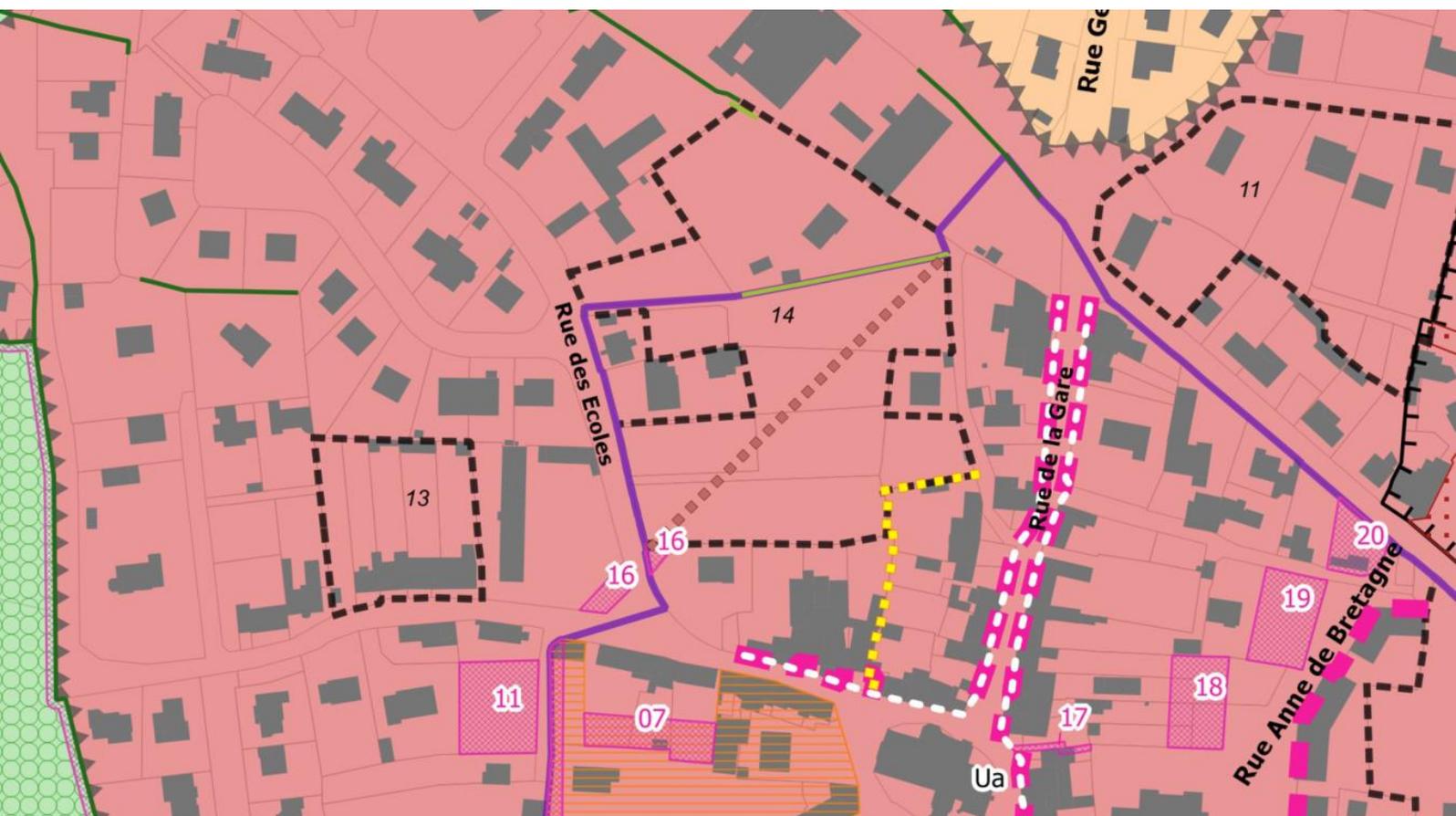
Parcelles concernées par le périmètre OAP



Les parcelles concernées par l'OAP n°14 sont :

- ZW 0042
- ZW 0043
- ZW 0054 pour partie
- ZW 0055
- ZW 0059
- ZW 0057 pour partie
- ZW 0336 pour partie
- ZW 0337
- ZW 0338
- ZW 0339

Le secteur envisagé pour l'accueil de la maison paramédicale est situé au cœur de l'OAP, sur la parcelle **ZW 0055** facilement accessible depuis la future voie de desserte qui traversera le site du d'Ouest en Est.



