

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouél, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin

Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut

Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille

Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard

Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen

Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

**2023-09-21- N°INT 093 - CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DU SERVICE DECLALOC  
TELE SERVICE DE DECLARATION DES MEUBLES DE TOURISME ET DES CHAMBRES  
D'HOTES**

Monsieur le Maire expose le bordereau suivant

Dans le cadre de son programme de valorisation de la taxe de séjour, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération propose aux communes de son territoire la mise à disposition gratuite d'un téléservice de déclaration préalable à l'activité des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes DECLALOC CERFA.

Il est ici rappelé qu'un meublé de tourisme, classé ou non, doit être déclaré auprès du Maire de la commune où est situé le meublé (article L324-1-1 du code du tourisme). Il en est de même pour les chambres d'hôtes (article L.324-4 du code du tourisme).

Pour cela deux CERFA sont à disposition des hébergeurs.

Afin de faciliter la mise en œuvre des procédures permettant aux propriétaires des meublés de tourisme et/ou chambres d'hôtes de respecter le cadre légal et réglementaire en vigueur, l'agglomération a adhéré au service DECLALOC.FR auprès de la société Nouveaux Territoires.

Ce service permet aux hébergeurs, collectivités et plateformes de location de bénéficier d'un téléservice d'enregistrement des locations de courte durée tel que prévue à l'article 51 de la loi du 7 octobre 2016 pour une République Numérique.

Il facilite également la collecte de la taxe de séjour.

Parmi ses engagements, la ville sensibilisera et informera les propriétaires de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes de leur obligation de déclaration.

Vu l'avis favorable de la commission Organisation et ressources du 12 septembre dernier, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

AUTORISE Monsieur le Maire ou son adjoint délégué à signer avec Golfe du Morbihan Vannes Agglomération la convention d mise à disposition du service DECLALOC jointe en annexe.

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,



Christian SEBILLE



## CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DU SERVICE DÉCLALOC TÉLÉSERVICE DE DÉCLARATION DES MEUBLÉS DE TOURISME ET DES CHAMBRES D'HOTES

### ENTRE :

Golfe du Morbihan Vannes agglomération  
Représentée par Monsieur David ROBO en sa qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération en date du 21 avril 2022,  
ci après désignée « L'agglomération », d'une part,

### ET

La commune du \_\_\_\_\_  
Représenté par \_\_\_\_\_ en sa qualité de \_\_\_\_\_ dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération en date du \_\_\_\_\_  
ci après désigné « La Commune », d'autre part.

Ci-après dénommées ensemble « Les Parties ».

### Préambule

Dans le cadre de son programme de valorisation de la taxe de séjour, Golfe du Morbihan - Vannes agglomération propose aux communes de son territoire la mise à disposition gratuite d'un téléservice de déclaration préalable à l'activité des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes **DÉCLALOC CERFA**.

La location des meublés de tourisme à une clientèle de passage a connu un essor notable ces dernières années notamment avec le développement de la location entre particuliers au travers de plateformes numériques.

- ⇒ Un meublé de tourisme, classé ou non, doit être déclaré auprès du maire de la commune où est situé le meublé (conformément à l'article L.324-1-1 du code du tourisme).
- ⇒ Une chambre d'hôtes doit être déclarée auprès du maire du lieu de l'habitation (conformément à l'article L. 324-4 du code du tourisme).

Pour cela deux CERFA sont à disposition des hébergeurs :

- N° 14004\*04 pour les meublés de tourisme
- N° 13566\*03 pour les chambres d'hôtes

Deux textes récents régissent également la location des meublés de tourisme et l'activité des intermédiaires de ce type de service :

\_ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR (article 16)

\_ La loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, dite Loi Lemaire (article 51), complétée par son décret d'application n° 2017-678 du 28 avril 2017.

A la vue de ces divers éléments, et afin de faciliter la mise en œuvre de ces procédures, les propriétaires des meublés de tourisme et/ou chambres d'hôtes de respecter le cadre légal et réglementaire en vigueur, l'agglomération a adhéré au service DÉCLALOC.FR auprès de la société Nouveaux Territoires.

Ce service permet aux hébergeurs de déclarer en ligne via des formulaires CERFA dématérialisés leurs meublés de tourisme et leurs chambres d'hôtes.

Il permet également aux hébergeurs, collectivités et plateformes de location de bénéficier d'un téléservice d'enregistrement des locations de courte durée tel que prévue à l'article 51 de la Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016.

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### Article 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités par lesquelles l'agglomération met à disposition de la commune le téléservice de déclaration préalable des locations de courte durée DECLALOC.

L'agglomération met, gracieusement, à disposition de la Commune un outil mutualisé de téléservice de déclaration préalable des locations de courte durée.

Ce téléservice est mis en place par la société Nouveaux Territoires et sa solution DÉCLALOC permettant d'obtenir en ligne :

- Le CERFA de déclaration des meublés de tourisme n°14004\*04
- Le CERFA de déclaration des chambres d'hôtes n°13566\*03

### Article 2 : DISPOSITIONS FINANCIÈRES

La présente convention est consentie à titre gratuit.

### Article 3 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

3 - 1 : L'agglomération s'engage à :

- Mettre à disposition de la Commune, la plateforme DÉCLALOC.
- Accompagner les agents d'accueil de la Commune dans la transmission des informations aux propriétaires de meublés de tourisme et notamment les sensibiliser sur la démarche de déclaration en ligne.
- N'utiliser les données transmises par la Commune qu'à des fins statistiques et d'optimisation de la collecte de la taxe de séjour.
- Fournir gratuitement à la Commune un état détaillé du parc d'hébergement déclaré et renseigné dans la base de données d'informations touristiques.
- Participer aux formations mises en œuvre par Nouveaux Territoires pour accompagner les communes dans la gestion de leur parc d'hébergement dans le respect de la législation et dans l'optimisation de la collecte de la taxe de séjour.
- Communiquer la mise en ligne de la plateforme DÉCLALOC auprès des hébergeurs et informer la Commune de ces actions de sensibilisation et d'information des loueurs de la Commune.
- Fournir à la Commune un support de communication explicatif de la déclaration en ligne à remettre aux hébergeurs concernés.

3 - 2 : La Commune s'engage à :

- Sensibiliser et informer les propriétaires de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes de leur obligation de déclaration.
- Inciter les propriétaires de meublés à faire leur déclaration en ligne sur la plateforme DÉCLALOC.
- Autoriser l'agglomération à accéder aux informations collectées par la Commune à travers la plateforme DÉCLALOC à des fins statistiques et d'optimisation de la collecte de la taxe de séjour.
- Prévenir l'agglomération sans délai de tout incident de fonctionnement sur la plateforme de manière à ce



que cette dernière mette en œuvre auprès de l'opérateur Nouveaux T de réponse » prévus au contrat de prestation de service d'utilisation du logiciel.

#### **Article 4 : MODIFICATION ET RÉSILIATION**

4 - 1 : La présente convention pourra être modifiée à tout moment, à la demande de l'une des Parties. Toute modification de la présente convention devra donner lieu à un avenant signé par chacune des Parties.

4 - 2 : La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des Parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'autre partie. Cette résiliation prendra effet à réception de la lettre avec un délai de préavis de 1 mois. Elle interviendra en particulier en cas de manquement des engagements précisés à l'article 2 de la présente convention.

La résiliation peut également intervenir de plein droit en cas de force majeure, de changement de circonstance ou de réglementation, à l'initiative d'une des Parties qui informera l'autre partie de cette résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette résiliation prendra effet à réception de la lettre.

#### **Article 5 – RESPONSABILITÉS**

Les parties conviennent expressément que l'agglomération ne saurait en aucun cas être déclarée responsable de tout dommage direct ou indirect subi par la Commune ou un hébergeur du fait de l'utilisation du logiciel, de difficultés survenues dans son utilisation, ou de l'impossibilité de l'utiliser.

La Commune fera son affaire personnelle de tous risques et litiges de quelque nature qu'ils soient, provenant de l'utilisation du logiciel mis à disposition, de manière non exclusive, dans le cadre des déclarations réalisées par les hébergeurs.

#### **Article 6 – DONNÉES PERSONNELLES**

Les Parties déclarent être en conformité avec la législation sur la protection des données à caractère personnel incluant la loi 78-17 dite loi Informatique et Libertés modifiée par la loi n°2018-493 du 20 juin 2018, et du règlement européen (EU) 2016/679 (ci-après dénommé "RGPD").

Les parties n'encourront aucune responsabilité contractuelle au titre du présent contrat, dans la mesure où le respect du RGPD les empêcherait d'exécuter l'une de leurs obligations au titre de ce contrat.

- *Traitement des données*

Les données personnelles échangées dans le cadre de la convention sont celles des parties et des personnes signataires de la présente convention.

Les parties échangent également, dans le cadre de la convention, les données personnelles transmises par les hébergeurs dans le cadre de leur déclaration, conformément à la politique de confidentialité établie.

- *Finalités et base légale*

Chacune des Parties reconnaît qu'elle ne collecte que les données qui lui sont nécessaires pour l'accomplissement des finalités ci-dessous.

Les traitements des données à caractère personnel collectées sont effectués pour les besoins de l'exécution de la présente convention.

Conformément à la réglementation, le traitement des données personnelles est déclaré de la manière suivante :

- Une base légale : conformément à l'article L.324-1-1 du code du tourisme un meublé de tourisme, classé ou non, doit être déclaré auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

En outre, conformément à l'article L. 324-4 du code du tourisme, une chambre d'hôtes doit être déclarée auprès du maire du lieu de l'habitation.

- *Coordonnées du délégué à la protection des données*

GMVA a désigné pour l'ensemble de ses traitements un DPO auprès de la CNIL. Il est joignable à l'adresse suivante : [dpd@gmvagglo.bzh](mailto:dpd@gmvagglo.bzh)

La Commune a désigné pour l'ensemble de ses traitements un délégué à la protection des données (DPO) auprès de la CNIL. Il est joignable à l'adresse suivante :

### **Article 7 : DURÉE ET RENOUVELLEMENT**

La présente convention est conclue pour une période initiale de 1 an, à compter de la date de sa signature par les Parties.

La présente convention sera renouvelée par tacite reconduction, sauf en cas de dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception parvenu à la partie concernée un mois minimum avant la date anniversaire de la convention.

### **Article 8. LITIGES**

En cas de difficultés d'interprétation et/ou d'exécution de la présente convention et préalablement à toute action contentieuse, les parties conviennent de se réunir afin de trouver un accord amiable.

A défaut d'accord, les contestations susceptibles de s'élever entre les parties sont portées devant le Tribunal Administratif de Rennes.

La présente convention, établie en deux exemplaires originaux, comporte 4 pages.

Fait en deux exemplaires.

Fait à :

Le :

Pour L'agglomération  
Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Pour La Commune

Le Président,  
David ROBO

Le Maire,

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyalo, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillaume, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouél, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin

Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut

Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille

Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard

Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen

Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

## 2023-09-21- N°INT 094 - CONTRAT DE MIXITE SOCIALE POUR LA PERIODE 2023-2025

Monsieur le Maire expose le bordereau suivant

La commune de Theix-Noyalo est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et renouvellement urbain (dite loi SRU) depuis 2007.

Avec 12,8% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, la dynamique de rattrapage sur la commune est en marche et doit se poursuivre.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune souhaite conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025, outil privilégié de dialogue entre les acteurs locaux pour optimiser les outils mobilisables pour la production de logements sociaux.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale :

- constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante,

- détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre,
- permet d'adapter le rythme de rattrapage en abaissant l'objectif triennal.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 91 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

En application des dispositions de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, la commune sollicite, par la contractualisation d'un CMS, signé par la commune, le Préfet de département et le président de l'EPCI dont la commune est membre, un taux de rattrapage abaissé pour la période 2023-2025 fixé à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 68 de logements sociaux à réaliser sur la période 2023-2025.

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Engagements/actions	Description	Porteur
1	Lancement d'une étude de gisements fonciers dans le cadre de la révision du PLU	Commune / EPCI
2	Finaliser la modification simplifiée du PLU en favorisant davantage de LLS dans les opérations privées hors OAP	Commune
3	Dans le cadre de la révision du PLU continuer à fixer un pourcentage de LLS à réaliser dans le cadre des OAP, travailler sur d'autres outils	Commune
4	Mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables	Commune
5	Mobilisation de subventions communales et intercommunales, directes ou indirectes, pour équilibrer des opérations des bailleurs sociaux et de l'OFS (BRS)	Commune/ EPCI
6	Contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA	Commune/ GMVA
7	Priorisation des projets présentés à Theix- Noyalo en programmation annuelle LLS pendant toute la durée du contrat	GMVA
8	Mobilisation de l'outil communautaire OFS de GMVA dans l'accompagnement au développement d'une offre sociale abordable sur la commune	GMVA
9	Contribution active à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH portée et financée par GMVA	Commune/ GMVA/ ANAH

Au regard des enjeux partagés d'accès au logement pour tous et de production de logement social à l'échelle communautaire notamment à travers le Programme Local de l'Habitat, le contrat de mixité sociale communal sera annexé au contrat de mixité sociale unique élaboré à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Vu l'avis favorable des commissions Organisation et ressources et Aménagement Cadre de Vie des 12 et 13 septembre 2023, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023\_094\_DEL-DE

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

APPROUVE les termes du contrat de mixité sociale 2023-2025 communal annexé à la présente délibération ainsi que le contrat de mixité sociale unique 2023 -2025 également annexé à la présente délibération.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le contrat de mixité sociale communal et le contrat de mixité sociale unique élaboré à l'échelle de l'agglomération

AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,

Christian SEBILLE



Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023\_094\_DEL-DE

Affiché le 22/09/2023



# Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de  
logements sociaux sur la commune de

**THEIX- NOYALO**

Entre

La commune de Theix- Noyalou, représentée par Christian SEBILLE, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 14 septembre 2023 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPCI dont la commune est membre représenté par David ROBO, Président, vu la délibération du Conseil Communautaire du XX 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Monsieur Pascal BOLOT, Préfet du MORBIHAN,

## 1-Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Theix-Noyal est soumise aux obligations SRU depuis 2007.

Avec 12,8% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Theix-Noyal a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Theix-Noyal d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce CMS a été concerté avec GMVA et s'inscrit dans la dynamique du territoire

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025



## 2-Présentation de la commune de Theix- Noyal

Theix-Noyal bénéficie d'une situation géographique privilégiée à la croisée de deux axes majeurs : la RN 165 et 166, Theix-Noyal constitue la porte d'entrée sur le golfe du Morbihan. Située à moins d'une heure de l'ensemble de ces grandes villes, Theix-Noyal est également en connexion quasi-immédiate avec l'agglomération Vannetaise et bénéficie d'un accès privilégié à la RN165.

Au-delà de cet aspect de dessertes, la commune bénéficie d'un indéniable atout : un patrimoine naturel riche.

Cette localisation, proche de Vannes et du Golfe du Morbihan, explique en grande partie le dynamisme et l'attractivité de la commune.

A ce titre la commune est définie au SCOT comme pôle du cœur d'agglomération.

Cela a également pour effet, une demande de logements et donc de production accrue sur la commune afin de soutenir le développement de l'agglomération Vannetaise.

Theix-Noyal est une commune attractive qui fait face à une transition progressive de la structure de sa population.

- Un taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2019 : 1,1%.
- Un solde naturel fluctuant et négatif sur la dernière période, entre 2013 et 2019 : -0,08
- 2,2 personnes par ménage en 2017 contre 2,1 à l'échelle départementale.
- Un indice de jeunesse de 0,83 supérieur à la moyenne de l'agglomération.

En 2019, sur 3 970 logements, 91 % de ces logements constituent des résidences principales, 4 % sont des résidences secondaires et 5 % de logements vacants.

En 2019, le parc de logements est composé de 70 % de propriétaires occupants, 19 % de locataires du parc privé et 10 % de locataires du parc social.

La diversification de l'offre est un enjeu pour le territoire dans une optique de fluidifier le parcours résidentiel et ainsi faciliter l'accueil de nouveaux ménages, y compris des familles avec enfants.

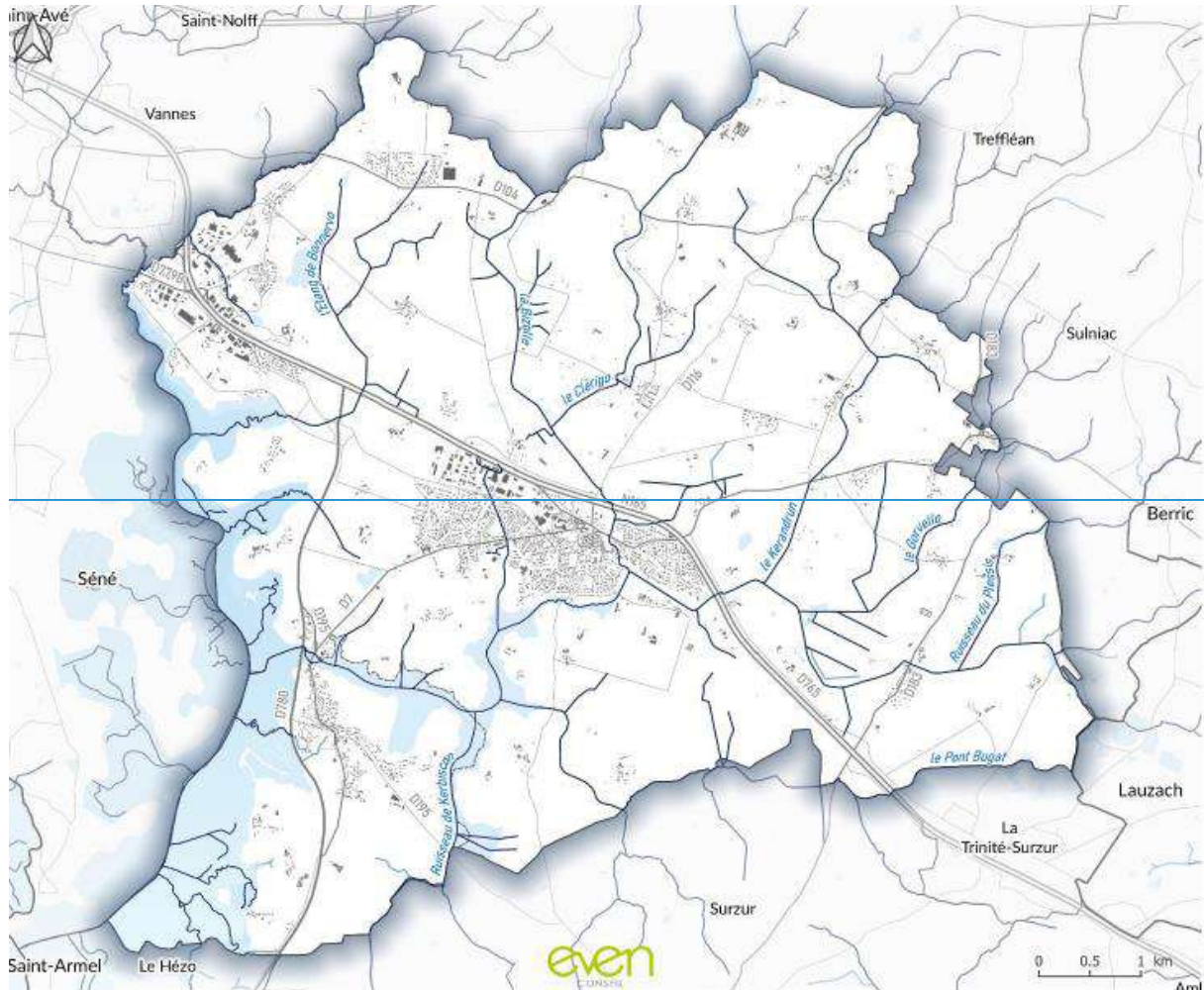
La commune de Theix- Noyal dispose de deux plans locaux d'urbanisme.

Aussi, une procédure d'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme a été lancée par délibération du conseil municipal le 16 novembre 2021.

Le diagnostic du territoire mené dans ce cadre a déjà relevé les enjeux suivants pour le territoire en ce qui concerne le logement :

- Une offre de logements à diversifier pour répondre à la multiplicité des profils de ménages (séniors, jeunes actifs, familles monoparentales...) installés ou souhaitant s'installer sur la commune

- Anticiper les besoins de logements et services adaptés au vieillissement de la population
- Des réponses à apporter aux publics précaires, en développant l'offre sociale potentiellement captif de leur logement, en dépit de son inadaptation (coût, état, localisation...)
- Le maintien sur place des jeunes ménages à travers le développement d'une offre abordable et/ou d'une offre locative pérenne à l'année.



### 3- Points de repères sur le logement social sur la commune

*Données mobilisées : Inventaire SRU, FDLS 56, RPLS, SITADEL, SISAL, Observatoire Creha Ouest*

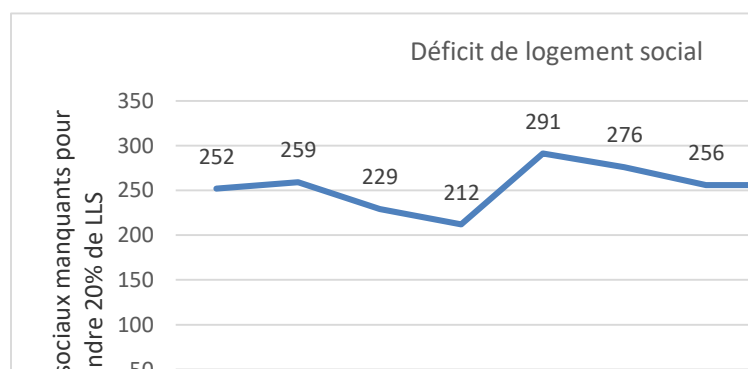
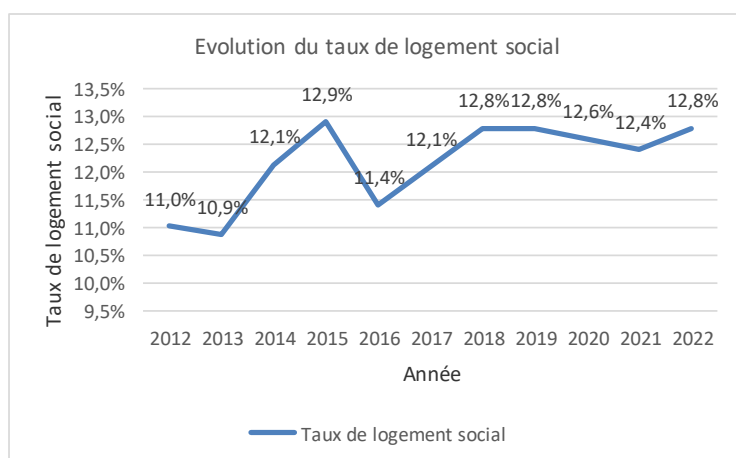
#### a) Evolution du taux de logement social

La commune est entrée en 2007 dans le dispositif SRU d'obligation de logements sociaux. Depuis 2017, le taux de logement social reste constant mais faible avec un déficit SRU qui reste constant entre 2017 et 2022

Aussi, Il manque 272 logements sociaux pour atteindre l'obligation SRU des 20 %

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de logement social	12,1%	12,8%	12,8%	12,6%	12,4%	12,8%
Nombre de Logements Locatifs Sociaux	429	459	466	466	466	489
Déficit de logement social	276	256	256	272	285	272
Nombre de résidences principales	3526	3578	3613	3692	3756	3808

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2022
Population municipale	6765	6736	6726	6881	7726	7817	7907	7808	7966	8117	8251	8588



### b) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

La commune dispose de 489 Logements locatifs sociaux, ce qui représente 12,8% des résidences principales. 80% des logements LLS recensés sont des logements HLM. 36% du parc a entre 10 et 20 ans d'ancienneté, 31% du parc a moins de 10 ans d'ancienneté. Le parc est constitué à parts égales de T2 et T3 soit 35 %

La commune fait l'objet d'une demande de logements sociaux en hausse.

Au 1er janvier 2023, il y en avait 195 en cours.

Cette demande ne peut être satisfaite puisque pour 195 demandes, il y a eu 67 attributions soit 32 % des demandes. Le taux de mobilité est faible (inférieur à 12%)

Environ la moitié des demandes concernent des personnes seules

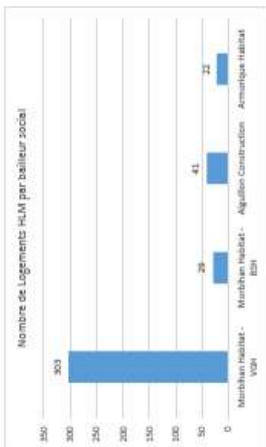
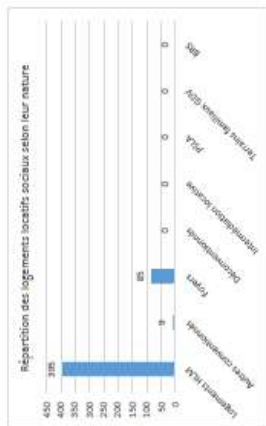
Demande et attributions	Année (N)	2020	2021	2022	2023
	Nombre de demandes tous confondus	164	177	209	195
	<i>dont nombre de demandes externes</i>	93	106	129	127
	<i>dont nombre de demandes internes</i>	71	71	80	68
	Attributions - nombre de demandes satisfaites N-1	55	34	68	67
	Tension locative	2,98	5,21	3,07	2,91
	Délai moyen de satisfaction (en mois) en N-1	8,1	10,2	17,5	14,8

**ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL**

Données mobilisées : inventaires SLO annuels de 2012 à 2022 et RPIS  
 Attention : Les données RPIS recensent uniquement les 395 logements gérés par les bailleurs sociaux (Organismes de logement social)

Nature du LLS	Nombre de LLS
Logements HLM	395
Autres conventionnés	9
Foyers	85
Déconventionnés	0
Intermédiation locale	0
PSLA	0
Terrains familiaux GDV	0
BRS	0
<b>TOTAL</b>	<b>489</b>

Bailleur social	Nb de bâtiments	Nb de logements	% individuel	% collectif
Morbihan Habitat - VGH	113	309	18,5	81,5
Morbihan Habitat - BSH	11	29	34,5	65,5
Aguillon Construction	12	41	22	78
Armorique Habitat	1	22	0	100
<b>TOTAL</b>	<b>137</b>	<b>395</b>	<b>19</b>	<b>81</b>



Taille des logements locatifs sociaux	Logements HLM				
	Parc récent (mis en service entre 2017 et 2022)				
Nombre de gîtes	1	2	4	3	4
Nombre de LLS	11	139	140	17	21
%	3%	35%	22%	43%	0%

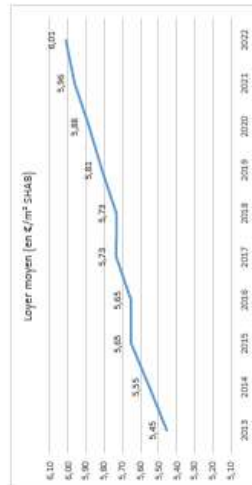
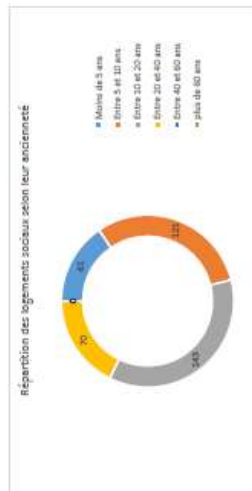
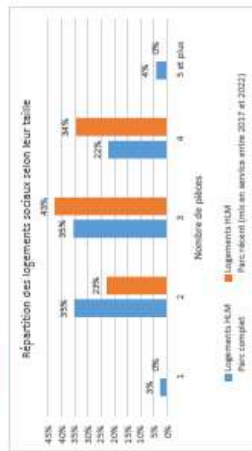
Ancienneté du parc	Nombre de logement social par tranche d'âge				
	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans
Année	61	121	143	70	0
Nombre de LLS	15%	31%	36%	18%	0%
Taux					

Vacance	Taux de vacance > 3 mois (en %)				
	2013	2014	2015	2016	2017
Année	0,93	1,96	0,34	0,30	0,30
Taux (%)					

Loyer	Taux de vacance totale (en %)				
	2013	2014	2015	2016	2017
Année	1,40	4,74	2,39	1,03	0,82
Taux (%)					

Loyer moyen par logement	Loyer moyen - parc complet - en €/m² SHAB				
	2013	2014	2015	2016	2017
Année	5,45	5,55	5,65	5,65	5,73
Loyer					

Loyer moyen par logement : 2022 : 5,93 €/m² SHAB



### c) Dynamique de rattrapage SRU

Depuis la première période 2014- 2018, la commune s'est efforcée de respecter les objectifs triennaux qui lui étaient assignés en allant bien au-delà des objectifs qui avaient pu lui être assignés à travers le PLH.

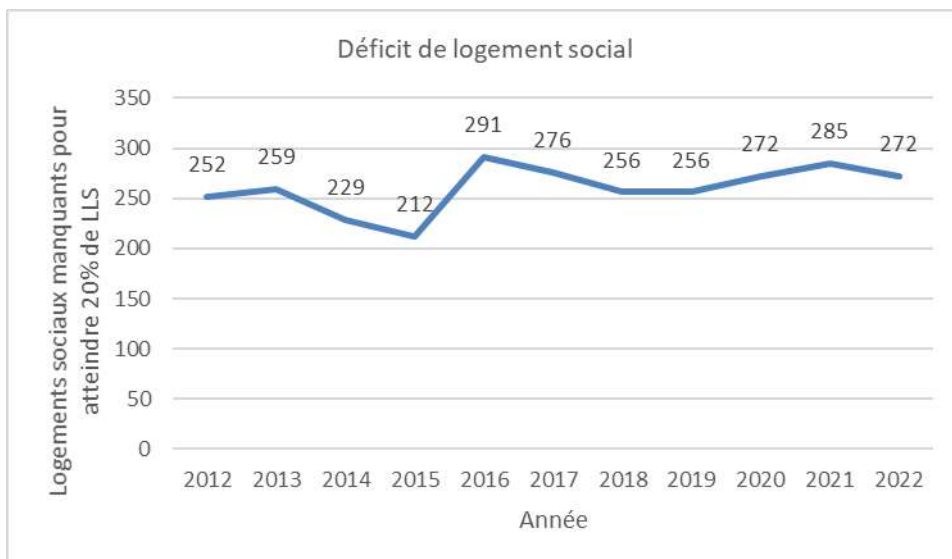
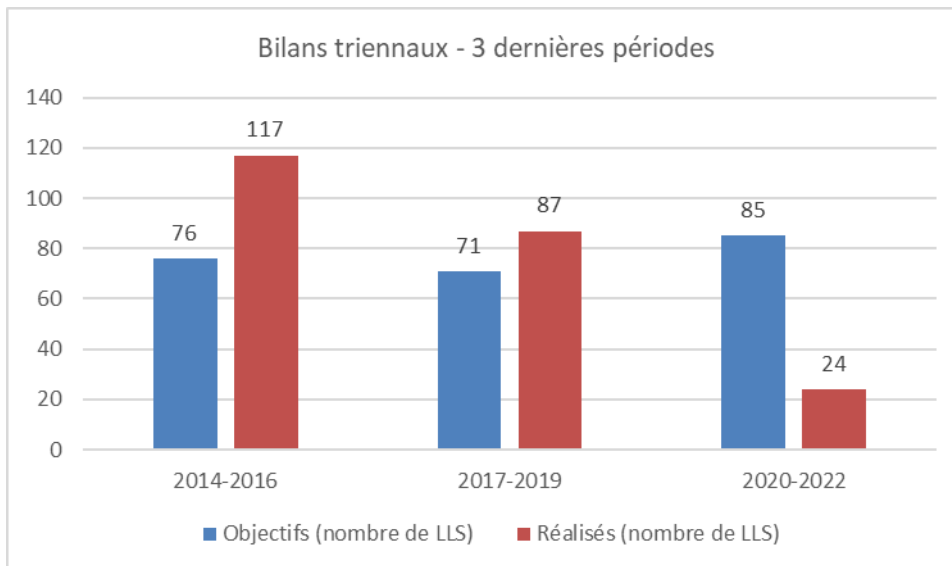
Lors du dernier bilan triennal, la commune n'a réalisé que 28 % de l'objectif assigné en raison de l'annulation par jugement du TA de Rennes en juin 2020 de la ZAC de Brestivan suite à l'action de l'Association Les Amis des Chemins de Ronde – opération prévue de 960 logements en 12 ans dont 30 % de logements sociaux.

Malgré la volonté de la commune de réaliser du logement social, il sera difficile de combler ce déficit à l'avenir, au regard principalement des contraintes croissantes sur le foncier (ZAN, emballement des prix du foncier, ...)

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		76		71		85	
Réalisés		117		87		24	
Taux d'atteinte		154%		123%		28%	
% de PLAI	% de PLS			20%	10%	17%	50%
Taux de carence							

Part des LLS dans les Résidences Principales (RP)	Nombre de LLS mis en service depuis 2012	182
	Nombre de résidences principales depuis 2012	996
	Part des LLS mis en service dans l'augmentation des RP	18%

Hypothèse : part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés et mode de production du LLS	Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022
	Nombre de Logements sociaux agréés et financés	12	0	0	0	12
	<i>dont LLS réalisés en VEFA</i>	12				12
	<i>dont LLS réalisés en maîtrise d'ouvrage directe</i>					0
	<i>dont Acquisition / Amélioration</i>					0
	Nombre de logements autorisés (tous logts confondus)	42	48	46	47	183
	% des LLS sur logement autorisés	29%	0%	0%	0%	7%



#### d) Les modes de production du logement social

L'essentielle des opérations développées ces dernières années se sont développées via la VEFA.

La commune a décidé via une modification simplifiée de son PLU, de prévoir que pour toute opération d'aménagement ou de construction, comportant 5 logements et plus ou au moins 400 m<sup>2</sup>, cette dernière devra destiner au moins 30% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagement ou 30% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux ou assimilés.



## 4-Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

### a) Action foncière

#### Difficultés observées et défis à relever

- Difficultés à acquérir du foncier privé au regard des coûts de cession (vis-à-vis des estimations de France Domaine, voire même de l'impossibilité d'un portage par l'EPF).
- Faire face aux recours de particuliers ou d'associations dès lors que la municipalité projette une opération.
- La faune et la flore, les zones humides sur notre territoire qui freine, limite, annule des tentatives d'opérations même en hyper centre-ville.

#### Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- Une étude sur le gisement foncier est en cours dans le cadre de l'élaboration du PLU et mise en place d'une stratégie d'intervention foncière afin de déterminer le foncier mutable

- L'accompagnement de GMVA à la définition d'une stratégie foncière

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service de communes.

L'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCoT/PLH qui débutera courant 2023.

- Le dispositif de portage foncier de GMVA

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire de l'action de l'EPFR partenaire de l'agglomération.

Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021.

- La mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) et du foncier public de l'État

L'agglomération a signé une convention cadre avec l'EPFR jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, les collectivités pourront saisir l'EPFR pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux et abordables conformément aux objectifs de la Loi SRU.

A ce titre, l'Etat facilitera les démarches de la commune visant à conclure avec l'EPFR toute convention opérationnelle permettant de développer des réserves foncières en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'État s'engage à prioriser les cessions de foncier public de l'État et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale.

Ainsi, dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote au profit du logement social vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

- L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le portage du foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire.

## b) Urbanisme et aménagement

### Le PLU

Le règlement du PLU de Theix approuvé en 2010 prévoit dans les zones urbaines que 28% au moins de la surface plancher totale des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux.

Le seuil de 20 logements prévus par ce règlement est beaucoup trop haut si bien que les promoteurs privés se situent toujours en dessous de ce seuil pour ne pas avoir à réaliser du logement social

*Intégrer dans la modification simplifiée du PLU en cours un abaissement à 5 logements*

*En indiquant qu'en zone U et AU, toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 5 logements et plus ou au moins 400m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 30 % du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagement ou 30% de la surface de plancher totale affecté à l'habitat de l'opération aux logements sociaux et assimilés au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation*

L'élaboration du PLU engagée en 2021 a notamment pour objectif de créer du logement social dans les zones où du potentiel foncier existe encore et où cela fait sens au regard d'autres paramètres (SCoT, mobilités, équipements scolaires, etc ...).



Des éléments conditionnent actuellement et conditionneront demain les capacités de la commune à intervenir pour créer davantage de logements sociaux :

- Les possibilités d'acquisitions foncières en zone déjà urbanisées, dans un contexte de prix très élevés. L'appui de GMVA sera nécessaire et l'EPCI proposera vraisemblablement de nouveaux outils fonciers dans le cadre de son nouveau PLH
- Les nouvelles contraintes posées par la Loi climat et résilience, avec les objectifs ZAN.

Les opérations d'aménagement

2 opérations d'aménagement majeures sont lancées sur la commune :

- L'opération sur le secteur de Plaisance avec le groupe GIBOIRE en lieu et place de la ZAC sur une emprise foncière de 4,8 ha prévoyant 170 logements dont 51 logements sociaux
- Le projet de requalification du centre-ville prévoyant 190 logements dont 46 logements sociaux

Parallèlement un programme de construction de 18 logements sociaux réalisé par Morbihan Habitat, rue de la Grée du Loc à Noyal et une opération privée rue du Moustoir où 9 logements à vocation sociale seront créés.

c) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever -

Complexification des opérations en hyper centre par voie de densification du fait de la multiplicité des acteurs et des usages....

Interrogation sur la capacité des opérateurs à suivre le cadencement de la programmation de logements sociaux et la capacité financière de l'ensemble des partenaires.

Comment garantir que le calendrier de déploiement d'opérations des communes puisse s'inscrire dans la programmation annuelle du territoire ?

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La commune s'efforcera d'apporter un concours financier, notamment sous forme de subvention aux bailleurs sociaux intervenant dans des projets communaux **et ceci au regard des dispositifs proposés au sein du PLH.**

L'État se tiendra à disposition de la commune pour apporter des précisions concernant les modalités de déduction des concours qu'elle envisage par rapport au prélèvement SRU.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à Theix- Noyal pendant la durée du contrat.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logements conventionnés, la commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah et portée et financée par l'agglomération.

Enfin, GMVA garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat et de son Organisme de Foncier Solidaire ; Les communes peuvent également garantir une partie des prêts destinés à la production de logements sociaux. C'est ce que fait la commune de Theix- Noyal lorsque ces garanties sont nécessaires à l'engagement d'une opération.

d) Attribution aux publics prioritaires

La commune enregistre des résultats au niveau de la moyenne de GMVA s'agissant du 1er quartile et des demandes internes des ménages déjà locataires du parc HLM. La commune enregistre des résultats bien au-dessus de l'objectif annuel fixé par GMVA pour les attributions en faveurs des ménages « publics prioritaires »

Objectifs d'attribution de la CIA		Année 2021	Année 2022	Rappel de l'objectif annuel fixé à l'échelle de GMVA	Résultats 2022 à l'échelle de GMVA
Nombre d'attributions annuelles		68	67		1 220
1er quartile	% d'attributions hors QPV en faveur des ménages "1er quartile"	24%	18%	25%	17%
Public prioritaire	% d'attributions en faveur des ménages "public prioritaire"	56%	63%	25%	59%
Demande interne	% d'attributions en faveur des ménages déjà locataires HLM (demande interne)	21%	21%	25%	20%

5- Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

<b>Engagements /actions</b>	<b>Description</b>	<b>Porteur</b>
1	Lancement d'une étude de gisements fonciers dans le cadre de la révision du PLU	Commune / EPCI
2	Finaliser la modification simplifiée du PLU en favorisant davantage de LLS dans les opérations privées hors OAP	Commune
3	Dans le cadre de la révision du PLU continuer à fixer un pourcentage de LLS à réaliser dans le cadre des OAP, travailler sur d'autres outils	Commune
4	Mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables	Commune
5	Mobilisation de subventions communales et intercommunales, directes ou indirectes, pour équilibrer des opérations des bailleurs sociaux et de l'OFS (BRS)	Commune/ EPCI
6	Contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA	Commune/ GMVA
7	Priorisation des projets présentés à Theix-Noyalo en programmation annuelle LLS pendant toute la durée du contrat	GMVA
8	Mobilisation de l'outil communautaire OFS de GMVA dans l'accompagnement au développement d'une offre sociale abordable sur la commune	GMVA

9	<b>Contribution active à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH portée et financée par GMVA</b>	<b>Commune/ GMVA/ ANAH</b>
---	--	------------------------------------

## Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Theix-Noyallo correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 91 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 68 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
THEIX-NOYALLO	272	33%	91	25%	68

### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 21 logements PLAI et un maximum de 21 logements en PLS ou assimilés.

## Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Nom de l'opération - adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage de l'opération	Nombre de logements projetés	Nombre de LLS projetés et typologie	Année de financement prévisionnel entre 2023 et 2025)	Etat d'avance grandes étapes	
LE MOUSTOIR- Rue du Moustoir	AM 17	Groupe ARC	29	9 PLS		Permis de construire en cours d'instruction	Projet privé
LA GREE DU LOC- rue de la Grée du Loc- Noyal	150 AB 89-93- 155	Morbihan Habitat	18	18 LLS		AVP en cours  Permis de construire déposé en octobre 2023 pour 10 logements	Projet d'initiative publique
PLAISANCE- Allée de Noyal	A11	GIBOIRE	170	51 LLS		Nécessite une modification du PLU qui sera approuvée en octobre 2023 (enquête publique juillet 2023)  Permis de construire déposé en janvier 2024  Démarrage des travaux janvier 2025	Projet d'initiative publique
SITE MARCEL GUEHO- Rue Jean Moulin	AD 121	Ville	50	15 LLS		Demande de dérogation espèce protégée à demander pour démolition des bâtiments  Transfert des activités sportives vers Plaisance	Projet d'initiative publique
Opération Rue des Sports	AH 334, 335, 105 et 100p	SOPIC	105	31 LLS		Lancement modification du PLU en sept 23  Dépôt PA en mai 2024  Travaux début 2025	Projet d'initiative privée

## Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

### Gouvernance et pilotage stratégique

- Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique.
- En complément, une évaluation annuelle sera partagée au sein du Bureau Municipal de la commune.

Fait à Theix-Noyal le

Le Maire de Theix-Noyal  
Christian SEBILLE

Le Président de GMVA  
David ROBO

Le Préfet  
Pascal BOLOT

Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023\_094\_DEL-DE

Affiché le 22/09/2023



Logo Saint-Avé  
à venir



## Contrat de mixité sociale unique 2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production  
de logement social sur l'agglomération de  
Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Entre

**L'EPCI, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA)** représenté par David ROBO (Président), vu la délibération du Conseil Communautaire du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune d'ARRADON**, représentée par Monsieur Pascal BARRET (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune de BADEN**, représentée par Monsieur Patrick EVENO (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune d'ELVEN**, représentée par Monsieur Gérard GICQUEL (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune de GRAND-CHAMP**, représentée par Monsieur Yves BLEUNVEN (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune de PLESCOP**, représentée par Monsieur Loïc LE TRIONNAIRE (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune de PLOEREN**, représentée par Monsieur Gilbert LORHO (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune de SAINT-AVE**, représentée par Madame Anne GALLO (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune de SAINT-NOLFF**, représentée par Madame Nadine LE GOFF CARNEC (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune de SARZEAU**, représentée par Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune de SENE**, représentée par Madame Sylvie SCULO (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune de SULNIAC**, représentée par Madame Marylène CONAN (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune de SURZUR**, représentée par Madame Noëlle CHENOT (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La commune de THEIX-NOYALO**, représentée par Monsieur Christian SEBILLE (Maire), vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par Monsieur Pascal BOLOT (Préfet du Morbihan),



## SOMMAIRE

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale unique .....	4
Présentation de Golfe du Morbihan Vannes agglomération .....	5
Volet 1 : Point de repères sur le logement social à l'échelle de l'agglomération .....	6
Volet 2 : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social à l'échelle de l'agglomération .....	8
Actions foncières.....	8
Urbanisme et Aménagement.....	8
Programmation et financement du logement social.....	8
Attribution aux publics prioritaires .....	9
Volet 3 : Objectifs de production pour la période 2023-2025 à l'aube d'un nouveau PLH et engagements .....	11
Article 1er : Les engagements et actions à mener pour la période 2023/2025 .....	11
Article 2 : Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025.....	11
Article 3 : les projets de logements sociaux pour 2023-2025 .....	12
Article 4 : Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale.....	12
ANNEXE : les 13 CMS communaux.....	15

## Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale unique

Au sein de l'agglomération, 14 communes sont soumises aux obligations de la Loi SRU et doivent atteindre 20% de leurs résidences principales en logement social (taux dérogatoire). Seule la ville de Vannes dépasse le taux de 20% et 13 sont déficitaires mais la dynamique de rattrapage est en marche.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés que les 13 communes SRU déficitaires rencontrent pour réaliser du logement social, que l'agglomération Golfe du Morbihan Vannes agglomération et ces 13 communes ont souhaité conclure un contrat de mixité sociale (CMS) unique pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale unique constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre aux 13 communes signataires d'atteindre leurs objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale unique sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce CMS unique s'inscrit dans la dynamique du territoire.

### Le contrat de mixité sociale unique s'organise autour de 3 volets et de 13 annexes :

- 1er volet => Points de repères sur le logement social à l'échelle de l'agglomération
- 2ème volet => Outils et leviers d'action pour le développement du logement social à l'échelle de l'agglomération
- 3ème volet => Objectifs de production pour la période 2023-2025 à l'aube d'un nouveau PLH et engagements
- En annexe, les 13 Contrats de mixité sociale communaux :
  - CMS d'Arradon
  - CMS de Baden
  - CMS d'Elven
  - CMS de Grand-Champ
  - CMS de Plescop
  - CMS de Ploeren
  - CMS de Saint-Avé
  - CMS de Saint-Nolff
  - CMS de Sarzeau
  - CMS de Séné
  - CMS de Sulniac
  - CMS de Surzur
  - CMS de Theix-Noyal

## Présentation de Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (GMVA) est née au 1er janvier 2017 de la fusion de 3 EPCI : Vannes agglo, Loch Communauté et la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys. Composée de 34 communes, l'agglomération s'étend sur 807 km<sup>2</sup>. Son territoire s'ouvre au sud sur le Golfe du Morbihan et l'océan Atlantique tandis qu'il est bordé au Nord par les landes de Lanvaux. GMVA représente 173 461 habitants (INSEE - 2020) soit 22,8% de la population du département du Morbihan.

GMVA porte différentes politiques liées à la mise en œuvre de ses compétences. La collectivité est aujourd'hui dotée d'un contrat de relance et de transition écologique (CRTE), d'un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)), d'un PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), d'un PDU (Plan de Déplacements Urbains) approuvés en 2020, d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) et d'un PPGDLSID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur) approuvés en 2019.



*Périmètre de GMVA au 1er janvier 2017*

GMVA constitue le trait d'union entre un territoire agricole et naturel au Nord (les Landes de Lanvaux); une agglomération polarisante centrale (Cœur d'Agglo) et une frange littorale et naturelle autour du golfe du Morbihan et ouvrant sur la façade atlantique au Sud (Golfe et ses îles).

Du fait de sa forte attractivité, qui s'est encore renforcée ces dernières années, notre territoire est soumis à une très forte tension sur le logement. Celle-ci pose de plus en plus de difficultés aux habitants et à l'ensemble des acteurs économiques. Elle constitue un défi majeur pour les acteurs publics, notamment pour notre EPCI, qui multiplie les initiatives afin apporter des solutions innovantes et adaptées, comme la création d'un Organisme de Foncier Solidaire propre à l'agglomération.

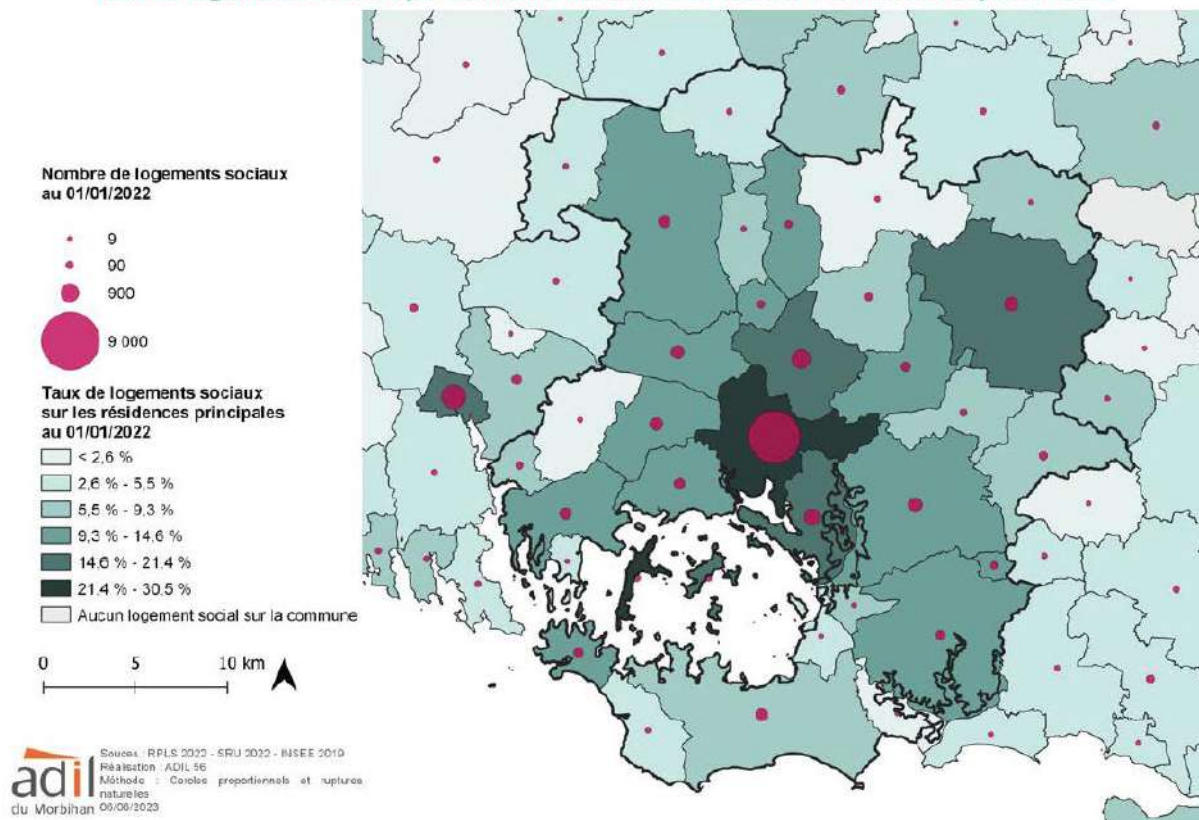
Dans un contexte où les besoins en logements abordables ne cessent de croître, où la demande de logement social se tend (+77% de demandes de logements sociaux depuis la fusion des 3 EPCI en 2017), à l'heure du ZAN, où le foncier devient rare et cher, GMVA lance la révision de son Programme Local de l'Habitat (PLH) et de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) pour la période 2025-2030. Cette révision se fera avec la révision du SCoT, PCAET et PDU et démarrera au 2<sup>ème</sup> semestre 2023.

## Volet 1 : Point de repères sur le logement social à l'échelle de l'agglomération

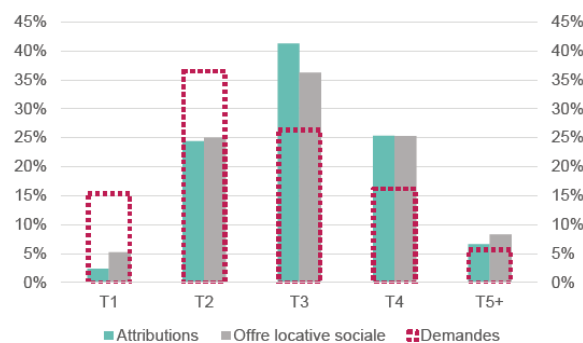
Sources mobilisées : Inventaire SRU, RPLS, FDL56, ADIL

Le parc de logement sociaux de l'agglomération (+ de 13 500 logements sociaux) représente 30% du parc social morbihannais, classant ainsi le territoire vannetais en 2ème position derrière Lorient agglomération qui en concentre 48%. La Ville de Vannes concentre plus de la moitié du parc social de l'agglomération (56%). La grande majorité de ces logements (11 309 LLS au 01/01/2022) est gérée par des organismes de logements sociaux dont Morbihan Habitat qui détient 90% du parc social sur GMVA, suivi par Aiguillon Construction avec 5% du parc.

Taux de logements sociaux par commune et nombre de locatifs sociaux au 1er janvier 2022

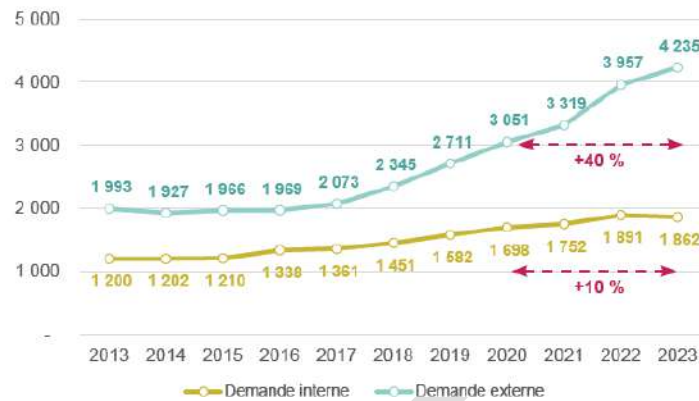


Le parc existant est à 85% constitué de logements collectifs et est majoritairement composé de logement T3 (36% contre 5% de T1). Or la demande locative sociale actuelle composée majoritairement de personnes seules (personnes isolées ou familles monoparentales) est majoritairement portée vers du petit logement d'1 ou 2 pièces (51%).



Depuis 2017, la demande locative sociale ne cesse d'augmenter. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, GMVA a passé la barre des 6 000 demandeurs de logement locatif social dont 3 479 demandent Vannes soit 57% de la demande. Ce chiffre n'a jamais été aussi haut. + 77% de demandeurs depuis la création de GMVA au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### Évolution conjointe demande interne / demande externe sur GMVA\*



En parallèle, le volume d'attributions annuelles reste stable sur les dernières années (cf graphique ci-dessous) avec 1 220 demandes satisfaites en 2022. Cette situation entraîne une augmentation nette de la tension locative sur le territoire de l'agglomération avec 5 demandes pour une attribution au 1<sup>er</sup> janvier 2023 contre 3 demandes pour une attribution en 2017.

Avec 32 demandes pour une attribution en 2022, les très petites typologies (T1) sont de plus en plus recherchées. Ce chiffre passe à 7 pour le T2, 3 pour les T3 et T4 et à 4 pour le T5+.

### Évolution des propositions / attributions / refus de logements locatifs sociaux sur GMVA



On observe, dans ce contexte de pression foncière et immobilière, une baisse de la mobilité, avec un taux de rotation historiquement en bas en 2021 à 7.4% à l'échelle GMVA, qui remonte toutefois en 2022 à 9.1%.

