



PLU

Plan Local d'Urbanisme
Commune de Surzur

Modification n°1

Pièce 1 :
Complément au rapport de
présentation

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
LA COMMUNE DE SURZUR.....	5
POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ?	5
QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?.....	6
QUELLES CONSULTATIONS SONT INTEGREES A LA PROCEDURE ?	6
<i>Consultation de l'autorité environnementale.....</i>	<i>6</i>
<i>Consultation de la CDPENAF.....</i>	<i>6</i>
LES EVOLUTIONS PROPOSEES	7
EVOLUTION 1 : AMELIORER LA PROTECTION DE LA NATURE EN VILLE	7
<i>Pourquoi cette évolution ?.....</i>	<i>7</i>
<i>Mieux préserver le bocage et l'arbre</i>	<i>7</i>
<i>Mieux préserver les zones humides</i>	<i>12</i>
<i>Mieux préserver les cours d'eau</i>	<i>14</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>16</i>
EVOLUTION 2 : FAIRE EVOLUER LES REGLES DE CONSTRUCTION EN ZONES A ET N	32
<i>Pourquoi cette évolution ?.....</i>	<i>32</i>
<i>Ajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.....</i>	<i>32</i>
<i>Faire évoluer le règlement écrit des zones A et N concernant les extensions et annexes autorisées</i>	<i>52</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>52</i>
EVOLUTION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES DISPOSITIONS DES ANNEXES SANITAIRES PLUVIALES DANS LE PLU	66
<i>Pourquoi cette évolution ?.....</i>	<i>66</i>
<i>Mettre à jour les annexes sanitaires du PLU.....</i>	<i>66</i>
<i>Intégrer au règlement du PLU des règles relatives à la fonctionnalité des espaces perméables.....</i>	<i>66</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>67</i>
EVOLUTION 4 : FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	69
<i>Pourquoi cette évolution ?.....</i>	<i>69</i>
<i>C'est-à-dire ?.....</i>	<i>69</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>70</i>
EVOLUTION 5 : PROCEDER A DES AJUSTEMENTS TECHNIQUES DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	71
<i>Pourquoi cette évolution ?.....</i>	<i>71</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>73</i>
EVOLUTION 6 : INTEGRER CERTAINES OBSERVATIONS DE LA PREFECTURE EMISES SUR LE DOSSIER DE PLU	81
<i>Pourquoi cette évolution ?.....</i>	<i>81</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>81</i>
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	86
METHODOLOGIE.....	86
RESULTATS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	87
<i>Améliorer la protection de la nature en ville</i>	<i>87</i>
<i>Faire évoluer les règles de construction en zones A et N</i>	<i>88</i>
<i>Prendre en compte les dispositions des annexes sanitaires pluviales dans le PLU</i>	<i>90</i>
<i>Favoriser la production de logements locatifs sociaux</i>	<i>91</i>
<i>Procéder à des ajustements techniques du règlement écrit et graphique.....</i>	<i>91</i>
<i>Intégrer certaines observations de la Préfecture émises sur le dossier de PLU en 2019</i>	<i>93</i>
CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION	94
INDICATEURS DE SUIVI.....	95
EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000.....	96

RESUME NON TECHNIQUE	97
ANNEXES A LA PRESENTE NOTICE	98
<i>ANNEXE 1 : Charte de l'arbre de Surzur</i>	<i>98</i>
<i>ANNEXE 2 : Zonage d'assainissement pluvial</i>	<i>98</i>
<i>ANNEXE 3 : Schéma directeur des eaux pluviales</i>	<i>98</i>
<i>ANNEXE 4 : Règlement de voirie</i>	<i>98</i>



INTRODUCTION

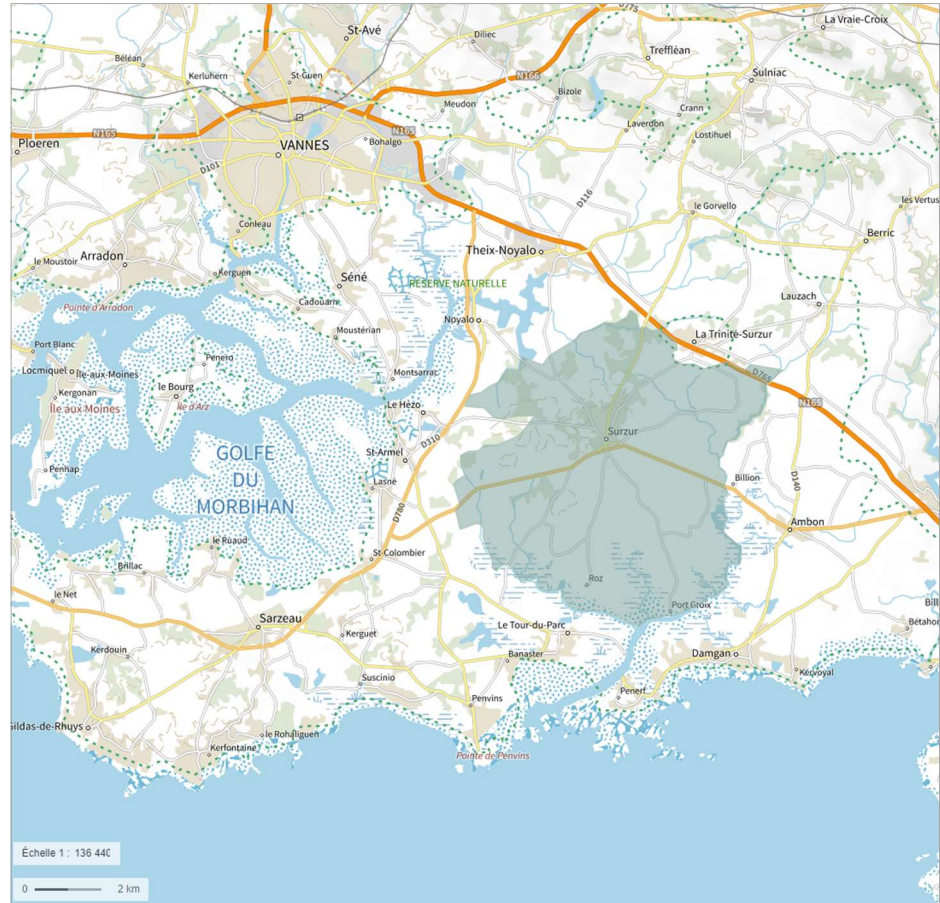
La commune de Surzur

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

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 Pénérf.

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 évoluer le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Surzur a été approuvé le **07 octobre 2019**. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 11/10/2022 portant sur l'évolution de l'OAP n°14 afin de permettre l'implantation d'une maison paramédicale.

Le **11 mai 2021**, Surzur a décidé d'engager une procédure de modification n°1 du PLU pour plusieurs raisons :

1. Améliorer la protection de **la nature en ville**,
2. Faire évoluer les règles de construction **en zones A et N**,
3. Intégrer les **toitures végétalisées** dans les espaces perméables,
4. Prendre en compte les dispositions des **annexes sanitaires pluviales** dans le PLU,
5. Favoriser la production de **logements locatifs sociaux**,
6. Procéder à des **ajustements techniques** du règlement écrit et graphique,
7. Intégrer certaines **observations de la Préfecture** émises sur le dossier de PLU en 2019.

Quel est le cadre juridique de la procédure ?

La présente procédure de modification du PLU de Surzur relève de l'application des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme.

Quelles consultations sont intégrées à la procédure ?

CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'article L122-4 du code de l'environnement précise que font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :

« 1° 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 ;

2° Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4 ».

Au regard de cet article et du fait que la commune est couverte par deux zones Natura 2000, la présente modification fait l'objet **d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences Natura 2000**.

L'évaluation environnementale doit être **proportionnée à la sensibilité environnementale** de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification.

L'autorité environnementale sera consultée. Elle disposera de **3 mois** pour donner son avis.

CONSULTATION DE LA CDPENAF

Etant donné certains des objets de la modification, à savoir, l'évolution du règlement des zones A et N et le changement de destination de bâtiments agricoles en zone A, la procédure sera soumise à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Elle disposera de **3 mois** pour donner son avis.

LES EVOLUTIONS PROPOSEES

Evolution 1 : Améliorer la protection de la nature en ville

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

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 supracommunales 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'Etel.

Il s'agit de :

MIEUX PRESERVER LE BOCAGE ET L'ARBRE

Actualisation de l'inventaire des haies

Le PLU de Surzur préserve le bocage via deux outils réglementaires complémentaires :

- **Les haies à conserver** au titre de leur intérêt hydraulique (article L151-23 du code de l'urbanisme)
- **Les haies à préserver** au titre de leur intérêt paysager (article L151-19) via une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique.

Actuellement, le PLU préserve 456 km de haies :

- 450,035 km de haies à conserver (L151-23 du CU)
- 6,118 km de haies à préserver via les OAP thématiques

L'inventaire des haies existant dans le document d'urbanisme en vigueur date de 2008 et nécessite d'être **actualisé**. Il s'agit donc, via cette modification du PLU, de le **mettre à jour sur l'ensemble du territoire communal**.

Cette mise à jour repose sur deux séries de relevés complémentaires : **un relevé dans le bourg et un autre sur le reste du territoire**. Ces derniers ont été réalisés sous la direction du PNR.

L'article L151-19 prévoit que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ou leur restauration.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

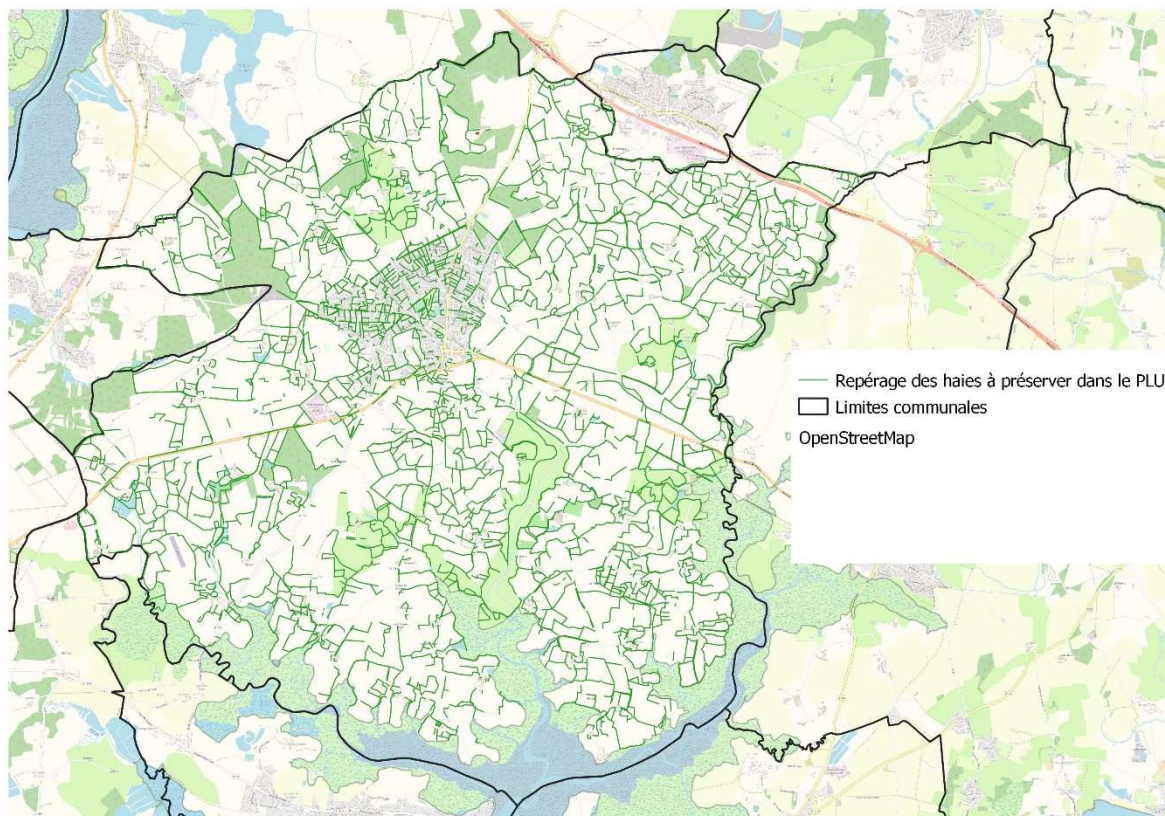
L'article L151-23 prévoit que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

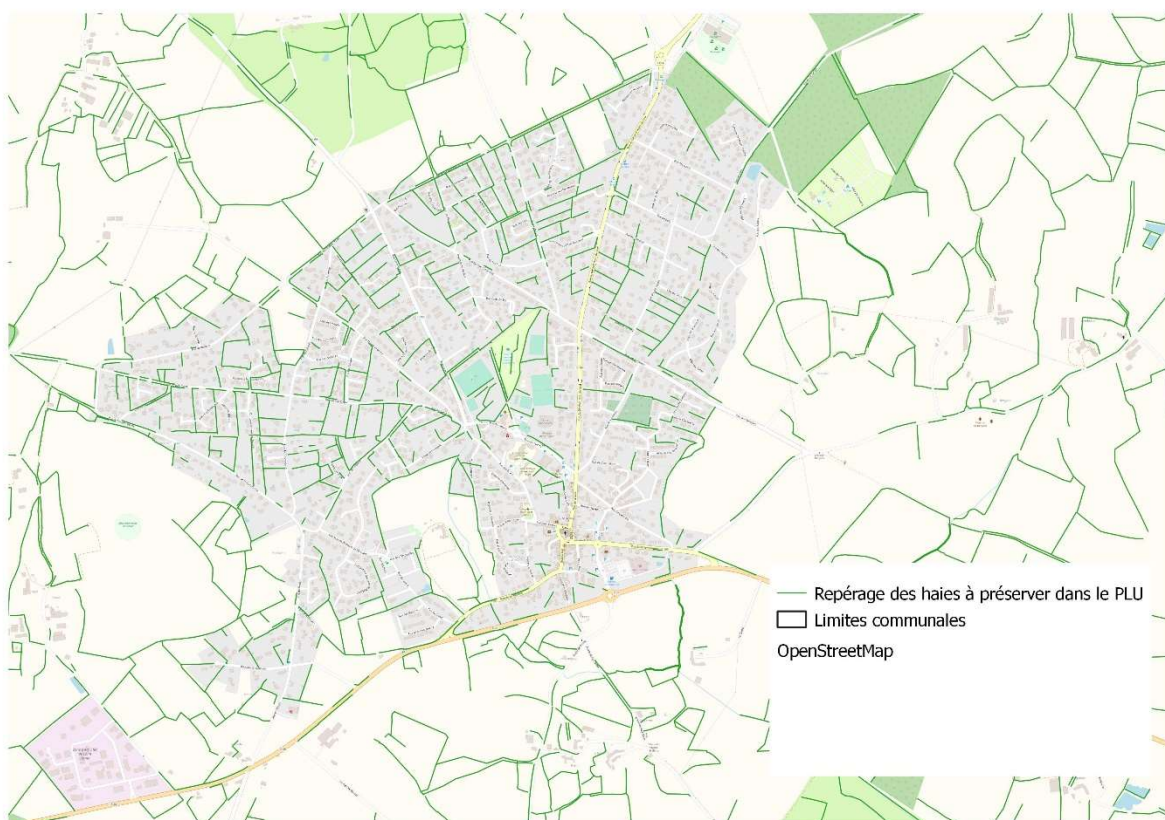
Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.. »

Aperçu de l'inventaire des haies identifiées comme à préserver sur l'ensemble du territoire



Aperçu de l'inventaire des haies identifiées comme à préserver sur le bourg



Ce travail sera complété ultérieurement par la réalisation d'un inventaire des arbres isolés remarquables de la commune qui pourra être intégré au PLU lors d'une prochaine évolution.

Quelle évolution du PLU est envisagée ?

Après une analyse sur le terrain, **la suppression de haies** pourra être prise en compte dans le PLU : le linéaire « haie à conserver » ou « haie à préserver » sera alors retiré.

A l'inverse, **l'ajout de nouvelles haies** « à conserver » ou « à préserver » pourra également être pris en compte dans le PLU. Il s'agira :

- ✓ des haies qui bordent les voies et chemins et présentent un intérêt paysager,
- ✓ des haies qui bordent les cours d'eau et qui présentent un intérêt hydraulique.

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 thématiques

Intégrer dans le PLU la Charte de l'arbre de Surzur

Pourquoi ?

La commune possède un patrimoine arboré de qualité et très diversifié. La coexistence de l'arbre et de l'urbain s'inscrit plus globalement dans la protection du vivant et de la biodiversité sur le territoire communal.

En effet, les arbres sont indispensables à la qualité de vie des Surzurois, à la santé, à la biodiversité, et à la capacité à réagir au réchauffement climatique. De ce fait, la commune a développé ces dernières années une politique en faveur de la nature, et, plus spécifiquement, de l'arbre dans la commune. Cela a commencé avec le recensement des haies et la volonté de mettre à jour les plans du PLU via la présente modification.

En parallèle plusieurs opérations ont été entreprises avec les aménageurs et prévoient la plantation d'arbres supplémentaires d'un diamètre de 10/15 cm dans leur lotissement. Le cahier des charges du marché de voirie à bons de commande prévoit que l'entreprise de travaux publics prenne des mesures claires afin de protéger ces arbres et la plantation d'un arbre par chantier réalisé. Les aménageurs et/ou propriétaires prévoient de planter **deux arbres en compensation des arbres abattus** sur les chantiers ou projets. L'équipe municipale s'est engagée à replanter des arbres fruitiers en suivant les préconisations du PNR.

Cet objectif de valorisation de l'arbre nécessite de mettre en œuvre une stratégie de pérennisation du patrimoine existant d'une part et de développer une stratégie de plantations de nouveaux arbres d'autre part. Toutes les échelles doivent être interrogées, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé du territoire. La pérennité de ce patrimoine passe par sa connaissance, sa protection et sa gestion durable.

Une charte de l'arbre est un document dédié à la gestion de l'arbre, destiné à l'ensemble des acteurs publics et privés mais également aux habitants. Elle est conçue de manière à constituer un support de connaissances et la synthèse des engagements auxquels adhèrent tous les acteurs intervenant sur le territoire communal. Elle a vocation à guider chaque projet dans une perspective d'amélioration et d'harmonisation des pratiques pour protéger, gérer, régénérer et faire connaître le patrimoine arboré de la commune.

L'équipe municipale, les services, le Parc Naturel Régional, ont réfléchi à un projet de charte de l'arbre s'inspirant de ce qu'avait mis en place la ville de Vannes.

La commune a ainsi adopté lors du Conseil Municipal du 4 juillet 2022 sa propre Charte de l'arbre. **Cette dernière est annexée à la présente notice (Voir ANNEXE 1).**

Dans le cadre de cette charte, la commune a fixé un Barème d'Évaluation de la Valeur de l'Arbre (BEVA) :

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. Ce BEVA, a caractère incitatif, a pour objectif principal de sensibiliser les aménageurs publics et privés.

BAREME DE VALEUR DES ARBRES (BEVA) :

La multiplication des 4 indices ci-dessous produit un résultat correspondant sensiblement aux frais de remplacement de l'arbre considéré par un arbre identique, pour autant qu'il se trouve dans le commerce, en même grosseur, y compris les frais de transport et de plantation.

2-1 – Indice selon l'espèce et la variété

Cet indice est basé sur le prix de vente moyen au détail de l'espèce et de la variété concernée appliqué par les pépiniéristes professionnels pour l'année en cours.

La valeur retenue est égale au dixième du prix de vente à l'unité d'un arbre 10/12 (feuillus) ou 150/175 (conifère).

2-2 – Indice selon la valeur esthétique et l'état sanitaire

La valeur de l'arbre est affectée d'un coefficient variant de 1 à 10 en fonction de la beauté, de la vigueur, de l'état sanitaire et de la situation de l'arbre.

10 : sain, vigoureux, solitaire remarquable ;

09 : sain, vigoureux, en groupe de 2 à 5 remarquable ;

08 : sain, vigoureux, en groupe ou en alignement ;

07 : sain, végétation moyenne, solitaire ;

06 : sain, végétation moyenne, en groupe de 2 à 5 ;

05 : sain, végétation moyenne, en groupe ou en alignement ;

04 : peu vigoureux, âgé solitaire ;

03 : peu vigoureux, en groupe ou malformé ;

02 : sans vigueur, malade ;

01 : sans vigueur.

2-3 – Indice selon la situation

Pour des raisons biologiques, les arbres ont plus de valeur en ville qu'en zone rurale. Le développement se trouve perturbé dans les agglomérations en raison du milieu défavorable.

L'indice est de : 10 au sein des zones Ua du PLU

08 au sein des zones Ub et Uc du PLU de la commune de Surzur

06 en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune de Surzur

2-4 - Dimension

La dimension des arbres est donnée par leur circonférence en centimètre à 1 m du sol. L'indice exprime l'augmentation de la valeur en fonction de l'âge, mais tient compte de la diminution des chances de survie pour les arbres les plus âgés.

Dimension (cm)	Indice	Dimension (cm)	Indice	Dimension (cm)	Indice
10 à 14	0,5	140	14	340	27
15 à 22	0,8	150	15	360	28
23 à 30	1	160	16	380	29
40	1,4	170	17	400	30
50	2	180	18	420	31
60	2,8	190	19	440	32
70	3,8	200	20	460	33
80	5	220	21	480	34
90	6,4	240	22	500	35
100	8	260	23	600	40
110	9,5	280	24	700	45
120	11	300	25		
130	12,5	320	26		

Quelle évolution du PLU est envisagée ?

