



PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

RÉUNION PUBLIQUE À DESTINATION DE LA POPULATION
Mercredi 17 juin 2026 - Mairie de Surzur



DÉROULÉ

1

Le PLU, un projet d'aménagement transversal

2

Synthèse des éléments du diagnostic

3

Rappels synthétiques des attendus réglementaires du PADD

4

Présentation de la structure et composition du PADD

PARTIE 1

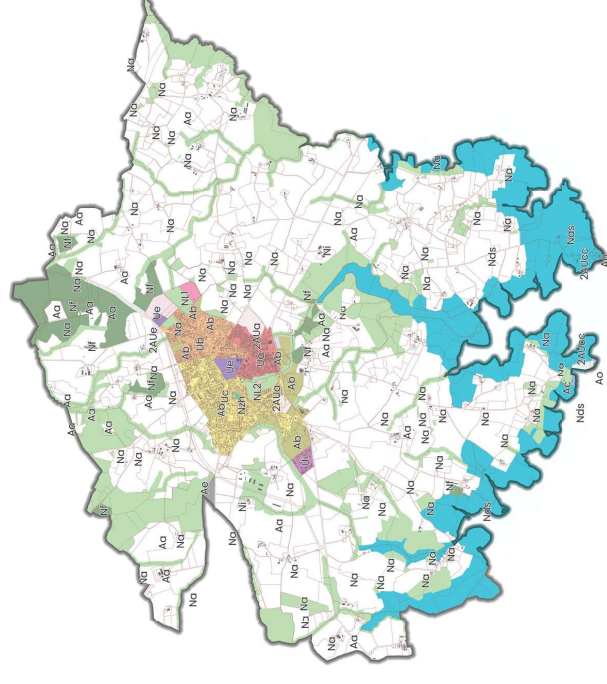
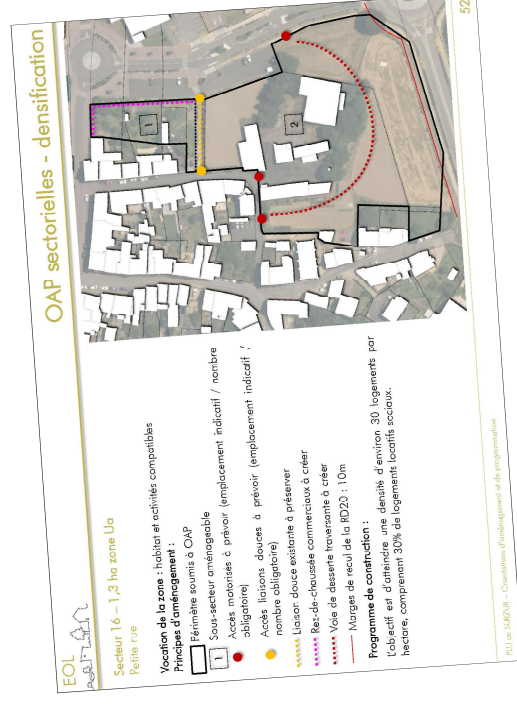
Le PLU, un projet d'aménagement transversal



PLU

> Le PLU, un projet d'aménagement transversal

- /// Un **outil réglementaire** qui permet de construire un projet d'aménagement en phase avec la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires.
- /// Un **outil co-construit et partagé** avec l'ensemble des élu.e.s, acteur.rices et habitant.es du territoire.
- /// La **traduction** concrète **des enjeux** environnementaux portés par la loi Climat et Résilience de 2021.
- /// Un **document stratégique** de projet avec de grandes orientations de développement à l'horizon 2040.



➤ Le PLU, un projet d'aménagement transversal

- /// Un **outil réglementaire** qui permet de construire un projet d'aménagement en phase avec la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires.
- /// Un **outil co-construit et partagé** avec l'ensemble des élu.e.s, acteur.rices et habitant.es du territoire.
- /// La **traduction** concrète **des enjeux** environnementaux portés par la loi Climat et Résilience de 2021.
- /// Un **document stratégique** de projet avec de grandes orientations de développement à l'horizon 15 ans.

PLU

Pièces réglementaires opposables aux demandes d'urbanisme

Pièce 1	Pièce 2	Pièce 3		Pièce 4	Pièce 5
Rapport de présentation	PADD	Pièce 3.1	Pièce 3.2	OAP	Annexes
		Règlement graphique	Règlement écrit		

Ce qui est..

Ce que l'on souhaite faire...

Comment cela va être décliné...

> Rappel des étapes du PLU

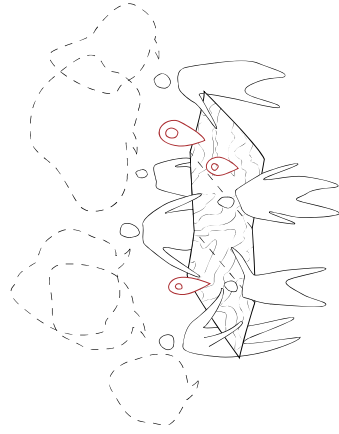


* dates prévisionnelles données à titre indicatif

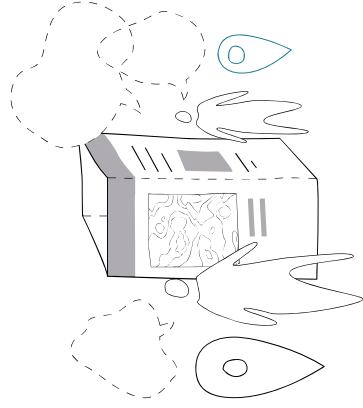
La concertation tout au long de la démarche

Réunions publiques
Parutions d'articles
Exposition mobile et interactive
Registres...

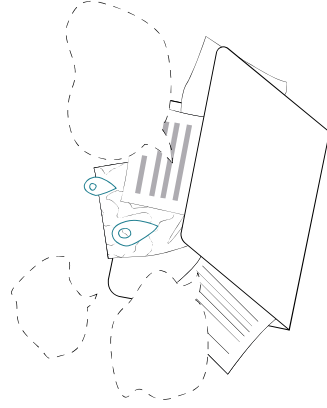
> Les temps de co-construction



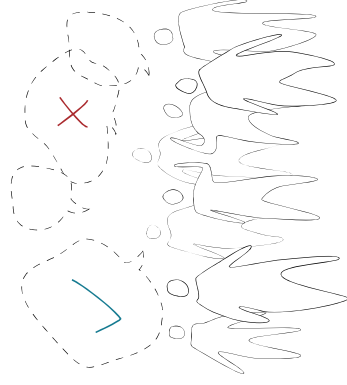
Plateforme d'échanges collaborative
Cartographie participative
Gestionnaire de fichier



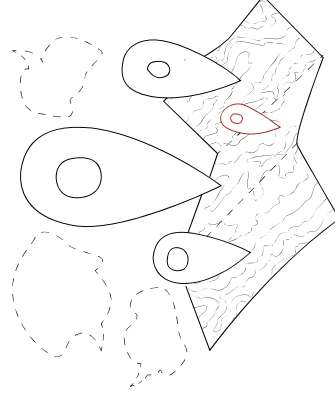
Exposition évolutive
6 panneaux
aux différentes phases (4 restants)



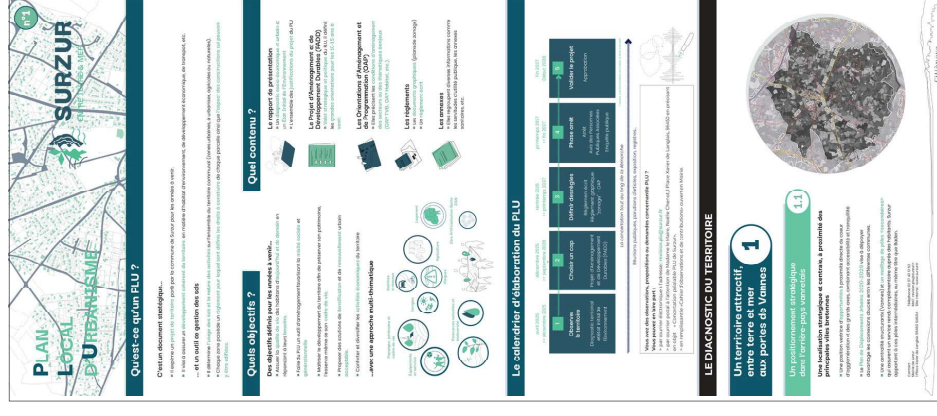
Rédaction d'articles
Inclusion dans les bulletins
et sur les sites internet



Réunions publiques
2 réunions
(PADD/Arrêt)

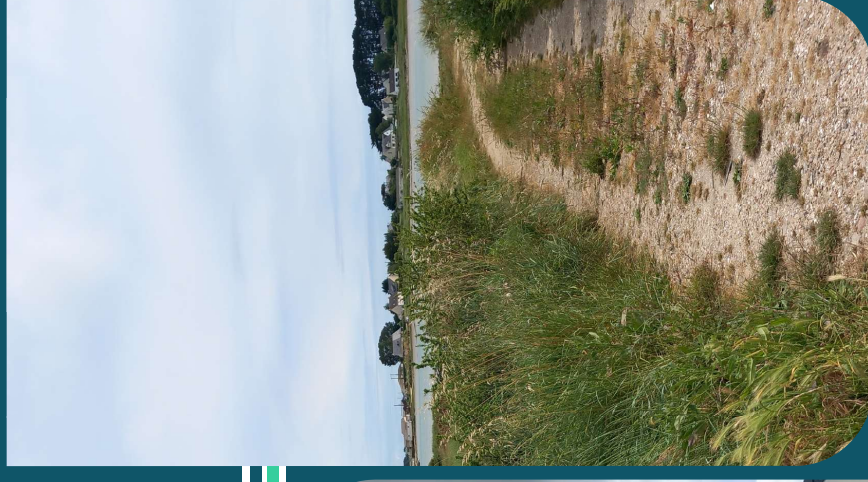
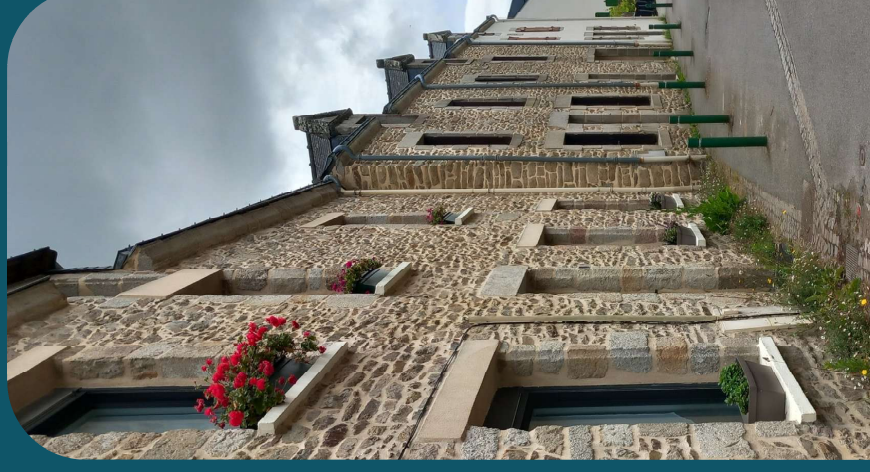


Permanences
2 demi-journées
avant l'arrêt du PLU



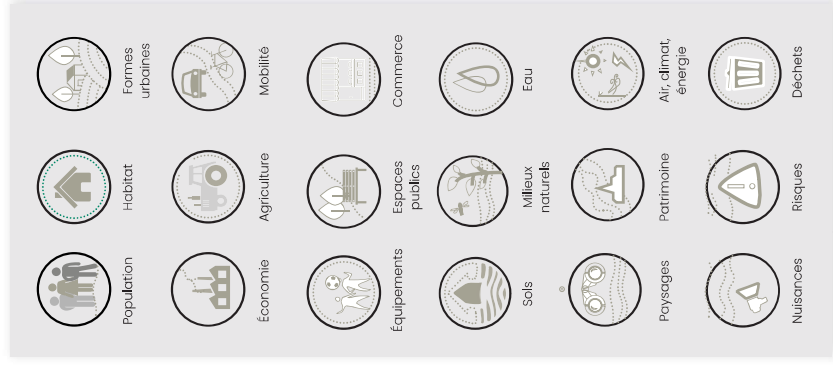
PARTIE 2

Synthèse des éléments du diagnostic



PLU

➤ Le contexte de l'élaboration d'un portrait territorial

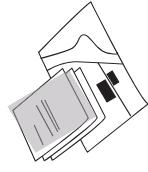


» Un état des lieux transversal

- » Un **diagnostic socio-économique et urbain**, qui permet de comprendre spatialement les données statistiques et de synthétiser les études déjà menées.
- » Un **état initial de l'environnement**, qui s'intéresse au socle physique pour comprendre la manière dont les populations se sont implantées sur le territoire, l'ont investi et utilisent ses ressources. Il constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation et l'état de référence pour le suivi du PLU.
- » Un **diagnostic agricole** «flash» pour identifier les dynamiques liés à l'agriculture et adapter le PLU à ses réalités (diagnostic mené par la Chambre d'Agriculture avec une restitution initialement prévue sur le mois d'octobre).
- » Une **étude foncière**, qui permet d'estimer le potentiel de nouvelles constructions/nouveaux logements/nouveaux équipements...qui peuvent être réalisés en densification

> Le contexte de l'élaboration d'un portrait territorial

» Un plan problématisé



PRÉAMBULE

- Qu'est-ce qu'un PLU ?
- La démarche d'évaluation environnementale

Rôle et contenu du PLU, objectifs de la révision, contexte législatif et réglementaire, état des lieux des documents d'urbanisme supra(communaux), présentation de la démarche d'évaluation environnementale, etc.