Concernant les profils de demandeurs, on observe également des évolutions :

- Une hausse significative des congés délivrés par les bailleurs pour vente (10% en 2023 contre 3.4% en 2020)
- Un besoin de logements adaptés en augmentation
- Un boom des demandes pour cause de logement actuel non décent
- Une augmentation de ménages hébergés ou sans logement
- Une baisse de demandeurs internes (1<sup>ère</sup> fois en 10 ans)

Un demandeur sur 2 est une personne seule et un demandeur sur 4 est une famille monoparentale.

## **Volet 2 : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social à l'échelle de l'agglomération**

De par sa compétence en habitat et la volonté politique de longue date, GMVA déploie de multiples outils concourant à la production d'une offre nouvelle de logement sociaux.

L'agglomération dispose depuis 1996 d'un Programme Local de l'Habitat, est délégataire des aides à la pierre depuis 2006 et est reconnue cheffe de file des attributions et de gestion de la demande de logement social depuis 2014.

### **Actions foncières**

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service de communes. L'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCoT/PLH qui débutera courant 2023.

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire de l'action de l'EPFB partenaire de l'agglomération. Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021. Depuis 2007, 42.7 hectares ont été acquis au titre du portage foncier de l'agglomération pour un prix d'acquisition total de 16 millions d'euros avec de nombreux portages sur les communes SRU.

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a créé un Organisme de Foncier Solidaire afin de pérenniser le foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre d'accession abordable en plus du locatif social sur leur territoire. Au printemps 2023, 3 opérations ont obtenu un accord de prêt de la Banque des Territoires et sont situées sur les communes de Vannes (2 opérations de 36 logements et 42 logements) et Sarzeau (1 opération de 26 logements). L'OFS se donne un objectif de 150 logements BRS par an en complément des objectifs de production de logement locatif social (390 LLS/par an) réalisés par les opérateurs sociaux.

### **Urbanisme et Aménagement**

Dotée d'une Direction Aménagement et Urbanisme et d'une Direction Habitat, l'agglomération accompagne par la mise à disposition d'une ingénierie les communes à travers la mobilisation de divers outils :

- Conseils aux communes dans le cadre de l'adaptation des PLU aux SCoT et PLH
- Etude préalable d'aménagement
- Accompagnement des communes à la réalisation de Plans de Référence Urbain (PRU)
- Accompagnement à l'expérimentation BIMBY
- Lancement d'appel à projet habitat innovant
- ...

### **Programmation et financement du logement social**

A travers le PLH et la délégation des aides à la pierre, l'agglomération, annuellement fixe une programmation d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux soutenue et ambitieuse avec un objectif de production de 390 Logements Locatifs Sociaux (LLS) par an.

Cette programmation maîtrisée à l'échelle de l'agglomération permet de répondre aux besoins en production neuve d'une offre de logement locatif social adaptée, d'assurer un équilibre territorial de la production sur l'ensemble des communes de l'agglomération tout en prenant en compte les

obligations de la loi SRU. L'agglomération s'engage à programmer en priorité les projets présentés sur les communes SRU et plus particulièrement sur les 13 communes SRU déficitaires ayant signé un CMS (en annexe de ce CMS unique).

L'agglomération soutient financièrement les opérateurs sociaux par la délivrance des agréments et financement au titre de la délégation des aides à la pierre et apporte également un soutien financier d'1,3 millions d'euros par an à la production d'une offre locative sociale dans le cadre du budget PLH par aide différenciée selon le financement et la taille du logement (de 2500€ à 10 000€) conditionnée à la participation de commune (au minimum 3 000€ par logement PLUS ou PLAI). Des aides spécifiques aux opérations dites en « renouvellement urbain » ou en « acquisition-amélioration » sont incluses dans cette enveloppe financière.

A cela s'ajoute un partenariat avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'agglomération pour collectivement atteindre les objectifs et répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire.

En complément, l'agglomération garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux et de son Organisme de Foncier Solidaire.

Enfin, l'agglomération mène, dans le cadre du développement de l'offre locative privée, une politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah. Les communes SRU signataires d'un CMS s'engagent à relayer autant que de besoin ce dispositif auprès des particuliers.

### **Attribution aux publics prioritaires**

Reconnue cheffe de file en matière d'attribution et de gestion de la demande de logement social depuis 2014, l'agglomération s'est mise en ordre de marche pour développer l'ensemble des outils mis à sa disposition dans ce domaine.

Depuis 2018, la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** coprésidée Président EPCI et Préfet se réunit régulièrement (1 fois par an) et porte, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations en matière d'attributions de logement social : garantir l'accès au logement social pour tous les publics éligibles, contribuer aux équilibres sociaux et territoriaux, poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale en adéquation avec la demande. Les maires sont membres de droit de cette conférence.

En 2020, l'agglomération signait pour 6 ans une **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** avec l'Etat, les bailleurs et Actions Logement Services. Elle fixe 3 grands objectifs d'attribution s'appliquant sur l'ensemble du territoire de GMVA hors QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) à savoir :

- 25 % des attributions annuelles hors QPV en faveur des ménages relevant du 1er quartile (*rappel : en 2018, seulement 9 % des attributions effectives étaient à destination de ces ménages, en 2022, GMVA s'approche de cet objectif légal puisque 17% des attributions hors QPV ont été à destination des ménages dit « 1er quartile »*)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des ménages prioritaires (DALO, CCH, PDALHPD)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des demandeurs internes (mutation)

Ces objectifs d'attributions annuels ont pour objectif de concilier droit au logement et mixité sociale. De par la mise en conformité des conventions de gestion de réservation en flux et non en stock imposée par la loi ELAN d'ici novembre 2023, les communes détentrices de droit de réservation devront appliquer les engagements et objectifs d'attribution inscrits à la CIA.

Adopté en 2019, le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD)** vise à poursuivre les objectifs généraux suivants : la simplification de l'enregistrement de la demande de logement social, une meilleure information du demandeur, une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction, une gestion des demandes de façon partagée à l'échelon intercommunal dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions. Deux actions phares sont inscrites dans ce plan : la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement et du service d'information et d'accueil du demandeur (SIAD). La mise en œuvre du SIAD est prévue pour 2024.

Au 1er juillet 2023, l'agglomération déploie son nouvel outil : la **cotation de la demande** de logement social. Chaque demande de logement social se verra attribuer des points de cotation en fonction de critères établis uniformément à l'échelle de l'agglomération dans un souci d'équité et de transparence du traitement de la demande de logement social. Cette notation permet d'ordonner les demandes. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision lors de la sélection des candidats et l'instruction des demandes et du passage en Commission d'Attribution de Logement (CAL). La grille et ses modalités d'application ont été validés politiquement en conseil communautaire du 30 mars 2023.

PROJET



## Volet 3 : Objectifs de production pour la période 2023-2025 à l'aube d'un nouveau PLH et engagements

### Article 1er : Les engagements et actions à mener pour la période 2023/2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune SRU déficitaire d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « *détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...]* ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables par l'ensemble des signataires, il est décidé de suivre les engagements et actions fixés à l'article 1<sup>er</sup> du volet 3 de chaque CMS communal annexé à ce contrat unique sur la période triennale 2023-2025.

### Article 2 : Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal des communes signataires correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, taux abaissé à 15% pour la commune de Sulniac, augmenté à 50% pour la commune d'Elven et augmenté à 100% pour la commune de Saint-Avé soit un objectif global à l'échelle des 13 communes de 1010 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025 sont fixés au regard :

- De la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience et de l'objectif ZAN
- De la capacité à mobiliser du foncier communal ou privé à prix accessible dans un contexte de pression immobilière et foncière
- De la capacité opérationnelle et financière des bailleurs à produire et construire dans un contexte inflationniste
- De la nécessité de repenser et adapter les modes de production en faveur d'opérations en acquisition/amélioration et renouvellement urbain plus coûteuses et plus complexes pour les opérateurs sociaux
- De la volonté et l'engagement politique à contribuer au développement d'une offre locative sociale adaptée dans un contexte où la tension sur la demande de logement social n'a jamais été aussi forte que ces dernières années
- De la nécessité de se fixer collectivement un objectif ambitieux mais réaliste prenant en compte les besoins des communes SRU déficitaires sans oublier la nécessité de poursuivre les efforts de production sur la ville centre Vannes qui regroupe la majorité des demandes de logements sociaux et sur les 20 autres communes hors dispositif SRU dans une recherche d'équilibre territorial et de mixité sociale
- Du choix de travailler collectivement à la feuille de route 2023-2025 en proposant un contrat unique

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 les objectifs inscrits aux 13 CMS annexés à ce contrat unique portant l'effort de production sur les communes SRU déficitaires à 801 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Le détail de ces objectifs est récapitulé dans le tableau ci-dessous. Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nb de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Arradon	295	33%	98	25%	74
Baden	216	33%	72	25%	54
Elven	80	50%	40	50%	40
Grand-Champ	153	33%	51	25%	38
Plescop	197	33%	66	25%	49
Ploeren	222	33%	74	25%	56
Saint-Avé	71	100%	71	80%	57
Saint-Nolff	142	33%	47	25%	36
Sarzeau	633	33%	209	25%	158
Séné	253	33%	84	33%	84
Sulniac	169	15%	26	15%	26
Surzur	243	33%	81	25%	61
Theix-Noyal	272	33%	91	25%	68
TOTAUX	2946		1010		801

A ce volume de production fixé à 801 logements sur les 13 communes SRU déficitaires, les signataires prennent en considération les objectifs fixés au PLH pour les 21 autres communes de GMVA sur la même période 2023-2025 :

- 300 logements sociaux sur la ville de Vannes
- 165 logements sociaux sur les 20 communes non soumises à la loi SRU

Soit une production de 1266 logements sociaux sur 3 ans à l'échelle des 34 communes de GMVA pour assurer le développement d'une offre locative sociale adaptée au territoire et à la demande.

#### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés sur les 13 communes SRU signataires pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 241 logements PLAI et un maximum de 241 logements en PLS ou assimilés.

### **Article 3 : les projets de logements sociaux pour 2023-2025**

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat unique, les projets devant y concourir et déjà identifiés ainsi que les engagements de chaque partenaire sont précisés dans les articles 3 de chaque CMS communal annexé à ce contrat unique.

### **Article 4 : Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

#### Gouvernance et pilotage stratégique, animation et suivi opérationnel

L'agglomération assurera le pilotage stratégique du contrat de mixité sociale unique via ses instances communautaires (bureau communautaire ou commission). L'examen de l'avancement des objectifs du CMS se fera dans le cadre du suivi et du bilan des programmations annuelles de logements sociaux.

Parallèlement, les communes qui le souhaitent pourront proposer de partager un état d'avancement de ses propres objectifs et taux de réalisation en instance municipale.

L'animation et le suivi opérationnel seront assurés par la Direction Habitat Logement de l'agglomération en lien avec les communes signataires.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale et ses annexes sont valables jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le **date**

<b>GMVA</b>	<b>ETAT</b>	<b>ARRADON</b>
David ROBO Président	Pascal BOLOT Préfet du Morbihan	Pascal BARRET Maire
<b>BADEN</b>	<b>ELVEN</b>	<b>GRAND-CHAMP</b>
Patrick EVENO Maire	Gérard GICQUEL Maire	Yves BLEUNVEN Maire
<b>PLESCOP</b>	<b>PLOEREN</b>	<b>SAINT-AVE</b>
Loïc LE TRIONNAIRE Maire	Gilbert LORHO Maire	Anne GALLO Maire
<b>SAINT-NOLFF</b>	<b>SARZEAU</b>	<b>SENE</b>
Nadine LE GOFF CARNEC Maire	Jean-Marc DUPEYRAT Maire	Sylvie SCULO Maire

Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023\_094\_DEL-DE

**SULNIAC**

**SURZUR**

**THEIX NOYALO**

*Marylène CONAN*  
*Maire*

*Noëlle CHENOT*  
*Maire*

*Christian SEBILLE*  
*Maire*

PROJET

**ANNEXE : les 13 CMS communaux**

PROJET

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guillbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin

Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut

Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille

Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard

Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen

Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

## 2023-09-21- N°AJ 095 - DESIGNATION DU REFERENT DEONTOLOGUE POUR LES ELUS LOCAUX

Monsieur le Maire expose le bordereau suivant

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale prévoit, en son article 218, que tout élu local peut consulter un référent déontologue chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la charte de l'élu local (article L.1111-1-1 du Code général des collectivités territoriales).

Pour mémoire la charte de l'élu local codifiée à l'article L.1111-1-1 du CGCT, énonce quelques principes déontologiques que les élus doivent respecter dans l'exercice de leur mandat :

- *Exercer son mandat « avec impartialité, diligence, dignité, probité et intégrité » ;*
- *Poursuivre « le seul intérêt général, à l'exclusion de tout intérêt qui lui soit personnel » ;*
- *Veiller à « prévenir ou à faire cesser immédiatement tout conflit d'intérêts » ;*
- *Ne pas utiliser « les ressources et les moyens mis à sa disposition pour l'exercice de son mandat à d'autres fins » ; etc.*

Un décret et un arrêté ministériel du 6 décembre 2022 précisent les modalités de désignation obligatoire, pour chaque collectivité locale, d'un référent déontologue pour les élus.

Ainsi, le référent déontologue doit être désigné par délibération des organes délibérants avant le 1er juin 2023.

A ce jour, aucune instance locale (CDG 56, AMF Morbihan, ...) n'a pris en compte cette mission pour les collectivités du Morbihan. Cela nécessite donc que la ville gère cette question seule.

Missions et procédure de saisine du référent déontologue :

Les missions de référent déontologue sont exercées en toute indépendance et impartialité par des personnes choisies en raison de leur expérience et de leurs compétences.

Le référent déontologue ne peut être choisi parmi les personnes exerçant, au sein des collectivités auprès desquelles elles sont désignées, un mandat d'élu local, ou ayant exercé la fonction depuis moins de trois ans. Il ne peut s'agir également d'un agent de ces collectivités.

Il appartient donc au Conseil municipal de nommer le référent déontologue des élus de la ville, jusqu'à l'expiration du mandat municipal 2020-2026.

Au terme de cette durée, il pourra être procédé, dans les mêmes conditions, au renouvellement de ses missions.

A la demande du référent déontologue, il pourra être mis fin à ses fonctions.

Le référent déontologue peut être saisi directement, par tout élu local de la collectivité, par voie écrite, de préférence par mail précisant dans son objet « *Saisine du référent déontologue - Confidentiel* ».

Toute demande fera l'objet d'un accusé de réception par le référent déontologue qui mentionnera la date de réception et rappellera le cadre réglementaire de la réponse.

Le référent étudiera les éléments transmis par l'élu, pourra demander des informations complémentaires (par écrit ou à l'oral) et pourra recevoir l'élu afin de préparer son conseil.

Le référent déontologue doit exercer sa mission en toute indépendance et impartialité.

A cet égard, il ne peut recevoir d'injonctions extérieures. Le référent communiquera l'avis à l'élu concerné dans un délai raisonnable et proportionné à la complexité de la demande, par écrit ou à l'oral, en fonction du souhait de l'élu concerné.

Les avis et conseils donnés par le référent déontologue demeurent consultatifs.

Indemnité du référent déontologue

Le référent déontologue sera rémunéré par une indemnité de vacation dont le montant est fixé par dossier traité, conformément à l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022- 1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local.

Des frais éventuels de transport et d'hébergement peuvent être pris en charge en cas de besoin dans les conditions applicables aux personnels de la fonction publique territoriale.

A ce titre il est proposé la candidature de Madame Marie-Christine MORICE.

Vu l'avis favorable de la commission Organisation et ressources du 12 septembre dernier, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

DESIGNE Madame Marie-Christine MORICE référente déontologue des élus durant la mandature en cours 2020-2026.

PRECISE que Madame Marie-Christine MORICE percevra une indemnité fixée à 80 € par dossier et ceci conformément à l'arrêté susvisé.

PRECISE enfin que les crédits seront ainsi ouverts au budget.

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,



Christian SEBILLE



Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023\_095\_DEL-DE

# Annexe à la délibération du 21 septembre 2023

## Substitution à la délibération du 3 juillet 2020

# Charte de l'élu local

## (Engagement déontologique et éthique des élus)

Les élus locaux sont les membres des conseils élus au suffrage universel pour administrer librement les collectivités territoriales dans les conditions prévues par la loi. Ils exercent leur mandat dans le respect des principes déontologiques consacrés par le présent engagement déontologique et éthique, ainsi que conformément aux principes définis à l'article L1111-1 du Code général des collectivités territoriales.

Soucieux de l'intérêt général, et porteur des valeurs de la démocratie, les élus de THEIX-NOYALO entendent s'engager sur les valeurs afin de venir parfaire et compléter le corpus de textes déontologiques nécessaires à l'accomplissement de leur mandat.

L'esprit du présent texte est d'une part, d'assumer pleinement les responsabilités qui découlent d'un mandat électif, et d'assurer un engagement plein et entier au service de l'intérêt général et du citoyen, dans le strict respect de la loi.

D'autre part, de retrouver la confiance des citoyens en faisant évoluer les pratiques politiques vers un profond sens éthique ainsi qu'une intégrité irréprochable.

## I. Des principes déontologiques applicables par les élus locaux

L'élu local exerce ses fonctions avec impartialité, diligence, dignité, probité et intégrité.

### 1.1 Impartialité

L'impartialité de l'élu local implique nécessairement pour lui de ne pas se servir de sa position pour avantager ou léser indûment, ni un individu ni une quelconque catégorie de personnes physiques ou morales.

Le respect de ce principe implique, en outre, d'observer scrupuleusement l'obligation de déport présente à l'article L2131-11 CGCT, en ce qui concerne ses intérêts propres, ou des intérêts familiaux ou professionnels liés à une quelconque affaire.

L'élu local exerce son mandat en l'absence de tout préjugé. Il veille à éviter toute situation de dépendance à l'égard de personnes physiques ou morales, qui aurait pour conséquences de le soumettre à des contraintes autres que celle de la loi et des règlements.

### 1.2 Diligence

La diligence, s'entend, pour l'élu local dont la collectivité adhère au présent engagement, comme une obligation morale, quelles que soient ses fonctions, de participer aux réunions et aux travaux des organes dont il fait partie, ainsi que d'une obligation de célérité dans les tâches qui lui sont confiées.

Les élus de la majorité s'engagent à respecter la part des travaux et participations des élus de l'opposition, et ce dans un impératif de bon fonctionnement démocratique.

### 1.3 Dignité

Les élus locaux sont tenus d'avoir une attitude qui évite de porter le discrédit sur les institutions démocratiques et l'administration et qui ne compromette pas sa réputation, ni ne porte atteinte à son image ou à l'honneur de la fonction électorale.

Plus largement, les relations qu'ils entretiennent avec les citoyens, les autres élus, les agents de leurs administrations ainsi que les différents partenaires des institutions doivent être courtoises, modérées, et rester dignes en tout temps. Les élus se doivent également d'être à l'écoute de leurs interlocuteurs.

### 1.4 Probité et Intégrité

L'élu local fait preuve d'une honnêteté scrupuleuse dans l'exercice de son mandat électoral. Il l'exerce donc de manière désintéressée, et n'utilise pas les moyens de l'administration à des fins détournées et personnelles. Les moyens en personnel et en matériel, le cas échéant, mis à leur disposition, sont exclusivement réservés à l'accomplissement des tâches relatives à l'exercice de leurs fonctions électorales.

Il en va ainsi pour les moyens matériels, tels que les outils informatiques et de communication, les fournitures administratives, l'affranchissement, la reprographie, de même que pour les moyens plus spécifiques tels que les bureaux ou les véhicules.

Ils veillent, en outre, à faire une utilisation loyale et raisonnée des deniers publics.

## II. De la prévention des conflits d'intérêts.

L'élu local veille à prévenir ou à faire cesser immédiatement tout conflit d'intérêts. Lorsque ses intérêts personnels sont en cause dans les affaires soumises à l'organe délibérant dont il est membre, l'élu local s'engage à les faire connaître avant le débat et le vote.

### 2.1 Conflit d'intérêt

Constitue un conflit d'intérêts toute situation d'interférence entre un intérêt public et des intérêts publics ou privés qui est de nature à influencer ou paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif d'une fonction.

Dans l'exercice de leurs mandats, les élus doivent cesser, ou faire cesser, et faire en sorte de prévenir, les situations de conflits d'intérêts dans lesquelles ils pourraient se trouver ou se trouvent déjà.

### 2.2 Déport

Le déport est l'action de se désister d'un dossier susceptible d'entraîner un conflit d'intérêt réel ou supposé.

Les situations suivantes constituent un intérêt impliquant le déport de l'élu concernant un dossier qu'il est supposé traiter directement, ou indirectement ou sur lequel il est supposé avoir un pouvoir de décision, seul ou en assemblée :

- Lien de parenté, directe ou indirecte,
- Relation professionnelle directe, hiérarchique ou non,
- L'appartenance à un même organisme, public ou privé, qu'un tiers en cause,
- L'appartenance ancienne, réelle ou supposée, à un organisme en cause,

Cette liste n'est pas limitative et chaque élu prend en compte, pour évaluer si la situation nécessite ou non un déport, l'intensité de l'intérêt, sa nature, ses effets au regard du dossier, de la mission, et des valeurs de l'institution à laquelle il appartient.

En cas de déport, l'élu doit s'abstenir de traiter ou d'influencer le traitement d'affaires pour lesquelles il pense se trouver dans une situation de conflit d'intérêts.

## 2.3 Prévention

Il est, en outre, possible pour l'élu de s'inspirer de la liste des mesures prévues à l'article 25 bis II de la loi n°83-634 du 13 juillet 83, portant droits et obligations des fonctionnaires, lorsqu'il estime se trouver dans les situations sus évoquées.

De même, l'élu reconnaît avoir pris connaissance de l'article 432-12 du Code pénal, qui précise notamment que *« Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public ou par une personne investie d'un mandat électif public, de prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt quelconque dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement, est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 €, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction ».*

## III. Obligation de transparence et devoir de responsabilité de l'élu

### 3.1 Transparence

L'élu s'engage à remplir, conformément à la loi sur la transparence de la vie publique du 11 octobre 2013, une déclaration d'intérêt renseignant :

- Ses activités professionnelles ayant donné lieu à rémunération ou gratification, actuelles ou lors des 5 dernières années,
- Ses activités de consultant, actuelles ou lors des 5 dernières années,
- Ses participations aux organes dirigeants d'un organisme public ou privé ou d'une société, actuelles ou lors des 5 dernières années,
- Ses participations financières dans le capital d'une société à la date de l'élection ou de la nomination,
- Les activités professionnelles exercées à la date de l'élection ou de la nomination par le conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou le concubin,
- Ses fonctions bénévoles susceptibles de faire naître un conflit d'intérêts,
- Ses fonctions et mandats électifs exercés à la date de l'élection ou de la nomination.

De même, dans l'exercice de ses fonctions, l'élu local s'abstient de prendre des mesures lui accordant un avantage personnel ou professionnel futur après la cessation de son mandat et de ses fonctions.

### 3.2 Responsabilité

Issu du suffrage universel, l'élu local est et reste responsable de ses actes pour la durée de son mandat devant l'ensemble des citoyens de la collectivité territoriale, à qui il rend compte des actes et décisions pris dans le cadre de ses fonctions.

## IV. Du référent déontologue

Il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs référents déontologues qui ont pour mission de veiller au respect des présents engagements, et d'examiner les conflits d'intérêts.

Le référent déontologue est une personnalité qualifiée désignée par délibération du conseil municipal.

Il est compétent pour répondre aux saisines des élus des collectivités ayant adopté par délibération les présents engagements, sur toute question relative à l'application des principes déontologiques et éthiques qui y sont contenus, sur la question des conflits d'intérêts.

#### 4.1 De la saisine du référent déontologue

La saisine se fait via l'adresse mail spécialement créée : [referent-deontologue@theix-noyalo.fr](mailto:referent-deontologue@theix-noyalo.fr)

Le référent déontologue apprécie si la demande relève de son champ de compétence, sinon il renvoie ladite demande à l'administration, pour un traitement par le service compétent.

Il peut être saisi par tout élu qui souhaite, pour son cas personnel, le consulter sur le respect des principes énoncés dans les présents engagements. Les saisines sont, en tout état de cause, confidentielles et ne peuvent être rendues publiques que par l'élu concerné.

Lorsqu'il constate un manquement aux principes ici énoncés, le référent en informe l'auteur de la saisine, et lui fait part de toutes préconisations nécessaires pour se conformer à ses devoirs.

En cas de fait pénal, le référent déontologue est contraint d'informer le procureur de la république.

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyalo, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guillaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

**2023-09-21- N°AG 096 - PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COMMUNE POUR LA DESTRUCTION DE NIDS DE FRELONS ASIATIQUES – délibération modificative**

Monsieur QUISTREBERT expose le bordereau suivant

Par délibération du 30 juin 2021, la collectivité avait adopté le principe d'accompagner financièrement les particuliers, les associations et les agriculteurs, victimes de nids de frelons asiatiques sur la période du 1<sup>er</sup> mai au 31 octobre.

Face au réchauffement climatique, il est constaté la présence de nid désormais jusqu'en novembre. Il est donc proposé d'allonger la période de prise en charge par la collectivité en allant désormais de mai à novembre inclus.

Il est rappelé que l'aide allouée est de 50 % du coût de la dépense éligible sur présentation de facture.

Barème des plafonds éligibles :

- Nid situé de 0 à ≤ 5 mètres de hauteur = 75 € TTC, ,
- Nid situé de + 5 mètres à ≤ 10 mètres de hauteur = 95 € TTC, ,
- Nid situé de + 10 mètres à ≤ 20 mètres de hauteur = 120 € TTC, ,
- Nid situé à + 20 mètres de hauteur = 180 € TTC, ,
- Au-delà de 15 mètres avec l'utilisation d'une nacelle = 400 € TTC,

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023\_096\_DEL-DE

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

DECIDE le versement d'une subvention aux particuliers, aux associations et aux agriculteurs, pour la destruction des nids de frelons, selon les modalités fixées ci-dessus ;

DONNE tout pouvoir au Maire pour signer tout document et accomplir toute formalité nécessaire au règlement de ce dossier.

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,

Christian SEBILLE



Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

**2023-09-21- N°RH 097 - MEDECINE PROFESSIONNELLE ET PREVENTIVE -  
RENOUVELLEMENT DES CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE CDG 56**

Monsieur le Maire expose le bordereau suivant

Depuis 2017, la Commune adhère au service de médecine professionnelle et préventive du CDG du Morbihan,

La convention en vigueur (3 ans) arrive à échéance le 31 décembre 2023 et il convient de procéder à son renouvellement.

Il est rappelé que le tarif actuel est fixé à :

Pour les collectivités affiliées :

- 72 € / agent / an
- Première visite : 72 €
- Absence non prévenue 48 h à l'avance (sans motif légitime) : 50 €.

Pour les collectivités non affiliées :

- 74 € / agent / an
- Première visite : 74 €
- Absence non prévenue 48 h à l'avance (sans motif légitime) : 50 €

En outre, il est signalé que le décret n° 2022-551 du 13 avril 2022 est venu modifier les dispositions du décret n° 85-603 du 10 juin 1985 relatives à la médecine professionnelle et préventive dans la fonction publique territoriale.



L'objectif de cette réforme est de répondre aux différents enjeux auxquels sont confrontés désormais les services de médecine préventive, en permettant le développement de la pluridisciplinarité et le recours aux téléconsultations.

Le champ de compétence des médecins est étendu et l'examen médical est remplacé par une visite d'information et de prévention.

Enfin, la dénomination de « médecin de prévention » laisse place désormais, depuis le 16 avril, à celle de « médecin du travail », à l'instar du vocabulaire utilisé dans le secteur privé.

Concernant la déclaration annuelle des effectifs et la facturation et afin de faciliter la gestion administrative de la convention, il est proposé de modifier le processus de déclaration annuelle des effectifs et de facturation comme suit :

- déclaration des effectifs au 1er janvier de l'année N avant le 15 mars de l'année par l'intermédiaire d'une plateforme dématérialisée (disposition préalable le 31 janvier) ;
- à défaut, les effectifs de l'année N-1 seront pris en compte (disposition antérieure radiation de la collectivité) ;
- facturation de l'adhésion pour la période janvier à décembre de l'année N en avril de l'année N (dispositions antérieures : en mars pour les 6/12ème pour la période de janvier à juin et en septembre pour les 6/12ème pour la période de juillet à décembre)

Un projet de convention actualisé, pour une durée d'exécution de 3 ans, est présenté en annexe.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

APPROUVE le renouvellement de la convention d'adhésion au service de médecine professionnelle et préventive du CDG du Morbihan du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2026.

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,

Christian SEBILLE



## CONVENTION D'ADHESION AU SERVICE DE MEDECINE PROFESSIONNELLE ET PREVENTIVE - FPT 2023

### **Vu le code général des collectivités territoriales ;**

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires,

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,

Vu le décret n° 85-643 du 26 juin 1985 relatif aux centres de gestion institués par la loi,

Vu le décret n° 85-603 du 10 juin 1985 modifié relatif à l'hygiène et à la sécurité du travail ainsi qu'à la médecine professionnelle et préventive dans la fonction publique territoriale,

Vu la loi n° 95-116 du 4 février 1995 portant diverses dispositions d'ordre social,

Vu le décret n°2022-551 du 13 avril 2022 relatif aux services de médecine de prévention dans la fonction publique territoriale,

**Vu la délibération du Centre de gestion de la fonction publique territoriale du Morbihan en date du 15 octobre 2014 créant le service de médecine professionnelle et préventive,**

**Considérant la précédente convention entre la collectivité et le service de médecine professionnelle et préventive du CDG 56 annulée et remplacée par la présente,**

### **Il est convenu ce qui suit :**

#### **ENTRE LES SOUSSIGNES,**

Monsieur Yves BLEUNVEN, Président du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Morbihan, dûment habilité par la délibération du conseil d'administration du 3 juillet 2023 ;

#### **D'UNE PART, ET,**

Monsieur Christian SEBILLE, Maire de la commune de THEIX-NOYALO, dûment habilité(e) à signer la présente convention par la délibération n° 33-2020 en date du 3 juillet 2020 ;

#### **D'AUTRE PART**

### **Article 1 : Objet**

Par la présente convention, la collectivité confie au service de médecine professionnelle et préventive du Centre de Gestion du Morbihan (CDG 56), le soin d'assurer, pour le compte de la collectivité, une surveillance médicale au profit de ses agents en poste dans le Morbihan, selon les modalités suivantes :

## Article 2 : Effectif de l'établissement

L'effectif au 1er janvier de l'année N de l'établissement, ainsi que **la liste des agents placés en surveillance médicale particulière**, seront **déclarés annuellement** par l'établissement, **avant le 15 mars de l'année N**, par l'intermédiaire de la plateforme dématérialisée dédiée. **A défaut, les effectifs pris en compte seront ceux de l'année N-1.**

Cet effectif inclut :

- Agents **stagiaires ou titulaires**,
- Agents **contractuels de droit public**,
- Agents **contractuels de droit privé rémunérés** :
  - ✓ Apprenti,
  - ✓ Assistant maternel ou familial,
  - ✓ Agent recruté en contrat aidé : CAE, CUI, contrat d'avenir, contrat adulte-relais, contrat d'insertion ...

Les visites s'effectueront dans les locaux du CDG 56 basés sur le territoire ou en téléconsultation avec l'accord de l'agent.

## Article 3 : Surveillance médicale

Le suivi de l'état de santé des agents sera assuré par les médecins du travail et par délégation, si les médecins du travail l'estiment nécessaire, par un professionnel de santé (collaborateur médecin, infirmiers en santé au travail, interne en médecine du travail), conformément aux protocoles établis. Il s'effectuera sous la forme de visites médicales, de visites d'information et de prévention et d'exams médico-professionnels (entretiens infirmiers).

Le médecin du travail signale par écrit, à l'autorité territoriale, les risques pour la santé des agents qu'il constate et qui sont en rapport avec le milieu de travail.

La surveillance médicale consiste à **apprécier la compatibilité entre le poste de travail proposé ou occupé et l'état de santé de l'agent** tout au long de sa carrière.

La visite d'information et de prévention a pour objet :

1. D'interroger l'agent sur son état de santé ;
2. De l'informer sur les risques éventuels auxquels l'expose son poste de travail ;
3. De le sensibiliser sur les moyens de prévention à mettre en œuvre ;
4. D'identifier si son état de santé ou les risques auxquels il est exposé nécessitent une orientation vers le médecin du travail ;
5. De l'informer sur les modalités de suivi de son état de santé par le service et sur la possibilité dont il dispose, à tout moment, de bénéficier d'une visite à sa demande avec le médecin du travail.

A l'issue de toute visite d'information et de prévention, si elle n'est pas réalisée par le médecin du travail, le professionnel de santé qui a effectué cette visite peut, s'il l'estime nécessaire, orienter sans délai l'agent vers le médecin du travail dans le respect du protocole précité. Il informe l'agent de la possibilité d'être reçu par un médecin du travail.

#### **+ Pour les agents de droit public**

Conformément aux dispositions du décret n°85-603 du 10 juin 1985, modifié par décret n° 2022-551 du 13 avril 2022 relatif aux services de médecine de prévention dans la fonction publique territoriale, cette surveillance médicale consiste en :

## CONVENTION D'ADHESION AU SERVICE DE MEDECINE PROFESSIONNELLE ET PREVENTIVE - FPT 2023

Type de visite		Périodicité
A l'occasion de l'affectation de l'agent à un poste		Dans un délai raisonnable de 2 mois suivant l'embauche
A l'occasion de l'affectation de l'agent à un poste à risque (Cf. fiche des risques professionnels)		
Au cours de la carrière	Visite d'information et de prévention	2 ans maximum
	Surveillance médicale particulière : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les personnes en situation de handicap ;</li> <li>- les femmes enceintes, venant d'accoucher ou allaitantes ;</li> </ul>	Fréquence et nature du suivi définies par le médecin de prévention

## CONVENTION D'ADHESION AU SERVICE DE MEDECINE PROFESSIONNELLE ET PREVENTIVE - FPT 2023

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les agents réintégrés après un congé de longue maladie ou de longue durée ;</li> <li>- les agents occupant des postes dans des services comportant des risques spéciaux (plomb, CMR, autorisation de conduite, habilitation électrique, amiante, montage-démontage échafaudage, ...)</li> <li>- les agents souffrant de pathologies particulières.</li> </ul>	2 ans maximum
	A la demande de l'agent	Dans un délai raisonnable de 2 mois à compter de la demande de RDV
	A la demande de la collectivité (Information préalable de l'agent de cette démarche par la collectivité)	
	Visite de pré-reprise	Préconisées par le médecin de prévention dès la reprise lorsque l'état de santé ou les sujétions liées aux postes de travail sont de nature à impacter sa situation
	Visite de reprise	
Fin de carrière	Visite de fin de carrière (agents ayant occupé des postes à risques spéciaux)	



**+ Pour les agents régis par les règles de suivi du droit privé** (apprenti, agent recruté en contrat aidé - CAE, CUI, emploi d'avenir, contrat adulte-relais - assistant maternel ou familial).

La surveillance médicale s'effectue conformément aux dispositions du code du travail :

CATEGORIE D'AGENTS / VISITES MEDICALES		Périodicité	Rappel réglementaire		
Hors risque particulier	Cas général	A la prise de poste	Délai : 1 mois chantiers insertion 3 mois autres	Article R4624-10 à 21 du code du travail	
		Suivi périodique	5 ans max		
	Jeunes de moins de 18 ans en situation de formation professionnelle/stage/apprentissage (avec ou sans risque particulier)	A la prise de poste	Avant la prise de poste	Article 5-5 du décret n° 85-603 du 10 juin 1985	
		Suivi périodique	Chaque année		
	Agents soumis aux risques biologiques du groupe 2 ou aux champs électromagnétiques	A la prise de poste	Avant la prise de poste	Article R4624-10 à 21 du code du travail	
		Suivi périodique	5 ans max		
		Travailleur de nuit	A la prise de poste		Avant la prise de poste
			Suivi périodique		3 ans max
	Travailleur handicapé, invalidité	A la prise de poste	Délai : 1 mois chantiers insertion 3 mois autres		
		Suivi périodique	3 ans max		
Poste à risque particulier	Rayonnement ionisant cat A	A la prise de poste	Avant la prise de poste	Article R4324-22 à 28 du code du travail	
		Suivi périodique	1 an max		
	Agents CMR 1a et 1b (R4412-60) Agents biologiques groupe 3 et 4 (R4421-3) Rayonnements ionisants cat B Montage – démontage d'échafaudage Titulaire d'une habilitation électrique (R.4544-10) Manutention manuelle de charges > 55 Kg sans aides mécaniques (R.4541-9) Hyperbare Titulaire d'une autorisation de conduite (Arrêté du 02/12/98) (2) Amiante Plomb (R4412-160) Moins de 18 ans exposés aux travaux dangereux (R.4153-40 et	A la prise de poste	Avant la prise de poste		
		Suivi périodique	2 ans max		
			4 ans max		

	D.4153-15 à 37)			
A la demande du salarié, de l'employeur, du médecin du travail				article R4624-134 du code du travail
A la reprise : - Congé maternité - Absence pour cause Maladie Prof. - Absence > 30 jours pour cause AT ou maladie / accident non professionnel			Le jour de la reprise effective et au plus dans un délai de 8j à compter de la reprise	article R4624- 31 code du travail
Visite de pré reprise (Salarié en arrêt de plus de 3 mois)			A la demande du médecin traitant, du médecin conseil, du salarié	R.4624-29 du code du travail

**Modalités pratiques :**

**Le centre de gestion s'engage :**

- à communiquer, au minimum 3 semaines à l'avance (pour les visites périodiques), à la personne désignée par la collectivité, les dates de consultations / entretiens infirmiers sur le portail médecine préventive (lien extranet sur [www.cdg56.fr](http://www.cdg56.fr) – espace collectivités employeur) ;
- à organiser les consultations/entretiens infirmiers en intégrant au mieux les contraintes de la collectivité, si elles sont compatibles avec les nécessités de service.

Les échanges par voie électronique avec le médecin du travail se feront sur la boîte mail du centre médical de rattachement du médecin ou sur la boîte mail du médecin avec son accord.

Dans le respect du secret médical, le médecin du travail informera la collectivité de tout risque d'épidémie.

**La collectivité s'engage :**

- à retourner complétée la fiche de renseignements administratifs jointe à la présente convention,
- à communiquer aux médecins du travail les organigrammes détaillés des services avec le nom des directeurs de site,
- à désigner un interlocuteur en charge notamment de/d' :
  - o la coordination de l'activité de la collectivité et du service de médecine professionnelle et préventive,
  - o la planification des consultations et entretiens infirmiers par le portail médecine préventive (lien extranet sur [www.cdg56.fr](http://www.cdg56.fr) – espace collectivités employeur),
  - o adresser annuellement la liste des effectifs à l'adresse mail du centre médical de rattachement,
  - o communiquer la liste des agents bénéficiant d'une surveillance médicale particulière,



- transmettre aux assistants de centres concernés la liste des visites périodiques et non périodiques à planifier,
- transmettre les convocations du CDG 56 aux agents concernés.

### Cas particulier des emplois saisonniers :

Le CDG 56 organise des sessions de sensibilisation adaptées aux problématiques particulières des salariés saisonniers. Ces sensibilisations n'ont pas vocation à se substituer à l'accueil sécurité des agents.

Les objectifs de cette action sont de :

- Faire prendre conscience des risques professionnels rencontrés dans le cadre de leur travail ;
- Apporter des conseils en matière de prévention ;
- Sensibiliser les saisonniers à se protéger et à adopter des habitudes systématiques de protection.

Les agents recrutés en tant que saisonniers et affectés à des emplois présentant des [risques particuliers](#) devront passer un examen médical d'embauche avec le médecin du travail :

- Exposition aux agents cancérigènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction de catégorie 1 ou 2 UE (ou catégorie 1A ou 1B CLP). *Article R. 4412-60 du Code du Travail ;*
- Exposition aux agents biologiques des groupes 3 et 4. *Article R. 4421-3 du Code du travail ;*
- Exposition au risque de chute de hauteur lors des opérations de montage et de démontage d'échafaudages ;
- Exposition à la manutention manuelle > 55 kg. *Article R. 4541-9 du Code du travail ;*
- Exposition à la conduite de certains équipements (CACES). *Article R. 4323-56 du Code du travail ;*
- Exposition aux travaux sur installations électriques. *Article R. 4544-10 du Code du travail.*

### **Documents remis :**

Chaque visite ou entretien médical donnera lieu à l'établissement d'une fiche de suivi en trois exemplaires, un remis à l'agent, un communiqué à l'établissement et un versé au dossier médical en santé au travail.

À l'issue d'une visite d'information et de prévention et d'un entretien infirmier, il sera remis à l'agent et à l'établissement, une attestation de suivi qui ne comportera aucune mention relative à un avis favorable ou défavorable, ni aucune mention relative à l'aptitude ou à l'inaptitude médicale de l'agent.

Les restrictions et/ou aménagements indiqués sur la dernière fiche de visite médicale resteront valides jusqu'à la prochaine visite médicale, effectuée par le médecin du travail.

## **Article 4 : Actions sur le milieu professionnel**

Le service de médecine préventive conseille l'autorité territoriale, les agents et leurs représentants en ce qui concerne notamment :

- 1° L'amélioration des conditions de vie et de travail dans les services ;
- 2° L'évaluation des risques professionnels ;
- 3° La protection des agents contre l'ensemble des nuisances et les risques d'accidents de service ou de maladie professionnelle ou à caractère professionnel ;
- 4° L'adaptation des postes, des techniques et des rythmes de travail à la physiologie humaine, en vue de contribuer au maintien dans l'emploi des agents ;
- 5° L'hygiène générale des locaux de service ;
- 6° L'hygiène dans les restaurants administratifs ;
- 7° L'information sanitaire.

L'action en milieu de travail :

- sera assurée par les médecins du travail et par délégation par un membre de l'équipe pluridisciplinaire, conformément aux protocoles établis ;
- s'exercera à l'initiative du médecin du travail ;
- s'entend comme toute intervention réalisée pour l'établissement en dehors des temps de visites médicales ou d'entretiens médico-professionnels et comprend : réunion CST, rencontre avec l'encadrement, visite de site, analyse des fiches de données de sécurité ...

Le médecin du travail :

- rédigera, chaque année, un rapport d'activité transmis à l'établissement et au comité social territorial ;
- sera informé par l'établissement dans les plus brefs délais de chaque accident de service ou de travail et de chaque maladie professionnelle ou à caractère professionnel ;
- rédigera les rapports relatifs au comité médical et à la commission de réforme lorsque sera examiné le dossier d'un agent relevant de sa compétence en vue d'apporter ses observations ;
- pourra participer au CST, en tant que membre de droit ;
- sera consulté sur les projets de construction ou d'aménagements importants des bâtiments administratifs et de modifications apportées aux équipements ;
- sera destinataire des fiches de données de sécurité délivrées par les fournisseurs des produits ;
- pourra demander à l'établissement de faire effectuer des prélèvements et des mesures à fin d'analyses. Tout refus devra être motivé ;
- pourra proposer des études épidémiologiques et participer à leur réalisation ;
- établira et mettra à jour, en liaison avec l'agent désigné en application de l'article 4 du décret, une fiche sur laquelle sont consignés les risques professionnels propres au service, à annexer au document unique d'évaluation des risques professionnels.

Le médecin du travail, ainsi que l'équipe pluridisciplinaire, participant aux actions en milieu de travail, bénéficient d'une liberté d'accès aux locaux. Le responsable désigné par la collectivité sera préalablement informé de toute intervention.

## Article 5 : Prix

Une tarification rémunère les prestations définies aux articles 3 et 4 de la présente convention.

Ne sont pas compris dans la tarification, tous les examens médicaux complémentaires prescrits par le médecin dans le cadre du travail, mais effectués en dehors du Centre de Gestion tels des examens biologiques et sanguins, des examens radiologiques (radiographies, radiophotographies...).

Afin de garantir la confidentialité des données médicales, ces examens seront pris en charge par le CDG 56 et refacturés en fin d'exercice à la collectivité.

Pour l'année 2023, le tarif du service de médecine professionnelle et préventive est fixé à :

	Collectivité affiliée	Collectivité non affiliée
Suivi médical (visite médicale - entretien infirmier) Actions en milieu de travail (Tarif : /agent/an)	72 €	74 €
Première visite (Tarif : /agent)	72 €	74 €
Examens complémentaires	Refacturés par le CDG 56 à la collectivité concernée	
Absence à une consultation / entretien non prévenue 48h à l'avance (ou motif légitime)	50€	

Le coût total sera établi sur la base de la déclaration des effectifs au 1er janvier de l'année N.

Pour les années suivantes, le tarif sera communiqué à la collectivité avant le 15 janvier de chaque année.

## Article 6 : Modalités de règlement

Un titre recettes exécutoire sera émis, conformément aux informations communiquées dans la fiche de renseignements administratifs jointe à la présente, aux périodicités suivantes :

Nature de la prestation	Périodes de facturation
Suivi médical (visite médicale - entretien infirmier) Actions en milieu de travail	Avril de l'année N pour la période Janvier – Décembre N
Premières visites et les absences	Trimestre
Examens complémentaires	Décembre de l'année N

Le traitement dématérialisé par voie électronique sera privilégié.

Le paiement se fera au compte ouvert au nom du Centre de Gestion :

Service de gestion comptable de Vannes  
Centre des Finances Publiques  
3 allée du Général Le Troadec

CS 22510  
56020 VANNES Cédex

Banque de France de Vannes  
IBAN : FR74 3000 1008 59E5 6000 0000 059  
BIC : BDFEFRPPCT

En cas de changement de coordonnées bancaires ou postales, le titulaire informera l'établissement par courrier recommandé avec accusé de réception auquel sera joint le RIB ou RIP du nouveau compte.

### **Article 7 : Durée de la convention**

La présente convention prendra effet au **1er janvier 2024** et arrivera à son terme le 31 décembre 2026. Elle est expressément renouvelable à cette échéance.

Elle pourra être dénoncée par l'une ou l'autre partie contractante, avec un préavis d'au moins trois mois avant chaque expiration annuelle.

Le CDG du Morbihan s'engage à restituer les dossiers médicaux de santé au travail du personnel de l'établissement au médecin du travail désigné par l'établissement. A défaut, les dossiers médicaux seront remis au Médecin Inspecteur Régional du Travail et de la Main d'Œuvre.

### **Article 8 : Respect du règlement général de protection des données**

Le document n° MPP\_2020-01 est annexé à la convention.

### **Article 9 : Litiges**

Les parties conviennent de rechercher un accord amiable et, faute de l'obtenir, de s'en remettre à la juridiction administrative compétente. Il est expressément convenu que le tribunal administratif territorialement compétent est le tribunal administratif de Rennes.

Fait à THEIX-NOYALO, le 21 septembre 2023

En 2 exemplaires

Le Président du CDG du Morbihan,

le Maire de THEIX-NOYALO,

Yves BLEUNVEN.



Christian SEBILLE.

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

## 2023-09-21- N°RH 098 - RECOURS AU CONTRAT D'APPRENTISSAGE

Monsieur le Maire expose le bordereau suivant

L'apprentissage permet à des personnes âgées de 16 ans au minimum et de 29 ans révolus au maximum, d'acquérir des connaissances théoriques dans une spécialité et de les mettre en application dans une entreprise ou une administration. Ce dispositif peut être ouvert, sous condition, à des mineurs de 15 ans ou à des majeurs de 30 ans et plus (personne reconnue handicapée ou qui envisage de créer ou reprendre une entreprise supposant l'obtention d'un diplôme). Cette formation en alternance est sanctionnée par la délivrance d'un diplôme ou d'un titre.

Ce dispositif présente un intérêt tant pour les personnes accueillies que pour les services accueillants, compte tenu des diplômes préparés par les postulants et des qualifications requises depuis 2020 la collectivité accueille chaque année des apprentis (3).

Il revient à l'organe délibérant, après avis du Comité Social Territorial, de se prononcer sur la poursuite du recours à l'apprentissage. Il est précisé que ce dernier a été consulté.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

DECIDE de recourir au contrat d'apprentissage.

DE CONCLURE 4 contrats d'apprentissage conformément au tableau suivant :

Service d'accueil	Nombre de postes	Diplôme ou titre préparé	Durée de la formation
Ecole du Tilleul	1	CAP AEPE	1 an
Restaurant scolaire	1	CAP production en service et restauration	2 ans
Environnement Cadre de Vie	1	BPA Travaux Aménagement Paysagers	1 an
ALSH	1	BPJEPS loisirs pour tous	1 an

D'AUTORISER le Maire à signer tout document relatif à ce dispositif et notamment les contrats d'apprentissage ainsi que les conventions conclues avec les centres de formation d'apprentis.

DIT que les dépenses correspondantes, notamment salaires et frais de formation, seront inscrits au budget.

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,

Christian SEBILLE





Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouél, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

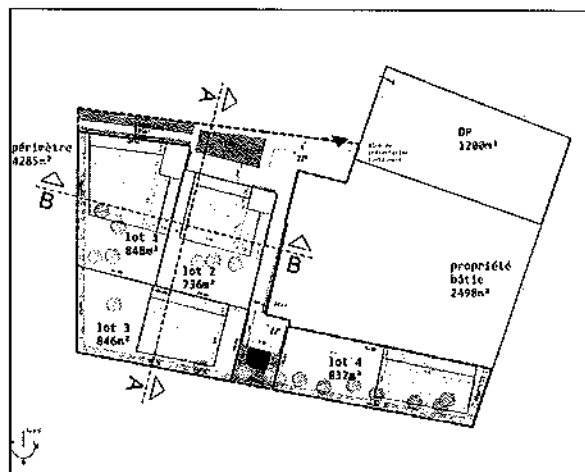
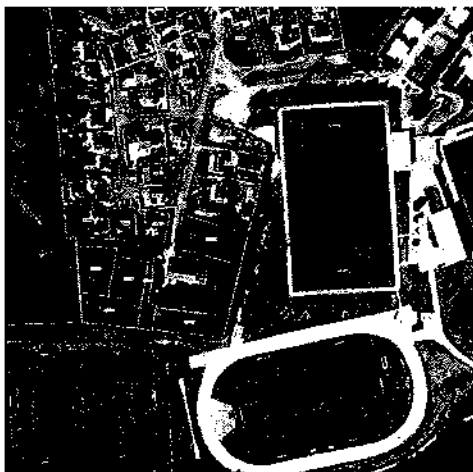
Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

## 2023-09-21- N°ACVIE 099 - DENOMINATION DE VOIE – CLOS DE LA LONGERE

Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant

Un permis d'aménager a été accordé à proximité de l'impasse de Brestivan en vue de la réalisation d'un lotissement de 4 lots.

Afin de faciliter la fourniture de services publics, tel que les secours et la connexion aux réseaux, et d'autres services commerciaux comme la délivrance du courrier et des livraisons, il est proposé de dénommer cette impasse privée Clos de la Longère.





Il est rappelé que ce projet a été présenté à la commission Aménagement et Cadre de Vie du 13 septembre 2023.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

NOMME la voie comme suit et conformément au plan joint : Clos de la Longère

PREVOIT que la fourniture et la pose du panneau de l'impasse seront à la charge de l'aménageur

DONNE POUVOIR au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,

Christian SEBILLE



Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin

Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut

Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille

Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard

Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen

Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

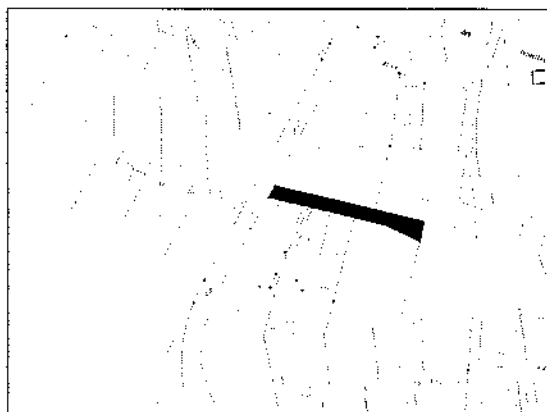
Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

## 2023-09-21- N°ACVIE 100 - DENOMINATION DE VOIE – CLOS DU BEZIT

Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant

Des divisions parcellaires en vue de construire ont été délivrées sur le secteur du Bezit. Ces futures constructions seront desservies avec d'autres habitations existantes par un chemin privé, parcelle cadastrée AK 51.

Afin de faciliter la fourniture de services publics, tel que les secours et la connexion aux réseaux, et d'autres services commerciaux comme la délivrance du courrier et des livraisons, il est proposé de dénommer cette impasse privée : Clos du Bezit



Il est rappelé que ce projet a été présenté à la commission aménagement et cadre de vie du 13 septembre dernier.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

NOMME la voie comme suit et conformément au plan joint : Clos du Bézit

PREVOIT que la fourniture et la pose du panneau de l'impasse seront à la charge de l'aménageur ou des co-indivisaires

DONNE POURVOIR au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,



Christian SEBILLE

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33  
Nombre de conseillers présents : 25  
Absents : 2  
Nombre de pouvoirs : 6  
Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

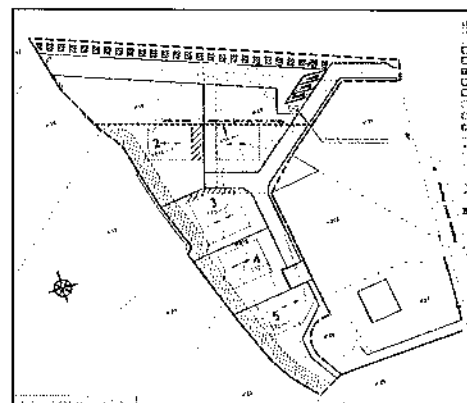
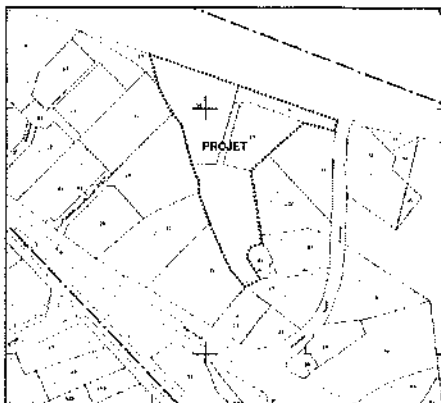
**2023-09-21- N°ACVIE 101 - DENOMINATION DE VOIE – CLOS DU MILIN AVEL**

Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant

Un permis d'aménager a été accordé à proximité de l'impasse Saint- Vincent en vue de la réalisation d'un lotissement de 5 lots.

Afin de faciliter la fourniture de services publics, tel que les secours et la connexion aux réseaux, et d'autres services commerciaux comme la délivrance du courrier et des livraisons, il est proposé de dénommer cette impasse privée Clos du Milin Avel

Il est rappelé que ce projet a été présenté à la commission Aménagement et Cadre de Vie du 13 septembre 2023.