Il s'agit :

- **D'intégrer un nouveau paragraphe dans les Dispositions Communes à toutes les zones du règlement écrit au : « TITRE 7 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE ».**
 - ➔ Le nouveau paragraphe s'intitulera : « **Charte de l'arbre** ». Il présentera succinctement les objectifs de La Charte de l'arbre et le Barème d'Evaluation de la Valeur de l'Arbre (BEVA).
- **De créer une nouvelle annexe au règlement écrit appelée « Charte de l'arbre »**

MIEUX PRESERVER LES ZONES HUMIDES

L'inventaire des zones humides existant dans le document d'urbanisme date de 2010. **Il n'est pas remis en question.** Depuis, le Grenelle de l'environnement et deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) qui concernent chacun une partie du territoire communal ont été réalisés :

- ✓ Le SAGE Vilaine
- ✓ Le SAGE Golfe du Morbihan / Ria d'Étel.

Les critères d'identification des zones humides ainsi ont évolué.

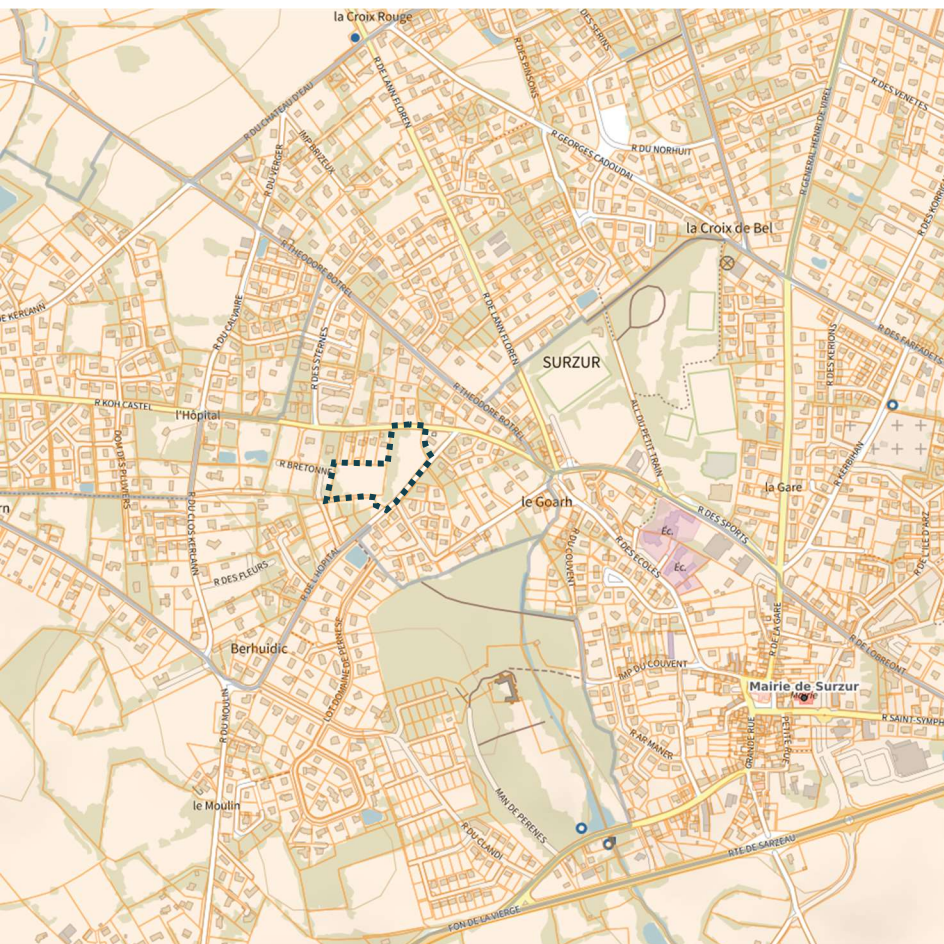
Avant d'engager une procédure de révision ou de mise en compatibilité du PLU de Surzur visant à actualiser l'inventaire de 2010 sur la base des préconisations des deux SAGEs, **la commune souhaite préserver immédiatement de toute artificialisation une zone humide qui s'avère être un secteur-clé pour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

La gestion des eaux pluviales et la protection des territoires contre les inondations sont une des priorités de la politique publique de la commune. Les milieux humides, qui jouent un rôle tampon, régulent les débits hydrauliques et atténuent les flux de pollution.

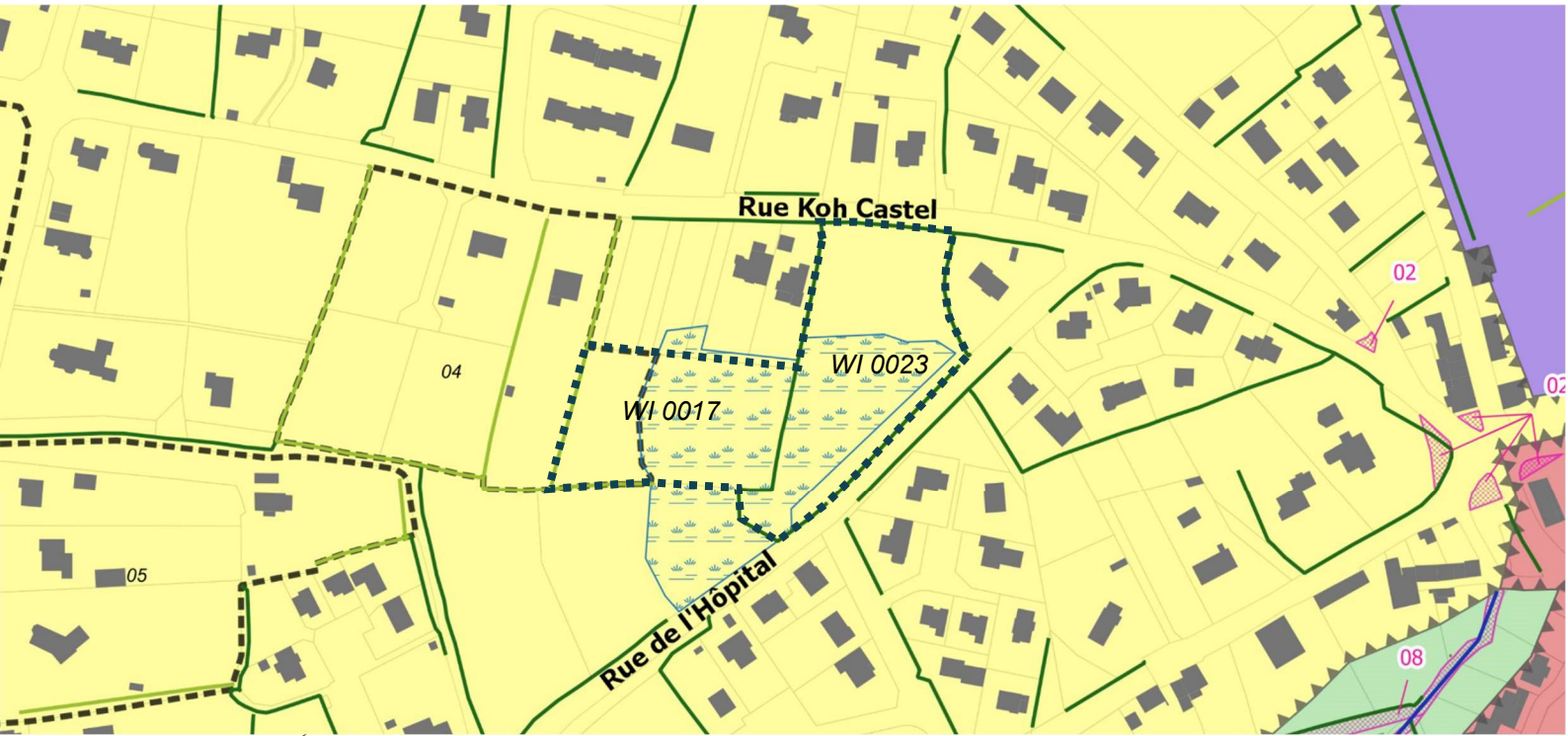
Il s'agit des **parcelles WI n°0017 et n°0023** identifiées au PLU en zone Uc, bénéficiant d'une « trame « zone humide » sur la base de l'inventaire réalisé en 2010 et situées au sein de secteurs pavillonnaires. La commune souhaite afficher leur caractère inconstructible strict (interdiction de tout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



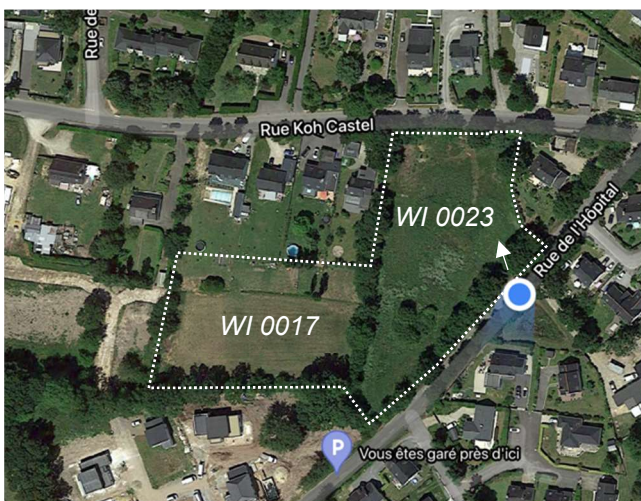
Localisation des parcelles concernées par la modification du PLU :



Zonage Uc des parcelles concernées et aplat « zones humides » (extrait du règlement graphique) :



Vue sur la parcelle WI 0023



Quelle évolution du PLU est envisagée ?

Il est proposé d'intégrer ces parcelles au sein d'un sous-secteur dédié **Nzh**. Ces parcelles seront également couvertes par un **nouvel emplacement réservé** créé au titre de l'alinéa 3° de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ayant pour objet « **Espace nécessaire aux continuités écologiques** ».

Cette évolution constitue la première étape de la mise à jour de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau qui sera initiée sur l'ensemble du territoire communal en 2022.

MIEUX PRESERVER LES COURS D'EAU

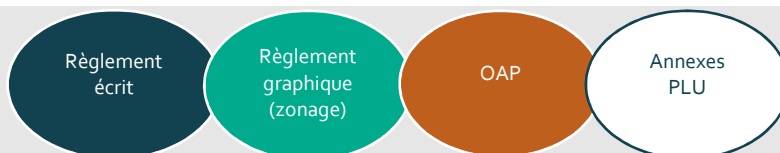
La commune souhaite **augmenter la marge de recul des constructions depuis les rives du ruisseau présent en zone 2AUa de la Lande de la Grée, à l'Est du bourg.**

La marge de recul actuelle de 20m sera désormais de 35 m. Le règlement graphique sera modifié en ce sens.

Cette évolution intervient suite à la mise en œuvre de plusieurs recours gracieux.

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 du règlement écrit

« Mieux préserver le bocage et l'arbre » :

Il s'agit :

- **D'intégrer un nouveau paragraphe dans les Dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit au : « TITRE 7 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE ».**
 - ➔ Le nouveau paragraphe s'intitulera : « Charte de l'arbre ». Il présentera succinctement les objectifs de La Charte de l'arbre et le Barème d'Evaluation de la Valeur de l'Arbre (BEVA).
- **De créer une nouvelle annexe au règlement écrit appelée « Charte de l'arbre »**

Présentation du règlement écrit modifié :

*Les évolutions du règlement écrit sont identifiées **en rouge** ci-après.*

Modification des Dispositions Communes à toutes les zones

TITRE 7 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE.

Charte de l'arbre

La commune possède un patrimoine arboré de qualité et très diversifié. La coexistence de l'arbre et de l'urbain s'inscrit plus globalement dans la protection du vivant et de la biodiversité sur le territoire communal.

En effet, les arbres sont indispensables à la qualité de vie des Surzurois, à la santé, à la biodiversité, et à la capacité à réagir au réchauffement climatique. De ce fait, la commune a développé ces dernières années une politique en faveur de la nature, et, plus spécifiquement, de l'arbre dans la commune.

La commune a ainsi adopté lors du Conseil Municipal du 4 juillet 2022 une Charte de l'arbre. Cette dernière est annexée au présent règlement.

BAREME DE VALEUR DES ARBRES

La multiplication des 4 indices ci-dessous produit un résultat correspondant sensiblement aux frais de remplacement de l'arbre considéré par un arbre identique, pour autant qu'il se trouve dans le commerce, en même grosseur, y compris les frais de transport et de plantation.

2-1 – Indice selon l'espèce et la variété

Cet indice est basé sur le prix de vente moyen au détail de l'espèce et de la variété concernée appliqué par les pépiniéristes professionnels pour l'année en cours.

La valeur retenue est égale au dixième du prix de vente à l'unité d'un arbre 10/12 (feuillus) ou 150/175 (conifère).

2-2 – Indice selon la valeur esthétique et l'état sanitaire

La valeur de l'arbre est affectée d'un coefficient variant de 1 à 10 en fonction de la beauté, de la vigueur, de l'état sanitaire et de la situation de l'arbre.

10 : sain, vigoureux, solitaire remarquable ;

09 : sain, vigoureux, en groupe de 2 à 5 remarquable ;
 08 : sain, vigoureux, en groupe ou en alignement ;
 07 : sain, végétation moyenne, solitaire ;
 06 : sain, végétation moyenne, en groupe de 2 à 5 ;
 05 : sain, végétation moyenne, en groupe ou en alignement ;
 04 : peu vigoureux, âgé solitaire ;
 03 : peu vigoureux, en groupe ou malformé ;
 02 : sans vigueur, malade ;
 01 : sans vigueur.

2-3 – Indice selon la situation

Pour des raisons biologiques, les arbres ont plus de valeur en ville qu'en zone rurale. Le développement se trouve perturbé dans les agglomérations en raison du milieu défavorable.

L'indice est de : 10 au sein des zones Ua du PLU

08 au sein des zones Ub et Uc du PLU de la commune de Surzur

06 en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune de Surzur

2-4 - Dimension

La dimension des arbres est donnée par leur circonférence en centimètre à 1 m du sol. L'indice exprime l'augmentation de la valeur en fonction de l'âge, mais tient compte de la diminution des chances de survie pour les arbres les plus âgés.

Dimension (cm)	Indice	Dimension (cm)	Indice	Dimension (cm)	Indice
10 à 14	0,5	140	14	340	27
15 à 22	0,8	150	15	360	28
23 à 30	1	160	16	380	29
40	1,4	170	17	400	30
50	2	180	18	420	31
60	2,8	190	19	440	32
70	3,8	200	20	460	33
80	5	220	21	480	34
90	6,4	240	22	500	35
100	8	260	23	600	40
110	9,5	280	24	700	45
120	11	300	25		
130	12,5	320	26		

Éléments du paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du Code de l'urbanisme)

⋮

Tous travaux sur des éléments identifiés aux planches graphiques comme participant aux continuités écologiques sont soumis à déclaration préalable. Les dispositions s'appliquant à ces éléments sont détaillées ci-après.

Ces éléments sont cartographiés sur les planches du règlement graphique. Les éléments ci-dessous définissent les possibilités d'aménagement liés à ces éléments, préservés au titre des éléments du paysage (L151-23 du code de l'urbanisme).

- **Les haies :**

L'intérêt des haies : une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents ;
- Un intérêt pour l'eau pluviale ;
- Un lieu de vie ;
- Un paysage ;

Principes de préservation à respecter : si la haie est cartographiée sur les planches du règlement écrit, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- 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. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,).

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la replantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

NB : une partie des linéaires bocagers situés dans le bourg sont protégés par des orientations d'aménagement et de programmation et non au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Se référer au titre 21 des présentes dispositions générales ainsi qu'au document des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.

(...)

« Mieux préserver les zones humides » :

- Création d'un règlement pour le nouveau sous-secteur **Nzh**

Présentation du règlement écrit modifié :

*Les évolutions du règlement écrit sont identifiées **en rouge** ci-après.*

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N

Secteurs de la commune destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétiques, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Na : Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

Nf : Massifs boisés concernés par un plan de gestion

Npv : secteur destiné à la production d'énergie solaire

Nds : Espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des

équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L121-23 à L121-25 et R121-4 du code de l'urbanisme).

Nzh : secteur de préservation stricte des zones humides pour la régulation des eaux pluviales.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 13 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

Certains terrains peuvent être concernés par la présence de zones humides répertoriées aux planches graphiques du présent règlement. Le titre 7 des dispositions générales du présent règlement donne les prescriptions concernant ces zones.

Certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial peuvent être concernés par des prescriptions architecturales spécifiques, dont les dispositions sont données au titre 7 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article zone N - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Les zones N ont pour vocation de préserver les éléments de la trame verte et bleue et les paysages du territoire.

Elles sont dédiées aux occupations du sol relevant des sous-destinations suivantes (telles que définies aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme) :

- Exploitations agricoles, forestières ou aquacoles ;
- Habitat ;
- Equipements publics d'intérêt collectif.

Article zone N - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ;
- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- L'implantation d'éoliennes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - ✓ Tout remblaiement, comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - ✓ La destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,

Sauf en secteur Npv :

- L'installation de champs photovoltaïques ;

En secteur Nzh :

- Toutes les constructions et occupations du sol à l'exception :
 - ✓ Des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) définis par la nomenclature établie à l'article R214-1 du code de l'environnement et dûment autorisé par le Préfet en adéquation avec les dispositions du SDAGE et du SAGE
 - ✓ Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides ;
 - ✓ Des aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement, tant paysagère qu'écologique

Dans les communes littorales, en dehors des espaces proches du rivage, les constructions ou installations liées aux activités agricoles et forestières peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet après avis de la CDNPS (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages) et de la CDPENAF.

En tous secteurs :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore, ...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteurs Na :

- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : Le permis de construire pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDNPS.
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- ✓ de respecter les seuils suivants :
 - pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30m² à la date d'approbation du présent PLU : pas de possibilité d'extension
 - pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 30m² et 130m² à la date d'approbation du présent PLU : l'extension ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante et sans pouvoir dépasser 130m² d'emprise au sol total (construction existante + extension)
 - pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 130m² à la date d'approbation du présent PLU : pas de possibilité d'extension
 - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau
 - ✓ de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- La construction de deux annexes peut être autorisée aux conditions suivantes :
- ✓ que l'emprise au sol totale de ces annexes ne dépasse pas 50m² ;
 - ✓ que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance n'excédant pas 20m de la construction principale ;
 - ✓ que leur hauteur soit limitée à 4,00m au point le plus haut ;
 - ✓ qu'elle ne crée pas de logement nouveau
 - ✓ qu'elle respecte les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;

En secteur Nf :

Les constructions et installations relevant de la sous-destination « exploitation forestière » sous réserve:

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière ;
- ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau (telles que stations et équipement de pompage) ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydrauliques, élevage extensif, cultures, ...), sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

En secteur Npv :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire (centrale photovoltaïque).

En secteurs Nds :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.
- Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur

réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. »

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - ✓ A la sécurité maritime et aérienne,
 - ✓ A la défense nationale,
 - ✓ A la sécurité civile,
 - ✓ Au fonctionnement des aéroports,
 - ✓ Au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 - ✓ Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application de l'article L121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'Energie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leur jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
- Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé ;
- En application de l'article L121-26 du code de l'urbanisme, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement
- En application de l'article L121-24 du code de l'urbanisme, des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public :
 - ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à

la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- ✓ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).

Article zone N - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

NON MODIFIEE

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

NON MODIFIEE

Evolution du règlement graphique

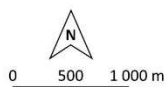
Mieux préserver le bocage :

- Ce souhait entraîne une évolution qui couvre l'ensemble du règlement graphique. Afin de visualiser cette dernière, est présenté ci-après des extraits du règlement graphique selon le principe Avant / Après.

Avant modification

Linéaire total des haies préservés à ce jour dans le PLU en vigueur :

- 450,035 km au titre des haies à conserver pour leur intérêt hydraulique (L151-23 du code de l'urbanisme)
- 6,118 km au titre des haies à préserver (OAP thématique).



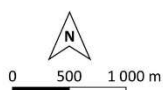
Gestion des linéaires de haies

- Haie à conserver (L151-23 du CU)
- Haie à préserver (OAP thématiques)

Après modification

Linéaire total des haies préservés dans le PLU avec cette modification :

- 453,741 km au titre des haies à conserver pour leur intérêt hydraulique (L151-23 du code de l'urbanisme)
- 6,096 km au titre des haies à préserver pour leur intérêt paysager (L151-19 du code de l'urbanisme) via une OAP thématique.