CHAPITRE 1 : UN TERRITOIRE ATTRACTIF ENTRE TERRE ET MER AUX PORTES DE VANNES

- Un positionnement stratégique dans l'arrière-pays vannetais
- Des territoires attractifs qui ne garantissent pas toujours la diversité des parcours résidentiels
- Une économie dynamique tournée vers les activités tertiaires et primaires
- Une offre de proximité pour un service rendu auprès de toutes les populations

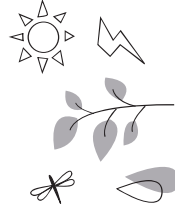
Positionnement géographique, socle naturel, paysages, dynamiques socio-démographiques et résidentielles, parc de logements, offre d'équipements/commerces/services, fonctionnement des mobilités, activités économiques, agriculture et transitions etc.



CHAPITRE 2 : UN ENVIRONNEMENT AUTHENTIQUE POUR UNE QUALITÉ DE VIE RECONNUE

- Des implantations humaines héritées d'un socle naturel pluriel et singulier
- Une richesse patrimoniale pratiquée et mise en valeur

Milieux naturels, gestion de l'eau, trame verte et bleue, espaces protégés, patrimoine bâti, etc.



CHAPITRE 3 : UN TERRITOIRE FACE AUX ENJEUX DE TRANSITIONS

- Une démarche structurée de modération de la consommation d'espace
- Une adaptation constante aux changements climatiques

Consommation d'espace et objectifs réglementaires, formes urbaines, climat, nuisances et risques, énergies renouvelables, etc.

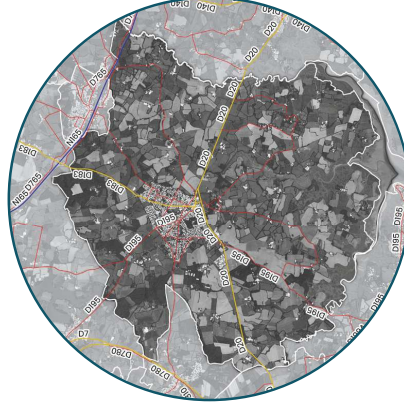
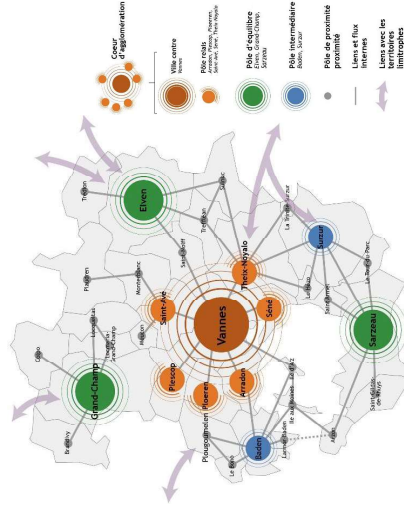
Chapitre 1 : Un territoire attractif entre terre et mer aux portes de Vannes

» Un positionnement stratégique dans l'arrière-pays vannetais



Une localisation stratégique et centrale, à proximité des principales villes bretonnes

- Une position vectrice d'**opportunités** à proximité directe du cœur d'agglomération et des grands axes, combinant accessibilité et tranquillité.
- Le **Plan de Déplacements Urbains 2020-2029** vise à déployer davantage les connexions douces entre les différentes communes.
- Une centralité structurante (Vannes) et un **maillage de pôles «secondaires»** qui assurent un service rendu complémentaire auprès des habitants. Surzur appartient à ces pôles intermédiaires, au même titre que Baden.



ENJEUX LIÉS À LA MOBILITÉ

- Le **maintien d'une accessibilité performante** à destination des polarités voisines
- Le **renforcement des mobilités douces et/ou collectives et la mise en réseau des liaisons douces.**
- L'**optimisation des capacités de stationnement** et/ou la fluidité du parc de stationnement, sans omettre pour autant les contraintes législatives applicables (exemple du logement social)
- Le déploiement de la transition énergétique en offrant du **potentiel pour les véhicules électriques** (bornes et stationnements)

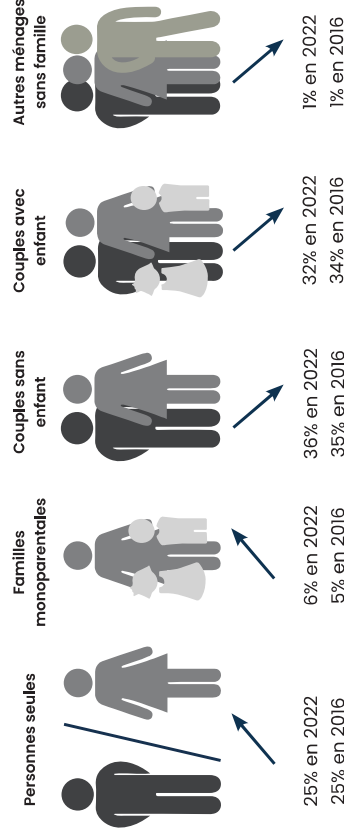
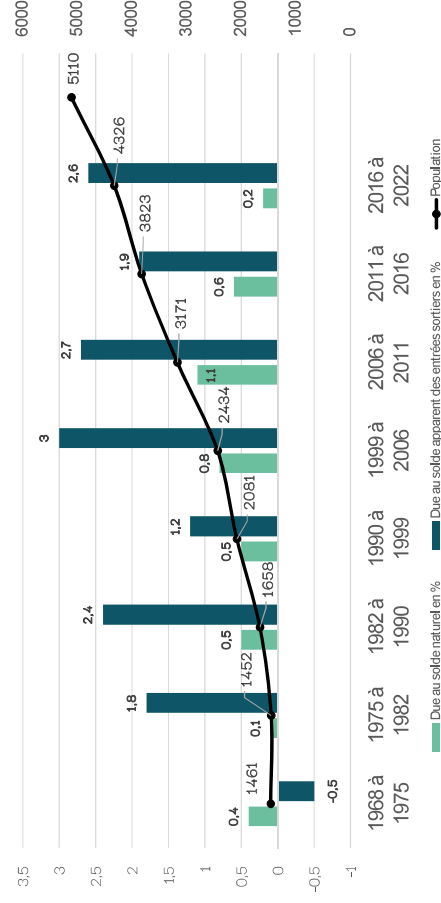
Chapitre 1 : Un territoire attractif entre terre et mer aux portes de Vannes

» Une croissance forte et soutenue de la population



Une dynamique démographique soutenue par les migrations ...

- Entre 2012 et 2022, la commune a connu **une croissance démographique forte**, alimentée par l'installation de **ménages actifs**.
- La population vieillit** : la part des résidents de plus de 65 ans s'est accrue de 8 points sur dix ans (23% en 2022)
- La **taille des ménages a diminué**, passant de 3,3 à 2,4 habitants par foyer depuis 1968, ce qui accroît mécaniquement la **demande de petits et moyens logements**.



ENJEUX LIÉS À LA DÉMOGRAPHIE

- Le **confortement et la maîtrise de la croissance démographique** pour maintenir les commerces, services et équipements existants (en lien avec les capacités d'accueil des équipements).

Chapitre 1 : Un territoire attractif entre terre et mer aux portes de Vannes

» Une offre en logements peu adaptée aujourd'hui pour garantir la diversité des parcours résidentiels

... couplée à une **tension résidentielle** révélée par les prix et la demande

- Une forte **tension sur les prix** : entre 2015 et 2023, + 67% sur les prix de vente des maisons, et + 86% pour les terrains.
- Un **parc social encore limité** (8,6% des résidences principales en 2023) avec un taux d'occupation quasi maximal (98%) et une **sous-représentation** des petits et moyens logements (T1 à T3 : 16% du parc).

... et un **parc dominé par le logement individuel** plutôt récent

- Un parc de résidences principales relativement jeune (65% du parc a moins de 30 ans).
- Production récente d'environ 59 logements/an, **dominée par l'individuel** (50 maisons pour 9 logements collectifs).
- Enjeux énergétique concernant les logements classés E, F, ou G, nécessitant des **travaux de rénovation** avant leur mise en location dès 2030.



ENJEUX LIÉS À L'HABITAT

- Le **renforcement/diversification du parc de logements**, tant en nombre qu'en typologies, pour garantir un parcours résidentiel complet et un accès « abordable » au logement : renforcement de l'offre locative notamment sociale, maintien d'un marché immobilier accessible pour les primo-accédants, maîtrise foncière communale renforcée, mixité sociale et générationnelle des nouvelles opérations, renforcement de la capacité à héberger les publics spécifiques, etc.
- Une **répartition équilibrée des nouveaux logements** au regard de la localisation de l'offre de services/équipements/commerces, des emplois locaux et des capacités d'alimentation et de traitement de la ressource en eau (eau potable et assainissement).
- La **mobilisation des bâtis et espaces délaissés** pour la création de logements (logements vacants et/ou vétustes, dents creuses, unités foncières divisibles, etc.).

Chapitre 1 : Un territoire attractif entre terre et mer aux portes de Vannes

» Une économie dynamique tournée vers les activités tertiaires et primaires

Une commune résidentielle marquée par une tertiarisation de l'économie

- Une commune dont la **fonction résidentielle** est supérieure à celle de pôle d'emploi (37,9 emplois pour 100 actifs).
- Une **concentration des établissements** (119) associés au secteur du commerce/transports/services divers (48%) et à la construction (25%) et une prédominance des établissements de petite taille (89%).
- Une tertiarisation de l'économie locale (+15% d'emplois en 10 ans) et **des filières traditionnelles qui ont tendance à décroître** (agriculture : -5% de la part des emplois en 10 ans).
- Des activités **concentrées dans le bourg** avec des activités commerciales, de services, des établissements administratifs et des artisans et une **zone d'activités** (ZA de Lann Borne) abritant une trentaine d'entreprises.



Culture céréalière



Commerces à proximité de la rue de la Gare



Zone d'activité de Lann Borne



ENJEUX LIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Le **maintien et l'accueil de nouvelles activités économiques au sein des espaces dédiés** (centre-ville et zone d'activité), dans une logique d'**optimisation du foncier disponible dans le cadre de ce qui est permis par la loi littoral**, de **cohabitation avec les secteurs habités**, de **durabilité** au regard des enjeux de **préservation des ressources**, de **desserte performante** et de **limitation de la concurrence** en ce qui concerne le commerce.
- La **pérennité du foncier et des outils de production agricole** et l'**accompagnement des exploitants dans leurs projets de diversification et de mise en valeur** des productions (transformation et/ou vente directe, production d'ENR, hébergement touristique, etc.).
- Le **maintien/renforcement des activités et itinéraires touristiques** qui favorisent une découverte «**éco-responsable**» et le **renforcement des capacités d'hébergement** permettant un accueil tout au long de l'année.

