

Vannes, le 20 février 2024

Une autre vie s'invente ici

Dossier suivi par : Julien MARCEAU
Pôle Développement, Aménagement et Transitions
Tel : 02 57 47 03 03
Courriel : julien.marceau@golfe-morbihan.bzh
Réf : 2024-032
Pièce jointe : Avis détaillé du Syndicat mixte du Parc

Madame Le Maire
Noëlle CHENOT
Mairie de Surzur
1 place Xavier De Langlais
56450 SURZUR

Objet : Avis du Parc sur la modification simplifiée n°1 du PLU de SURZUR

Ambon
Arradon
Arzon
Auray
Baden
Beric
Crac'h
Damgan
Elven
Île d'Arz
La Trinité-Surzur
Lauzach
Le Bono
Le Hézo
Le Tour-du-Parc
Locmariaquer
Meucon
Monterblanc
Plescop
Ploeren
Plougoumelen
Pluneret
Saint-Armel
Saint-Avé
Sainte-Anne-d'Auray
Saint-Gildas-de-Rhuys
Saint-Nolff
Saint-Philibert
Sarzeau
Séné
Sulniac
Surzur
Theix-Noyal
Treffléan
Vannes

Madame le Maire, *Chère Noëlle*

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 333 - 1 V et VI du Code de l'Environnement, vous nous avez notifié avant ouverture de l'enquête publique, le dossier de modification n°1 du PLU de votre commune. Nous l'avons reçu par mail le 20 novembre 2023.

La commune étant signataire de la Charte et membre du Syndicat mixte de gestion du Parc, cette modification a été analysée au regard de l'engagement de votre collectivité à mettre en œuvre en particulier les orientations et mesures de la Charte de Parc suivantes :

- Mesure 7.1 : Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques,
- Mesure 7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels,
- Mesure 12.2 : Favoriser la préservation des fonds de vallées,
- Mesure 26.2 : Favoriser le respect du patrimoine bâti,
- Mesure 27.2 : Maintenir et favoriser une agriculture durable, partenaire du territoire "Golfe du Morbihan",
- Mesure 25.2 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale et générationnelle.

Comme précisé dans l'avis détaillé ci-joint, l'avis du Syndicat mixte du Parc est favorable assorti de 2 recommandations et 1 remarque.

L'équipe du Parc se tient à votre entière disposition pour la prise en compte de cet avis.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Bien amicalement

Ronan LE DELEZIR

Parc naturel régional du Golfe du Morbihan • 8 boulevard des îles - CS 50213 56006 Vannes Cedex • Tél : 02.97.62.03.03
contact@golfe-morbihan.bzh • www.parc-golfe-morbihan.bzh

Alpes, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies Provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevalches en Limousin, Montagne de Reims, Mont-Ventoux, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise-Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte-Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

Avis du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan sur la Modification simplifiée n°1 du PLU de SURZUR

Les Chartes de Parcs naturels régionaux et les documents de planification

Rappel du cadre réglementaire :

Article L. 333 - 1 V et VI du Code de l'Environnement :

« V. L'État et les collectivités territoriales ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant approuvé la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent, ainsi que, de manière périodique, l'évaluation de la mise en œuvre de la charte et le suivi de l'évolution du territoire. »

VI. Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents de planification, d'aménagement de l'espace et de gestion des ressources naturelles relatifs au climat, à l'air, aux énergies, aux continuités écologiques, aux déplacements, aux infrastructures de transport, [...], au tourisme, à la mer et au littoral sont soumis pour avis au syndicat mixte d'aménagement et de gestion du parc naturel régional en tant qu'ils s'appliquent à son territoire. »

Article L. 333-1 V du code de l'environnement, issue des dispositions de la loi ALUR modifié par Ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 - art. 3

« Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les chartes dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme. »

Article L132-7 du CU modifié par LOI n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 126

« L'État, les régions, les départements, [...] les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V. »

Le Code de l'Environnement (Article R333-1) fixe les 5 objectifs majeurs aux Parcs ainsi qu'à leurs membres :

- 1° De protéger les paysages et le patrimoine naturel et culturel, notamment par une gestion adaptée ;
- 2° De contribuer à l'aménagement du territoire ;
- 3° De contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie ;
- 4° De contribuer à assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- 5° De réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines cités ci-dessus et de contribuer à des programmes de recherche.

La Charte du Parc du Golfe du Morbihan et les engagements des Communes et EPCI

Le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan a été créé le 2 octobre 2014 par décret signé par le Premier ministre.