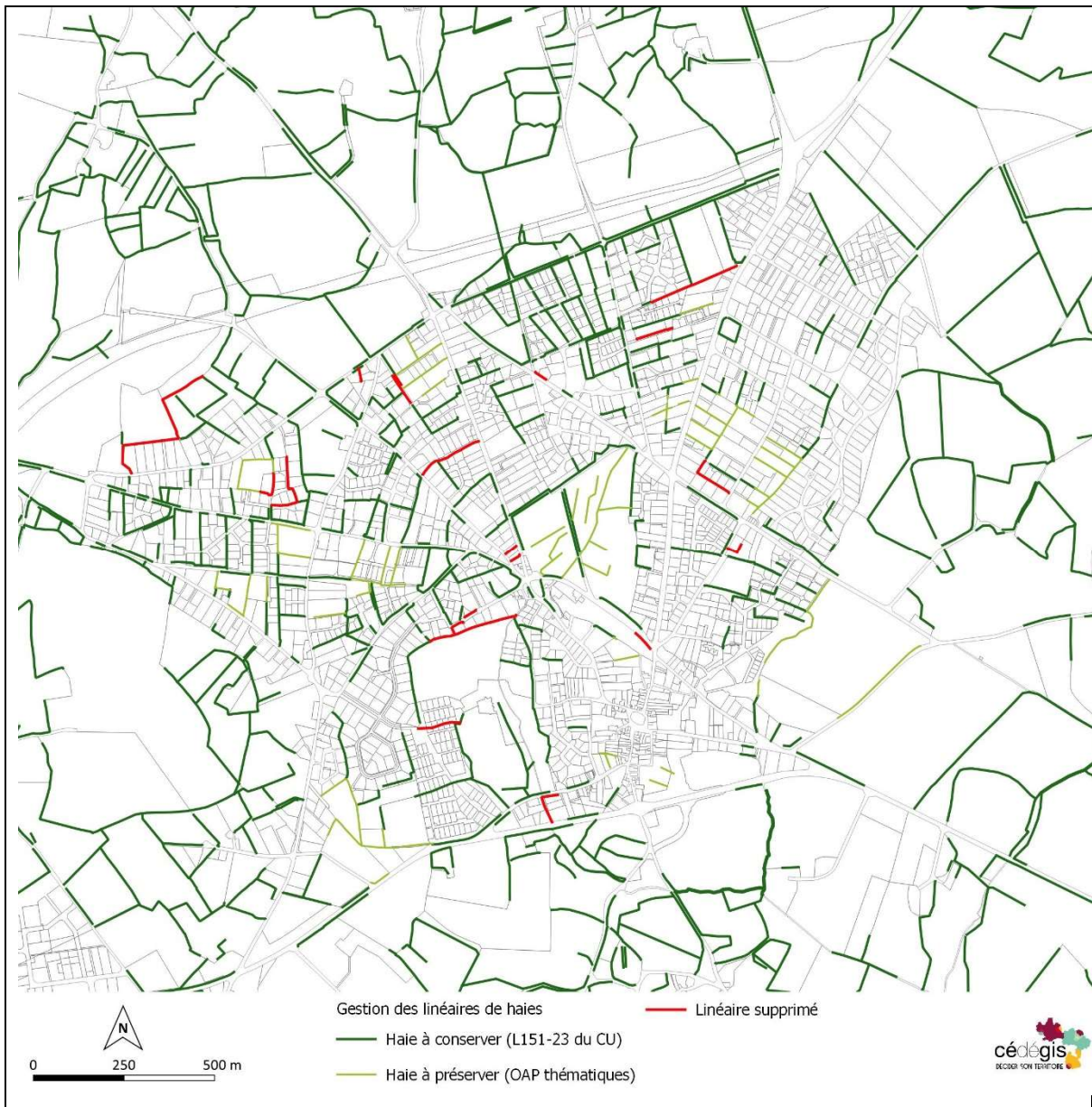


Gestion des linéaires de haies

— Haie à conserver (L151-23 du CU)

— Haie à préserver (OAP thématiques)

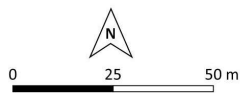
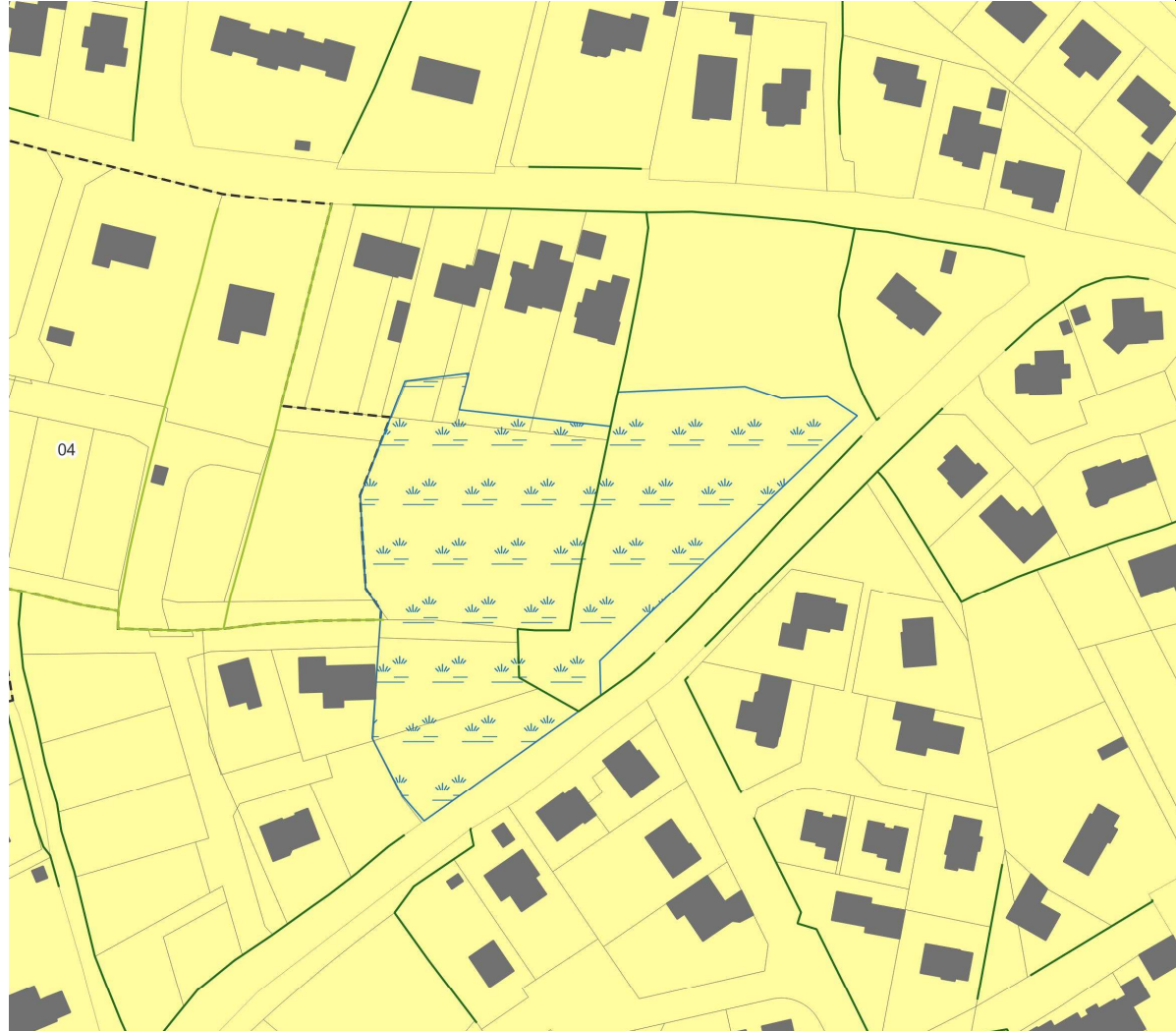
— Linéaire supprimé



Mieux préserver les zones humides :

- Création d'un nouveau sous-secteur **Nzh** couvrant les parcelles WI 00017 et WI 00023.
- La trame zone humide apposée sur ces parcelles demeurera sur le règlement graphique afin de visualiser son périmètre.

Avant modification



Uc : Tissu urbain pavillonnaire à densifier

Haie à conserver (L151-23 du CU)

Haie à préserver (OAP thématiques)

Zone humide à préserver

Secteur soumis à OAP sectorielle

Secteur soumis à OAP 'densité de logements'

Après modification

Surface nouvelle zone Nzh identifiée en bleue ci-dessous = 1 ha



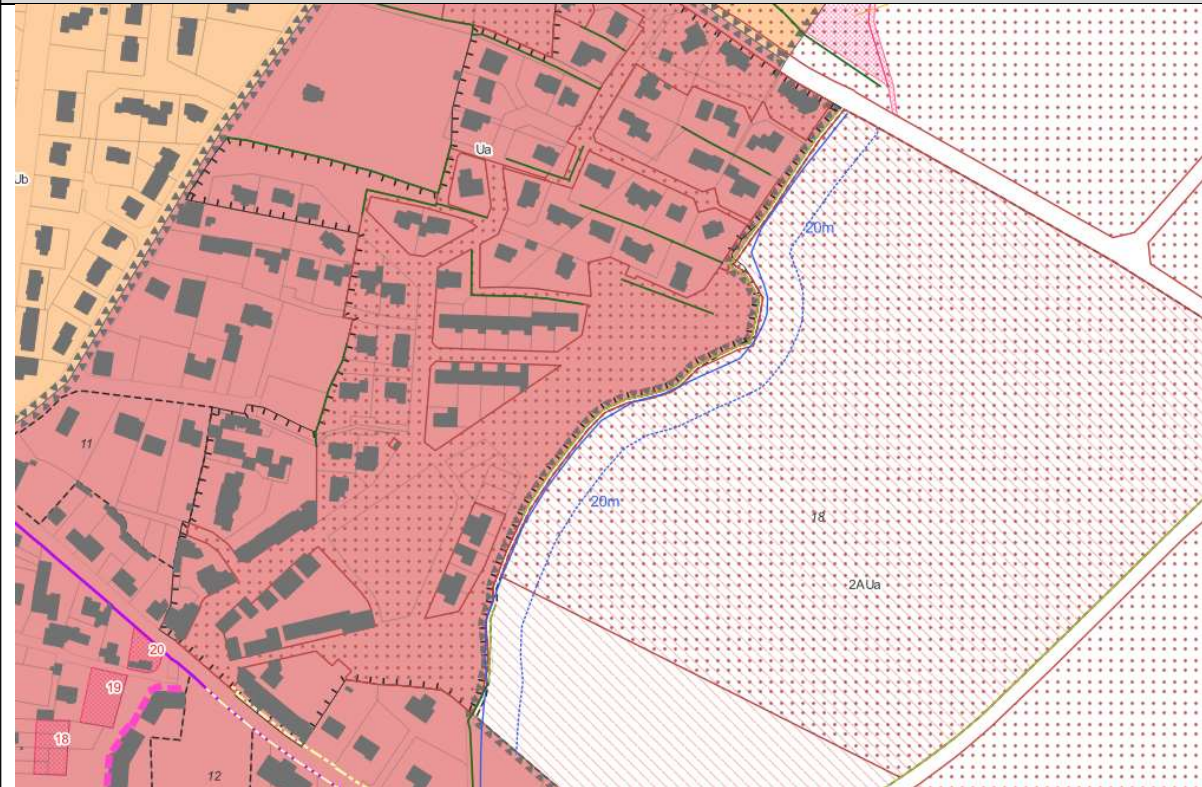
Uc : Tissu urbain pavillonnaire à densifier Nzh : Secteur de préservation stricte des zones humides pour la régulation des eaux pluviales



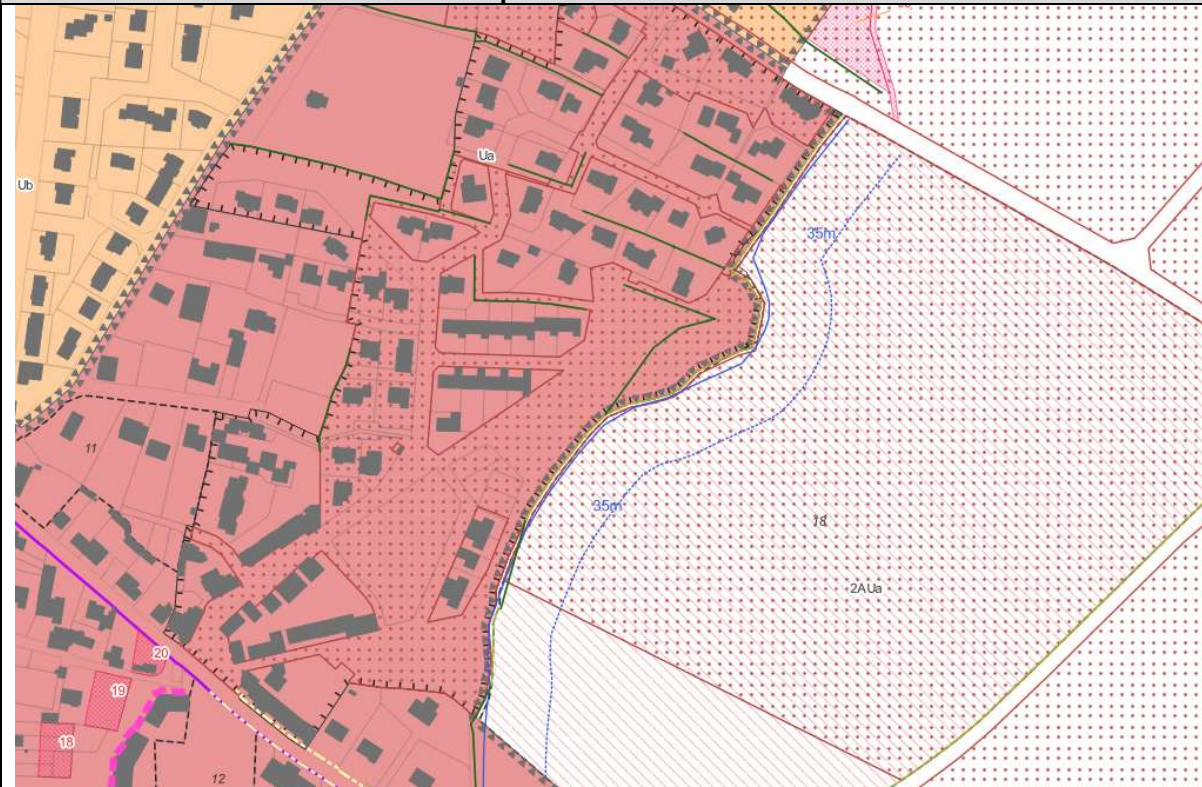
Mieux préserver les cours d'eau

- Augmentation de la marge de recul de **20m à 35m** au sein de la zone **2AUa**

Avant modification



Après modification



Evolution des OAP

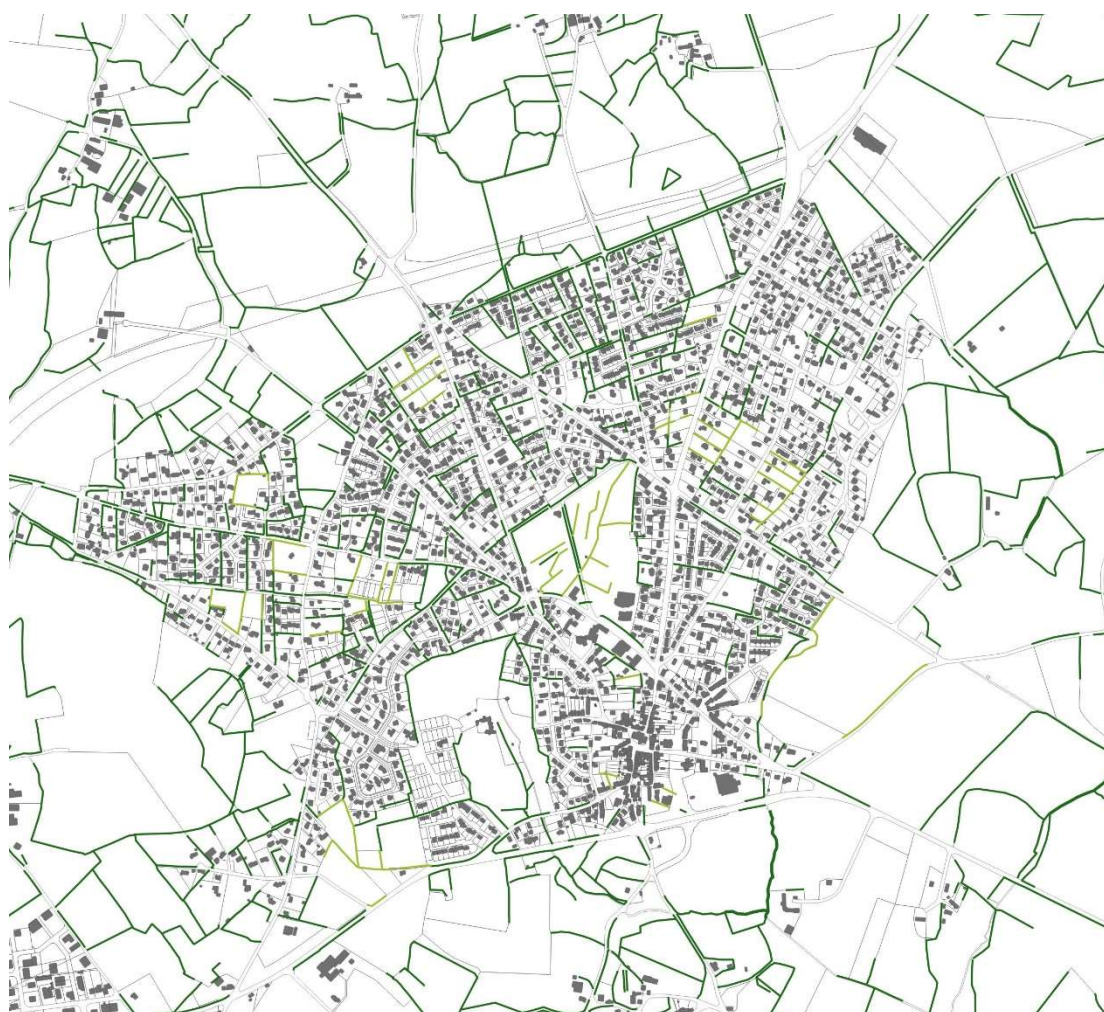
Mieux préserver le bocage :

- **Modification du plan de l'OAP thématique « Bocage »** concernant le plan présenté afin d'assurer la cohérence avec le nouvel inventaire intégré au règlement graphique.

Avant modification



Après modification (le plan de l'OAP doit être modifié)



Gestion des linéaires de haies

- Haie à conserver (L151-23 du CU)
- Haie à préserver (OAP thématiques)



Mieux préserver les zones humides :

- Pas d'évolution des OAP.

Evolution 2 : Faire évoluer les règles de construction en zones A et N

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

Cette évolution est proposée par la commune afin, d'une part, de **préserver et valoriser le patrimoine bâti agricole en pierres**, et d'autre part, de **mieux encadrer la construction d'annexes d'habitation** en zones A et N afin de préserver l'environnement naturel et rural de qualité de la commune.

La commune souhaite :

AJOUTER DE NOUVEAUX BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

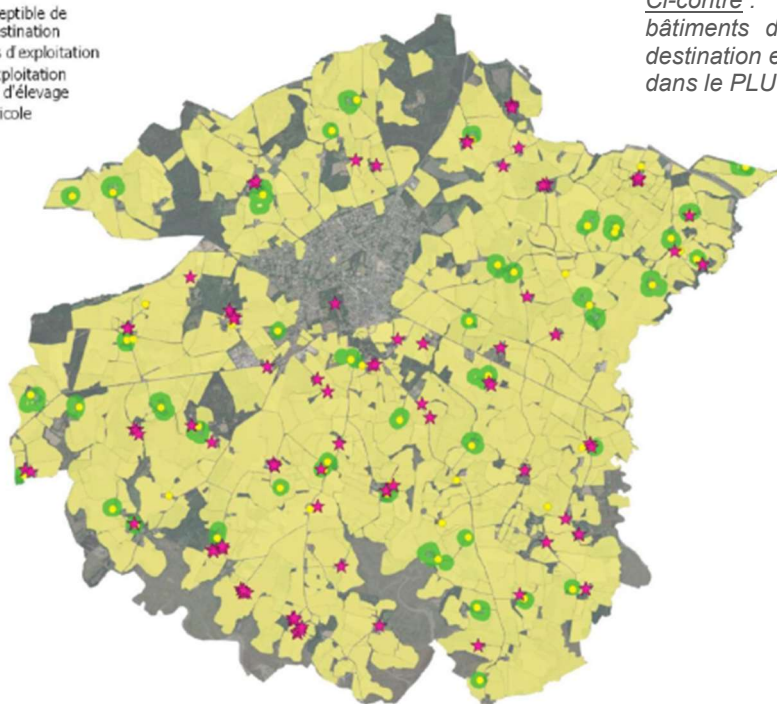
Méthodologie

Il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles désaffectés dont le changement de destination serait autorisé au titre de l'alinéa 2° de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. **17 bâtiments sont concernés**. Actuellement la commune compte **91** bâtiments dont ce changement est autorisé. Ils sont identifiés via un symbole étoilé sur le règlement graphique. Il s'agit de granges ou d'anciens corps de ferme.