Chapitre 1 : Un territoire attractif entre terre et mer aux portes de Vannes

» Une commune bien dotée en équipements et services, des besoins identifiés



Une commune résidentielle en transition vers l'économie de services

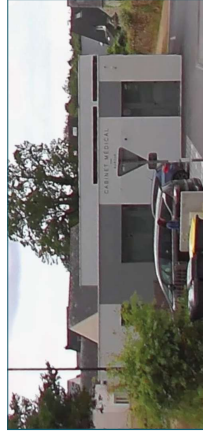
- Surzur dispose d'offres d'équipements qui assurent un service complémentaire à Vannes : écoles, médiathèque, plaine des sports réaménagée, médecins, dentistes, cabinets paramédicaux, etc.
- Des établissements scolaires qui regroupent, au 1er septembre 2025, environ 500 enfants.
- Des réflexions à mener sur d'autres mutualisations d'équipements.



École Saint-Anne



École Victor Hugo



Cabinet Médical



Maison de la Petite Enfance Ty Pétons



Nouveau terrain de pétanque de la plaine des sports

ENJEUX LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- Un accès garanti aux aménités du quotidien pour toutes les populations.
- Le maintien/renforcement de l'offre de santé, des structures/services pour les personnes âgées et la petite enfance, de l'offre sportive et culturelle, dans une logique de complémentarité.
- La complémentarité des offres commerciales et de service à l'échelle territoriale
- La performance énergétique des équipements publics.

Chapitre 2 : Un environnement authentique pour une qualité de vie reconnue

» Des implantations humaines héritées d'un socle naturel pluriel



Une diversité de milieux naturels ...

- Un sous-sol composé d'une **diversité riche géologique** et granitique, support d'une variété de paysages (côte de Damgan, plaines de Muzillac, golfe du Morbihan) et des activités humaines.
- Des **paysages vivants**, entre bocage et boisements alimentés par des prairies et des milieux humides abritant une **richesse faunistique et floristique**.

... dont la ressource en eau joue un rôle majeur dans la lutte contre le changement climatique

- Les **continuités écologiques protégées** (trame bleue et trame verte) sont maintenues et mises en valeur par des **périmètres de protection variés** (RAMSAR, Natura 2000, ZNIEFF, etc.) sur de **nombreux sites** (rivières de l'Epinay, de Pénerf, le golfe du Morbihan, l'étang de Noyalo, les landes de Lamblat, etc.).
- Les masses d'eau souterraines et de surface sont globalement en **bon état** Les volumes d'eau potable sont plutôt **stables** ces dernières années, bien que sensibles aux nitrates.



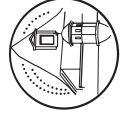
Lisière urbaine sud de Surzur

ENJEUX LIÉS AUX MILIEUX NATURELS / TRAME VERTE ET BLEUE / RISQUES

- La **préservation** des composantes de la TVB, et la **réduction** de la fragmentation des continuités naturelles.
- La **protection** et la **restauration** des zones humides existantes et des **cours d'eau**, pour sécuriser les continuités aquatiques.
- Le **maintien d'un cadre de vie de qualité** en milieu urbain par la préservation d'espaces de «respiration».
- La **protection** et la **restauration du maillage bocager** pour maintenir et restaurer la fonctionnalité des continuités et valoriser les franges.

➤ Chapitre 2 : Un environnement authentique pour une qualité de vie reconnue

» Une richesse patrimoniale pratiquée et mise en valeur



Un patrimoine témoin des modes de vie et des singularités locales

- Surzur possède un **patrimoine bâti diversifié** : deux monuments historiques (chapelle Sainte-Hélène, Manoir de Cohanno) et un **patrimoine vernaculaire** composé de chapelles, croix, calvaires, maisons anciennes, lavoirs, puits et fontaines.
- Les **sentiers structurent** la découverte du territoire : GR34 longeant le littoral et trois circuits de randonnées.
- Depuis l'obtention du **label «Pays d'art et d'histoire»** par GMVA en 2024, un **inventaire participatif des éléments patrimoniaux** a été réalisé par le CIAP qui en assure la coordination avec des habitants volontaires.



Chapelle Sainte-Hélène



Fontaine Sainte-Anne



Paysage de prairie



Paysages maritimes de Surzur

ENJEUX LIÉS AUX MILIEUX NATURELS / TRAME VERTE ET BLEUE / RISQUES

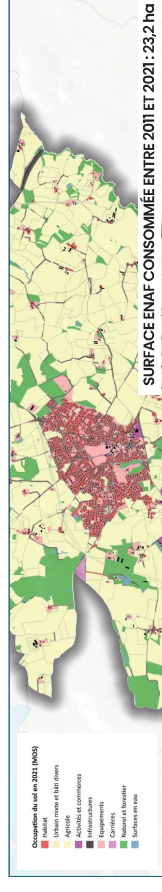
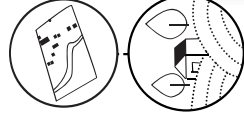
- La **préservation de ce qui fait l'identité de la commune** (architecture, organisation urbaine, paysages, patrimoine bâti) et sa **mise en valeur**.
- La **qualité des lisières entre urbain/agricole/naturel, des entrées de «ville» et des espaces publics**.
- L'**intégration paysagère des nouveaux aménagements**, tout en permettant la création de formes urbaines et architecturales contemporaines.

Chapitre 3 : Un territoire face aux enjeux de transitions

» Une démarche structurée de modération de la consommation d'espace

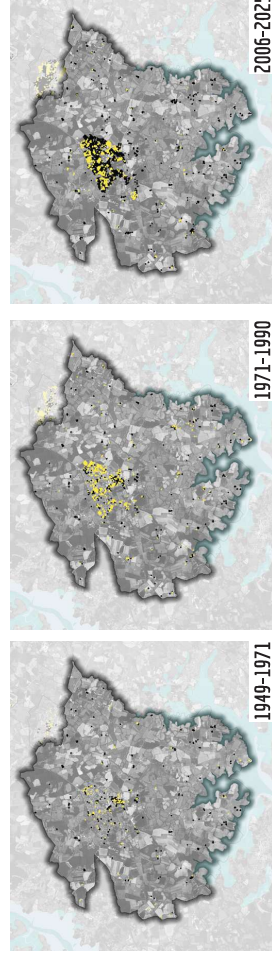
Une démarche structurée de sobriété foncière ...

- Surzur connaît une **urbanisation progressive** et concentrée liée à une extension urbaine modérément consommatrice d'**espaces naturels agricoles ou forestiers** (ENAF)
- Un objectif de **Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) à l'horizon 2050 porté par la loi Climat et Résilience :
 - entre 2011 et 2021, à l'échelle communale, le Mode d'Occupation du Sol (MOS) enregistre une utilisation de 23,2 hectares d'ENAF. Le SCoT de GMVA, arrêté le 18/12/2025 prévoit une enveloppe de consommation maximale pour les 30 ans à venir. **La consommation maximale prévue pour Surzur est de 13 ha entre 2021 et 2050.**



ENJEUX LIÉS AUX FORMES URBAINES / À L'URBANISATION

- La mise en oeuvre d'un **urbanisme économe en foncier** et d'une **densification «douce»**, dans le respect des tissus en présence (une densité qui décroît selon l'éloignement au centre-ville, une cohérence avec les densités, hauteurs, volumes, etc.) et dans une logique de **mobilisation des espaces et bâtis délaissés**.
- La **limitation de l'étalement urbain** et la **maîtrise de l'urbanisation dans le tissu rural**.
- Une **maîtrise foncière communale renforcée** avec une action au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Chapitre 3 : Un territoire face aux enjeux de transitions

» Une adaptation constante aux changements climatiques

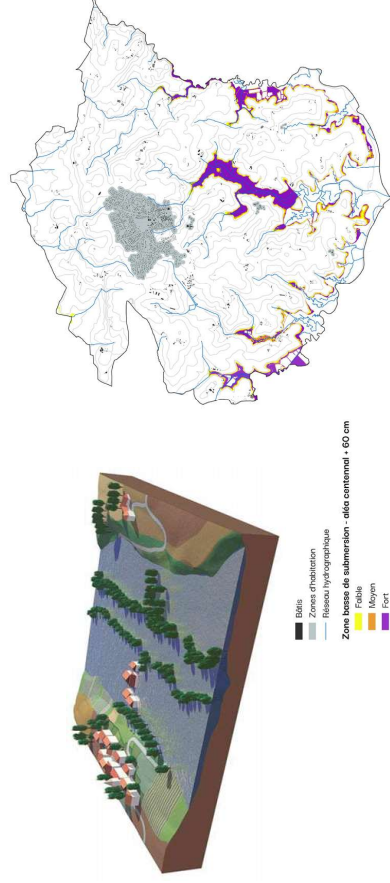


... et une prise en compte des risques naturels et technologiques

- Une nécessaire prise en compte des mouvements de terrain, des risques sismiques, des expositions au radon, des **inondations**, des **submersions marines**, des **feux de forêt**.
- Des **enjeux littoraux forts** à considérer : érosion, recul du trait de côte ...

... en parallèle des questions liées à la transition énergétique

- Aujourd'hui, la commune dispose de modes de **production d'énergies renouvelables variées** (bois-énergie, champ photovoltaïque, méthanisation, etc.) et de projets engagés.



ENJEUX LIÉS AUX RISQUES / À L'ÉNERGIE / AUX RESSOURCES

- La **prévention des risques et nuisances**, notamment les zones de submersion marine, les mouvements de terrain, de pollution et de ruissellement des eaux.
- La **poursuite des transitions énergétiques engagées** avec le renforcement de la production d'ENR, la rénovation du bâti ancien et public et le renforcement des mobilités décarbonnées.
- Le **conditionnement de l'aménagement à la disponibilité, la qualité et la capacité locale de traitement de la ressource en eau**
- L'**adaptation** du territoire face aux **capacités d'accueil** et l'**anticipation** de l'**impact du changement climatique** sur la ressource.

PARTIE 3

Rappels synthétiques des attendus réglementaires du PADD

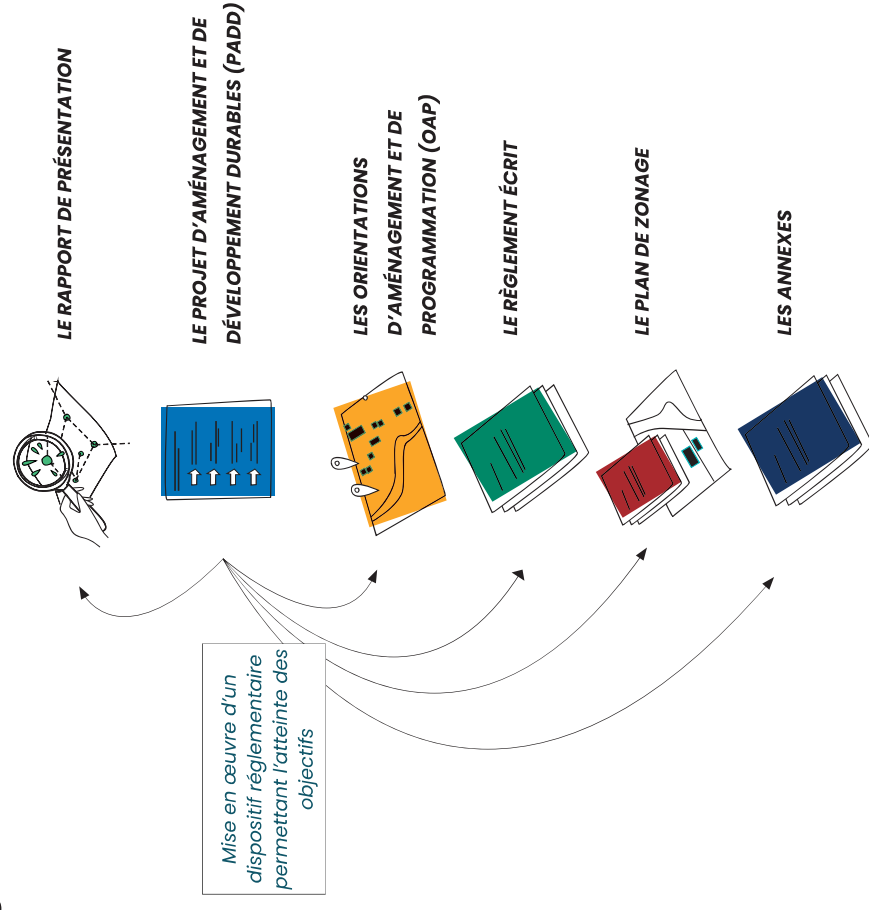


PLU

> Le PADD : coeur du projet

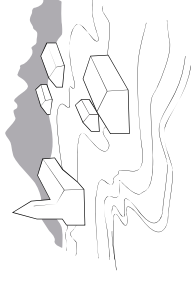
» Le PADD constitue la pièce maîtresse du PLU

- » Il exprime le **projet politique global** de la commune à horizon 2040 inclus.
- » Il définit les **choix** en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'économie, de protection de l'environnement... dans un objectif de développement durable et un principe de cohérence.
- » Il constitue la **référence** et le **guide** pour la suite de l'élaboration du PLU et pour ses modifications ultérieures.
- » Il permet de définir une **vision** à moyen et long terme du territoire en dialogue avec les acteurs et habitants du territoire.