Le territoire classé Parc couvre tout ou partie de 35 communes, soit une superficie de 763 km², à laquelle est associée une aire d'intérêt maritime d'environ 17 000 hectares. Territoire habité, le Parc compte près de 193 000 habitants.

Un Syndicat mixte regroupe les collectivités adhérentes : 35 Communes, 4 EPCI, Département du Morbihan, Région Bretagne. Il met en œuvre la politique du Parc, aide à la mise en œuvre de la Charte et en assure la gestion administrative et financière.

Par délibérations, le Conseil municipal de Surzur a approuvé la Charte de Parc par délibération favorable et sans réserve le 11 décembre 2013 et confirmé son adhésion au syndicat mixte de gestion, concrétisant ainsi l'adhésion de la Commune à la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan.

La Charte du Parc¹ constitue le fondement du projet de protection, de mise en valeur du patrimoine et de développement adapté pour le territoire classé. La traduction spatiale de ses orientations et de ses mesures est représentée dans le Plan de Parc². Ce plan permet la traduction spatiale des mesures spécifiques définies en fonction du patrimoine et des pressions qui s'y manifestent.

L'engagement pour les collectivités territoriales situées dans le périmètre labellisé d'appliquer les orientations et les mesures de la Charte dans l'exercice de leurs compétences implique que les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux ne remettent pas en cause et permettent la réalisation des dites mesures et orientations.

Même en présence d'un SCoT dit « intégrateur », les membres signataires de la Charte, au titre du Code de l'Environnement, ont un engagement à mettre en œuvre les dispositions qu'ils ont approuvé et partagent la responsabilité de sa mise en œuvre.

« L'État et les collectivités territoriales ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant approuvé la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent, ainsi que, de manière périodique, l'évaluation de la mise en œuvre de la charte et le suivi de l'évolution du territoire. » (Article L. 333-1 VI du code de l'environnement, issue des dispositions de la loi ALUR)

Synthèse des orientations de la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan :

La Charte du Parc s'articule autour de 3 axes, eux-mêmes structurés en 8 orientations :

- Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le « golfe du Morbihan »
 - Orientation 1 : Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan »
 - Orientation 2 : Préserver l'Eau, patrimoine universel
 - Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du « Golfe du Morbihan »

¹ La Charte et l'ensemble des documents constitutifs sont accessibles à l'adresse suivante : <https://www.parc-golfe-morbihan.bzh/la-charte-du-parc/>

² Le Plan de Parc constitue la traduction spatiale des orientations, mesures et dispositions de la Charte (décret n° 2018-1193 du 20 décembre 2018 modifiant le décret n° 2014-1113 du 2 octobre 2014) : https://www.parc-golfe-morbihan.bzh/medias/2019/04/20181220_Plan-de-Parc_modifie.pdf

- Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire
- Axe 2 : Assurer pour le « Golfe du Morbihan » un développement soutenable
 - Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du « Golfe du Morbihan »
 - Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace
- Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire « Golfe du Morbihan »
 - Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres
 - Orientation 8 : Développer « l'école du parc » ouverte sur le monde.

Par arrêté en date du 17 mai 2021, Madame le Maire a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, pour :

- Améliorer la protection de la nature en ville,
- Faire évoluer les règles de constructibilité en zones A et N,
- Prendre en compte les dispositions des annexes sanitaires pluviales dans le PLU,
- Favoriser la production de logements locatifs sociaux,
- Procéder à des ajustements techniques du règlement écrit et graphique,
- Intégrer certaines observations de la Préfecture émises sur le dossier de PLU en 2019.

Par mail reçu 20 novembre 2023, la commune de SURZUR, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, a sollicité l'avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan sur son projet de modification simplifiée n°1 de son PLU arrêtée, ceci conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme.

Rappel du contexte :

La commune de SURZUR appartient à l'intercommunalité Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (GMVA). Elle est couverte par le SCoT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Elle est concernée sur l'intégralité de son périmètre par la Charte du Parc du Golfe du Morbihan.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SURZUR a été approuvé par délibération du conseil municipal le 7 octobre 2019.

Le PLU a fait l'objet de nombreuses remarques de la part des Personnes Publiques Associées.

Sur proposition de la commission urbanisme du Parc réunie le 14 janvier 2019, l'avis du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan, émis par délibération du bureau réuni le 22 janvier 2019, a formulé une réserve et plusieurs remarques sur le PLU arrêté.