L'alinéa 2° de l'article L151-11 prévoit que :

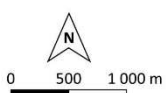
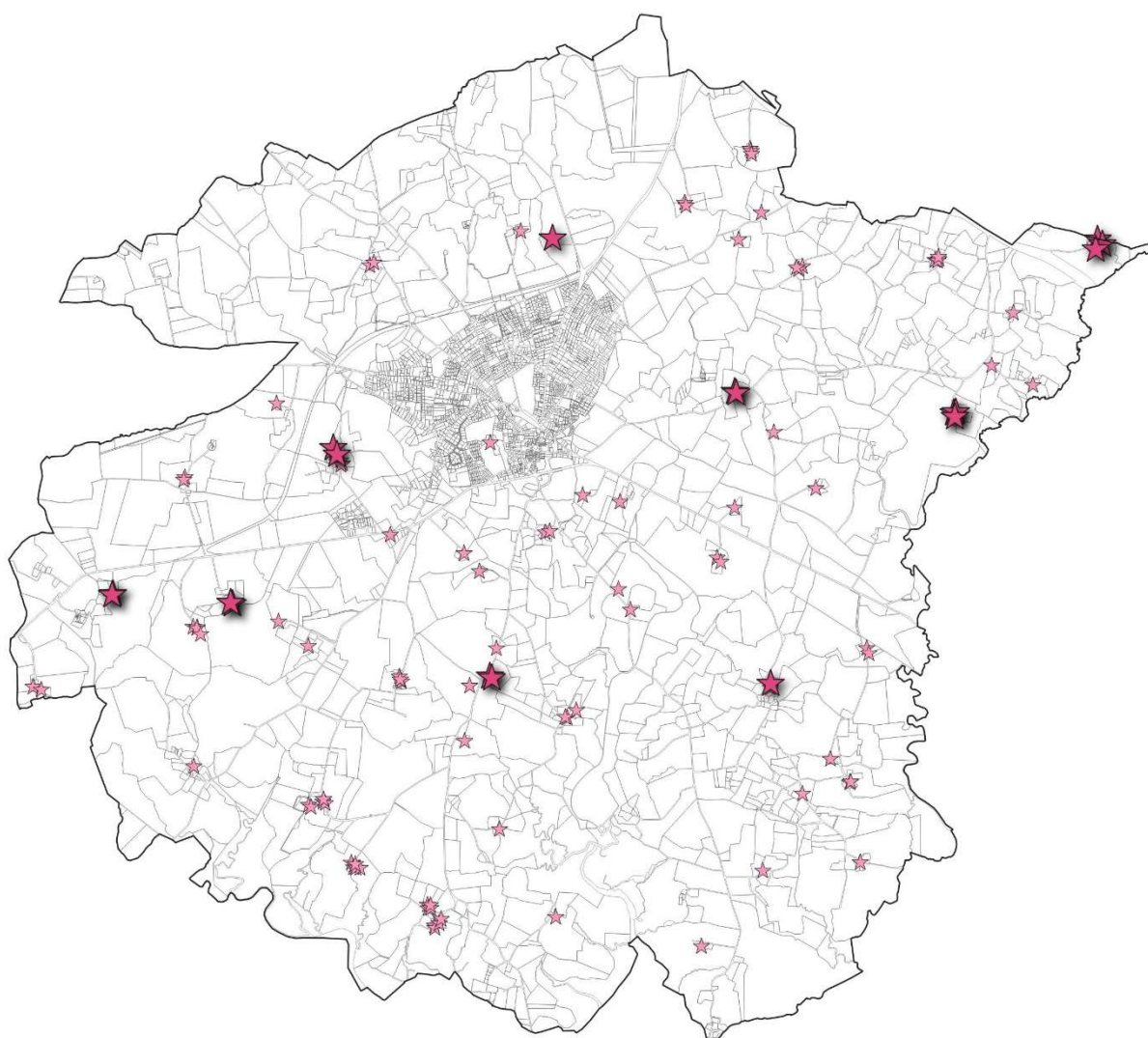
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

- ★ Bâtiment susceptible de changer de destination
- Sièges et sites d'exploitation
- Périmètre d'exploitation des bâtiments d'élevage
- Parcelle agricole



Ci-contre : Localisation des bâtiments dont le changement de destination est autorisé actuellement dans le PLU (étoiles rouge)

Localisation des bâtiments actuels et futurs dont le changement de destination sera autorisé :



- ★ Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU) identifié dans le PLU en vigueur
- ★ Nouveau bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU) identifié dans le projet de PLU



Les critères qui ont permis la détermination des bâtiments sélectionnés sont les suivants :

- Bâtiment dont la réhabilitation pour l'accueil d'un logement n'engendrera aucune gêne à l'activité agricole.

Certains bâtiments sont situés dans des périmètres sanitaires agricoles. Ils ont été étoilés car sont la propriété de l'exploitant agricole concerné et constituent un linéaire bâti de qualité qu'il serait préjudiciable de laisser dépérir dans un contexte de sobriété foncière.

Il s'agit notamment des bâtiments situés au sein du lieu-dit Quiris. Les bâtiments concernés sont indiqués « Oui » dans l'extrait aérien ci-dessous. Ils ont fait l'objet d'un incendie et restent pourtant en état d'être réhabilités.

Ils sont au centre du lieu-dit et leur délaissement marquerait la fin du tissu ancien de ce dernier.



- Bâtiment ayant une destination agricole (les annexes à des habitations n'ont pas besoin d'être étoilées pour être réhabilitées).
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial (pierres généralement)
- Bâtiment en bon état pouvant être réhabilité (les ruines ou les bâtiments dont l'état de délabrement est avancé n'ont pas été retenus)
- Bâtiment présentant une surface d'au moins 50 m² d'emprise au sol
- Bâtiment présentant un accès sécurisé (pas d'Etoilage pour les bâtiments dont l'accès est situé par exemple dans un virage sans visibilité)

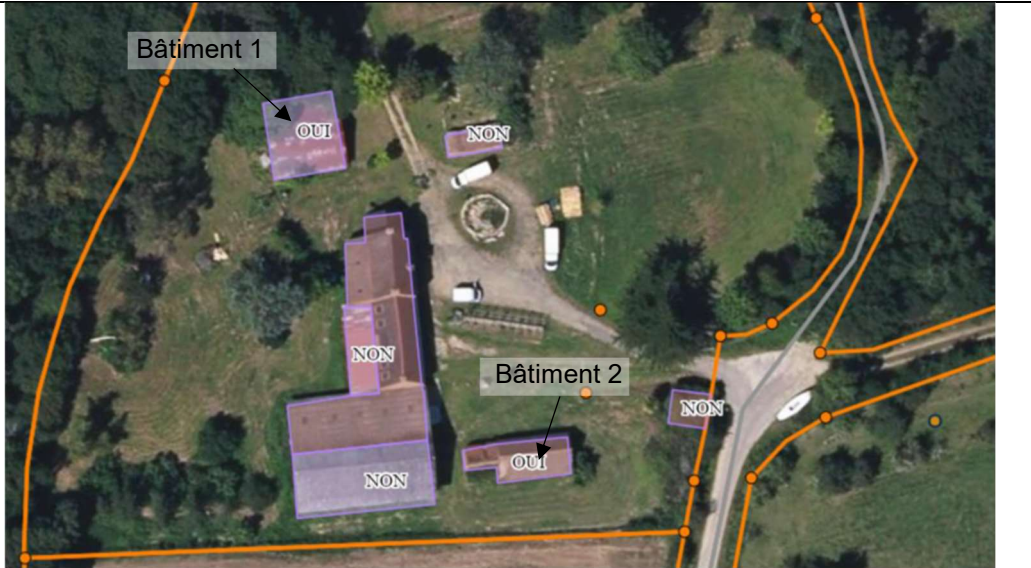

Il est nécessaire de préciser que l'identification sur le règlement graphique d'un bâtiment n'entraîne pas de plein droit son changement de destination. Tout projet devra, pour être réalisé, recevoir un **avis conforme** de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lorsque le bâtiment est en zone A du PLU, ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) lorsque le bâtiment est en zone N du PLU.



Chaque nouveau bâtiment dont la commune souhaite autoriser le changement de destination a fait l'objet d'une fiche.

Les voici toutes présentées ci-après.

Présentation des bâtiments concernés

2 bâtiments – Lieu-dit Borne (parcelle WE16)

<p>Situation des 2 bâtiments concernés</p>	
<p>Bâtiment 1</p>	<p>Etat délabré mais pouvant être réhabilité. Villes pierres</p> 

<p>Bâtiment 2</p>	<p>Etat correct. Pierres sous l'enduit.</p> 
<p>Extrait zonage</p>	 <ul style="list-style-type: none"> — Marge de recul inconstructible des routes départementales — Marge de recul inconstructible du cours d'eau du Labréont — Cours d'eau à protéger (L151-23 du CU) — Haie à conserver (L151-23 du CU) — Haie à préserver (OAP thématiques) — Préservation de l'entrée de ville Est — Préservation du patrimoine architectural du centre bourg ••••• Servitude de localisation pour la réalisation d'une liaison douce (L151-41 du CU) ••••• Servitude de localisation pour la réalisation d'une voie motorisée (L151-41 du CU) * Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU) ◆ Bâti remarquable protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▲ Petit Patrimoine protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▨ Zones soumises au risque de submersion marine ▨ Périimètre de protection de captage d'eau potable - protection éloignée ▨ Périimètre de protection de captage d'eau potable - protection rapprochée ▨ Périimètre de protection des sites archéologiques
<p>Caractéristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Présentent une qualité patrimoniale - Situés à proximité d'une exploitation agricole mais n'occasionnera aucune gêne à l'activité. Le propriétaire du bâtiment est actuellement l'exploitant. - Absence de bâtiment d'élevage dans un périmètre de 100m du bâtiment - Absence de risques majeurs identifiés. Toutefois le secteur est identifié pour le risque « retrait des argiles ». - Réseaux (eau potable, électricité) à proximité - Accès par la voirie existante permettant une desserte satisfaisante de la construction

2 bâtiments – Lieu-dit Kervoren (parcelle WA67)

Situation du bâtiment



Bâtiment 1

Etat correct – Ancienne étable



Bâtiment 2



Extrait zonage






- Marge de recul inconstructible des routes départementales
- Marge de recul inconstructible du cours d'eau du Lobréont
- Cours d'eau à protéger (L151-23 du CU)
- Haie à conserver (L151-23 du CU)
- Haie à préserver (OAP thématiques)
- Préservation de l'entrée de ville Est
- Préservation du patrimoine architectural du centre bourg
- Servitude de localisation pour la réalisation d'une liaison douce (L151-41 du CU)
- Servitude de localisation pour la réalisation d'une voie motorisée (L151-41 du CU)
- * Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU)
- ◆ Bâti remarquable protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU)
- ▲ Petit Patrimoine protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU)
- Zones soumises au risque de submersion marine
- Périimètre de protection de captage d'eau potable - protection éloignée
- Périimètre de protection de captage d'eau potable - protection rapprochée
- Périimètre de protection des sites archéologiques

Caractéristiques des 2 bâtiments

- Présentent une qualité patrimoniale avérée (pierres)
- Situés à proximité d'une exploitation agricole mais n'occasionnera aucune gêne à l'activité. Le propriétaire du bâtiment est actuellement l'exploitant.
- Absence de bâtiment d'élevage actif dans un périmètre de 100m du bâtiment (l'activité a cessé)
- Absence de risques majeurs identifiés. Toutefois le secteur est identifié pour le risque « retrait des argiles » et au sein de la zone conchylicole de dégagement.
- Réseaux (eau potable, électricité) à proximité
- Accès par la voirie existante permettant une desserte satisfaisante de la construction

3 bâtiments – Lieu-dit Quiris (parcelles ZO10, ZO09)

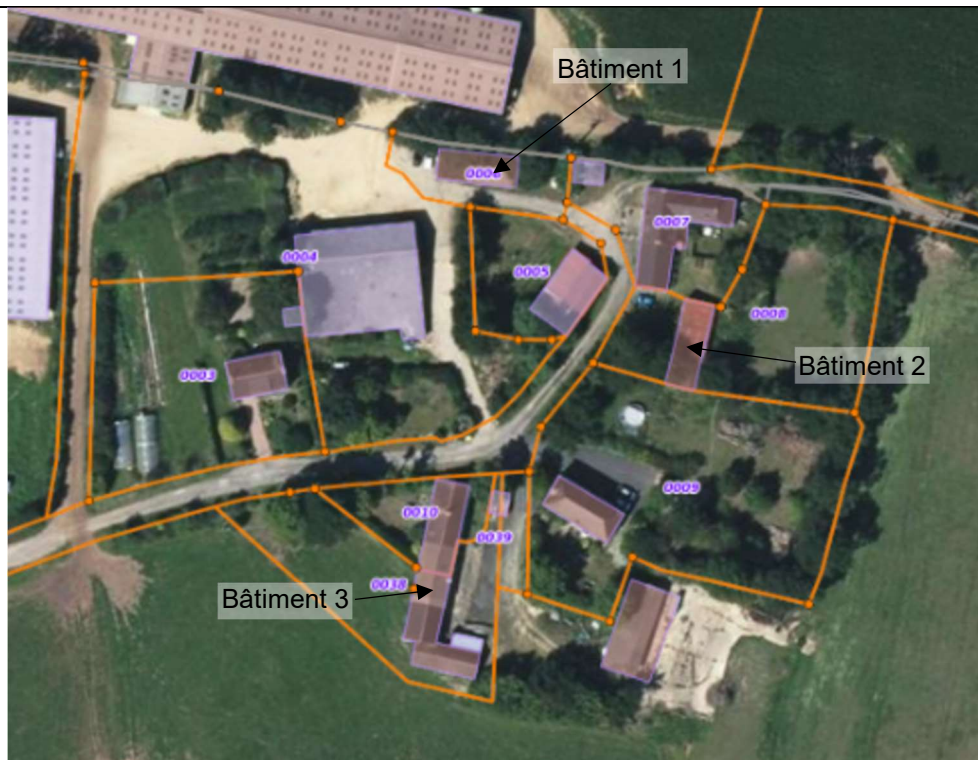
<p>Situation des 3 bâtiments concernés</p>	
<p>Bâtiment 1</p>	<p>Bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre récent.</p>

<p>Bâtiment 2</p>	<p>Etat délabré dû à un sinistre récent mais fait partie d'un ensemble bâti intéressant en pierres à rénover.</p> 
<p>Bâtiment 3</p>	<p>Etat correct. Situé en continuité du bâtiment 1. Fait partie d'un ensemble bâti intéressant en pierres à rénover.</p> 
<p>Extrait zonage</p>	 <p>Quiris</p> <ul style="list-style-type: none"> — Marge de recul inconstructible des routes départementales — Marge de recul inconstructible du cours d'eau du Labréont — Cours d'eau à protéger (L151-23 du CU) — Haie à conserver (L151-23 du CU) — Haie à préserver (OAP thématiques) — Préservation de l'entrée de ville Est — Préservation du patrimoine architectural du centre bourg ••••• Servitude de localisation pour la réalisation d'une liaison douce (L151-41 du CU) ••••• Servitude de localisation pour la réalisation d'une voie motorisée (L151-41 du CU) * Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU) ◆ Bâti remarquable protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▲ Petit Patrimoine protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▨ Zones soumises au risque de submersion marine ▨ Périmètre de protection de captage d'eau potable - protection éloignée ▨ Périmètre de protection de captage d'eau potable - protection rapprochée ▨ Périmètre de protection des sites archéologiques

Caractéristiques des 3 bâtiments	<ul style="list-style-type: none">- Les 3 bâtiments présentent une qualité patrimoniale (pierres)- Situés à proximité d'une exploitation agricole mais n'occasionnera aucune gêne à l'activité. Le propriétaire des bâtiments est actuellement l'exploitant.- Un ancien poulailler à moins de 100m mais n'est plus en activité.- Absence de risques majeurs identifiés.- Réseaux (eau potable, électricité) à proximité- Accès par la voirie existante permettant une desserte satisfaisante de la construction
----------------------------------	--

3 bâtiments – Lieu-dit Sule (parcelles ZM06, ZM08, ZM38 et partie de ZM10)




Situation des 3 bâtiments concernés





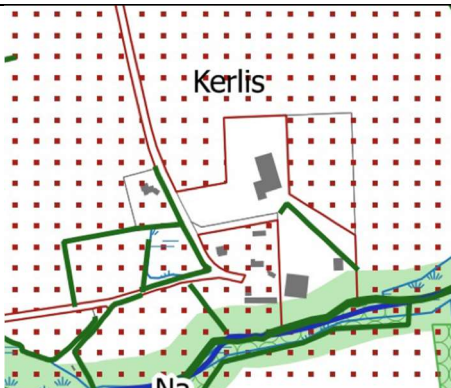
Bâtiment 1

Bon état. Ancienne bâtisse agricole.
Sert actuellement de bureau agricole.






<p>Bâtiment 2</p>	<p>Etat correct. Ancienne étable. Le bâtiment est sain. Les poutres sont encore présentes. Le toit dispose d'une charpente.</p> 
<p>Bâtiment 3</p>	<p>Bon état. Ancienne bâtisse agricole qui sert de stockage aujourd'hui.</p> 
<p>Extrait zonage</p>	 <ul style="list-style-type: none"> — Marge de recul inconstructible des routes départementales — Marge de recul inconstructible du cours d'eau du Labréont — Cours d'eau à protéger (L151-23 du CU) — Haie à conserver (L151-23 du CU) — Haie à préserver (OAP thématiques) — Préservation de l'entrée de ville Est — Préservation du patrimoine architectural du centre bourg — Servitude de localisation pour la réalisation d'une liaison douce (L151-41 du CU) — Servitude de localisation pour la réalisation d'une voie motorisée (L151-41 du CU) ★ Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU) ◆ Bâti remarquable protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▲ Petit Patrimoine protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▨ Zones soumises au risque de submersion marine ▨ Périmètre de protection de captage d'eau potable - protection éloignée ▨ Périmètre de protection de captage d'eau potable - protection rapprochée ▨ Périmètre de protection des sites archéologiques
<p>Caractéristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les 3 bâtiments présentent une qualité patrimoniale (pierres) - Situés à proximité d'une exploitation agricole mais n'occasionnera aucune gêne à l'activité. Le propriétaire des bâtiments est actuellement l'exploitant. - Absence de risques majeurs identifiés. - Réseaux (eau potable, électricité) à proximité - Accès par la voirie existante permettant une desserte satisfaisante de la construction

1 bâtiment – Lieu-dit Kerlis (parcelle WC21)





<p>Situation du bâtiment concerné</p>	
<p>Bâtiment</p>	<p>Etat correct. Ancienne étable.</p> 
<p>Extrait zonage</p>	 <ul style="list-style-type: none"> — Marge de recul inconstructible des routes départementales — Marge de recul inconstructible du cours d'eau du Lobréont — Cours d'eau à protéger (L151-23 du CU) — Haie à conserver (L151-23 du CU) — Haie à préserver (OAP thématiques) — Préservation de l'entrée de ville Est — Préservation du patrimoine architectural du centre bourg — Servitude de localisation pour la réalisation d'une liaison douce (L151-41 du CU) — Servitude de localisation pour la réalisation d'une voie motorisée (L151-41 du CU) — Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU) — Bâti remarquable protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) — Petit Patrimoine protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) — Zones soumises au risque de submersion marine — Périmètre de protection de captage d'eau potable - protection éloignée — Périmètre de protection de captage d'eau potable - protection rapprochée — Périmètre de protection des sites archéologiques
<p>Caractéristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le bâtiment présente une qualité patrimoniale (pierres) - Situé à proximité d'une exploitation agricole (activité de vaches laitières) mais n'occasionnera aucune gêne à l'activité. Le propriétaire des bâtiments est actuellement l'exploitant. - Quelques risques ou contraintes identifiés : <ul style="list-style-type: none"> ➔ Situé à proximité d'une zone humide,

	<ul style="list-style-type: none">➔ situé à proximité d'un cours d'eau,➔ situé au sein d'une zone de retrait-gonflement des argiles,➔ situé au sein d'un périmètre de protection de sites archéologiques- Réseaux (eau potable, électricité) à proximité- Accès par la voirie existante permettant une desserte satisfaisante de la construction
--	--

1 bâtiment – Lieu-dit Kerseho Lande de la Croix Rouge (parcelle ZD28)




<p>Situation du bâtiment concerné</p>	
<p>Bâtiment</p>	<p>Etat correct. Dépendance agricole d'environ 50 m².</p> 
<p>Extrait zonage</p>	 <p>Kerseho</p> <ul style="list-style-type: none"> — Marge de recul inconstructible des routes départementales — Marge de recul inconstructible du cours d'eau du Lobréont — Cours d'eau à protéger (L151-23 du CU) — Haie à conserver (L151-23 du CU) — Haie à préserver (OAP thématiques) — Préservation de l'entrée de ville Est — Préservation du patrimoine architectural du centre bourg — Servitude de localisation pour la réalisation d'une liaison douce (L151-41 du CU) — Servitude de localisation pour la réalisation d'une voie motorisée (L151-41 du CU) ★ Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU) ◆ Bâti remarquable protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▲ Petit Patrimoine protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▨ Zones soumises au risque de submersion marine ▨ Périmètre de protection de captage d'eau potable - protection éloignée ▨ Périmètre de protection de captage d'eau potable - protection rapprochée ▨ Périmètre de protection des sites archéologiques
<p>Caractéristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le bâtiment présente une qualité patrimoniale (pierres) - N'est pas situé à proximité d'une exploitation agricole - Absence de risques identifiés. - Réseaux (eau potable, électricité) à proximité - Accès par la voirie existante permettant une desserte satisfaisante de la construction

1 bâtiment – Lieu-dit Trémoyec (parcelle YH29)




<p>Situation du bâtiment concerné</p>	
<p>Bâtiment</p>	<p>Etat correct. Ancien garage. L'Etoilage ne concerne pas la dépendance de 12 m² en pierres situé sur la parcelle.</p>   <p><i>Dépendance de 12 m² non concernée :</i></p>
<p>Extrait zonage</p>	 <ul style="list-style-type: none"> — Marge de recul inconstructible des routes départementales — Marge de recul inconstructible du cours d'eau du Lobréont — Cours d'eau à protéger (L151-23 du CU) — Haie à conserver (L151-23 du CU) — Haie à préserver (OAP thématiques) — Préservation de l'entrée de ville Est — Préservation du patrimoine architectural du centre bourg — Servitude de localisation pour la réalisation d'une liaison douce (L151-41 du CU) — Servitude de localisation pour la réalisation d'une voie motorisée (L151-41 du CU) ★ Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU) ◆ Bâti remarquable protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▲ Petit Patrimoine protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▨ Zones soumises au risque de submersion marine ▨ Périmètre de protection de captage d'eau potable - protection éloignée ▨ Périmètre de protection de captage d'eau potable - protection rapprochée ▨ Périmètre de protection des sites archéologiques