> Le PADD : des intentions qualitatives et un cadre quantitatif

» Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :



// Les **orientations générales des politiques** d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (...).

(...) en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

// Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

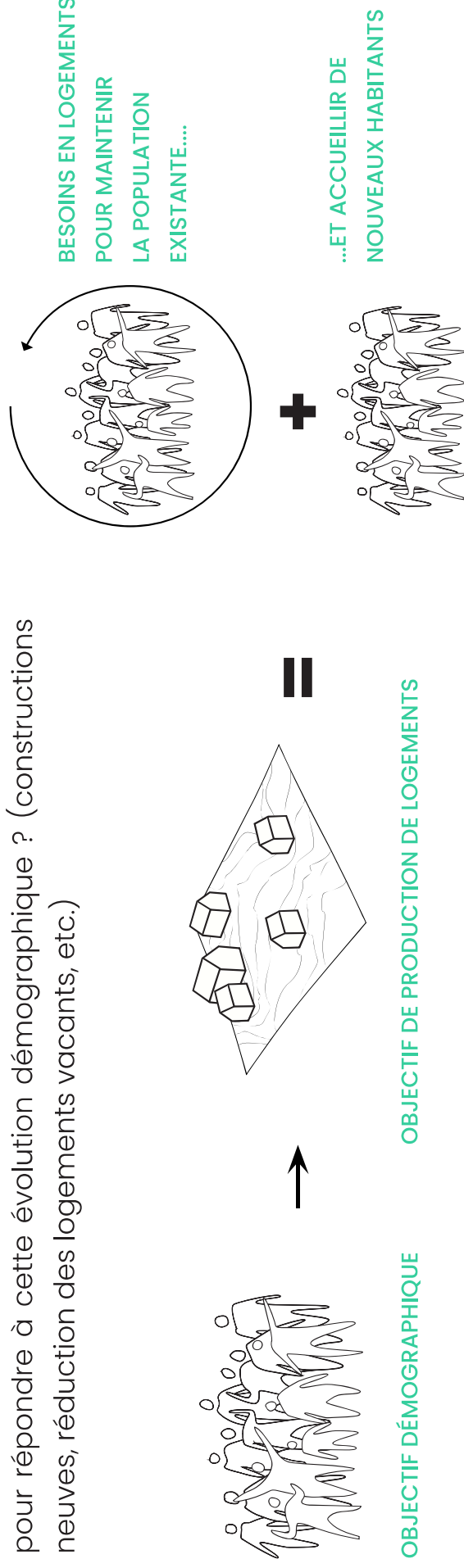
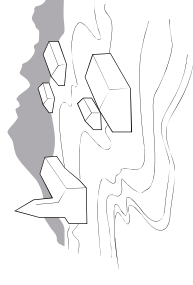
> Le PADD : des intentions qualitatives et un cadre quantitatif

» Un travail de prospective démographique et résidentielle

// La prospective territoriale permet d'exprimer les **ambitions démographiques et résidentielles**

poursuivies par le PLU pour les 10-15 prochaines années.

- >> Combien d'habitants accueillir à l'horizon 2040 ?
- >> Combien de logements produire dans les années qui viennent pour répondre à cette évolution démographique ? (constructions neuves, réduction des logements vacants, etc.)



➤ Le PADD : des intentions qualitatives et un cadre quantitatif

» La compatibilité du projet avec les documents cadres



Ce que dit le **sCoT** de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

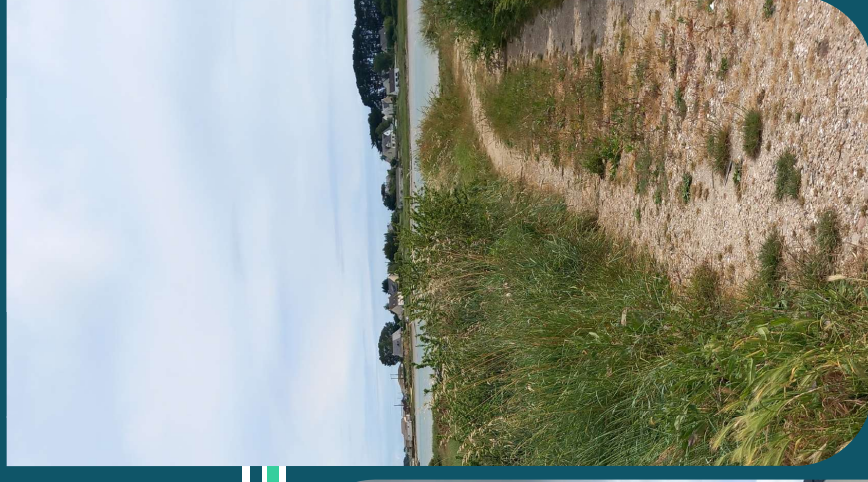
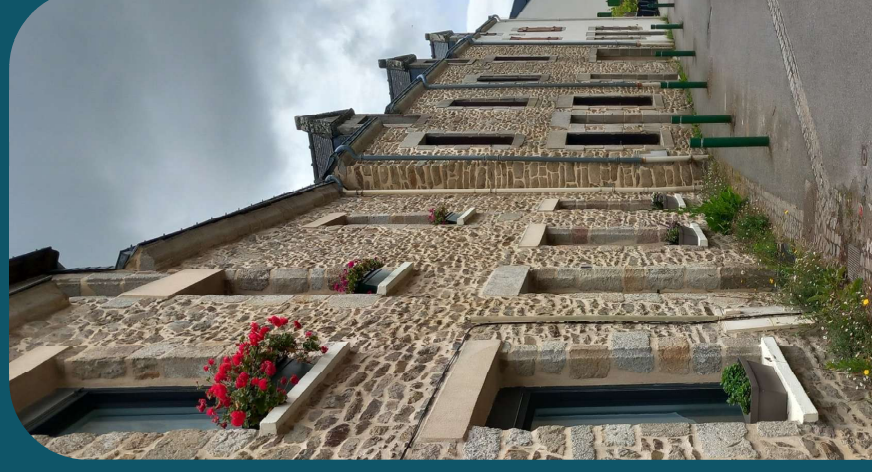
- >> Une perspective de croissance moyenne de population de **+ 0,6%/an à l'horizon 2050** (p.83 D00).
- >> Un objectif de production de **1 146 logements à Surzur sur la période 2021-2050** (958 sur la période 2021-2040).
 - > 579 entre 2021 et 2030
 - > 379 entre 2031 et 2040
 - > 188 entre 2041 et 2050

Ce que dit le **PLH** de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

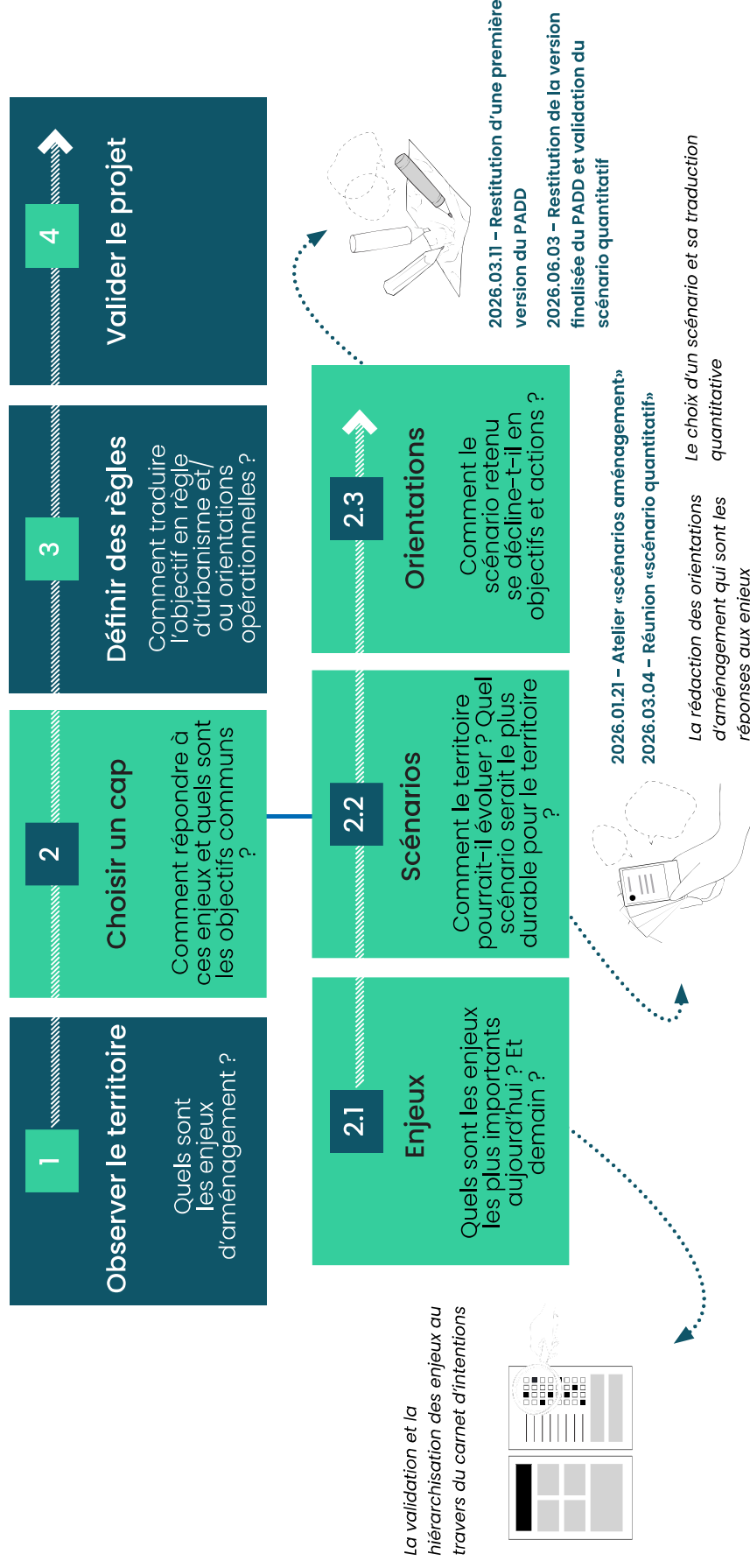
- >> Un objectif de production de **347 logements à Surzur sur la période 2026-2031**.
 - > dont 120 logements aidés en cohérence avec les objectifs des lois SRU et 3DS :
dans le détail, il s'agit de produire au minimum 90 Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 30 Bail Réel Solidaire (BRS).