En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

NOMME la voie comme suit et conformément au plan joint : Clos du Milin Avel

PREVOIT que la fourniture et la pose du panneau de l'impasse seront à la charge de l'aménageur

DONNE POUVOIR au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,



Christian SEBILLE

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouél, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

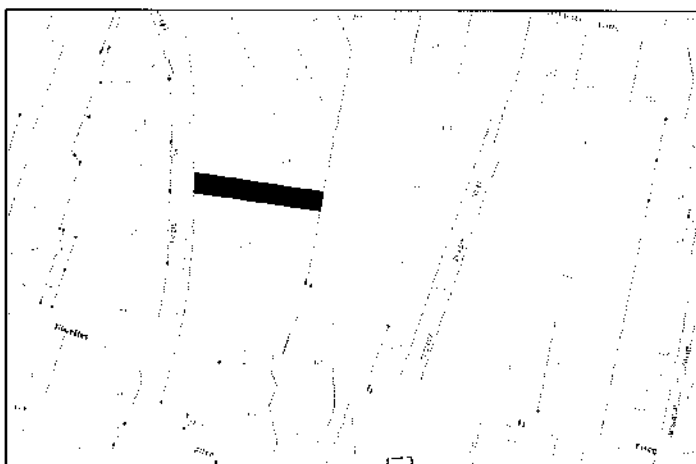
Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

## 2023-09-21- N°ACVIE 102 - DENOMINATION DE VOIE – IMPASSE TOSENN

Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant

Des divisions parcellaires en vue de construire ont été délivrées sur le secteur du Bezit. Ces futures constructions seront desservies avec d'autres habitations existantes par un chemin privé, parcelle cadastrée AL 202.

Afin de faciliter la fourniture de services publics, tel que les secours et la connexion aux réseaux, et d'autres services commerciaux comme la délivrance du courrier et des livraisons, il est proposé de dénommer cette impasse privée : Impasse Tosenn



Il est rappelé que ce projet a été présenté à la commission Aménagement et Cadre de Vie du 13 septembre 2023.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

NOMME la voie comme suit et conformément au plan joint : Impasse Tosenn

PREVOIT sur la fourniture et la pose du panneau de l'impasse seront à la charge de l'aménageur ou co-indivisaires

DONNE POUVOIR au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents.

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyalo, le 21 septembre 2023

Le Maire,



Christian SEBILLE

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

**2023-09-21- N°ACVIE 103 - DENOMINATION DE VOIE – KERLANNIC**

Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant

Des propriétaires situés à proximité du hameau de Kergounioux, parcelle XW 74 souhaitent disposer d'une adresse.

Aussi, afin de faciliter la fourniture de services publics, tel que les secours et la connexion aux réseaux, et d'autres services commerciaux comme la délivrance du courrier et des livraisons, des propriétaires, il est proposé de dénommer ce lieu- dit : Kerlannic





Il est rappelé que ce projet a été présenté à la commission Aménagement et Cadre de Vie.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

NOMME le lieu- dit comme suit et conformément au plan joint : Kerlannic

DONNE POUVOIR au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents.

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,

Christian SEBILLE



Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guillbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin

Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut

Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille

Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard

Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen

Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

**2023-09-21- N°ACVIE 104 - CONVENTION DE PASSAGE SUR PROPRIETE PRIVEE -  
CONSORTS GUILLO**

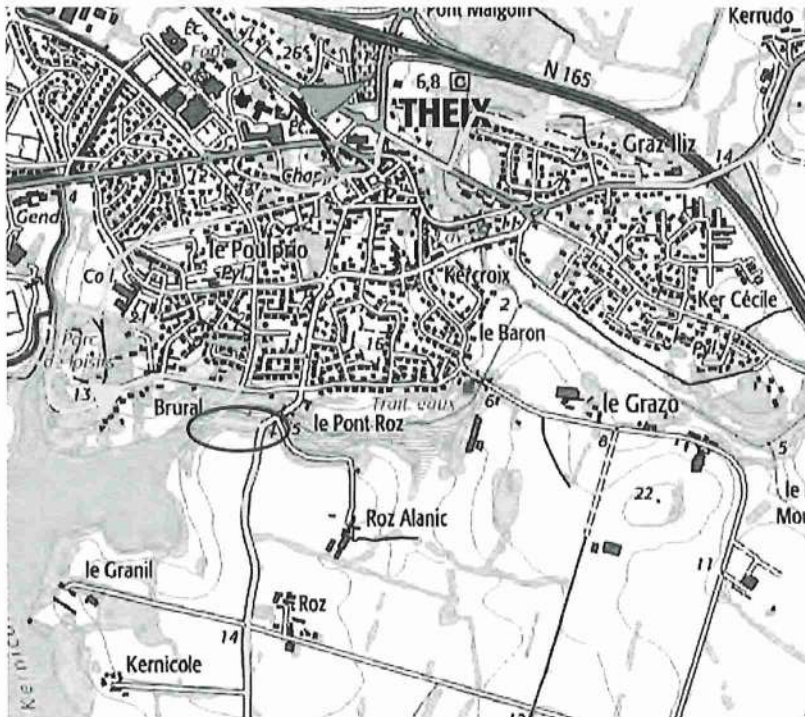
Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant

En 1994, les consorts GUILLO ont donné leurs accords pour autoriser les randonneurs à traverser leur propriété, parcelle WN 18, sur un sentier existant

La traversée de cette propriété permet la continuité du cheminement de petite randonnée référencé Moustoir Lorho/ Gorvello en bordant l'étang de Kernicole

Les propriétaires souhaitent que cette autorisation de passage consentie à la commune soit renouvelée

Par conséquent, il y a lieu de proposer une convention autorisant à titre gracieux, le libre passage du public à l'intérieur de la propriété privée cadastrée WN 18 sur le sentier existant Cette autorisation est consentie à la commune à l'usage exclusif de formes de randonnées non motorisées (voir le projet de convention joint en annexe)



Il est rappelé que ce projet a été présenté à la Commission Aménagement et Cadre de Vie

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

AUTORISE le renouvellement de la convention d'autorisation de passage du public sur le chemin privé situé sur la parcelle WN 18 et appartenant aux consorts GUILLO

DONNE POUVOIR au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,



Christian SEBILLE



## CONVENTION D'AUTORISATION DE PASSAGE SUR UN CHEMIN PRIVÉ

Entre les soussignés :

La commune de Theix- Noyalou, représentée par Monsieur Christian SEBILLE, Maire, dûment habilité par délibération du 21 septembre 2023,

Et

Madame Marie GUILLO  
Madame Isabelle DANET  
Madame Sylvie GUILLO  
Monsieur Yvan GUILLO

Propriétaires de la parcelle cadastrée WN 18 sur la commune de Theix- Noyalou (56450) ci-après dénommé les propriétaires

Il est convenu ce qui suit :

### ARTICLE/1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet d'autoriser à titre gracieux, le libre passage du public à l'intérieur de la propriété privée cadastrée WN 18 sur le sentier existant

Elle est consentie à la commune à l'usage exclusif de formes de randonnées non motorisées.

La présente convention n'est pas un titre constitutif de servitude ou de droits susceptibles de grever la propriété privée.

### ARTICLE/2 : Champ d'application

La présente convention concerne la parcelle désignée par la référence cadastrale ci- après :

Section	Numéro	Commune
WN	18	THEIX- NOYALO

### ARTICLE/3 : Engagements de la commune :

La Commune s'engage à réaliser, ou à faire réaliser sous sa responsabilité et par le tiers

de son choix, les travaux d'entretien liés à la pratique de la randonnée sur le chemin objet de la présente convention.

Si la mise en sécurité du chemin nécessite l'abattage d'arbres, le bois sera laissé à la disposition du propriétaire.

Néanmoins, toute intervention de coupe ou abattage de la Commune est suspendue à l'évaluation et à l'autorisation préalable du propriétaire.

#### ARTICLE/4 : Engagements du propriétaire :

Les propriétaires soussignés s'engagent à laisser librement, toute l'année, le passage du public randonneur non motorisé sur le sentier traversant sa parcelle.

Dans le cas où le propriétaire viendrait à louer ou vendre la parcelle désignée ci-dessus, il s'engage à prévenir le locataire des engagements pris à l'égard de la Commune.

LA commune bénéficiera d'un droit de priorité sur l'éventuelle vente.

Il donne son accord pour que, dans la mesure de leur compatibilité avec les activités d'exploitation et la jouissance normale de la propriété, des opérations de balisage, d'aménagement et d'entretien de l'itinéraire puissent être réalisées.

L'autorisation de passage donnée par le propriétaire n'entraîne pour lui aucune responsabilité financière et/ou matérielle vis-à-vis des aménagements et de l'entretien qui seront réalisés.

#### ARTICLE/5 : Circulation

La circulation est limitée aux randonnées non motorisées, toute autre forme de circulation est rigoureusement exclue.

Seul le propriétaire et les ayants droits (dont les équipes d'entretien du sentier) sont autorisés à un accès motorisé.

Au cas où une modification de l'itinéraire s'imposerait, les propriétaires s'engagent à prévenir la commune afin de trouver, le cas échéant, d'un commun accord, un itinéraire de substitution.

#### ARTICLE/6 : Responsabilités et assurance

La commune est responsable civilement (sur le plan financier et judiciaire) des dommages causés aux usagers ou aux propriétaires sur l'emprise du chemin du fait des activités de promenade et de randonnée ou des opérations d'entretien des sentiers.

En ce sens, la Commune souscrit un contrat d'assurance couvrant les risques liés à l'activité de randonnée sur les sentiers.

L'ensemble de ces dispositions répondront en cas de responsabilités pesant sur le propriétaire lors d'une mise en cause par des usagers du (des) sentier (s) objet de la présente convention et/ou par des tiers

Les usagers supporteront les conséquences des dommages subis ou causés du fait de leur propre imprudence et notamment du fait de l'inadaptation de leurs comportements à l'état naturel des lieux et aux dangers normalement prévisibles

dans la nature.

ARTICLE/7 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée mais révocable à tout moment par chacune des parties avec un préavis de six mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE/8 : Exécution de la convention

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative de l'une des parties en cas de non-respect, par l'une d'entre elles, de l'un quelconque de ses engagements tels que décrits ci-dessus.

La partie pourra être mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception de se conformer à ses engagements.

En cas de silence, la convention sera résiliée de pleins droits dans les six mois de la mise en demeure.

Les parties pourront convenir d'une modification des termes et des dispositions pratiques de la convention par avenant signé entre la Communauté de Communes et le propriétaire.

Fait à Theix-Noyal le 22 septembre 2023 en 5 exemplaires

Le Maire,  
Christian SEBILLE

Les Propriétaires  
Madame Marie GUILLO

Madame Isabelle DANET

Madame Sylvie GUILLO

Monsieur Yvan GUILLO

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guillbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

**2023-09-21- N°ACVIE 105 - CONVENTION DE SERVITUDE ET MISE A DISPOSITION AU PROFIT D'ENEDIS - REGULARISATION**

Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant

ENEDIS propose une convention de servitude et de mise à disposition par la commune d'un terrain de 25 m<sup>2</sup> située Place du Général de Gaulle faisant partie de la parcelle cadastrée AD 207. Il s'agit d'une convention de régularisation

Sur cette emprise foncière est installé un poste de transformation de courant électrique et tous ses accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité

De ce poste passe en amont comme en aval, des canalisations électriques, moyenne ou basse tension nécessaire, pour assurer l'alimentation de l'armoire de coupure et la distribution publique d'électricité (voir plan joint)

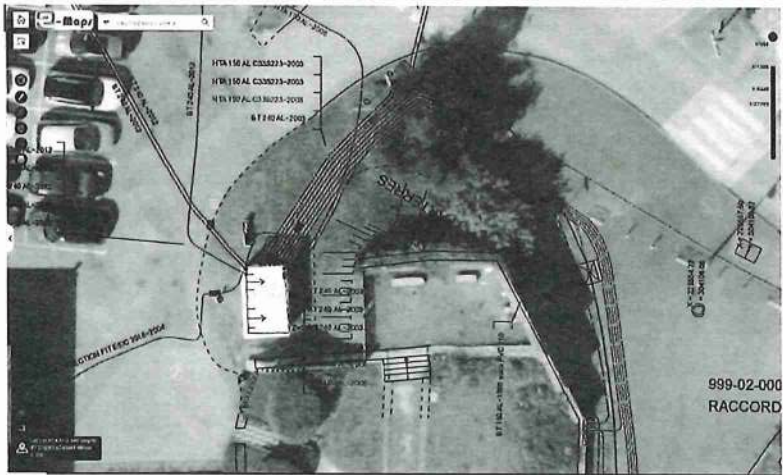
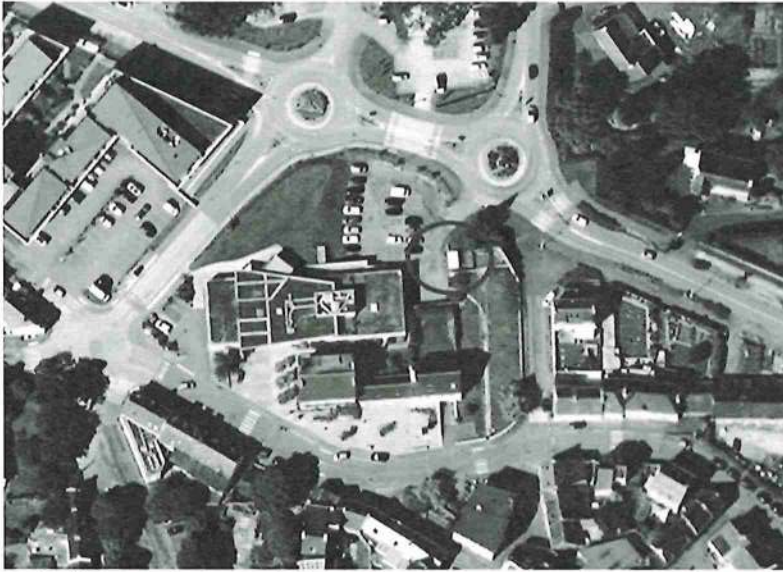
Cette convention vient fixer les droits et obligations d'Enedis et la commune (voir convention annexée)

Pour mémoire, la commune :

- S'engage à laisser accéder en permanence de jour comme de nuit un emplacement réservé à Enedis (poste et canalisations) en vue de l'installation, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages et de les laisser disposer en permanence des dégagements permettant le passage et la manutention du matériel.
- Pour assurer la continuité de l'exploitation, la commune s'interdit de faire, sur et sous le tracé des canalisations électriques, aucune plantation, aucune culture, et plus généralement aucun travail



- et aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages.



Il est rappelé que ce projet a été présenté à la Commission Aménagement et Cadre de Vie

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

AUTORISE le maire à signer la convention de mise à disposition d'une parcelle annexée pour l'installation par ENEDIS d'un poste e transformation de courant électrique et tous ses accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité sur la parcelle AD 207

DONNE POUVOIR au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,



Christian SEBILLE





## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Commune de : Theix-Noyal

Département : MORBIHAN

N° d'affaire Enedis : AB27/159781 Conventions de régularisation

### Entre les soussignés :

**Enedis**, SA à directoire et à conseil de surveillance au capital de 270 037 000 € euros, dont le siège social est Tour Enedis 34 place des Corolles, 92079 PARIS LA DEFENSE Cedex, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442- TVA intracommunautaire FR 66444608442, représentée par Le Directeur Régional Bretagne- 64 boulevard Voltaire à Rennes, dûment habilité à cet effet,

désignée ci-après par " Enedis "

d'une part,

Et

Nom \*: **COMMUNE DE THEIX** représenté(e) par ..... par décision du .....

Demeurant : **MAIRIE LE BOURG THEIX, 56450 THEIX-NOYALO**

Téléphone : .....

Agissant en qualité de **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci- après indiqués

(\* ) Si le propriétaire est une société, une association, un GFA, indiquer la société, l'association, représentée par M ou Mme suivi de l'adresse de la société ou association.

(\* ) Si le propriétaire est une commune ou un département ,indiquer « représenté(e) par son Maire ou son président ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil Municipal ou du Conseil Général en date du....

désigné ci-après par « le propriétaire »

d'autre part,

### IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le propriétaire susnommé se déclarant propriétaire des bâtiments et terrains, lui et ses ayants-droit concèdent à Enedis à titre de droit réel au profit de la distribution publique d'électricité, les droits suivants :

#### ARTICLE 1 - OCCUPATION

Occuper un Terrain d'une superficie de 25 m<sup>2</sup>, situé GENERAL DE GAULLE faisant partie de l'unité foncière cadastrée AD 0207 d'une superficie totale de 5741 m<sup>2</sup>.

Ledit Terrain est destiné à l'installation d'un(e) Poste de transformation de courant électrique et tous ses accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité (ci-joint annexé à l'acte, un plan délimitant l'emplacement réservé à Enedis.l'(le) Poste de transformation de courant électrique et les appareils situés sur cet emplacement font partie de la concession et à ce titre seront entretenus et renouvelés par Enedis.

#### ARTICLE 2 – DROIT DE PASSAGE

Faire passer, en amont comme en aval du poste, toutes les canalisations électriques, moyenne ou basse tension nécessaires et éventuellement les supports et ancrages de réseaux aériens, pour assurer l'alimentation du Poste de transformation de courant électrique et la distribution publique d'électricité.

Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc)

Pour assurer l'exploitation desdits ouvrages, Enedis ou toute personne ayant un accès au réseau délivré par Enedis bénéficiera de tous les droits qui lui sont conférés par les lois et règlements, notamment celui de procéder aux élagages ou abattages de branches ou d'arbres pouvant compromettre le fonctionnement des ouvrages et/ou porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes.

### **ARTICLE 3 – DROIT D'ACCES**

Le propriétaire s'engage à laisser accéder en permanence de jour comme de nuit à l'emplacement réservé à Enedis (poste et canalisations), ses agents ou ceux des entrepreneurs accrédités par lui ainsi que les engins et matériels nécessaires, en vue de l'installation, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages et de les laisser disposer en permanence des dégagements permettant le passage et la manutention du matériel.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

Le propriétaire susnommé s'engage à garantir ce libre accès. Ce chemin d'accès doit rester en permanence libre et non encombré.

Le plan, ci-annexé et approuvé par les deux parties, situe le Terrain, le poste, les canalisations et les chemins d'accès.

Enedis veille à laisser la/les parcelle(s) concernée(s) dans un état similaire à celui qui existait avant son/ses intervention(s) au titre des présentes.

### **ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE**

Pour assurer la continuité de l'exploitation, le propriétaire s'interdit de faire, sur et sous le tracé des canalisations électriques, aucune plantation, aucune culture, et plus généralement aucun travail et aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages. Le propriétaire s'interdit notamment de porter atteinte à la sécurité des installations et notamment d'entreposer des matières inflammables contre le/ Poste de transformation de courant électrique ou d'en gêner l'accès.

Lorsque le propriétaire met à disposition d'Enedis un local, ce dernier reste la propriété du propriétaire, qui devra en assumer notamment l'entretien.

### **ARTICLE 5 – MODIFICATION DES OUVRAGES**

Le propriétaire conserve sur sa propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des droits réels ainsi constitués.

Tous les frais qui seraient entraînés par une modification ou un déplacement du poste ou de ses accessoires dans l'avenir, seront à la charge de la partie cause de la modification ou du déplacement.

### **ARTICLE 6 – CAS DE LA VENTE OU DE LA LOCATION**

En cas de vente, de location ou de toute mise à disposition de ses bâtiments et terrains, le propriétaire susnommé et ses ayants-droit s'engagent à faire mention, dans l'acte de vente ou de location, des dispositions de la présente convention que l'acquéreur ou le locataire sera tenu de respecter.

### **ARTICLE 7 – DOMMAGES**

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

### **ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention prend effet à compter de sa signature et est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question aux articles 1 et 2, et de tous ceux qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants. Dans le cas où le poste viendrait à être définitivement désaffecté et déséquipé, rendant le lieu libre de toute occupation et mettant fin à la présente convention, Enedis fera son affaire de l'enlèvement des ouvrages.

### **ARTICLE 9 – INDEMNITE**

En contrepartie des droits qui lui sont concédés, Enedis devra verser au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique au propriétaire qui accepte, et par la comptabilité du notaire, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (0 €).

Convent

## ARTICLE 10 – LITIGES

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

## ARTICLE 11 – FORMALITES

La présente convention pourra, après signature par les parties, être authentifiée devant notaire, aux frais d'Enedis, à la suite de la demande qui en sera faite par l'une des parties pour être publiée au service de la Publicité Foncière.

Eu égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

Fait en TROIS ORIGINAUX et passé à.....

Le.....

Nom Prénom	Signature
COMMUNE DE THEIX représenté(e) par son (sa) ..... ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil ..... en date du	

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU et APPROUVE"

(2) Parapher les pages de la convention et signer les plans

Pour Enedis

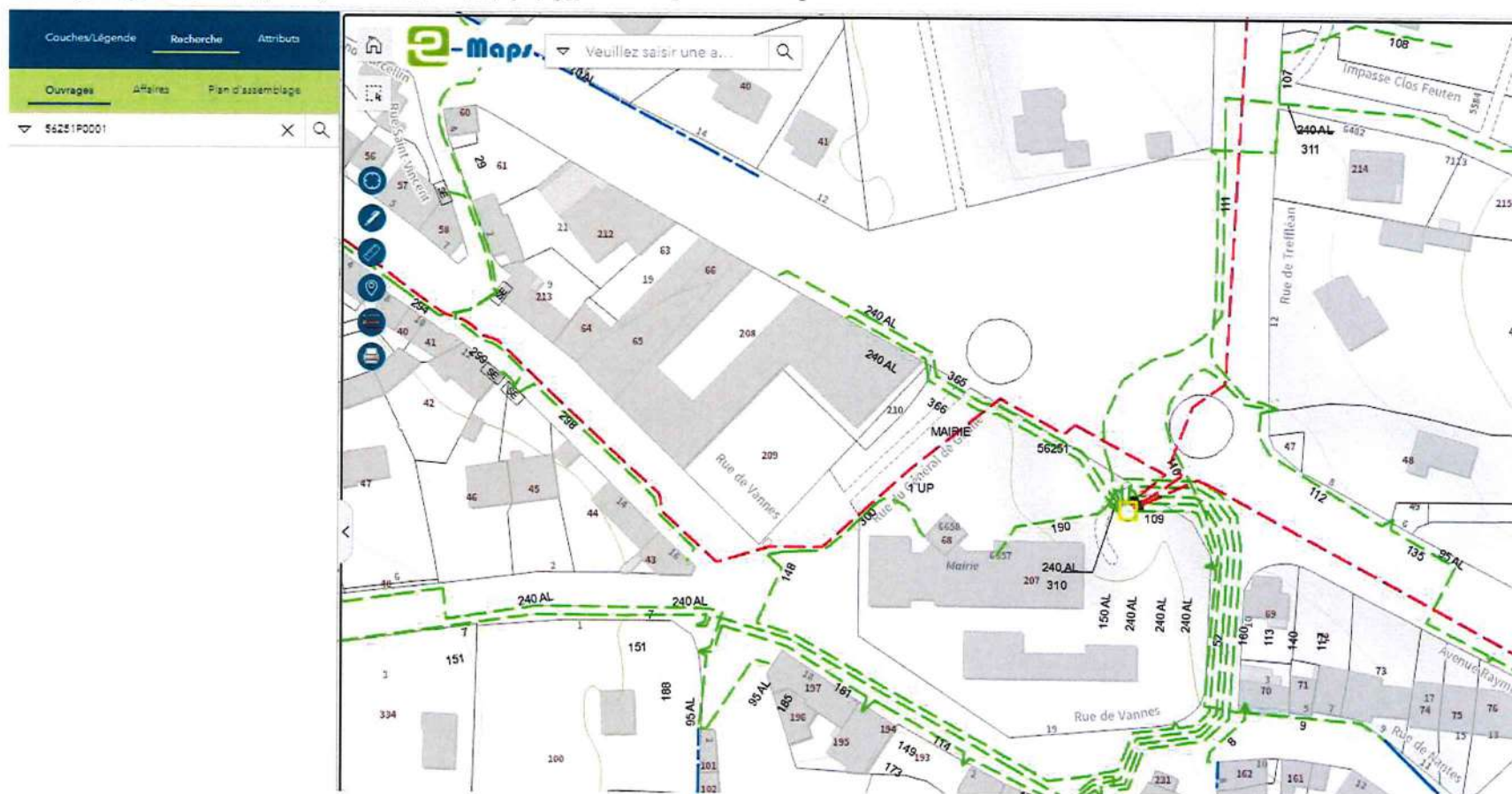
A....., le .....

Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

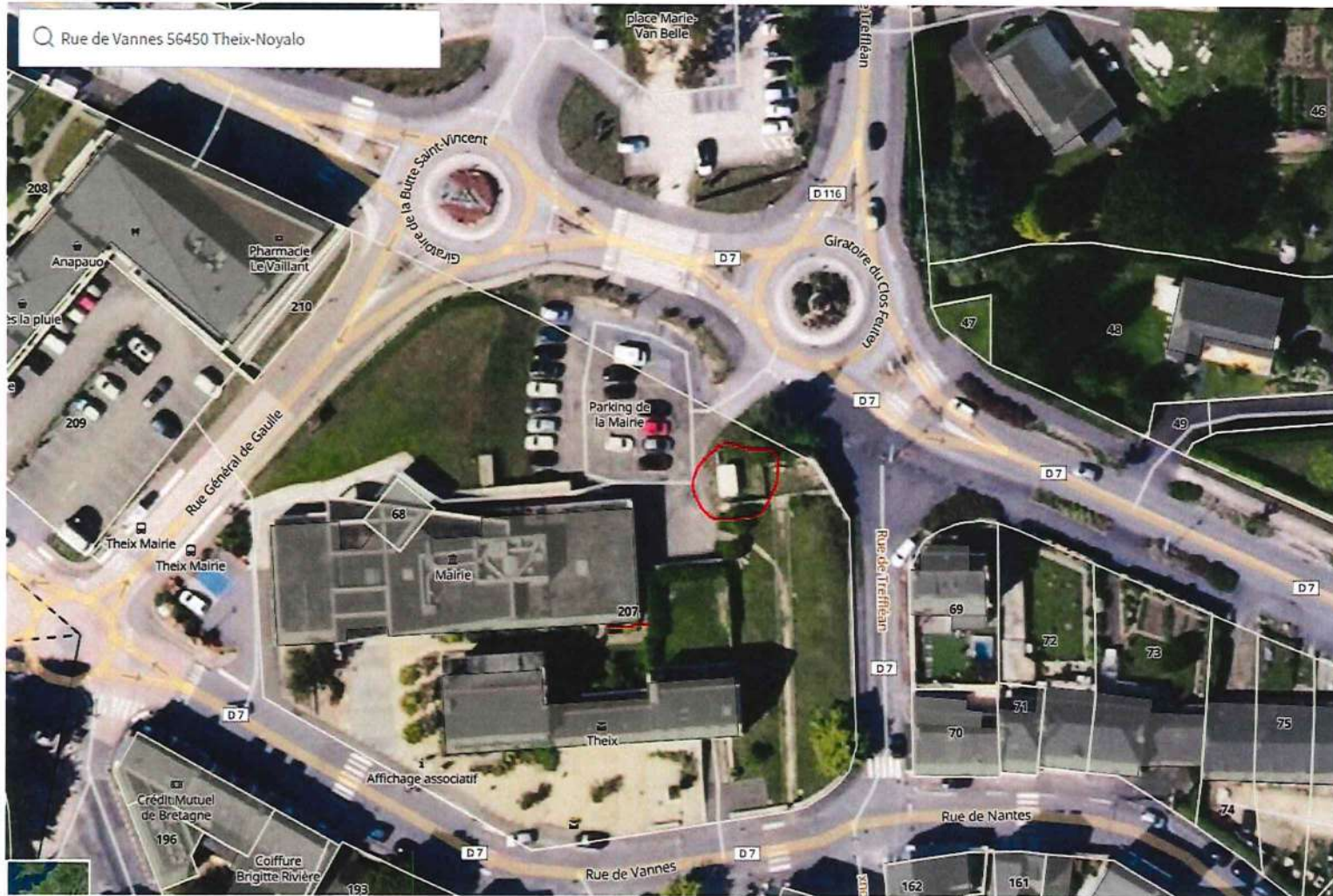
Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023\_105\_DEL-DE











Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023\_105\_DEL-DE



Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyalo, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouél, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

**2023-09-21- N°ACVIE 106 - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLU DE THEIX**

Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant

-Contexte et objet de la modification du PLU

La commune de Theix – Noyalo dispose de 2 plans locaux d'urbanisme

Depuis son approbation le 27 septembre 2010, le PLU de Theix a été modifié à 4 reprises.

La nouvelle modification prescrite par arrêté du maire en date du 5 septembre 2022 fait suite à l'annulation de l'autorisation environnementale par le Tribunal administratif de Rennes pour la ZAC de Brestivan

En effet, la commune a souhaité maintenir un projet d'aménagement sur ce secteur afin d'apporter une offre de logements tenant compte de toutes les contraintes environnementales présentes sur le secteur Sud de la route de Noyalo classé en 1AUz.

Aussi de nouvelles études environnementales ont été réalisées au sud de la RD 7 afin de délimiter les secteurs à enjeux. Le parti pris au regard du jugement du tribunal administratif de Rennes étant de réaliser un projet sans porter atteintes aux secteurs présentant une sensibilité écologique avérée notamment les zones humides.

La commune a souhaité réduire l'emprise du projet à la zone 1AUz du PLU puis ajuster ce périmètre en évitant les éléments d'intérêts écologique (évitement des espaces de biodiversité et création de corridor écologique).



Les études environnementales ont amené à définir sur cette zone IAUz un périmètre urbanisable d'environ 4,8ha (au Sud de la RD 7 ), le reste étant préservé en raison de la présence de zones humides ou de la nécessité de conserve des espaces à protéger.

Dès lors, le plan local d'urbanisme en vigueur et modifié le 17 septembre 2018 pour permettre la réalisation de la ZAC de Brestivan, doit être à nouveau modifié pour tenir compte de ces études et répondre au mieux aux nouvelles orientations du projet sur le secteur de Brestivan.

Ainsi la modification n°6 poursuit les objectifs suivants :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Secteur d'extension et de densification urbaine Brestivan / Le Petit Plaisance ;
- Réduire la surface IAU sur ce secteur et augmenter la zone Nzh et zone N ;
- Ajuster le règlement graphique et écrit IAUz dans sa désignation en cohérence avec le futur projet d'aménagement prévu sur Brestivan.

#### -La concertation

L'article L.153-40 du code de l'urbanisme précise les obligations en matière de procédure de modification et notamment les modalités d'ouverture d'enquête publique ou de mise à disposition du dossier auprès du public et de notification aux personnes publiques associées

#### -Les avis des personnes publiques associées

Le projet de modification du PLU a été notifié, en date du 14 avril 2023, aux personnes publiques associées. Cinq d'entre elles ont formulé un avis

- Monsieur le Préfet du Morbihan, avis reçu le 21/06/2023- avis favorable avec observations
- Monsieur le Président de Vannes Agglomération- reçu le 19/06/2023- avis favorable
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture du Morbihan, reçu le 5 mai 2023, avis favorable
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan reçu le 11 mai 2022, avis favorable

Le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme de Theix a été soumis le 14 avril 2023, à l'avis conforme de l'autorité environnementale portant sur la nécessité ou non d'accompagner le dossier de modification d'une procédure d'évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

La MRAe de Bretagne n'ayant pas apporté de réponse à l'issue du délai de 2 mois est réputée avoir émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (information confirmée le 15 juin 2023)

#### -L'enquête publique

L'enquête publique qui s'est déroulée du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 2 août 2023 conformément à l'arrêté du maire du 8 juin 2023

Les parutions ont été réalisées deux fois dans les journaux Ouest France et le Télégramme

- 1<sup>er</sup> avis paru le 14 juin 2023
- 2<sup>ème</sup> avis paru le 7 juillet 2023

De même, cet avis a été publié sur le site internet de la commune le 16 juin 2023. Un affichage, respectant les formes de publicité exigées dans le cadre de la procédure d'enquête publique, a par ailleurs été disposé sur le territoire de la commune, et constaté le 15 juin 2023 soit 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique et le registre ont été tenus à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune. Ils ont également été accessibles en version numérique par la mise à disposition du public d'un ordinateur

Un registre dématérialisé a été créé pour recueillir les avis et remarques sous forme numérique tout au long de l'enquête

Monsieur Jean- Paul BOLEAT, commissaire enquêteur, a été désigné par le Tribunal administratif de Rennes et il a tenu 4 permanences en mairie. Dans le cadre de cette enquête publique, 7 observations écrites sur le registre ouvert en mairie, 4 dépositions sur le registre dématérialisé, et 2 courriers ont pu être recueillis.

A la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse qu'il a remis au maire le 2/08/2023 en main propre. Les réponses ont été apportées par la commune le 17/08/2023.

Le rapport, les conclusions et l'avis émis par le commissaire enquêteur ont été remis à la commune le 22/08/2023

Ce rapport complet est disponible en mairie et sur le site internet de la commune.

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur

Une seule modification est apportée au dossier à l'issue de cette enquête publique, elle concerne les erreurs matérielles de surfaces, soulevées par GMVA et concernant la surface de la future zone 1AUp passant de 16,15ha à 7,62ha et non à 7,15 ha

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44

Vu l'arrêté n° 2023-30 du 8/06/2023 soumettant à l'enquête publique le projet de modification n°6 de Theix

Vu les avis des personnes publiques associées

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur

Vu le dossier de PLU modifié

Considérant que la modification apportée au dossier à l'issue de l'enquête publique relève de l'erreur matérielle. Que cette modification ne remet pas en question les éléments fondamentaux ayant fait l'objet de la concertation avec le public

Considérant que la modification du PLU, telle qu'elle est présentée au conseil municipal, est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

DECIDE d'approuver la modification du PLU tel qu'elle est annexée à la présente,

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité prévues à l'article L.153-25 du code de l'urbanisme

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyalo, le 21 septembre 2023



Le Maire,

Christian SEBILLE

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyalo, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

**2023-09-21- N°ACVIE 107 - MODALITES DE MISES A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7 DU PLU DE THEIX**

Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant

Par un arrêté n°2023/33 du maire en date du 1/08/2023, une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Theix est engagée.

Le projet de modification du PLU de Theix consiste:

- À prendre en compte les projets en cours sur la commune par l'élargissement des destinations possibles au sein de la zone IAUe du PLU et le changement de sa dénomination. Cela implique de modifier le règlement écrit, le règlement graphique et l'OAAP Petit Plaisance sur la partie Nord
- À modifier la disposition de l'article 2 des zones U relatif à la production de logements sociaux dans les opérations de moins de 20 logements.

Conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont soumis pour avis aux personnes publiques associées prévues par le code de l'urbanisme.

Le dossier est ensuite tenu à la disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations.

Les formalités de cette mise à disposition doivent être précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition

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

Il est rappelé que ce projet a été présenté à la commission aménagement et cadre de vie du 13 septembre dernier.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

FIXE les modalités de la mise à disposition comme suit :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée en mairie du 16 octobre au 17 novembre 2023- consultable aux jours et heures d'ouvertures de la mairie
- Mise à disposition d'un registre en mairie permettant au public de formuler ses observations
- Mise en ligne du dossier de modification simplifiée sur le site internet de la commune sur la période concernée
- Possibilité de transmettre les observations durant la période susmentionnée par lettre adressée à l'attention de M. le Maire, place du Général de Gaulle, 56450 THEIX- NOYALO, ou par courrier à l'adresse suivante : mairie@theix-noyalo.fr

DE PRECISER que la présente délibération fera l'objet d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, lieu et heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. Cet avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public.

Il sera également affiché en Mairie et sur le site internet de la commune dans le même délai et pendant toute la période de mise à disposition

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyalo, le 21 septembre 2023

Le Maire,

Christian SEBILLE



Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouél, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludvine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

**2023-09-21- N°ACVIE 108 - CONTRAT DE PARTENARIAT POUR LE PILOTAGE DE L'ECLAIRAGE PUBLIC AU SERVICE DES RESEAUX ELECTRIQUES EN CAS D'ALERTE - ECOWATT**

Monsieur CELARD expose le bordereau suivant

Notre système électrique est aujourd'hui en transition, les marges disponibles en hiver sont réduites. Dans le contexte actuel de crise énergétique, une vigilance est de mise durant les périodes de fortes consommations d'électricité. Par une consommation responsable, les acteurs publics et privés peuvent contribuer à accélérer la transition énergétique et à assurer le bon approvisionnement de tous en électricité.

Pour aider à la consommation responsable, RTE (gestionnaire du réseau), en partenariat avec l'ADEME ont lancé « Ecowatt », dispositif citoyen de pilotage du système électrique.

Ecowatt permet à tous d'agir sur la consommation d'électricité, aux moments les plus pertinents pour le réseau électrique : à chaque instant, sur le site [www.monecowatt.fr](http://www.monecowatt.fr), des signaux clairs (de vert à rouge) guident le consommateur pour adapter les bons gestes à domicile ou sur le lieu de travail.

Parallèlement l'éclairage public constitue une part importante des consommations énergétiques des communes.

L'énergie consommée par l'éclairage public représente :

- 41 % des consommations d'électricité des collectivités territoriales
- 16% de leurs consommations toutes énergies confondues



- 37% de leur facture d'électricité

Selon RTE, la Bretagne, seconde région la plus vulnérable du réseau électrique, ne produit que 7% de l'électricité consommée.

Ainsi l'éclairage public par le biais de diminution du niveau d'éclairage ou de coupures, est une source d'économie ponctuelle potentielle de consommation.

Or l'éclairage public s'il est équipé d'un système de télégestion peut, à la demande, jouer un rôle de tampon de la consommation électrique, en modérant ponctuellement son utilisation.

C'est la raison de ce contrat de partenariat avec Morbihan Energies.

Le contrat proposé ce jour a pour objet de

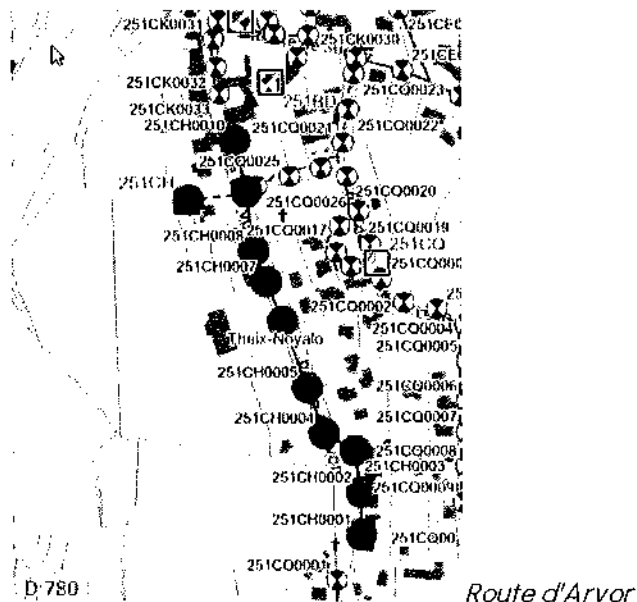
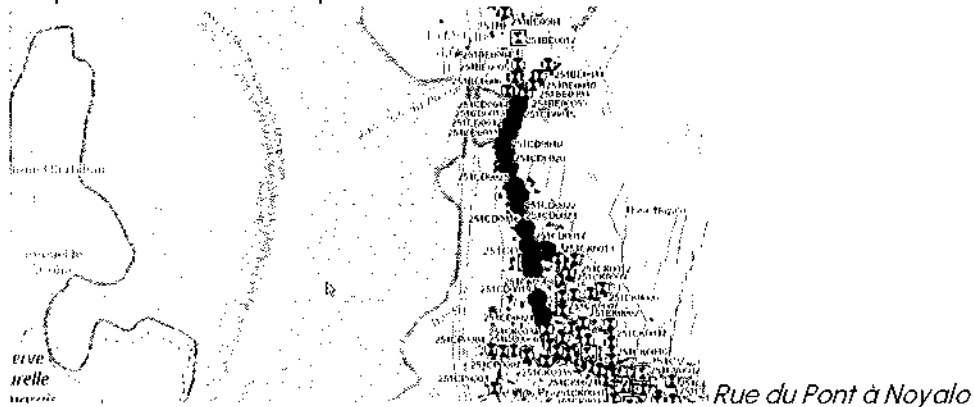
- Désigner Morbihan Energies pour éteindre ou abaisser l'éclairage public, au nom et pour le compte de la collectivité, exclusivement pendant la durée d'une alerte rouge Ecowatt.
- Définir les conditions et modalités encadrant ce partenariat
- Déterminer les droits et obligations des parties

Le présent contrat est conclu jusqu'au 31/12/2027 et il est précisé que ce service d'intérêt général est fourni gratuitement par Morbihan Energies.

C'est ce dernier qui équipera les armoires d'éclairage public d'outils de pilotage adaptés.

Enfin il est à toutes fins utiles rappelé que le Maire conserve et exerce sur l'ensemble du territoire de sa commune le pouvoir de police en matière d'éclairage public, y compris pendant la durée d'une alerte rouge Ecowatt.

Les périmètres concernés par la mesure sont :



Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023\_108\_DEL-DE

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

DONNE tout pouvoir au Maire pour signer out document et accomplir toute formalité nécessaire au règlement de ce dossier.

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyal, le 21 septembre 2023

Le Maire,

Christian SEBILLE





Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023\_108\_DEL-DE



**CONTRAT DE PARTENARIAT POUR LE PILOTAGE  
DE L'ECLAIRAGE PUBLIC  
AU SERVICE DES RESEAUX ELECTRIQUES  
EN CAS D'ALERTE « ECOWATT »**

**QUI SONT LES PARTIES ?**

<p><b>Morbihan Energies</b> Syndicat mixte Siège : 27 rue de Luscanen- CS 32 610 – 56 010 Vannes SIREN : 255 601 106 Représenté par Jo BROHAN, Président</p>	<p><b>Le Partenaire : la commune de THEIX-NOYALO</b></p> <p>Commune</p> <p>Siège : place du Général de Gaulle – 56450 THEIX-NOYALO</p> <p>SIREN : 200055952</p> <p>Représenté par Christian SÉBILLE, Maire</p>
--	--

**Morbihan Energies est très attaché à la qualité de ses relations avec ses partenaires. C'est pourquoi :**

- nous avons apporté du soin à la clarté de ce Contrat.
- nous vous invitons à le lire attentivement et à nous interroger pour toutes précisions

**Les définitions de certains mots ou expressions sont en Annexe 1.** Il s'agit des mots ou expressions dont la 1ère lettre est une majuscule.

**Table des matières**

1. Contexte et enjeux de ce Contrat .....	3
1.1 Enjeux nationaux.....	3
1.2 Gouvernance locale.....	4
2. Objet de ce Contrat .....	4
3. Obligations des Parties .....	5
3.1 Obligations de Morbihan Energies .....	5
3.2 Obligations du Partenaire .....	5
4. Périmètre du patrimoine concerné.....	6
5. Modalités financières .....	6
6. Durée de ce Contrat .....	6
7. Autres clauses .....	7
7.1 Protection des données personnelles.....	7
7.2 Modification .....	7
7.3 Force majeure .....	7
7.4 Litiges.....	7
ANNEXE 1 – DEFINITIONS.....	9
ANNEXE 2 – CARTE .....	10

# 1. Contexte et enjeux de ce Contrat

## 1.1 Enjeux nationaux

### A – Un contexte de système électrique tendu

Notre système électrique est aujourd'hui en transition. Les marges disponibles en hiver sont réduites. Dans le contexte actuel de **crise énergétique**, une vigilance est de mise durant les périodes de fortes consommations d'électricité. **Par une consommation responsable, les acteurs publics et privés peuvent contribuer à accélérer la transition énergétique et à assurer le bon approvisionnement de tous en électricité.**

### B – Ecowatt, la « météo de l'électricité » pour une consommation responsable

Pour aider à une consommation responsable de l'électricité, RTE – gestionnaire du réseau français de transport d'électricité –, en partenariat avec l'ADEME ont lancé « **Ecowatt** », **dispositif citoyen de pilotage du système électrique.**

Ecowatt permet à tous d'agir sur la consommation d'électricité, aux moments les plus pertinents pour le réseau électrique : à chaque instant, sur le site [www.monecowatt.fr](http://www.monecowatt.fr), des signaux clairs (de vert à rouge) guident le consommateur pour adopter les bons gestes à domicile ou sur le lieu de travail.



Lorsque la consommation des Français est trop élevée, une alerte sms « vigilance coupure » est envoyée aux souscripteurs de l'alerte pour inciter chaque citoyen à réduire ou décaler sa consommation. Dans ce cas, le système électrique a plus particulièrement besoin que les consommateurs français modèrent leur consommation d'électricité et participent ainsi à assurer l'approvisionnement de tous en électricité. Ecovatt met à disposition de tous l'information nécessaire pour consommer mieux et moins, en agissant sur la consommation d'électricité.

A terme, Ecovatt doit également donner davantage de moyens aux citoyens pour accompagner la transition énergétique, par exemple en indiquant les moments opportuns pour recharger sa voiture électrique et profiter d'une production d'électricité renouvelable forte.

Ecowatt est ouvert à tous ceux – particuliers, entreprises, collectivités...- qui souhaitent s'associer à ce dispositif et être parties prenantes d'une consommation responsable.

### C – L'éclairage public, acteur d'une consommation responsable de l'électricité

En France, l'éclairage public constitue une part importante des consommations énergétiques des communes. L'énergie consommée par l'éclairage public représente :

- 41 % des consommations d'électricité des collectivités territoriales ;
- 16 % de leurs consommations toutes énergies confondues ;
- 37 % de leur facture d'électricité.

Selon RTE, gestionnaire du réseau de transport de l'électricité, la Bretagne, seconde région la plus vulnérable du réseau électrique français après la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ne produit que 7 % de l'électricité consommée.

La demande d'électricité est la plus forte les soirs d'hiver vers 19h, soit à un horaire où l'éclairage public est en fonctionnement sur tout le territoire. Durant certains pics de froid, la demande en électricité est telle que le réseau doit faire l'objet de délestage. **L'éclairage public, par le biais de diminutions du niveau d'éclairage ou de coupures, est une source d'économie ponctuelle potentielle de consommation, à ce jour peu exploitée.**

Or, l'éclairage public, s'il est équipé d'un système de télégestion, peut, à la demande, jouer un rôle de tampon de la consommation électrique, en modérant ponctuellement son utilisation.

**C'est la raison pour laquelle le Partenaire et Morbihan Energies souhaitent expérimenter un nouveau dispositif écogeste en faveur d'une consommation responsable de l'électricité en matière d'éclairage public, en se basant sur l'outil Ecowatt et les dispositifs de pilotage de l'éclairage public.**

## 1.2 Gouvernance locale

Dans un contexte de crise énergétique, la volonté de développer **une consommation responsable de l'électricité en matière d'éclairage public** constitue un objectif conjoint et affirmé par Morbihan Energies et le Partenaire.

Basé à Vannes, le syndicat mixte fermé, **Morbihan Énergies**, organise et contrôle, depuis 1965, la distribution d'électricité pour l'ensemble des 249 communes du département. Des communautés de communes et d'agglomération adhèrent également à Morbihan Energies. Autorité concédante, Morbihan Energies est propriétaire des 23 000 km de lignes électriques (HTA/BT) et des 14 000 postes de transformation HTA/BT du Morbihan. Au-delà de ses compétences historiques (réseaux électriques, éclairage public, ...), il est devenu, au fil des années, un acteur clé des transitions énergétiques (production d'énergies renouvelables, maîtrise de la demande, mobilités décarbonées, flexibilités) et numériques (open data, plan de corps de rue simplifiée, RGPD, SIG mutualisés). Territoire à énergie positive pour la croissance verte depuis 2015, le syndicat a atteint le niveau 4 de « Territoire numérique libre ». Morbihan Energies est, depuis septembre 2019, lauréat de l'appel à projets national « Territoires d'innovation ». Morbihan Energies a adhéré en décembre 2021 à la Charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables.

De nombreuses communes et intercommunalités morbihannaises ont transféré à Morbihan Energies la compétence relative aux travaux et à la maintenance d'installations d'éclairage public.

Engagé en faveur d'usages plus vertueux de l'éclairage public, Morbihan Energies a été désigné en 2022 comme attributaire d'une subvention exceptionnelle du FACE pour la mise en place de dispositifs de pilotage de l'éclairage public au service des réseaux électriques. Si cette aide financière concerne les communes rurales, l'ambition de Morbihan Energies est de **déployer ces dispositifs de pilotage de l'éclairage public sur l'ensemble des communes morbihannaises (y compris communes urbaines) qui accepteront de donner mandat à Morbihan Energies en cas d'alerte Ecowatt pour l'extinction ou l'abaissement de l'éclairage public associé** (délibération n°2022-37 du comité syndical de Morbihan Energies du 21 juin 2022).

**Le Partenaire** a transféré la compétence « travaux et maintenance de l'éclairage public » à Morbihan Energies. Il est engagé sur son territoire en faveur du développement durable, en mettant notamment en œuvre des actions de proximité de consommation responsable de l'électricité en matière d'éclairage public (extinction partielle de l'éclairage public nocturne dans certains secteurs géographiques de la commune).

C'est dans ce contexte que Morbihan Energies et le Partenaire souhaitent expérimenter **un nouveau dispositif écogeste, en se basant sur l'outil Ecowatt et les dispositifs de pilotage de l'éclairage public, en faveur d'une consommation responsable de l'électricité.**

## 2. Objet de ce Contrat

Ce Contrat a pour objet de :

- Désigner Morbihan Energies pour éteindre ou abaisser l'éclairage public, au nom et pour le compte du Partenaire, exclusivement pendant la durée d'une alerte rouge Ecowatt, dans le respect des conditions et du périmètre définis ci-dessous ;
- Définir les conditions et modalités encadrant ce partenariat ;
- Déterminer les droits et obligations des Parties.

## 3. Obligations des Parties

### 3.1 Obligations de Morbihan Energies

**Morbihan Energies doit :**

- Mettre à disposition du Partenaire des outils (financés et appartenant à Morbihan Energies) de pilotage de l'éclairage public à l'armoire ou au point lumineux ;
- Entretien et assurer la maintenance de ces outils de pilotage de l'éclairage public à l'armoire ou au point lumineux ;
- Recevoir les alertes Ecowatt ;
- Informer le Partenaire dans les meilleurs délais avant la survenue d'un épisode de très forte tension sur le système électrique (alerte rouge Ecowatt) de manière à ce que le Partenaire puisse en avvertir la population (sur son site internet, ses panneaux électroniques d'information, etc.) ;
- Eteindre (ou abaisser) l'éclairage public, au nom et pour le compte du Partenaire, sur le périmètre défini ci-après, **exclusivement pendant la durée d'une alerte rouge Ecowatt.**  
Morbihan Energies sera ainsi Exploitant du volet pilotage du réseau d'éclairage public du Partenaire en son nom et pour son compte, sur le périmètre défini ci-après, uniquement pendant la durée de l'alerte rouge Ecowatt ;
- Partager avec le Partenaire les tableaux de bord et données de suivi de ce Projet.

### 3.2 Obligations du Partenaire

**Le Partenaire doit :**

- Donner mandat à Morbihan Energies pour Eteindre (ou abaisser) l'éclairage public, au nom et pour le compte du Partenaire, sur le périmètre défini ci-après, exclusivement pendant la durée d'une alerte rouge Ecowatt ;
- Désigner un élu et un technicien référents (interlocuteurs pour le projet) ;
- Informer la population dans les meilleurs délais, à compter de la notification par Morbihan Energies d'un épisode de très forte tension sur le système électrique (alerte rouge Ecowatt) devant entraîner une mesure d'extinction (ou d'abaissement) de l'éclairage public ;
- S'engager à ce que le Maire, autorité de police municipale, prenne un arrêté municipal afin de formaliser l'extinction (ou l'abaissement) de l'éclairage public pendant la durée d'une alerte rouge Ecowatt ;
- Animer et communiquer, à l'échelle de son territoire, autour de ce service porté conjointement avec Morbihan Energies.

**Le Maire conserve et exerce sur l'ensemble du territoire de sa commune le pouvoir de police en matière d'éclairage public, y compris pendant la durée d'une alerte rouge Ecowatt.**

Le mandat donné par la commune à Morbihan Energies pendant la durée d'une alerte rouge Ecowatt n'affecte donc pas le pouvoir de police administrative générale du Maire (article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales : la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique. Elle comprend notamment : "tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoyage, l'éclairage, l'enlèvement des encombrants").

## 4. Périmètre du patrimoine concerné

Régime d'Extinction :

Armoires : n° 251CD et 251CH

Point lumineux : -

Une carte est jointe en Annexe n°2.

## 5. Modalités financières

Ce service d'intérêt général est fourni **gratuitement** par Morbihan Energies au Partenaire qui en est membre, dans un objectif de sécurité d'approvisionnement en électricité et de sobriété énergétique.

Morbihan Energies est l'acheteur public des outils de pilotage de l'éclairage public à l'armoire ou au point lumineux qu'il met gratuitement à disposition du Partenaire. Morbihan Energies prend en charge les dépenses d'installation, de maintenance et d'exploitation de ces outils de pilotage de l'éclairage public.

## 6. Durée de ce Contrat

Début	Date de signature de ce Contrat par les 2 Parties
Fin	<p style="text-align: center;"><b>31/12/2027</b></p> <p style="text-align: center;">A cette échéance, les Parties conviendront ensemble de la suite à donner (conclusion d'un nouveau contrat, évolution ou arrêt du partenariat).</p>

Quels événements ont un effet sur la durée du Contrat				
Evénements	Effet sur le Contrat	Formalités	Indemnité	Durée Prise d'effet
Force majeure	Suspension	Mail de la Partie la plus diligente	Aucune	Durée de la Force majeure
	Résiliation	Notification de la Partie la plus diligente	Aucune	Effet 30 jours après la Notification

Manquement d'une Partie à une ou plusieurs de ses obligations	Suspension	Notification de l'autre Partie	Aucune	Durée : Jusqu'à régularisation et au plus tard 60 jours après la Notification
	Résiliation	Notification de l'autre Partie	Aucune	Effet 30 jours après la Notification

## 7. Autres clauses

### 7.1 Protection des données personnelles

Les Parties s'engagent à respecter les règles de protection des Données personnelles.

### 7.2 Modification

Toute modification apportée à ce Contrat fera l'objet d'un avenant écrit.

### 7.3 Force majeure

Les Parties n'encourent aucune responsabilité et ne sont tenues d'aucune obligation en réparation des dommages subis par l'une d'elles du fait de l'inexécution de tout ou partie des obligations contractuelles, lorsque cette inexécution a pour cause la survenance d'un événement de Force majeure.

En cas d'événement de Force majeure, la Partie qui désire l'invoquer informe l'autre Partie dans les meilleurs délais, compte tenu des circonstances, de la nature de l'événement de Force majeure invoqué et de sa durée probable.

### 7.4 Litiges

<b>Que faire en cas de litige ?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ en cas d'urgence, engager une procédure devant le tribunal compétent</li><li>⇒ dans tous les autres cas : faire une médiation</li></ul>
<b>Comment choisir le médiateur ?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ si possible, se mettre d'accord avec l'autre Partie</li><li>⇒ sinon, demander au tribunal compétent</li></ul>
<b>La médiation a échoué ?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Engager une procédure devant le tribunal compétent</li></ul>



Généré au siège de Morbihan Energies à Vannes et visualisé sur support électronique aux jour, mois et an sus-indiqués.