Incidences de la modification de l'OAP sur la production de logements prévu dans le PLU

Le document OAP du PLU de Surzur fixe les orientations suivantes pour l'OAP n°14 :

- Vocation principale : Habitat
- Zonage : Ua
- Type de secteur : Densification
- Surface de l'OAP : 1,2 ha
- Objectif de densité moyenne : 30 logements à l'hectare soit la réalisation de 36 logements.
- Objectifs de logements sociaux : 30% soit 11 logements locatifs sociaux à produire.

Le secteur qui sera dévolu à une maison paramédicale couvrira environ 1000 m² soit **l'équivalent de 3 logements en moins.**

Ce constat ne fragilisera pas l'économie générale du PADD qui prévoit la réalisation de 580 logements sur 11 ans.

LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution de l'OAP n°14

Permettre l'implantation d'une maison paramédicale :

- **Modification du tableau en 36** : ajout de la vocation « *Equipement* » pour l'OAP n°14
- **Modification du texte de l'OAP en page 50** :
 - ✓ Autoriser l'accueil d'une maison paramédicale et des stationnements afférents
 - ✓ Ajouter la mention suivante : « *L'obligation selon laquelle les terrains concernés par l'OAP doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur au moins 75% du périmètre identifié ne s'applique pas au secteur d'accueil de la maison paramédicale* ».

OAP 14 Avant modification

Tableau OAP page 36

SECTEUR	LOCALISATION	VOCATION PRINCIPALE	ZONAGE	TYPE DE SECTEUR	SURFACE OAP	OBJECTIF DE DENSITE MOYENNE	OBJECTIF DE LLS	OBJECTIF DE LAA
1	Rue Lann Floren	Habitat	Uc	Densification	1,3ha	15 lgt/ha		-
2	Rue de Kerlann	Habitat	Uc	Densification	0,6ha	15 lgt/ha	20%	-
3	Rue Koh Castel	Habitat	Uc	Densification	0,8ha	15 lgt/ha	20%	-
4	Rue Koh Castel	Habitat	Uc	Densification	1,3ha	15 lgt/ha	20%	-
5	Rue Koh Castel	Habitat	Uc	Densification	1,4ha	15 lgt/ha		-
6	Rue Kerlann Born	Habitat	Uc	Densification	1ha	15 lgt/ha	20%	-
7	Rue du Général H. de Virel	Habitat	Ub	Densification	0,7ha	20 lgt/ha	20%	-
8	Rue du Général H. de Virel	Habitat	Ub	Densification	1,1ha	20 lgt/ha	20%	-
9	Rue du Général H. de Virel	Habitat	Ub	Densification	2,4ha	20 lgt/ha	20%	-
10	Rue des Korrigans	Habitat	Ub	Densification	1,4ha	20 lgt/ha	20%	-
11	Rue de kerbihan	Habitat	Ua	Densification	0,7ha	30 lgt/ha	30%	-
12	Rue du Lobréont	Habitat	Ua	Densification	0,4ha	60 lgt/ha	30%	-
13	Impasse du couvent	Habitat	Ua	Densification	0,3ha	30 lgt/ha	30%	-
14	Rue des Mottet	Habitat	Ua	Densification	1,2ha	30 lgt/ha	30%	-
15	Ilot Poste – Les Jardins	Habitat	Ua	Densification	0,6ha	30 lgt/ha	30%	-
16	Petite rue	Habitat	Ua	Densification	1,3ha	30 lgt/ha	30%	-
17	RD20	Equipement	1AUe	Extension	1,1ha	-	-	-
18	Lobréont Est	Habitat	2AUa	Extension	10,7ha	25 lgt/ha	25%	20%
19	Rue de la Fontaine	Habitat	2AUa	Extension	4,6ha	25 lgt/ha	25%	20%
20	RD183	Loisirs	1AUL	Extension	11,5ha	-	-	-

OAP n°14 page 50

Secteur 14 – 1,2 ha – zone Ua
Rue des Mottet

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

- Périmètre soumis à OAP
- 1 Sous-secteur aménageable
- Tranche opérationnelle
- Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
- Accès liaisons douces à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
- Liaison douce traversante à créer
- Voie de desserte traversante à créer
- ↔ Désenclavement à assurer
- ✕ ✕ Accès individuels interdits

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 30 logements par hectare, comprenant 30% de logements locatifs sociaux.