PARTIE 4

Présentation de la structure et composition du PADD

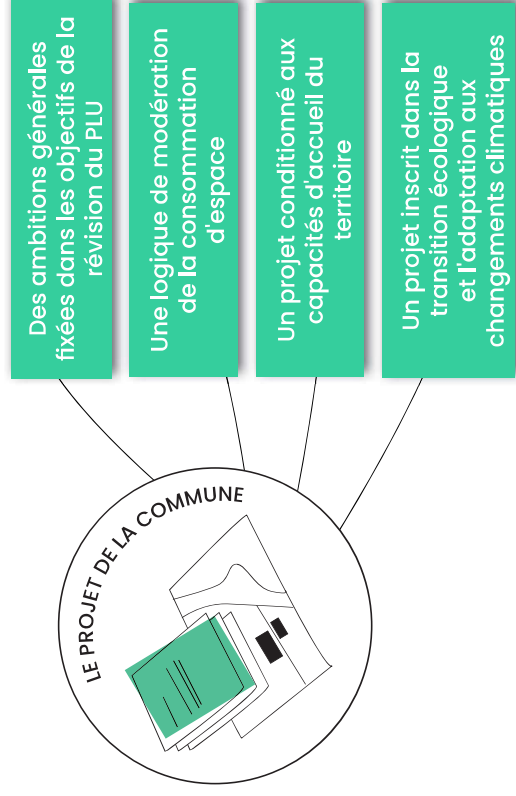


PLU



➤ La structure du projet de territoire

» Des invariants



» Un format plus accessible

// Volonté de s'extraire du format littéral classique, souvent peu manipulé et pourtant porteur d'une vision.

// Un format unique, visant :

Sur la forme :

- » à permettre de voir le projet de territoire **en un coup d'oeil**
- » à proposer un regard **synthétique** et **pédagogique** afin de rendre le support accessible et **moins technique** ou générique
- » assurer un meilleur suivi au travers des différentes pièces et ainsi lié graphiquement le PADD aux pièces réglementaires

Sur le fond :

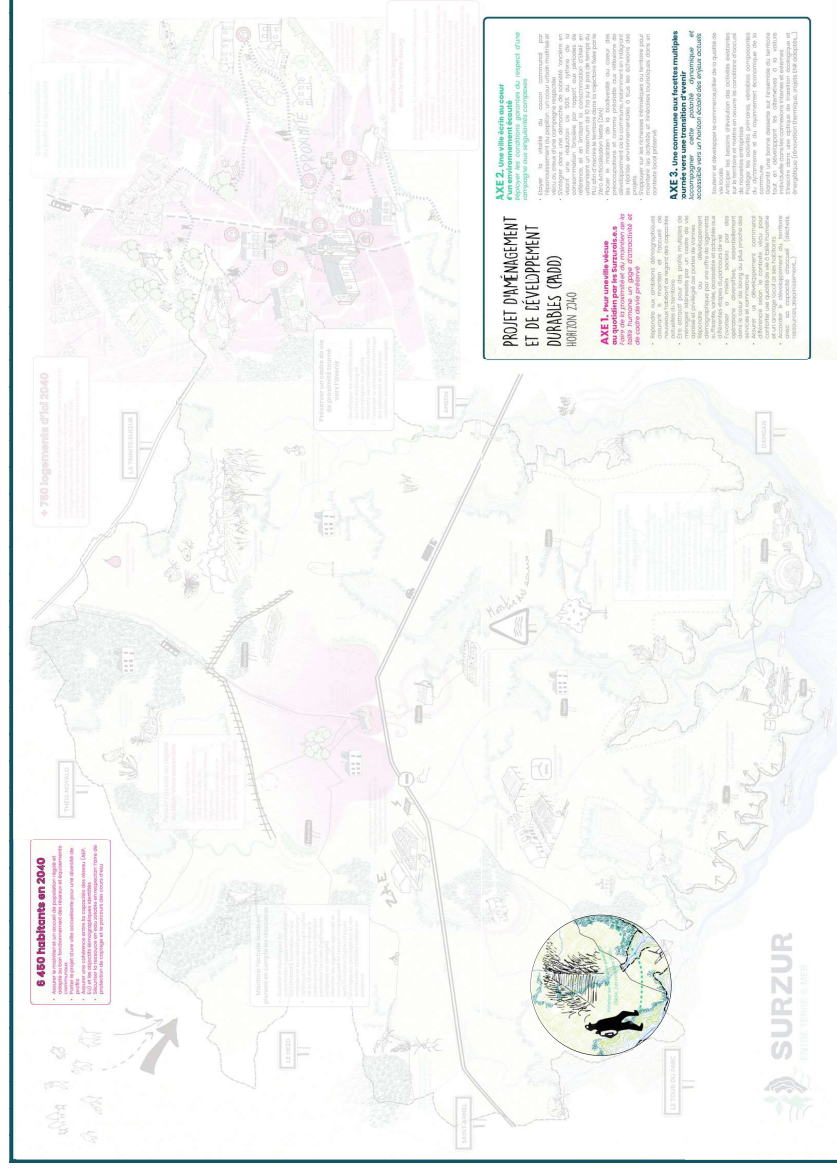
- » à faire émerger **un récit** et donc retranscrire le **sentiment vécu** du territoire
- » à **faire du projet**, non pas seulement de l'idéation

> La lecture du PADD

» Une lecture à quatre niveaux

3 // Des objectifs illustrés, spatialisés et accessibles

4 // Des actions plus diluées, ouvrant les perspectives de compréhension



1 // Une focale sur le centre-bourg pour profiter d'un niveau de détails affiné

2 // Des axes clairement définis
// Chaque axe possède son code couleur

3 // Des orientations engageantes déclinant la feuille de route

AXE1

POUR UNE VILLE VÉCUE AU QUOTIDIEN PAR LES SURZUROIS.E.S

*Faire de la proximité et du maintien de la taille humaine
un gage d'attractivité et de cadre de vie préservé*



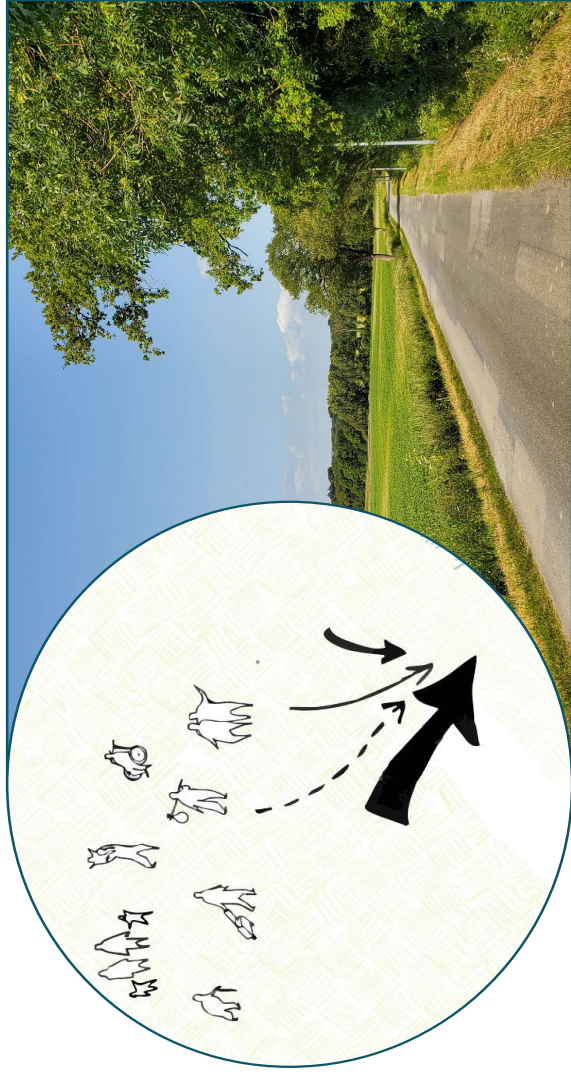
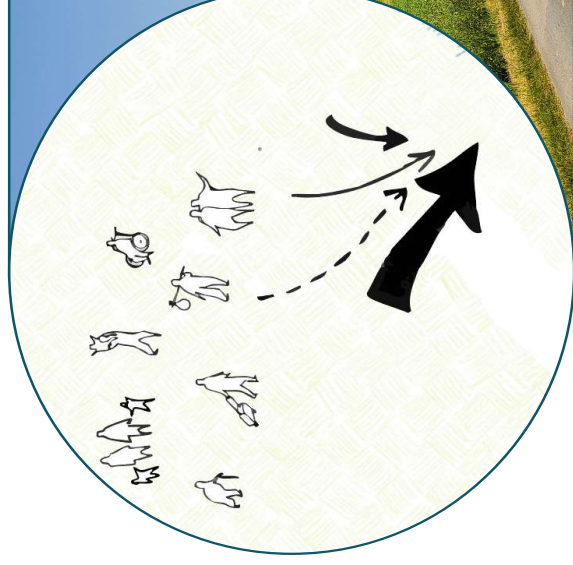
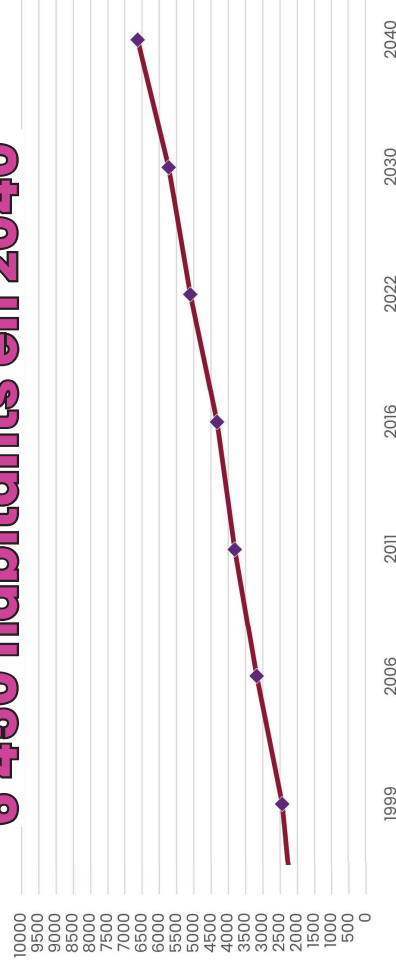
AXE 1. Pour une ville vécue au quotidien par les Surzurois.e.s

1

» 1.1_ Répondre aux ambitions démographiques assurant le maintien et l'accueil de nouveaux habitants au regard des capacités actuelles du territoire

// Assurer le maintien et un accueil de population régulé, adapté au bon fonctionnement des réseaux et équipements communaux

6 450 habitants en 2040



➤ AXE 1. Pour une ville vécue au quotidien par les Surzurois.e.s

1

» 1.2_ Être attractif pour des profils multiples de ménages intéressés par un cadre de vie apaisé et privilégié aux portes Vannes

// Porter le projet d'une ville accueillante pour une diversité de profils



// Valoriser et magnifier le coeur vert de la commune

// Permettre l'évolution et le renforcement des équipements scolaires, culturels, de santé, sportifs et récréatifs



AXE 1. Pour une ville vécue au quotidien par les Surzurois.e.s

1

» 1.3 Répondre au développement démographique par une offre de logements suffisante, variée, accessible et adaptées aux différentes étapes du parcours de vie

// Produire un nombre suffisant de logements pour maintenir la population locale et poursuivre une croissance démographique modérée de +1,3%/an d'ici 2040

+ 750 logements d'ici 2040



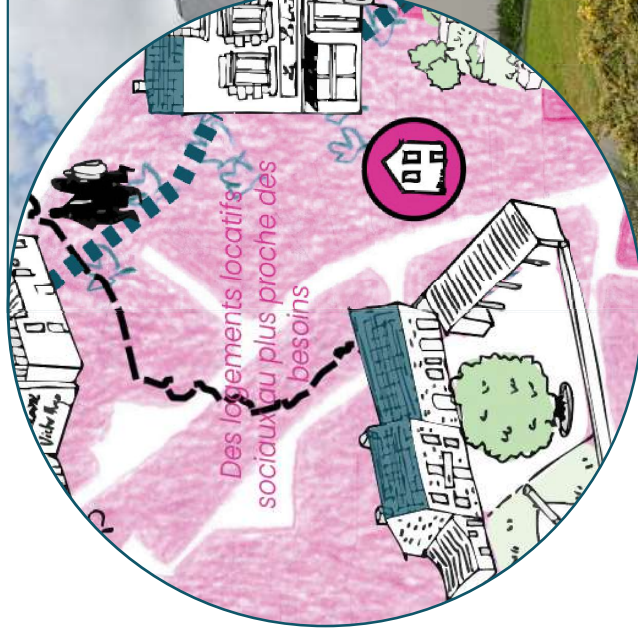
SCÉNARIOS	Besoins en logements pour maintenir la population entre 2022 et 2040	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2022 et 2040	Taille des ménages en 2040	Besoins en logements pour accueillir les nouveaux habitants en 2040	TOTAL des besoins en logements entre 2024 et 2040 815 dont 65 déjà produits
Intermédiaire (+1,3%/an)	208	1 347	2,2	607	750