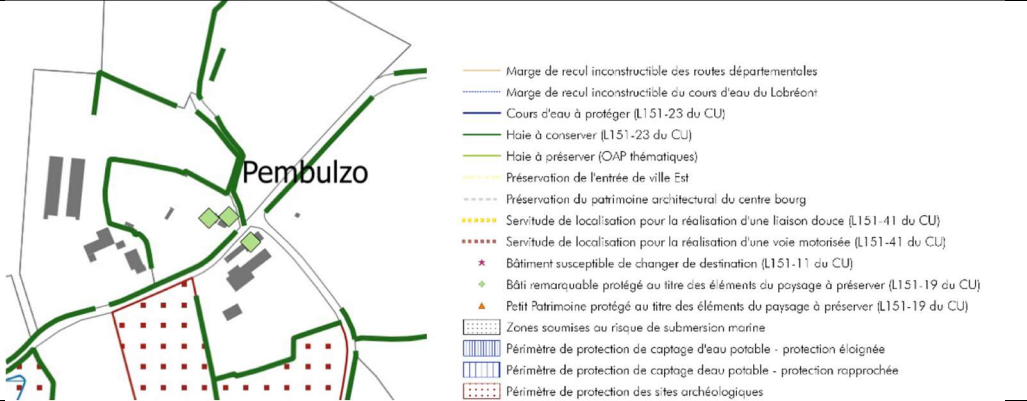
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none">- Le bâtiment présente une qualité patrimoniale (pierres)- N'est pas situé à proximité d'une exploitation agricole- Absence de risques identifiés.- Réseaux (eau potable, électricité) à proximité- Accès par la voirie existante permettant une desserte satisfaisante de la construction
------------------	--

2 bâtiments – Lieu-dit Tréverel (parcelle YB01)

<p>Situation des bâtiments concernés</p>	
<p>Bâtiments 1 et 2</p>	<p>Très bon état. Ces 2 bâtiments forment un ensemble bâti.</p> 
<p>Extrait zonage</p>	 <ul style="list-style-type: none"> — Marge de recul inconstructible des routes départementales — Marge de recul inconstructible du cours d'eau du Loibréont — Cours d'eau à protéger (L151-23 du CU) — Haie à conserver (L151-23 du CU) — Haie à préserver (OAP thématiques) — Préservation de l'entrée de ville Est — Préservation du patrimoine architectural du centre bourg — Servitude de localisation pour la réalisation d'une liaison douce (L151-41 du CU) — Servitude de localisation pour la réalisation d'une voie motorisée (L151-41 du CU) ★ Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU) ◆ Bâti remarquable protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▲ Petit Patrimoine protégé au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du CU) ▨ Zones soumises au risque de submersion marine ▨ Périimètre de protection de captage d'eau potable - protection éloignée ▨ Périimètre de protection de captage d'eau potable - protection rapprochée ▨ Périimètre de protection des sites archéologiques
<p>Caractéristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le bâtiment présente une qualité patrimoniale (pierres) - N'est pas situé à proximité d'une exploitation agricole. L'activité agricole s'est arrêtée en octobre 2021. - Absence de risques identifiés. - Réseaux (eau potable, électricité) à proximité - Accès par la voirie existante permettant une desserte satisfaisante de la construction

2 bâtiments – Lieu-dit Pembulzo (parcelle ZP023)

<p>Situation des bâtiments concernés</p>		
<p>Bâtiment 1</p>	<p>Etat correct. Ancienne écurie.</p> 	
<p>Bâtiment 2</p>	<p>Etat correct.</p> 	

<p>Extrait zonage</p>	
<p>Caractéristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments présentent une qualité patrimoniale (pierres) - Ne sont pas situés à proximité d'une exploitation agricole. L'activité agricole d'élevage (poulailler) s'est arrêtée. Reste que l'activité liée aux céréales. - Absence de risques identifiés. - Réseaux (eau potable, électricité) à proximité - Accès par la voirie existante permettant une desserte satisfaisante des constructions

FAIRE EVOLUER LE REGLEMENT ECRIT DES ZONES A ET N CONCERNANT LES EXTENSIONS ET ANNEXES AUTORISEES

La commune souhaite faire évoluer le règlement écrit des zones A et N concernant les extensions autorisées des habitations afin de prendre en compte la Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan. Cette dernière préconise des extensions d'habitations de tiers non agricoles plafonnées à 50 m² et à 50% de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives, date de référence : approbation du PLU).

Elle souhaite également modifier les règles relatives aux annexes afin de prendre en compte la Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan : 40 m² maximum d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3,50m au point le plus haut.

Les zones A et N comportent plusieurs sous-secteurs. **Sont concernés par cette modification les sous-secteurs suivants :**

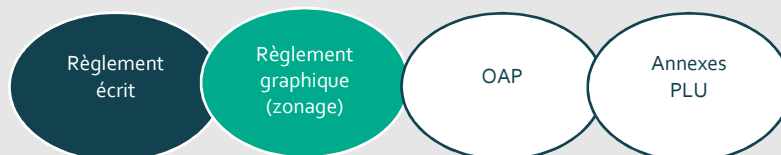
A : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, forestières et aquacoles.

Ab : Parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles où toute construction ou installation est interdite à l'exception des cas expressément prévus.

Na : Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages

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 du règlement écrit

« Ajout de nouveaux bâtiments dont le changement de destination serait autorisé » :

- Evolution des Dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit afin de rappeler les dispositions de l'article L111-3 du Code rural dans la partie « **TITRE 11 – CHANGEMENT DE DESTINATION** »

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées **en rouge** ci-après.

Modification des Dispositions Communes à toutes les zones

TITRE 11 – CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre. Généralement issu d'un changement d'usage, il entraîne un changement de réglementation.

Les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme fixent les cinq destinations et leurs sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

1° Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole ; exploitation forestière.

2° Habitation : logements ; hébergements

3° Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail ; restauration ; commerce de gros ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma.

4° Équipements d'intérêt collectif et service public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ; salle d'art et de spectacles.

5° Autres activités du secteur secondaire et tertiaire : industrie ; entrepôt ; bureau ; centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination au sens du présent PLU lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par les articles R151-27 à R151-29 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

Suite au changement de destination, dans le cas de rénovation ou de réhabilitation, les prescriptions données au titre 8 des présentes dispositions générales au sujet du patrimoine architectural s'appliquent.

Concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au règlement graphique et dont le changement de destination est autorisé en zone A et N :

Seuls les bâtiments présentant une surface minimum de 50 m² peuvent être identifiés.

***NB** : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : L'autorisation d'urbanisme pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N.*

Pour rappel, l'article L111-3 du Code rural précise que :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».

« Faire évoluer le règlement écrit des zones A et N concernant les extensions autorisées des habitations » :

- **Zone A : évolution de l'article 2 « Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et Activités » :**
 - ✓ **Remplacer les conditions de limitations actuelles concernant les extensions d'habitations par les conditions préconisées par la Charte** à savoir des extensions autorisées d'habitations de tiers non agricoles plafonnées à 50 m² et à 50% de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives, date de référence : approbation du PLU).
 - ✓ **Remplacer les conditions de limitations actuelles concernant les annexes autorisées par les conditions préconisées par la Charte** à savoir une annexe de 40 m² d'une hauteur maximale de 3,50 m au point le plus haut. La collectivité souhaite supprimer la condition de la distance (20m).

ATTENTION : l'objet de cette modification vise également à modifier les règles relatives aux annexes en zone A et N - voir Evolution 6 de la présente notice

Présentation du règlement écrit modifié :

*Les évolutions du règlement écrit sont identifiées **en rouge** ci-après.*

Modification du règlement de la zone A :

ATTENTION : l'objet de cette modification vise également à modifier les règles relatives aux annexes en zone A et N - voir Evolution 6 de la présente notice

Article zone A - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et Activités

(...)

2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement, tant paysagère qu'écologique

(...)

En secteurs Aa et Ab :

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

(...)

- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ de respecter les seuils suivants :
 - 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.
 - ~~pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30m² à la date d'approbation du présent PLU : pas de possibilité d'extension~~
 - ~~pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 30m² et 130m² à la date d'approbation du présent PLU : l'extension ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante et sans pouvoir dépasser 130m² d'emprise au sol total (construction existante + extension)~~

~~○ pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 130m² à la date d'approbation du présent PLU : pas de possibilité d'extension~~

- ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau
- ✓ de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- La construction ~~de deux d'une~~ annexes peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - ✓ qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation ;
 - ✓ que l'emprise au sol totale de ces cette annexes ne dépasse pas 50m² 40 m²;
 - ✓ que ces cette annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ~~✓ qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance n'excédant pas 20m de la construction principale ;~~
 - ✓ que leur sa hauteur soit limitée à 4,00m 3,50 m au point le plus haut ;
 - ✓ qu'elle ne créé pas de logement nouveau ;
 - ✓ qu'elle respecte les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;

Modification du règlement de la zone N :

ATTENTION : l'objet de cette modification vise également à modifier les règles relatives aux annexes en zone A et N - voir Evolution 6 de la présente notice

Article zone N - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et Activités

(...)

2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement, tant paysagère qu'écologique

(...)

En secteurs Na :

(...)

- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ de respecter les seuils suivants :
 - 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.
 - ~~○ pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30m² à la date d'approbation du présent PLU : pas de possibilité d'extension~~
 - ~~○ pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 30m² et 130m² à la date d'approbation du présent PLU : l'extension ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante et sans pouvoir dépasser 130m² d'emprise au sol total (construction existante + extension)~~
 - ~~○ pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 130m² à la date d'approbation du présent PLU : pas de possibilité d'extension~~

- ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau
- ✓ de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime
- La construction **de deux d'une** annexes peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - ✓ qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation ;
 - ✓ que l'emprise au sol totale de **ces cette** annexes ne dépasse pas **50m² 40 m²**;
 - ✓ que **ces cette** annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ~~✓ qu'elles soient édifiées sur le même ilot de propriété que la construction principale et à une distance n'excédant pas 20m de la construction principale ;~~
 - ✓ que **leur sa** hauteur soit limitée à **4,00m 3,50 m** au point le plus haut ;
 - ✓ qu'elle ne crée pas de logement nouveau ;
 - ✓ qu'elle respecte les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;

Evolution du règlement graphique

« Ajout de nouveaux bâtiments dont le changement de destination serait autorisé » :

Avant la modification du PLU : bâtiments dont le changement de destination est autorisé : **91**

Avec la modification du PLU : bâtiments dont le changement de destination est autorisé : **106**

➔ Les **17 nouveaux bâtiments** concernés sont identifiés sur le règlement graphique via le symbole suivant :

★ Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 du CU)

Ce souhait entraîne une évolution qui couvre l'ensemble du règlement graphique. Afin de visualiser cette dernière, est présenté ci-après des extraits du règlement graphique selon le principe Avant / Après.

**Avant modification Lieu-dit Borne
1 bâtiment déjà étoilé mais l'étoile est mal positionnée**



**Après modification Lieu-dit Borne
2 bâtiments étoilés (dont 1 nouveau bâtiment)**



**Avant modification Lieu-dit Kervoren
Aucun bâtiment étoilé**



**Après modification Lieu-dit Kervoren
2 nouveaux bâtiments étoilés**



**Avant modification Lieu-dit Quiris
Aucun bâtiment étoilé**



**Après modification Lieu-dit Quiris
3 nouveaux bâtiments étoilés**



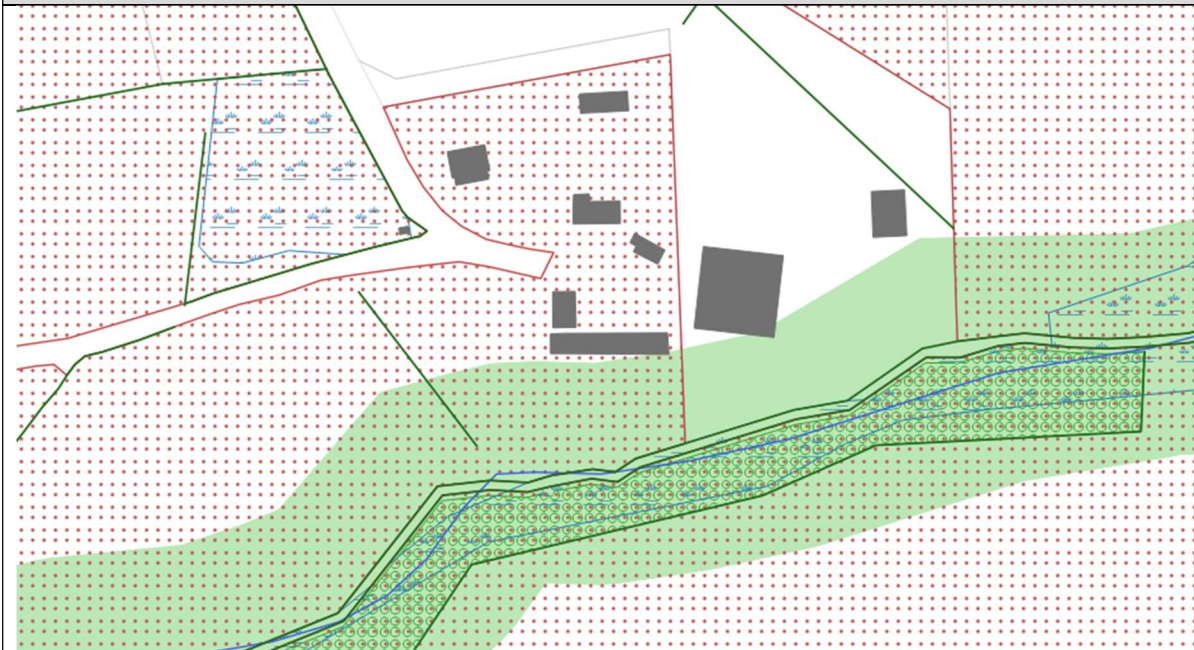
**Avant modification Lieu-dit Sule
Aucun bâtiment étoilé**



**Après modification Lieu-dit Sule
3 nouveaux bâtiments étoilés**



**Avant modification Lieu-dit Kerlis
Aucun bâtiment étoilé**



**Après modification Lieu-dit Kerlis
1 nouveau bâtiment étoilé**



**Avant modification Lieu-dit Kerseho Lande de la Croix Rouge
1 bâtiment déjà étoilé**



**Après modification Lieu-dit Kerseho Lande de la Croix Rouge
1 bâtiment étoilé**



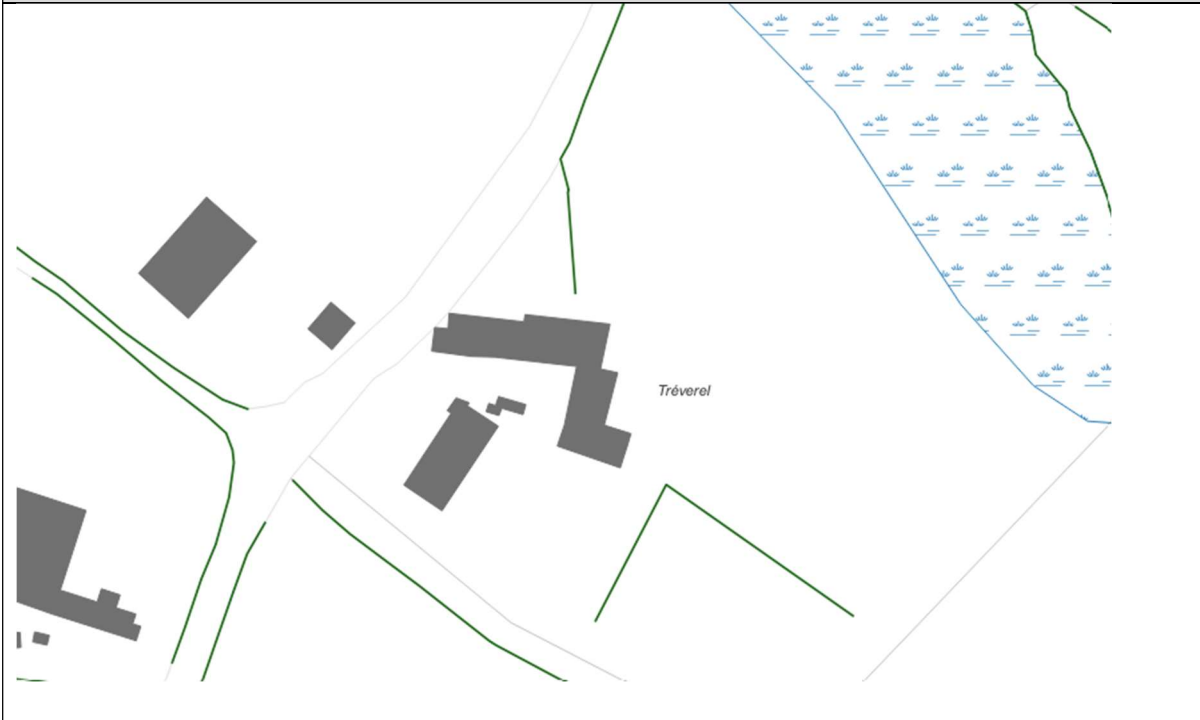
**Avant modification Lieu-dit Trémoyec
Aucun bâtiment étoilé**



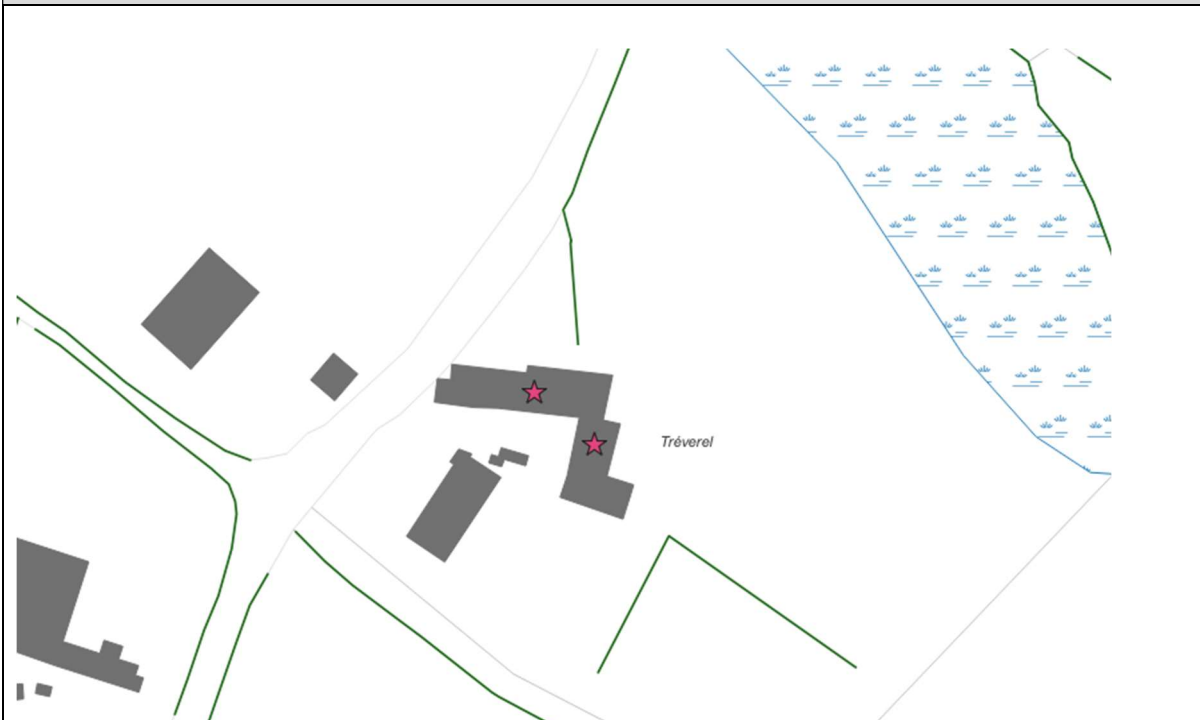
**Après modification Lieu-dit Trémoyec
1 nouveau bâtiment étoilé**



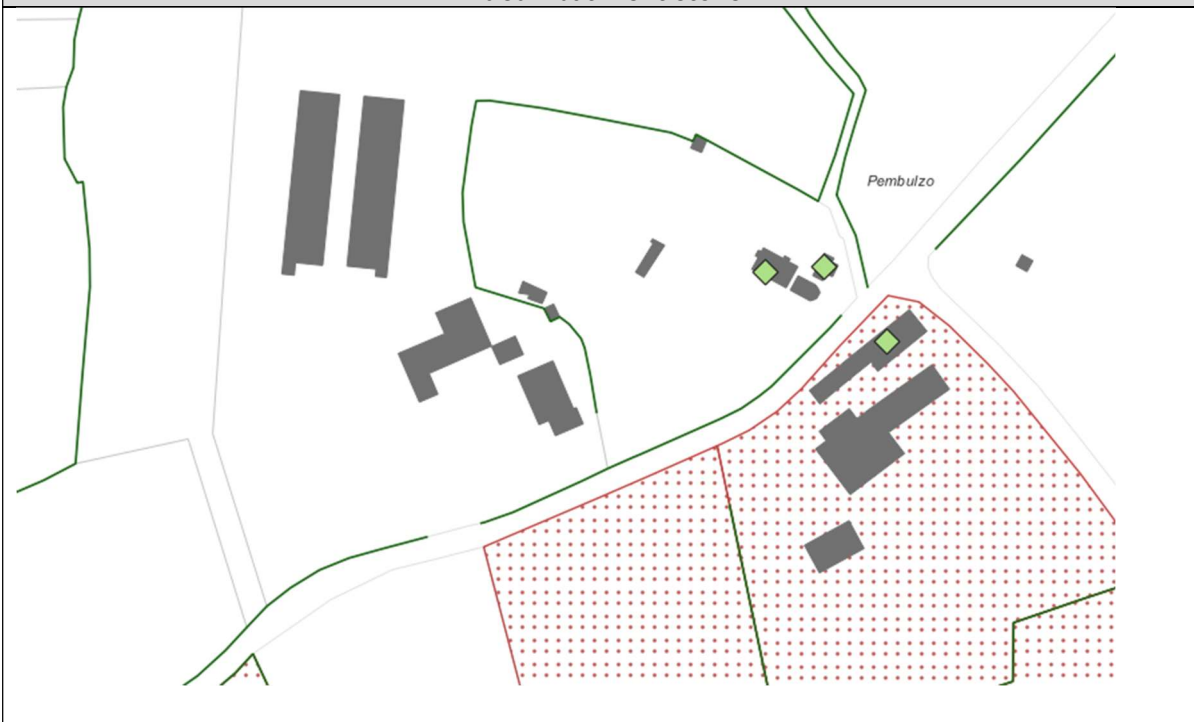
**Avant modification Lieu-dit Trévère
Aucun bâtiment étoilé**



