



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### 2017- 79 – Révision du Plan Local d'Urbanisme - Débat sur les orientations du Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)

**Nombre de membres :**

**En exercice :** 27  
**Présents :** 20  
**Votants :** 26

**Date de la convocation :** 6 décembre 2017

L'an deux mille dix-sept, le douze décembre, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie.

**Présents :** Michèle NADEAU, Jean-Jack BOUMENDIL, Jean-Yves PLISSON, Christine TEXIER, Claude LE NOAN, Josiane LEFORT, Marcel JUTEL, Patricia PERSE, Sylviane PEDRON, André LE GALLIC, Didier BISTON, Xavier BÉNÉAT, Sylvain PICART, Jean-Claude MAILLARD, Marie-Anne BLIN, Patrick CAILLEAU, Jean-Paul LE BIHAN, Annie PÉRIN, , Gaël LACROIX, Josiane HENRY

**Pouvoirs :**

- Maurice LANGLOIS a donné pouvoir à Christine TEXIER
- Véronique GRELAUD a donné pouvoir à Josiane LEFORT
- Solenn DIEUMEGARD a donné pouvoir à Sylvain PICARD
- Matthieu NADLER a donné pouvoir à Jean-Jack BOUMENDIL
- Gaëlle IMBAULT a donné pouvoir à Michèle NADEAU
- Éric MAHÉ a donné pouvoir à Patrick CAILLEAU

**Absente excusée :** Caroline AUGEREAU

**Secrétaire de séance :** Claude LE NOAN

Lors de sa séance du 7 juin 2016, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) -approuvé le 13 décembre 2010- et approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**. Selon l'article L.151-5, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° 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 ;
- 2° 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Madame le Maire expose le projet de PADD, qui compte trois thématiques déclinés en 14 orientations.

## **I – Aux portes de Vannes, un territoire de nature :**

### **1. Poursuivre la préservation du patrimoine naturel et des paysages de Surzur**

- En respectant les différents périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel
- En préservant la trame verte et bleue de la commune
- En préservant la diversité des ambiances paysagères et les vues lointaines

### **2. Favoriser la présence de la nature en ville**

- En favorisant la présence d'arbres et de haies végétales dans les aménagements
- En préservant les espaces verts de lotissements existants
- En intégrant la coulée verte au Sud et à l'Est du bourg, du château de Perenèse au centre aquatique
- En confortant le poumon vert qu'est le pôle sportif et de loisirs
- En différenciant selon les secteurs la capacité de densification du tissu urbain et en recherchant une progressivité de cette dernière depuis le cœur de bourg vers les périphéries.

### **3. Préserver la qualité du cadre de vie local**

- Préserver et soigner les transitions paysagères entre le bourg et la campagne
- Interdire l'utilisation d'espèces végétales invasives et limiter le recours aux espèces végétales à croissance rapide dans la constitution de haies
- Mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire, dans le bourg comme en campagne, notamment en donnant la possibilité de réaliser des changements de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité des milieux naturels
- Permettre la découverte du patrimoine naturel, culturel et des paysages en développant les itinéraires de randonnées, ainsi que la voie vélo reliant la Presqu'île de Rhuys au territoire d'Arc Sud Bretagne.

### **4. Poursuivre les efforts pour améliorer la qualité de l'eau**

- Préserver les cours d'eau et leurs berges ainsi que les zones humides du territoire
- Respecter les périmètres de captage d'eau potable autour de l'étang de Noyalo
- Favoriser une gestion efficace des eaux usées : toutes les nouvelles constructions seront raccordées à l'assainissement collectif lorsqu'il existe et les assainissements autonomes devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral délimitant la zone d'enjeu sanitaire
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion efficace des eaux pluviales
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le tracé et la qualité des eaux, notamment dans les secteurs du bourg situés en tête de bassin versant

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Madame le Maire expose le projet de PADD, qui compte trois thématiques déclinés en 14 orientations.

### **I – Aux portes de Vannes, un territoire de nature :**

#### **1. Poursuivre la préservation du patrimoine naturel et des paysages de Surzur**

- En respectant les différents périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel
- En préservant la trame verte et bleue de la commune
- En préservant la diversité des ambiances paysagères et les vues lointaines

#### **2. Favoriser la présence de la nature en ville**

- En favorisant la présence d'arbres et de haies végétales dans les aménagements
- En préservant les espaces verts de lotissements existants
- En intégrant la coulée verte au Sud et à l'Est du bourg, du château de Perenèse au centre aquatique
- En confortant le poumon vert qu'est le pôle sportif et de loisirs
- En différenciant selon les secteurs la capacité de densification du tissu urbain et en recherchant une progressivité de cette dernière depuis le cœur de bourg vers les périphéries.