<p>Pour Morbihan Energies</p> <p><b>Nom du signataire :</b> Jo BROHAN</p> <p><b>Date de signature</b></p>	<p>Pour le Partenaire</p> <p><b>Nom du signataire :</b> Christian SÉBILLE</p> <p><b>Date de signature :</b></p>
---	---

# ANNEXE 1 – DEFINITIONS

**Annexe** : élément du Contrat figurant en annexe

**Contrat** : ensemble formé par ce document et ses annexes.

**Eclairage public** : ensemble des installations dont les fonctions sont d'éclairer les voies ouvertes au public et/ou de mettre en valeur le patrimoine par la lumière. Le mandat donné par la commune à Morbihan Energies pendant la durée d'une alerte rouge Ecowatt n'affecte donc pas le pouvoir de police administrative générale du maire (article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales : la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique. Elle comprend notamment : "tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoyage, l'éclairage, l'enlèvement des encombrants").

Le maire conserve et exerce sur le territoire de sa commune le pouvoir de police en matière d'éclairage public, y compris pendant la durée d'une alerte rouge Ecowatt.

**Exploitant** : personne chargée de l'ensemble des opérations de gestion et de contrôle de toutes interventions qui pourraient se réaliser sur ou à proximité du réseau et des installations d'Eclairage public (exemple : gestion des autorisations d'accès au réseau, consignations et déconsignations physiques ou collationnées, recensement des mises en sécurité, coordination éventuelle avec les autres intervenants sur le domaine public pour tous types de travaux).

**Notification** : lettre envoyée par une Partie à l'autre Partie :

- soit par lettre recommandée électronique avec avis de réception,
- soit par lettre recommandée postale avec demande d'avis de réception,
- soit par lettre remise en main propre contre récépissé.

Quand il est prévu une Notification, en cas d'envoi par lettre recommandée postale avec accusé de réception, les délais courent à compter de la première présentation de la lettre.

**Partenaire** : la personne morale qui conclut ce Contrat avec Morbihan Energies.

**Partie(s)** : le Partenaire et / ou Morbihan Energies.

**Projet** : le projet innovant co-porté par Morbihan Energies et le Partenaire afin d'expérimenter l'extinction (ou l'abaissement) par Morbihan Energies de l'éclairage public sur le territoire du Partenaire dans le respect du périmètre défini dans ce Contrat et son Annexe 2, au nom et pour le compte du Partenaire, uniquement pendant la durée d'une alerte rouge Ecowatt, en se basant sur les dispositifs de pilotage de l'éclairage public appartenant à Morbihan Energies et sur l'outil Ecowatt. Ce projet partenarial vise ainsi à mieux consommer l'électricité, de manière responsable, en matière d'éclairage public, dans un objectif de sécurité d'approvisionnement en électricité et de sobriété énergétique.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023\_108\_DEL-DE

## **ANNEXE 2 – CARTE**

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 21 septembre 2023

*L'an deux mil vingt-trois, le vingt et un septembre à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyalo, légalement convoqués le 12 septembre se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

Etaient présents : Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, M. Groyer, Mme Guilbaud, Madame Guillou, Mme Guillerme, Mme Houssaye, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Pasquier, Mme Maillot, M. Néar, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut.

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur Madani Mouaci à Madame Nadine Quintin  
Madame Anne Jéhanno à Monsieur Yoann Thébaut  
Madame Stéphanie Delourme à Monsieur Christian Sébille  
Madame Ludivine Le Luherne à Monsieur Alain Célard  
Monsieur Yves Louis à Madame Isa Kéryjaouen  
Monsieur Sullivan Valiente à Madame Caroline Le Bodic

Absents : Madame I. El Adib, Monsieur G. Guillevin

Secrétaire de séance : Nadine Quintin

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 25

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 6

Votants : 31

Approbation du procès-verbal du 28 juin 2023 à l'unanimité

**2023-09-21- N°ACVIE 106 - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLU DE THEIX**

Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant

-Contexte et objet de la modification du PLU

La commune de Theix – Noyalo dispose de 2 plans locaux d'urbanisme

Depuis son approbation le 27 septembre 2010, le PLU de Theix a été modifié à 4 reprises.

La nouvelle modification prescrite par arrêté du maire en date du 5 septembre 2022 fait suite à l'annulation de l'autorisation environnementale par le Tribunal administratif de Rennes pour la ZAC de Brestivan

En effet, la commune a souhaité maintenir un projet d'aménagement sur ce secteur afin d'apporter une offre de logements tenant compte de toutes les contraintes environnementales présentes sur le secteur Sud de la route de Noyalo classé en 1AUz.

Aussi de nouvelles études environnementales ont été réalisées au sud de la RD 7 afin de délimiter les secteurs à enjeux. Le parti pris au regard du jugement du tribunal administratif de Rennes étant de réaliser un projet sans porter atteintes aux secteurs présentant une sensibilité écologique avérée notamment les zones humides.

La commune a souhaité réduire l'emprise du projet à la zone 1AUz du PLU puis ajuster ce périmètre en évitant les éléments d'intérêts écologique (évitement des espaces de biodiversité et création de corridor écologique).

Les études environnementales ont amené à définir sur cette zone IAUz un périmètre urbanisable d'environ 4,8ha (au Sud de la RD 7 ), le reste étant préservé en raison de la présence de zones humides ou de la nécessité de conserve des espaces à protéger.

Dès lors, le plan local d'urbanisme en vigueur et modifié le 17 septembre 2018 pour permettre la réalisation de la ZAC de Brestivan, doit être à nouveau modifié pour tenir compte de ces études et répondre au mieux aux nouvelles orientations du projet sur le secteur de Brestivan.

Ainsi la modification n°6 poursuit les objectifs suivants :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Secteur d'extension et de densification urbaine Brestivan / Le Petit Plaisance ;
- Réduire la surface IAU sur ce secteur et augmenter la zone Nzh et zone N ;
- Ajuster le règlement graphique et écrit IAUz dans sa désignation en cohérence avec le futur projet d'aménagement prévu sur Brestivan.

#### -La concertation

L'article L.153-40 du code de l'urbanisme précise les obligations en matière de procédure de modification et notamment les modalités d'ouverture d'enquête publique ou de mise à disposition du dossier auprès du public et de notification aux personnes publiques associées

#### -Les avis des personnes publiques associées

Le projet de modification du PLU a été notifié, en date du 14 avril 2023, aux personnes publiques associées. Cinq d'entre elles ont formulé un avis

- Monsieur le Préfet du Morbihan, avis reçu le 21/06/2023- avis favorable avec observations
- Monsieur le Président de Vannes Agglomération- reçu le 19/06/2023- avis favorable
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture du Morbihan, reçu le 5 mai 2023, avis favorable
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan reçu le 11 mai 2022, avis favorable

Le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme de Theix a été soumis le 14 avril 2023, à l'avis conforme de l'autorité environnementale portant sur la nécessité ou non d'accompagner le dossier de modification d'une procédure d'évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

La MRAe de Bretagne n'ayant pas apporté de réponse à l'issue du délai de 2 mois est réputée avoir émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (information confirmée le 15 juin 2023)

#### -L'enquête publique

L'enquête publique qui s'est déroulée du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 2 août 2023 conformément à l'arrêté du maire du 8 juin 2023

Les parutions ont été réalisées deux fois dans les journaux Ouest France et le Télégramme

- 1<sup>er</sup> avis paru le 14 juin 2023
- 2<sup>ème</sup> avis paru le 7 juillet 2023

De même, cet avis a été publié sur le site internet de la commune le 16 juin 2023. Un affichage, respectant les formes de publicité exigées dans le cadre de la procédure d'enquête publique, a par ailleurs été disposé sur le territoire de la commune, et constaté le 15 juin 2023 soit 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique et le registre ont été tenus à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune. Ils ont également été accessibles en version numérique par la mise à disposition du public d'un ordinateur

Un registre dématérialisé a été créé pour recueillir les avis et remarques sous forme numérique tout au long de l'enquête

Monsieur Jean- Paul BOLEAT, commissaire enquêteur, a été désigné par le Tribunal administratif de Rennes et il a tenu 4 permanences en mairie. Dans le cadre de cette enquête publique, 7 observations écrites sur le registre ouvert en mairie, 4 dépositions sur le registre dématérialisé, et 2 courriers ont pu être recueillis.

A la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse qu'il a remis au maire le 2/08/2023 en main propre. Les réponses ont été apportées par la commune le 17/08/2023.

Le rapport, les conclusions et l'avis émis par le commissaire enquêteur ont été remis à la commune le 22/08/2023

Ce rapport complet est disponible en mairie et sur le site internet de la commune.

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur

Une seule modification est apportée au dossier à l'issue de cette enquête publique, elle concerne les erreurs matérielles de surfaces, soulevées par GMVA et concernant la surface de la future zone 1AUp passant de 16,15ha à 7,62ha et non à 7,15 ha

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44

Vu l'arrêté n° 2023-30 du 8/06/2023 soumettant à l'enquête publique le projet de modification n°6 de Theix

Vu les avis des personnes publiques associées

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur

Vu le dossier de PLU modifié

Considérant que la modification apportée au dossier à l'issue de l'enquête publique relève de l'erreur matérielle. Que cette modification ne remet pas en question les éléments fondamentaux ayant fait l'objet de la concertation avec le public

Considérant que la modification du PLU, telle qu'elle est présentée au conseil municipal, est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

*LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés*

DECIDE d'approuver la modification du PLU tel qu'elle est annexée à la présente,

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité prévues à l'article L.153-25 du code de l'urbanisme

Affiché le : 22/09/2023

A Theix-Noyalo, le 21 septembre 2023



Le Maire,

Christian SEBILLE

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE



**CITADIA**

**Theix Noyal**  
Morbihan (56)

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
Commune de Theix  
Règlement graphique  
Bourg

Elaboration du PLU : 27/09/2010  
Modification n°1 : 14/12/2015  
Modification n°2 simplifiée : 17/10/2016  
Modification n°3 : 17/09/2018  
Modification n°4 : 27/01/2020  
Modification n°6 : 21/09/2023

Échelle : 1:3 000

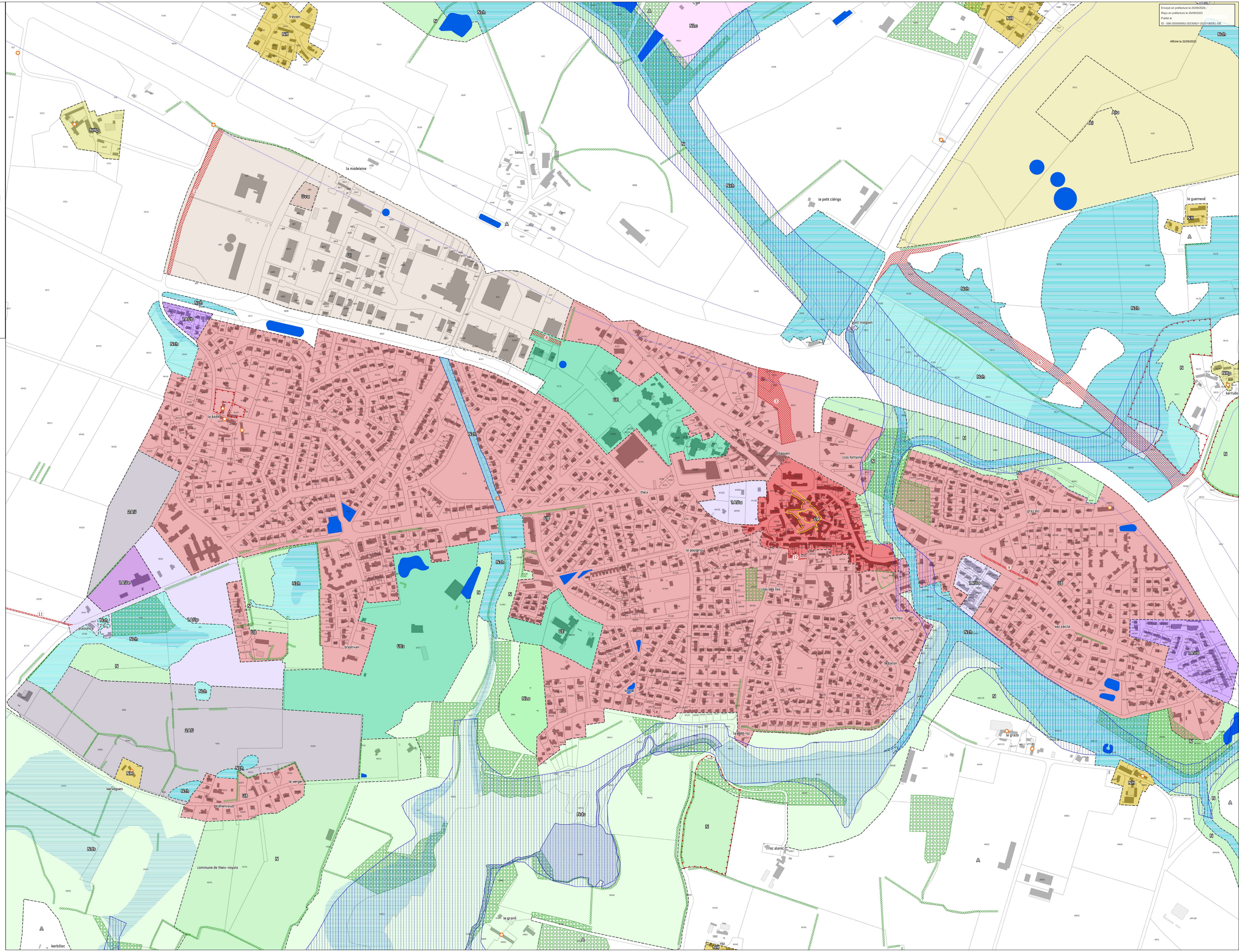
OGFIP Cadastre® 2022

Plan n° 3/3

**Zonage**

UA	1AUa	A	N
UAa	1AUb	Ai	Nds
UB	1AUc	Aia	NH
UBa	1AUd	Azb	NHp
UE	1AUe		NLa
UES	1AUf		NLb
Ui	2AU		NLc
Uip			Nzh
Uva			

- Haie protégées, Haies répertoriées à préserver ou à planter (Art. L. 123-1 du CU)
- Marge de recul par rapport aux voies
- Bâtiment remarquable repereau titre de l'Art. L. 123-1 du code de l'urbanisme
- Bâtiments agricoles pouvant changer de destination
- Emplacement réservé
- Espaces boisés classés
- Espaces boisés classés au titre de l'art. L. 123-1 Alinéa 7 du Code de l'urbanisme à créer
- Interdiction: toute plantation ou opération de culture (agricole ou autre) susceptible de nuire au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place
- Jardins familiaux
- Secteurs de commerce protégé: activités commerciales ou artisanales implantées le long du linéaire identifié au plan de zonage
- Atlas des zones inondables
- Zone de protection des espaces proches du rivage
- Plans d'eau
- Site archéologique
- Zone de protection des cours d'eau
- Zones humides





# Theix Noyalo

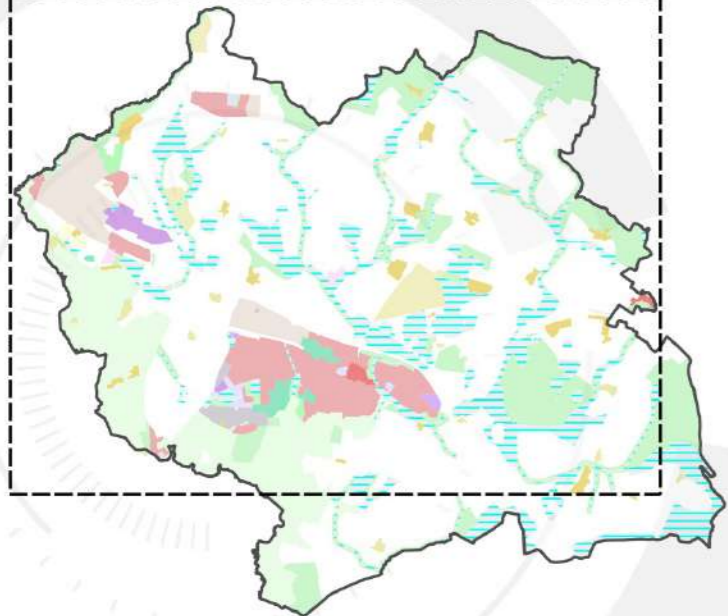
Morbihan (56)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Commune de Theix

#### Règlement graphique

#### Nord



Elaboration du PLU 27/09/2010  
Modification n°1 14/12/2015  
Modification n°2 simplifiée 17/09/2016  
Modification n°3 17/09/2018  
Modification n°4 27/01/2020  
Modification n°6 21/09/2023

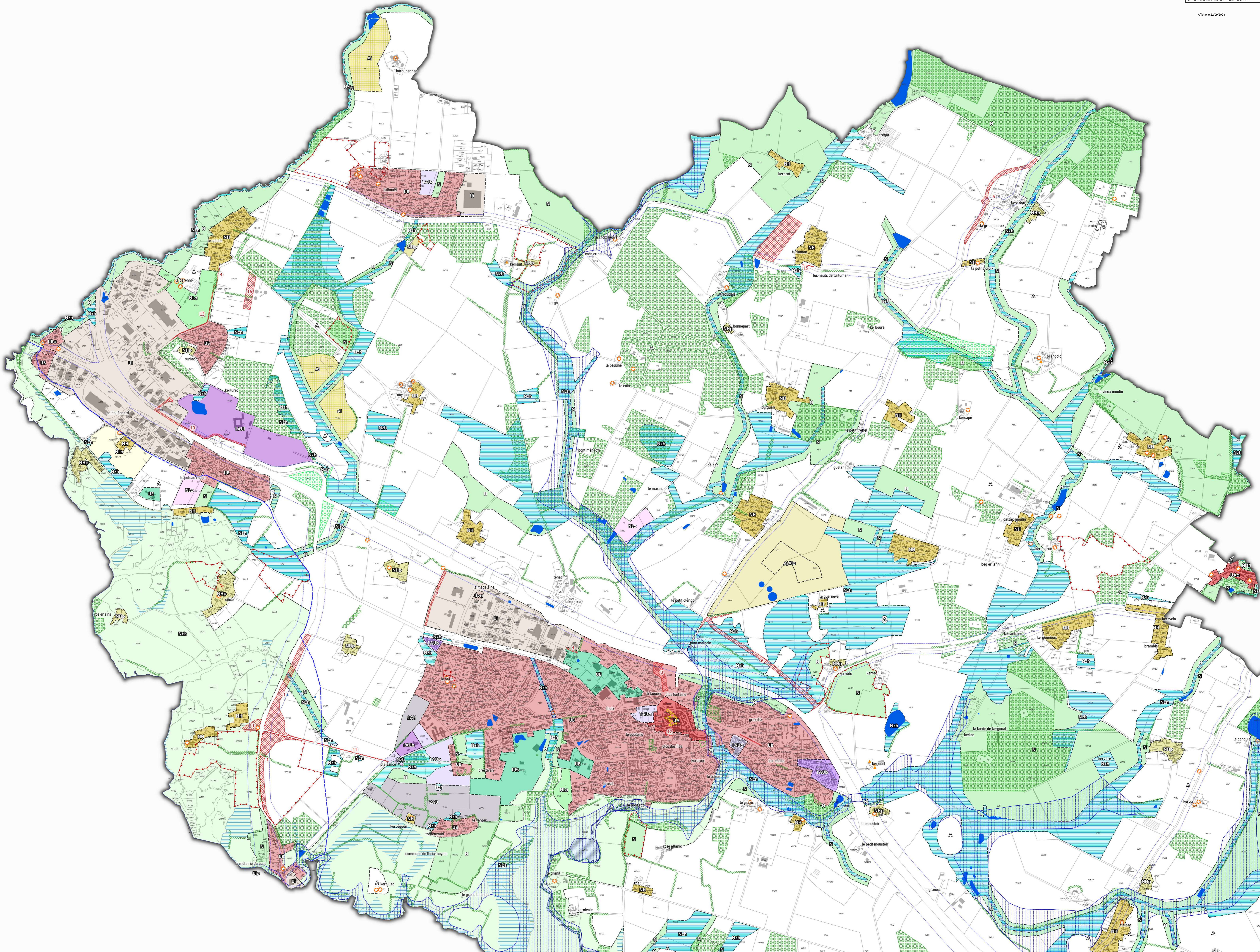
Echelle 1:8000



OGFIP Cadastre® 2022 Plan n° 1/3

Zonage	
Limite du zonage	UA
	UAa
	UB
	UBa
	UE
	UEs
	Ui
	Uip
	Uva
	1AUa
	1AUB
	1AUc
	1AUI
	1AUj
	2AU
	A
	AI
	Ala
	Azh
	N
	Nds
	NH
	NHp
	NLa
	NLb
	NLc
	Nzh

- Haie protégée, Haies répertoriées à préserver ou à planter (Art. L. 123-1 du CU)
- Marge de recul par rapport aux voies
- Bâtiment remarquable repereau titre de l'Art. L. 123-1 du code de l'urbanisme
- Bâtiments agricoles pouvant changer de destination
- Emplacement réservé
- Espaces boisés classés
- Espaces boisés classés au titre de l'art. L. 123-1 Alinéa 7 du Code de l'urbanisme à créer
- Interdiction: toute plantation ou opération de culture (agricole ou autre) susceptible de nuire au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place
- Jardins familiaux
- Secteurs de commerce protégé: activités commerciales ou artisanales implantées le long du linéaire identifié au plan de zonage
- Atlas des zones inondables
- Zone de protection des espaces proches du rivage
- Plans d'eau
- Site archéologique
- Zone de protection des cours d'eau
- Zones humides





# Theix Noyalo

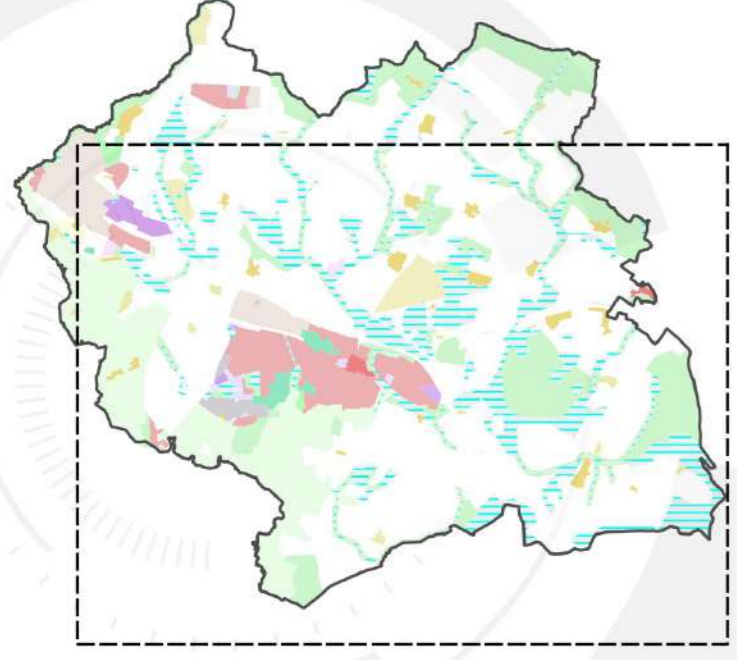
Morbihan (56)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Commune de Theix

#### Règlement graphique

#### Sud



Elaboration du PLU 27/09/2010  
Modification n°1 14/12/2015  
Modification n°2 simplifiée 17/10/2016  
Modification n°3 17/09/2018  
Modification n°4 27/01/2020  
Modification n°6 21/09/2023

Échelle 1:8000

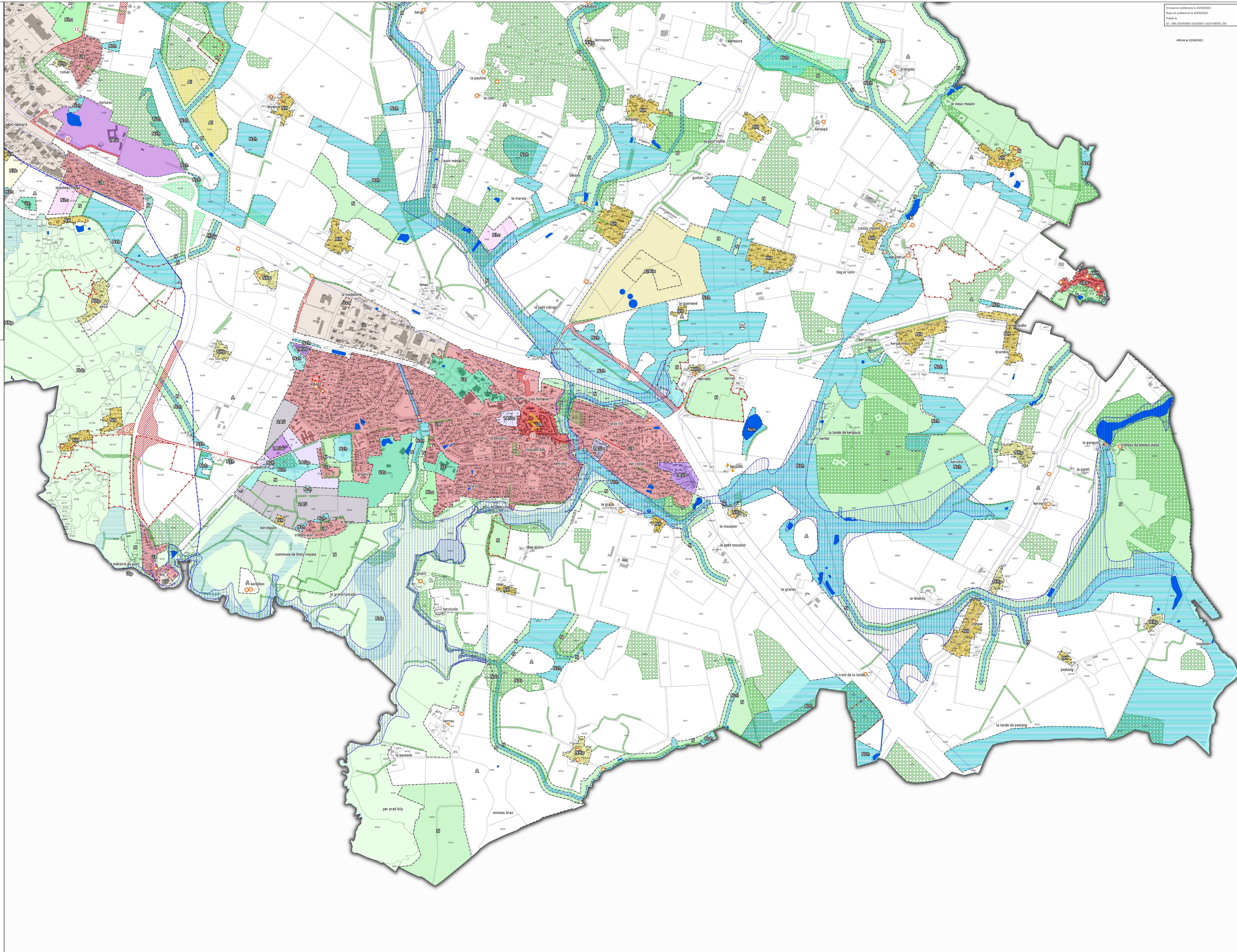


DGFiP Cadastre® 2022

Plan n° 2/3

Zonage	
Limite du zonage	UA
UAa	1AUA
UB	1AUB
UBa	1AUE
UE	1ALU
UES	1ALUP
Ui	2AU
Uip	
Uva	
A	N
Ai	Nds
Aia	NH
Azh	NHq
	NLa
	NLb
	NLc
	Nzh

- Haie protégées, Haies répertoriées à préserver ou à planter (Art. L. 123-1 du CU)
- Marge de recul par rapport aux voies
- Bâtiment remarquable repereau titre de l'Art. L. 123-1 du code de l'urbanisme
- Bâtiments agricoles pouvant changer de destination
- Emplacement réservé
- Espaces boisés classés
- Espaces boisés classés au titre de l'art. L. 123-1 Alinéa 7 du Code de l'urbanisme à créer
- Interdiction: toute plantation ou opération de culture (agricole ou autre) susceptible de nuire au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place
- Jardins familiaux
- Secteurs de commerce protégés: activités commerciales ou artisanales implantées le long du linéaire identifié au plan de zonage
- Atlas des zones inondables
- Zone de protection des espaces proches du rivage
- Plans d'eau
- Site archéologique
- Zone de protection des cours d'eau
- Zones humides





## Département du Morbihan

# Commune de THEIX-NOYALO

## **MODIFICATION n°6 du PLU**

Enquête publique du 01 juillet 2023 au 02 aout 2023

## **Partie 1**

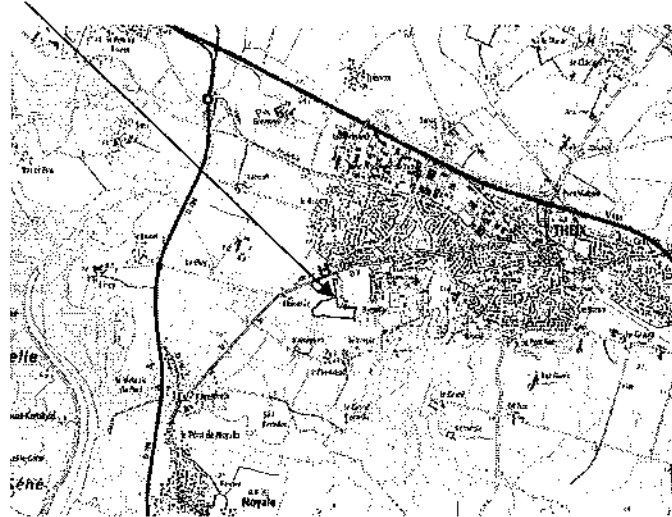
## **RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>I. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	<b>3</b>
<b>I.1. LE PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLU</b> .....	<b>3</b>
<i>I.1.1. Les modifications du règlement graphique</i> .....	<i>4</i>
<i>I.1.2. Modification du règlement littéral</i> .....	<i>6</i>
<i>I.1.3. Modifications des annexes du PLU :</i> .....	<i>7</i>
<i>I.1.4. Respect des dispositions spécifiques de la loi littoral</i> .....	<i>7</i>
<b>I.2. DESCRIPTION DU PROJET ET SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>7</b>
<i>I.2.1. L'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)</i> .....	<i>8</i>
<i>I.2.2. Les avis des organismes consultés</i> .....	<i>8</i>
<i>I.2.3. Le cadre réglementaire de l'enquête</i> .....	<i>8</i>
<b>II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>9</b>
<b>II.1. ORGANISATION DE L'ENQUETE</b> .....	<b>9</b>
<b>II.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	<b>9</b>
<b>II.3. PUBLICITE, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC</b> .....	<b>9</b>
<b>II.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>10</b>
<b>II.5. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	<b>10</b>
<b>III. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES</b> .....	<b>10</b>
<b>IV. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE</b> .....	<b>13</b>
<b>V. QUESTIONS ET REPARQUES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR</b> .....	<b>13</b>
<b>VI. MEMOIRE EN REPONSE</b> .....	<b>14</b>
<b>VII. CLOTURE DE LA PARTIE 1-RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	<b>14</b>

## I. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### *Localisation du site « Brestivan / Le Petit Plaisance »*



#### 1.1. Le projet de modification n°6 du PLU

Pour mémoire, en juin 2018, le conseil municipal de Theix-Noyal approuvait le dossier de réalisation de la ZAC à « Brestivan » située à l'ouest du centre de ville et qui prévoyait notamment la réalisation d'environ 1000 logements répartis sur 40 ha.

Par jugement en date du 16 juillet 2020, le tribunal administratif de Rennes annule l'arrêté préfectoral du 03 mai 2018 portant autorisation environnementale unique.

La commune de Theix-Noyal a dès lors renoncé à la poursuite de ce projet en l'état en accord avec l'aménageur retenu.

La commune prévoit désormais de maintenir un projet d'aménagement sur le secteur de « Brestivan » en intégrant toutes les contraintes environnementales présentes sur le secteur Sud de la route de Noyal classé en IAUz. Elle entend développer une offre de logements individuels et collectifs portant sur la réalisation de 170 logements au total (56 annuellement) sur une emprise réduite à environ 4,8 ha avec une densification de 35 logements/ha. Il revient à la commune de mettre son PLU en cohérence avec le projet d'aménagement qu'elle souhaite dorénavant mettre en œuvre sur ce secteur.

Cette nouvelle modification n°6 fait l'objet d'une prescription par arrêté en date du 5 septembre 2022.

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet notamment de :

- changer les orientations définies par le PADD,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

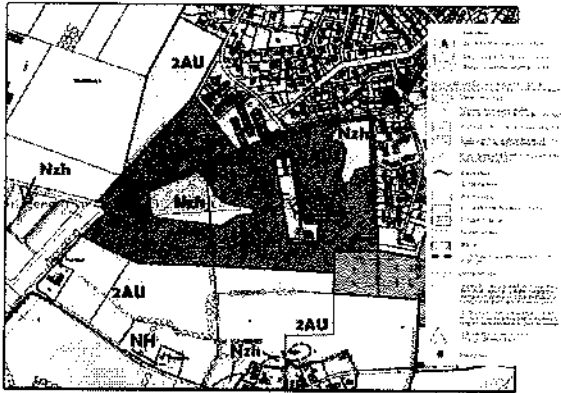
Le projet de modification du PLU n°6 reste en cohérence avec les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne change pas ses orientations.

Elle porte sur les objectifs suivants:

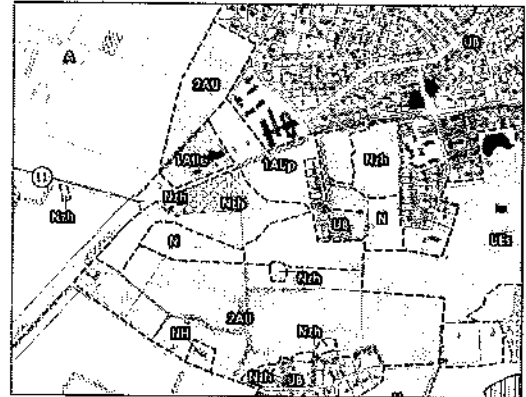
- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Secteur d'extension et de densification urbaine Brestivan / Le Petit Plaisance ;
- Réduire la surface IAU sur ce secteur et augmenter la zone Nzh et zone N ;
- Ajuster le règlement graphique et écrit IAUz dans sa désignation en cohérence avec le futur projet d'aménagement prévu sur Brestivan.

I.1.1. Les modifications du règlement graphique

Extrait du plan de zonage avant modification



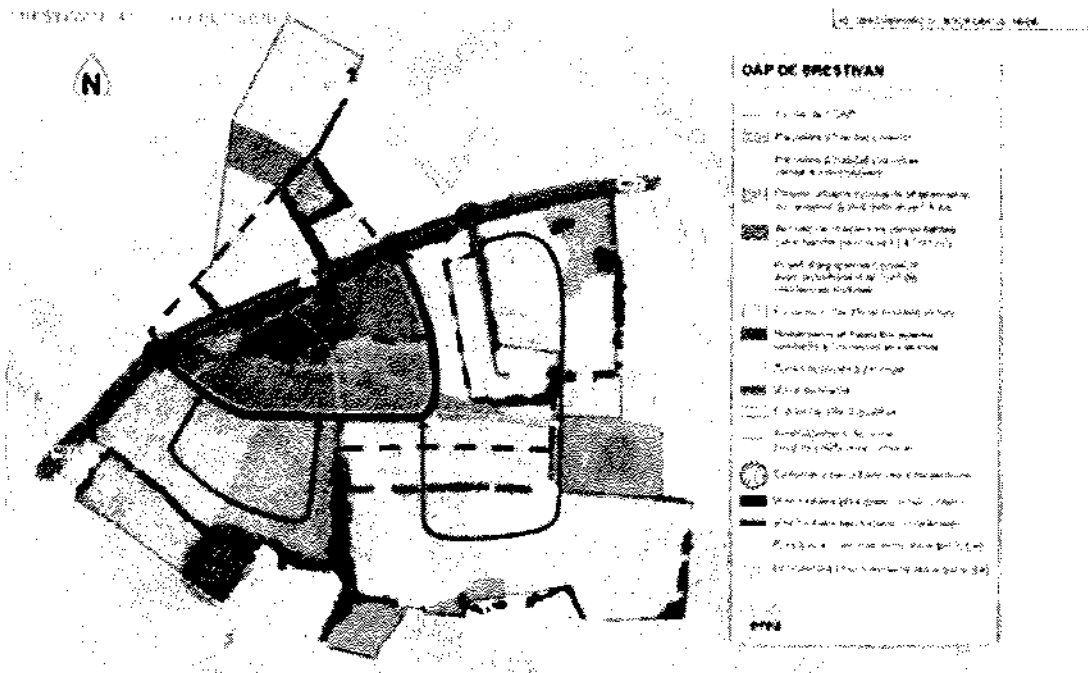
Extrait du plan de zonage après modification



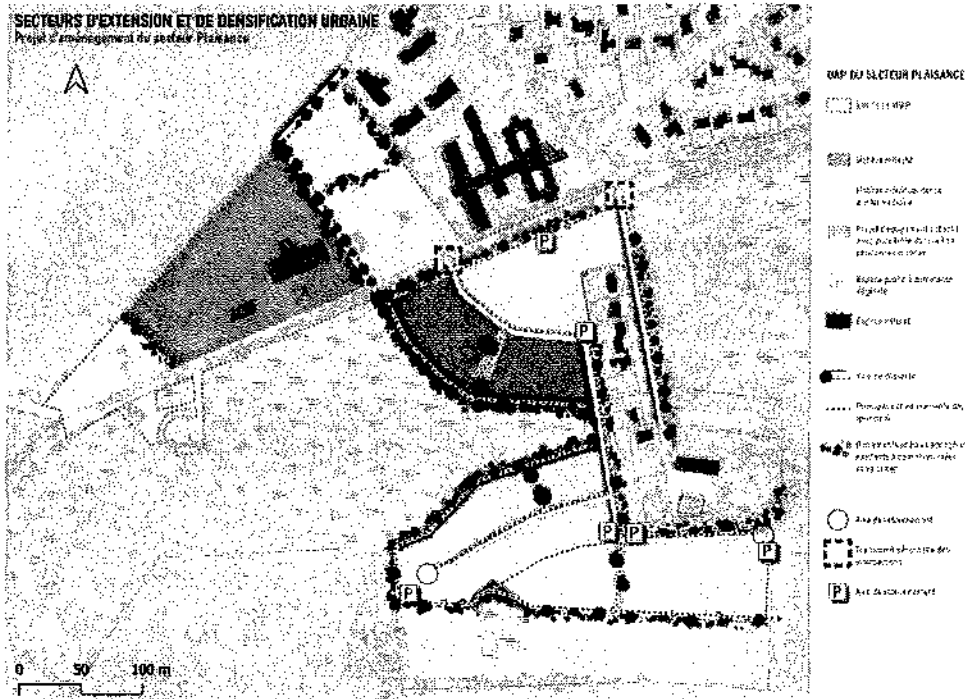
Actuellement, le secteur 1AU<sub>p</sub> n'existe pas dans le règlement ; la modification du périmètre de l'OAP vers un zonage 1AU<sub>p</sub> s'explique par l'évolution du projet sur ce secteur.

La dénomination « 1AU<sub>z</sub> » correspondait à la ZAC de Brestivan désormais abandonnée. La modification de la désignation vers « 1AU<sub>p</sub> » dans le règlement littéral correspond au nouveau projet ; la lettre « p » identifie le secteur de « Plaisance ».

Représentation de l'OAP Brestivan- Le Petit Plaisance avant la modification du PLU  
 (En rouge le nouveau périmètre soumis à l'enquête publique)



Représentation de l'OAP Brestivan-Le Petit-Plaisance après modification du PLU



Parti d'aménagement du secteur d'aménagement de Plaisance:

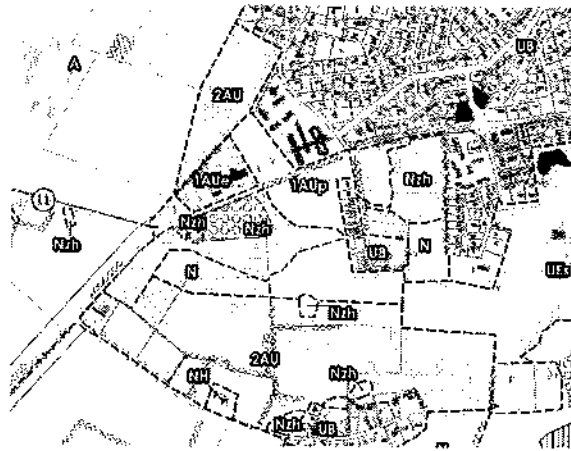
- Créer un véritable quartier sur 4,4 ha et produire 170 logements à l'échelle du secteur
- Un quartier répondant à des objectifs environnementaux forts sur la qualité de son aménagement
- Un quartier articulé autour d'un noyau fédérateur (à l'ensemble civique et le bois humide)
- Proposer une offre diversifiée et innovante de logements

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<p><b>CIRCULATION VOIRIE LIAISONS DOUCES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager 2 points de connexion sécurisés sur la route de Nayala (RD 7). 1 nouveau indiqué sur la pièce graphique et un à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de Drestivan).</li> <li>• Mettre en valeur de la nouvelle entrée de vue sur la RD 7 en la marquant par un tracé net et paysager fort</li> <li>• Depuis l'entrée de vue, la RD 7 sera réaménagée pour maintenir la circulation automobile et favoriser la vitesse des véhicules. Les vélosistes devront (à l'exception) de voir faire l'objet d'un aménagement adapté</li> <li>• Respecter un maillage de voies hiérarchisé au sein du projet</li> <li>• Aménager un réseau de cheminements doux reliés à la fois les espaces publics et les entrées de quartier. Ces liaisons douces doivent être symbiotiques et bi-pédones devant être accompagnés d'un aménagement paysager soigné qui correspond à aux enjeux paysagers du site</li> <li>• Respecter le tracé existant figurant sur la pièce graphique du cheminement doux principal connectant le centrebourg, le nouveau quartier et la RD 7</li> </ul>
<p><b>ESPACES PUBLICS EQUIPEMENTS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements collectifs seront conçus dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu. Ces espaces seront aménagés de manière soignée et les éléments végétaux devront participer à cette ambiance</li> <li>• Création d'une aire de jeux verte composée d'espaces publics reliés les uns aux autres à partir du cœur de quartier et s'appuyant sur le maillage bocager.</li> <li>• Le site de l'ancienne église sera doté d'un équipement « fédérateur » du quartier pouvant accueillir des logements (résidences d'artistes)</li> </ul>
<p><b>FORME URBAINE ET HABITAT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter un objectif de densité moyenne de 35 logements/hectare et produire environ 170 logements à l'échelle du site.</li> <li>• Développer une offre de formes bâties et urbaines variées (mixité de types de logements groupés et logements individuels). Cette offre répondra aux objectifs de mixité sociale, d'innovation et de qualité environnementale.</li> <li>• Les constructions devront être pensées dans une logique d'économie du foncier et présenter des formes urbaines compactes</li> <li>• Favoriser une architecture bioclimatique à haute performance énergétique, ayant recours aux énergies renouvelables. A ce titre, l'orientation des bâtiments devra être au cœur des partis pris architecturaux en privilégiant notamment une orientation sud afin que les nouvelles constructions puissent profiter des apports solaires.</li> <li>• Compte tenu de l'importance de l'opération, la répartition architecturale est encouragée afin de créer une ambiance soignée, dans la trame d'espace public devra être adaptée à cet effet.</li> <li>• L'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de la densité de cœur du projet d'aménagement « Plaisance » vers les franges : les maisons collectives et semi collectives (3 niveaux maximum) seront préférées (en particulier au cœur du secteur d'aménagement). Autour de ce noyau dense, le bâti s'organise en habitat individuel dense, à mi-étage (maisons individuelles (terrains 3 lots) et maisons individuelles groupées).</li> <li>• L'opération sera réalisée en 3 phases équivalentes en nombre de logements, en commençant par une urbanisation d'abord par le nord du secteur puis vers le sud afin de respecter et d'appliquer les principes de la loi littoral.</li> </ul>
<p><b>INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bocage et les boisements présents sur le site seront conservés selon les indications reprises sur la pièce graphique.</li> <li>• Les plantations seront principalement issues de la flore locale</li> <li>• Les zones humides seront conservées et feront l'objet d'aménagements préservant leur existence</li> <li>• Le long de voies, des noues de transit ou RN d'eau seront aménagées pour récupérer les eaux de ruissellement et les acheminer vers des bassins de rétention et les zones humides</li> <li>• Les espaces de stationnement (dont les stationnements mutualisés) seront plantés et aménagés de préférence avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration de l'eau</li> </ul>

La commune ne dispose pas de projet sur la partie 1AUp située au Nord de la route départementale 7. Cependant, le contour retenu pour l'OAP l'intègre afin de veiller à obtenir une certaine cohérence dans l'aménagement futur de ces parcelles. La surface totale du secteur 1AUp représente ainsi 7,18 ha dont 4,8 ha pour le secteur de Brestivan. Dans le cadre de la procédure d'élaboration de PLU à l'échelle de l'ensemble de la commune, celle-ci sera amenée à terme à s'interroger sur les emprises foncières situées au Nord de la départementale ainsi que sur les zones 2AU maintenues dans la présente modification et qui n'ont finalement plus qu'une vocation agricole au vu des

dispositions édictée par l'article L-153-31 du code de l'urbanisme. *Cet article stipule que dans les neuf ans suivant sa création, une 2AU qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou d'un opérateur foncier ne peut être aménagé qu'après révision du PLU.*



La modification n°6 prend en compte l'inventaire des zones humides menées dans le cadre d'une étude d'impact. Ainsi, les périmètres de zones Nzh sur le périmètre d'étude du projet immobilier de Plaisance ont été élargis afin de garantir la préservation de ces zones humides repérés précédemment.

La lecture de ces deux tableaux de synthèse illustre l'impact des changements de zonage mis en œuvre :

PLU en vigueur		PLU - modification n°6	
sous-zones	surface (en hectare)	sous-zones	surface (en hectare)
1AUa	4,39	1AUa	4,39
1AUb	4,19	1AUb	4,19
1AUc	1,63	1AUc	1,63
1AUd	21,85	1AUd	21,85
1AUz	16,15	1AUz	7,18
2AU	23,22	2AU	22,46
A	2545,46	A	2545,46
Ai	53,02	Ai	53,02
Aia	5,34	Aia	5,34
N	587,52	N	592,35
Nda	450,2	Nda	450,2
NH	61	NH	61
Nhp	20,58	Nhp	20,58
NLb	14,27	NLb	14,27
NLc	7,72	NLc	7,72
NLd	6,28	NLd	6,28
Nzh	520,72	Nzh	525,18
UA	6,37	UA	6,37
UAa	2,88	UAa	2,88
UB	213,55	UB	213,04
UBa	1,82	UBa	1,82
UE	12,3	UE	12,3
UEa	13	UEa	13
Uj	120,07	Uj	120,07
Ujp	0,73	Ujp	0,73
Uva	0,35	Uva	0,35

Les indicateurs écrits en rouge tiennent compte des corrections à apporter dans la notice de présentation.

- La zone 1AUz (renommée 1AUu), voit sa superficie considérablement réduite au profit de la zone Nzh et N, puisqu'elle passe de 16,15 ha à 7,18 ha soit une réduction de 8,97 ha ;
- La zone 2AU est légèrement réduite au profit de la zone Nzh puisqu'elle passe de 23,22 ha à 22,46 ha soit une réduction de 0,76 ha ;
- La zone N bénéficie d'une augmentation considérable puisqu'elle passe de 587,52 ha à 592,35 ha soit une augmentation de 4,83 ha qui résulte de la réduction de la zone 1AUz devenue 1AUu à Brestivan ;
- La zone Nzh bénéficie également d'une augmentation importante en passant de 520,72 ha à 525,18 ha soit une augmentation de 4,46 ha. Ce changement résulte de la réduction de la zone 2AU et 1AUz (devenue 1AUu), conformément aux études zones humides réalisées sur le secteur d'aménagement Brestivan/Plaisance.

#### 1.1.2. Modification du règlement littéral

Elle est liée :

- Au changement de dénomination pour le secteur 1AUz avec la création d'un secteur 1AUu



- A la dénomination de la zone 1AUz et les articles qui lui sont relatifs qui sont amenés à évoluer.

On y trouve :

- L'introduction dans le chapitre 1 du règlement applicable à la zone 1AU
- Les articles 1, 2 3 4, 6, 7, 8 et 9, de la zone 1AUz
- Article 10, hauteur maximale des constructions
- Article 11, aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article 12, stationnement
- Article 13, espaces libres et plantations, espaces boisés classés

#### 1.1.3. Modifications des annexes du PLU :

Un certain nombre de pièces graphiques des annexes du dossier de PLU demandent également à être mises à jour. Celles-ci utilisent comme support cartographique un fond cadastral complété par le plan de zonage. Le plan de zonage modifié doit donc venir se substituer au zonage du PLU en vigueur, sans que l'objet du document graphique ne soit en rien modifié.

Cette mise à jour sans effet sur l'objet du document graphique s'applique aux pièces graphiques des annexes suivantes :

- Plan des servitudes (pièce 5.1.b).
- Plans des réseaux d'adduction en eau potable (pièce 5.3.a, planches 1, 2 et 3).
- Plans des réseaux d'eaux usées (pièce 5.3.b, planches 1, 2 et 3).
- Plans des eaux pluviales (pièce 5.3.c, planches 1, 2 et 3).
- Plan des réseaux électriques (pièce 5.4.a).
- Plan du réseau de gaz (pièce 5.4.b).
- Plan de localisation des zones Natura 2000 et des ZNIEFF (pièce 5.9).
- Plan de localisation des zones humides (pièce 5.11.d).

#### 1.1.4. Respect des dispositions spécifiques de la loi littoral

Le site concerné :

- Se situe en dehors des coupures d'urbanisation définies dans le SCoT
- S'inscrit en continuité de l'agglomération de Theix
- Se situe en dehors des espaces proches du rivage
- Ne correspond pas à un espace remarquable
- Ne supprime pas d'espace boisé classé

## 1.2. Description du projet et ses incidences sur l'environnement

La description du projet de modification porte sur l'adaptation de l'OAP n°1 Brestivan / Le Petit Plaisance, l'adaptation des règlements graphique et écrit de la zone 1AUz et la réduction de la surface 1AU et l'augmentation des zones N et Nzh.

Pour information, par délibération en date du 14 septembre 2022, le conseil municipal a décidé de ne pas soumettre le projet de modification n°6 du PLU à évaluation environnementale à la suite de la réalisation d'une auto-évaluation et a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme (Article R.104-33 du code de l'urbanisme).

Cette auto-évaluation qui fait l'objet d'un document de 25 pages, figure dans la demande d'examen au cas par cas présentée à la MRAe.

Cette étude développe successivement :

- La description principale du document et dynamique du projet porté
- Les caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité des zones concernées par la procédure
- L'appréciation des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Le volet intitulé caractéristiques principales traite de l'occupation du sol, des espaces naturels, de la trame verte et bleue et espaces de biodiversité, des paysages, patrimoine bâti et culturel, des ressources en eau, des sols, déchets, des risques et nuisances, de l'air, énergie et du climat.

Il indique ainsi notamment que le territoire communal est concerné par :

- la zone Natura 2000 : ZPS Le Golfe du Morbihan (FR5310086)
- la zone Natura 2000 ZSC : Golfe du Morbihan, Côte Ouest de Rhuy.
- la ZICO du Golfe du Morbihan et Etier de Penerf (00113).

Au titre des ZNIEFF, le secteur d'études se situe à au moins 300 mètres de l'étang de Noyal et du Marais de Séné.

Les masses d'eau présentes à proximité du site ont un bon état physico-chimique, ce n'est pas toujours le cas concernant le paramètre écologique. L'ensemble des cours d'eau situés à proximité sont quant à eux dans un état écologique médiocre voire mauvais.

Au titre de l'appréciation des enjeux et incidences du projet sur l'environnement, l'étude analyse successivement l'impact sur la consommation des espaces, des zones agricoles, de la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques, de la préservation des paysages, du patrimoine naturels et culturel de la ressource en eau, des risques, des nuisances, de la santé humaine, du changement climatique, des consommations énergétiques et des déchets.

Le document intitulé « Demande d'examen au cas par cas de la modification n°6 du PLU de Theix, commune déléguée de Theix-Noyal » rédigé par SOCIETE EVEN CONSEIL conclue de la façon suivante : « **La modification N°6 du PLU induit des incidences potentielles limitées voire nulles sur les différentes thématiques environnementales. La procédure ne devrait en effet pas entraîner d'incidences significatives sur l'environnement. Au contraire, dans de nombreux domaines environnementaux, la modification n°6 constitue à plusieurs titres des mesures de réduction sur des impacts déjà présents dans le PLU en vigueur** ».

#### 1.2.1. L'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

Daté du 15 juin 2023 ; dossier 2023 – 010645.

*« Au regard du dossier reçu de la commune de Theix-Noyal le 14 avril 2023, en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R 104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme ».*

#### 1.2.2. Les avis des organismes consultés

- **CCI du Morbihan** : avis favorable par courrier du 04 mai 2023
- **Chambre d'agriculture** : avis favorable, 21 avril 2023
- **Préfet du Morbihan**, avis du 20 juin 2023 : *« En termes de production de logements, ce projet reste à ta fois compatible avec les documents supra du SCoT et du PLH; il est également en adéquation avec la croissance démographique actuelle de la commune. La consommation foncière est maîtrisée au regard des dispositions de la loi climat et résilience. J'émet un avis favorable à ce projet sur les 3 points présentés. Une attention toute particulière doit être néanmoins portée sur le renforcement de l'OAP n°1 pour assurer la continuité immédiate avec l'agglomération des parcelles les plus à l'ouest ».*
- **Golfe du Morbihan Vannes Agglomération**, 13 juin 2023 : avis favorable
- **Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan**, dans avis du 20 juin 2023 , émet un avis favorable assorti de trois réserves qui portent sur la mise en œuvre opérationnelle du projet d'urbanisation à savoir :
  - Le renforcement du règlement pour améliorer la qualité environnementale du projet
  - Le confortement des franges et limites intangibles à l'urbanisation
  - La vigilance sur la définition du projet d'aménagement pour concrétiser l'atteinte des objectifs de maîtrise des impacts du projet sur l'environnement

#### 1.2.3. Le cadre réglementaire de l'enquête

Le code de l'urbanisme : articles L153-36 à L 153-42

Le code de l'environnement : articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

Le projet de modification soumis à enquête publique est réalisé conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

## II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### II.1. Organisation de l'enquête

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 9 MAI 2023, la commune de Theix-Noyal a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°6 du PLU de la commune.

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 11 mai 2023, M. Jean-Paul BOLEAT en qualité de commissaire-enquêteur.

Le jeudi 25 mai 2023, le commissaire enquêteur a rencontré, en mairie de Theix-Noyal, Mme Aurélie PLANTARD en charge du Service Urbanisme de la commune.

Cette réunion a permis de présenter le projet de modification du PLU, de faire le point sur l'avancement du dossier et des consultations en cours et de finaliser la présentation du dossier d'enquête publique.

A l'issue de cette rencontre, le commissaire-enquêteur a effectué une visite des lieux.