Cette réserve portait sur un dimensionnement du potentiel foncier ouvert à l'urbanisation jugé incohérent avec les objectifs d'accueil de population affichés. Le Parc avait notamment proposé d'introduire un phasage d'ouverture à l'urbanisation des secteurs en 2AU pour s'articuler avec les objectifs d'accueil de population.

En réponse à cette réserve, la commune avait justifié prendre en compte le phénomène de dureté foncière notamment ainsi que la compatibilité du document avec le PLH et le SCoT portés par l'agglomération.



Parc
naturel
régional
du Golfe
du Morbihan
Park ar Mor Bihan
Une autre vie s'invente ici

Concernant la présente procédure de modification, par décision du 17 décembre 2021, pour donner suite à demande d'examen au cas par cas, l'autorité Environnementale n'a pas souhaité que la procédure de modification soit soumise à évaluation environnementale.

Excepté pour l'identification des linéaires de haies en agglomération, le Parc n'a pas été sollicité par la commune pour être associé à cette procédure de modification.

Avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

Le présent avis est structuré en s'appuyant sur les différents engagements de la commune inscrits dans la Charte du Parc, au regard de son document d'urbanisme. Chaque traduction de ces engagements dans le PLU n'est pas analysée comme cela pourrait être le cas pour une révision générale du document.

Les observations formulées par le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan apparaissent en gras. Ces observations peuvent être de trois niveaux :

- Réserve : Proposition qui vise à revoir une disposition réglementaire qui risque potentiellement d'aller à l'encontre de la mise en œuvre de la Charte ;
- Recommandation : Point visant à améliorer la traduction des orientations, mesures et engagements de la commune pour favoriser la mise en œuvre la charte ;
- Remarque : Suggestion d'amélioration du document visant à consolider le projet communal ou point de vigilance à avoir pour la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Analyse des modifications du PLU proposées :

EVOLUTION 1 : AMELIORER LA PROTECTION DE LA NATURE EN VILLE,

La préservation du patrimoine arboré :

Le rapport de présentation précise que « *cette évolution est proposée par la commune afin d'assurer une meilleure prise en compte des préoccupations environnementales, conformément aux dispositions législatives en vigueur et en compatibilité avec les dispositions supra communales du Parc Naturel Régional (PNR) du Golfe du Morbihan et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine et Golfe du Morbihan / Ria d'Étel.* ».

La commune a ainsi adopté sa propre Charte de l'arbre lors du Conseil Municipal du 4 juillet 2022. Cette dernière est mentionnée au titre 7 des dispositions générales et est annexée au PLU.

Dans ce cadre, la commune a fixé un Barème d'Évaluation de la Valeur de l'Arbre (BEVA) a caractère incitatif dans l'objectif de sensibiliser les aménageurs publics et privés. Ainsi, donner une valeur financière à un arbre permet de sensibiliser fortement les différents acteurs. Cette valeur d'agrément s'obtient par une méthode de calcul intégrant l'intérêt paysager, l'état sanitaire et sa valeur écologique. Elle permet aussi d'évaluer les coûts des blessures infligées et d'estimer le coût d'un éventuel remplacement.

Orientation et mesures de la Charte inhérentes à cet objectif :

Article 7 : Préserver et gérer la Trame Verte et Bleue, les corridors écologiques et les maillages naturels

Mesure 7.1 : Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques.

Disposition 7.1.1 : Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue

« [...] les communes s'engagent à prendre en compte avec la meilleure attention possible cette trame et ce réseau écologiques dans leurs documents de planification et d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets d'aménagement du territoire. »

(Extrait page 30 de la Charte du Parc)

Mesure 7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels.

« Les communes s'engagent à préserver leur maillage bocager dans les documents d'urbanisme. »

« Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme l'ensemble des zones humides et fonds de vallées, soit dans un zonage naturel ou agricole naturel adapté, soit dans une trame adaptée. »

(Extrait pages 31 et 32 de la Charte du Parc)

Le territoire de Surzur possède une très bonne couverture bocagère, seul le secteur de Bagarne est moins dense. Au total 461km avait déjà été recensés sur la commune lors de l'élaboration du PLU. Sur l'ensemble du territoire communal la densité bocagère est supérieure à 70m/ha.