#### **3. Préserver la qualité du cadre de vie local**

- Préserver et soigner les transitions paysagères entre le bourg et la campagne
- Interdire l'utilisation d'espèces végétales invasives et limiter le recours aux espèces végétales à croissance rapide dans la constitution de haies
- Mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire, dans le bourg comme en campagne, notamment en donnant la possibilité de réaliser des changements de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité des milieux naturels
- Permettre la découverte du patrimoine naturel, culturel et des paysages en développant les itinéraires de randonnées, ainsi que la voie vélo reliant la Presqu'île de Rhuys au territoire d'Arc Sud Bretagne.

#### **4. Poursuivre les efforts pour améliorer la qualité de l'eau**

- Préserver les cours d'eau et leurs berges ainsi que les zones humides du territoire
- Respecter les périmètres de captage d'eau potable autour de l'étang de Noyalo
- Favoriser une gestion efficace des eaux usées : toutes les nouvelles constructions seront raccordées à l'assainissement collectif lorsqu'il existe et les assainissements autonomes devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral délimitant la zone d'enjeu sanitaire
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion efficace des eaux pluviales
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le tracé et la qualité des eaux, notamment dans les secteurs du bourg situés en tête de bassin versant

**5. Tenir compte de la capacité d'accueil du territoire et préserver le bon fonctionnement des équipements et des réseaux**

- En anticipant l'arrivée de nouveaux habitants et en sécurisant la ressource en eau potable
- En tenant compte de la desserte et du dimensionnement des réseaux dans le développement urbain
- En favorisant la réduction des déchets et le recyclage

**6. Faire en sorte que le territoire participe à la transition énergétique**

- En favorisant le recours aux équipements de production d'énergie renouvelable (solaire, biomasse, etc.)
- En favorisant la rénovation thermique des bâtiments et les formes urbaines économes en énergies
- En favorisant les alternatives aux déplacements motorisés individuels
- En préservant la couverture végétale des sols qui permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre
- En limitant l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et notamment à la submersion marine

**II – Un développement démographique et urbain maîtrisé :**

**7. Accompagner la croissance démographique et l'arrivée de nouveaux ménages**

- En calibrant le document d'urbanisme pour l'accueil d'environ 1 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit environ 580 logements à réaliser sur 11 ans.
- En échelonnant l'arrivée de cette nouvelle population, notamment pour assurer le bon fonctionnement des équipements et des réseaux.
- Développer la desserte régulière de Surzur par le réseau de transport en commun pour favoriser l'installation de jeunes ménages et réduire la part de la voiture.

**8. Générer un parcours résidentiel complet et favoriser la mixité sociale**

- En poursuivant l'accueil de jeunes ménages et de familles, particulièrement par la production de logements aidés : une partie des logements à réaliser seront des logements locatifs sociaux et des logements en accession aidée, en lien avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat.
- En poursuivant les efforts de diversification des types de logements : les logements futurs seront réalisés sous formes de logements collectifs, de logements groupés et de logements individuels, en lien avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat
- Accompagner les projets tournés vers le logement des seniors, et notamment ceux participant au maintien à domicile

**9. Améliorer le cadre de vie du bourg et adapter l'offre en équipements et services**

- En favorisant l'animation sociale du bourg par la réalisation ou la requalification des espaces publics.
- En permettant la réorganisation et l'accueil de nouveaux équipements, qui viendront conforter les polarités actuelles (centre aquatique au Nord, centre bourg au Sud) : transfert du centre de secours, aménagement d'équipements sportifs, ...

**10. Maîtriser le développement urbain spécifique de Surzur : allier densification et qualité du cadre de vie, renforcer le rôle du centre bourg**

- En confortant la polarité du bourg, la campagne surzuroise n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements.
- En permettant la densification et le renouvellement urbain, pour limiter la consommation foncière en extension d'urbanisation.
- Le PLU prévoit de réduire de plus de 50% la consommation foncière par rapport à la dernière décennie.