Le 06 juin 2023, le commissaire-enquêteur a fait connaître son avis sur les projets d'enquête publique et d'arrêté qui lui avaient été soumis par courrier électronique pour avis par Mme PLANTARD.

### II.2. Composition du dossier d'enquête publique

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement, les documents mis à la disposition du public en mairie de Theix-Noyal étaient rassemblés dans 4 sous-dossiers:

1. Cadre juridique de l'enquête publique : arrêté maire du 05 septembre 2022, décision du TA désignant le commissaire-enquêteur, arrêté maire prescrivant l'enquête publique, Information avis MRAe, avis CCI, Préfet, GMVA, Chambre d'agriculture et le PNR
2. Le dossier de modification du PLU : notice complémentaire au rapport de présentation, note de précision pour l'E. Publique, Les OAP, le règlement du PLU et les plans de zonage
3. Dossier d'examen au cas par cas et avis MRAe
4. Avis des PPA

Le registre d'enquête publique.

### II.3. Publicité, affichage, information du public

Dans son arrêté N° 2023-20 du 08 juin 2023, M. le maire de Theix-Noyal fixe les dates de l'enquête publique, à savoir du samedi 01 juillet 2023 au mercredi 02 août 2023 inclus.

Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête soit :

- o en mairie de Theix-Noyal, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- o sur un poste informatique tenu à la disposition du public
- o sur le site Internet de la commune

sur le site dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/472/>.

Il indique que chacun pourra faire part éventuellement de ses observations et propositions soit:

- en les consignant sur le registre d'enquête déposé en mairie
- en les adressant par correspondance à M. le commissaire-enquêteur en mairie de Theix-Noyal, siège de l'enquête publique
- sur le registre numérique <https://www.registre-dematerialise.fr/4721>
- par courrier électronique : [enquete-publique-4721@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4721@registre-dematerialise.fr)

Les avis dans la presse ont été publiés de la façon suivante :

1<sup>ère</sup> publication le 14 juin 2023-06-21 dans les quotidiens Ouest-France et Le Télégramme

- Correction annoncée le 20 juin pour indiquer le mercredi 2 août au lieu de mardi 2 août figurant dans la 1<sup>ère</sup> publication.

2<sup>ème</sup> publication le vendredi 07 juillet 2023 dans les mêmes quotidiens Ouest- France et Le Télégramme.

L'affichage a été constaté par la police municipale de Theix-Noyalo aux endroits suivants :

L'avis d'ouverture de l'enquête publique, sur fond jaune, format A2, a été affiché sur des panneaux situés :

- Au centre ville du Gorvello
- A l'entrée du village, lieu dit « Le Verger »
- A Brestivan
- A la mairie annexe de Noyalo
- Au lieu dit « Since »
- Avenue Raymond Marcellin, parking du cimetière St Vincent
- Entrée mairie de Theix-Noyalo.

#### II.4. Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a tenu 4 séances de permanence au cours desquelles il a accueilli 24 personnes.

DATES	MATIN	APRES MIDI	NOMBRE DE PERSONNES RECUES
Samedi 01 juillet	9h00 -12h00		2
Vendredi 07 juillet	9h00 -12h00		8
Mardi 25 juillet	9h00 -- 12h00		6
Mercredi 02 aout		14h00-17h00	8
TOTAL			24

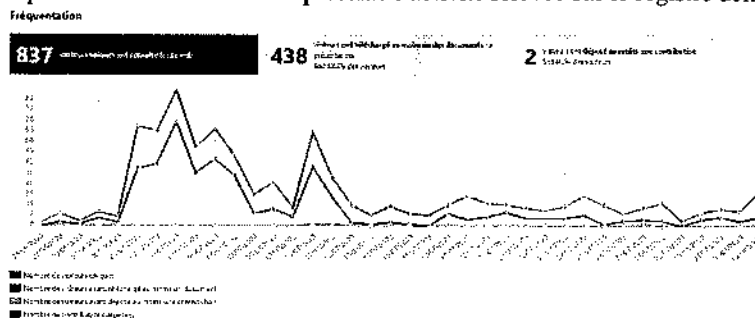
L'enquête s'est terminée le mercredi 02 aout 2023 à 17h à l'issue de la quatrième permanence.

Elle a essentiellement intéressé les riverains demeurant impasse de Brestivan à Theix-Noyalo ainsi que l'association Les Amis des Chemins de Ronde représentée par madame Echard.

#### II.5. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de modification n°1 du PLU de Theix-Noyalo a donné lieu à 7 observations écrites sur le registre (R) ouvert en mairie, 4 dépositions sur le registre dématérialisé (RD) et 2 courriers (C) remis en main propre au commissaire-enquêteur.

La capture d'écran ci-dessous représente l'activité relevée sur le registre dématérialisé durant l'enquête.



### III. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Les observations, reprises dans le Procès-verbal de synthèse, sont résumées dans les rubriques suivantes : (R= registre mairie, RD= registre dématérialisé, C= courrier)

#### 1. Observations sur l'acceptation du projet présenté :

Le projet Brestivan/ Le Petit Plaisance reconnu nécessaire pour la commune :

R6 Mme VALERY Isabelle 2, rue Gabriel du Gouloire 56450 THEIX-NOYALO

R3 Mme GUENNEGUES Marie Thérèse Impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

**2. Observations exprimant une opposition au projet :**

- la précédente annulation par le TA vaut pour cette tentative d'urbaniser le secteur de Plaisance –Brestivan
- Des solutions alternatives n'impactant pas un environnement naturel sensible peuvent être trouvées à l'échelle communale ou intercommunale pour accueillir de nouvelles constructions
- Faut-il sacrifier les espaces naturels de Plaisance pour y utiliser la moitié des droits à construire de Theix ?

C2 et RD4 Les Amis des Chemins de Ronde

**3. Observations relatives à des préoccupations environnementales :**

- atteinte à la nature, aux zones humides, aux bocages notamment
- impacts sur la faune et la flore
- risques de nuisances générées durant les travaux
- absence d'étude d'impact
- marges de recul suffisantes à prévoir entre les futures constructions du projet et les propriétés privées existantes.

R4 Anonyme Riveraine quartier de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

RD3 Mme GUENNEGUES Marie Thérèse Impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

C2 et RD4 Les Amis des Chemins de Ronde

**4. Observations relatives à la sécurité des déplacements / la RD:**

Aménagements demandés pour sécuriser les déplacements doux (VL et piétons) le long de la RD qui relie Theix à Noyal

R1 M. Mme RUAUD, 22 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

R5 Mme BENJAMIN Marie-Noelle 5 chemin Dour az Velin 56450 THEIX-NOYALO

R2 Mme Anne –Sophie LECOMTE 6 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

**5. Observations concernant la préservation du cadre de vie des riverains :**

- l'aménagement conduira à générer des nuisances lumineuses et visuelles : quelles dispositions sont-elles prévues pour les atténuer ?
- dégradation de l'intimité des propriétés par la présence des collectifs
- crainte que la commune devienne le dortoir de Vannes

R2 Mme Anne –Sophie LECOMTE 6 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

R3 M. VINCENT Riverain de l'impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

R4 Riveraine quartier de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

C1 M. Mme CHEVILLER 24 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

**6. Observation concernant les offres de services à la population :**

La réalisation de nouveaux logements sont-ils en adéquation avec les offres de service dans les domaines scolaires, équipements sportifs, santé (médecins),

R6 Mme VALERY Isabelle 2, rue Gabriel du Gouloire 56450 THEIX-NOYALO

---

**7. Observations portant sur le devenir du secteur de « Trébossen »**

Demande très forte pour obtenir des informations sur les intentions de la mairie pour l'aménagement de ce secteur .

RD1 et RD2 M. J. Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen ». Lors d'une permanence, cette personne était accompagnée d'une autre portant le même message

**8. Observations relatives à une demande de réunion publique pour la présentation du projet d'aménagement.**

En attente d'information pour obtenir des explications et pouvoir exprimer leurs attentes.

R6 Mme VALERY Isabelle 2, rue Gabriel du Gouloire 56450 THEIX-NOYALO

RD1 M. J. Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »

C1 M. Mme CHEVILLER 24 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

**9. Observation concernant la sécurité publique :**

L'augmentation de la population est susceptible de créer des risques de conflits de voisinage et provoquer des désordres publics.

R3 M. VINCENT Riverain de l'impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

**10. Observation portant sur une demande d'information :**

Qu'entendez-vous par « résidences mobiles » dans le secteur du projet d'équipement collectif du Petit Plaisance

R7 Mme RUAUD 22 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

**11. Observation concernant la période choisie pour l'enquête publique :**

Pourquoi avoir choisi la période estivale ?

C1 M. Mme CHEVILLER 24 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO

**12. Observations concernant des éléments du dossier d'enquête :**

- Demande que les chiffres concernant les surfaces soient plus précis
- Relève que les prescriptions concernant les arbres de hautes tiges sont non respectées dans le secteur 1AUp
- Construction ultérieurement dans les zones 2AU pour accueillir les futures générations alors qu'elles devraient disparaître car non ouvertes dans les 9 ans à l'issue de l'approbation du PLU en 2018? Pourquoi maintenir cette classification périmée ?

C2 et RD4 Les Amis des Chemins de Ronde.

Pour information, lors des permanences, le commissaire-enquêteur a accueilli plusieurs habitants venus se renseigner sur des sujets d'urbanisme étrangers à l'enquête.

**Remarques :**

- Les Amis des Chemins de Ronde ont déposé sur le registre dématérialisé et remis, lors d'un échange, en main propre au commissaire-enquêteur un courrier dactylographié identique à celui de leur déposition.
- Suite à un problème de connexion sur le site dématérialisé, le commissaire-enquêteur ignorait les deux dépositions RD1 et RD2 émanant de M. J. Christophe SURMONT membre de l'association locale « Les voisins de Trébossen » qui sollicitait un rendez-vous le 25 juillet 2023 lors de la permanence du

commissaire-enquêteur. Ainsi qu'il le souhaitait, le commissaire-enquêteur a accueilli et renseigné monsieur SURMONT alors accompagné d'une autre personne membre de son association. Leur demande portait sur l'incidence que pourrait avoir le projet soumis à l'enquête publique sur un futur projet d'aménagement dans le secteur de « Trébossen ». Les intervenants déplorent le déficit de communication avec la mairie sur le devenir de ce secteur dont l'avenir les préoccupe. Le commissaire-enquêteur leur a rappelé l'objet de l'enquête publique et fait savoir que ces deux projets ne présentaient aucun lien.

#### **IV. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a rencontré le 2 août 2023, à l'issue de la clôture de l'enquête publique, en mairie de Theix-Noyal :

- M. SEBILLE maire de Theix-Noyal
- Mme CATREVAUX adjointe en charge de l'urbanisme
- Mme PLANTARD responsable du service développement urbain à la mairie de THEIX-NOYALO.

A cette occasion il a relaté le déroulement de l'enquête publique puis remis en main propre et commenté le procès-verbal de synthèse qui intègre ses propres questions.

#### **V. QUESTIONS ET REPARQUES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

- Quelles seront les dispositions retenues pour la gestion des eaux pluviales sur le site afin de limiter les volumes de rejet dans le milieu récepteur ?
- La STEp dispose-t-elle d'une réserve de capacité suffisante pour traiter les apports d'eaux usées?
- La sécurisation des déplacements doux en bordure de la RD (piétonnier et 2 roues) doit impérativement être prise en compte en direction du bourg notamment et préalablement à l'installation des futurs occupants. Qui assurera la maîtrise d'ouvrage ?
- Quelles dispositions éventuelles seront mises en œuvre pour prioriser l'accès aux primo accédants au détriment de l'accueil de nouveaux retraités aisés ?
- Quelles dispositions pensez-vous exiger pour veiller à l'atténuation de l'impact visuel des collectifs sur les jardins des habitations résidentielles de l'impasse de Brestivan ? Le projet de règlement prévoit une hauteur de 13m au faitage, sera-t-il envisageable de moduler la hauteur du collectif côté Est afin de limiter l'impact sur les propriétés privées voisines et de réduire la monotonie des bâtiments.
- Comment se déroulera la collecte sélective des ordures ménagères sur ce site ?
- Un aménagement d'arrêt de bus sera-t-il intégré dans l'aménagement prévu en bordure de la RD pour sécuriser les usagers, dont les plus jeunes ?
- Eclairage public : Avez-vous des exigences sur la production d'énergie renouvelable pour alimenter le réseau ?
- Avez-vous prévu une réunion d'information avec la population pour lui présenter le moment venu le projet d'aménagement agrémenté d'images de synthèse pour en faciliter la compréhension ?
- Au regard de la loi SRU, la commune est carencée avec 12,8% de logements sociaux ; dans le budget prévisionnel de fonctionnement pour 2023 je lis qu'il manque 285 logements au 1er janvier 2021. La situation s'est-elle améliorée depuis cette date et d'autres opérations immobilières sont-elles prévues pour combler ce déficit en toute ou partie ?

---

## **VI. MEMOIRE EN REPONSE**

Par messagerie électronique, le commissaire-enquêteur a reçu le mémoire en réponse le vendredi 18 août 2023.

## **VII. CLOTURE DE LA PARTIE 1-RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

Le commissaire-enquêteur clôt ce jour la partie 1 –RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ».

La partie 2 –CONCLUSIONS ET AVIS- sur le projet de modification n°6 du PLU de THEIX-NOYALO fait l'objet d'un document séparé, clos ce même jour et associé au présent rapport.

Fait à Moustoir-Ac le 22 août 2023

Le commissaire-enquêteur



Jean-Paul BOLEAT

### **ANNEXES :**

1. Procès-verbal de synthèse du 02/08/2023
2. Mémoire en réponse du-



## ANNEXE 1

**PROCES VERBAL de SYNTHÈSE**  
**COMMUNICATION des DEPOSITIONS RECUEILLIES dans le REGISTRE OUVERT EN MAIRIE**  
**Et celui DEMATERIALISE**

## Référence :

- Article R.123-18 du code de l'Environnement
- Arrêté municipal N° 2023/20 du 08 juin 2023

## Pièces jointes :

- Dépositions et courriels recueillis au cours de l'enquête publique

Monsieur le maire,

L'enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée du 01 juillet 2023 au 02/08/2023 inclus.

Au cours de cette enquête publique, j'ai recueilli :

- 7 dépositions sur le registre ouvert en mairie (je dis 7)
- 2 courriers
- 3 courriels reçus dans les délais

Et renseigné 12 personnes.

Je vous demande de m'adresser sous quinze jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard des interrogations que je vous communique en pièce jointe. En cas d'impossibilité de respecter ce délai, vous voudrez bien m'informer de la date du report.

Veuillez agréer monsieur le maire l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté le 02 août 2023 par le commissaire-enquêteur à M. le maire de Theix-Noyalo en deux exemplaires de 05 pages.

M. le maire de Theix-Noyalo  
Représentant le maître d'ouvrage  
A pris connaissance le 02/08/2023

le commissaire-enquêteur

Theix-Noyalo/modif. N° 6 PLU /2023

1

## OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

### • OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Pour mémoire, par jugement rendu le 16 juillet 2020 (n° 1804332), le tribunal administratif de Rennes a annulé l'arrêté préfectoral du 3 mai 2018 portant autorisation environnementale valant dossier Loi sur l'eau et dérogation « espèces protégées » et qui conduisait à la réalisation de la ZAC de Brestivan sur 40 ha.

Dès lors, le plan local d'urbanisme en vigueur et modifié le 17 septembre 2018 pour permettre la réalisation de cette ZAC de Brestivan, doit être à nouveau modifié pour satisfaire au mieux les nouvelles orientations du nouveau projet retenu sur le secteur de Brestivan.

La commune de Theix-Noyal souhaite y réaliser un projet d'aménagement afin d'apporter une offre de logements en tenant compte de toutes les contraintes environnementales présentes notamment sur le secteur Sud de la route de Noyal, classé en 1AUz.

Par délibération en date du 14 septembre 2022, le conseil municipal a décidé de ne pas soumettre le projet de modification n°6 du PLU à évaluation environnementale à la suite de la réalisation d'une auto-évaluation et a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme (Article R.104-33 du code de l'urbanisme). Il en résulte que des secteurs à enjeux ont été ainsi déterminés parmi lesquels des zones humides.

Il en découle un nouveau périmètre urbanisable d'environ 7,62 ha retenu en zone 1AUz renommée 1AU<sub>p</sub> ; le reste devient préservé en raison de la présence de zones humides ou de la nécessité de conserver des espaces à protéger.

La présente modification n°6 conduit les objectifs suivants :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Secteur d'extension et de densification urbaine Brestivan / Le Petit Plaisance ;
- Réduire la surface 1AU sur ce secteur et augmenter la zone Nzh et zone N ;
- Ajuster le règlement graphique et écrit 1AUz dans sa désignation en cohérence avec le futur projet d'aménagement prévu sur Brestivan.

### DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pas de commentaire particulier, l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions, le public s'est modérément intéressé à cette consultation.

### SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

**Préoccupation environnementale** : atteinte à la nature, aux zones humides, aux bocages notamment, et aux risques de nuisances générées durant les travaux

**Sécurité** : sécurisation des déplacements motorisés et piétonniers le long de la RD qui relie Theix à Noyal

**Qualité de vie** : la création de collectifs en créant du vis-à-vis dégradera l'intimité actuelle dans les propriétés. Crainte que la commune devienne le dortoir de Vannes

**Offres de services à la population**: scolaires, équipements sportifs, santé (médecins)

**Devenir du secteur de « Trébossen / Inquiétude des riverains sur la nature des aménagements réservés à ce secteur.** Craignent que le projet de Brestivan impacte ce secteur.

### • OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE REGISTRE OUVERT EN MAIRIE

indice	date	dépositaire	déposition
R1	01/07/	M. Mme RUAUD 22 impasse de Brestivan 56450 THEIX- NOYALO	S'interrogent sur les aménagements routiers qui seront entrepris pour ralentir les véhicules à l'entrée de Theix : giratoire, pistes cyclable, chemin piétonnier...
R2	07/07	Mme Anne –Sophie LECOMTE 6 impasse de Brestivan 56450 THEIX- NOYALO	Surprise que la zone d'habitat collectif se situe désormais à l'extrémité de son terrain ce qui n'était pas le cas précédemment. Craint les nuisances visuelles et lumineuses ainsi qu'une dépréciation de la valeur de son habitation. Evoque à cet égard le règlement de lotissement qui imposait l'implantation des jardins à l'arrière des habitations et craint que désormais elle ne puisse en bénéficier

			<p>sereinement.</p> <p>Demande que les ouvertures des collectifs ne se fassent pas en vue directe sur les parcelles.</p> <p>Demande que l'accès à l'impasse soit sécurisée.</p>
R3		M. VINCENT Riverain de l'impasse de Brestivan 56450 THEIX- NOYALO	<p>Evoque le fait que l'augmentation de la population par de la densification soit nuisible au cadre de vie et entraine des conflits de voisinage et des désordres publics.</p> <p>Evoque les nuisances sonores, visuelle, olfactive.</p>
R4	10/07	Anonyme Riveraine quartier de Brestivan 56450 THEIX- NOYALO	<p>Constata le peu de résultats d'études sur l'impact écologique des constructions pendant les travaux et après l'accueil des futurs résidents. Inquiétude concernant la disparation des zones humides et bocagères qui vont disparaître à terme.</p> <p>Septique quant au choix du constructeur peu soucieux de la préservation de la nature, il cite l'exemple de Berder.</p> <p>Interroge sur la capacité du réseau routier déjà saturé pour absorber les déplacements de 2 000 personnes supplémentaires.</p> <p>Indique que le projet vient plus en réponse à un besoin à satisfaire en logements sur Vannes où les prix de l'immobilier sont prohibitifs plutôt qu'à une réponse à la création de nouveaux emplois où ils sont peu nombreux sur la commune.</p> <p>Demande que Theix ne soit pas transformé en dortoir de Vannes.</p>
R5	25/07	Mme BENJAMIN Marie-Noëlle 5 chemin Dour az Velin 56450 THEIX- NOYALO	<p>Afin de privilégier la marche et le vélo, sollicite la création d'une liaison douce de Theix à Noyalo le long de la RD afin de limiter le danger pour les piétons et les cyclistes.</p>
R6	25/07	Mme VALERY Isabelle 2, rue Gabriel du Gouloire 56450 THEIX- NOYALO	<p>Ce projet est bon pour la commune car il conduit à accueillir une nouvelle jeune population.</p> <p>Signale la dangerosité de la RD qui relie Theix à Noyalo et demande quels aménagements sont-ils prévus (trottoirs, piste cyclable)?</p> <p>Interroge sur les conditions d'accueil des futurs résidents : écoles, salles de sports, médecins et services.</p> <p>Souhaite l'organisation d'une réunion publique pour répondre à ses questions.</p>
R7	02 aout 2023	Mme RUAUD Laurence 22 impasse de Brestivan	<p>Qu'entendez-vous par résidences mobiles autorisées sur le secteur du Petit Plaisance prévu pour un projet d'équipement collectif</p>

## OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE

RD1	10 juillet	M. J.Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »	<p>Souhaite un rdv à la permanence du 25 juillet</p> <p>Fait partie d'une association de Theix, les "Voisins de Trébossen" afin de défendre le site, et suite aux modifications demandées, nous voudrions connaître les conséquences dans le futur de ces modifications sur l'ensemble des projets (Influences) qui ne sont peut-être pas sur la table mais seront des sujets pour plus tard.</p>
RD2	11 juillet	M. J.Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »	<p>Idem en l'absence de réponse au précédent courriel</p>
RD3	27 juillet 2023	Mme GUENEGUES Marie Thérèse Impasse de Brestivan	<p>Comprends la nécessité pour la commune d'implanter de nouvelles zones d'habitations mais souhaite néanmoins protéger son environnement.</p> <p>Souhaite que les habitations ne soient pas implantées en limite de sa propriété car elle a déjà subi les désagréments de l'implantation en limite de propriété du lotissement des Consorts Lancien qui l'ont</p>



			<p>conduite à abattre 10 mètres de sa haie d'arbres plantée depuis 20 ans....</p> <p>Elle estime qu'un espace vert de 5 à 10 mètres de large séparant le projet de sa limite de propriété est indispensable pour maintenir un environnement de qualité.</p> <p>Elle souhaite être entendue.</p>
--	--	--	---

### COURRIERS REMIS AU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

C1	02 août	M.Mme CHEVILLER 24 impasse de Brestivan	<p>Surpris de la période choisie pour cette enquête publique</p> <p>Pourquoi la présentation du projet n'est-elle pas faite en amont de cette procédure de modification ?</p> <p>Signale la présence à proximité des étangs de Kernicole et de Noyal de nombreuses espèces végétales et animalières.</p> <p>Evoque les nuisances engendrées par le projet sur les riverains et demande ce que fera la mairie pour les atténuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuisances sonores pendant les travaux</li> <li>- impacts visuels, quid pour les atténuer, buttes de terre, végétation, mur</li> <li>- gestion de la collecte des ordures ménagères ; locaux poubelles, emplacements...</li> </ul>
C2	02 août	<p>Les Amis des chemins de ronde Maison des associations 31, rue G. Le Bartz Vannes 56000</p> <p>Représentés par Mme M. Armelle ECHARD.</p>	<p>Déposition comportant 3 feuillets.</p> <p>Rappelle la décision du TA de Rennes sur le précédent projet.</p> <p>Demande pourquoi les chiffres concernant les surfaces ne sont pas plus précis car les surfaces des parcelles concernées sont connues.</p> <p>Le projet va entraîner l'abandon du site par une faune rare et protégée.</p> <p>Dit que les zones N seront ouvertes aux habitants de Theix en espaces publics.</p> <p>Indique que la zone humide Ouest sera amputée l'Ouest par un aménagement nouveau et à l'Est par la construction de la voie d'accès aux 170 logements.</p> <p>Considère que la précédente annulation par le TA vaut pour cette tentative d'urbaniser le secteur de Plaisance – Brestivan.</p> <p>Indique que des solutions alternatives n'impactant pas un environnement naturel sensible peuvent être trouvées à l'échelle communale ou intercommunale.</p> <p>Signale l'absence de présentation des études environnementales citées page 7.</p> <p>Pour l'avenir, faudra-t-il construire les zones 2AU pour accueillir les futures générations alors qu'elles devraient disparaître car pas ouvertes dans les 9 ans à l'issue de l'approbation du PLU en 2018?</p> <p>Pourquoi maintenir cette classification périmée ?</p> <p>Secteur 1AUp, la prescription concernant les arbres de hautes tiges ne sont pas respectées.</p> <p>Faut-il sacrifier les espaces naturels de Plaisance pour y utiliser la moitié des droits à construire de Theix par rapport à la dizaine d'ha à/c du 22/08/2021 ?</p> <p>Est opposée au projet de modification N°6.</p>

**AVIS Préfet :**

- Nécessité de renforcer cette OAP n°1 pour assurer la continuité immédiate avec l'agglomération des parcelles les plus à l'ouest (voir figure 1 et 2).
- La zone 1AUe doit être ouverte et aménagée en premier, afin d'assurer la continuité immédiate avec l'agglomération pour les parcelles situées les plus à l'ouest.



Figure 1: localisation de la partie ouest de la zone 1 AUp (@Géoportail)

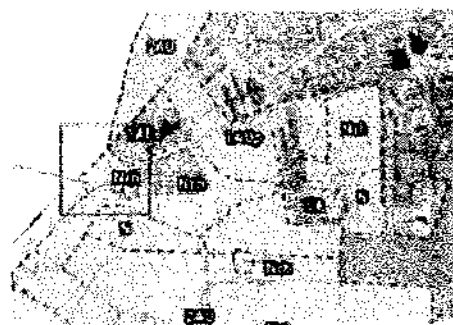


Figure 2 : la zone 1 AUp

**AVIS DES P.P.A****PNR :**

- Renforcement du règlement pour améliorer la qualité environnementale du projet
- Conforter les franges et limites intangibles à l'urbanisation
- Vigilance sur le projet d'aménagement et le permis d'aménager pour concrétiser les objectifs de maîtrise des impacts du projet sur l'environnement.

**Chambre d'agriculture :**

- Signale que le rapport de présentation fait un bilan d'artificialisation alors que jusqu'en 2031 elle continue de mesurer les consommations de foncier NAF par rapport à la période de référence 2010-2021
- Dit que la parcelle AI N°1 aurait pu être intégrée dans l'OAP avec un aménagement de type espace vert sans consommation foncière ni artificialisation.

**GMVA**

- Signale une incohérence entre la surface du projet d'aménagement de 4,8ha et l'ensemble du secteur OAP Brestivan et le Petit Plaisance.  
En fait quel est le bon chiffre, 7,18 ha ou 7,62 ha ?

**QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

- Quelles seront les dispositions retenues pour la gestion des eaux pluviales sur le site afin de limiter les volumes de rejet dans le milieu récepteur ?
- La STEp dispose-t-elle d'une réserve de capacité suffisante pour traiter les apports d'eaux usées?
- La sécurisation des déplacements doux en bordure de la RD (piétonnier et 2 roues) doit impérativement être prise en compte en direction du bourg notamment et préalablement à l'installation des futurs occupants. Qui assurera la maîtrise d'ouvrage ?
- Quelles dispositions éventuelles seront mises en œuvre pour prioriser l'accès aux primo accédants au détriment de l'accueil de nouveaux retraités aisés ?
- Quelles dispositions pensez-vous exiger pour veiller à l'atténuation de l'impact visuel des collectifs sur les jardins des habitations résidentielles de l'impasse de Brestivan ? Le projet de règlement prévoit une hauteur de 13m au faitage, sera-t-il envisageable de moduler la hauteur du collectif côté Est afin de limiter l'impact sur les propriétés privées voisines et de réduire la monotonie des bâtiments.

- 
- Comment se déroulera la collecte sélective des ordures ménagères sur ce site ?
  - Un aménagement d'arrêt de bus sera-t-il intégré dans l'aménagement prévu en bordure de la RD pour sécuriser les usagers, dont les plus jeunes ?
  - Eclairage public : Avez-vous des exigences sur la production d'énergie renouvelable pour alimenter le réseau ?
  - Avez-vous prévu une réunion d'information avec la population pour lui présenter le moment venu le projet d'aménagement agrémenté d'images de synthèse pour en faciliter la compréhension ?
  - Au regard de la loi SRU, la commune est carencée avec 12,8% de logements sociaux ; dans le budget prévisionnel de fonctionnement pour 2023 je lis qu'il manque 285 logements au 1er janvier 2021. La situation s'est-elle améliorée depuis cette date et d'autres opérations immobilières sont-elles prévues pour combler ce déficit en toute ou partie ?



ANNEXE 2  
MEMOIRE EN REPONSE

Theix-Noyalo, le 17 août 2023

M. Jean- Paul BOLEAT  
Commissaire enquêteur

Objet : réponse au procès verbal de synthèse -- Enquête publique -- modification n°6 PLU

- ↳ Affaire suivie par : Aurélie PLANTARD, responsable du service Aménagement et Urbanisme (02 97 43 01 03)
- ↳ Nos réf. : AP/151230

Monsieur le commissaire enquêteur,

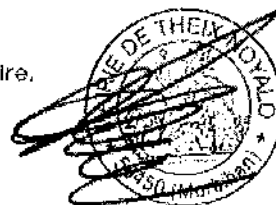
Je fais suite au procès-verbal de synthèse que vous avez rédigé le 2 août dernier à l'issue de la clôture de l'enquête publique relative à la modification n°6 du PLU de Theix sur le secteur de Brestvan/ Plaisance

Ce procès-verbal appelle de ma part les observations suivantes (voir le tableau ci-joint).

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées

Le Maire,



Christian SEBILLE

Réf.	date	Désignation du pétitionnaire	Dépositions	Réponses de la commune
	01/07	M. Mme RUAUD 22 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO	S'interrogent sur les aménagements routiers qui seront entrepris pour ralentir les véhicules à l'entrée de Theix : giratoire, pistes cyclable, chemin piétonnier...	<p>Comme l'indique l'OAP soumise à enquête publique, « depuis l'entrée de ville, la RD 7 sera aménagée pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté)</p> <p>D'un point de vue opérationnel, l'aménagement de la RD7 sur ce secteur de Plaisance est prévu avant la réalisation des logements prévu sur le secteur Sud de la RD 7</p> <p>Une liaison piétonne entre l'EHPAD et Noyal sera réalisée. La route de LANFLOY sera recalibrée et des aménagements sécuritaires au droit de la parcelle seront proposés.</p>
	07/07	Mme Anne – Sophie LECOMTE 6 impasse de Brestivan 56450 THEIX-NOYALO	<p>Surprise que la zone d'habitat collectif se situe désormais à l'extrémité de son terrain ce qui n'était pas le cas précédemment.</p> <p>Craint les nuisances visuelles et lumineuses ainsi qu'une dépréciation de la valeur de son habitation. Evoque à cet égard le règlement de lotissement qui imposait l'implantation des jardins à l'arrière des habitations et craint que désormais elle ne puisse en bénéficier sereinement.</p> <p>Demande que les ouvertures des collectifs ne se fassent pas en vue directe sur les parcelles.</p> <p>Demande que l'accès à l'impasse soit sécurisé.</p>	<p>La réunion de présentation du projet d'aménagement par la commune et le Groupe Giboire, aux riverains du projet, organisée à l'automne permettra de répondre aux questions relatives à l'impact du projet sur les propriétés voisines</p> <p>Ces craintes seront communiquées à l'aménageur.</p>

R3		<p>M. VINCENT</p> <p>Riverain de l'impasse de Brestivan</p> <p>56450 THEIX-NOYALO</p>	<p>Evoque le fait que l'augmentation de la population par de la densification soit nuisible au cadre de vie et entraine des conflits de voisinage et des désordres publics.</p> <p>Evoque les nuisances sonores, visuelle, olfactive.</p>	<p>Cette densification est nécessaire afin de ne pas consommer à outrance des espaces naturels et agricoles et s'inscrit pleinement dans les réglementations en vigueur.</p> <p>Cette densification permet de répondre à une demande d'accueil de la population, à des objectifs fixés au niveau intercommunal (SCOT).</p>
R4	10/07	<p>Anonyme</p> <p>Riveraine quartier de Brestivan</p> <p>56450 THEIX-NOYALO</p>	<p>Constate le peu de résultats d'études sur l'impact écologique des constructions pendant les travaux et après l'accueil des futurs résidents.</p> <p>Inquiétude concernant la disparation des zones humides et bocagères qui vont disparaître à terme.</p> <p>Septique quant au choix du constructeur peu soucieux de la préservation de la nature, il cite l'exemple de Berder.</p> <p>Interroge sur la capacité du réseau routier déjà saturé pour absorber les déplacements de 2 000 personnes supplémentaires.</p> <p>Indique que le projet vient plus en réponse à un besoin à satisfaire en logements sur Vannes où les prix de l'immobilier sont prohibitifs plutôt qu'à une réponse à la création de nouveaux emplois où ils sont peu nombreux sur la commune.</p> <p>Demande que Theix</p>	<p>Dans le cadre du nouveau projet d'aménagement, de nouvelles études environnementales ont été menées par le cabinet BIOTOPE (études de zones humides, faune, flore) concluant à davantage de zones humides et de secteurs à protéger d'où les 4,8 ha urbanisables en lieu et place des 40 ha prévus dans la ZAC. Face aux enjeux environnementaux, la démarche est celle de l'évitement des zones humides. A ce titre dans le cadre des demandes d'examens au cas par cas faites auprès de l'autorité environnementale (MRAE), le projet d'aménagement et le projet de modification du PLU n'ont pas été soumis à étude d'impact</p> <p>Le projet ne vise pas à accueillir 2000 personnes mais environ 400 personnes supplémentaires</p> <p>L'ambition municipale n'est pas de faire de Theix-Noyal une cité dortoir bien au contraire c'est ce qui explique la dynamique culturelle et associative de la ville.</p> <p>De plus, la collectivité reste le second bassin d'emplois de l'agglomération vannetaise.</p>



			ne soit pas transformé en dortoir de Vannes.	
--	--	--	--	--

R5	25/07	Mme BENJAMIN Marie-Noëlle 5 chemin Dour az Velin 56450 THEIX-NOYALO	Afin de privilégier la marche et le vélo, sollicite la création d'une liaison douce de Theix à Noyalo le long de la RD afin de limiter le danger pour les piétons et les cyclistes.	Si la liaison douce entre Theix et Noyalo existe bien, elle ne correspond pas aux attentes de trajets directs et rapides. Aussi, la commune prévoit l'aménagement d'un itinéraire le long de la RD7
R6	25/07	Mme VALERY Isabelle 2, rue Gabriel du Goulaine 56450 THEIX-NOYALO	Ce projet est bon pour la commune car il conduit à accueillir une nouvelle jeune population. Signale la dangerosité de la RD qui relie Theix à Noyalo et demande quels aménagements sont-ils prévus (trottoirs, piste cyclable)? Interroge sur les conditions d'accueil des futurs résidents : écoles, salles de sports, médecins et services. Souhaite l'organisation d'une réunion publique pour répondre à ses questions.	IDEM R-5 et R-1 Une réunion publique sur le futur projet d'aménagement est prévue à l'automne
R7	02 aout 2023	Mme RUAUD Laurence 22 impasse de Brestivan	Qu'entendez-vous par résidences mobiles autorisées sur le secteur du Petit Plaisance prévu pour un projet d'équipement collectif	Le projet de ZAC prévoyait la possibilité d'accueillir de l'habitat léger, mobile type Tiny House au Nord de la RD 7. Une modification simplifiée du PLU est en cours sur ce secteur ne laissant plus la possibilité pour ce type de d'habitat. Il s'agit pour ce site d'accueillir des équipements sportifs

## OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE

RD1	10 juillet	M. J.Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »	Souhaite un rdv à la permanence du 25 juillet Fait partie d'une association de Theix, les "Voisins de Trébossen" afin de défendre le site, et suite aux modifications demandées, nous voudrions connaître les conséquences dans le futur de ces modifications sur	Comme cela a déjà pu être dit et écrit à l'association, ces derniers seront informés en amont lors d'un éventuel projet sur le site de Trébossen. En l'état cette modification ne concerne en rien ce secteur de la ville.
-----	------------	---	--	--

			l'ensemble des projets (Influences) qui ne sont peut-être pas sur la table mais seront des sujets pour plus tard.	
RD2	11 juillet	M. J .Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »	Idem en l'absence de réponse au précédent courriel	
RD3	27 juillet 2023	Mme GUENEGUES Marie Thérèse Impasse de Brestivan	Comprends la nécessité pour la commune d'implanter de nouvelles zones d'habitations mais souhaite néanmoins protéger son environnement. Souhaite que les habitations ne soient pas implantées en limite de sa propriété car elle a déjà subi les désagréments de l'implantation en limite de propriété du lotissement des Consorts Lancien qui l'ont conduite à abattre 10 mètres de sa haie d'arbres plantée depuis 20 ans.... Elle estime qu'un espace vert de 5 à 10 mètres de large séparant le projet de sa limite de propriété est indispensable pour maintenir un environnement de qualité. Elle souhaite être entendue.	La réunion de présentation du projet d'aménagement par la commune et le Groupe Giboire aux riverains du projet organisé à l'automne permettra de répondre aux questions relatives à l'impact du projet sur les propriétés voisines

#### COURRIERS REMIS AU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

C1	02 août	M.Mme CHEVILLER 24 impasse de Brestivan	Surpris de la période choisie pour cette enquête publique Pourquoi la présentation du projet n'est-elle pas faite en amont de cette procédure de modification ? Signale la présence à proximité des étangs de Kernicole et de Noyal de nombreuses espèces végétales et animalières. Evoque les nuisances engendrées par le projet sur les riverains et demande ce que fera la mairie pour les atténuer : - nuisances sonores pendant	La réunion de présentation du projet d'aménagement par la commune et le Groupe Giboire aux riverains du projet organisé à l'automne permettra de répondre aux questions relatives à l'impact du projet sur les propriétés voisines Cette réunion permettra également d'expliquer les études environnementales menées et les mesures
----	---------	--	--	--


			<ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux impacts visuels, quid pour les atténuer, buttes de terre, végétation, mur</li> <li>- gestion de la collecte des ordures ménagères ; locaux poubelles, emplacements...</li> </ul>	d'évitement et de réduction d'impact visant à empêcher les effets dommageables prévisibles sur l'environnement qui seront prises pour ce projet.
C2	02 aout	<p>Les Amis des chemins de ronde Maison des associations 31, rue G. Le Bartz Vannes 56000</p> <p>Représentés par Mme M. Armelle ECHARD.</p>	<p>Déposition comportant 3 feuillets.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappelle la décision du TA de Rennes sur le précédent projet</li> <li>- Demande pourquoi les chiffres concernant les surfaces ne sont pas plus précis car les surfaces des parcelles concernées sont connues</li> <li>- Le projet va entraîner l'abandon du site par une faune rare et protégée.</li> <li>- Dit que les zones N seront ouvertes aux habitants de Theix en espaces publics</li> <li>- Indique que la zone humide Ouest sera amputée l'Ouest par un aménagement nouveau et à l'Est par la construction de la voie d'accès aux 170 logements</li> <li>- Considère que la précédente annulation par le TA vaut pour cette tentative d'urbaniser le secteur de Plaisance – Brestivan</li> <li>- Indique que des solutions alternatives n'impactant pas un environnement naturel sensible peuvent être trouvées à l'échelle communale ou intercommunale</li> <li>- Signale l'absence de présentation des études environnementales citées page 7</li> <li>- Pour l'avenir, faudra-t-il construire les zones 2AU pour accueillir les futures générations alors qu'elles devraient disparaître car pas ouvertes dans les 9 ans à l'issue de l'approbation du PLU en 2018? Pourquoi maintenir cette classification périmée ?</li> <li>- Secteur 1AU, la prescription concernant les arbres de hautes tiges ne sont pas respectées</li> </ul>	<p>Le projet initial de ZAC recouvrait une superficie de 40 ha, avec une densité de 28 logements/ha, pour une surface plancher de 16,95 ha</p> <p>Ce projet initial a été abandonné, et l'opérateur a relancé des études environnementales et de conception en 2020-2021 pour évaluer la faisabilité d'un projet plus réduit. L'objectif était de pouvoir tout de même répondre au besoin en logements de la commune tout en visant une modération de l'artificialisation des sols</p> <p>L'actuel projet retenu a ainsi une emprise qui s'est réduite de 88% par rapport à l'emprise de la ZAC initiale et a été revue à de multiples reprises pour limiter au maximum les impacts pressentis négatifs sur l'environnement</p> <p>La définition du projet de lotissement a fait l'objet d'un processus itératif entre le porteur de projet, l'équipe de conception et BIOTOPE, dans le but d'éviter tout risque d'impact notable sur l'environnement. Les sensibilités relatives aux eaux souterraines et superficielles (zones humides), à la faune et au paysage (éléments arborés) ont ainsi fortement influencé le dimensionnement et la physionomie du projet proposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones humides sont totalement évitées, 1 franchissement par pont permet de longer l'extrémité de la zone humide sans l'impacter.</li> <li>• Les éléments arborés sont conservés dans leur</li> </ul>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faut-il sacrifier les espaces naturels de Plaisance pour y utiliser la moitié des droits à construire de Theix par rapport à la dizaine d'ha à/c du 22/08/2021</li> <li>- Est opposée au projet de modification N°6.</li> </ul>	<p>totalité, même en bordure de voirie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones de reproduction ou d'alimentation d'espèces protégées sont totalement évitées.</li> <li>• L'arbre isolé est évité (classé EBC, zone de reproduction du Faucon crécerelle).</li> <li>• Les haies existantes sont exclues du domaine privé afin de les préserver durablement.</li> </ul> <p>L'emprise projet permet également le maintien des continuités écologiques identifiées à l'est (entre la zone humide et les parcelles agricoles au sud) et à l'ouest (ensemble de boisement, fourrés, prairies et zones humides) ; ainsi que le maintien de terres agricoles par une consommation d'espace fortement réduite depuis le projet initial (passage d'un périmètre de projet de 40 ha à 4,8 ha).</p> <p>Le rapport d'étude a été soumis à l'autorité environnementale dans le cadre de l'étude de cas par cas. La MRAE n'a pas demandé d'évaluation environnementale</p> <p>Ce rapport sera annexé à la demande de permis de construire (question de la communicabilité du rapport dès lors que la MRAE a donné son avis)</p> <p>En ce qui concerne le maintien des zones 2 AU, effectivement, comme l'explique la note complémentaire annexée au rapport de présentation de la modification du PLU, les zones 2AU n'ont plus qu'une vocation agricole puisque dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU, ces zones n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation ou n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou d'un opérateur foncier .Aussi, une procédure</p>
--	--	--	--	---

				d'élaboration du PLU étant menée parallèlement, les questions du passage en zone agricole ou d'une potentielle ouverture à l'urbanisation se traiteront dans ce cadre
--	--	--	--	---

### AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

		<b>AVIS DU PREFET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité de renforcer cette OAP n°1 pour assurer la continuité immédiate avec l'agglomération des parcelles les plus à l'ouest (voir figure 1 et 2).</li> <li>- La zone 1AUe doit être ouverte et aménagée en premier, afin d'assurer la continuité immédiate avec l'agglomération pour les parcelles situées les plus à l'ouest.</li> </ul>	La zone 1AUe sera effectivement aménagée en premier et la continuité avec l'agglomération sera bien assurée. En effet, sur ce secteur la commune souhaite porter un projet d'équipements sportifs. L'équipe de maîtrise d'œuvre pour ce projet sera désignée à l'automne 2023.
				
		<b>Parc naturel régional Golfe du Morbihan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Renforcement du règlement pour améliorer la qualité environnementale du projet</li> <li>-Conforter les franges et limites intangibles à l'urbanisation</li> <li>-Vigilance sur le projet d'aménagement et le permis d'aménager pour concrétiser les objectifs de maîtrise des impacts du projet sur l'environnement</li> </ul>	Comme indiqué supra, des études environnementales ont été menées et les impacts étudiés. Ces études avec le dossier de cas par cas seront annexées au permis d'aménager. La commune veille effectivement à la qualité environnementale du projet dans le cadre du permis d'aménager.
		<b>Chambre</b>	Signale que le rapport de présentation fait un bilan	Compte tenu des enjeux environnementaux, de

		<b>d'agriculture</b>	<p>d'artificialisation alors que jusqu'en 2031 elle continue de mesurer -les consommations de foncier NAF par rapport à la période de référence 2010-2021 -Dit que la parcelle AI N°1 aurait pu être intégrée dans l'OAP avec un aménagement de type espace vert sans consommation foncière ni artificialisation.</p>	<p>l'emprise de la parcelle la plus à l'Est, il n'a pas été souhaité l'intégrer dans l'OAP et de l'aménager en « espace vert » afin de préserver ce réservoir écologique</p>
			<p>Signale une incohérence entre la surface du projet d'aménagement de 4,8ha et l'ensemble du secteur OAP Brestivan et le Petit Plaisance. En fait quel est le bon chiffre, 7,18 ha ou 7,62 ha ?</p>	<p>Pour permettre le nouveau projet d'aménagement sur le secteur Sud de la RD 7, un nouveau zonage 1AUp a été défini en lieu et place du zonage 1AUz instauré lors de la modification de 2018. Toutefois, dans un souci de cohérence, il était opportun de remplacer également la zone 1AUz en 1AUp pour la partie située au Nord de la route départementale et de la maintenir dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans un souci d'optimisation foncière des espaces non bâtis. Cela explique la superficie de 7,18 hectares dans le tableau des surfaces de la page 27.</p> <p>Si effectivement, la commune ne dispose pas aujourd'hui de projet sur la partie 1AUp au Nord de la départementale, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permet toutefois de maintenir une certaine cohérence dans l'aménagement de ces parcelles privées si le propriétaire souhaitait y réaliser une opération d'aménagement.</p> <p>Enfin, la phrase de la page 27 de la notice de présentation de la modification numéro doit être corrigée de la manière suivante, « La zone 1AUz (renommée 1AUp), voit sa superficie considérablement réduite au profit de la zone Nzh et N, puisqu'elle passe de 16,15 hectares à 7,62 hectares soit une réduction de 8,53 hectares.</p>



## QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

<p>Quelles seront les dispositions retenues pour la gestion des eaux pluviales sur le site afin de limiter les volumes de rejet dans le milieu récepteur ?</p>	<p>Le projet d'aménagement comprend une gestion intégrée des eaux pluviales. En effet, cela doit permettre de maintenir l'alimentation de la zone humide, tout en préservant le milieu aquatique récepteur des impacts qualitatifs et quantitatifs de l'urbanisation.</p> <p>Le plan de composition a été conçu pour permettre une collecte et un transfert sécurisé des eaux pluviales en surface via des caniveaux et noues. Cela permet de créer des noues d'infiltration de faible profondeur, situées en bordure de zone humide, permettant l'alimentation souterraine et la surverse aérienne vers celle-ci.</p> <p>De plus, chaque lot individuel ou collectif participera en gérant par infiltration à la source la pluie décennale. Cela correspond aussi à la demande du zonage pluviale de l'intercommunalité Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.</p> <p>Enfin, le bassin versant nord-est du projet n'étant pas dirigé vers la zone humide centrale, ses eaux seront envoyées vers le bassin de rétention existant situé dans la zone humide préservée à l'est du hameau de Brestivan. Ce bassin de rétention a été autorisé au titre de la loi sur l'eau en 2019.</p>
<p>La STEP dispose-t-elle d'une réserve de capacité suffisante pour traiter les apports d'eaux usées?</p>	<p>L'extension et la modernisation de la station du Saindo porte la capacité de la station de 17 000 équivalent-habitants (EH) à 27 000 EH, dans le but d'accompagner le développement de la commune sur 30 ans.</p> <p>La STEP du Saindo est en capacité de traiter les eaux usées produites par l'accueil des nouveaux habitants (elle reçoit actuellement 19 314 EH, source : sandre.eaufrance.fr, novembre 2021).</p>
<p>La sécurisation des déplacements doux en bordure de la RD (piétonnier et 2 roues) doit impérativement être prise en compte en direction du bourg notamment et préalablement à l'installation des futurs occupants. Qui assurera la maîtrise d'ouvrage ?</p>	<p>Comme l'indique l'OAP soumise à enquête publique, « depuis l'entrée de ville, la RD 7 sera aménagée pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/ vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté)</p> <p>D'un point de vue opérationnel, l'aménagement de la RD7 sur ce secteur de Plaisance est prévu avant le lancement d l'opération de logements sur le secteur Sud de la RD 7</p> <p>Si la liaison piétonne et cycle entre Theix et Noyal existe bien, elle ne correspond pas aux attentes de trajets directs et rapides. Aussi, la commune prévoit l'aménagement d'un itinéraire le long de la RD7</p>
<p>Quelles dispositions éventuelles seront mises en œuvre pour prioriser l'accès aux primo accédants au détriment de l'accueil de nouveaux retraités aisés ?</p>	<p>La commune travaille avec l'aménageur pour étudier dans quelles mesures des lots peuvent être attribuer aux primo accédants</p>
<p>Quelles dispositions pensez-vous exiger pour</p>	<p>les Collectifs sont prévus en R+2+Attique. Les</p>

<p>veiller à l'atténuation de l'impact visuel des collectifs sur les jardins des habitations résidentielles de l'impasse de Brestivan ? Le projet de règlement prévoit une hauteur de 13m au faitage, sera-t-il envisageable de moduler la hauteur du collectif côté Est afin de limiter l'impact sur les propriétés privées voisines et de réduire la monotonie des bâtiments.</p>	<p>alliques viendront animer les collectifs qui s'inscriront dans la pente naturelle du site</p>
<p>Comment se déroulera la collecte sélective des ordures ménagères sur ce site ?</p>	<p>dans le cadre du projet opérationnel, GMVA impose la Collecte de porte à porte complétée par des aires de présentation</p>
<p>Un aménagement d'arrêt de bus sera-t-il intégré dans l'aménagement prévu en bordure de la RD pour sécuriser les usagers, dont les plus jeunes ?</p>	<p>la RD 7 sera réaménagée au niveau du projet comme une entrée de ville afin d'apaiser la circulation et sécuriser les piétons. La réalisation d'un nouvel arrêt de bus à cet endroit est nécessaire au regard de l'accueil de la nouvelle population et sera travaillé avec GMVA</p>
<p>Eclairage public : Avez-vous des exigences sur la production d'énergie renouvelable pour alimenter le réseau ?</p>	<p>la commune demandera à l'aménageur de prévoir un éclairage à faible consommation type Led</p>
<p>Avez-vous prévu une réunion d'information avec la population pour lui présenter le moment venu le projet d'aménagement agrémenté d'images de synthèse pour en faciliter la compréhension ?</p>	<p>le projet sera présenté aux riverains et ensuite à la population à l'automne</p>
<p>Au regard de la loi SRU, la commune est carencée avec 12,8% de logements sociaux ; dans le budget prévisionnel de fonctionnement pour 2023 je lis qu'il manque 285 logements au 1er janvier 2021. La situation s'est-elle améliorée depuis cette date et d'autres opérations immobilières sont-elles prévues pour combler ce déficit en toute ou partie ?</p>	<p>Sur la commune, la part des logements sociaux représentent 12,8% des résidences principales. L'objectifs des 20 % fixé n'est donc pas atteint. Aussi, compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, la commune souhaite conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.</p> <p>Les 2 opérations d'aménagement majeures pour la commune sont l'opération sur le secteur de Plaisance avec le groupe GIBOIRE en lieu et place de la ZAC sur l'emprise foncière de 4,8 ha prévoyant 170 logements dont 51 logements sociaux et le projet de requalification du centre-ville prévoyant 190 logements dont 46 logements sociaux</p> <p>Parallèlement un programme de construction de 18 logements sociaux réalisé par Morbihan Habitat, rue de la Grée du Loc à Noyal et une opération privée rue du Moustoir où 9 logements à vocation sociale seront réalisés.</p>

**Département du Morbihan**

**Commune de THEIX-NOYALO**

**PLU  
MODIFICATION n°6**

Déroulement enquête public du 01 juillet 2023 au 02 août 2023

**Partie 2.**

**AVIS ET CONCLUSIONS  
DU  
COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

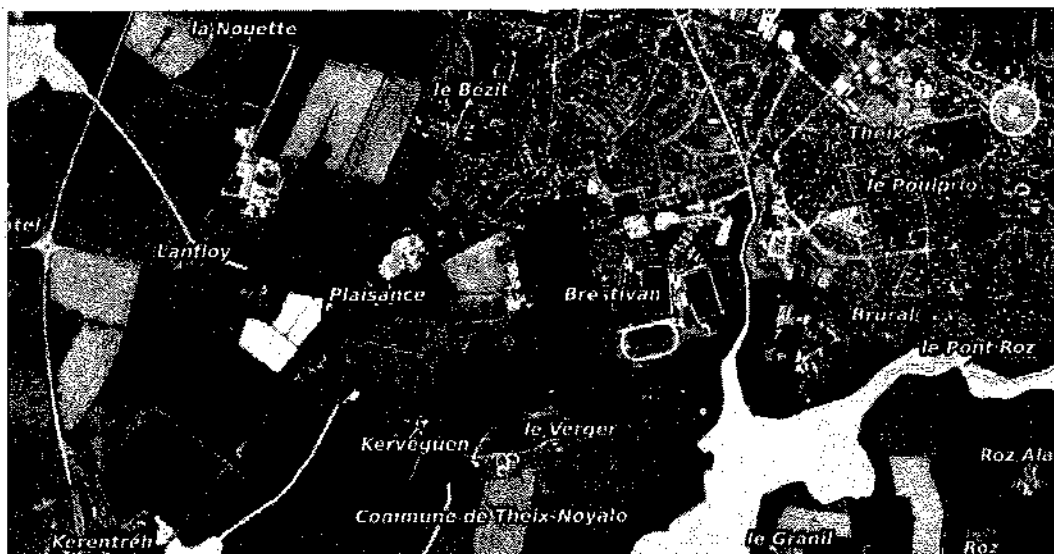


---

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>I. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT, ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
I.1. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
I.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	5
<b>II. AVIS DE LA MRAE .....</b>	<b>6</b>
<b>III. AVIS DES P.P.A .....</b>	<b>6</b>
III.1. AVIS FAVORABLE .....	6
III.2. AVIS FAVORABLE AVEC DES COMMENTAIRES.....	6
<b>IV. ANALYSE THEMATIQUE – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>7</b>
<b>V. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....</b>	<b>17</b>

## I. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT, ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE



### I.1. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Theix-Noyal décide de modifier son PLU afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement qu'elle souhaite réaliser sur le secteur de Brestivan suite à l'abandon de la ZAC du même nom qui portait sur environ 40 ha, située à l'ouest du centre de ville et qui prévoyait notamment la réalisation d'environ 1000 logements.

Pour mémoire, par jugement rendu le 16 juillet 2020, le tribunal administratif de Rennes annule l'arrêté préfectoral du 3 mai 2018 portant autorisation environnementale unique en retenant deux moyens suivants :

- Absence d'habilitation du maire de la commune par le conseil municipal pour déposer auprès des services préfectoraux la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et de dérogation à l'atteinte aux espèces protégées, ayant eu pour conséquence de vicier la procédure de délivrance de l'arrêté préfectoral
- Absence de raisons impératives d'intérêt public majeur justifiant le projet et absence de preuve de l'absence de solution alternative satisfaisante à l'échelle du territoire intercommunal.