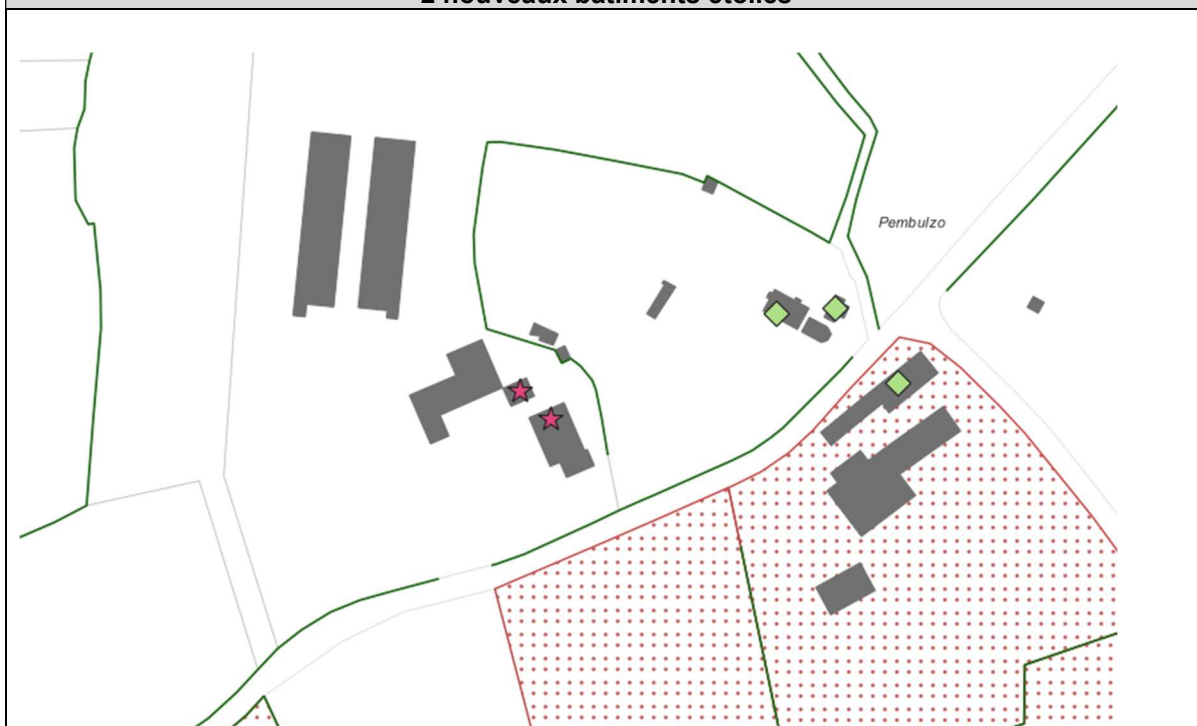
**Après modification Lieu-dit Trévère
2 nouveaux bâtiments étoilés**



**Avant modification Lieu-dit Pambulzo
Aucun bâtiment étoilé**



**Après modification Lieu-dit Pambulzo
2 nouveaux bâtiments étoilés**



Evolution 3 : Prendre en compte les dispositions des annexes sanitaires pluviales dans le PLU

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

Cette évolution s'inscrit dans l'amélioration de la prise en compte de l'approche environnementale des projets dans le document d'urbanisme de Surzur.

La commune souhaite :

METTRE A JOUR LES ANNEXES SANITAIRES DU PLU

Il s'agit de 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).

Ces 2 documents sont annexés à la présente notice (Voir ANNEXES 2 et 3) .

Ce point nécessite également de modifier légèrement 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.

INTEGRER AU REGLEMENT DU PLU DES REGLES RELATIVES A LA FONCTIONNALITE DES ESPACES PERMEABLES

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. Ce dernier, tout comme le SDAP, est en cours de finalisation. Ils seront tous deux mis à l'enquête publique en même temps que la présente modification du PLU.

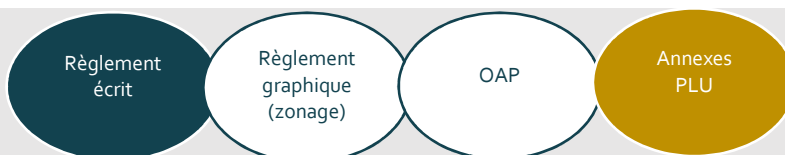
Le coefficient d'emprise au sol fixé et le coefficient d'imperméabilisation qui est présenté dans le projet de SDAP, combinés entre eux, permettront **de réserver des espaces perméables** sur chaque parcelle afin de permettre une gestion optimale des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot 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 » : Un espace perméable est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau. Les espaces perméables alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il est planté et n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée.
- Intégrer aux Dispositions Communes à toutes les zones un coefficient de valeur écologique à chaque type d'espace perméable. Du fait de l'intérêt écologique moindre des espaces perméables alternatifs tels que les toitures végétalisées, par rapport aux espaces verts de pleine terre, il leur est appliqué un coefficient de valeur écologique permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser.

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 du règlement écrit

Prendre en compte les dispositions des annexes sanitaires pluviales dans le PLU :

Il s'agit :

- **D'ajouter l'existence d'un schéma directeur des eaux pluviales** au titre 12 « Gestion des eaux pluviales » notamment en conformité avec le règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA, dans les Dispositions Communes à toutes les zones du règlement écrit du PLU et de présenter un tableau des coefficients d'imperméabilisation en fonction de chaque zone
- **De mentionner à chaque article 4.3 « Coefficient d'emprise au sol »** de chaque zone l'existence de coefficients d'imperméabilisation

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées **en rouge** ci-après.

Modification du titre 12 « Gestion des eaux pluviales » des Dispositions communes à toutes les zones

TITRE 12 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Gestion des eaux pluviales à la parcelle

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe et extension, inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur de projet doit se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales **et au schéma directeur des eaux pluviales (SDAP)** annexés au présent PLU pour connaître les modalités relatives à l'imperméabilisation des sols **qui sont reportées ci-dessous** :

	Coefficient d'imperméabilisation maximum	Echelle d'application
Prescriptions de gestion des eaux pluviales		
Zone d'urbanisation future (AU)	Dimensionnement pour une pluie décennale Débit de fuite devant respecter 3 l/s/ha (ou mise en place d'une infiltration lorsque les conditions sont favorables)	Globale
Orientation d'aménagement et de programmation		
Prescriptions de limitation de l'imperméabilisation		
Bourgs et zones d'activité (Ua, Ui et Ue)	80 %	Parcelle
Zones pavillonnaires (Ub)	60 %	Parcelle
Zones pavillonnaires (Uc)	35 %	Parcelle
Zones d'habitats diffus (Na, Aa et Ni)	Aucune réglementation	Parcelle
Zones avec des possibilités d'urbanisation très limitées (NL1, NL2, Ab, Ac et Ao)	Aucune réglementation	Aucune réglementation
Autres zones (Ae; Nds; Nf; Npv)		

Modification de chaque article 4.3 « Coefficient d'emprise au sol » de chaque zone :

Il est ajouté la mention suivante :

Se reporter à l'article 12 des Dispositions Communes à toutes les zones concernant la fixation de coefficients d'imperméabilisation imposés par les annexes sanitaires pluviales.

Evolution des annexes du PLU

Prendre en compte les dispositions des annexes sanitaires pluviales dans le PLU :

- Il s'agit d'annexer au PLU le nouveau zonage d'assainissement pluvial et le schéma directeur des eaux pluviales (appelé SDAP)

Evolution 4 : Favoriser la production de logements locatifs sociaux

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) 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**.

Actuellement, la commune de Surzur présente un taux de **8% de logements sociaux**.

Cette situation s'explique par le constat suivant : **les porteurs de projet d'habitat s'arrangent pour être en dessous du seuil** à partir duquel la production de logements sociaux est obligatoire (le règlement écrit du PLU prévoit un seuil de 10 logements ou plus).

Règlement écrit du PLU de Surzur | Dispositions Communes à toutes les zones

TITRE 19 – MIXITE SOCIALE

*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 où elle devra comporter **25%** de logements locatifs sociaux.*

Dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation, des prescriptions différentes peuvent être données, elles prévalent sur les dispositions du règlement écrit.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois.

Un décret, pris par le ministre en charge du logement en début de chaque période triennale, fixe, pour une durée de 3 ans, la liste des communes exemptées des obligations de mixité sociale. **Surzur en fait partie jusqu'en 2022**. A partir de 2023, la commune sera dans l'obligation de produire davantage de logements sociaux.

C'est dans cette perspective que s'inscrit cette modification du PLU.

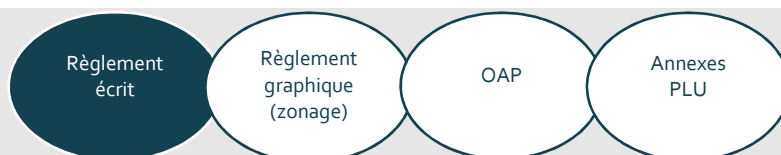
C'EST-A-DIRE ?

Cette modification du PLU est proposée afin de **favoriser et de stimuler la production logements sociaux** à Surzur dans le cadre des nouvelles opérations d'habitat.

La commune souhaite modifier l'article 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.

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 du règlement écrit

Favoriser la production de logements locatifs sociaux:
<ul style="list-style-type: none">Il s'agit de modifier l'article 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 logements sociaux
<p align="center">Présentation du règlement écrit modifié : <i>Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en rouge ci-après.</i></p>
<p align="center"><u>Modification des Dispositions Communes à toutes les zones :</u></p> <p>TITRE 19 – MIXITE SOCIALE</p> <p>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.</p> <p>En zones Ua, Ub et Uc, toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant un programme de 4 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements sociaux et assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation .</p> <p>Dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation, des prescriptions différentes peuvent être données, elles prévalent sur les dispositions du règlement écrit.</p>

Evolution 5 : Procéder à des ajustements techniques du règlement écrit et graphique

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

Cette évolution est proposée par la commune afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de mettre à jour les emplacements réservés.

Il s'agit de :

Faire évoluer les règles relatives au stationnement

- ✓ Imposer l'obligation de réalisation de parking perméable pour toute opération d'habitat collectif ou permis d'aménager. Ce souhait de la commune s'inscrit dans la démarche portée par la loi Climat et Résilience adoptée le 22/08/2021.

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 Ua

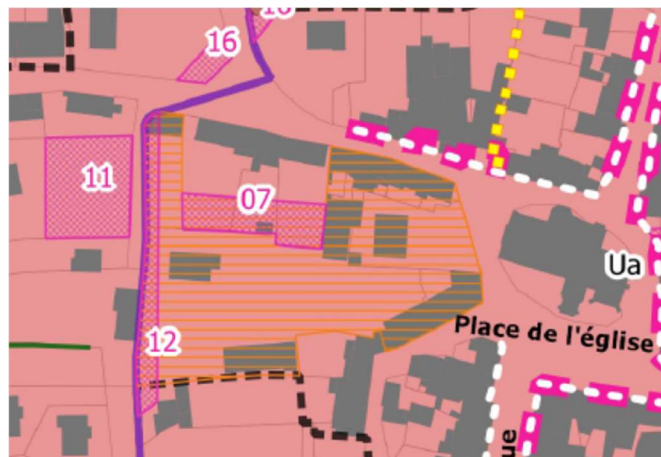
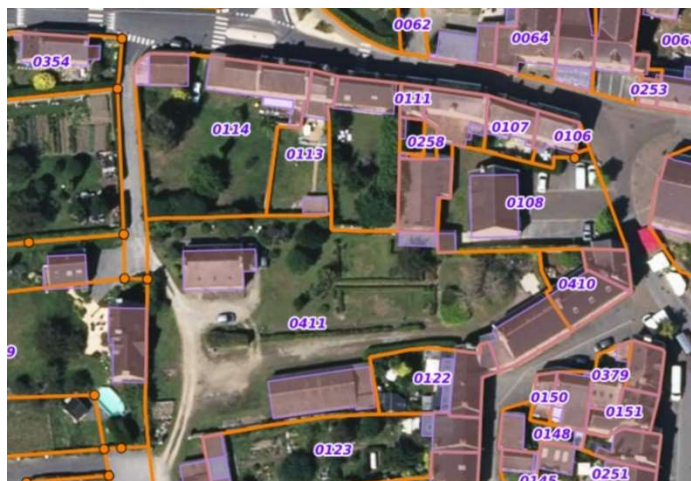
En intégrant la mention suivante : « Pour des raisons de configuration des lieux et des bâtiments existants, une implantation différente pourra être imposée ou autorisée ».

Autoriser la pose de clôtures en brande sur les zones rurales en Aa et Ab

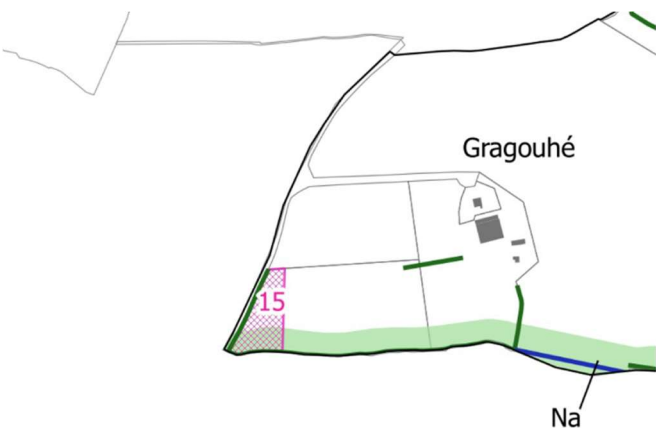
Supprimer l'emplacement réservé n°7 prévu pour la réalisation de stationnement

Sur le conseil de l'Établissement 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.

La commune souhaite donc faire tomber cet emplacement réservé.



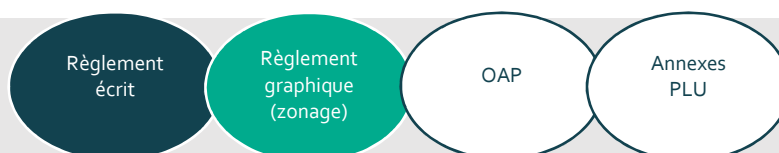
Supprimer l'emplacement réservé n°15 prévu pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage



La commune souhaite supprimer cet emplacement réservé. La création d'une aire de grand passage pour les gens du voyage n'est plus d'actualité. Vannes Agglomération étudie en lien avec la commune de Surzur les possibilités d'accueil possible.

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 du règlement écrit

Procéder à des ajustements techniques du règlement :

- **Titre 18 « Stationnements » des Dispositions Communes à toutes les zones :**
 - ✓ Imposer l'obligation de réalisation de parking perméable pour toute opération d'habitat collectif
- **Ajouter un Titre 23 « VOIRIE » des Dispositions Communes à toutes les zones :**
 - ✓ Imposer pour toute nouvelle opération, la connexion obligatoire au réseau de communication public existant. Il est proposé d'intégrer les mentions suivantes :
 - « *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* ».
 Pour information, le règlement de voirie est annexé à la présente notice.
- **Zone Ua : évolution de l'article 4 « Volumétrie et implantation des constructions » :**
 - ✓ Ajout de la mention suivante : «*Pour des raisons de configuration des lieux et des bâtiments existants, une implantation différente pourra être imposée ou autorisée*».
- **Zone A : évolution de l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » :**
 - ✓ Autoriser la pose de clôtures en brande sur les zones rurales en Aa et Ab

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées **en rouge** ci-après.

Modification des Dispositions Communes à toutes les zones

TITRE 18 – STATIONNEMENTS

(...)

2- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

	Destination et sous destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir
Habitat	Habitat collectif	<p>Tout espace de stationnement des opérations d'habitat collectif doit être perméable.</p> <p>1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</p> <p>Pour les deux-roues motorisés, 2m² par logement réalisé dans le bâtiment</p>

	Habitat individuel	<p>Maison individuelle hors lotissement : 2 places par logement</p> <p>Opération d'aménagement ou de construction de moins de 4 lots ou logements : 2 places par logement hors construction</p> <p>Opération d'aménagement ou de construction de plus de 4 lots ou logements <u>en zone Ua</u> : 2 places par logement hors construction + 1 place banalisée pour 2 lots ou 2 logements groupés</p> <p>Opération d'aménagement ou de construction de plus de 4 lots ou logements <u>hors zone Ua</u> : 2 places par logement hors construction + 1 place banalisée par lot ou par logement</p>
	Structures d'hébergement : Foyers, EPHAD ; résidences services, habitat communautaire	1 place pour 2 logements
	Résidence de tourisme	<p>1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements</p> <p>+ stationnement du personnel à prévoir</p> <p>Pour les deux-roues motorisés, 2m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs</p>
	Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L151-35 du CU)	1 place par logement
Commerces et activités de services*	Commerces de détail	<p>Commerces de moins de 150m² de surface de plancher : pas de place obligatoire</p> <p>Commerces de 150 à 499m² : 1 place pour 30m² de surface de plancher</p> <p>Commerces de 500 à 999m² : 1 place pour 15m² de surface de plancher</p> <p>Commerces de 1000 à 1999m² : 15 places pour 100m² de surface de plancher</p> <p>Commerces de 2000m² : 12 places pour 100m² de surface de plancher</p>
	Commerces de gros	30% de la surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
	Hébergement touristique et hôteliers	1 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 5 places assises
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<p>1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux</p> <p>Pour les autres types de construction : 60% de la surface de plancher des lieux accessibles au public</p>
Autres activités du secteur	Etablissement industriel ou artisanal	1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat

secondaire et tertiaire*		1 place de stationnement par tranche de 150m ² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'industrie
	Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 200m ² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'entreprise
Equipement d'intérêt collectif et service public	Equipements sportifs Stade, terrains de sports, salle de sports	10% de la surface du terrain ou de la surface de plancher de l'édifice. Il pourra être accepté un nombre de places moindre à condition que le nombre de place proposé soit adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissement du 1er degré : 1 place par classe Etablissement du 2nd degré : 2 places par classe Etablissement hospitalier et clinique (court séjour) : 50% de la surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	1 place pour 5 places assises
	Lieu de culte	1 place pour 15 places assises
	Autres lieux recevant du public	50% de la surface de plancher des lieux accessibles au public

*Il appartiendra à l'entreprise de justifier lors du dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme de ses besoins de stationnement, au regard de son personnel actuel et à venir et de la clientèle amenée à fréquenter le site.

(...)

TITRE 23 – VOIRIE

Pour toute nouvelle opération :

- La connexion au réseau de voiries ouvertes à la circulation publique est obligatoire.
- 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.

Modification du règlement de la zone Ua

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua

(...)

Article zone Ua – 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires données ci-après sur linéaires de rue, identifiés sur le règlement graphique, destinés à la préservation du patrimoine architectural du centre bourg et destinés à la préservation de l'entrée de bourg, les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Sur les linéaires de rue destinés à la préservation du patrimoine architectural du centre bourg, les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques.

Sur les linéaires de rue destinés à la préservation de l'entrée de bourg Est, les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m si l'espace situé entre la rue et la construction est traité de manière végétale et paysagée.

Sur l'ensemble de la zone Ua :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.
- Les constructions doivent être implantées en dehors des marges de recul des routes départementales, à l'exception des équipements, installations et ouvrages d'intérêt collectif. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des bâtiments existants.
- Pour des raisons de configuration des lieux et des bâtiments existants, une implantation différente à celles énoncées ci-dessus pourra être imposée ou autorisée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions contraires données ci-après sur certains linéaires de rue, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00 pour des façades comportant des vues et d'au-moins 1,00m dans le cas de façades aveugles.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Sur les linéaires de rue destinés à la préservation du patrimoine architectural du centre bourg et à la préservation de l'entrée de bourg Est, les constructions doivent être implantées sur au-moins une limite séparative. En cas d'absence de mitoyenneté, un recul d'au-moins 1,00m par rapport à la limite séparative devra être respecté.

Sur l'ensemble de la zone Ua :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.
- Pour des raisons de configuration des lieux et des bâtiments existants, une implantation différente à celles énoncées ci-dessus pourra être imposée ou autorisée.

Modification du règlement de la zone A

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A

(...)

Article zone A - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(...)

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

(...)

Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

En limite d'espace naturel ou agricole :

Les clôtures doivent être constituées :

- de haies vives bocagères et/ou
- de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximum de 1,50m.

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, ou d'un grillage sur poteaux métalliques ou d'une clôture bois ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente ou en parpaing enduit, de même couleur et matériaux que le bâti qu'il prolonge, peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Création de haies champêtres, qui devront être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Lorsqu'elles sont liées à des activités artisanales, industrielles ou de loisirs, des clôtures de type et de hauteur différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour permettre une meilleure intégration et/ou pour des questions de sécurité.

Le recours aux matériaux suivant est interdit sur rue : Les brandes, bâches plastiques et textiles, les panneaux de bois (plein ou ajouré) de type claustra et les plaques de PVC et les plaques de béton dont la hauteur est supérieure à 30cm par rapport au niveau de la rue.

En secteurs Aa et Ab, les clôtures en brande sont autorisées.

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Dans le cas de la création de haies, celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes : être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Evolution du règlement graphique

Procéder à des ajustements techniques du règlement :

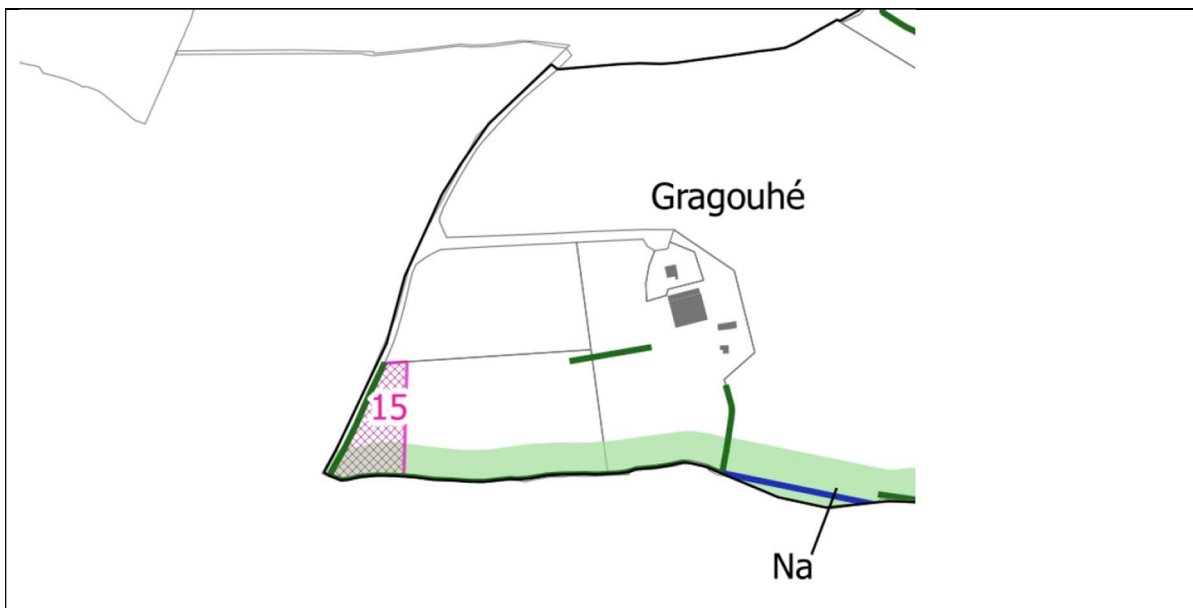
- Suppression de l'emplacement réservé n°7
- Suppression de l'emplacement réservé n°15

Avant modification

Extrait du règlement graphique en vigueur et du tableau des emplacements réservés

NUMERO	NATURE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
01	Rectification d'un virage rue du Calvaire	COMMUNE	299.97
02	Aménagement du carrefour au Gouarh	COMMUNE	404.21
03	Aménagement d'un carrefour derrière le centre aquatique Intercommunale	COMMUNE	1401.61
04	Elargissement de la voie au niveau du carrefour de la route de Lauzach	COMMUNE	962.74
05	Ouvrage de régulation des eaux pluviales - existant	COMMUNE	1530.28
06	Acces piéton vers Beaujour	COMMUNE	217.41
07	Réalisation de stationnements - Ilot Poste	COMMUNE	484.5
08	Chemin piéton vers Le Gouarh - Pérénèse	COMMUNE	2881.95
09	Chemin piéton vers Lobreont - Petit Beaujour	COMMUNE	2633.54
10	Création d'une aire de covoiturage - Sud RD 20	COMMUNE	6696.14
11	Réalisation de stationnements - Impasse du Disaleur	COMMUNE	780.66
12	Création d'une voie motorisée - Liaison Disaleur - impasse Ar Maner	COMMUNE	429.21
13	Réalisation de stationnements - Grande rue	COMMUNE	111.28
14	Elargissement de la voie - Petite Rue	COMMUNE	95.56
15	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage - Gragouhé	COMMUNE	5010.45
16	Elargissement de la voie - Rue des Ecoles	COMMUNE	119.48
16	Elargissement de la voie - Rue des Ecoles	COMMUNE	51.94
17	Chemin piéton entre la Rue Anne de Bretagne et la Place de l'Eglise	COMMUNE	55.43
18	Réalisation de stationnements derrière mairie	COMMUNE	557.63
19	Aménagements de voirie et stationnements - Rue Anne de Bretagne	COMMUNE	601.19
20	Elargissement de la voie Rue Anne de Bretagne	COMMUNE	331.41
21	Aménagement d'un carrefour - Rue des Farfadets / route de Lauzach	COMMUNE	386.47
22	Chemin piéton entre la rue des Farfadets et la rue des Chênes	COMMUNE	67.58
23	Réalisation d'un chemin piéton entre la rue des Ecoles et la rue de la Fontaine	COMMUNE	1726.37
24	Réalisation d'un chemin piéton au Grégo	COMMUNE	3105.66
25	Réalisation d'un chemin piéton entre Bilaire et la route du hezo	COMMUNE	981.84
26	Réalisation d'un chemin piéton le long de la RD20	COMMUNE	1249.38
26	Réalisation d'un chemin piéton le long de la RD20	COMMUNE	1222.81
26	Réalisation d'un chemin piéton le long de la RD20	COMMUNE	770.79
27	Aménagement d'un giratoire à l'entrée de la ZA de Lann Borne	CD56	1042.15
28	Réalisation d'un chemin piéton entre Botringue et Cohleh	COMMUNE	1476.79

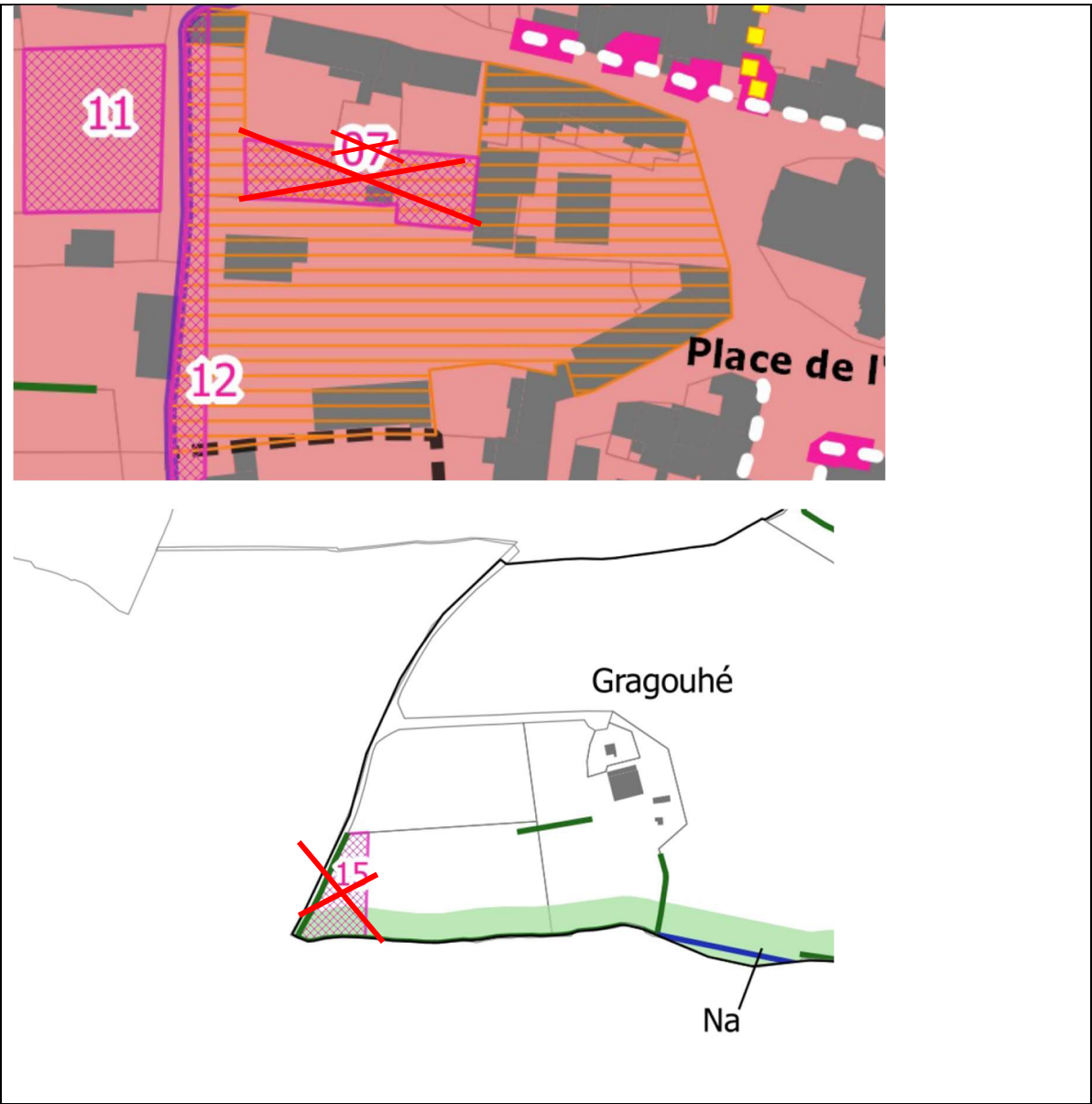




Après modification

Extrait du règlement graphique en vigueur et du tableau des emplacements réservés

NUMERO	NATURE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
01	Rectification d'un virage rue du Calvaire	COMMUNE	299.97
02	Aménagement du carrefour au Gouarh	COMMUNE	404.21
03	Amenagement d'un carrefour derriere le centre aquatique Intercommunale	COMMUNE	1401.61
04	Elargissement de la voie au niveau du carrefour de la route de Lauzach	COMMUNE	962.74
05	Ouvrage de régulation des eaux pluviales - existant	COMMUNE	1530.28
06	Acces piéton vers Beaujour	COMMUNE	217.41
07	Réalisation de stationnements - Ilot Poste	COMMUNE	484.5
08	Chemin piéton vers Le Gouarh - Pérénèse	COMMUNE	2881.95
09	Chemin piéton vers Lobreont - Petit Beaujour	COMMUNE	2633.54
10	Création d'une aire de covoiturage - Sud RD 20	COMMUNE	6696.14
11	Réalisation de stationnements - Impasse du Disaleur	COMMUNE	780.66
12	Création d'une voie motorisée - Liaison Disaleur - impasse Ar Maner	COMMUNE	429.21
13	Réalisation de stationnements - Grande rue	COMMUNE	111.28
14	Elargissement de la voie - Petite Rue	COMMUNE	95.56
15	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage - Gragouhé	COMMUNE	5010.45
16	Elargissement de la voie - Rue des Ecoles	COMMUNE	119.48
16	Elargissement de la voie - Rue des Ecoles	COMMUNE	51.94
17	Chemin piéton entre la Rue Anne de Bretagne et la Place de l'Eglise	COMMUNE	55.43
18	Réalisation de stationnements derrière mairie	COMMUNE	557.63
19	Aménagements de voirie et stationnements - Rue Anne de Bretagne	COMMUNE	601.19
20	Elargissement de la voie Rue Anne de Bretagne	COMMUNE	331.41
21	Aménagement d'un carrefour - Rue des Farfadets / route de Lauzach	COMMUNE	386.47
22	Chemin piéton entre la rue des Farfadets et la rue des Chênes	COMMUNE	67.58
23	Réalisation d'un chemin piéton entre la rue des Ecoles et la rue de la Fontaine	COMMUNE	1726.37
24	Réalisation d'un chemin piéton au Grégo	COMMUNE	3105.66
25	Réalisation d'un chemin piéton entre Bilaire et la route du hezo	COMMUNE	981.84
26	Réalisation d'un chemin piéton le long de la RD20	COMMUNE	1249.38
26	Réalisation d'un chemin piéton le long de la RD20	COMMUNE	1222.81
26	Réalisation d'un chemin piéton le long de la RD20	COMMUNE	770.79
27	Aménagement d'un giratoire à l'entrée de la ZA de Lann Borne	CD56	1042.15
28	Réalisation d'un chemin piéton entre Botringue et Cohleh	COMMUNE	1476.79



Evolution 6 : Intégrer certaines observations de la Préfecture émises sur le dossier de PLU

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

Cette évolution est proposée par la commune afin de 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.

Dans son avis, la Préfecture demande à la commune de procéder à un certain nombre d'évolution du projet de PLU arrêté. La majorité de ces évolutions a été intégrée au PLU approuvé le 07 octobre 2019.

De manière complémentaire, la commune souhaite poursuivre la prise en compte de l'avis de Préfecture. Elle profite donc de cette procédure d'évolution du PLU de Surzur pour donner une suite favorable à certaines demandes qui entrent dans le champ d'application d'une modification de PLU.

Il s'agit de la demande suivante :

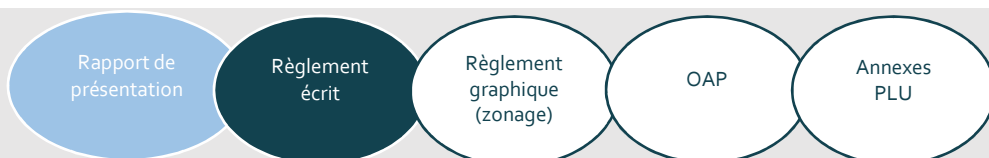
L'évolution du règlement écrit

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

Les autres demandes relatives au report dans le PLU en vigueur des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation du SCOT nécessitent des ajustements qui seront réalisés dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLU.

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 du règlement écrit

Procéder à des ajustements techniques du règlement :

- **Zone A : évolution de l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » :**

- ✓ Interdire la possibilité de construire des annexes non accolées en Aa et Ab

ATTENTION : l'objet de cette modification vise également à modifier les règles relatives aux extensions en zone A et N - voir Evolution 2 de la présente notice

- **Zone N : évolution de l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » :**

- ✓ Interdire la possibilité de construire des annexes non accolées en Na

ATTENTION : l'objet de cette modification vise également à modifier les règles relatives aux extensions en zone A et N - voir Evolution 2 de la présente notice

- **Sous-secteur 2AUcc :**

- ✓ Interdire la possibilité de construire des annexes non accolées

- ✓ Ajout de la mention relative à la bande des 100m en sous-secteur 2AUcc

- **Sous-secteur Nds :**

- ✓ Ajout de la mention relative au DPM en sous-secteur Nds.

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées **en rouge** ci-après.

Modification du règlement de la zone A :

ATTENTION : l'objet de cette modification vise également à modifier les règles relatives aux extensions en zone A et N - voir Evolution 2 de la présente notice

Article zone A - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et Activités

(...)

2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement, tant paysagère qu'écologique

(...)

En secteurs Aa et Ab :

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

(...)

- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :

- ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- ✓ de respecter les seuils suivants :

- 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.

- pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30m² à la date d'approbation du présent PLU : pas de possibilité d'extension
- pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 30m² et 130m² à la date d'approbation du présent PLU : l'extension ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante et sans pouvoir dépasser 130m² d'emprise au sol total (construction existante + extension)
- pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 130m² à la date d'approbation du présent PLU : pas de possibilité d'extension
- ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau
- ✓ de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime
- La construction ~~de deux d'une~~ annexes peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - ✓ qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation ;
 - ✓ que l'emprise au sol totale de ~~ces cette~~ annexes ne dépasse pas ~~50m²~~ 40 m²;
 - ✓ que ~~ces cette~~ annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ~~✓ qu'elles soient édifiées sur le même ilot de propriété que la construction principale et à une distance n'excédant pas 20m de la construction principale ;~~
 - ✓ que leur sa hauteur soit limitée à ~~4,00m~~ 3,50 m au point le plus haut ;
 - ✓ qu'elle ne crée pas de logement nouveau ;
 - ✓ qu'elle respecte les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;

(...)

Modification du règlement de la zone N :

ATTENTION : l'objet de cette modification vise également à modifier les règles relatives aux extensions en zone A et N - voir Evolution 2 de la présente notice

Article zone N - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et Activités

(...)

2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement, tant paysagère qu'écologique

(...)

En secteurs Na :

(...)

- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ de respecter les seuils suivants :
 - 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.
 - pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30m² à la date d'approbation du présent PLU : pas de possibilité d'extension
 - pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 30m² et 130m² à la date d'approbation du présent PLU : l'extension ne doit pas excéder 50%

~~de l'emprise au sol de la construction existante et sans pouvoir dépasser 130m² d'emprise au sol total (construction existante + extension)~~

~~—pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 130m² à la date d'approbation du présent PLU : pas de possibilité d'extension~~

- ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau
- ✓ de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime
- La construction ~~de deux d'une~~ annexes peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - ✓ qu'elle soit accolée au bâtiment d'habitation ;
 - ✓ que l'emprise au sol totale de ces cette annexes ne dépasse pas 50m² 40 m²;
 - ✓ que ces cette annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ~~✓—qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance n'excédant pas 20m de la construction principale ;~~
 - ✓ que leur sa hauteur soit limitée à 4,00m 3,50 m au point le plus haut ;
 - ✓ qu'elle ne créé pas de logement nouveau ;
 - ✓ qu'elle respecte les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;

(...)

En secteurs Nds :

- Les constructions et installations compatibles avec Domaine Public Maritime (L2124-1 à L2124-5 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.
- Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

Modification du règlement du sous-secteur 2AUcc :

Article zone 2AU - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

(...)

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.
- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ;

En secteur 2AUcc :

- L'édification d'annexes non accolée d'une construction principale située dans la zone.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'annexes d'une construction principale située dans la zone, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Surzur a été approuvé le **07 octobre 2019**. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 11/10/2022 portant sur l'évolution de l'OAP n°14 afin de permettre l'implantation d'une maison paramédicale.

Le **11 mai 2021**, Surzur a décidé d'engager une procédure de modification n°1 du PLU pour plusieurs raisons :

1. Améliorer la protection de **la nature en ville**,
2. Faire évoluer les règles de construction **en zones A et N**,
3. Intégrer les **toitures végétalisées** dans les espaces perméables,
4. Prendre en compte les dispositions des **annexes sanitaires pluviales** dans le PLU,
5. Favoriser la production de **logements locatifs sociaux**,
6. Procéder à des **ajustements techniques** du règlement écrit et graphique,
7. Intégrer certaines **observations de la Préfecture** émises sur le dossier de PLU en 2019.

La présente procédure de modification du PLU de Surzur relève de l'application des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme.

Méthodologie

L'évaluation environnementale doit être **proportionnée à la sensibilité environnementale** de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification.

L'évaluation environnementale **de chaque objet de la procédure de modification** a été réalisée.

Une auto-conclusion permet d'évaluer l'impact global de la modification du PLU de Surzur sur l'environnement.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, cette évaluation fut **proportionnée à la sensibilité environnementale** à l'importance et à la nature des interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification lorsqu'il y en a.

Etape 1 : estimation du niveau de l'incidence du projet est présenté sur les thèmes suivants :

- Paysage
- ZNIEFF
- Servitudes d'utilité publique (SUP)
- Zones humides
- Agriculture
- Assainissement
- Risques
- Santé

L'incidence est définie selon 3 niveaux :

- **POSITIF** : L'évolution du PLU permet de mieux prendre en compte une ou plusieurs préoccupations environnementales.
- **NUL** : L'évolution du PLU ne modifie pas l'environnement.

- **NEGATIF** : L'évolution du PLU dégrade une ou plusieurs composantes de l'environnement.

Etape 2 : caractérisation du niveau d'impact :

- **FORT** : Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.
- **MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...
- **FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
- **INEXISTANT** : Les impacts inexistant n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.

Etape 3 : caractérisation du niveau de temporalité de l'impact :

- **TEMPORAIRE** : Les effets de l'impact ne durent pas et sont ponctuels.
- **PERMANENT** : Les effets de l'impact durent dans le temps.

Résultats de l'évaluation environnementale

AMELIORER LA PROTECTION DE LA NATURE EN VILLE

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 supracommunales 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.

Il s'agit de :

- **MIEUX PRESERVER LE BOCAGE ET L'ARBRE**
 - ➔ Actualisation de l'inventaire des haies
 - ➔ Intégrer dans le PLU la Charte de l'arbre de Surzur
- **MIEUX PRESERVER LES ZONES HUMIDES**
 - ➔ Une nouvelle zone Nzh est créée pour préserver une zone humide importante pour la régulation des eaux pluviales dans le bourg
- **MIEUX PRESERVER LES COURS D'EAU**
 - ➔ Une marge de recul des constructions depuis les bords d'un cours est étendue de 20m à 35m

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positif Nul Négatif)	Caractérisation de l'impact (Inexistant Faible Modéré Fort) Temporaire Permanent
Paysage ZNIEFF Servitudes d'utilité publique (SUP) Zones humides Agriculture	La modification envisagée offre une meilleure prise en compte des préoccupations environnementales dans le PLU A ce titre, son incidence est positive et permanente .	INEXISTANT & PERMANENT

Assainissement	
Risques	
Santé	

Au regard des effets positifs de la modification sur l'environnement aucune mesure « Eviter, Réduire, Compenser » n'est envisagée.