➤ AXE 1. Pour une ville vécue au quotidien par les Surzurois.e.s

1

» 1.4_ Favoriser la mixité sociale par des opérations diversifiées, essentiellement dans le coeur de bourg, au plus proche des services et commerces

// Répondre aux exigences imposées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)



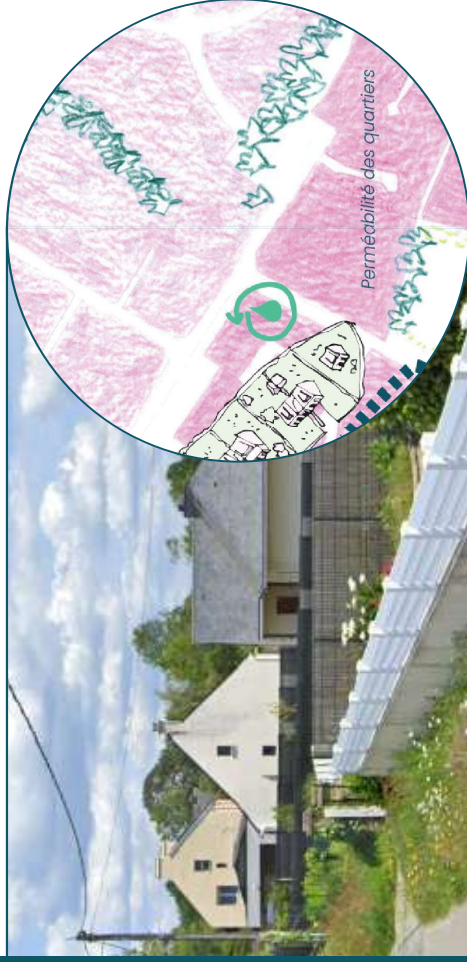
// Des logements locatifs sociaux au plus proche des besoins

AXE 1. Pour une ville vécue au quotidien par les Surzurois.e.s

1

» 1.5_ Assurer un développement communal différencié selon le contexte vécu pour conforter une qualité de vie à taille humaine et un ancrage local de ses habitants

// Optimiser et adapter les capacités de densification en adéquation avec les caractéristiques des milieux intégrateurs



// Gradation du développement depuis un centre multifonctionnel, plus dense, vers des périphéries plus monofonctionnelles ouvertes sur la campagne

// Assurer une vraie qualité résidentielle en accordant les projets au contexte bâti et en offrant de bonnes conditions à la cohabitation.



// La valorisation des paysages par des franges/entrées de ville de qualité
// Perméabilité des quartiers
// Animation sociale du bourg au travers d'espaces publics attractifs

➤ AXE 1. Pour une ville vécue au quotidien par les Surzurois.e.s

1

» 1.5_ Assurer un développement communal différencié selon le contexte vécu pour conforter une qualité de vie à taille humaine et un ancrage local de ses habitants

// Optimiser et adapter les capacités de densification en adéquation avec les caractéristiques des milieux intégrateurs

// Assurer une vraie qualité résidentielle en accordant les projets au contexte bâti et en offrant de bonnes conditions à la cohabitation.

// Accompagner la mise en oeuvre d'aménagements et projets adaptés :

- au contexte vécu (type de tissu urbain, proximité aux services, etc.) ;
- aux profils de ménages (des typologies variées, de la mixité sociale au sein des opérations, le respect des objectifs du PLH), en recherchant tant que possible la création de résidences principales



// Gradation du développement depuis un centre multifonctionnel, plus dense, vers des périphéries plus monofonctionnelles ouvertes sur la campagne

// Des logements intergénérationnels

AXE 1. Pour une ville vécue au quotidien par les Surzurois.e.s

1

» 1.6 _ Accorder le développement du territoire avec sa capacité d'accueil (déchets, ressources, assainissement,...)

// Assurer une cohérence entre les capacités des réseaux (AEP, EU) et les objectifs démographiques identifiés



// Des projets de développement résidentiel mesurées et au plus proche du centre-bourg, ses services et commerces

// Sécuriser la ressource en eau potable en respectant l'aire de protection de captage et le parcours des cours d'eau



AXE 2

UNE VILLE ÉCRIN AU COEUR D'UN ENVIRONNEMENT ÉCOUTÉ

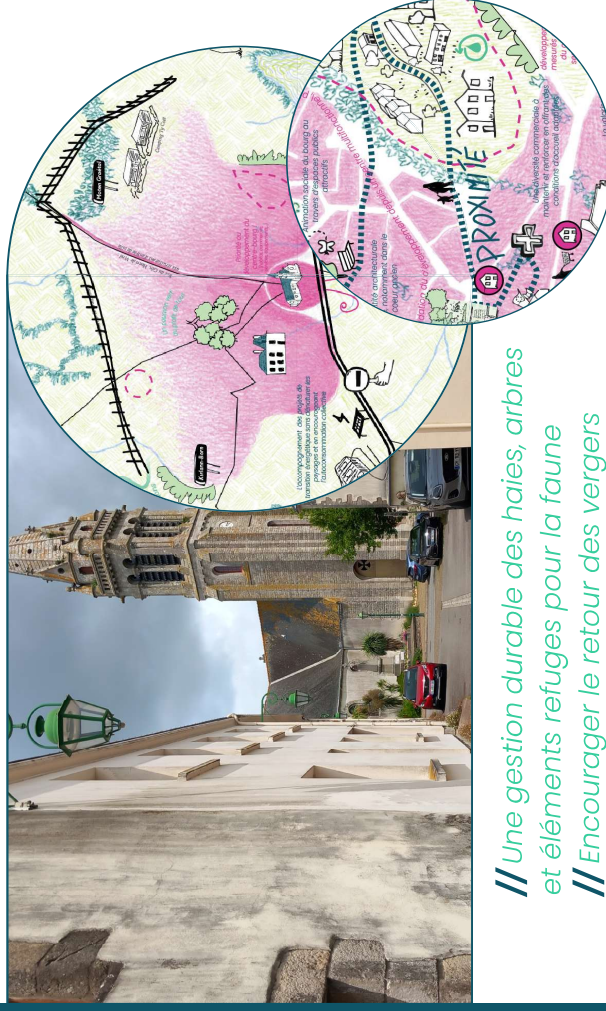
Déployer les conditions garantes du respect d'une campagne aux singularités complexes

➤ AXE 2. Une ville écran au coeur d'un environnement écouté

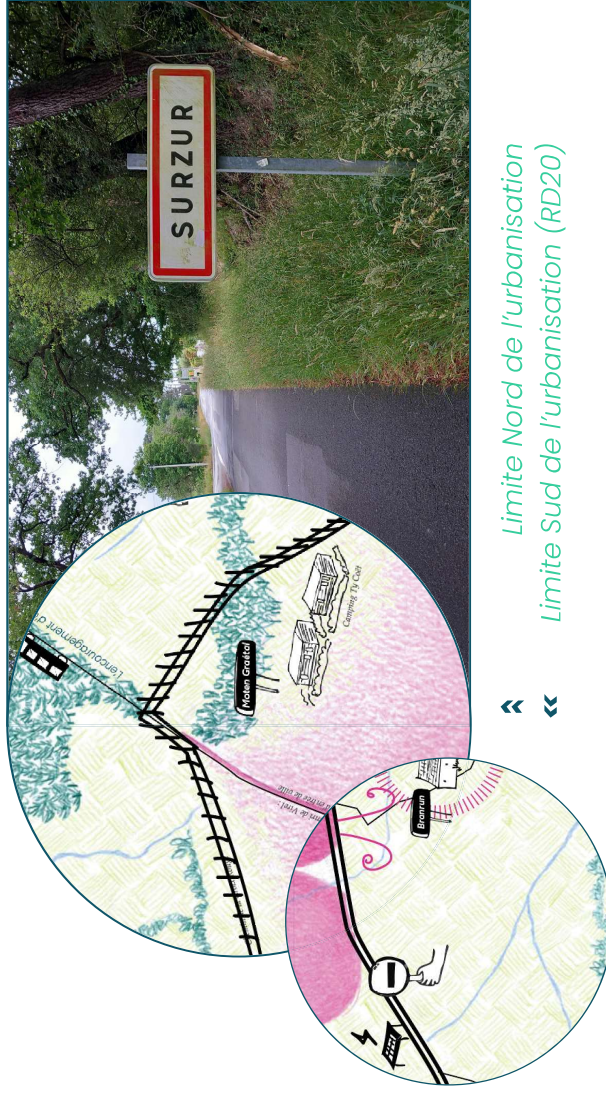
2

» 2.1_ Étayer la vitalité du cocon communal par l'épanouissement du papillon : un coeur urbain maîtrisé et vécu au creux d'une campagne respectée

/// Rééquilibrer le bourg par des projets portés au plus proche de sa centralité



/// Fixer des limites claires à l'urbanisation, tant au Sud (RD20) qu'au Nord



➤ AXE 2. Une ville écrin au coeur d'un environnement écouté

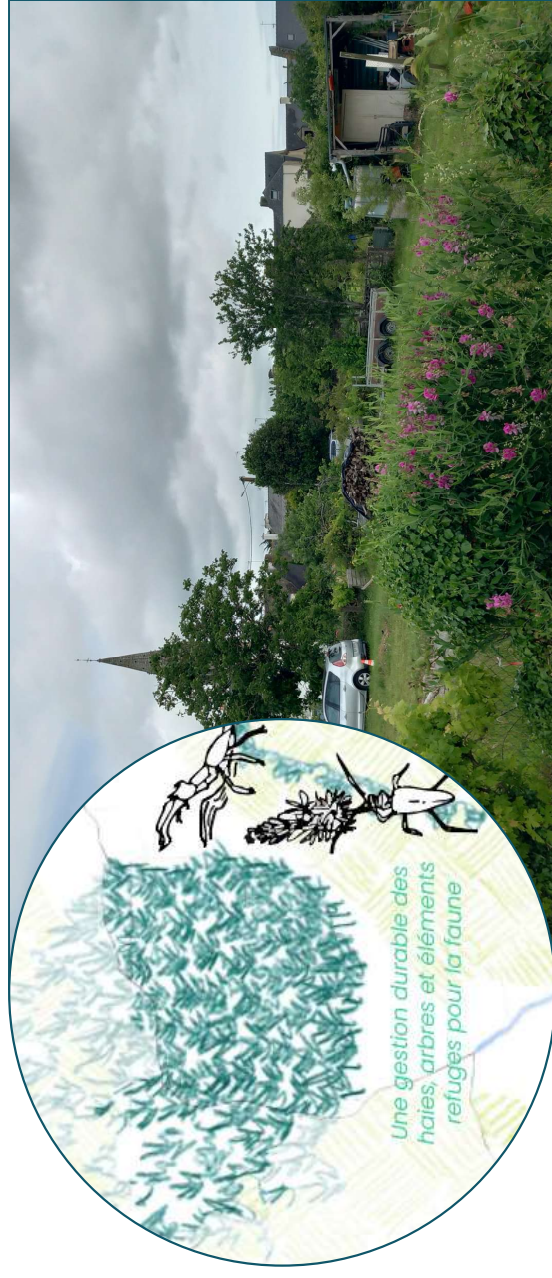
2

» 2.1_ Étayer la vitalité du cocon communal par l'épanouissement du papillon : un coeur urbain maîtrisé et vécu au creux d'une campagne respectée

// Rééquilibrer le bourg par des projets portés au plus proche de sa centralité

// Fixer des limites claires à l'urbanisation, tant au sud (RD20) qu'au nord

// Défendre une politique forte quant à l'importance de la présence végétale, tant en zone urbanisée (arbres, perméabilité des sols, etc.) qu'en zones agricoles et naturelles (maillage bocager, etc.)