En commun accord avec le promoteur, la commune renonce alors à la mise en œuvre de cette ZAC.

Suite à cette décision collégiale, la commune de Theix-Noyal convient que le promoteur GIBOIRE relance des études environnementales pour évaluer la faisabilité d'un projet plus modeste avec l'objectif de répondre localement au besoin en logements tout en intégrant les contraintes environnementales présentes sur le secteur Sud de la route de Noyal classé en 1AUz.

A travers un rapport de 55 pages, le promoteur saisit la MRAe en décembre 2022 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'un nouveau projet plus modeste intégrant une modération de l'artificialisation des sols et en urbanisant uniquement la zone 1AUz inscrite au PLU de Theix.

Cette nouvelle opération immobilière, de portée plus réduite, porte sur la création d'un nouveau lotissement ramené à une superficie de 4,8 hectares pouvant accueillir 169 logements sur la base de 35 logements/ha dont 30% de logements sociaux.

Ce projet nécessite la création de voiries internes et de réseaux, d'espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales, de stationnements, le tout maillé d'espaces paysagers favorisant l'intégration paysagère, environnementale et en créant un cadre de vie agréable pour les futurs habitants.

L'emprise du projet ainsi réduite à 4,8 ha se situe sur la zone 1AUz du PLU. Le reliquat de la surface concernée par le précédent projet de ZAC de 40 ha demeure « sanctuarisé » au terme des études environnementales qui identifient la présence de zones humides et de préservation d'espèces à protéger.

Pour information, le site du projet correspond à d'anciennes zones agricoles cultivées.

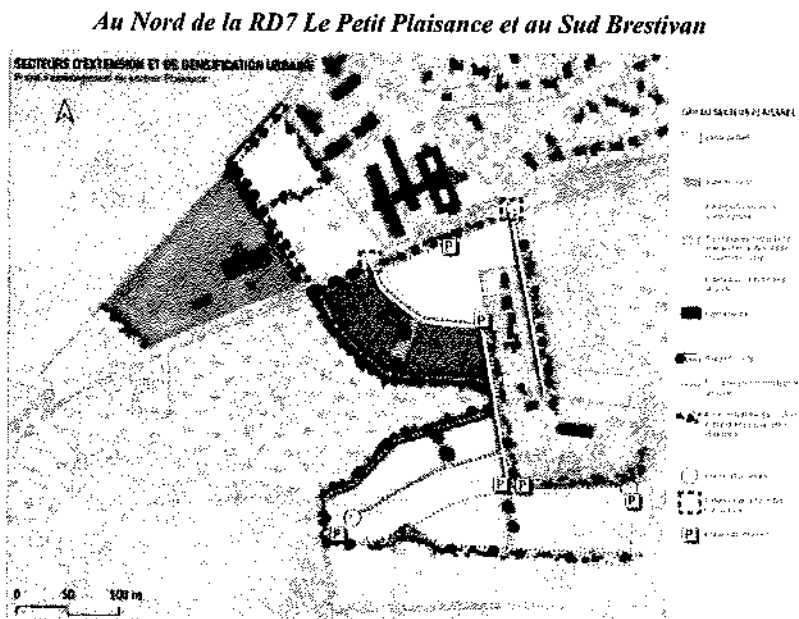
A proximité se trouvent :

- - un boisement
- -un bassin de rétention ancien et atterri
- -une zone pâturée, identifiée en zone humide

Il en découle que le plan local d'urbanisme en vigueur et alors modifié le 17 septembre 2018 pour permettre la réalisation de la ZAC de Brestivan, doit faire l'objet d'une nouvelle modification pour satisfaire les nouvelles orientations du projet sur le secteur de Brestivan / Le Petit Plaisance.

Cette modification n°6 concerne les objectifs suivants :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Secteur d'extension et de densification urbaine Brestivan / Le Petit Plaisance qui représente 4,8ha
- Réduire la surface 1AU sur ce secteur et augmenter en conséquence les zones Nzh et zone N
- Ajuster le règlement graphique et écrit 1AUz dans sa désignation en cohérence avec le futur projet d'aménagement prévu sur Brestivan.



➤ Les dispositions prévues conduisent à l'actualisation du tableau des surfaces suivante :

PLU en vigueur	
sous-zones	surface (en hectare)
1AUa	4,19
1AUb	4,19
1AUc	1,63
1AUd	21,85
1AUe	16,15
2AU	22,22
A	2545,46
Ai	53,02
Ais	5,34
N	587,52
Nds	450,2
NH	61
NHp	20,58
NLa	11,27
NLb	7,72
NLc	6,28
Nzh	520,72
UA	6,37
UAa	2,88
UB	212,55
UBa	1,82
UE	12,3
UEs	13
Ui	120,07
Uip	0,73
Uva	0,35

PLU - modification n°6	
sous-zones	surface (en hectare)
1AUa	4,39
1AUb	4,19
1AUc	1,63
1AUd	21,85
1AUe	7,18
2AU	22,46
A	2545,46
Ai	53,02
Ais	5,34
N	592,35
Nds	450,2
NH	61
NHp	20,58
NLa	11,27
NLb	7,72
NLc	6,28
Nzh	525,18
UA	6,37
UAa	2,88
UB	213,04
UBa	1,82
UE	12,3
UEs	13
Ui	120,07
Uip	0,73
Uva	0,35



De cette lecture il apparaît que :

- La zone 1AUz (renommée 1AUp), est réduite au profit de la zone Nzh et N, puisqu'elle passe de 16,15 ha à 7,18 ha soit une réduction de 8,97 ha ;
- La zone 2AU est légèrement réduite au profit de la zone Nzh puisqu'elle passe de 23,22 ha à 22,46 ha soit une réduction de 0,76 ha ;
- La zone N passe de 587,52 ha à 592,35 ha, soit une augmentation de 4,83 ha. Ce changement résulte de la réduction de la zone 1AUz devenue 1AUp au niveau du lieu-dit de Brestivan ;
- La zone Nzh bénéficie également d'une augmentation importante puisqu'elle passe de 520,72 ha à 525,18 ha soit une augmentation de 4,46 ha. Ce changement résulte de la réduction de la zone 2AU et 1AUz (devenue 1AUp), à l'issue des études zones humides réalisées sur le secteur d'aménagement Brestivan/Plaisance.

En conclusion, les propositions contenues dans le projet de modification n°6 du zonage du PLU se matérialise notamment par un reclassement en zone N et Nzh, d'un nombre important d'hectares potentiellement urbanisable au sein du PLU en vigueur.

#### **Le règlement écrit :**

La refonte de l'OAP nécessite la mise en concordance du zonage du PLU en vigueur avec le nouveau projet d'aménagement de la commune ; ce sont ainsi la dénomination de la zone 1AUz et les articles qui lui sont relatifs qui sont amenés à évoluer.

## **I.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 11 mai 2023, M. Jean-Paul BOLEAT en qualité de commissaire-enquêteur suite à la saisine par M. le maire de Theix-Noyal.

L'arrêté de M. le maire de THEIX-NOYALO portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 08 juin 2023.

Cet arrêté fixe les dates d'enquête du samedi 1<sup>er</sup> juillet 2023 au mercredi 2 août 2023 inclus.

Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie de Theix-Noyal aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sur un poste informatique tenu à la disposition du public et sur le site Internet de la commune.

Il indique que chacun pourra faire part éventuellement de ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre d'enquête déposé en mairie ;
- soit en les adressant par correspondance à Monsieur le commissaire enquêteur en mairie de Theix-Noyal
- soit par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-4721@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4721@registre-dematerialise.fr)
- soit sur le registre numérique accessible sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise-fr/4721>

A compter du samedi 01 juillet 2023, à 9 heures, le dossier d'enquête présentant le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme comprenant notamment les avis des personnes publiques associées et le registre d'enquête publique unique ont été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs en mairie de Theix-Noyal, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier était aussi accessible en mairie depuis un poste informatique, sur le site Internet de la commune et sur un autre dématérialisé.

Le commissaire-enquêteur a tenu 4 séances de permanence et reçu 24 personnes dont madame Echard, représentante de l'association des Amis des Chemins de Ronde lors du dernier jour de l'enquête le mercredi 02 août 2023.

L'enquête s'est ainsi terminée à 17h, le commissaire-enquêteur constatant que plus aucune personne n'était présente dans la salle mise à la disposition du commissaire-enquêteur.

## **I.3. BILAN ET SUITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Au total j'ai accueilli et renseigné 24 personnes au cours des 4 permanences qui se sont déroulées dans une ambiance toujours sereine et apaisée.

L'enquête publique a essentiellement intéressé les riverains de l'impasse de Brestivan qui s'inquiètent des impacts tant visuels que sonores qu'ils seraient susceptibles de subir avec la réalisation de ce projet.

Ils redoutent la perte de la jouissance visuelle dont ils bénéficient sur un environnement champêtre vierge de toute construction.

La sécurisation des déplacements doux et motorisés en bordure de la RD très fréquentée, s'ajoute à leurs préoccupations. Madame la représentante de l'association des Amis des Chemins de Ronde a quant à elle, très courtoisement et de façons méthodiques exprimées son hostilité au projet. Soucieuse de la préservation des entités environnementales, elle

considère que la précédente décision du Tribunal Administratif relative au précédent projet de ZAC de 40 ha doit être également opposable à celui présenté dans le cadre du projet de modification n°6 du PLU.

## **II. AVIS DE LA MRAe**

Elle a écrit : « Au regard du dossier reçu de la commune de Theix-Noyal le 14 avril 2023, en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R 104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme ».

### *Appréciation du commissaire-enquêteur*

*Je relève que le dossier présenté à la MRAe contient un document dénommé « auto-évaluation » qui dresse un inventaire exhaustif des éléments environnementaux.*

*Ce document conduit notamment à une augmentation très importante des zones humides désormais sanctuarisées..*

## **III. AVIS DES P.P.A**

### III.1. AVIS FAVORABLE

- CCI du Morbihan
- Chambre d'agriculture
- Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

### III.2. AVIS FAVORABLE AVEC DES COMMENTAIRES

**Préfet du Morbihan**, avis du 20 juin 2023 : « En termes de production de logements, ce projet reste à la fois compatible avec les documents supra du SCoT et du PLH; il est également en adéquation avec la croissance démographique actuelle de la commune. La consommation foncière est maîtrisée au regard des dispositions de la loi climat et résilience. J'émet un avis favorable à ce projet sur les 3 points présentés. Une attention toute particulière doit être néanmoins portée sur le renforcement de l'OAP n°1 pour assurer la continuité immédiate avec l'agglomération des parcelles les plus à l'ouest ».

### *Appréciation du commissaire-enquêteur*

*Je partage cette attente car il est impératif que la liaison de l'OAP vers le bourg soit assurée par des aménagements de voirie qui permettent l'intégration de ce nouveau lieu de résidence au tissu urbain.*

**Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan**, dans avis du 20 juin 2023, émet un avis favorable assorti de trois réserves qui portent sur la mise en œuvre opérationnelle du projet d'urbanisation à savoir :

- Le renforcement du règlement pour améliorer la qualité environnementale du projet
- Le confortement des franges et limites intangibles à l'urbanisation
- La vigilance sur la définition du projet d'aménagement pour concrétiser l'atteinte des objectifs de maîtrise des impacts du projet sur l'environnement

### *Appréciation du commissaire-enquêteur*

*Ces trois réserves traduisent la volonté du PNR de veiller à ce que l'urbanisation du site de Brestivan soit rigoureusement circonscrite à l'enveloppe du projet présenté sans aucun débordement ultérieur.*

*Le PNR exige également que le projet d'aménagement intègre toutes les dispositions pour contenir les impacts sur le milieu.*

*A cet égard, l'auto-évaluation rappelle que la commune de Theix-Noyal est concernée par :*

- deux zones Natura 2000
- Une ZICO
- Trois ZNIEFF de type 1
- Ne présente pas de site concerné par un arrêté préfectoral de protection de Biotope
- Ne possède pas d'Espace Naturel Sensible

*L'auto évaluation mentionne la présence d'ensembles écologiques riches en matière de milieux naturels, de faune, de flore et de zones humides mais que certains objets de la modification n°6 constituent des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.*

*J'ai relevé à ce titre notamment des dispositions concernant les plantations, la gestion des eaux de ruissellement etc.*

*La commune devra être attentive aux dispositions contenues dans le projet d'aménagement afin de contenir les impacts de cet aménagement et notamment lors de la phase travaux en veillant à ce que toutes les dispositions soient prises afin d'éviter la pollution du site par les engins de chantier (rinçage des toupies de béton, entretien des engins de chantier etc.)*

#### IV. REPONSES AUX OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT, des PPA et du PUBLIC

##### ➤ AVIS PREFET:

- Nécessité de renforcer cette OAP n°1 pour assurer la continuité immédiate avec l'agglomération des parcelles les plus à l'ouest (voir figure 1 et 2).
- La zone 1AUe doit être ouverte et aménagée en premier, afin d'assurer la continuité immédiate avec l'agglomération pour les parcelles situées les plus à l'ouest.



Figure 1: localisation de la partie ouest de la zone 1 AUe (@Géoportail)

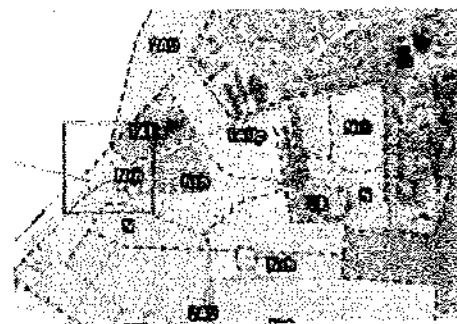


Figure 2 : la zone 1 AUe

**REPONSE DE LA COMMUNE :** la zone 1AUe sera effectivement aménagée en premier et la continuité avec l'agglomération sera bien assurée. En effet, sur ce secteur la commune souhaite porter un projet d'équipements sportifs. L'équipe de maîtrise d'œuvre pour ce projet sera désignée à l'automne 2023.

Appréciation du commissaire-enquêteur  
Je prends acte.

##### ➤ AVIS DES P.P.A

- PNR :
  - Renforcement du règlement pour améliorer la qualité environnementale du projet
  - Conforter les franges et limites intangibles à l'urbanisation
  - Vigilance sur le projet d'aménagement et le permis d'aménager pour concrétiser les objectifs de maîtrise des impacts du projet sur l'environnement

**REPONSE DE LA COMMUNE :** Comme indiqué supra, des études environnementales ont été menées et les impacts étudiés. Ces études avec le dossier de cas par cas seront annexées au permis d'aménager. La commune veille effectivement à la qualité environnementale du projet dans le cadre du permis d'aménager.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les demandes exprimées et qui sont validées par la commune permettront notamment de figer le contour de l'OAP.



- **CHAMBRE D'AGRICULTURE :**
- Signale que le rapport de présentation fait un bilan d'artificialisation alors que jusqu'en 2031 elle continue de mesurer les consommations de foncier NAF par rapport à la période de référence 2010-2021
- Dit que la parcelle AI N°1 aurait pu être intégrée dans l'OAP avec un aménagement de type espace vert sans consommation foncière ni artificialisation.

**REPONSE DE LA COMMUNE :** Compte tenu des enjeux environnementaux, de l'emprise de la parcelle la plus à l'Est, il n'a pas été souhaité l'intégrer dans l'OAP et de l'aménager en « espace vert » afin de préserver ce réservoir écologique

Appréciation du commissaire-enquêteur/  
Je partage le commentaire de la commune soucieuse de préserver le milieu naturel.

- **GMVA**
- Signale une incohérence entre la surface du projet d'aménagement de 4,8ha et l'ensemble du secteur OAP Brestivan et le Petit Plaisance.  
En fait quel est le bon chiffre, 7,18 ha ou 7,62 ha ?

**REPONSE DE LA COMMUNE :** Erreur matérielle corrigée

Appréciation du commissaire-enquêteur  
Je retiens le chiffre de 7,62 ha (4,8ha + 2,82 ha).

#### ➤ **LES INTERVENTIONS DU PUBLIC**

Elles peuvent être classées sous les rubriques suivantes :

1. Préoccupation environnementale : atteinte à la nature, aux zones humides, aux bocages notamment, et aux risques de nuisances générées durant les travaux
2. Sécurité : sécurisation des déplacements motorisés et piétonniers le long de la RD qui relie Theix à Noyal
3. Qualité de vie : la création de collectifs en créant du vis-à-vis dégradera l'intimité actuelle dans les propriétés.  
Redoute que la commune devienne le dortoir de Vannes
4. Offres de services à la population: scolaires, équipements sportifs, santé (médecins)
5. Devenir du secteur de « Trébossen »

Désignation du pétitionnaire	Dépositions	Réponses de la commune	Appréciations du commissaire enquêteur
<p>M. Mme RUAUD</p> <p>22 impasse de Brestivan</p> <p>56450 THEIX-NOYALO</p>	<p>S'interrogent sur les aménagements routiers qui seront entrepris pour ralentir les véhicules à l'entrée de Theix : giratoire, pistes cyclable, chemin piétonnier...</p>	<p>Comme l'indique l'OAP soumise à enquête publique, « depuis l'entrée de ville, la RD 7 sera aménagée pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/ vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté)</p> <p>D'un point de vue opérationnel, l'aménagement de la RD7 sur ce secteur de Plaisance est prévu avant la réalisation des logements prévu sur le secteur Sud de la RD 7</p> <p>Une liaison piétonne entre l'EHPAD et Noyal sera réalisée. La route de LANFLOY sera recalibrée et des aménagements sécuritaires au droit de la parcelle seront proposés.</p>	<p>Je partage les craintes légitimes des pétitionnaires car les conditions de déplacements exigent la réalisation d'aménagements de sécurité sur la RD.</p> <p>Les usagers circulent actuellement à des vitesses excessives qu'il convient de limiter.</p> <p>Je retiens avec satisfaction les intentions de la commune de réaliser des aménagements adaptés et destinés également aux piétons.</p>
<p>Mme Anne – Sophie LECOMTE</p> <p>6 impasse de Brestivan</p> <p>56450 THEIX-NOYALO</p>	<p>Surprise que la zone d'habitat collectif se situe désormais à l'extrémité de son terrain ce qui n'était pas le cas précédemment.</p> <p>Craint les nuisances visuelles et lumineuses ainsi qu'une dépréciation de la valeur de son habitation. Evoque à cet égard le règlement de lotissement qui imposait l'implantation des jardins à l'arrière des habitations et craint que désormais elle ne puisse en bénéficier sereinement.</p> <p>Demande que les ouvertures des collectifs ne se fassent pas en vue directe sur les parcelles.</p> <p>Demande que l'accès à l'impasse soit sécurisé.</p>	<p>La réunion de présentation du projet d'aménagement par la commune et le Groupe Giboire, aux riverains du projet, organisée à l'automne permettra de répondre aux questions relatives à l'impact du projet sur les propriétés voisines</p> <p>Ces craintes seront communiquées à l'aménageur.</p>	<p>Il me semblerait judicieux et souhaitable que le groupe GIBOIRE produise des images de synthèse afin de permettre aux riverains de visualiser, en situation réelle, l'impact du projet sur leurs habitations avec notamment la présence des collectifs.</p> <p>Il y a lieu d'informer le promoteur sur les craintes évoquées afin de lui permettre de les intégrer si possible dans la conception des ouvrages et d'éviter autant que faire se peut des vues plongeantes sur les propriétés existantes.</p> <p>La sécurisation des accès à l'impasse depuis la RD figure dans le cadre des aménagements prévus sur le plan présentant l'OAP.</p>

<p>M. VINCENT</p> <p>Riverain de l'impasse de Brestivan</p> <p>56450 THEIX-NOYALO</p>	<p>Evoque le fait que l'augmentation de la population par de la densification soit nuisible au cadre de vie et entraîne des conflits de voisinage et des désordres publics.</p> <p>Evoque les nuisances sonores, visuelle, olfactive.</p>	<p>Cette densification est nécessaire afin de ne pas consommer à outrance des espaces naturels et agricoles et s'inscrit pleinement dans les réglementations en vigueur.</p> <p>Cette densification permet de répondre à une demande d'accueil de la population, à des objectifs fixés au niveau intercommunal (SCOT).</p>	<p>Je partage la réponse apportée par la commune.</p> <p>Rien ne permet de dire que l'opération immobilière générera une augmentation des risques de conflits sur la commune.</p> <p>Je ne comprends absolument pas ce qui justifie les craintes de nuisances olfactives qui sont évoquées.</p>
<p>Anonyme</p> <p>Riveraine quartier de Brestivan</p> <p>56450 THEIX-NOYALO</p>	<p>Constate le peu de résultats d'études sur l'impact écologique des constructions pendant les travaux et après l'accueil des futurs résidents. Inquiétude concernant la disparation des zones humides et bocagères qui vont disparaître à terme.</p> <p>Septique quant au choix du constructeur peu soucieux de la préservation de la nature, il cite l'exemple de Berder.</p> <p>Interroge sur la capacité du réseau routier déjà saturé pour absorber les déplacements de 2 000 personnes supplémentaires.</p> <p>Indique que le projet vient plus en réponse à un besoin à satisfaire en logements sur Vannes où les prix de l'immobilier sont prohibitifs plutôt qu'à une réponse à la création de nouveaux emplois où ils sont peu nombreux sur la commune.</p> <p>Demande que Theix ne soit pas transformé en</p>	<p>Dans le cadre du nouveau projet d'aménagement, de nouvelles études environnementales ont été menées par le cabinet BIOTOPE (études de zones humides, faune, flore) concluant à davantage de zones humides et de secteurs à protéger d'où les 4,8 ha urbanisables en lieu et place des 40 ha prévus dans la ZAC. Face aux enjeux environnementaux, la démarche est celle de l'évitement des zones humides. A ce titre dans le cadre des demandes d'examens au cas par cas faites auprès de l'autorité environnementale (MRAE), le projet d'aménagement et le projet de modification du PLU n'ont pas été soumis à étude d'impact</p> <p>Le projet ne vise pas à accueillir 2000 personnes mais environ 400 personnes supplémentaires</p> <p>L'ambition municipale n'est pas de faire de Theix-Noyalot une cité d'ortoir bien au contraire c'est ce qui explique la dynamique culturelle et associative de la ville.</p> <p>De plus, la collectivité reste le second bassin d'emplois de l'agglomération vannetaise.</p>	<p>La commune répond à l'observation du pétitionnaire mais le public n'avait pas connaissance du document rédigé par BIOTOPE pour la saisine de la MRAE par le promoteur Giboire.</p> <p>Personnellement, après avoir pris connaissance du document cité par la commune je relève qu'un bilan exhaustif a été mené sur le site d'études singulièrement restreint par le retrait important des zones humides et des habitats protégés.</p> <p>Je relève la présence de sondages réalisés pour mesurer la perméabilité des sols dans l'emprise de l'OAP.</p> <p>L'étude révèle la nature des dispositions envisagées pour préserver le milieu naturel durant la phase des travaux.</p> <p>En effet, 170 logements ne correspondent pas à 2000 personnes. Le chiffre annoncé par la commune correspond au nombre moyen de personnes par logement.</p> <p>Le taux de chômage sur le territoire vannetais est de l'ordre de 5% ce qui signifie que ce territoire se porte bien et il conviendrait que les salariés de ce bassin d'emplois puissent trouver à se loger au plus près de leur lieux d'embauche.</p> <p>L'échelle du raisonnement se situe en zone géographique de</p>



	dortoir de Vannes.		bassin d'emplois.
--	--------------------	--	-------------------

Mme BENJAMIN Marie-Noëlle 5 chemin Dour az Vefin 56450 THEIX-NOYALO	Afin de privilégier la marche et le vélo, sollicite la création d'une liaison douce de Theix à Noyal le long de la RD afin de limiter le danger pour les piétons et les cyclistes.	Si la liaison douce entre Theix et Noyal existe bien, elle ne correspond pas aux attentes de trajets directs et rapides. Aussi, la commune prévoit l'aménagement d'un itinéraire le long de la RD7	Cette observation est pertinente. GMVA porte le projet de développer des liaisons douces sur son territoire. La commune de Theix-Noyal manifeste son intention de réaliser une véritable liaison sécurisée dédiée aux cyclistes : j'en prends acte.
Mme VALERY Isabelle 2, rue Gabriel du Goulaine 56450 THEIX-NOYALO	Ce projet est bon pour la commune car il conduit à accueillir une nouvelle jeune population. Signale la dangerosité de la RD qui relie Theix à Noyal et demande quels aménagements sont-ils prévus (trottoirs, piste cyclable)? Interroge sur les conditions d'accueil des futurs résidents : écoles, salles de sports, médecins et services. Souhaite l'organisation d'une réunion publique pour répondre à ses questions.	IDEM R-5 et R-1 Une réunion publique sur le futur projet d'aménagement est prévue à l'automne	Je relève que des aménagements devraient être entrepris pour améliorer les aménagements piétonniers actuellement impraticables lors d'épisodes pluvieux.  Il semble que les établissements scolaires et les équipements sportifs et culturels présentent des jauges suffisantes pour accueillir les futurs résidents.
Mme RUAUD Laurence 22 impasse de Brestivan	Qu'entendez-vous par résidences mobiles autorisées sur le secteur du Petit Plaisance prévu pour un projet d'équipement collectif	Le projet de ZAC prévoyait la possibilité d'accueillir de l'habitat léger, mobile type Tiny House au Nord de la RD 7. Une modification simplifiée du PLU est en cours sur ce secteur ne laissant plus la possibilité pour ce type de d'habitat. Il s'agit pour ce site d'accueillir des équipements sportifs	Je prends acte de cette décision.

## OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE

M. J.Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »	Souhaite un rdv à la permanence du 25 juillet Fait partie d'une association de Theix, les "Voisins de Trébossen" afin de défendre le site, et suite aux modifications demandées, nous voudrions connaître les conséquences dans le futur de ces modifications sur	Comme cela a déjà pu être dit et écrit à l'association, ces derniers seront informés en amont lors d'un éventuel projet sur le site de Trébossen. En l'état cette modification ne concerne en rien ce secteur de la ville.	Lors des entretiens avec quelques membres de cette association j'ai ressenti une réelle tension. Ils redoutent la préparation d'un projet en catimini. Cette association doit entendre les propose de la commune.
--	--	--	---

	l'ensemble des projets (Influences) qui ne sont peut-être pas sur la table mais seront des sujets pour plus tard.		
M. J. Christophe SURMONT Association « Les voisins de « Trébossen »	Idem en l'absence de réponse au précédent courriel		
Mme GUENEGUES Marie Thérèse Impasse de Brestivan	Comprends la nécessité pour la commune d'implanter de nouvelles zones d'habitations mais souhaite néanmoins protéger son environnement. Souhaite que les habitations ne soient pas implantées en limite de sa propriété car elle a déjà subi les désagréments de l'implantation en limite de propriété du lotissement des Consorts Lancien qui l'ont conduite à abattre 10 mètres de sa haie d'arbres plantée depuis 20 ans.... Elle estime qu'un espace vert de 5 à 10 mètres de large séparant le projet de sa limite de propriété est indispensable pour maintenir un environnement de qualité. Elle souhaite être entendue.	La réunion de présentation du projet d'aménagement par la commune et le Groupe Giboire aux riverains du projet organisé à l'automne permettra de répondre aux questions relatives à l'impact du projet sur les propriétés voisines	Sur le plan de l'COAP, je relève en partie, la présence d'une voie de desserte doublée d'un aménagement paysager. Si l'on rajoute une marge de recul par rapport à la limite séparative, les futures constructions seront relativement éloignées de cette propriété privée. Pour la partie Nord sur laquelle la liaison est absente, il conviendra d'aborder la question de l'implantation des habitations avec le promoteur.

#### COURRIERS REMIS AU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

M.Mme CHEVILLER 24 impasse de Brestivan	Surpris de la période choisie pour cette enquête publique Pourquoi la présentation du projet n'est-elle pas faite en amont de cette procédure de modification ? Signale la présence à proximité des étangs de Kernicole et de Noyal de nombreuses espèces végétales et animalières. Evoque les nuisances	La réunion de présentation du projet d'aménagement par la commune et le Groupe Giboire aux riverains du projet organisé à l'automne permettra de répondre aux questions relatives à l'impact du projet sur les propriétés voisines Cette réunion permettra également d'expliquer les études environnementales menées et les mesures d'évitement et de réduction d'impact visant à empêcher les effets dommageables prévisibles sur l'environnement qui seront prises pour ce projet.	La période choisie ne m'interpelle pas. Il n'existe aucune co-visibilité avec les étangs cités. La réunion avec le promoteur devrait permettre de lever toutes les craintes évoquées dès lors qu'il apportera les éléments de réponse déjà en partie contenues dans l'étude produite par le cabinet BIOTOPE.
--	--	--	--

	<p>engendrées par le projet sur les riverains et demande ce que fera la mairie pour les atténuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuisances sonores pendant les travaux</li> <li>- impacts visuels, quid pour les atténuer, buttes de terre, végétation, mur</li> <li>- gestion de la collecte des ordures ménagères ; locaux poubelles, emplacements...</li> </ul>		
<p>Les Amis des chemins de ronde Maison des associations 31, rue G. Le Bartz Vannes 56000</p> <p>Représentés par Mme M. Armelle ECHARD.</p>	<p>Déposition comportant 3 feuillets.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappelle la décision du TA de Rennes sur le précédent projet</li> <li>- Demande pourquoi les chiffres concernant les surfaces ne sont pas plus précis car les surfaces des parcelles concernées sont connues</li> <li>- Le projet va entraîner l'abandon du site par une faune rare et protégée.</li> <li>- Dit que les zones N seront ouvertes aux habitants de Theix en espaces publics</li> <li>- Indique que la zone humide Ouest sera amputée l'Ouest par un aménagement nouveau et à l'Est par la construction de la voie d'accès aux 170 logements</li> <li>- Considère que la précédente annulation par le TA vaut pour cette tentative d'urbaniser le secteur de Plaisance – Brestivan</li> <li>- Indique que des solutions alternatives n'impactant pas un environnement naturel sensible peuvent être trouvées à l'échelle communale ou intercommunale</li> <li>- Signale l'absence de présentation des études environnementales</li> </ul>	<p>Le projet initial de ZAC recouvrait une superficie de 40 ha, avec une densité de 28 logements/ha, pour une surface plancher de 16,95 ha. Ce projet initial a été abandonné, et l'opérateur a relancé des études environnementales et de conception en 2020-2021 pour évaluer la faisabilité d'un projet plus réduit. L'objectif était de pouvoir tout de même répondre au besoin en logements de la commune tout en visant une modération de l'artificialisation des sols.</p> <p>L'actuel projet retenu a ainsi une emprise qui s'est réduite de 88% par rapport à l'emprise de la ZAC initiale et a été revue à de multiples reprises pour limiter au maximum les impacts pressentis négatifs sur l'environnement.</p> <p>La définition du projet de lotissement a fait l'objet d'un processus itératif entre le porteur de projet, l'équipe de conception et BIOTOPE, dans le but d'éviter tout risque d'impact notable sur l'environnement. Les sensibilités relatives aux eaux souterraines et superficielles (zones humides), à la faune et au paysage (éléments arborés) ont ainsi fortement influencé le dimensionnement et la physiologie du projet proposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones humides sont totalement évitées, 1 franchissement par pont permet de longer l'extrémité de la zone humide sans l'impacter.</li> <li>• Les éléments arborés sont conservés dans leur totalité, même en bordure de voirie.</li> <li>• Les zones de reproduction ou d'alimentation d'espèces protégées sont totalement évitées.</li> <li>• L'arbre isolé est évité (classé EBC, zone de reproduction du Faucon crécerelle).</li> <li>• Les haies existantes sont exclues du domaine privé afin de les préserver durablement.</li> </ul>	<p>Nous avons pu longuement et courtoisement échanger avec madame la représentante de cette association. Les remarques pertinentes qu'elle exprime sur les questions environnementales, s'entendent en partie car elle ne disposait pas, ainsi que le public, de l'étude BIOTOPE.</p> <p>Il me semble que les observations environnementales qu'elle exprime trouve en grande partie réponse dans cette étude.</p> <p>La réduction drastique de l'emprise du projet initial fait l'objet d'une explication rationnelle en justifiant le retrait des zones humides et des zones d'habitats protégés ainsi que le rappelle la commune.</p> <p>Je retiens que le périmètre de l'OAP est parfaitement circonscrit ainsi que le demande GMVA afin de ne permettre aucun débordement du périmètre de l'OAP ultérieurement.</p> <p>J'observe que l'étude ne minimise pas les impacts du projet sur son environnement. Je relève que l'étude énonce ainsi toute une série de précautions visant à contenir les impacts sur le milieu récepteur pendant et après les travaux.</p> <p>Je partage l'idée que durant la phase des travaux qui peut les déranger, certaines populations animales quitteront le site mais pour y revenir probablement.</p> <p>Il apparaît que la commune de Theix-Noyal ne dispose d'aucun gisement foncier actuellement pour mener un projet immobilier de taille contenue et je crains que l'avenir tende davantage la situation. Je loue l'effort consenti en termes de logements sociaux qui</p>



	<p>citées page 7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'avenir, faudra-t-il construire les zones 2AU pour accueillir les futures générations alors qu'elles devraient disparaître car pas ouvertes dans les 9 ans à l'issue de l'approbation du PLU en 2018? Pourquoi maintenir cette classification périmée ?</li> <li>- Secteur 1AU, la prescription concernant les arbres de hautes tiges ne sont pas respectées</li> <li>- Faut-il sacrifier les espaces naturels de Plaisance pour y utiliser la moitié des droits à construire de Theix par rapport à la dizaine d'ha à/c du 22/08/2021</li> <li>- Est opposée au projet de modification N°6.</li> </ul>	<p>L'emprise projet permet également le maintien des continuités écologiques identifiées à l'est (entre la zone humide et les parcelles agricoles au sud) et à l'ouest (ensemble de boisement, fourrés, prairies et zones humides) ; ainsi que le maintien de terres agricoles par une consommation d'espace fortement réduite depuis le projet initial (passage d'un périmètre de projet de 40 ha à 4,8 ha). Le rapport d'étude a été soumis à l'autorité environnementale dans le cadre de l'étude de cas par cas. La MRAE n'a pas demandé d'évaluation environnementale</p> <p>Ce rapport sera annexé à la demande de permis de construire (question de la communicabilité du rapport dès lors que la MRAE a donné son avis) En ce qui concerne le maintien des zones 2 AU, effectivement, comme l'explique la note complémentaire annexée au rapport de présentation de la modification du PLU, les zones 2AU n'ont plus qu'une vocation agricole puisque dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU, ces zones n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation ou n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou d'un opérateur foncier. Aussi, une procédure d'élaboration du PLU étant menée parallèlement, les questions du passage en zone agricole ou d'une potentielle ouverture à l'urbanisation se traiteront dans ce cadre</p>	<p>progresse de 20 à30%.</p> <p>L'observation concernant les arbres de haute tige en secteur 1AU est fondée et j'entends que la commune la retienne.</p> <p>Concernant l'avis de l'association sur sa remarque concernant le sacrifice des espaces naturels de Plaisance je conviens, avec ma propre perception que les caractéristiques naturelles de ce site lui permettraient d'accepter l'intégration de l'OAP telle qu'elle est prévue, sans porter des atteintes disproportionnées à sa sensibilité environnementale.</p> <p>En toute impartialité, je relève que beaucoup de soin et d'attention sont portés sur la conduite de ce projet attendu par la commune.</p> <p>Dans le cadre de l'application du Zéro Artificialisation Nette, une enveloppe de 426 ha, a été attribuée à Golfe du Morbihan Vanues Agglomération. Il est probable que la répartition entre les communes s'annonce pour le moins tendue.</p>
--	---	---	--

### ➤ REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Quelles seront les dispositions retenues pour la gestion des eaux pluviales sur le site afin de limiter les volumes de rejet dans le milieu récepteur ?

**REPONSE DE LA COMMUNE :** Le projet d'aménagement comprend une gestion intégrée des eaux pluviales. En effet, cela doit permettre de maintenir l'alimentation de la zone humide, tout en préservant le milieu aquatique récepteur des impacts qualitatifs et quantitatifs de l'urbanisation.

Le plan de composition a été conçu pour permettre une collecte et un transfert sécurisé des eaux pluviales en surface via des caniveaux et noues. Cela permet de créer des noues d'infiltration de faible profondeur, situées en bordure de zone humide, permettant l'alimentation souterraine et la surverse aérienne vers celle-ci.

De plus, chaque lot individuel ou collectif participera en gérant par infiltration à la source la pluie décennale. Cela correspond aussi à la demande du zonage pluviale de l'intercommunalité Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.

Enfin, le bassin versant nord-est du projet n'étant pas dirigé vers la zone humide centrale, ses eaux seront envoyées vers le bassin de rétention existant situé dans la zone humide préservée à l'est du hameau de Brestivan. Ce bassin de rétention a été autorisé au titre de la loi sur l'eau en 2019.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

Il conviendra probablement de densifier les études de sols afin de s'assurer que les dispositions d'infiltration des eaux pluviales soient réalistes. Il me semblerait opportun que les écoulements à ciel ouvert des eaux pluviales puissent être pris en compte comme des éléments d'animation dans le plan d'aménagement.

Je relève les dispositions prévues contribuent à préserver la qualité des eaux dans le milieu récepteur.

- La STEP dispose-t-elle d'une réserve de capacité suffisante pour traiter les apports d'eaux usées?

**REPONSE DE LA COMMUNE** : L'extension et la modernisation de la station du Saindo porte la capacité de la station de 17 000 équivalent-habitants (EH) à 27 000 EH, dans le but d'accompagner le développement de la commune sur 30 ans.

La STEP du Saindo est en capacité de traiter les eaux usées produites par l'accueil des nouveaux habitants (elle reçoit actuellement 19 314 EH, source : sandre.eaufrance.fr, novembre 2021).

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

Je prends acte. Si le dimensionnement de l'ouvrage est satisfaisant il convient que les rendements épuratoires le soit également.

- La sécurisation des déplacements doux en bordure de la RD (piétonnier et 2 roues) doit impérativement être prise en compte en direction du bourg notamment et préalablement à l'installation des futurs occupants. Qui assurera la maîtrise d'ouvrage ?

**REPONSE DE LA COMMUNE** : - Comme l'indique l'OAP soumise à enquête publique, « depuis l'entrée de ville, la RD 7 sera aménagée pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/ vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté)

D'un point de vue opérationnel, l'aménagement de la RD7 sur ce secteur de Plaisance est prévu avant le lancement d l'opération de logements sur le secteur Sud de la RD 7

Si la liaison piétonne et cycle entre Theix et Noyalò existe bien, elle ne correspond pas aux attentes de trajets directs et rapides. Aussi, la commune prévoit l'aménagement d'un itinéraire le long de la RD7.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

Je retiens cette décision et la réalisation des travaux avant la livraison des premières constructions car c'est très important.

- Quelles dispositions éventuelles seront mises en œuvre pour prioriser l'accès aux primo accédants au détriment de l'accueil de nouveaux retraités aisés ?

**REPONSE DE LA COMMUNE** : La commune travaille avec l'aménageur pour étudier dans quelles mesures des lots peuvent être attribués aux primo accédants.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

Il serait intéressant de communiquer sur ce sujet mais au-delà de cette question il appartiendra à la commune de mettre en place des critères de sélection pour faire le choix.

- Quelles dispositions pensez-vous exiger pour veiller à l'atténuation de l'impact visuel des collectifs sur les jardins des habitations résidentielles de l'impasse de Brestivan ? Le projet de règlement prévoit une hauteur de 13m au faitage, sera-t-il envisageable de moduler la hauteur du collectif côté Est afin de limiter l'impact sur les propriétés privées voisines et de réduire la monotonie des bâtiments.

**REPONSE DE LA COMMUNE** : les Collectifs sont prévus en R+2+Attique. Les attiques viendront animer les collectifs qui s'inscriront dans la pente naturelle du site.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je prends acte.

Pour prendre en compte la crainte des riverains qui redoutent les vues plongeantes des résidents des collectifs sur leurs propriétés il conviendra à la commune d'être attentive lors du dépôt du permis de construire.

- Comment se déroulera la collecte sélective des ordures ménagères sur ce site ?

**REPONSE DE LA COMMUNE** : dans le cadre du projet opérationnel, GMVA impose la Collecte de porte à porte complétée par des aires de présentation

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je prends acte, mais le porte à porte me semble coûteux et source de bruit.

- Un aménagement d'arrêt de bus sera-t-il intégré dans l'aménagement prévu en bordure de la RD pour sécuriser les usagers, dont les plus jeunes ?

**REPONSE DE LA COMMUNE** : la RD 7 sera réaménagée au niveau du projet comme une entrée de ville afin d'apaiser la circulation et sécuriser les piétons. La réalisation d'un nouvel arrêt de bus à cet endroit est nécessaire au regard de l'accueil de la nouvelle population et sera travaillé avec GMVA.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je retiens cette décision

- Eclairage public : Avez-vous des exigences sur la production d'énergie renouvelable pour alimenter le réseau ?

La commune demandera à l'aménageur de prévoir un éclairage à faible consommation type Led

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je retiens cette décision à laquelle pourrait être associée une temporisation.

- Avez-vous prévu une réunion d'information avec la population pour lui présenter le moment venu le projet d'aménagement agrémenté d'images de synthèse pour en faciliter la compréhension ?

**REPONSE DE LA COMMUNE** :

Le projet sera présenté aux riverains et ensuite à la population à l'automne.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Intervention indispensable qui devra faire l'objet d'une large information.

- Au regard de la loi SRU, la commune est carencée avec 12,8% de logements sociaux ; dans le budget prévisionnel de fonctionnement pour 2023 je lis qu'il manque 285 logements au 1er janvier 2021. La situation s'est-elle améliorée depuis cette date et d'autres opérations immobilières sont-elles prévues pour combler ce déficit en toute ou partie ?

**REPONSE DE LA COMMUNE** : Sur la commune, la part des logements sociaux représente 12,8% des résidences principales. L'objectif des 20 % fixé n'est donc pas atteint. Aussi, compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, la commune souhaite conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.



Les 2 opérations d'aménagement majeures pour la commune sont l'opération sur le secteur de Plaisance avec le groupe GBOIRE en lieu et place de la ZAC sur l'emprise foncière de 4,8 ha prévoyant 170 logements dont 51 logements sociaux et le projet de requalification du centre-ville prévoyant 190 logements dont 46 logements sociaux

Parallèlement un programme de construction de 18 logements sociaux réalisé par Morbihan Habitat, rue de la Grée du Loc à Noyal et une opération privée rue du Moustoir où 9 logements à vocation sociale seront réalisés.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je constate que la commune s'inscrit activement dans une logique de rattrapage.

Le passage de 20 à 30 % de logements sociaux est un bon indicateur.

## V. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

La rédaction de mes conclusions sur ce projet me conduit à revenir sur le contexte général dans lequel s'inscrit le projet de modification n°6 du PLU car il réunit une somme d'éléments que j'estime indispensables à la construction de mon avis.

Il n'y a pas de discussion sur le fait que la commune de Theix-Noyal connaît une réelle attractivité du fait de sa situation géographique privilégiée aux portes de Vannes et de sa proximité immédiate avec le Golfe du Morbihan qui lui offre un cadre de vie remarquable.

Depuis le passage à 2X2 voies de la RN165 en 1975, la population est passée de 1600 habitants en 1960, à 4 435 habitants en 1990 et désormais à plus de 8 100 aujourd'hui. Cette situation s'accompagne corrélativement d'un pressant besoin de nouveaux logements dont des logements sociaux pour accueillir ces nouvelles familles.

A cet égard, je relève que le programme local de l'habitat (PLH), adopté en juin 2019 en conseil communautaire de Golfe du Morbihan Vannes agglomération, prévoit la construction de 10 000 logements neufs d'ici à 2024, dont 70 logements annuellement sur la commune de Theix-Noyal, ce qui représente, et ce n'est pas rien, 420 logements sur la période 2019-2024 du PLH !

J'observe également que comparativement aux projections établies, les 34 communes appartenant à Vannes agglomération affichent un important retard dans la production de logements sociaux avec une réalisation de moins de 40% des objectifs affichés. Pour mémoire, le PLH fixe à 21 unités le nombre de logements locatifs sociaux annuellement pour la commune de Theix-Noyal soit **126 durant sa durée et 276 unités dans le cadre du rattrapage loi SRU en 2025**. Pour information, elle n'a seulement construit que douze logements sociaux en trois ans dont aucun sur la période 2021/2021.

La commune de Theix-Noyal se trouve ainsi carencée et donc pénalisée financièrement par l'Etat au titre de l'application de la loi SRU qui impose 20% de logements sociaux. Pour information, en consultant les orientations du budget de fonctionnement pour la commune en 2023 je lis que *.../...La commune de Theix-Noyal est en situation de carence au regard de l'article 55 de la loi SRU (285 logements manquants au 1er janvier 2021). Compte tenu de ce niveau de carence, le risque de pénalité pour l'année 2023 est estimé à 58 K€. Le paiement de ces pénalités n'exonère pas la commune de l'obligation de construire des logements sociaux. Ainsi, la peine est double : la commune déficitaire est non seulement redevable de ce prélèvement annuel, mais elle est aussi soumise à un rythme de rattrapage de logements manquants.*

Le projet de modification du PLU conduit à retenir la réalisation, sur le site de Brestivan, **de 30% de logements sociaux** (contre 20% fixés par la loi) sur le programme immobilier qui compte 170 logements, ce qui représente 51 unités au lieu de 34. Je relève l'effort très important consenti pour rattraper le retard accumulé au fil des années précédentes.

En interrogeant les élus locaux, ils m'apprennent que Theix-Noyal ne dispose pas, dans l'immédiat, d'autre gisement pour engager, en densification, un nouveau programme immobilier. Il convient désormais d'attendre la répartition laborieuse des 426 ha (horizon 2031) qui sera opérée par GMVA dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette.

La situation des besoins en logement pour les personnes âgées m'interpelle également car leur augmentation est évaluée à + 180% à l'horizon 2040 sur le pays de Vannes. La commune de Theix-Noyal n'échappera pas à cette situation et devra s'engager pour permettre le maintien à domicile de cette tranche de population dans de nouveaux lieux de vie situés de préférence dans le centre bourg pour faciliter les accès aux services à la personne compte tenu de leur handicap lié à la vieillesse. Questionné sur ce point, monsieur le maire m'a fait part d'un programme qu'il conduit dans le centre bourg et qui répondra à quelques demandes.

Je rappelle que fin 2022, le taux de chômage sur le bassin de Vannes était de 5,4 %. Ce qui représente quasiment le plein-emploi sachant que les perspectives pour 2023 étaient bonnes avec 12 286 intentions d'embauches, La conséquence de cette situation conduit Theix-Noyal à participer conjointement avec les autres communes du secteur vannetais à la production de logements pour accompagner l'évolution significative de la création d'entreprises.

Je relève la très faible vacance de logements sur la commune qui se situe à environ 5%, ce qui traduit clairement la forte tension du marché immobilier et les difficultés pour se loger près des lieux d'emplois.

Force est de constater que l'accession à la propriété sur la commune est quasiment interdite aux primo-accédants tant le coût de l'immobilier est élevé et doublé par des taux d'intérêts qui ne cessent d'augmenter et qui écartent de jeunes foyers.

L'état du bâti au cœur de l'agglomération ne permet pas d'imaginer des actions de densification car il s'agit essentiellement de pavillons individuels bien entretenus et inaccessibles financièrement.

**Compte tenu de tout ceci, je retiens que la commune de Theix-Noyal doit impérativement réaliser un nouveau programme d'habitations en densification et sans porter atteinte aux activités agricoles.**

Concernant le projet de modification n°6 du PLU, je relève tout d'abord qu'aucun des différents services consultés n'exprime d'hostilité au projet sous forme d'opposition ou de réserve :

- Le Préfet émet des recommandations pour veiller à la continuité avec l'agglomération
- Vannes – Agglo attend que la commune renforce le règlement pour améliorer la qualité environnementale du projet, conforte les franges et limites intangibles à l'urbanisation et soit vigilante sur la définition du projet d'aménagement pour concrétiser l'atteinte des objectifs de maîtrise des impacts du projet sur l'environnement.
- La chambre d'agriculture, toujours vigilante, relève que le projet ne modifie pas la consommation foncière agricole.

De la part de la population et des résidents de l'impasse de Brestivan, il n'y a pas de farouche opposition au projet seulement des craintes sur la dégradation de leur environnement immédiat. Ainsi, lors des échanges ou de leurs dépositions, les riverains expriment leur préoccupation sur la disparition totale ou partielle de la perception de l'espace dégagé à l'Ouest dont ils bénéficient et des risques de nuisances induits par la réalisation de ce nouveau parc de logements. Avec courtoisie, je dirai que cette attitude compréhensible est proche du syndrome NIMBY qui désigne l'attitude d'un groupe de personnes qui refusent l'implantation dans leur environnement proche d'une infrastructure mais qui ne sont pas nécessairement hostiles à l'infrastructure en tant que telle mais n'acceptent pas que celle-ci puisse modifier leur environnement (désagréments d'ordre environnemental, social ou encore esthétique. Cette réaction me paraît naturelle et je leur ai expliqué qu'ils n'étaient pas les dépositaires de cet espace.

Les nombreuses observations environnementales émises par l'association des Amis des Chemins de Ronde peuvent être entendues dès lors que l'étude BIOTOPE ne pouvait leur être communiquée car produite par Giboire à destination de la MRAe dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas du projet immobilier de Plaisance sur la commune de Theix-Noyal. Les raisons de l'opposition exprimée sur le projet peuvent sembler moins fondées.

Après deux visites sur le terrain, je constate l'absence de co-visibilité avec la mer (à plus de 1,4 km) et avec les étangs de Noyal et de Kernicole. Le site me semble banal en offrant un caractère agricole abandonné qui s'inscrit sur un relief homogène à pente douce naturellement exposé au vent d'Ouest.

Certes, il existe un habitat sauvage car j'ai observé, un matin de belle heure, la présence de deux chevreuils à environ 200m à vol d'oiseau des premières habitations; selon la fédération de chasse, leur population y est abondante.

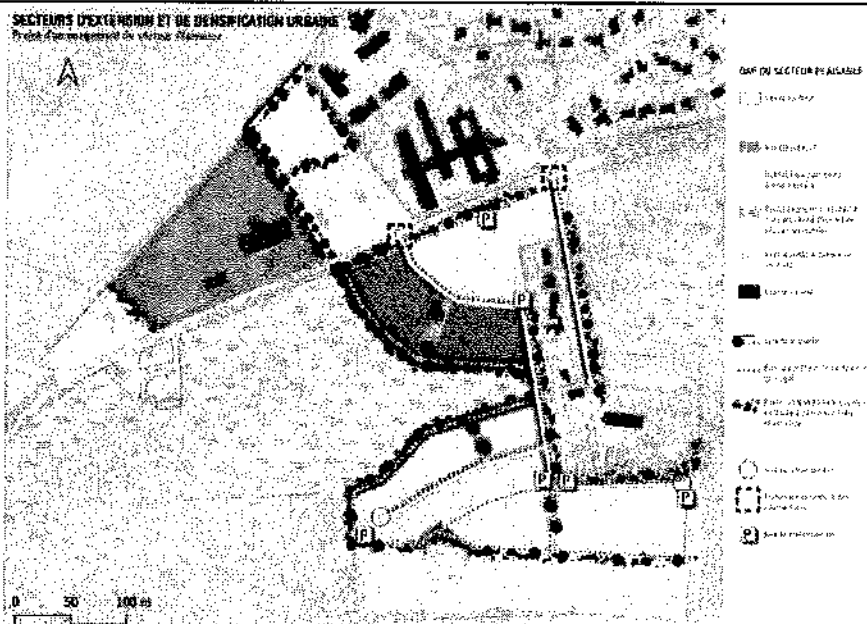
Je relève que les dispositions de la loi littoral sont respectées, notamment au regard de l'article L.121-8 du CU sur les extensions de l'urbanisation en continuité d'une agglomération ou d'un village existant.

Le site est en dehors des espaces proches du rivage.

Pour mémoire, le SCoT de Golfe Morbihan Vannes Agglomération identifie le bourg de Theix-Noyal comme agglomération, conformément aux articles L.121-3 et L.121-8 du Code de l'Urbanisme et les parcelles du projet de Brestivan sont localisées en continuité de l'agglomération existante par ailleurs identifiées au SCoT.

Les études environnementales conduisent à une restriction drastique de l'enveloppe à bâtir de 88%.

J'observe que sur le plan de composition prévoit des dispositions permettant d'éviter une proximité pesante avec les futures constructions. Ainsi l'aménagement de la voirie doublée d'un cheminement doux paysager adossé à une marge de recul pour l'implantation des constructions devraient assurer en partie l'occultation des futurs logements.



Je relève que la modification n°6 génère des mesures de réduction sur des impacts présents dans le PLU en vigueur tel que l'ajout d'orientation en faveur de bâtiments compact et de respect des principes bioclimatiques qui doivent conduire à une réduction des besoins énergétiques du secteur résidentiel.

La création de haies et autres éléments paysagers participeront au retour d'oiseaux qui y établiront leur nouvel habitat.

En croisant les volontés municipales et celles de l'aménageur, ce projet immobilier pourrait permettre de développer un parcours résidentiel à quelques jeunes futurs foyers mais faudrait-il pour cela une adhésion collective pour l'entreprendre. Je cite pour mémoire les fameuses « 70 000 Chalandonnettes » (du nom du ministre de l'Équipement et du Logement Chalandon) construites en France qui ont permis à tant de jeunes couples aux revenus modestes de s'installer (Betton au Nord de Rennes dans les années 70/75).

J'invite la commune à faire preuve d'exigence quant aux aménagements destinés aux logements collectifs en interdisant notamment les espaces communs pour les vélos et poussettes notamment.

Le secteur de Brestivan dispose de la totalité des réseaux publics susceptibles de répondre aux besoins des futures implantations collectives et individuelles. Le projet ne souffre donc d'aucune réserve quant à la capacité des réseaux publics.

Le projet contribuera à l'augmentation des déplacements motorisés. A ce sujet, force est de constater qu'aux heures de pointe du matin et du soir notamment les axes de circulation rayonnant autour de Vannes sont congestionnés par manque d'alternative à la voiture car l'offre en termes de moyens de déplacements demeure réduite.

Je relève que l'engagement pris par GMVA de travailler au développement de déplacements doux pourrait à terme participer à l'amélioration des conditions de circulation sur les principaux axes de circulation. Il demeurera toutefois la question de la maîtrise d'ouvrage et de la prise en charge financières des opérations à engager.

Les transports en commun desservent le site de Brestivan, il convient cependant que la fréquence des passages de bus et le tarif soient ensuite déterminants pour encourager la population à les fréquenter assidument.

Je relève le projet de réalisation des travaux d'aménagement de voirie indispensables pour sécuriser les accès au site et à l'impasse de Brestivan depuis la RD fréquentée par des usagers roulant à vitesse relativement élevée et inadaptée aux caractéristiques géométriques réduites de la route.

La modification du périmètre de l'OAP se traduit par une évolution du zonage en créant un secteur spécifique 1 AUp (p comme Plaisance).