En application des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, la commune a identifié des éléments de paysage à protéger, conserver, mettre en valeur. Le règlement écrit précise les règles applicables à ces éléments de paysage. L'article 6 : « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » des règlements écrits des zonages Ua, Ub et Uc en particulier que la plantation d'un arbre par 100m² de terrain non construit est rendue obligatoire. Il prescrit que les sujets malades des linéaires protégés doivent être remplacés et que tous travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Enfin il précise que des mesures compensatoires pourront être imposées.

Le PLU de Surzur en vigueur protège en EBC les boisements les plus significatifs. Les grands massifs boisés font l'objet d'un zonage Nf.

A terme, avec la présente modification du PLU, ce sont 459 km de haies qui seront préservées soit 3 km supplémentaires en tout :

- 453,741 km de haies à conserver (L151-23 du CU)
- 6,096 km de haies à préserver via les OAP thématique « bocage »

L'essentiel de la suppression de linéaires repéré se situe au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

⇒ A titre de recommandations :

Pour répondre aux objectifs de préservation et de gestion de la Trame Verte et Bleue, des corridors écologiques et des maillages naturels, la commune pourrait :

- Donner une portée prescriptive à la Charte de l'arbre,
- Renforcer la protection du patrimoine arboré notamment par l'instauration d'Aires de défense écologique à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et à en définir les effets de protection, les principes d'ajustement, les conditions de suppression de ces aires et enfin leur compensation en cas de destruction.

La préservation des zones humides :

Avant d'engager une procédure de révision ou de mise en compatibilité du PLU visant à actualiser l'inventaire de 2010 sur la base des préconisations des deux SAGEs, la commune souhaite préserver immédiatement de toute artificialisation une zone humide qui s'avère être un secteur clé pour la régulation des eaux pluviales dans le bourg.

Ainsi, la commune souhaite afficher le caractère inconstructible strict (interdiction de tout installation et aménagement) des parcelles WI n°0017 et n°0023 situées au sein de secteurs pavillonnaires et identifiées au PLU en zone Uc, bénéficiant d'une trame « zone humide » sur la base de l'inventaire réalisé en 2010.

Il est proposé d'intégrer ces parcelles au sein d'un nouveau sous-secteur dédié NzH.

Seules les installations, ouvrages et travaux autorisés en adéquation avec les dispositions du SDAGE et du SAGE ou ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides sont autorisés. Cependant, « des aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide ».

Ces parcelles seront également couvertes par un nouvel emplacement réservé créée au titre de l'alinéa 3° de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ayant pour objet « Espace nécessaire aux continuités écologiques ».

⇒ A titre de remarque :

Concernant les zones humides :

Pour pouvoir éviter tout projet susceptible de porter préjudice au maintien et au bon fonctionnement hydraulique et biologique des zones humides, le règlement pourrait :

- préciser les travaux qui ne sont pas admis et en particulier l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides ainsi que la modification des conditions nécessaires au développement des espèces faunistiques et floristiques présentes ou,
- lister les aménagements légers possibles. Pour cela, la commune pourrait s'inspirer de la liste des « aménagement légers » tels que définis à l'article R121-5 du code de l'urbanisme par exemple.

La préservation des cours d'eau :

À la suite de plusieurs recours gracieux, la commune souhaite augmenter la marge de recul des constructions depuis les rives du ruisseau présent en zone 2AUa de la Lande de la Grée, à l'Est du bourg. La marge de recul actuelle de 20m serait de 35 m. Le règlement graphique est proposé d'être modifié en ce sens.

Orientation et mesure de la Charte inhérentes à cet objectif :

Orientation 2 : préserver l'Eau, patrimoine universel

Article 12 : Contribuer au maintien et à la restauration des milieux liés aux écosystèmes aquatiques

Mesure 12.2 : Favoriser la préservation des fonds de vallées.

« (Le Parc) veille à (la) prise en compte (des cours d'eau du territoire) et à leur intégration dans les documents d'urbanisme. ».

(Extrait page 43 de la Charte du Parc)

⇒ Cette évolution est en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte et n'appelle pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.

EVOLUTION 2 : FAIRE EVOLUER LES REGLES DE CONSTRUCTION EN ZONES A ET N

Ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

Actuellement la commune compte 91 bâtiments dont ce changement est autorisé. La modification proposée porte sur 17 nouveaux bâtiments qui pourraient changer de destination. Chaque nouveau bâtiment dont la commune souhaite autoriser le changement de destination a fait l'objet d'une fiche. Certains bâtiments sont situés dans des périmètres sanitaires agricoles.