FAIRE EVOLUER LES REGLES DE CONSTRUCTION EN ZONES A ET N

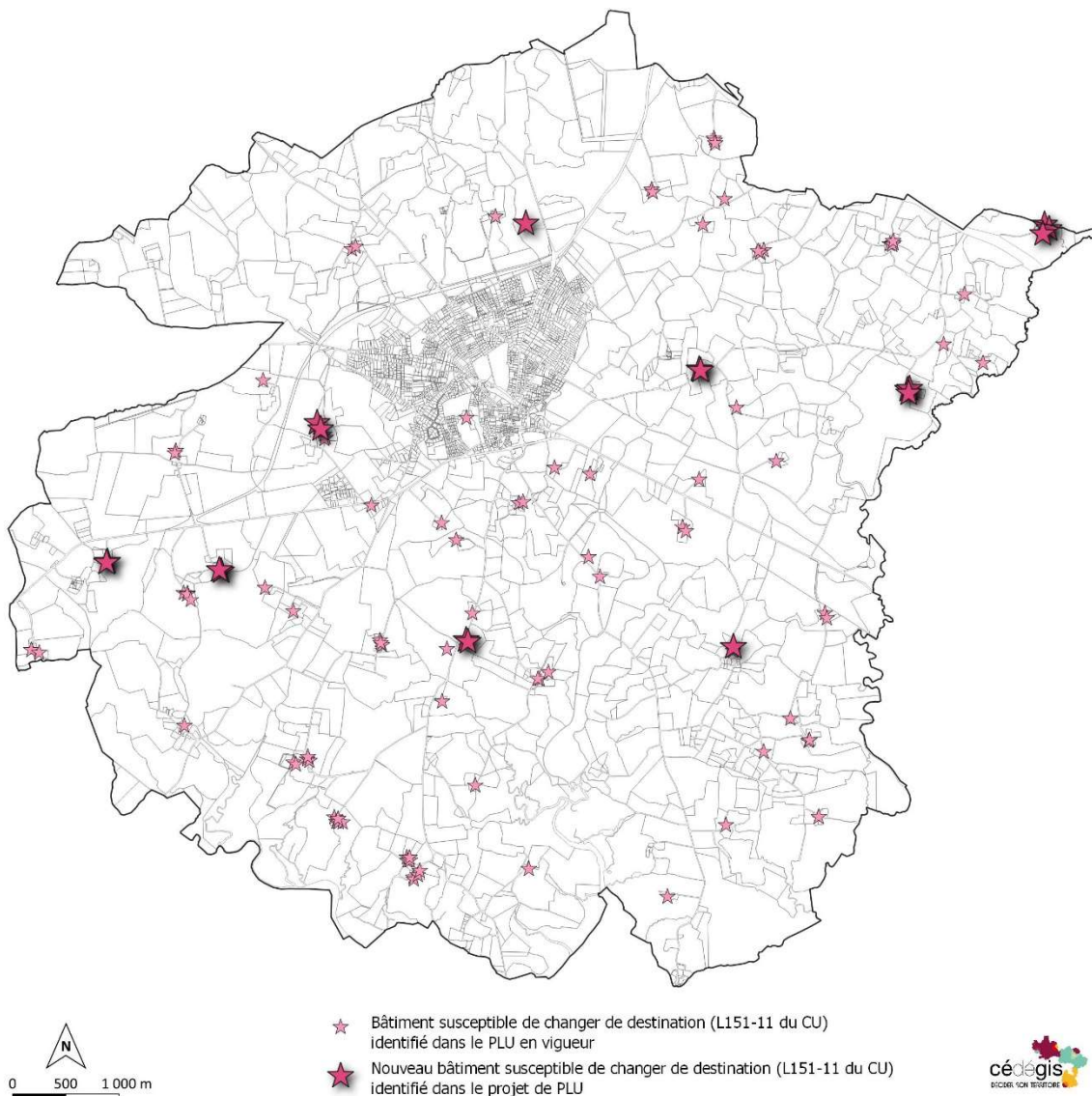
Cette évolution est proposée par la commune afin, d'une part, de préserver et valoriser le patrimoine bâti agricole en pierres, et d'autre part, de mieux encadrer la construction d'annexes d'habitation en zones A et N afin de préserver l'environnement naturel et rural de qualité de la commune.

La commune souhaite :

- **AJOUTER DE NOUVEAUX BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION**

Il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles désaffectés dont le changement de destination serait autorisé au titre de l'alinéa 2° de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. **17 bâtiments sont concernés.** Actuellement la commune compte 91 bâtiments dont ce changement est autorisé.

Localisation des bâtiments actuels et futurs dont le changement de destination sera autorisé :



Les critères qui ont permis la détermination des bâtiments sélectionnés sont les suivants :

- Bâtiment dont la réhabilitation pour l'accueil d'un logement n'engendrera aucune gêne à l'activité agricole.

Certains bâtiments sont situés dans des périmètres sanitaires agricoles. Ils ont été étoilés car sont la propriété de l'exploitant agricole concerné et constituent un linéaire bâti de qualité qu'il serait préjudiciable de laisser dépérir dans un contexte de sobriété foncière.

Il s'agit notamment des bâtiments situés au sein du lieu-dit Quiris. Les bâtiments concernés sont indiqués « Oui » dans l'extrait aérien ci-dessous. Ils ont fait l'objet d'un incendie et restent pourtant en état d'être réhabilités.

Ils sont au centre du lieu-dit et leur délaissement marquerait la fin du tissu ancien de ce dernier.

- Bâtiment ayant une destination agricole (les annexes à des habitations n'ont pas besoin d'être étoilées pour être réhabilitées).
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial (pierres généralement)
- Bâtiment en bon état pouvant être réhabilité (les ruines ou les bâtiments dont l'état de délabrement est avancé n'ont pas été retenus)
- Bâtiment présentant une surface d'au moins 50 m² d'emprise au sol
- Bâtiment présentant un accès sécurisé (pas d'étoilage pour les bâtiments dont l'accès est situé par exemple dans un virage sans visibilité)

Chaque nouveau bâtiment dont la commune souhaite autoriser le changement de destination a fait l'objet d'une fiche.

- **FAIRE EVOLUER LE REGLEMENT ECRIT DES ZONES A ET N CONCERNANT LES EXTENSIONS ET ANNEXES AUTORISEES**

La commune souhaite faire évoluer le règlement écrit des zones A et N concernant les extensions autorisées des habitations afin de prendre en compte la Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan. Cette dernière préconise des extensions d'habitations de tiers non agricoles plafonnées à 50 m² et à 50% de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives, date de référence : approbation du PLU) + 1 annexe unique de 40 m² d'emprise au sol et de 3,50 m de hauteur maximum.

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positif Nul Négatif)	Caractérisation de l'impact (Inexistant Faible Modéré Fort) Temporaire Permanent
Paysage ZNIEFF Servitudes d'utilité publique (SUP) Zones humides Agriculture Assainissement Risques	<p>Concernant l'ajout de nouveaux bâtiments dont le changement de destination est autorisé :</p> <p>La modification envisagée vise à permettre le changement de destination de bâtiments existants. A ce titre, elle n'entraîne pas d'incidence notable sur l'environnement. En permettant de valoriser et donc de préserver le patrimoine rural il est cohérent d'estimer que l'incidence sera positive et permanente sur le volet Paysage.</p>	<p style="text-align: center;">INEXISTANT à FAIBLE & PERMANENT</p>
Santé	<p>Les seules incidences négatives et permanentes pourraient être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation de la circulation dans les lieux-dits concernés du fait de l'accueil d'un nouveau foyer - L'augmentation des eaux usées à traiter - Les éventuels conflits d'usages entre tiers / agriculteurs. 	

	<p>Concernant l'évolution du règlement écrit des zones A et N pour les extensions et les annexes d'habitation :</p> <p>La modification envisagée n'entraînera pas d'incidence sur l'environnement. Elle vise à prendre en compte la Charte agricole du Morbihan et porte sur des parcelles construites dont la réalisation d'extensions et d'annexes est déjà autorisée.</p>	
--	--	--

Au regard de l'absence d'incidences notables de la modification sur l'environnement aucune mesure « Eviter, Réduire, Compenser » n'est envisagée.

« Eviter » : Les nouveaux bâtiments dont le changement de destination est autorisé ne sont pas situés au sein de périmètres sanitaires agricoles afin d'éviter toute gêne avec l'activité agricole.

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

Cette évolution s'inscrit dans l'amélioration de la prise en compte de l'approche environnementale des projets dans le document d'urbanisme de Surzur.

La commune souhaite :

- **METTRE A JOUR LES ANNEXES SANITAIRES DU PLU**

Il s'agit de 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). Ces 2 documents sont annexés à la présente notice (Voir ANNEXES 2 et 3).

Ce point nécessite également de modifier légèrement 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.

- **INTEGRER AU REGLEMENT DU PLU DES REGLES RELATIVES A LA FONCTIONNALITE DES ESPACES PERMEABLES**

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 et le schéma directeur des eaux pluviales.

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positif Nul Négatif)	Caractérisation de l'impact (Inexistant Faible Modéré Fort) Temporaire Permanent
Paysage	<p>La modification envisagée offre une meilleure prise en compte des préoccupations environnementales dans le PLU via la prise en compte d'un coefficient d'imperméabilisation.</p> <p>A ce titre, son incidence est estimée positive et permanente.</p>	INEXISTANT & PERMANENT
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

Au regard des effets positifs de la modification sur l'environnement qui vise à mieux appréhender les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains, aucune mesure « Eviter, Réduire, Compenser » n'est envisagée.

FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

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**.

Actuellement, la commune de Surzur présente un taux de **8% de logements sociaux**.

Cette situation s'explique par le constat suivant : **les porteurs de projet d'habitat s'arrangent pour être en dessous du seuil** à partir duquel la production de logements sociaux est obligatoire (le règlement écrit du PLU prévoit un seuil de 10 logements ou plus).

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois. Un décret, pris par le ministre en charge du logement en début de chaque période triennale, fixe, pour une durée de 3 ans, la liste des communes exemptées des obligations de mixité sociale. **Surzur en fait partie jusqu'en 2022**. A partir de 2023, la commune sera dans l'obligation de produire davantage de logements sociaux.

C'est dans cette perspective que s'inscrit cette modification du PLU.

Cette dernière est proposée afin de **favoriser et de stimuler la production logements sociaux** à Surzur dans le cadre des nouvelles opérations d'habitat.

La commune souhaite modifier l'article 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.

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positif Nul Négatif)	Caractérisation de l'impact (Inexistant Faible Modéré Fort) Temporaire Permanent
Paysage	La modification envisagée vise à favoriser la production de logements sociaux au sein des enveloppes urbaines, conformément aux dispositions légales. A ce titre, son incidence est estimée positive et permanente .	INEXISTANT & PERMANENT
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

Au regard des effets positifs de la modification sur l'environnement aucune mesure « Eviter, Réduire, Compenser » n'est envisagée.

PROCEDER A DES AJUSTEMENTS TECHNIQUES DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Cette évolution est proposée par la commune afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de mettre à jour les emplacements réservés.

Il s'agit de :

- **FAIRE EVOLUER LES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT**

Imposer l'obligation de réalisation de parking perméable pour toute opération d'habitat collectif ou permis d'aménager. Ce souhait de la commune s'inscrit dans la démarche portée par la loi Climat et Résilience adoptée le 22/08/2021.

- **MIEUX ENCADRER LA CREATION 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 »

- **ASSOULIR LES REGLES D'ALIGNEMENT EN UA**

En intégrant la mention suivante : « Pour des raisons de configuration des lieux et des bâtiments existants, une implantation différente pourra être imposée ou autorisée ».

- **AUTORISER LA POSE DE CLOTURES EN BRANDE ZONES AA ET AB**

- **SUPPRIMER LES EMPLACEMENTS RESERVES N°7 ET N°15 PREVU POUR LA REALISATION DE STATIONNEMENT ET LA CREATION D'UNE AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

Concernant l'ER n°7 :

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.

La commune souhaite donc faire tomber cet emplacement réservé.

Concernant l'ER n°15 :

La commune souhaite supprimer cet emplacement réservé. La création d'une aire de grand passage pour les gens du voyage n'est plus d'actualité. Vannes Agglomération étudie en lien avec la commune de Surzur les possibilités d'accueil possible.

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positif Nul Négatif)	Caractérisation de l'impact (Inexistant Faible Modéré Fort) Temporaire Permanent
Paysage	La modification envisagée procède à des ajustements qui concernent la zone U déjà constructible. A ce titre, son incidence est estimée nulle et permanente .	INEXISTANT & PERMANENT
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

Au regard des incidences nulles de la modification sur l'environnement aucune mesure « Eviter, Réduire, Compenser » n'est envisagée.

INTEGRER CERTAINES OBSERVATIONS DE LA PREFECTURE EMISES SUR LE DOSSIER DE PLU EN 2019

Cette évolution est proposée par la commune afin de 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.

Dans son avis, la Préfecture demande à la commune de procéder à un certain nombre d'évolution du projet de PLU arrêté. La majorité de ces évolutions a été intégrée au PLU approuvé le 07 octobre 2019.

De manière complémentaire, la commune souhaite poursuivre la prise en compte de l'avis de Préfecture.

Elle profite donc de cette procédure d'évolution du PLU de Surzur pour donner une suite favorable à certaines demandes qui entrent dans le champ d'application d'une modification de PLU.

Il s'agit de la demande suivante :

- **L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT**
 - ✓ **La suppression des possibilités de réalisation d'annexes en zones sous-secteurs Aa, Ab, Na et 2AUcc** : la commune souhaite les interdire sauf pour les annexes accolées situées en continuité du bâtiment d'habitation existant.
 - ✓ **L'ajout des mentions suivantes dans le règlement écrit** :
 - La mention relative à la bande des 100m en sous-secteur 2AUcc
 - La mention relative au DPM en sous-secteur Nds.

Les autres demandes relatives au report dans le PLU en vigueur des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation du SCOT nécessitent des ajustements qui seront réalisés dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLU.

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positif Nul Négatif)	Caractérisation de l'impact (Inexistant Faible Modéré Fort) Temporaire Permanent
Paysage	La modification envisagée offre une meilleure prise en compte des préoccupations environnementales dans le PLU A ce titre, son incidence est positive et permanente .	INEXISTANT & PERMANENT
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

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

Conclusion de l'auto-évaluation

Au regard des motifs de la modification du PLU, il s'avère que **les incidences du projet sur l'environnement sont toutes positives**. En effet, une meilleure prise en compte des zones humides, des annexes sanitaires et des éléments de paysage et du patrimoine bâti permettra de favoriser une meilleure protection de l'environnement dans l'ensemble de ces composantes.

Le fait de permettre le changement de destination de 17 bâtiments agricoles supplémentaires s'inscrit dans la démarche de sobriété foncière en assurant l'accueil de population sans création de logements neufs alors même que ces bâtiments sont tout à fait à même d'être réhabilités sans créer de gênes supplémentaires aux exploitants agricoles qui ont été consultés dans le cadre de cette procédure.

Ainsi, aucune mesure « Eviter, Réduire, Compenser » n'a été identifiée.

Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi sont ceux définis dans le rapport de présentation du PLU en page 285. Les indicateurs de suivi suivants évoluent avec la procédure de modification du PLU :

Thématiques	Orientations du PADD	Indicateurs	Fréquence de suivi	Etat initial (PLU révisé en 2018)	Sources
Haies	Orientation 2	Linéaire de haies bocagères sur le territoire	Annuel	461km (2016)	Commune
	Orientation 2	Linéaire de haies bocagères protégées par des OAP thématiques	Annuel	6 km (2018)	Commune
	Orientation 2	Linéaire de haies bocagères protégées au titre du L151	Annuel	450 km (2018)	Commune
	Orientation 2	Linéaire de haies bocagères plantées	Annuel	/	Commune
	Orientation 2	Linéaire de haies supprimées	Annuel	/	Commune

Le chiffre de 6 km n'évolue pas car les haies ajoutées ne modifient que les centièmes de km non présentés dans ce tableau.

Ce linéaire évolue et passe de 450 km à 453 km

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

L'article L122-4 du code de l'environnement précise que font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :



« 1° 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 ;

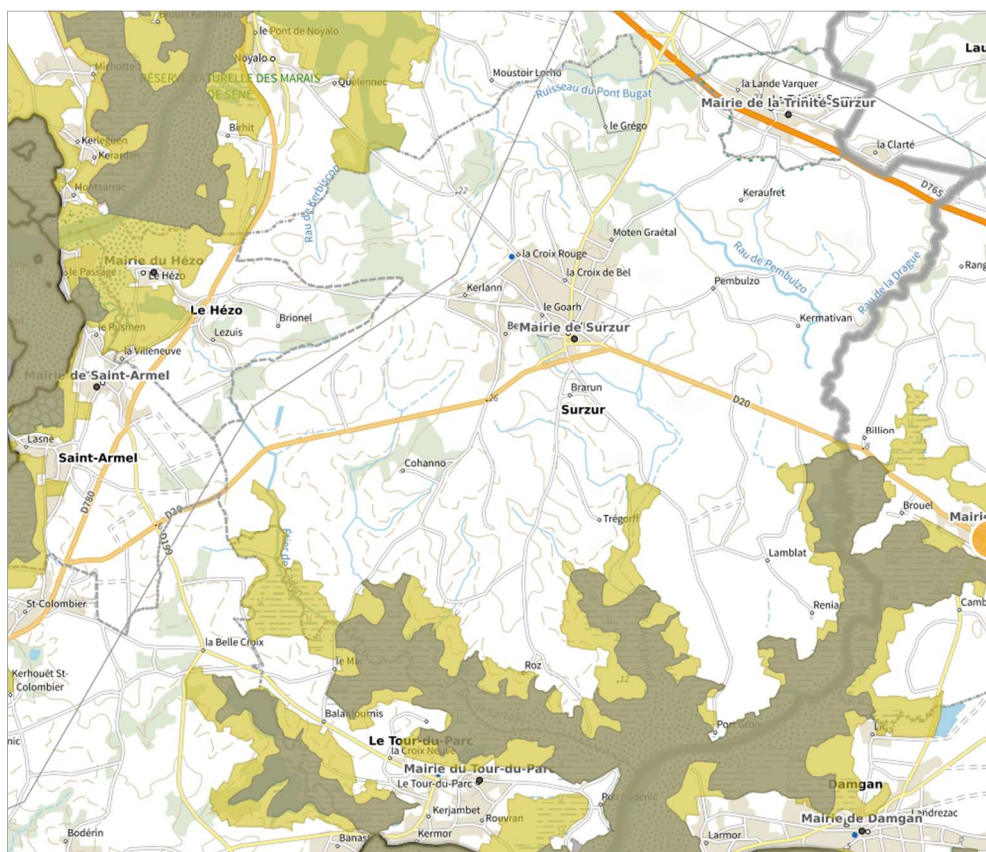
2° Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4 ».

Au regard de cet article et du fait que la commune est couverte par deux zones Natura 2000, la présente modification fait l'objet **d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences Natura 2000.**

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



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

RESUME NON TECHNIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Surzur a été approuvé le **07 octobre 2019**. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 11/10/2022 portant sur l'évolution de l'OAP n°14 afin de permettre l'implantation d'une maison paramédicale.

Le **11 mai 2021**, Surzur a décidé d'engager une procédure de modification n°1 du PLU pour plusieurs raisons :

1. Améliorer la protection de **la nature en ville**,
2. Faire évoluer les règles de construction **en zones A et N**,
3. Intégrer les **toitures végétalisées** dans les espaces perméables,
4. Prendre en compte les dispositions des **annexes sanitaires pluviales** dans le PLU,
5. Favoriser la production de **logements locatifs sociaux**,
6. Procéder à des **ajustements techniques** du règlement écrit et graphique,
7. Intégrer certaines **observations de la Préfecture** émises sur le dossier de PLU en 2019.

La présente procédure de modification du PLU de Surzur relève de l'application des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme.

Au regard des motifs de la modification du PLU, il s'avère que **les incidences du projet sur l'environnement sont positives**. En effet, une meilleure prise en compte des zones humides, des annexes sanitaires et des éléments de paysage et du patrimoine bâti permettra de favoriser une meilleure protection de l'environnement dans l'ensemble de ces composantes.

Le fait de permettre le changement de destination de 17 bâtiments agricoles supplémentaires s'inscrit dans la démarche de sobriété foncière en assurant l'accueil de population sans création de logements neufs alors même que ces bâtiments sont tout à fait à même d'être réhabilités sans créer de gêne supplémentaires aux exploitants agricoles qui ont été consultés dans le cadre de cette procédure.

Ainsi, aucune mesure « Eviter, Réduire, Compenser » n'a été identifiée.

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

ANNEXES A LA PRESENTE NOTICE

Les annexes de la présente notice sont listées ci-dessous.

Dans la mesure où leur volume peut être important, elles ne sont pas intégrées dans la notice de présentation de la modification du PLU. Toutefois, afin de garantir l'information de tous, elles seront présentées dans le dossier de notification des personnes publiques associées et dans le dossier d'enquête publique.

ANNEXE 1 : CHARTE DE L'ARBRE DE SURZUR

ANNEXE 2 : ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

ANNEXE 3 : SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES

ANNEXE 4 : REGLEMENT DE VOIRIE