Les modifications effectuées au sein du règlement écrit résultent de la dénomination de la zone 1AUz.

Les mises à jour du règlement écrit induites par ce zonage n'appellent pas de commentaires particuliers car bien adaptées.

Il m'apparaît que les objectifs de densification envisagés sur le secteur de Petit Plaisance – Brestivan répondent au triptyque : démarche environnementale, qualité de la forme urbaine et approche sociale :



**Démarche environnementale :**

- le projet limite considérablement l'artificialisation des sols et témoigne corrélativement d'un souci de préserver les habitats et espèces à enjeux
- Il prévoit de développer une gestion intégrée des eaux pluviales par un système d'infiltration à la parcelle et de noues de rétention/infiltration parfaitement intégrées au projet paysager. A cet égard, il conviendra de s'assurer que la nature du sol le permet
- Des mesures renforçant l'intégration environnementale du projet sont prévues par la création d'un pont pour la voie d'accès en franchissement de l'extrémité d'une zone humide pour éviter tout impact, ainsi que la pose de ganivelles entre les limites du projet et les zones humides
- Balisage des zones sensibles en périphérie du chantier pour éviter toute dégradation pendant les travaux
- Mise en place d'un chantier respectueux de l'environnement (traitement des nuisances, pollutions, déchets...)
- **Qualité des formes urbaines**  
Le parti retenu pour l'aménagement des 4,8 ha de l'OAP devrait permettre d'obtenir une qualité urbaine, architecturale harmonieuse et paysagère satisfaisante par l'organisation des nouveaux espaces à créer. Le plan d'aménagement devra présenter une composition hiérarchique des voies selon leur destination. La volumétrie retenue pour les collectifs associée à la pente douce naturelle du terrain devrait en faire un rendu homogène limitant les impacts visuels pour les autres riverains.

**Démarche sociale**

Il doit permettre l'accès au logement à des nouveaux foyers modestes s'installant sur la commune et qui participeront à son rayonnement et son dynamisme à travers les établissements scolaires les clubs sportifs etc.

**A la lecture de l'étude détaillée produite par BIOTOPE, je suis intimement convaincu, et ce en toute impartialité, que le projet de modification n°6 de la commune de THEIX-NOYALO ne porte pas d'atteinte préjudiciable à son environnement et à la biodiversité qui le compose.**

**Les réponses apportées par la commune traduisent une objective et sincère volonté de réussir ce projet qui lui est aujourd'hui nécessaire pour satisfaire la création de nouveaux logements dont certains destinés au logement locatif social.**

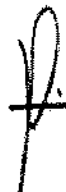
**Parfaitement neutre, je n'apporte aucune appréciation sur le contexte commercial susceptible de lier la commune et le promoteur.**

**Je considère que certaines observations méritent d'être examinées lors de l'étude du permis d'aménager afin de considérer notamment les inévitables impacts visuels du projet immobilier sur les propriétés riveraines ; c'est la raison pour laquelle je n'émet ni réserve ni recommandation à ce stade.**

**En toute neutralité, j'émet un avis favorable au projet de modification n°6 de la commune de THEIX-NOYALO.**

Fait à Moustoir-Ac le 22 août 2023

Le commissaire-enquêteur



Jean-Paul BOLEAT

• Notice de présentation



# MODIFICATION n°6 DU PLU

Commune de Theix-Noyalou

Elaboration du P.L.U. : approuvée le 27/09/2010

Modification n°1 : approuvée le 14/12/2015

Modification n°2 simplifiée : approuvée le 17/10/2016

Modification n°3 : approuvée le 17/09/2018

Modification n°4 : approuvée le 27/01/2020

Modification n°6 : approuvée le 21/09/2023

# SOMMAIRE

<b>ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>3</b>
A. PREAMBULE .....	3
B. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION .....	7
C. CHOIX DE LA PROCEDURE .....	8
D. LE CALENDRIER ET LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....	9
E. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION .....	11
<b>PRESENTATION DES MODIFICATION APORTEES AU PLU</b> .....	<b>12</b>
A. LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION .....	12
1) <i>Justification du respect des disposition de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme</i> .....	12
2) <i>Les enjeux et objectifs d'accueil de la population par la commune (au regard du SCOT et du PLH de GMVA)</i> .....	13
3) <i>Les intentions du projet</i> .....	14
B. MODIFICATION DE L'OAP DE BRESTIVAN .....	19
1) <i>Contenu de l'OAP</i> .....	19
2) <i>Justification des évolutions apportées à l'OAP</i> .....	19
3) <i>Présentation des évolutions apportées à l'OAP</i> .....	20
F. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	24
1) <i>Exposé et justifications de l'ensemble des modifications du règlement graphique</i> .....	24
2) <i>la zone 1AUz vers un zonage 1AUp</i> .....	26
3) <i>L'élargissement des zones Nzh existantes</i> .....	26
G. MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL .....	28
1) <i>Changement de dénomination pour le secteur 1AUz avec la création d'un secteur 1AUp</i> .....	28
2) <i>Exposé des modifications effectuées au sein du règlement écrit</i> .....	28
H. MODIFICATION DES ANNEXES DU PLU.....	40
I. LE RESPECT DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES DE LA LOI LITTORAL .....	41
1) <i>Le respect des coupures d'urbanisation (article L.121-22 du Code de l'Urbanisme)</i> .....	41
2) <i>Le principe de continuité de l'urbanisation (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme)</i> .....	42
3) <i>L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (article L.121-13 du Code de l'Urbanisme)</i> .....	43
4) <i>Le respect des espaces naturels remarquables (article L.121-23 du Code de l'Urbanisme)</i> .....	45
5) <i>Les espaces boisés significatifs (article L.121-27 du Code de l'Urbanisme)</i> .....	46
<b>EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>47</b>



# ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

## A. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui régit l'occupation des sols. Il détermine les règles de constructions applicables sur l'ensemble du territoire communal en identifiant les éléments de paysages, espaces verts, patrimoine, les diverses servitudes, ...

Il s'agit également d'un document de synthèse des choix d'aménagement et de développement de la commune :

- un outil de mise en cohérence des politiques locales : urbanisme, habitat, mobilité, environnement, ... ;
- un outil de planification et de prospective qui prévoit et organise le développement de la commune
- un outil de protection et de mise en valeur du territoire qui prend en compte les enjeux liés à l'environnement agricole, naturel et urbain et assure leur valorisation et/ou leur protection réglementaire ;
- un outil de réglementation de l'usage et de l'occupation des sols (instruction des autorisations d'urbanisme) : il concerne toutes les parcelles, qu'elles soient privées ou publiques.

Le PLU est constitué de différentes pièces dont certaines ont un caractère réglementaire et opposable au tiers lors des demandes d'autorisation d'urbanisme : toutes les constructions, installations ou aménagement doivent être conformes aux dispositions instituées par le règlement, ou compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes d'aménagement de quartiers ou secteurs d'extension urbaine, et les orientations en matière d'environnement.

Le règlement (écrit et graphique) détaille les dispositions d'urbanisme et les possibilités de construction sur le territoire, préalablement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Ces trois pièces doivent être lues de manière simultanée pour appréhender avec précisions l'ensemble des droits à construire applicables à une parcelle.



Le rapport de présentation dresse un état des lieux de la situation existante et des perspectives d'évolution. Il explique et justifie les choix réalisés dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire pour les 10 à 12 années à venir.

Les annexes regroupent des informations relatives à l'occupations des sols (servitudes d'utilité publique, zonage d'assainissement, pollution des sols...).

Le rapport de présentation et le PADD ne sont pas directement opposables pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Ils permettent de détailler les choix ayant conduit à l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme et synthétiser les informations permettant de comprendre l'application du présent document.

Le PLU n'est pas un document figé dans le temps, mais un processus continu qui doit accompagner l'évolution du territoire en tenant compte des mouvements démographiques, économiques ou environnementaux.

Ces évolutions, prises en compte au travers de procédures de modification (simplifiée ou de droit commun), permettent d'ajuster et d'adapter le document d'urbanisme dans le respect de ses orientations fondamentales définies, notamment, par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les procédures de modification sont habituellement destinées, selon les besoins identifiés à :

- accompagner le développement du territoire par l'ouverture à l'urbanisation de zones destinées à l'accueil de nouveaux habitants, de locaux d'activités (commerces, services, industrie...) ou d'équipements ;
- traduire les nouveaux projets dans un processus itératif avec les procédures opérationnelles associées, au travers notamment de règlement ou d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques ;
- intégrer les évolutions des politiques publiques ;
- ajuster les règles du document suite à des retours d'expérience sur sa mise en œuvre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...).

Depuis son approbation le 27 septembre 2010, le PLU de Theix a été modifié à 4 reprises. La nouvelle modification prescrite par arrêté en date du 5 septembre 2022 s'inscrit dans la continuité des modifications apportées jusqu'à présent. Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il s'agit pour la commune de mettre en cohérence son PLU au regard du projet d'aménagement qu'elle souhaite mettre en œuvre sur le secteur de Brestivan à la suite de l'abandon de la ZAC de Brestivan. Pour rappel, par une délibération en date du 25 avril 2016, le Conseil Municipal de la Commune de THEIX-NOYALO avait décidé d'approuver le dossier de création d'une ZAC, dite « de BRESTIVAN » (opération d'environ 40 ha, située à l'ouest du centre de ville et qui prévoyait notamment la réalisation d'environ 1000 logements). Le dossier de réalisation avait été approuvé le 25 juin 2018.





*Situation géographique des lieux-dits de Plaisance et Brestvan sur la commune de Theix Noyal*

A ce titre, le PLU avait été adapté pour être compatible et permettre la réalisation du projet de ZAC par la procédure de modification n°3 du PLU approuvée en conseil municipal le 17 septembre 2018.

Par arrêté en date du 3 mai 2018, le préfet du Morbihan avait délivré à la commune de THEIX-NOYALO une autorisation environnementale unique valant dossier Loi sur l'eau et dérogation « espèces protégées ». Cet arrêté préfectoral a été contesté auprès du tribunal administratif de Rennes le 10 septembre 2018.

Par jugement rendu le 16 juillet 2020 (n° 1804332), le tribunal administratif de Rennes a annulé l'arrêté préfectoral du 3 mai 2018 portant autorisation environnementale unique en retenant deux moyens :

- Absence d'habilitation du maire de la commune par le conseil municipal pour déposer auprès des services préfectoraux la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et de dérogation à l'atteinte aux espèces protégées, ayant eu pour conséquence de vicier la procédure de délivrance de l'arrêté préfectoral ;
- Absence de raisons impératives d'intérêt public majeur justifiant le projet et absence de preuve de l'absence de solution alternative satisfaisante à l'échelle du territoire intercommunal.

Ainsi, l'annulation de l'autorisation environnementale unique étant de nature à rendre plus difficile la mise en œuvre de la ZAC créée, la commune a souhaité en commun accord avec l'aménageur, y mettre fin.

## B. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION

Toutefois la commune a souhaité maintenir un projet d'aménagement sur ce secteur de Brestivan afin d'apporter une offre de logements tenant compte de toutes les contraintes environnementales présentes sur la partie de la zone classée 1AUz localisée au Sud de la route de Noyalo.

Ainsi des études environnementales ont été réalisées afin de délimiter les secteurs à enjeux. Le parti pris au regard du jugement du tribunal administratif de Rennes étant de réaliser un projet sans porter atteintes aux secteurs présentant une sensibilité écologique avérée notamment les zones humides.

La commune souhaite réduire l'emprise du projet à la partie de la zone 1AUz du PLU, localisée au Sud de la route de Noyalo, puis ajuster ce périmètre en évitant les éléments d'intérêts écologique (évitement des espaces de biodiversité et création de corridor écologique).

Les études environnementales ont amené à définir sur cette zone 1AUz un périmètre urbanisable d'environ 4,8 ha (directement au sud de la route de Noyalo), le reste étant préservé en raison de la présence de zones humides ou de la nécessité de conserver des espaces à protéger.

Dès lors, le plan local d'urbanisme en vigueur et modifié le 17 septembre 2018 pour permettre la réalisation de la ZAC de Brestivan, doit être à nouveau modifié pour tenir compte de ces études et répondre au mieux aux nouvelles orientations du projet sur le secteur de Brestivan.

Ainsi la modification n°6 poursuivra les objectifs suivants :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Secteur d'extension et de densification urbaine Brestivan / Le Petit Plaisance ;
- Réduire la surface 1AU sur ce secteur et augmenter la zone Nzh et zone N ;
- Ajuster le règlement graphique et écrit 1AUz dans sa désignation en cohérence avec le futur projet d'aménagement prévu sur Brestivan.

## C. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le projet de modification du PLU reste en cohérence avec les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne vient pas en changer les orientations. Cette modification s'inscrit dans :

**L'AXE N°1- PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN**, qui développe les orientations suivantes :

- prévoir de limiter les extensions urbaines, favoriser une densification raisonnée et assurant un renouvellement de la ville sur elle-même. Dans ce cadre, le PADD permet l'extension de l'urbanisation vers le Sud-Ouest dans le secteur de Brestivan.
- prévoir des logements de qualité pour tous, à savoir, favoriser dans le cadre des opérations d'ensemble un bon équilibre accession à la propriété/logements locatifs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs à des opérations d'ensemble.

**L'AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, URBAINS ET AGRICOLES**

- Valoriser, protéger et recomposer le paysage dans un souci de préservation ou d'amélioration de la qualité de l'eau, et de préservation des paysages et des milieux sensibles. S'impose ainsi, la nécessité d'un classement en espace naturel des cours d'eau et de leurs abords, des prairies et bois humides caractérisés, des milieux de landes caractérisés, des boisements dès lors qu'ils jouent un rôle significatif dans le paysage et des trames bocagères majeures à préserver.

Aussi la modification du PLU engagée ne vient pas remettre en cause les orientations du PADD puisqu'elle prévoit conformément aux orientations définies dans ce document, une extension de l'urbanisation, au Sud-Ouest de l'agglomération de Theix, avec un périmètre fortement réduit d'environ 4,8 hectares par rapport au périmètre initial. Le projet envisagé programme la réalisation de logements individuels et collectifs en accession libre et en locatif social. Cette modification vient aussi largement conforter et préserver les espaces naturels en répertoriant les zones humides et en leur apportant un zonage adapté au règlement graphique du PLU.

La procédure en cours ne vient ni réduire un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Le secteur concerné par la présente modification du PLU est déjà classé en 1AU au plan local d'urbanisme en vigueur. Cette modification vient au contraire réduire la zone 1AU et augmenter la surface des zones naturelles. La procédure n'a pas pour effet non plus de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance ou de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ni d'induire de graves risques de nuisance. A ce titre, il convient de se référer à l'étude cas par cas jointe au dossier et qui a pour but d'évaluer ces incidences, la notice de présentation en synthétise les principales conclusions en dernière partie.

Cette modification du PLU ne vient pas par ailleurs ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser dont l'ouverture est conditionnée à un renforcement ou à la desserte par les réseaux (article R.151-20 du code de l'urbanisme). La présente procédure d'évolution du PLU ne modifie pas le périmètre de la zone 2AU située au Sud-Ouest sur le secteur de Brestivan, elle vient même supprimer les orientations d'aménagement prévues sur ces emprises et y délimiter des zones naturelles pour y préserver les zones humides récemment inventoriées.



Dès lors cette adaptation du PLU s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification dite « de droit commun » du document d'urbanisme et non de la révision.

## D. LE CALENDRIER ET LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Est détaillée ci-dessous le planning et le déroulé de la modification n°6 du PLU de Theix. **Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure.**

### 1 - Le lancement de la procédure

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et les objectifs poursuivis par arrêté. La délibération du conseil municipal n'est pas obligatoire dans le cas de cette procédure.

### 2 - La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique<sup>1</sup>

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme et R.333-14 du code de l'environnement, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- L'Etat.
- L'établissement Public de Coopération Intercommunal chargé de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
- L'organisme chargé de l'élaboration et du suivi du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- L'organisme de gestion du PNR Golfe du Morbihan.
- La section régionale de la conchyliculture.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

---

<sup>1</sup> Au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme la procédure de modification ne nécessite pas la mise en œuvre d'une concertation préalable avec la population, celle-ci reste facultative.

De même, en application des articles L.104-6 et R.104-23 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est consultée sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme. Celle-ci formule un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document dans les trois mois suivant la date de sa saisine (article R.104-25)<sup>2</sup>.

### **3 - L'enquête publique**

Le Maire prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique et publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). De même, un affichage réglementaire doit être effectué.

L'enquête est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

### **4 - L'approbation de la modification**

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête, est approuvé par délibération du Conseil Municipal. Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, celle-ci devra justifier l'ouverture à l'urbanisation de la (ou des) zone(s) concernée(s). La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

Par délibération en date du **28 juin 2023**, le conseil municipal a décidé de ne pas soumettre le projet de modification n°6 du PLU à évaluation environnementale suite à la réalisation d'une auto-évaluation et a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme (Article R.104-33 du code de l'urbanisme).

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu du plan local d'urbanisme adopté le 27 septembre 2010. Il constitue le rapport de présentation de la 6<sup>ème</sup> modification du PLU de Theix. Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme qui dispose « qu'en cas de modification, [...] le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».

---

<sup>2</sup> Au titre de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n°6 du PLU de Theix n'est pas soumise d'office à évaluation environnementale et fait l'objet d'un dossier d'auto-évaluation de la procédure (dit examen au cas par cas « ad hoc ») et d'une saisine de l'autorité environnementale pour avis conforme sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Le dossier d'auto-évaluation est joint au dossier de la modification n°6 du PLU.

## E. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- La présente notice complémentaire au Rapport de Présentation du PLU en vigueur qui expose les motifs des changements apportés par la modification ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée portant sur le site de Brestivan et traduisant les nouveaux principes d'aménagement ;
- Le règlement d'urbanisme modifié, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser l'opération et ses composantes et rendre possible sa réalisation ;
- Le plan de zonage modifié, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les modification des limites de zone et des prescriptions graphiques.



# PRESENTATION DES MODIFICATION APORTEES AU PLU

La présente partie du document expose la nature des évolutions apportées aux pièces du PLU en vigueur de Theix dans le cadre de la présente modification et leurs justifications. Il décrit, dans un premier temps, les grandes lignes du projet développé sur le secteur de Plaisance/ Brestivan qui motivent le recours à la présente procédure de modification. Puis, dans un second temps, il expose les évolutions touchant les différentes pièces du dossier de PLU pour permettre la réalisation effective du projet

## A. LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

### 1) Justification du respect des disposition de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

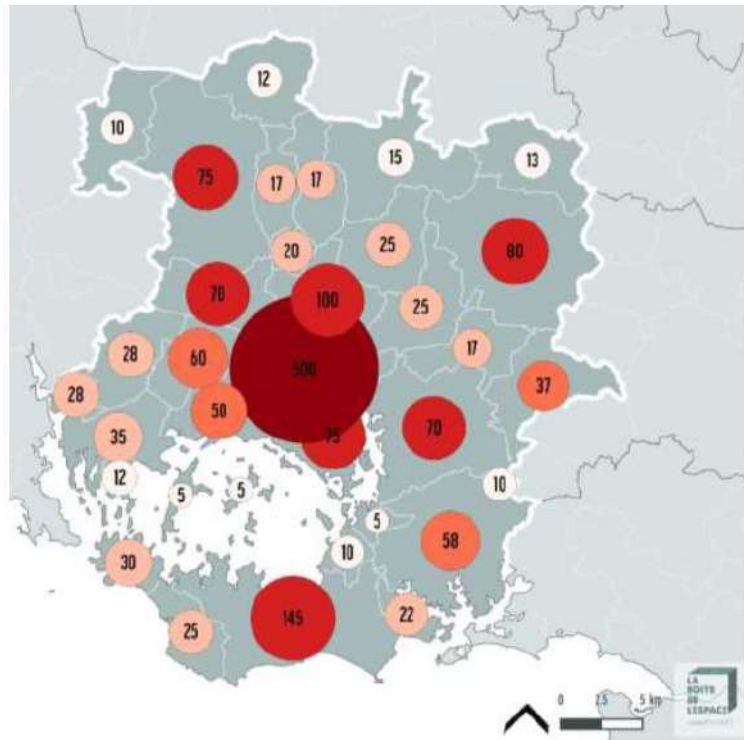
Comme évoqué dans la première partie ci-avant le projet de modification n°6 du PLU de Theix s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (cet article expose les objectifs que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre) pour les raisons suivantes :

- Il participe à apporter une réponse aux besoins en logement identifiés sur la commune avec une offre variée de logements individuel et collectif en accession libre et locatif social. D'autre part cette programmation se réalise en continuité de l'agglomération de Theix et participera au renforcement de la principale centralité de la commune disposant des principales aménités dites de proximité.
- Il permet une meilleure rationalisation du foncier dans un contexte législatif tendant vers le « zéro artificialisation nette » à horizon en 2050 en réduisant les surfaces à urbaniser (AU) et en optimisant la densité de l'opération projetée.
- Il protège des espaces naturels identifiés dans le cadre des études préalables à la réalisation de l'opération tel que des boisements, des zones humides et des espaces présentant une biodiversité remarquable. Concrètement le projet de modification induit une augmentation des zones naturelles.
- Il répond aux besoins de mobilité du quotidien en prévoyant des espaces de stationnement et des voiries adaptées, ainsi que des cheminements piétons connectés aux réseaux existants et aux équipements de la commune. Par ailleurs par son positionnement à l'échelle de l'agglomération de Theix, il participe à répondre aux enjeux de développement d'alternative concrète à la voiture (proximité du centre-ville, des équipements sportifs et scolaire, ...).
- L'aménagement du secteur de Brestivan et les orientations définies en matière d'aspect paysager et les travaux envisagés d'embellissement de l'entrée ville participeront à l'amélioration du cadre de vie urbain de la commune.

L'ensemble de l'exposé qui suit vient illustrer la mise en œuvre concrète de ces affirmations au sein des différentes pièces du PLU (règlement écrit, plan de zonage et orientations d'aménagement et de programmation).

## 2) Les enjeux et objectifs d'accueil de la population par la commune (au regard du SCOT et du PLH de GMVA)

Concernant la capacité d'accueil de la commune, celle-ci s'inscrit bien dans les dispositions fixées dans le SCoT. La programmation de l'OAP prévoit un échéancier de trois ans pour mener à bien la commercialisation d'environ 170 logements soit 56 logements par an, le SCoT prévoyant un maximum de 70 par an (*cf extrait du DOO du SCoT ci-dessous*).



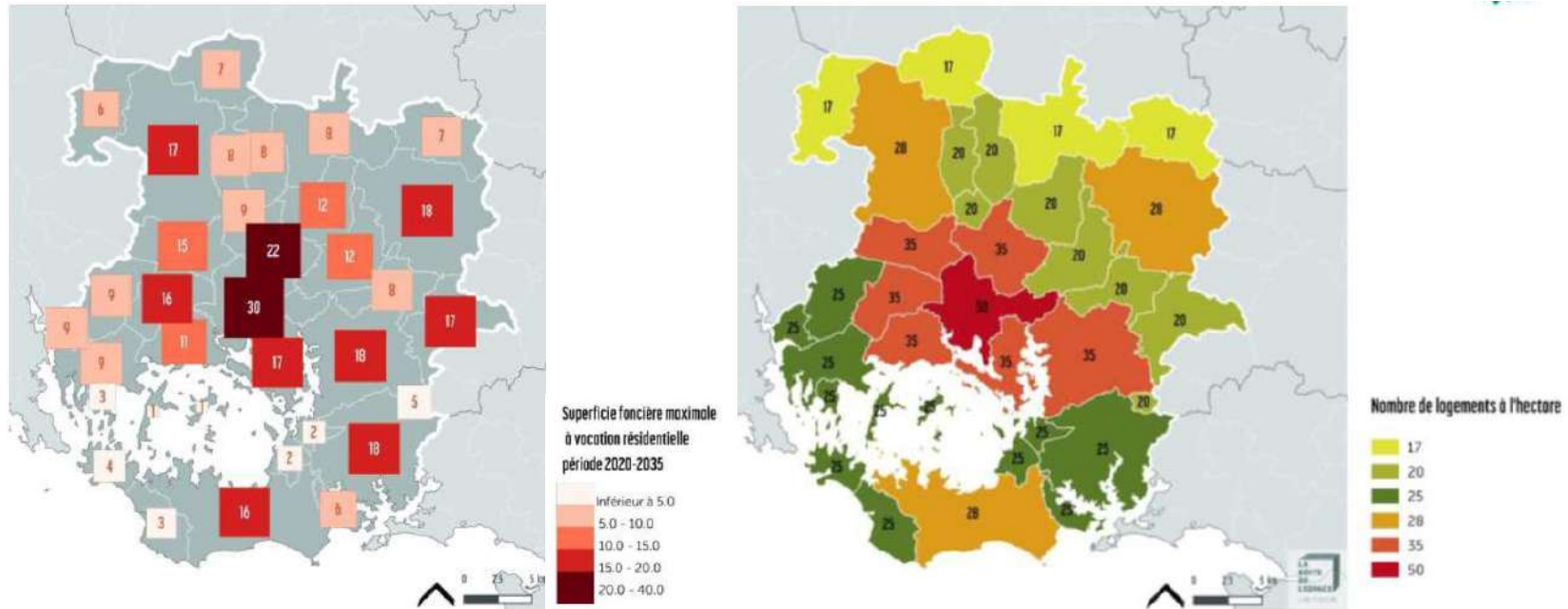
Répartition des objectifs de production de logements neufs par commune

	Construction neuve/an 2014/2017	Prod annuelle PLH 2019/2024	Prod logements Total durée PLH
Arradon	46	50	300
Arzon	98	42	252
Baden	39	35	210
Bono	17	25	150
Brandivy	3	10	60
Colpo	5	10	60
Elven	51	80	480
Grand-Champ	23	75	450
Île-aux-Moines	9	5	30
Île-d'Arz	6	2	12
La Trinité-Surzur	11	10	60
Larmor-Baden	7	20	120
Le Hézo	8	5	30
Le Tour-du-Parc	11	24	144
Locmaria-Grand-Champ	10	17	102
Locquetas	19	17	102
Meucen	11	22	132
Monterblanc	10	25	150
Plaudren	8	15	90
Flescop	41	70	420
Plœren	35	50	300
Plougoumelen	23	27	162
Saint-Armel	5	10	60
Saint-Avé	131	110	666
Saint-Gildas-de-Rhuys	30	30	180
Saint-Nic'ff	23	22	132
Sarzeau	203	145	870
Séné	66	90	540
Sulmiac	40	40	240
Surzur	51	55	330
Theix-Noyal	71	70	420
Trédion	4	15	90
Treffléan	25	17	102
Vannes	504	460	2760
<b>GMVA</b>	<b>1644</b>	<b>1700</b>	<b>10 200</b>

Nombre de logements

Extraits du DOO du SCoT et du tableau de répartition de logements du PLH

Les surfaces consommées par l'opération sont également en compatibilité avec les dispositions du document supérieur. La superficie du projet est d'environ 4,8 hectares à répartir sur une durée de trois années. Depuis l'approbation du SCoT en 2020, la commune de Theix Noyal a consommé très peu d'espace agricole et naturel comme l'indique les chiffres du portail de l'artificialisation et les données du CEREMA (2 hectares en 2019-2020 et 1 hectare en 2020-2021), or celui-ci prévoit une enveloppe foncière de 18 hectares à horizon 2035, l'opération de Brestivan représentant un tiers de cette enveloppe.



Extraits du DOO du SCoT

Toujours concernant la capacité d'accueil, la présente procédure de modification a également pour effet de reclasser des espaces zonés AU en zone N et Nzh, ce qui aura pour effet de réduire les surfaces à urbaniser du PLU et conduire à une baisse du nombre de logement initialement prévu sur ce secteur. Comme le démontre l'annexe l'examen cas par cas « auto-évaluation », les capacités épuratoires de la commune sont suffisantes pour accueillir l'opération projetée sur le secteur de Plaisance.

### 3) Les intentions du projet

Pour ce secteur d'aménagement la commune souhaite développer une offre de logements individuel et collectifs de qualité, l'aménageur aura l'obligation de réaliser :

- Les espaces publics soient aménagés de manière soignée. Le végétal sera au cœur des palettes d'ambiances proposées sur le site. La diversification des espaces publics est encouragée. Les différentes trames d'espaces publics au cœur du site devront permettre de multiplier les espaces de partage et de convivialité.



- Afin de préserver les zones humides, le site sera desservi par un accès unique et sécurisé depuis la voirie structurante (D7) et un deuxième point de connexion est à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de Brestivan). Ces accès seront complétés par deux traversées piétonne. Un traitement végétal et la création de noues paysagères renforceront la qualification de ces espaces. Depuis l'entrée d'agglomération, la RD7 sera réaménagée par la collectivité pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Cet aménagement créera la connexion entre l'équipement sportif au nord et les futures constructions au Sud. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté.
- La commune souhaite que la continuité des liaisons douces et de la trame verte soient assurées au sein de l'opération d'aménagement et depuis cette opération. Qu'ils soient cyclables, piétons/cyclables ou uniquement piétons, les sentiers seront accompagnés d'un aménagement paysager soigné avec une végétation champêtre et arborée. L'aménagement de ces sentes devra correspondre aux ambiances paysagères du site.
- Les espaces de stationnement et notamment les stationnements mutualisés devront être aménagés de préférence avec des matériaux perméables pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration de l'eau. Ces espaces seront également plantés et participeront au cadre vert de l'opération.



*Schéma d'intention du projet concernant la thématique des mobilités*

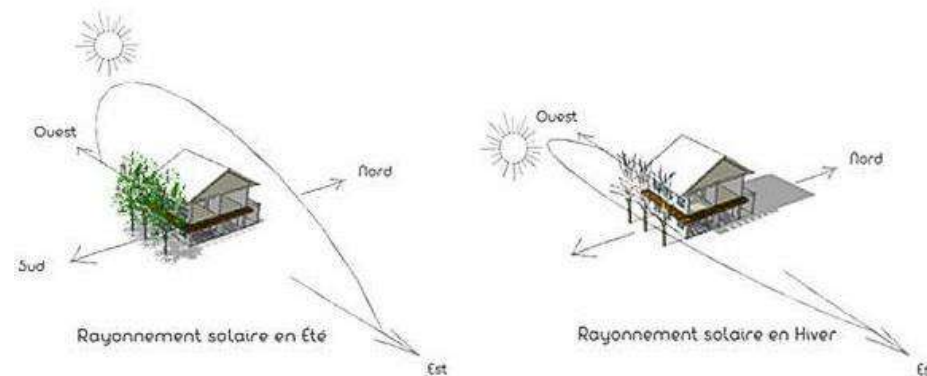
### **Forme urbaine et habitat :**

La partie du site dédiée à l'habitat sera travaillée en favorisant la mixité des formes bâties. Le végétal et la gestion des espaces communs seront au cœur de l'aménagement du site. Les différentes typologies d'habitat proposées viseront à s'intégrer au mieux au sein du secteur au regard de sa topographie, de son environnement et de l'organisation globale de l'opération d'aménagement. En cohérence avec le SCoT, l'objectif de densité moyenne sera de 35 logements / ha.

La mixité des formes urbaines sera recherchée, permettant au sein de l'opération de petits collectifs, des logements individuels et des logements groupés.

Au regard des objectifs de densité visés et de la pression foncière exercée sur le territoire, les bâtiments devront être pensés dans une logique d'économie de foncier et présenter des formes urbaines compactes.

L'orientation des bâtiments devra être au cœur des partis pris architecturaux. L'application des principes de bioclimatisme est largement encouragée. L'orientation Sud est à privilégier pour que la nouvelle construction puisse profiter des apports solaires, notamment durant les saisons froides. En été, des solutions peuvent être envisagées pour se protéger de la chaleur, c'est le cas notamment des débords de toiture ou de la végétation de type feuillu qui obscurcissent facilement les ouvertures en été, mais qui laisse passer les rayons du soleil en hiver.



Source : Trajet du soleil © Alexandre Gilbert

Compte tenu de l'importance de l'opération, la diversification architecturale est encouragée afin de recréer une ambiance village. La trame d'espace publics devra être adaptée à cet esprit.

### **Phasage de l'opération :**

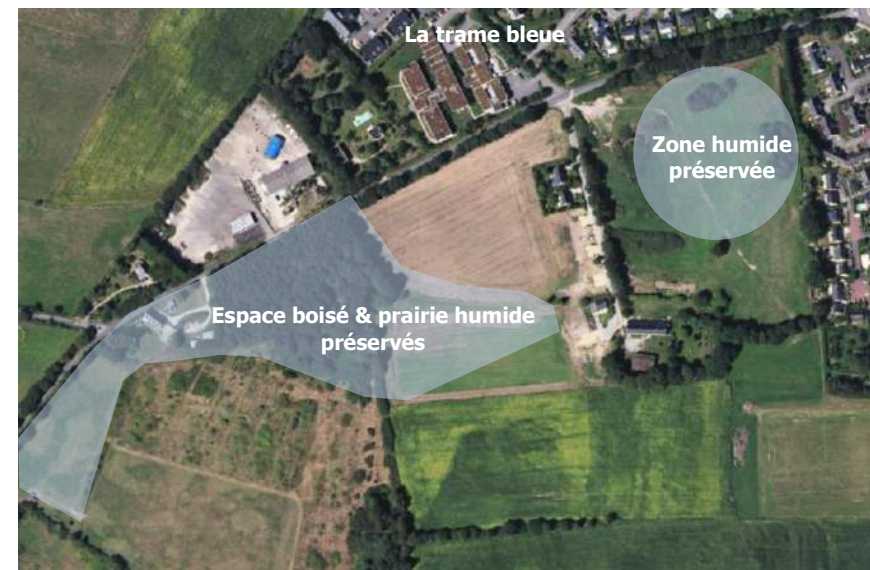
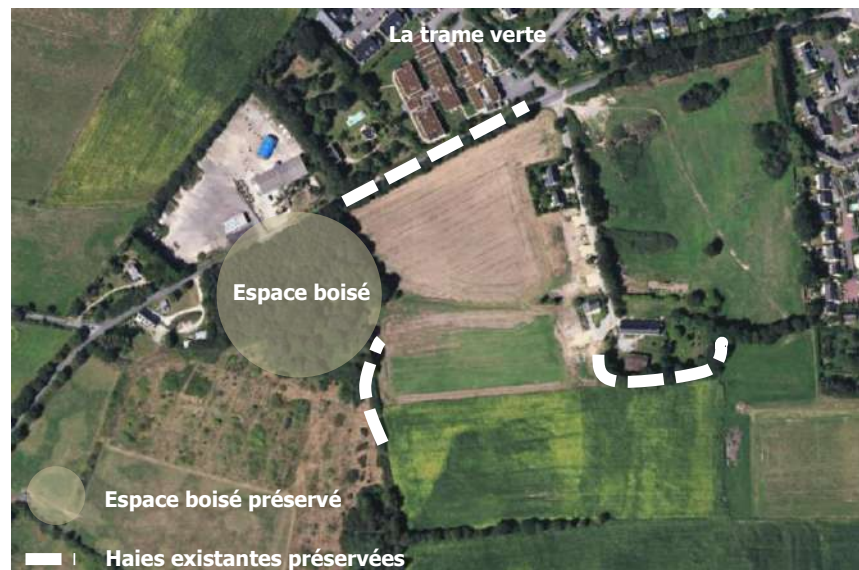
La commune, consciente de l'importance du projet et de son caractère stratégique pour son développement a souhaité mettre en place un phasage sur l'ensemble du site de l'OAP. Ce phasage permettra de contrôler la commercialisation et de proposer un aménagement urbain maîtrisé.

**Le nombre de logements programmés étant d'environ 170 logements, la commercialisation s'opérera sur 3 années afin de suivre la production actée par le PLH de 70 logements par an. L'opération sera réalisée en 3 phases équivalentes en nombre de logements, en commençant par une urbanisation d'abord par le nord du secteur puis vers le sud afin de respecter et d'appliquer les principes de la loi littoral.**

### **Insertion environnementale et paysagère :**

Le potentiel environnemental du site sera préservé grâce aux espaces non artificialisés et au réseau de végétations présents sur les franges. Des inventaires faune et flore ont été réalisés et le périmètre du projet adapté sur la base de ces analyses afin de n'impacter aucun élément constitutif de la trame verte et bleue. Ainsi, d'Est en Ouest, l'aménagement du site de projet permet le respect des zones humides et des continuités écologiques.

Le projet proposera un programme de plantations avec la constitution de lisières en limite de l'urbanisation future. Les lisières existantes à l'Est en limite du hameau de Brestivan seront à maintenir au vu de leur qualité. Ces lisières auront pour objectif de maintenir un paysage rural et de réduire les éventuelles nuisances. De part et d'autre, des alignements d'arbres et de haies plus ou moins denses accompagneront les sentes et voiries aménagées. Les arbres, d'espèces endémiques, ponctueront les espaces publics, aires de jeux, surfaces de stationnement privées ou mutualisées, ... Les plantations seront principalement issues de la flore locale. Le long de voies, des noues de transit ou fils d'eau seront aménagés pour récupérer les eaux de ruissellement et les acheminer vers des bassins de rétentions et les zones humides.



*Éléments existants préservés dans la cadre de la trame verte et bleue (à titre indicatif)*





*Vue sur l'espace boisé, situé en face de la cimenterie, participant à la trame bleue du secteur d'aménagement.*



*Vue sur le site de projet, depuis la route départementale 7, illustrant les haies et boisements participant à la trame verte du secteur d'aménagement*

## B. MODIFICATION DE L'OAP DE BRESTIVAN/PLAISANCE

### 1) Contenu de l'OAP

La commune souhaite se saisir de la modification du PLU pour faire évoluer ce schéma d'aménagement et préciser les principes d'aménagement guidant le nouveau projet.

Les éléments suivants seront spécifiés :

- Le nombre de logement total à bâtir à l'échelle du site. Ce dernier sera mis en cohérence avec les objectifs de production de logements du SCoT. Un objectif de construction d'environ 170 logements est affiché à l'échelle du site.
- Le phasage de l'orientation d'aménagement et de programmation devra également être précisé. L'objectif de production d'environ 170 logements induit une nécessité de phasage de l'opération dans le temps. Un découpage précis et des clauses d'aménagement devront être proposées pour garantir la compatibilité avec les documents supérieurs que sont le SCoT et le PLH.
- Les principes d'aménagement de voirie et la temporalité de ces aménagements au sein du projet. Ce volet traitera des voiries liées aux flux automobiles mais également de la question des cheminements doux.
- Les dispositions d'aménagements paysagers seront également précisées à travers la refonte de l'OAP. La prise en compte du contexte préexistant et la volonté de végétalisation du site guideront l'évolution du schéma d'aménagement.
- La trame d'espaces publics à traiter au sein de ce nouveau quartier sera également abordée au sein de l'OAP.
- Les secteurs d'intensification urbaine (formes urbaines plus dense avec logements collectifs) seront identifiés au sein de l'OAP.

Il est rappelé que cette OAP s'imposera aux permis d'aménager qui seront déposés dans un rapport de compatibilité au sein de la zone concernée.

### 2) Justification des évolutions apportées à l'OAP

L'OAP actuelle s'inscrit sur le périmètre de la ZAC de Brestivan qui n'est plus d'actualité (*cf préambule de la présente notice*). Le projet tel que défini aujourd'hui sur une partie de l'OAP du secteur de Plaisance couvre une superficie d'environ 4,8 hectares pour 170 logements programmés (densité moyenne de 35 logements par hectare) ce qui n'est pas en phase avec la superficie indiquée et la densité moyenne de 28 logements par hectare mentionnée dans l'OAP en vigueur (*cf OAP en vigueur ci-dessous*).

D'autre part, il est important de maintenir au sein de l'OAP des secteurs non compris au sein du projet mentionné et localisé au nord de la route de Noyal. Ces espaces sont prévus pour une vocation équipement et habitat. Cela explique la superficie de 7,62 hectares dans le tableau des surfaces de la page 27. Si

effectivement, la commune ne dispose pas aujourd’hui de projet sur la partie de l’OAP située au Nord de la départementale, l’orientation d’aménagement et de programmation (OAP) permet toutefois de maintenir une certaine cohérence dans l’aménagement de ces parcelles privées si une opération d’aménagement venait à avoir lieu.

Il est également nécessaire de modifier l’OAP en vigueur pour intégrer le phasage prévu afin d’équilibrer dans le temps la production de logements par rapport au SCoT et au PLH.

Plusieurs principes d’aménagement écrits de l’OAP en vigueur pourront être maintenus voir ajuster pour s’inscrire dans les orientations du projet du secteur d’aménagement de Brestivan/Plaisance spécifiées dans le point précédent.

Concernant la représentation graphique de l’OAP, les principes de desserte et de prise en compte de l’environnement et des paysages peuvent être maintenus voir légèrement ajusté sur la partie du secteur à conserver. Pour le reste, il est important de reprendre la spatialisation des formes urbaines (distinction logements individuels et logements collectif) qui ne correspond plus au projet.

### 3) Présentation des évolutions apportées à l’OAP

**SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE**  
BRESTIVAN / LE PETIT PLAISANCE

Envoyé en préfecture le 26/09/2018  
 Reçu en préfecture le 26/09/2018  
 Affiche n°  
 ID : 056-200055952-20180926-08872188-08

**OAP DE BRESTIVAN**

- Limite de l'OAP
- Parcelles d'habitat collectif
- Parcelles d'habitat individuel dense à intermédiaire
- Projets urbains innovants et alternatifs (localisation à titre indicatif / 3 ha)
- Accueil de résidences éphémères pour habitat temporaire (5 000 m²)
- Projet d'équipement collectif avec possibilité d'accueil de résidences mobiles
- Espaces collectifs et couloirs verts
- Boisements et haies bocagères existants à conserver et valoriser
- Zones humides à protéger
- Voie existante
- Entrée de ville à qualifier
- Amenagement de voirie pour requalification urbaine
- Traitement sécuritaire des intersections
- Voie routière principale - mail urbain
- Voie routière secondaire - « traverses »
- Principaux chemements doux (principe)
- Chemements chemements doux (principe)

Nota : toutes les dispositions arrêtées dans le présent schéma d'orientation d'aménagement et de programmation ont des dispositions soustraites à l'obligation de respect qui leur sont applicables.

**SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE**  
BRESTIVAN / LE PETIT PLAISANCE

Envoyé en préfecture le 26/09/2018  
 Reçu en préfecture le 26/09/2018  
 Affiche n°  
 ID : 056-200055952-20180926-08872188-08

**PARTI D'AMENAGEMENT :**

- Créer un véritable quartier sur 40 ha à l'échelle du centre aggloméré.
- Un quartier répondant à des objectifs environnementaux forts par la qualité de son aménagement.
- Un quartier s'articulant autour d'un noyau fédérateur (l'ancienne cimenterie et le bois humide).
- Proposer une offre diversifiée et innovante de logements.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

<b>CIRCULATION VOIRIE LIAISONS DOUCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aménager 3 points de connexion sécurisés sur la route de Noyal (RD 7) : 2 nouveaux aux emplacements indiqués sur la pièce graphique et un à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de Brestivan).</li> <li>Mettre en valeur de la nouvelle entrée de ville sur la RD 7 en la marquant par un traitement viaire et paysager fort.</li> <li>Depuis l'entrée de ville, la RD 7 sera réaménagée pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté.</li> <li>Respecter un maillage de voies hiérarchisé au sein du projet.</li> <li>Les tracés indicatifs figurant sur la pièce graphique du « mail urbain », axe principal de la ZAC et des « traverses », axes secondaires connectés au mail et desservant les coeurs de quartier, doivent être respectés dans leur principe.</li> <li>Aménager un réseau de chemements doux reliant à la fois les espaces publics et les entités de quartier</li> <li>Respecter le tracé indicatif figurant sur la pièce graphique du cheminement doux principal connectant le centre bourg, le nouveau quartier et la RD 7</li> </ul>
<b>ESPACES PUBLICS EQUIPEMENTS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les aménagements collectifs seront conçus dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu.</li> <li>Création d'une armature verte composée d'espaces publics reliés les uns aux autres à partir du cœur de quartier et s'appuyant sur le maillage bocager.</li> <li>Le site de l'ancienne cimenterie sera dédié à un équipement « fédérateur » du quartier pouvant accueillir des hébergements (résidences d'artistes).</li> </ul>
<b>FORME URBAINE ET HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Objectif de densité moyenne de 28 logements/hectares.</li> <li>Développer une offre de logements variée et répondant aux objectifs de mixité sociale, d'innovation et de qualité environnementale.</li> <li>Privilégier une architecture bioclimatique à haute performance énergétique, ayant recours aux énergies renouvelables.</li> <li>L'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de la densité du cœur de ZAC vers les franges ; les immeubles collectifs et semi-collectifs (3 niveaux habitables maximum) seront préférentiellement implantés entre le « mail urbain » et le « cœur de ZAC ». Au-delà du mail, le bâti s'organisera en maisons individuelles (terrains à bâtir) et maisons individuelles groupées.</li> <li>Un emplacement d'environ 3 ha environ sera réservé aux projets alternatifs et innovants dont 5000 m² à l'habitat mobile étou léger dans le quartier, au Sud de la ZAC.</li> </ul>
<b>INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le bocage et les boisements présents sur le site seront conservés selon les indications reportées sur la pièce graphique</li> <li>Les plantations seront principalement issues de la flore locale.</li> <li>Les zones humides seront conservées et feront l'objet d'aménagements pérennisant leur existence.</li> <li>Le long de voies, des nœuds de transit ou fils d'eau seront aménagés pour récupérer les eaux de ruissellement et les acheminer vers des bassins de rétentions et les zones humides.</li> </ul>



## L'OAP Brestivan – le Petit Plaisance avant modification

### SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

#### SECTEUR D'AMÉNAGEMENT PLAISANCE

##### PARTI D'AMÉNAGEMENT :

- Créer un **véritable quartier** sur 4,8 ha et produire 170 logements à l'échelle du secteur.
- Un quartier répondant à des **objectifs environnementaux forts** par la qualité de son aménagement.
- Un quartier s'articulant autour d'un **noyau fédérateur** (l'ancienne cimenterie et le bois humide).
- Proposer une **offre diversifiée et innovante de logements**.

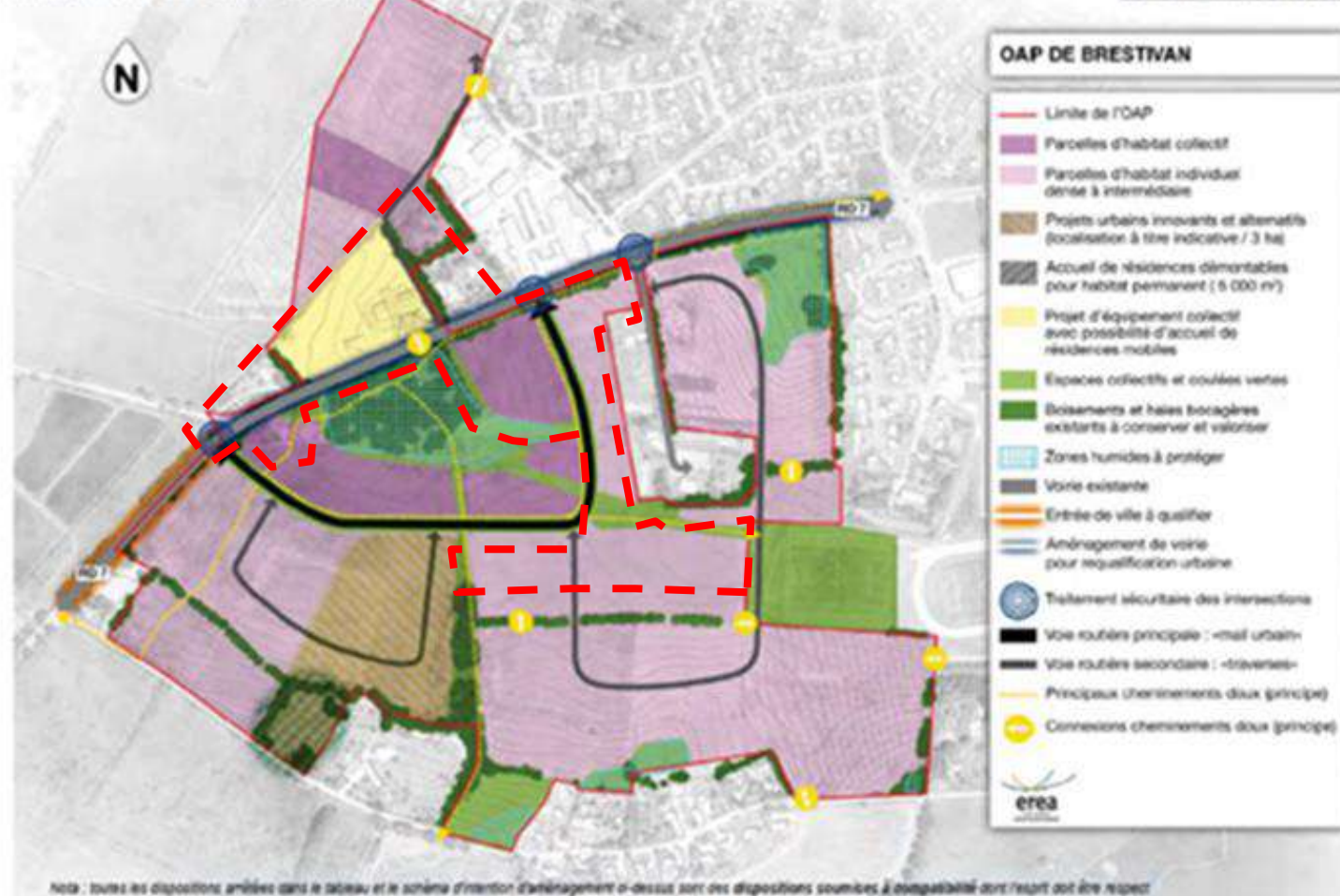
#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<p><b>CIRCULATION VOIRIE LIAISONS DOUCES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager 2 <b>points de connexion sécurisés</b> sur la route de Noyal (RD 7) : 1 nouveau indiqué sur la pièce graphique et un à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de <b>Brestivan</b>).</li> <li>• Mettre en valeur de la <b>nouvelle entrée de ville</b> sur la RD 7 en la marquant par un traitement viaire et paysager fort.</li> <li>• Depuis l'entrée de ville, la <b>RD 7 sera réaménagée</b> pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté.</li> <li>• Respecter un <b>maillage de voies hiérarchisé</b> au sein du projet.</li> <li>• Aménager un réseau de <b>cheminements doux</b> reliant à la fois les espaces publics et les entités de quartier. Ces liaisons douces qu'ils soient cyclables et/ou piétons devront être accompagné d'un aménagement paysager <b>soigné</b> qui correspondra aux ambiances paysagère du site.</li> <li>• Respecter le tracé indicatif figurant sur la pièce graphique du cheminement doux principal connectant le centre bourg, le nouveau quartier et la RD 7.</li> </ul>
<p><b>ESPACES PUBLICS EQUIPEMENTS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements collectifs seront conçus dans un <b>esprit de protection et de mise en valeur du milieu</b>. Ces espaces seront aménagés de manière soignée et les éléments végétaux devront participer à cette ambiance.</li> <li>• Création d'une <b>armature verte</b> composée d'espaces publics reliés les uns aux autres à partir du cœur de quartier et s'appuyant sur le maillage bocager.</li> <li>• Le site de l'ancienne cimenterie sera dédié à un <b>équipement « fédérateur »</b> du quartier pouvant accueillir des hébergements (résidences d'artistes).</li> </ul>
<p><b>FORME URBAINE ET HABITAT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter un objectif de densité moyenne de 35 logements/hectare et produire environ 170 logements à l'échelle du site.</li> <li>• <b>Développer une offre de formes bâties et urbaines variée</b> : petits collectifs, logements groupés et logements individuels. Cette offre répondra aux objectifs de <b>mixité sociale, d'innovation et de qualité environnementale</b>.</li> <li>• <b>Les constructions devront être pensées dans une logique d'économie du foncier et présenter des formes urbaines compactes</b>.</li> <li>• Privilégier une <b>architecture bioclimatique</b> à haute performance énergétique, ayant recours aux énergies renouvelables. A ce titre, l'orientation des bâtiments devra être au cœur des partis pris architecturaux en privilégiant notamment une orientation sud afin que les nouvelles constructions puissent profiter des apports solaires.</li> <li>• Compte tenu de l'importance de l'opération, la diversification architecturale est encouragée afin de recréer une ambiance village, dont la trame d'espace public devra être adaptée à cet esprit.</li> <li>• <b>L'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de la densité du cœur du projet d'aménagement « Plaisance » vers les franges</b> : les immeubles collectifs et semi-collectifs (3 niveaux habitables maximum) seront préférentiellement implantés au cœur du secteur d'aménagement. Autour de ce secteur dense, le bâti s'organisera en habitat individuel dense à intermédiaire (maisons individuelles (terrains à bâtir) et maisons individuelles groupées).</li> <li>• <b>L'opération sera réalisée en 3 phases équivalentes en nombre de logements, en commençant par une urbanisation d'abord par le nord du secteur puis vers le sud afin de respecter et d'appliquer les principes de la loi littoral.</b></li> </ul>
<p><b>INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le bocage et les boisements présents sur le site seront conservés</b> selon les indications reportées sur la pièce graphique.</li> <li>• Les plantations seront principalement issues de la <b>flore locale</b>.</li> <li>• <b>Les zones humides seront conservées</b> et feront l'objet d'aménagements pérennisant leur existence.</li> <li>• Le long de voies, <b>des noues de transit ou fils d'eau</b> seront aménagés pour récupérer les eaux de ruissellement et les acheminer vers des bassins de rétentions et les zones humides.</li> <li>• <b>Les espaces de stationnement (dont les stationnements mutualisés)</b> seront plantés et aménagés de préférence avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration de l'eau.</li> </ul>



*L'OAP Brestivan – le Petit Plaisance après modification*

## SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE BRESTIVAN / LE PETIT PLAISANCE



***L'OAP Brestivan – le Petit Plaisance avant modification en comparaison avec le nouveau périmètre de l'OAP (à titre indicatif - en rouge)***



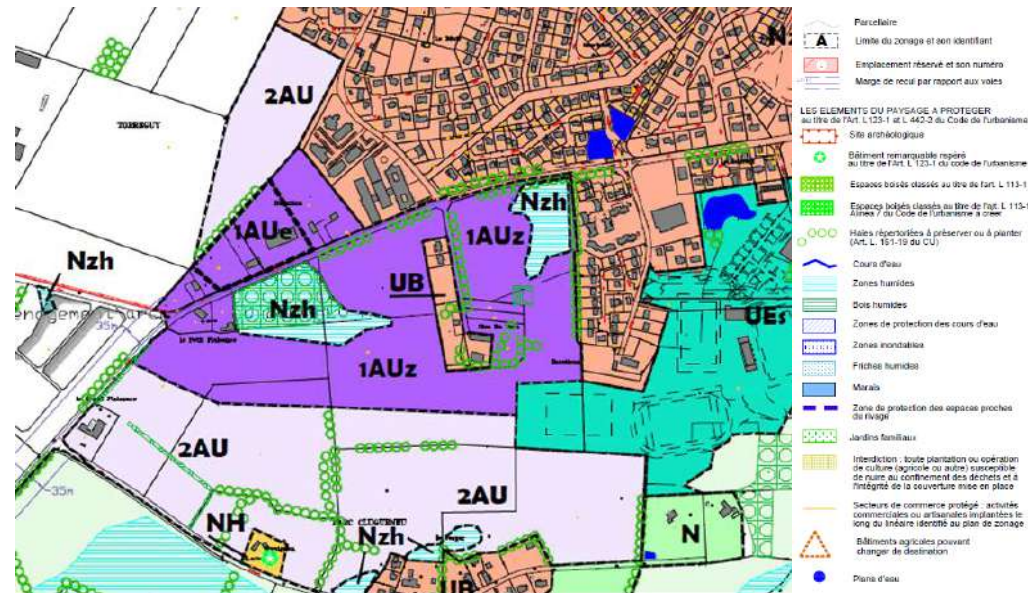
## F. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 1) Exposé et justifications de l'ensemble des modifications du règlement graphique

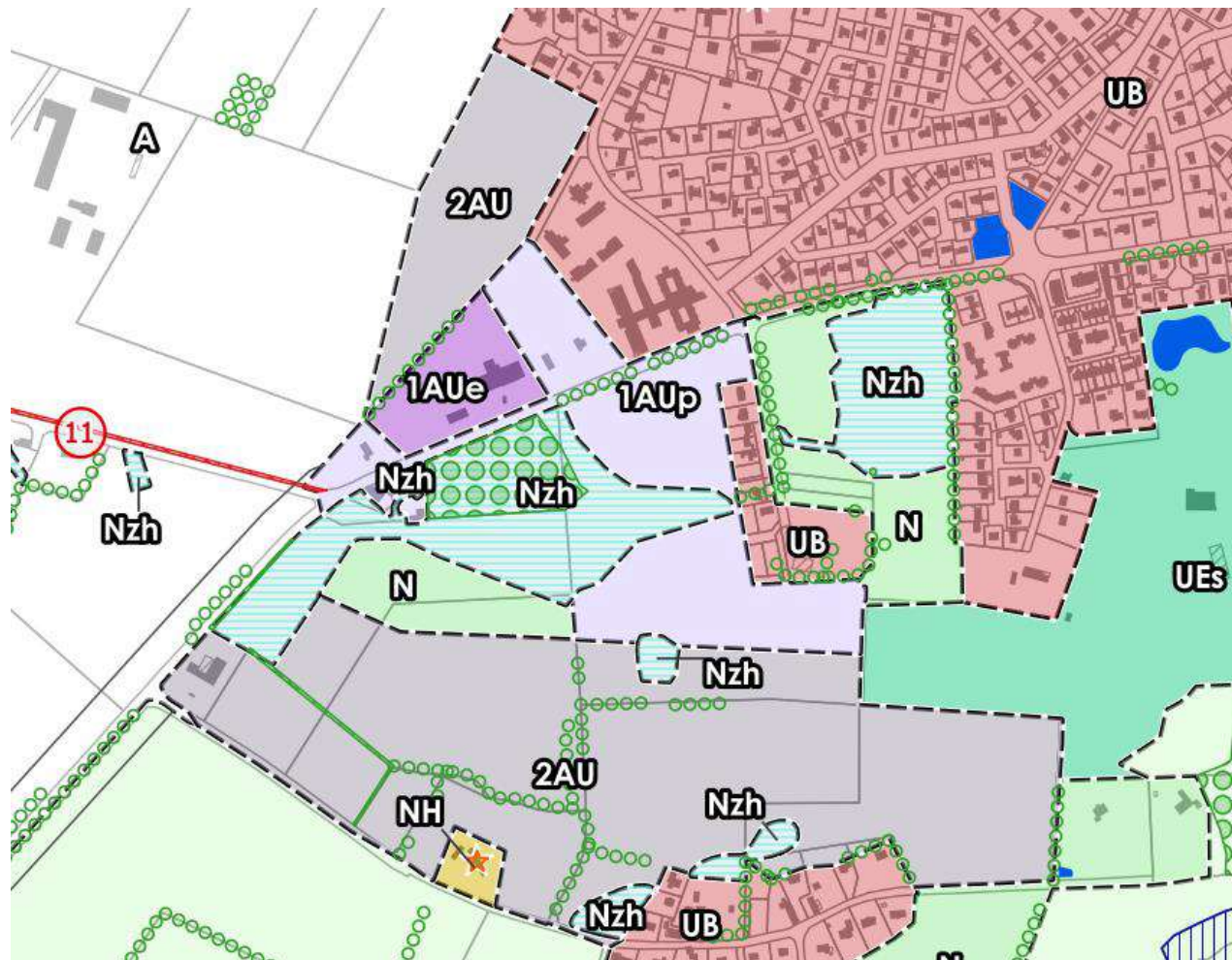
La refonte des principes et du périmètre de l'OAP sur le secteur de Brestivan/Plaisance nécessite de mettre en adéquation le règlement graphique du PLU en vigueur. Celui-ci ne correspond plus au périmètre défini dans le cadre des études pré-opérationnelles.