Les règlements actuels en zone A et N limitait les surfaces de plancher à 130 m² et ne permettait donc pas d'extension pour les bâtiment dont l'emprise au sol était déjà supérieure ou égale à 130m².

La modification propose de ne soumettre les extensions à la seule condition que « l'extension ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol existante de l'habitation dans la limite de 50 m² (conditions cumulatives) à la date d'approbation du présent PLU. »

Concernant les annexes, une condition supplémentaire est ajoutée, cette dernière devra être accolée au bâtiment d'habitation.

Orientation et mesures de la Charte inhérentes à cet objectif :

Mesure 26.2 : Favoriser le respect du patrimoine bâti

« Le règlement des PLU autorisant l'évolution du tissu existant, des mesures de préservation du patrimoine bâti doivent permettre de conserver ces caractères.

« Le règlement des PLU autorisant l'évolution du tissu existant, des mesures de préservation du patrimoine bâti doivent permettre de conserver ces caractères. »

« Dans ce cadre, il (le Parc) assiste les communes pour formaliser des règles de préservation et de mise en valeur (du patrimoine bâti), qui pourront être intégrées aux règlements de PLU. Le règlement peut ainsi formuler des préconisations permettant d'articuler bâti neuf et ancien, en travaillant sur des hauteurs, des formes d'implantation, des rythmes de façades... »

Le Parc collabore avec les services de l'État, en particulier le STAP et les communes, dans le cadre de la réflexion pour la délimitation de Périmètres de Protection des monuments plus adaptés que les périmètres de 500 mètres et de secteurs d'intervention renforcée de l'Architecte des Bâtiments de France dans les sites inscrits ». »

(Extrait de la Charte - pages 84)

Mesure 27.2 : Maintenir et favoriser une agriculture durable, partenaire du territoire
"Golfe du Morbihan"

« Les Communes et EPCI s'engagent lors des révisions des documents d'urbanisme à faciliter le maintien des structures et de l'activité agricole, en veillant aussi à préserver la diversité de milieux et d'activités, en respectant les orientations de la "Charte Agriculture et Urbanisme". »

(Extrait de la Charte - pages 91)

⇒ A titre de Recommandation :

Pour répondre aux conditions de dérogation à la constructibilité (ici par changement de destination) et s'assurer que le changement de destination de chacun des bâtiments listés ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, la commune est invitée à :

- limiter les possibilités de changement de destination au seuls bâtiments ayant une réelle qualité architecturale et ayant encore leur clos et couvert assuré à la date d'approbation du présent PLU. A titre d'exemple, ce n'est pas le cas de deux bâtiments situés au lieu-dit Quiris.
- limiter les possibilités de changement de destination au seuls bâtiments n'étant pas situés dans le périmètre de réciprocity des sièges d'exploitations agricoles (en particulier d'élevage),
- limiter les possibilités d'extension à une surface de plancher ou à un nombre de logements limité pour des questions de maîtrise des déplacements, de capacité des réseaux etc. ...
- évaluer, pour chaque bâtiment repéré, les risques de conflits d'usages et de limitation des potentiels agricoles (épandages, ...),
- décrire, pour chaque bâtiment repéré, les éléments justifiant la qualité architecturale et patrimoniale et donc des conditions d'évolutions des enveloppes bâties (volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux, ...) ceci pour garantir leur caractère architectural et patrimonial.

EVOLUTION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES DISPOSITIONS DES ANNEXES SANITAIRES PLUVIALES DANS LE PLU

La commune souhaite mettre à jour les annexes sanitaires du PLU en y intégrant le nouveau zonage d'assainissement pluvial et le schéma directeur des eaux pluviales (appelé SDAP). Aussi, il s'agit de modifier la rédaction du titre 12 « Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Communes à toutes les zones pour y mentionner l'existence d'un schéma directeur des eaux pluviales.

Chaque zone du PLU bénéficie, dans le règlement écrit, d'un coefficient d'emprise au sol des constructions qui renvoie, de manière complémentaire, à un coefficient d'imperméabilisation fixé dans le zonage d'assainissement pluvial du PLU.

Le coefficient d'emprise au sol fixé et le coefficient d'imperméabilisation, combinés entre eux, permettront de réserver des espaces perméables sur chaque parcelle afin de permettre une gestion optimale des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

La modification souhaitée par la commune consiste donc :

- Définir dans les Dispositions Communes à toutes les zones du règlement écrit du PLU ce qu'est un « espace perméable » :
- Intégrer aux Dispositions Communes à toutes les zones un coefficient de valeur écologique à chaque type d'espace perméable.