Après modification
Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous

Tableau OAP modifié page 36

SECTEUR	LOCALISATION	VOCATION PRINCIPALE	ZONAGE	TYPE DE SECTEUR	SURFACE OAP	OBJECTIF DE DENSITE MOYENNE	OBJECTIF DE LLS	OBJECTIF DE LAA
1	Rue Lann Floren	Habitat	Uc	Densification	1,3ha	15 lgt/ha		-
2	Rue de Kerlann	Habitat	Uc	Densification	0,6ha	15 lgt/ha	20%	-
3	Rue Koh Castel	Habitat	Uc	Densification	0,8ha	15 lgt/ha	20%	-
4	Rue Koh Castel	Habitat	Uc	Densification	1,3ha	15 lgt/ha	20%	-
5	Rue Koh Castel	Habitat	Uc	Densification	1,4ha	15 lgt/ha		-
6	Rue Kerlann Born	Habitat	Uc	Densification	1ha	15 lgt/ha	20%	-
7	Rue du Général H. de Virel	Habitat	Ub	Densification	0,7ha	20 lgt/ha	20%	-
8	Rue du Général H. de Virel	Habitat	Ub	Densification	1,1ha	20 lgt/ha	20%	-
9	Rue du Général H. de Virel	Habitat	Ub	Densification	2,4ha	20 lgt/ha	20%	-
10	Rue des Korrigans	Habitat	Ub	Densification	1,4ha	20 lgt/ha	20%	-
11	Rue de kerbihan	Habitat	Ua	Densification	0,7ha	30 lgt/ha	30%	-
12	Rue du Lobréont	Habitat	Ua	Densification	0,4ha	60 lgt/ha	30%	-
13	Impasse du couvent	Habitat	Ua	Densification	0,3ha	30 lgt/ha	30%	-
14	Rue des Mottet	Habitat / Equipement	Ua	Densification	1,2ha	30 lgt/ha	30%	-
15	Ilot Poste – Les Jardins	Habitat	Ua	Densification	0,6ha	30 lgt/ha	30%	-
16	Petite rue	Habitat	Ua	Densification	1,3ha	30 lgt/ha	30%	-
17	RD20	Equipement	1AUe	Extension	1,1ha	-	-	-
18	Lobréont Est	Habitat	2AUa	Extension	10,7ha	25 lgt/ha	25%	20%
19	Rue de la Fontaine	Habitat	2AUa	Extension	4,6ha	25 lgt/ha	25%	20%
20	RD183	Loisirs	1AUL	Extension	11,5ha	-	-	-

OAP n°14 modifiée page 50

Secteur 14 – 1,2 ha – zone Ua
Rue des Mottet

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles **dont un pôle Santé.**

Principes d'aménagement :

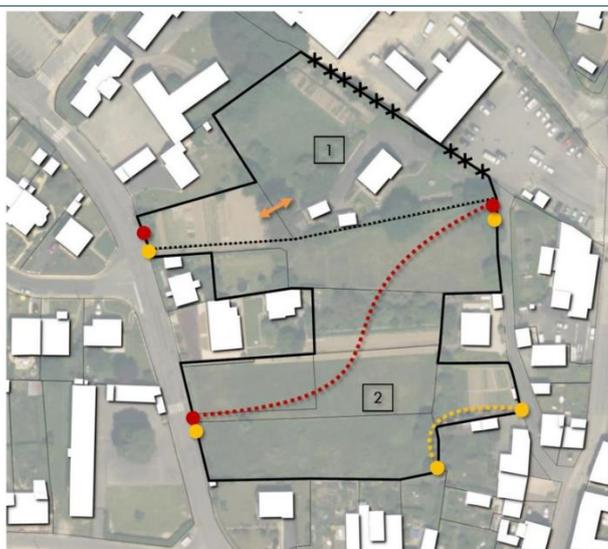
- Périmètre soumis à OAP
- 1 Sous-secteur aménageable
- Tranche opérationnelle
- Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
- Accès liaisons douces à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
- - - - - Liaison douce traversante à créer
- - - - - Voie de desserte traversante à créer
- Désenclavement à assurer
- X X** Accès individuels interdits

Programme de construction :

- Accueil d'un programme d'habitat : l'objectif est d'atteindre une densité d'environ 30 logements par hectare, comprenant 30% de logements locatifs sociaux.

- Accueil d'une maison paramédicale

L'obligation selon laquelle les terrains concernés par l'OAP doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur au moins 75% du périmètre identifié ne s'applique pas au secteur d'accueil de la maison paramédicale



EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive Nulle Négative)	
Paysage ZNIEFF	<p>La modification envisagée vise à permettre l'accueil d'un équipement public au sein d'un secteur densifiable en centre-ville.</p> <p>Le PLU prévoit que ce secteur doit accueillir une trentaine de logements.</p> <p>L'ajout d'une nouvelle vocation « Equipement » à cette zone déjà constructible pour l'habitat n'entraîne aucune incidence sur l'environnement. Cette dernière est donc considérée nulle.</p>	NULLE
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Au regard de son objet, il est estimé que la modification du PLU n'aura pas d'incidence sur les zones Natura 2000 du territoire. Ainsi, aucune mesure n'est envisagée au titre de la préservation des zones Natura 2000.