// Une gestion durable des haies, arbres et éléments refuges pour la faune
// Encourager le retour des vergers

AXE 2. Une ville écrin au coeur d'un environnement écouté

2

» 2.2_ s'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant une réduction de 50% du rythme de la consommation foncière par rapport aux périodes de référence, inscrivant ainsi le territoire dans la trajectoire fixée par le ZAN (consommation d'ENAF limitée à 10 ha entre 2025 et 2040)

// Tendre vers une production d'environ 60% des logements en densification du tissu urbain existant

// La restructuration d'îlots existants pour miser sur le renouvellement dans un contexte ZAN



2021-2030 (consommation totale)	2021-2024 (déjà consommé)	2024-2030 (consommation restante)	2031-2040 (artificialisation nette)
8 ha	2,2 ha	5,8 ha	4 ha

Logements à produire 2024-2040	dont à produire en densification	dont à produire en extension
750 lgts	≈ 459	≈ 291

➤ AXE 2. Une ville écran au coeur d'un environnement écouté

2

» 2.2_ s'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant une réduction de 50% du rythme de la consommation foncière par rapport aux périodes de référence, inscrivant ainsi le territoire dans la trajectoire fixée par le ZAN (consommation d'ENAF limitée à 10 ha entre 2025 et 2040)

// Tendre vers une production d'environ 60% des logements en densification du tissu urbain existant

// Tendre vers la mise en oeuvre d'une densité moyenne brute de 30 logements par hectare dans les opérations en extension et d'une gradation en fonction du contexte d'intégration



// Gradation du développement depuis un centre multifonctionnel, plus dense, vers des périphéries plus monofonctionnelles ouvertes sur la campagne

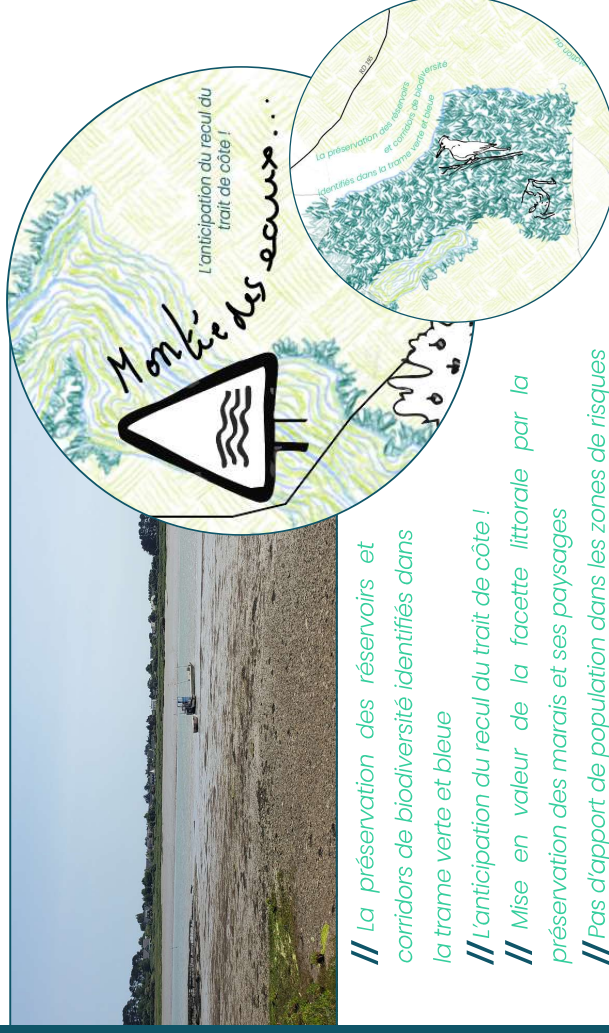
AXE 2. Une ville écriin au coeur d'un environnement écouté

2

» **2.3_** Placer le maintien de la biodiversité au coeur des préoccupations et comme préalable aux réflexions de développement de la commune, notamment en intégrant les réalités environnementales à tous les échelons des projets

// Rééquilibrer le bourg par des projets portés au plus proche de sa centralité

// Prendre en compte les enjeux présents sur le chemin de l'eau et le maillage hydraulique historique



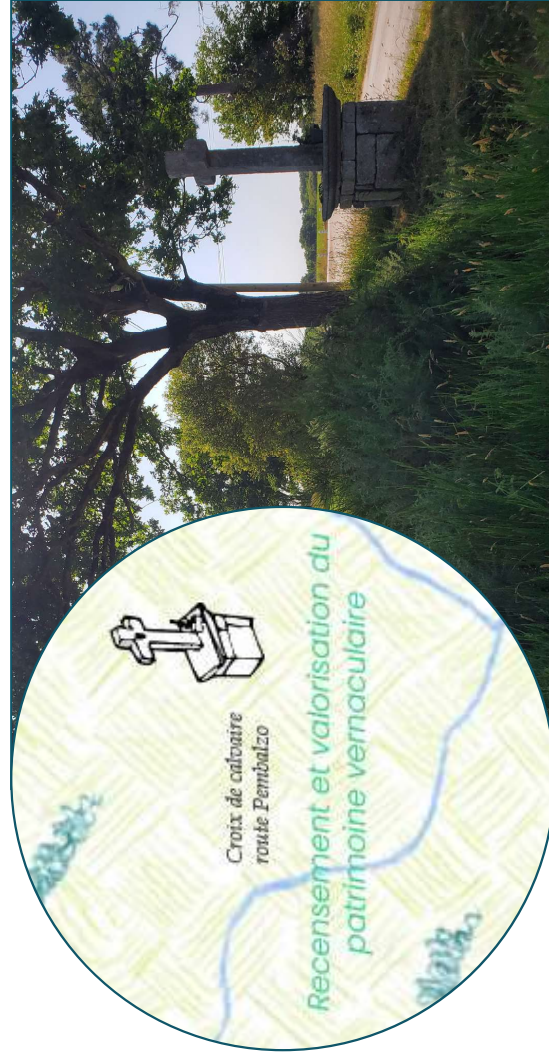
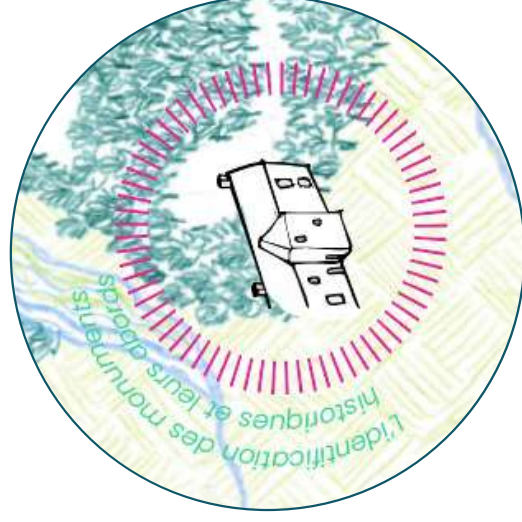
// Une gestion des eaux à la parcelle
// Des ruissellements anticipés

➤ AXE 2. Une ville écrin au cœur d'un environnement écouté

2

» 2.4_ S'appuyer sur les richesses intrinsèques au territoire pour maintenir les activités et itinéraires touristiques dans un contexte local préservé

// Identifier et valoriser le patrimoine présent sur la commune, que ce soit son patrimoine bâti ou paysager



// Recensement et valorisation du patrimoine vernaculaire

// Des changements de destination repérés et limités

AXE 3

UNE COMMUNE AUX FACETTES MULTIPLES TOURNÉE VERS UNE TRANSITION D'AVENIR

*Accompagner cette polarité dynamique et accessible
vers un horizon éclairé des enjeux actuels*



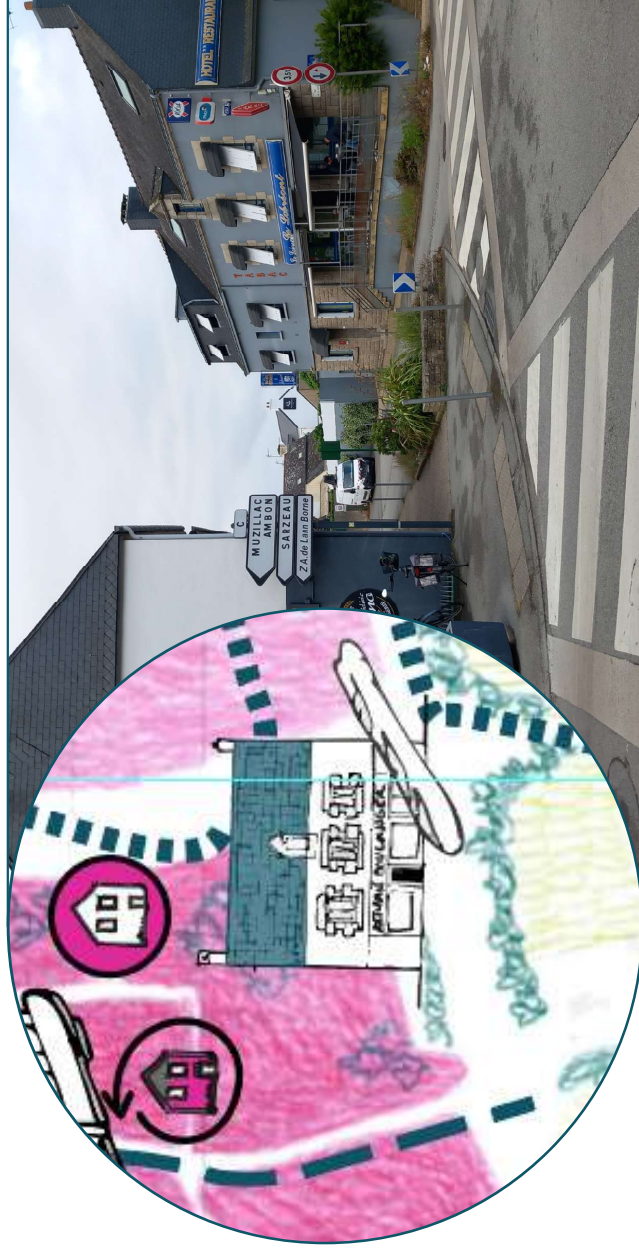


AXE 3. Une commune aux facettes multiples tournée vers une transition d'avenir

3

» 3.1_ Soutenir et développer le commerce, pilier de la qualité de vie locale

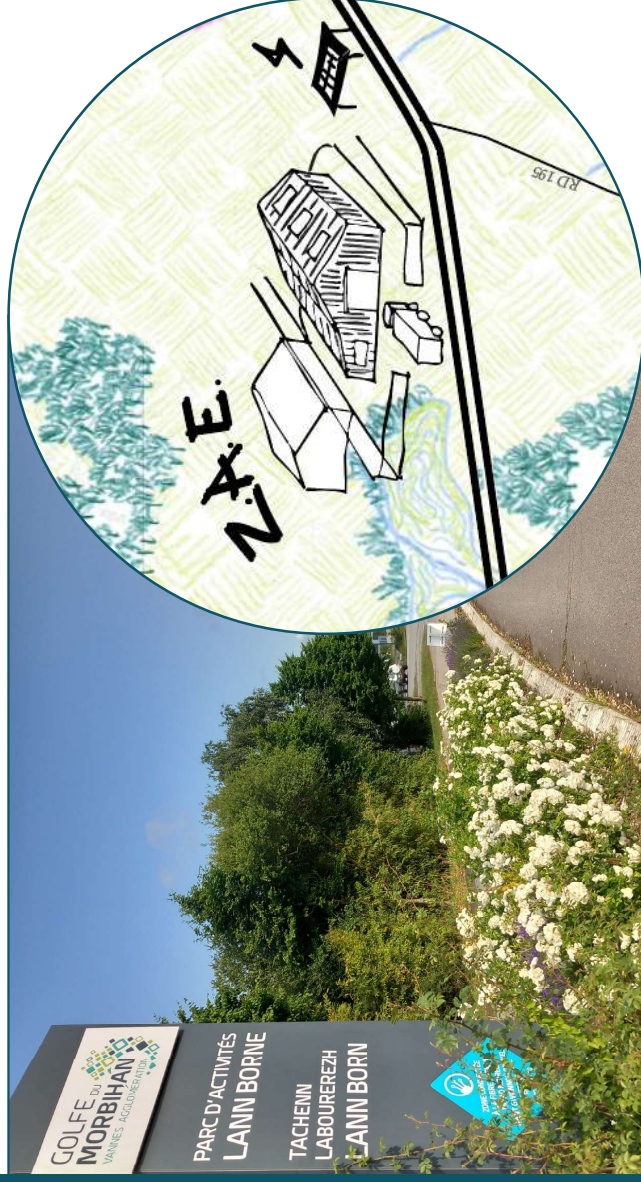
// Soutenir et développer les commerces locaux en prodiguant les conditions favorables à leur maintien et leur développement