- En Mobilisant les outils réglementaires disponibles pour une densification urbaine de qualité, permettant de préserver les éléments de nature en ville et de différencier la capacité de densification selon les secteurs. Afin de préserver le cadre de vie et la nature en ville, toute l'enveloppe agglomérée du bourg n'a pas vocation à être fortement densifiée.
- En calibrant et localisant les zones d'extension de l'urbanisation de façon à ce qu'elles participent à rééquilibrer le bourg et à renforcer sa centralité historique.
- Prévoir le foncier nécessaire à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

#### **11. Organiser le stationnement et les circulations, principalement dans le bourg**

- Anticiper, mutualiser et optimiser, lorsque possible, les besoins en stationnement liés au développement du territoire.
- Poursuivre le développement des circulations douces, pour une meilleure perméabilité des quartiers entre eux et vers le centre bourg.
- Permettre l'aménagement d'une aire de covoiturage, pour favoriser les alternatives aux déplacements individuels

### **III – Des activités économiques diversifiées et installées de manière durable :**

#### **12. Mettre en œuvre les conditions pour l'accueil et le développement des entreprises**

- En assurant les conditions de développement aux entreprises installées sur le territoire, dans le bourg, dans la zone d'activité de Lann-Born et, le cas échéant, en campagne.
- En favorisant la mixité fonctionnelle des tissus urbains. Le centre bourg a vocation à accueillir les commerces et services de proximité.
- En apportant des solutions foncières pour l'installation d'activités artisanales et de petites entreprises qui ne pourraient s'installer dans le tissu urbain.
- En revalorisant par l'offre commerciale et les espaces publics la dynamique sociale du centre bourg.
- En confortant la zone de loisirs au nord du bourg

#### **13. Protéger les activités primaires, véritables composantes du dynamisme économique de la commune**

- En protégeant les secteurs agricoles et les sièges d'exploitation par des zonages adaptés.
- En limitant les risques de conflit d'usage liés à l'arrivée de tiers à proximité des exploitations, notamment par des changements de destination de bâtiments agricoles.
- En protégeant les secteurs aquacoles existants et le foncier réservé pour le développement des entreprises ou de nouvelles installations.

#### **14. Mettre en valeur le territoire et développer son attractivité pour le tourisme**

- En mettant en valeur la facette littorale du territoire, particulièrement par la préservation des marais et de ses paysages emblématiques.
- Permettre la création de gîtes par le changement de destination, en lien notamment avec les sentiers de randonnée et la voie vélo

Après cet exposé, Madame le Maire déclare le débat ouvert.

Patrick CAILLEAU évoque l'orientation « en confortant la zone de loisirs au nord du bourg ». Il demande si l'annulation du permis d'aménager du parc de loisirs par le Tribunal Administratif de Rennes ne va pas rebuter d'autres porteurs de projet. Il est rappelé que la zone de loisirs en tant que zonage existe au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, qui n'a pas été contesté. Jean-Yves PLISSON précise qu'il s'agit de conforter le classement de cette zone. Il souligne qu'il est possible de faire des loisirs sans urbanisation. Madame le Maire fait remarquer que c'est un projet qui a été annulé, un autre projet pourrait ne pas être contesté.



Josiane LEFORT demande ce que signifie « préserver les transitions paysagères et écologiques de qualité entre la zone urbaine et les espaces agricoles et naturels ». Charlotte LE TALOUR, du cabinet EOL, répond qu'il s'agit dans le cadre d'aménagements, de faire des efforts pour l'insertion des constructions sur la parcelle et dans le grand paysage, par exemple par la constitution d'un écran paysager.

Annie PÉRIN revient sur l'objectif de 580 logements en 11 ans, soit environ 52 logements par an et demande le nombre de constructions nouvelles en 2017. Charlotte LE TALOUR précise que sur les dernières années, environ 50 nouvelles constructions par an sont enregistrées. Annie PÉRIN demande comment freiner les constructions, s'agit-il de refuser des permis de construire ? Charlotte LE TALOUR répond qu'il s'agit d'un travail de calibrage du document d'urbanisme : un travail de recensement du potentiel foncier a été réalisé pour des opérations ponctuelles ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de calibrer les zones d'extension d'urbanisation pour permettre la réalisation d'environ 250 nouveaux logements, soit environ 10 hectares. C'est par la maîtrise du foncier que les constructions seront limitées. Ce travail est réalisé à l'échéance de 10 ans, avant une nouvelle révision du PLU.

Gaël LACROIX demande si les logements locatifs et les logements sociaux seront favorisés par rapport aux logements individuels. Charlotte LE TALOUR répond par la négative, il s'agit de générer un parcours résidentiel complet et de favoriser la mixité sociale, en poursuivant la politique du logement déjà en cours. Il faut faire en sorte que chacun puisse trouver un logement qui lui corresponde et qu'il reste sur la commune aux différents moments de son cycle de vie. Il faut continuer à diversifier les logements : logements collectifs, logements groupés, maisons individuelles, locatif social et locatif privé.