⇒ Cette évolution est en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte et n'appelle pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.

EVOLUTION 4 : FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) de 2000 vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel. Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cas de Surzur, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

Orientation et mesure de la Charte inhérentes à cet objectif :

Article 25 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine, sociale et générationnelle

Mesure 25.2 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale et générationnelle

« Les communes (et intercommunalités) intègrent le principe de mixité sociale dans leurs documents d'urbanisme pour permettre une diversification des offres immobilières. Il s'agit par cet objectif de proposer également des logements sociaux en cohérence avec les typologies des communes :

- En intégrant cette réflexion dans les plans de référence,
- En diversifiant les opérateurs et les modes opérationnels,
- [...] en mobilisant le foncier dans les sites favorables, en articulation avec le tissu urbain traditionnel des bourgs ou villages importants, qui regroupent l'ensemble des services à l'échelle des communes. »

(Extrait pages 82 de la Charte de Parc)

Actuellement, la commune de Surzur présente un taux de 8% de logements sociaux. Elle ne sera plus exemptée de cette obligation de production de logements sociaux. Depuis 2023, la commune est donc dans l'obligation de produire davantage de logements sociaux.

Actuellement le titre 19 « Mixité sociale » des Dispositions générales précise que « Toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux, sauf en zone Ua ou elle devra comporter 25% de logements locatifs sociaux. » (hors secteurs d'OAP).

La commune souhaite modifier le titre 19 « Mixité sociale » des Dispositions Communes à toutes les zones du règlement écrit du PLU afin de baisser le seuil de 10 à 4 logements en zones Ua, Ub et Uc pour l'obligation de réalisation de 25% de logements sociaux.

⇒ Cette évolution est en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte et n'appelle pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.

EVOLUTION 5 : PROCEDER A DES AJUSTEMENTS TECHNIQUES DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Le Commune souhaite :

- faire évoluer les règles relatives au stationnement.

La modification a pour objet d'imposer l'obligation de réalisation de parking perméable pour toute opération d'habitat collectif ou permis d'aménager.

- Mieux encadrer la création de voie nouvelle

La commune souhaite imposer pour toute nouvelle opération, la connexion obligatoire au réseau de communication public existant. Il est proposé d'intégrer les mentions suivantes via un nouveau titre 23 « VOIRIE » au sein des Dispositions communes à toutes les zones :

- « Un principe de voie de circulation principale sera mis en place et viendra s'accrocher aux voies existantes »,
- « Les voies traversantes doivent être ouvertes à la circulation publique »
- Assouplir les règles d'alignement en zone Ua,
- Autoriser la pose de clôtures en brande sur les zones rurales en Aa et Ab,
- Supprimer l'emplacement réservé n°7 prévu pour la réalisation de stationnement.

Sur le conseil de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne qui a été consulté, supprimer l'îlot paysager formé par les fonds de jardin dévaluerait considérablement les biens et ne contribuerait pas à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,

- Supprimer l'emplacement réservé n° 15 prévu pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

⇒ Ces évolutions sont en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.

EVOLUTION 6 : INTEGRER CERTAINES OBSERVATIONS DE LA PREFECTURE EMISES SUR LE DOSSIER DE PLU

Pour répondre à l'avis simple émis par la Préfecture en qualité de personne publique associée sur le projet arrêté du PLU de Surzur dans son courrier daté du 22 janvier 2019 la commune souhaite profiter de cette modification pour :

- Supprimer les possibilités de réalisation d'annexes en zones sous-secteurs Aa, Ab, Na et 2AUcc. La commune souhaite les interdire sauf pour les annexes accolées et en continuité du bâtiment d'habitation existant.
- Ajouter des mentions suivantes dans le règlement écrit :
 - o La mention relative à la bande des 100m en sous-secteur 2AUcc



Parc
naturel
régional
du Golfe
du Morbihan

Park ar Mor Bihan

Une autre vie s'invente ici

- o La mention relative au DPM en sous-secteur Nds.
 - ⇒ Ces évolutions sont en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.
-

Conclusion

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 du CU et à l'article article L. 333-1 VI du code de l'environnement, la Modification n°1 du PLU de la commune de SURZUR a été transmis pour avis au Parc naturel régional du Golfe du Morbihan.

Le Syndicat mixte du Parc émet un avis favorable sur la modification simplifiée n°1 du PLU de SURZUR assorti de 2 recommandations et 1 remarque détaillées ci-dessus.