// Une diversité commerciale à maintenir et renforcer en offrant des conditions d'accueil adaptées



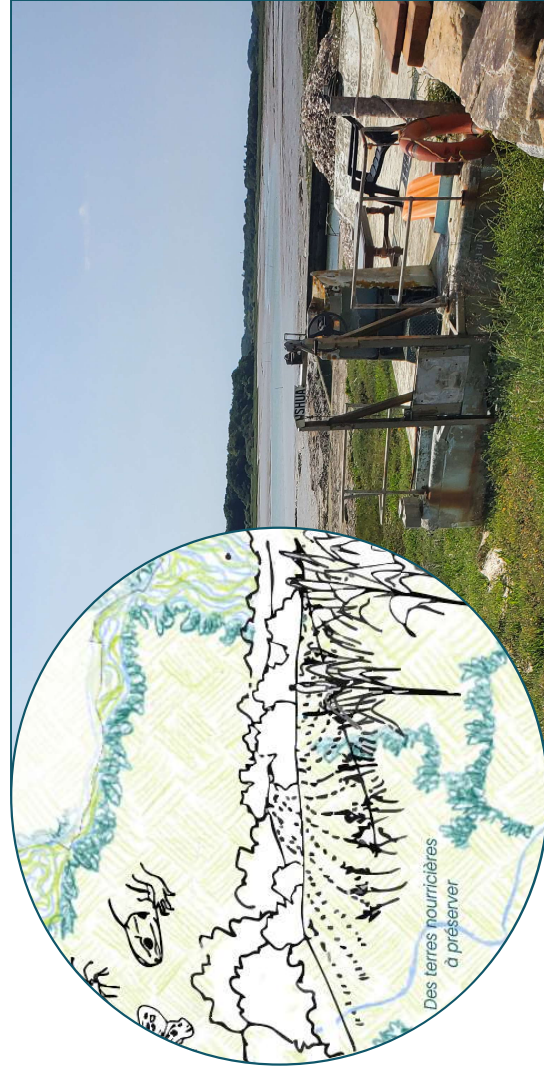
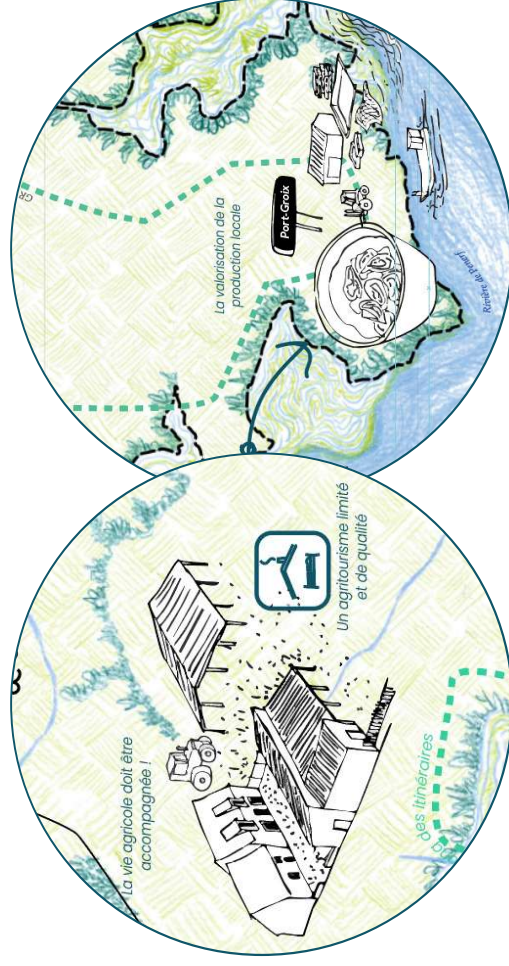
» 3.2_ Anticiper les besoins d'évolution des activités existantes sur le territoire et mettre en oeuvre les conditions d'accueil des nouvelles entreprises



// Optimiser l'espace occupé au sein de la ZA de Lann Borne dans le cadre permis par la loi littoral et permettre l'accueil d'entreprises adaptées en centralité

» 3.3 _ Protéger les activités primaires, véritables composantes du dynamisme et du rayonnement économique de la commune

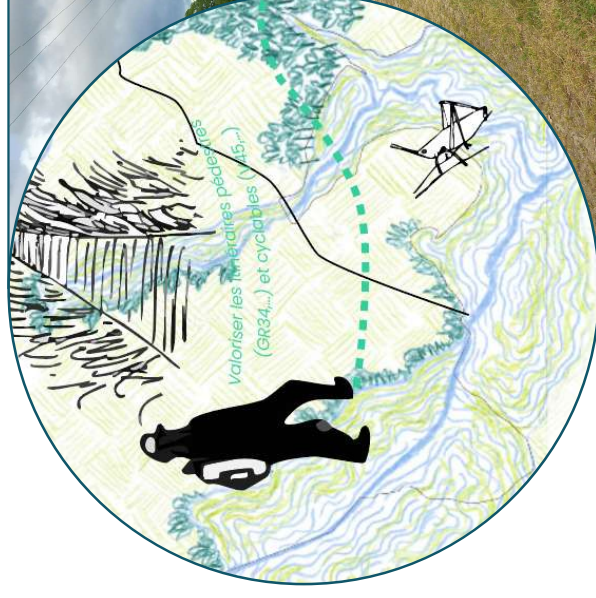
// Identifier les espaces agricoles et conchylicoles en tenant compte de leurs fonctions (agronomiques, écologiques, paysagères) et des éventuelles activités isolées en présence



- // Des terres nourricières à préserver
- // La vie agricole doit être accompagnée !
- // Un agritourisme limité et de qualité
- // La valorisation de la production locale

» 3.4_Garantir une bonne desserte sur l'ensemble du territoire tout en développant les alternatives à la voiture individuelle dans les connexions internes et externes

// Développer les mobilités douces au coeur du bourg et accompagner les projets facilitant les connexions externes



// Valoriser les itinéraires pédestres (GR34, etc.) et cyclables (V45, etc.)



AXE 3. Une commune aux facettes multiples tournée vers une transition d'avenir

3

» 3.5 _ s'inscrire dans une optique de transition écologique et énergétique (rénovation thermique, projets ENR adaptés,...)



// L'accompagnement des projets de transition énergétique sans dénaturer les paysages et en encourageant l'autoconsommation collective

// Favoriser la rénovation thermique des bâtiments et les formes urbaines économes en énergies

SYNTHÈSE

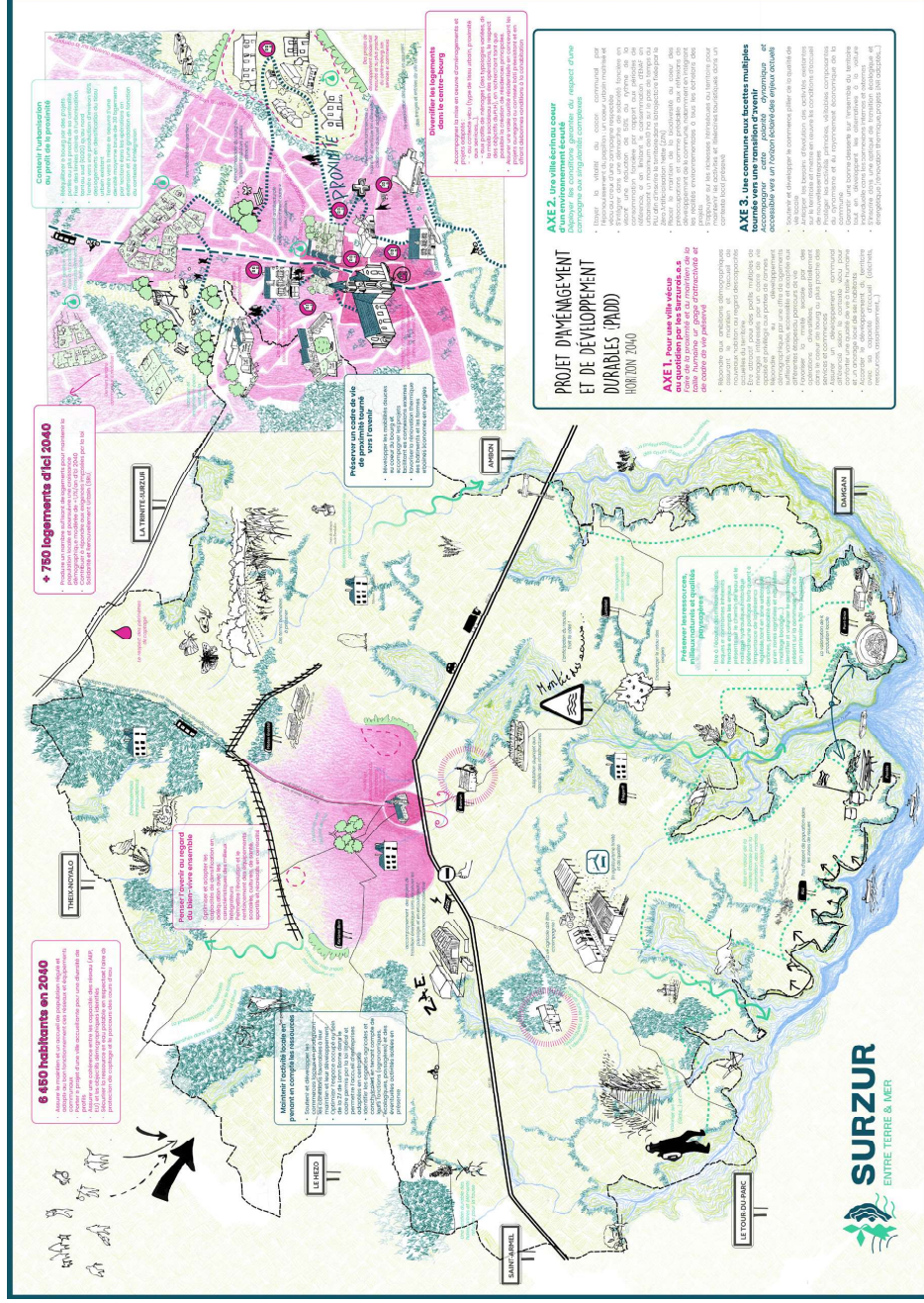
UN PROJET DE TERRITOIRE ACCESSIBLE À TOUS EN UN COUP D'OEIL
PHYSIQUEMENT ET TECHNIQUEMENT



**POUR UNE VILLE VÉCUE AU QUOTIDIEN
PAR LES SURZUROSIS.E.S**
*Faire de la proximité et du maintien de la
taille humaine un gage d'attractivité et de
cadre de vie préservé*

UNE VILLE ÉCRIN AU CŒUR D'UN ENVIRONNEMENT ÉCOUTÉ
Déployer les conditions garantes du respect d'une campagne aux singularités complexes

**UNE COMMUNE AUX FACETTES MULTIPLES
TOURNÉE VERS UNE TRANSITION D'AVENIR**
*Accompagner cette polarité dynamique
et accessible vers un horizon éclairé des
enjeux actuels*





PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME - SURZUR



BONNE FIN DE JOURNÉE