Annie PÉRIN demande ce qui est prévu pour améliorer la desserte en transport en commun. Charlotte LE TALOUR rappelle qu'il ne s'agit pas d'une compétence communale. Le seul moyen est de recentrer le maximum d'habitants sur des secteurs à desservir en transport en commun, ce qui est déjà le cas à Surzur.

Patrick CAILLEAU souligne que le SCoT prévoit un rééquilibrage de la population à l'ouest par rapport à l'est de l'agglomération. L'absence de transport en commun freine l'urbanisation à Surzur car les familles recherchent ce service. Surzur a des habitants qui vont travailler dans d'autres bassins d'emploi, nous avons droit à une desserte en transport en commun. Madame le Maire estime que tous les conseillers municipaux partagent ce sentiment mais c'est hors sujet. Charlotte LE TALOUR souligne qu'il a été fait le choix d'inscrire l'orientation sur les transports en commun dans le PADD.

Didier BISTON demande pourquoi vouloir « conforter la vocation économique de la zone artisanale de Lann Borne ». Charlotte LE TALOUR explique qu'il s'agit de garder le zonage constructible. Il est possible de diviser des lots pour accueillir de nouvelles entreprises. Jean-Paul LE BIHAN souligne que la densification peut aussi se faire sur la zone artisanale. Didier BISTON demande à ce que soit bien précisé que la zone artisanale ne peut accueillir d'habitations comme cela se fait sur d'autres zones d'activités économiques.

Jean-Paul LE BIHAN constate l'absence de réflexion sur des contournements pour éviter que les engins agricoles traversent le bourg dans les années à venir. Charlotte LE TALOUR souligne que cela nécessiterait de réserver du foncier via des emplacements réservés. Elle rappelle qu'il n'est pas possible de créer une voie de transit à moins de 2 km du littoral.

Annie PÉRIN évoque la transition énergétique. Le PADD liste des mesures ambitieuses ; elle demande quelle sera la mise en œuvre concrète. Charlotte LE TALOUR répond qu'il s'agit dans le règlement de permettre l'installation de panneaux solaires, une isolation par l'extérieur... Annie PÉRIN demande s'il y aura des mesures d'accompagnement, des subventions... Charlotte LE TALOUR rappelle que le PLU ne traite que des permis d'aménager et des permis de construire. Il dresse les contours et donne les règles pour les opérations d'urbanisme. Un travail pourra être effectué sur des formes urbaines économes en énergie.

Annie PÉRIN demande si la nouvelle aire de covoiturage est celle aménagée récemment rue du Moulin. Jean-Yves PLISSON répond que l'aménagement de Berhuidic n'est pas une aire de covoiturage et que

ce projet de covoiturage sera situé à proximité de la RD 20, pour aller vers Muzillac ou la presqu'île de Rhuys. Madame le Maire précise que le souhait qu'elle soit aménagée près du giratoire des étiers. Il s'agit de limiter les stationnements à la journée sur les parkings du bourg.

Didier BISTON évoque l'orientation « favoriser la présence de la nature en ville ». Il estime qu'il faudrait aller au-delà. Il cite l'exemple du hameau de Kerbihan où les petits lots de 250 à 300 m<sup>2</sup> ne permettent pas de planter des arbres. Charlotte LE TALOUR répond qu'il s'agit d'une question primordiale à Surzur car beaucoup d'urbanisation se fera par densification du tissu urbain existant, très marqué par le réseau bocager. Ce thème sera abordé dans le cadre des outils réglementaires. Il faudra conserver des espaces de respiration. Josiane LEFORT évoque la présentation du secteur de l'îlot Poste et des jardins où est prévu un mail paysager. Pour Madame le Maire, il faudra exiger de replanter en cas d'abattage d'arbres ou de haies, comme ce qui est fait actuellement.

Gaël LACROIX évoque l'objectif de « poursuivre le développement des circulations douces, pour une meilleure perméabilité des quartiers entre eux et vers le centre-bourg ». Il demande s'il est prévu des pistes piétonnes et cyclables. Charlotte LE TALOUR précise qu'il s'agit à travers les différents processus et opérations d'aménagement d'assurer une perméabilité entre les opérations, en s'assurant de pouvoir traverser à pied ou en vélo les futures opérations pour favoriser les venues au bourg et vers les commerces.

Après délibération, le Conseil Municipal

1. prend acte du débat du débat sur les orientations générales du PADD au sein du Conseil Municipal ;
2. précise que cette délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

*Fait et délivré en mairie les jours, mois et an que dessous  
Au registre sont les signatures  
Pour copie conforme à SURZUR, le 12 décembre 2017*



**Le Maire**

**Michèle NADEAU**