La présente modification vise à donner un relai réglementaire à l'évolution du projet d'aménagement de la commune de Theix-Noyal. Aussi, les évolutions de zonage suivantes sont envisagées :

#### Extrait du plan de zonage avant modification



**Extrait du plan de zonage après modification**



## 2) La zone 1AUz vers un zonage 1AUp

La modification du périmètre de l'OAP vers un zonage 1AUp s'explique par l'évolution du projet sur ce secteur. Actuellement, le secteur 1AUp n'existe pas dans le règlement. La dénomination « 1AUz » correspondait à la ZAC de Brestivan. Cette ZAC, n'étant plus d'actualité, il est nécessaire de faire évoluer le zonage vers une dénomination adaptée. Le règlement de cette zone nécessite des adaptations pour permettre la bonne réalisation de ce projet, notamment du point de vue de la densité, de la hauteur, etc. Ainsi, la modification de la désignation vers « 1AUp » dans le règlement littéral est envisagée pour correspondre au nouveau projet. La lettre « p » tient pour « Plaisance ».

## 3) L'élargissement des zones Nzh existantes

Dans le cadre du projet d'aménagement de Plaisance sur la commune de Theix-Noyal, une étude d'impact est réalisée. L'état initial, a permis d'identifier des zones humides existantes sur le périmètre d'étude.

Un premier inventaire des zones humides avait été réalisé par la commune en 2009. SETUR a procédé en 2012 à une campagne de terrain afin de délimiter précisément les zones humides au sens de la réglementation en vigueur, toujours d'actualité en 2021. Néanmoins, ces inventaires s'avèrent partiels car les sondages pédologiques réalisés ne sont pas homogènes sur l'aire d'étude rapprochée. À la suite de l'ensemble des différentes analyses réalisées par Biotope en décembre 2020 et juin 2021 (habitats, flore, sol), 7,46 ha de l'aire d'étude rapprochés soit 26,8% sont considérés comme caractéristiques de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Il est donc question, à travers cette modification, de prendre en compte les résultats de ces études en élargissant les périmètres de zones Nzh sur le périmètre d'étude du projet immobilier de Plaisance afin de garantir la préservation de ces zones humides.

*Ci-contre, la carte de localisation des zones humides identifiées sur les critères habitats et sols*





On trouvera, ci-dessous, le **tableau de synthèse et d'analyse des superficies du PLU** figurant dans le rapport de présentation du PLU en vigueur mis à jour en tenant compte de ces évolutions de zonage.

PLU en vigueur		PLU - modification n°6	
sous-zones	surface (en hectare)	sous-zones	surface (en hectare)
1AUa	4,39	1AUa	4,39
1AUb	4,19	1AUb	4,19
1AUe	1,63	1AUe	1,63
1AUi	21,85	1AUi	21,85
1AUz	16,15	1AUp	7,62
2AU	23,22	2AU	22,46
A	2545,46	A	2545,46
Ai	53,02	Ai	53,02
Aia	5,34	Aia	5,34
N	587,52	N	592,35
Nds	450,2	Nds	450,2
NH	61	NH	61
NHp	20,58	NHp	20,58
NLa	11,27	NLa	11,27
NLb	7,72	NLb	7,72
NLc	6,28	NLc	6,28
Nzh	520,72	Nzh	525,18
UA	6,37	UA	6,37
UAa	2,88	UAa	2,88
UB	212,55	UB	213,04
UBa	1,82	UBa	1,82
UE	12,3	UE	12,3
UEs	13	UEs	13
Ui	120,07	Ui	120,07
Uip	0,73	Uip	0,73
Uva	0,35	Uva	0,35

La lecture de ces deux tableaux de synthèse illustre l'impact des changements de zonage mis en œuvre dans le cadre de la modification n°6 :

- **La zone 1AUz (renommée 1AUp), voit sa superficie considérablement réduite au profit de la zone Nzh et N**, puisqu'elle passe de 16,15 ha à 7,62 ha soit une réduction de 8,53 ha ;
- **La zone 2AU est légèrement réduite au profit de la zone Nzh** puisqu'elle passe de 23,22 ha à 22,46 ha soit une réduction de 0,76 ha ;
- **La zone N bénéficie d'une augmentation considérable** puisqu'elle passe de 587,52 ha à 592,35 ha soit une augmentation de 4,83 ha. Ce changement résulte de la réduction de la zone 1AUz devenue 1AUp au niveau du lieu-dit de Brestivan ;
- **La zone Nzh bénéficie également d'une augmentation importante** puisqu'elle passe de 520,72 ha à 525,18 ha soit une augmentation de 4,46 ha. Ce changement résulte de la réduction de la zone 2AU et 1AUz (devenue 1AUp), conformément aux études zones humides réalisées sur le secteur d'aménagement Brestivan/Plaisance.

**En conclusion, les modifications du zonage du PLU permettent une meilleure prise en compte de l'environnement existant autour du projet d'aménagement Brestivan/Plaisance.** Ce bénéfice au profit de l'environnement se matérialise notamment par un reclassement en zone N et Nzh, d'un nombre important d'hectares potentiellement urbanisable au sein du PLU en vigueur.

## G. MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL

### 1) Changement de dénomination pour le secteur 1AUz avec la création d'un secteur 1AUp

La refonte de l'OAP représente l'occasion de mettre en adéquation le zonage du PLU en vigueur avec le nouveau projet d'aménagement de la commune.

Le PLU de Theix a été approuvé en 2010. Lors de la procédure de modification n°3 approuvée le 17/09/2018, le secteur 1AUz a été ajouté au règlement littéral du document. Selon le règlement, **le secteur correspondait « à la ZAC de Brestivan (première tranche) : ce secteur met en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté de créer un véritable quartier à l'échelle du centre aggloméré. Visant la mixité des fonctions urbaine, il est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble. Ce projet, soucieux du respect de l'environnement, accorde une attention particulière à la préservation des éléments de paysage et des zones humides identifiées sur le site et ses abords ».**

Le projet de ZAC a été abandonné pour laisser place au projet de Plaisance, d'une plus faible ampleur (environ 4,8 hectares). Ainsi, l'évolution des projets sur ce secteur induit un questionnement du règlement littéral et de la dénomination du secteur 1AUz afin de permettre ce projet structurant pour la commune.

### 2) Exposé des modifications effectuées au sein du règlement écrit

En définitif, ce sont la dénomination de la zone 1AUz et les articles qui lui sont relatifs qui sont amenés à évoluer. Ainsi, le règlement est amené à évoluer de la manière suivante :

	Avant modification	Après modification
<b>Introduction chapitre 1 – règlement applicable à la zone 1AU</b>	<p>Il s'agit d'une zone d'urbanisation future.</p> <p>Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au dossier de plan local d'urbanisme.</p> <p>La zone 1 AU comprend trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur 1 AUa, comprenant une urbanisation dense ou les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.</li> <li>- le secteur 1 AUb, comprenant les quartiers de Brestivan et Pont Delving ; dans ce secteur est préconisée une mixité des</li> </ul>	<p>Il s'agit d'une zone d'urbanisation future.</p> <p>Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au dossier de plan local d'urbanisme.</p> <p>La zone 1 AU comprend trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur 1 AUa, comprenant une urbanisation dense ou les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.</li> <li>- le secteur 1 AUb, comprenant les quartiers de Brestivan et Pont Delving ; dans ce secteur est préconisée une mixité des</li> </ul>

	<p>fonctions urbaines ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur 1 AUe, destine spécifiquement à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt général et de toutes installations et occupations nécessaires à leur fonctionnement (logements). Il s'applique au secteur dit de « La Cimenterie » riverain de la RD 7.</li> <li>- le secteur 1 AUi comprenant l'extension de la zone d'activités Saint-Léonard Nord. Les parcelles non concernées par l'orientation d'aménagement ne sont pas soumises à un permis d'aménager.</li> <li>- le secteur 1AUz, correspondant a la ZAC de Brestivan (première tranche) : ce secteur met en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté de créer un véritable quartier à l'échelle du centre aggloméré. Visant la mixité des fonctions urbaine, il est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble. Ce projet, soucieux du respect de l'environnement, accorde une attention particulière à la préservation des éléments de paysage et des zones humides identifiées sur le site et ses abords.</li> </ul>	<p>fonctions urbaines ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur 1 AUe, destine spécifiquement à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt général et de toutes installations et occupations nécessaires à leur fonctionnement (logements). Il s'applique au secteur dit de « La Cimenterie » riverain de la RD 7.</li> <li>- le secteur 1 AUi comprenant l'extension de la zone d'activités Saint-Léonard Nord. Les parcelles non concernées par l'orientation d'aménagement ne sont pas soumises à un permis d'aménager.</li> <li>- le secteur <del>1AUz</del> 1AUz 1AUe, correspondant à <del>la ZAC de Brestivan (première tranche)</del> correspondant au projet d'aménagement de Plaisance : ce secteur met en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté de créer un véritable quartier à l'échelle du centre aggloméré. Visant la mixité des fonctions urbaines, il est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble. Ce projet, soucieux du respect de l'environnement, accorde une attention particulière à la préservation des éléments de paysage et des zones humides identifiées sur le site et ses abords.</li> </ul>
<p><b>Article 1 de la zone 1AUz</b></p>	<p><b><u>Dans le secteur 1AUz</u></b></p> <p>Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions à destination industrielle ;</li> <li>• les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>• les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;</li> </ul>	<p><b><u>Dans le secteur <del>1AUz</del> 1AUe</u></b></p> <p>Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions à destination industrielle ;</li> <li>• les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>• les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les entrepôts ;</li> <li>• les campings en dehors des terrains aménagés ;</li> <li>• les caravanes et les habitations légères de loisirs ;</li> <li>• les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;</li> <li>• et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les entrepôts ;</li> <li>• les campings en dehors des terrains aménagés ;</li> <li>• les caravanes et les habitations légères de loisirs ;</li> <li>• les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;</li> <li>• et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.</li> </ul>
<p><b>Article 2 de la zone 1AUz</b></p>	<p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation des zones à condition qu'elles soient menées dans une opération d'ensemble.</li> <li>• Sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les extensions et réhabilitations de bâtiments existants.</li> <li>• <b>Dans le secteur 1AUz</b>, sont également autorisées, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations destinées à l'artisanat dès lors qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.</li> <li>- Les résidences démontables, transportables et sans fondation, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme sur les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation des zones à condition qu'elles soient menées dans une opération d'ensemble.</li> <li>• Sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les extensions et réhabilitations de bâtiments existants.</li> <li>• <b>Dans le secteur <del>1AUz</del> 1AUz</b>, sont également autorisées, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations destinées à l'artisanat dès lors qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.</li> <li>• <del>Les résidences démontables, transportables et sans fondation, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme sur les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.</del></li> </ul> </li> </ul>

	<p>Dans les zones 1AU, 28% au moins de la surface de plancher totale des opérations de construction à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux.</p> <p>L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente).</p> <p>L'obligation de réaliser 28% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves.</p> <p>Le pourcentage de 28% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.</p> <p>En cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux comptabilisé sur l'ensemble de l'opération sera au minimum de 30 % du nombre de logements (sans prise en compte de la surface plancher).</p>	<p>Dans les zones 1AU, <del>28%</del> 30% au moins de la surface de plancher totale des opérations de construction à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux.</p> <p>L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente).</p> <p>L'obligation de réaliser <del>28%</del> 30% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves.</p> <p>Le pourcentage de <del>28%</del> 30% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.</p> <p>En cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux comptabilisé sur l'ensemble de l'opération sera au minimum de 30 % du nombre de logements (sans prise en compte de la surface plancher).</p>
<p><b>Article 3 de la zone 1AUz</b></p>	<p>1) Accès</p> <p>L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès. Cette disposition ne s'applique pas dans le <b>secteur 1AUz</b>.</p> <p>2) Voies à créer</p> <p><u>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à</u></p>	<p>1) Accès</p> <p>L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès. Cette disposition ne s'applique pas dans le <b>secteur <del>1AUz</del> 1AUp</b>.</p> <p>2) Voies à créer</p> <p><u>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à</u></p>

	<p><b><u>son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.</u></b></p> <p><b><u>Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.</u></b></p> <p><b><u>Dans le secteur 1AUz, pour les voies en impasse d'une longueur inférieure à 100 m, les espaces de retournement ne sont pas obligatoires.</u></b></p> <p>En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.</p> <p>Les voies à usage exclusif des piétons et cycles doivent avoir une largeur libre de 1,5 mètres minimum.</p>	<p><b><u>son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.</u></b></p> <p><b><u>Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.</u></b></p> <p><b><u>Dans le secteur <del>1AUz</del> 1AUp, pour les voies en impasse d'une longueur inférieure à 100 m, les espaces de retournement ne sont pas obligatoires.</u></b></p> <p>En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.</p> <p>Les voies à usage exclusif des piétons et cycles doivent avoir une largeur libre de 1,5 mètres minimum.</p>
<p><b>Article 4 de la zone 1AUz</b></p>	<p><b><u>Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</u></b></p> <p><b>1) <u>Alimentation en eau potable</u></b></p> <p><b><u>La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.</u></b></p> <p><b>2) <u>Assainissement</u></b></p>	<p><b><u>Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</u></b></p> <p><b>1) <u>Alimentation en eau potable</u></b></p> <p><b><u>La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.</u></b></p> <p><b>2) <u>Assainissement</u></b></p>



### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.

### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur 1AUz**.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.

### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur ~~1AUz~~ 1AUp**.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

	<p><b><u>Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d’ouvrage.</u></b></p> <p><b>4) <u>Ordures ménagères</u></b></p> <p>Pour les constructions à destination d’habitat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup> avant division, sur avis du service gestionnaire, il pourra être exigé la réalisation d’un local de stockage des déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sauf contraintes techniques, intégré au bâti, commun à l’ensemble des constructions, et accessible depuis la voie publique ;</li> <li>• dimensionné de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre leur manipulation sans difficulté.</li> </ul> <p>Les aires de prise en charge seront intégrées à l’îlot en assurant une bonne accessibilité des services de collecte.</p>	<p><b><u>Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d’ouvrage.</u></b></p> <p><b>4) <u>Ordures ménagères</u></b></p> <p>Pour les constructions à destination d’habitat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup> avant division, sur avis du service gestionnaire, il pourra être exigé la réalisation d’un local de stockage des déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sauf contraintes techniques, intégré au bâti, commun à l’ensemble des constructions, et accessible depuis la voie publique ;</li> <li>• dimensionné de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre leur manipulation sans difficulté.</li> </ul> <p>Les aires de prise en charge seront intégrées à l’îlot en assurant une bonne accessibilité des services de collecte.</p>
<p><b>Article 6 de la zone 1AUz</b></p>	<p><b><u>Dans le secteur 1AUz</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l’alignement avec possibilité de retrait partiel.</li> <li>• Soit en observant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l’alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction.</li> </ul> <p>Toutefois, des reculs différents pourront être imposés par les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.</p>	<p><b><u>Dans le secteur <del>1AUz</del> 1AU<sup>p</sup></u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l’alignement avec possibilité de retrait partiel.</li> <li>• Soit en observant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l’alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction.</li> </ul> <p>Toutefois, des reculs différents pourront être imposés par les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.</p>
<p><b>Article 7 de la zone 1AUz</b></p>	<p><b><u>Dans le secteur 1 AUZ</u></b></p> <p>La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d’implantation par rapport aux limites séparatives :</p>	<p><b><u>Dans le secteur <del>1-AUZ</del>1AU<sup>p</sup></u></b></p> <p>La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d’implantation par rapport aux limites séparatives :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>soit nul ou au moins égale à 1,90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)* est inférieure ou égale à 7 mètres,</li> <li>soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)* est supérieure à 7 mètres.</li> </ul> <p>Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, en venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.</p> <p>* La hauteur est mesurée à au plan vertical, sur la façade considérée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>soit nul ou au moins égale à 1,90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)* est inférieure ou égale à 7 mètres,</li> <li>soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)* est supérieure à 7 mètres.</li> </ul> <p>Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, en venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.</p> <p>* La hauteur est mesurée à au plan vertical, sur la façade considérée.</p>
<b>Article 8 de la zone 1AUz</b>	<p><b><u>Dans les secteurs 1 AUb et 1AUi et 1AUz</u></b></p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3,0 mètres.</p>	<p><b><u>Dans les secteurs 1 AUb et 1AUi et <del>1AUz</del> 1AUp</u></b></p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3,0 mètres.</p>
<b>Article 9 de la zone 1AUz</b>	<p><b><u>Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUi et 1AUz</u></b></p> <p>L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés. Dans les lotissements et Zones d'Aménagement Concerté, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.</p> <p><b><u>Dans le secteur 1AUz</u></b></p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.</p>	<p><b><u>Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUi et <del>1AUz</del> 1AUp</u></b></p> <p>L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés. Dans les lotissements et Zones d'Aménagement Concerté, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.</p> <p><b><u>Dans le secteur <del>1AUz</del> 1AUp</u></b></p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.</p>



<p>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</p>	<p><b><u>En tous secteurs</u></b></p> <p><b><u>Conformément aux dispositions d’ordre général de l’article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d’affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.</u></b></p> <p>Pour les constructions à destination d’habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus ou moins 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l’emprise de la construction.</p> <p><b><u>Dans le secteur 1AUz</u></b></p> <p>La construction doit s’inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :</p> <table border="1" data-bbox="647 805 1178 1034"> <thead> <tr> <th>HAUTEUR DU PLAN VERTICAL</th> <th>FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT</th> <th>ACROTERE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11 m</td> <td>12 m</td> <td>11 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le gabarit maximum des constructions doit respecter 3 niveaux habitables (hors sous-sol), compris dans le gabarit défini ci-avant et dans l’article 5 des dispositions générales.</p>	HAUTEUR DU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE	11 m	12 m	11 m	<p><b><u>En tous secteurs</u></b></p> <p><b><u>Conformément aux dispositions d’ordre général de l’article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d’affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.</u></b></p> <p>Pour les constructions à destination d’habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus ou moins 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l’emprise de la construction.</p> <p><b><u>Dans le secteur <del>1AUz</del> 1AUp</u></b></p> <p>La construction doit s’inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :</p> <table border="1" data-bbox="1406 805 1937 1034"> <thead> <tr> <th>HAUTEUR DU PLAN VERTICAL</th> <th>FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT</th> <th>ACROTERE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11 m</td> <td><del>12</del> 13 m</td> <td>11 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le gabarit maximum des constructions doit respecter 4 niveaux habitables (hors sous-sol), compris dans le gabarit défini ci-avant et dans l’article 5 des dispositions générales. <b>Le point le plus haut concerne notamment l’intégration des équipements techniques en toiture et/ou le travail d’épannelage des volumes d’attiques.</b></p>	HAUTEUR DU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE	11 m	<del>12</del> 13 m	11 m
HAUTEUR DU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE												
11 m	12 m	11 m												
HAUTEUR DU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE												
11 m	<del>12</del> 13 m	11 m												
<p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions</p>	<p><b><u>Dans le secteur 1AUz</u></b></p>	<p><b><u>Dans le secteur <del>1AUz</del> 1AUp</u></b></p>												

et aménagement de leurs abords	<p><b>1) <u>Dispositions communes à toute construction hors résidences démontables</u></b></p> <p><b>a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs</b></p> <p>L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.</p> <p>Les imitations de matériaux sont interdites.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.</p> <p><b>b. Couverture et toiture</b></p> <p>Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.</p> <p>Une exception sera tolérée pour les opérations groupées (habitat collectifs, intermédiaires et individuel groupé) avec un souci de cohérence architecturale et pour l'habitat léger et/ou mobile dédié à un accueil permanent.</p> <p><b>c. Clôtures</b></p> <p>Sans objet</p> <p><b>d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres</b></p> <p>Sans objet.</p> <p><b>2) <u>Dispositions particulières hors résidences démontables</u></b></p> <p><b>a. Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale</p>	<p><b>1) <u>Dispositions communes à toute construction hors résidences démontables</u></b></p> <p><b>a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs</b></p> <p>L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.</p> <p>Les imitations de matériaux sont interdites.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.</p> <p><b>b. Couverture et toiture</b></p> <p>Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.</p> <p>Une exception sera tolérée pour les opérations groupées (habitat collectifs, intermédiaires et individuel groupé) avec un souci de cohérence architecturale et pour l'habitat léger et/ou mobile dédié à un accueil permanent. <b>Ainsi, sous réserve d'une intégration harmonieuse, les toitures terrasses sont autorisées.</b></p> <p><b>c. Clôtures</b></p> <p>Sans objet</p> <p><b>d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres</b></p> <p>Sans objet.</p> <p><b>2) <u>Dispositions particulières hors résidences démontables</u></b></p> <p><b>a. Constructions neuves</b></p> <p>Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale</p>
--------------------------------	--	--

	<p>ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</p> <p><b>b. Extensions et dépendances</b></p> <p>Sans objet.</p> <p><b>c. Vérandas</b></p> <p>La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser leur intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.</p>	<p>ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</p> <p><b>b. Extensions et dépendances</b></p> <p>Sans objet.</p> <p><b>c. Vérandas</b></p> <p>La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser leur intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.</p>
Article 12 - Stationnement		
Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	<p><b><u>Dans les secteurs 1AUz et 1AUe</u></b></p> <p>Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.</p> <p><b><u>Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)</u></b></p>	<p><b><u>Dans les secteurs <del>1AUz</del> 1AUp et 1AUe</u></b></p> <p>Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.</p> <p><b><u>Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)</u></b></p>



<p><b><u>représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.</u></b></p> <p><b><u>Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.</u></b></p> <p><b><u>Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.</u></b></p> <p>Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.</p> <p>50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.</p>	<p><b><u>représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.</u></b></p> <p><b><u>Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.</u></b></p> <p><b><u>Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.</u></b></p> <p>Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.</p> <p>50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.</p>
--	--

## H. MODIFICATION DES ANNEXES DU PLU

Un certain nombre de pièces graphiques des annexes du dossier de PLU demandent également à être mises à jour. Celles-ci utilisent comme support cartographique un fond cadastral complété par le plan de zonage. Le plan de zonage modifié doit donc venir se substituer au zonage du PLU en vigueur, sans que l'objet du document graphique ne soit en rien modifié.

Cette mise à jour sans effet sur l'objet du document graphique s'applique aux pièces graphiques des annexes suivantes :

- Plan des servitudes (pièce 5.1.b).
- Plans des réseaux d'adduction en eau potable (pièce 5.3.a, planches 1, 2 et 3).
- Plans des réseaux d'eaux usées (pièce 5.3.b, planches 1, 2 et 3).
- Plans des eaux pluviales (pièce 5.3.c, planches 1, 2 et 3).
- Plan des réseaux électriques (pièce 5.4.a).
- Plan du réseau de gaz (pièce 5.4.b).
- Plan de localisation des zones Natura 2000 et des ZNIEFF (pièce 5.9).
- Plan de localisation des zones humides (pièce 5.11.d).

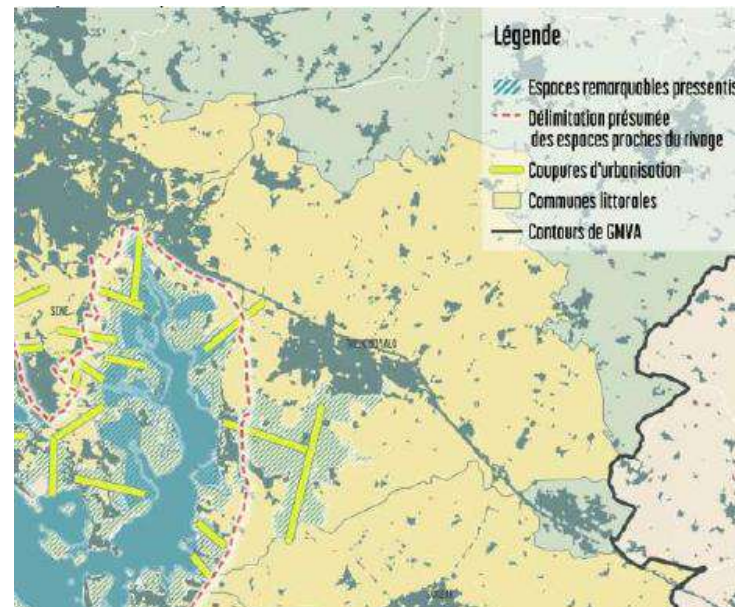
## I. LE RESPECT DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES DE LA LOI LITTORAL

Compte tenu de la réglementation spécifique qui s'applique à Theix-Noyalou en raison de son statut de commune littorale, il convient enfin que les différents aspects de cette modification respectent les diverses obligations de la Loi Littoral définies dans le Code de l'Urbanisme.

### 1) Le respect des coupures d'urbanisation (article L.121-22 du Code de l'Urbanisme)

Le dernier alinéa de l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme impose le principe de coupures d'urbanisation : « *les Schémas de Cohérence Territoriale et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* ».

Rappelons que les zones de la commune concernées au titre des « *coupures d'urbanisation* » couvrent les espaces agricoles et naturels principalement dans deux secteurs (*illustrées sur l'extrait du DOO du SCoT ci-dessous*) : entre l'agglomération de Noyalou et l'espace urbain de Saint-Léonard / Atlantheix / Le Poteau Rouge, reprenant la grande coupure d'urbanisation prévue au SCoT et au niveau de l'étang de Noyalou.



*Extrait du DOO du SCoT concernant la localisation des coupures d'urbanisation*

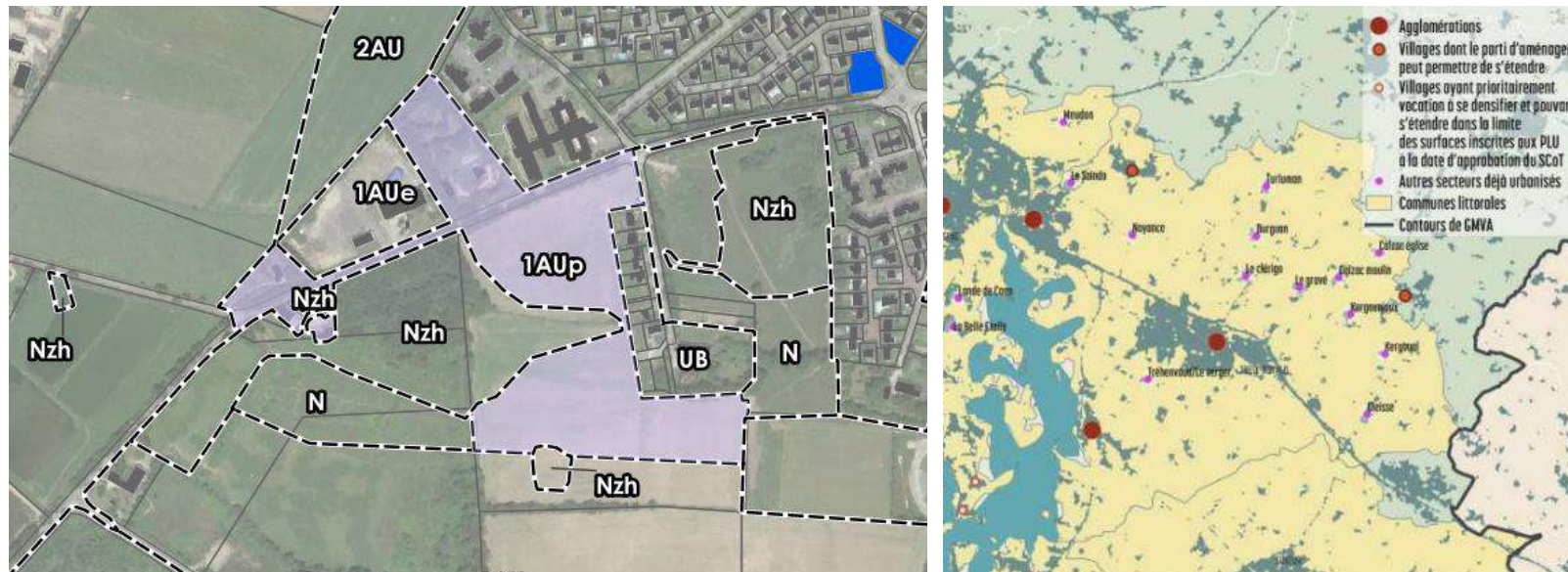
**Le site concerné par la modification est localisé en dehors des coupures d'urbanisation définies par le SCoT.**



## 2) Le principe de continuité de l'urbanisation (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme)

La notion d'extension de l'urbanisation en commune littorale répond à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme qui précise que « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ».

Le secteur de Brestivan/Plaisance (nouvelle zone 1AU<sub>p</sub>) s'inscrit à l'Est en continuité de l'agglomération de Theix définie dans le cadre du SCOT et présentant un nombre et une densité significatifs de constructions et à proximité du centre-ville comme le démontre l'extrait de zonage après modification du PLU présenté sur les pages suivantes.



Extrait de la photo aérienne, du cadastre et du zonage modifiée au niveau du secteur de Brestivan/Plaisance ; source : Géoportail + Extrait du DOO du SCOT du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

La continuité de l'urbanisation au titre de la loi Littoral peut s'apprécier selon trois critères :

- La distance par rapport à l'agglomération ou au village ;
- Le caractère urbanisé ou non des parcelles contigües au projet ;
- La configuration des lieux.

Concernant le premier critère, comme démontré juste avant, le projet d'aménagement du secteur de Plaisance se localise en continuité de l'agglomération de Theix, plus grand ensemble bâti de la commune de Theix Noyal. En descendant à l'échelle du secteur de projet, l'implantation du premier rideau de construction projeté sur le secteur de plaisance s'effectuerait à une distance d'environ 25 mètres de l'urbanisation la plus proche située de l'autre côté de la RD7. La route départementale constitue pour ce site de projet comme l'élément de desserte d'un terrain permettant la poursuite de l'urbanisation de l'agglomération de Theix à proximité de commerces et services de proximité. Il est également possible d'observer sur l'extrait de photo aérienne ci-dessous qu'en remontant de 250 mètres au Nord-Est l'urbanisation est s'est effectuée de façon dense de part et d'autre de cette axe de circulation desservant le centre-ville de Theix.

Les parcelles contiguës au projet présentent un caractère urbain et dense surtout sur la frange nord du secteur projet constitué par une résidence pour personne âgées elle-même bordée de zone pavillonnaire. A l'Est se localise le hameau de Brestivan situé légèrement en retrait de la RD7 et où des constructions viennent d'être réalisées le long de la voie desservant cet ensemble bâti. Au-delà du hameau de Brestivan s'étend une prairie naturelle qui a vocation à être maintenue en l'état pour conserver un corridor naturel à la suite des études préalables menées dans le cadre du projet. Le secteur d'urbanisation future tel que projet vient englober cet ensemble de construction et s'inscrire en continuité avec un espace d'équipements sportif structurant localisé au Sud-Est. A l'Ouest et au Sud s'étendent les espaces agricoles et naturels de la commune. Ainsi le secteur du projet du hameau s'inscrit sur ces franges Nord et Est directement en continuité de parcelles présentant un caractère urbain, caractère urbain qu'il va poursuivre au vu de la programmation de logements envisagé. Pour rappel l'OAP modifiée du secteur Brestivan/Plaisance prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'environ 170 logements avec une densité importante et des formes urbaines compactes (35 logements par hectare).

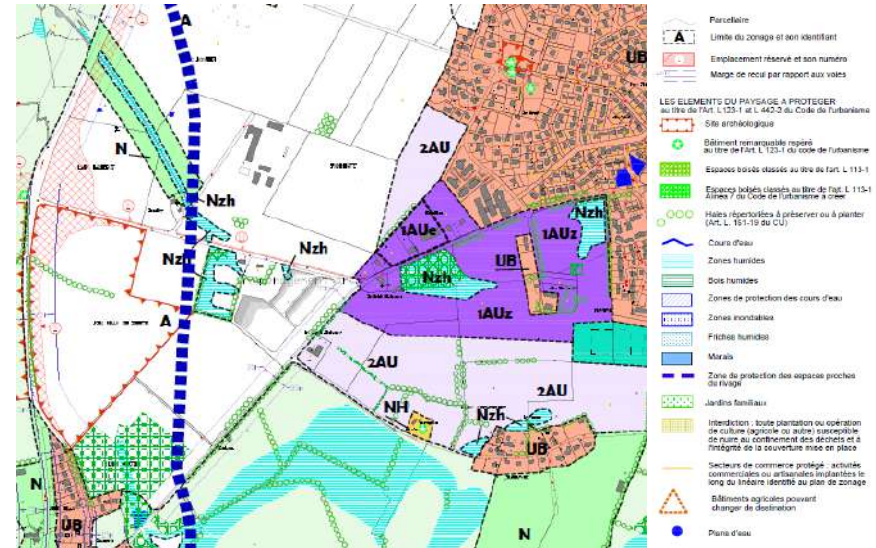
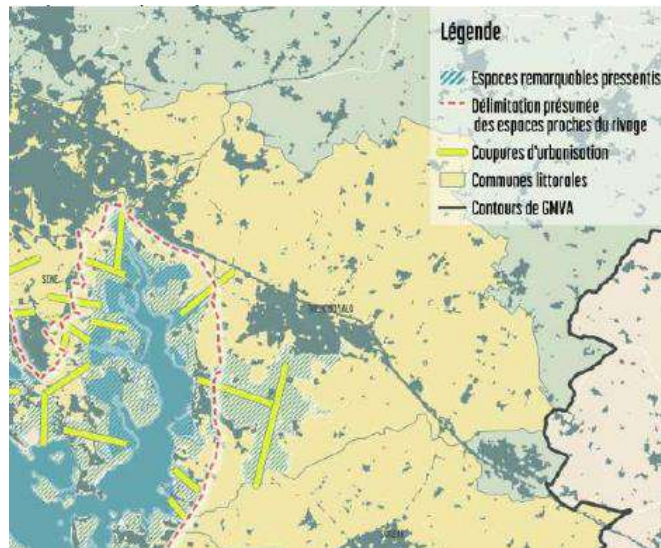
Le projet se veut également comme connecté au tissu urbain existant. Des cheminements piétons sont envisagés vers le centre-ville et les équipements sportifs au Sud. Par ailleurs, un seul accès principal est envisagé depuis la RD7 avec aménagement d'un carrefour. Des aménagements d'entrée de ville sont également prévus pour faire en sorte que la configuration des lieux correspond réellement à un secteur urbain.

**Ainsi le site concerné par la modification s'inscrit bien en continuité de l'agglomération de Theix.**

### **3) L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (article L.121-13 du Code de l'Urbanisme)**

L'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, premier alinéa, précise que « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

Le SCoT en vigueur définit la limite des espaces proches du rivage et la cartographie dans le cadre du DOO (*cf extrait ci-dessous*). Le PLU en vigueur traduit à la parcelle cette limite des espaces proches du rivage. Le plan de zonage fait apparaître à environ 350 mètres à l'Ouest du périmètre de la modification la limite de ces « espaces proches du rivage » (*cf extrait du plan de zonage du PLU ci-dessous*).



*Extrait du DOO du SCoT et du plan de zonage du PLU en vigueur concernant la limite des espaces proches du rivage*

**En conséquence, le site est localisé hors des espaces proches du rivage et des dispositions réglementaires qui s'y rattachent.**



#### 4) Le respect des espaces naturels remarquables (article L.121-23 du Code de l'Urbanisme)

La Loi Littoral institue un mode de protection spécifique pour les espaces et les milieux naturels terrestres et marins les plus significatifs du littoral (article L.121-23 du Code de l'Urbanisme). « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques* ».

Le SCoT en vigueur cartographie les espaces remarquables pressentis dans le cadre du DOO (*cf extrait ci-dessous*). Dans le PLU en vigueur, ces espaces remarquables sont protégés par le secteur Nds de la zone N. Le secteur de projet n'est concerné ni par les espaces remarquables pressentis du SCoT, ni situé à en continuité d'un secteur Nds défini au plan de zonage du PLU en vigueur. Toutefois, il est important de rappeler qu'il est proche du secteur Nds qui protège, à 200 mètres au Sud, les abords de l'étang de Noyal-Kernicole.

La définition et la délimitation des Espaces Remarquables de la loi Littoral doit appuyer sur les espaces mentionnés aux articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme et résumé dans le tableau ci-dessous.

Espaces mentionnés à l'article L.121-23	Espaces mentionnés à l'article R.121-4
<p>Les dunes et les landes côtières les plages et lidos</p> <p>Les forêts et zones boisées côtières</p> <p>Les îlots inhabités</p> <p>Les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés</p> <p>Les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages</p>	<p>Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci</p> <p>Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares</p> <p>Les îlots inhabités</p> <p>Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés</p> <p>Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants</p> <p>Les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976</p>

	<p>Les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages</p> <p>Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960</p> <p>Les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976</p> <p>Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables</p>
--	--

Au vu des occupations du sol mentionnées dans le tableau ci-dessus aucune ne correspond à l'occupation actuelle du sol du secteur de projet tel que délimité dans le projet de Plaisance. L'occupation actuelle du sol telle qu'observable sur les photos aériennes et sur les photos récentes du site ci-dessous le démontre. Pour rappel les zones humides mentionnées dans le tableau ci-dessus ont fait l'objet d'un inventaire spécifique et ont été exclues du secteur de projet.

**Le site concerné par la modification ne correspond pas à un espace remarquable au titre de la loi Littoral.**

### **5) Les espaces boisés significatifs (article L.121-27 du Code de l'Urbanisme)**

L'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme, dispose que « *le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

La modification n'a pas pour effet de supprimer d'espace boisé classé et ne concerne aucun espace relevant des espaces boisés significatifs définis par la loi Littoral.

## Exposé des effets notables sur l'environnement

L'ensemble des éléments concernant l'analyse des incidences de la présente procédure de modification n°6 du PLU de Theix sont à retrouver dans l'annexe 3 de l'examen au cas par cas « Auto-évaluation ».



## COMMUNE DE THEIX-NOYALO DEPARTEMENT DU MORBIHAN

### PLAN LOCAL D'URBANISME - THEIX

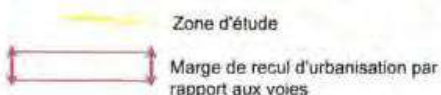
## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<i>Arrêté le :</i>	<i>Approuvé le :</i>	
<b>1<sup>er</sup> février 2010</b>	<b>27 septembre 2010</b>	
<p>Mis à jour le 20 août 2012</p> <p>Mis à jour le 26 octobre 2012</p> <p>Mis à jour le 13 mars 2015</p> <p>Modifié le 14 décembre 2015 (Modification n°1)</p> <p>Modifié le 17 octobre 2016 (Modification n°2 simplifiée)</p> <p>Modifié le 17 septembre 2018 (modification n°3)</p> <p>Modifié le 27 janvier 2020 (Modification n°4)</p> <p>Modifié le 21 septembre 2023 (Modification n°6)</p>		
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 21/09/2023		
Le Maire,		
Christian SEBILLE		

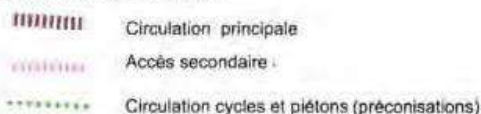
Envoyé en préfecture le 25/09/2023  
Reçu en préfecture le 25/09/2023  
Publié le  
ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE

# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN VIGUEUR**

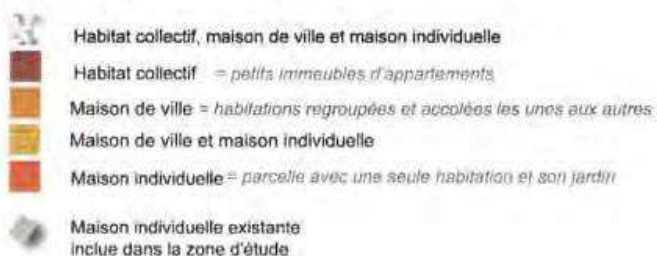
## LÉGENDE DES PLANS (À L'EXCEPTION DE L'OAP N°1)



### CIRCULATIONS & ACCÈS À CRÉER



### NATURE DU BÂTI URBAIN FUTUR



### ESPACES À AMÉNAGER



### ESPACES BOISÉS & HAIES BOCAGÈRES



Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le 25/09/2023

ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE

L'ensemble des opérations respecteront les orientations

finalisées

28% au moins de la surface hors oeuvre nette (SHON) totale des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés au logement social. Dans le cas d'opérations de ZAC, le nombre de logements locatifs sociaux sera au minimum de 30%.

Le fractionnement des opérations ne peut se faire que lorsque l'opération comporte au moins 20 logements.

Afin de réaliser le parcours résidentiel des jeunes ménages, il est préconisé dans les opérations la prise en compte de lots dont la surface est inférieure à 350 m<sup>2</sup> afin que ceux-ci puissent bénéficier d'aide à l'accession prévue au PLH 2010-2015.

### Sur l'ensemble de la commune

Les orientations d'aménagement répondent aux objectifs fixés dans le cadre du PLH :

- 40% logements collectifs
- 20% logements individuel groupé
- 40% logements individuel pur

Densité retenue par catégories de logements :

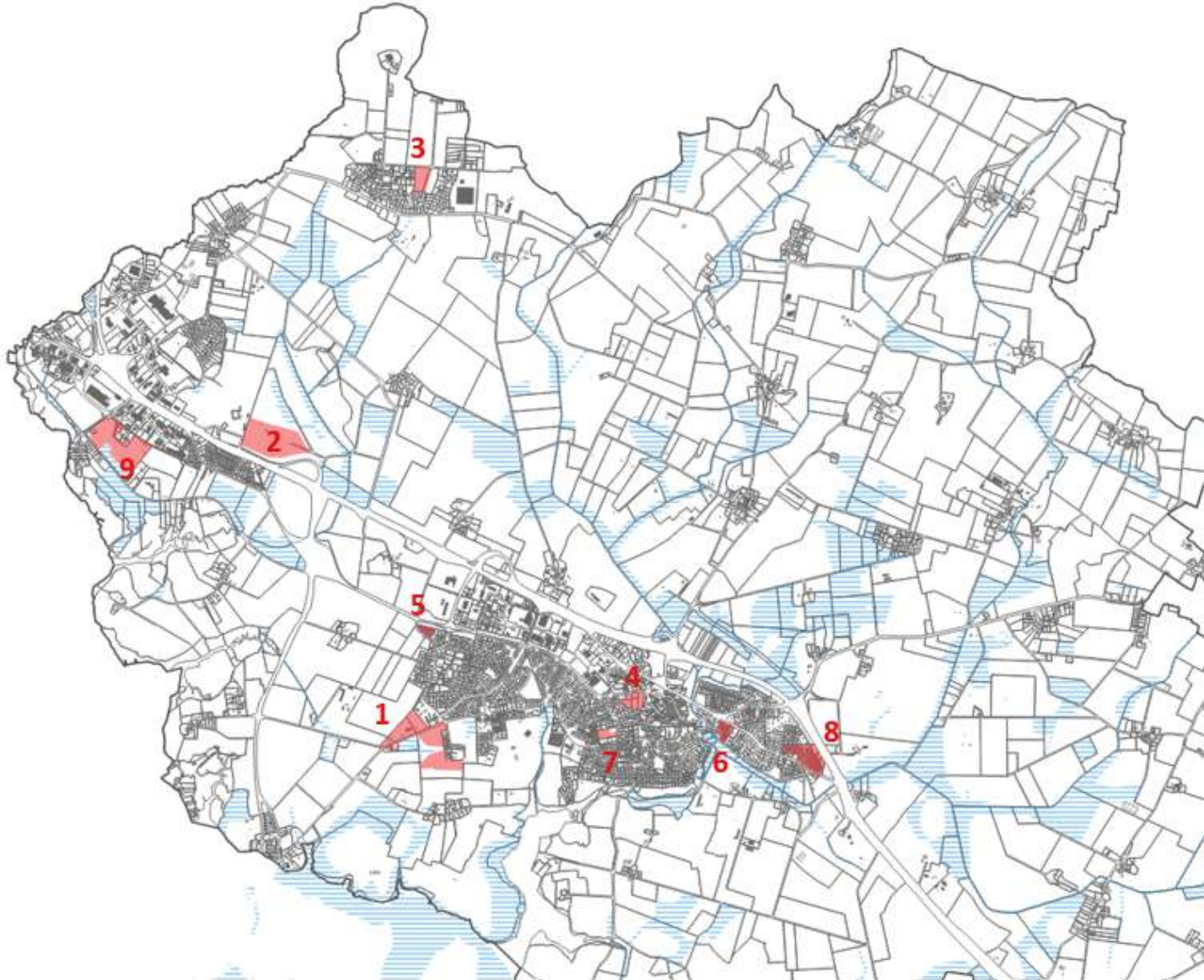
- 38 lgts/ha pour le collectif
- 16 lgts/ha pour l'individuel groupé
- 11 lgts/ha pour l'individuel pur

Remarque générale sur les orientations d'aménagement : (principe de compatibilité)

- N'ont pas de caractère prescriptif :
- > le principe de desserte ;
- > l'implantation des zones bâties ;



## LOCALISATION DES ZONES ÉTUDIÉES



### 1. PLAISANCE

Superficie totale : 8,8 ha  
Densité minimale : 35 logements/ha

### 2. ZONE D'ACTIVITÉS ATLANTHEIX ST-LÉONARD / EST-

Superficie totale : 8,5 ha

### 3. SECTEUR DE TALHOUET

Superficie totale : 1,8 ha  
Densité minimale : 13 logements/ha

### 4. SECTEUR RUE DES SPORTS

Superficie totale : 1,5 ha  
Densité minimale : 22 logements/ha

### 5. RUE BÉZIT (AU SUD DU LANDY)

Superficie totale : 0,7 ha  
Densité minimale : 13 logements/ha

### 6. LE MOUSTOIR-RUE DES POÊTES

Superficie totale : 1,3 ha  
Densité minimale : 30 logements/ha

### 7. RUE DE BRURAL/ RUE JEAN ROMIEU

Superficie totale : 0,7 ha  
Densité minimale : 11 logements/ha

### 8. PONT DELVING

Superficie totale : 3,5 ha  
Densité minimale : 35 logements/ha

### 9. SECTEUR DE SAINT-GOUSTAN

Superficie totale : 7,8 ha

# SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

## SECTEUR D'AMENAGEMENT PLAISANCE

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE

### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Créer un **véritable quartier** sur 4,8 ha et produire 170 logements à l'échelle du secteur.
- Un quartier répondant à des **objectifs environnementaux forts** par la qualité de son aménagement.
- Un quartier s'articulant autour d'un **noyau fédérateur** (l'ancienne cimenterie et le bois humide).
- Proposer **une offre diversifiée et innovante de logements**.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<b>CIRCULATION VOIRIE LIAISONS DOUCES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Aménager <b>2 points de connexion sécurisés sur la route de Noyal</b> (RD 7) : 1 nouveau indiqué sur la pièce graphique et un à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de Brestivan).</li><li>● Mettre en valeur de la <b>nouvelle entrée de ville</b> sur la RD 7 en la marquant par un traitement viaire et paysager fort.</li><li>● Depuis l'entrée de ville, <b>la RD 7 sera réaménagée</b> pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté.</li><li>● Respecter un <b>maillage de voies hiérarchisé</b> au sein du projet.</li><li>● Aménager un réseau de <b>cheminements doux</b> reliant à la fois les espaces publics et les entités de quartier. Ces liaisons douces qu'ils soient cyclables et/ou piétons devront être accompagné d'un aménagement paysager soigné qui correspondra aux ambiances paysagère du site.</li><li>● Respecter le tracé indicatif figurant sur la pièce graphique du cheminement doux principal connectant le centre bourg, le nouveau quartier et la RD 7.</li></ul>
<b>ESPACES PUBLICS EQUIPEMENTS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Les aménagements collectifs seront conçus dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu. Ces espaces seront aménagés de manière soignée et les éléments végétaux devront participer à cette ambiance.</li><li>● Création d'une armature verte composée d'espaces publics reliés les uns aux autres à partir du cœur de quartier et s'appuyant sur le maillage bocager.</li><li>● Le site de l'ancienne cimenterie sera dédié à un équipement « fédérateur » du quartier pouvant accueillir des hébergements (résidences d'artistes).</li></ul>
<b>FORME URBAINE ET HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Respecter un objectif de densité moyenne de 35 logements/hectare et produire environ 170 logements à l'échelle du site.</li><li>● Développer une offre de formes bâties et urbaines variée : petits collectifs, logements groupés et logements individuels. Cette offre répondra aux objectifs de mixité sociale, d'innovation et de qualité environnementale.</li><li>● Les constructions devront être pensées dans une logique d'économie du foncier et présenter des formes urbaines compactes.</li><li>● Privilégier une architecture bioclimatique à haute performance énergétique, ayant recours aux énergies renouvelables. A ce titre, l'orientation des bâtiments devra être au cœur des partis pris architecturaux en privilégiant notamment une orientation sud afin que les nouvelles constructions puissent profiter des apports solaires.</li><li>● Compte tenu de l'importance de l'opération, la diversification architecturale est encouragée afin de recréer une ambiance village, dont la trame d'espace public devra être adaptée à cet esprit.</li><li>● L'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de la densité du cœur du projet d'aménagement « Plaisance » vers les franges : les immeubles collectifs et semi-collectifs (3 niveaux habitables maximum) seront préférentiellement implantés au cœur du secteur d'aménagement. Autour de ce secteur dense, le bâti s'organisera en habitat individuel dense à intermédiaire (maisons individuelles (terrains à bâtir) et maisons individuelles groupées).</li><li>● L'opération sera réalisée en 3 phases équivalentes en nombre de logements, en commençant par une urbanisation d'abord par le nord du secteur puis vers le sud afin de respecter et d'appliquer les principes de la loi littoral.</li></ul>
<b>INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Le bocage et les boisements présents sur le site seront conservés selon les indications reportées sur la pièce graphique.</li><li>● Les plantations seront principalement issues de la flore locale.</li><li>● Les zones humides seront conservées et feront l'objet d'aménagements pérennisant leur existence.</li><li>● Le long de voies, des noues de transit ou fils d'eau seront aménagés pour récupérer les eaux de ruissellement et les acheminer vers des bassins de rétentions et les zones humides.</li><li>● Les espaces de stationnement (dont les stationnements mutualisés) seront plantés et aménagés de préférence avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration de l'eau.</li></ul>



# SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

Projet d'aménagement du secteur Plaisance

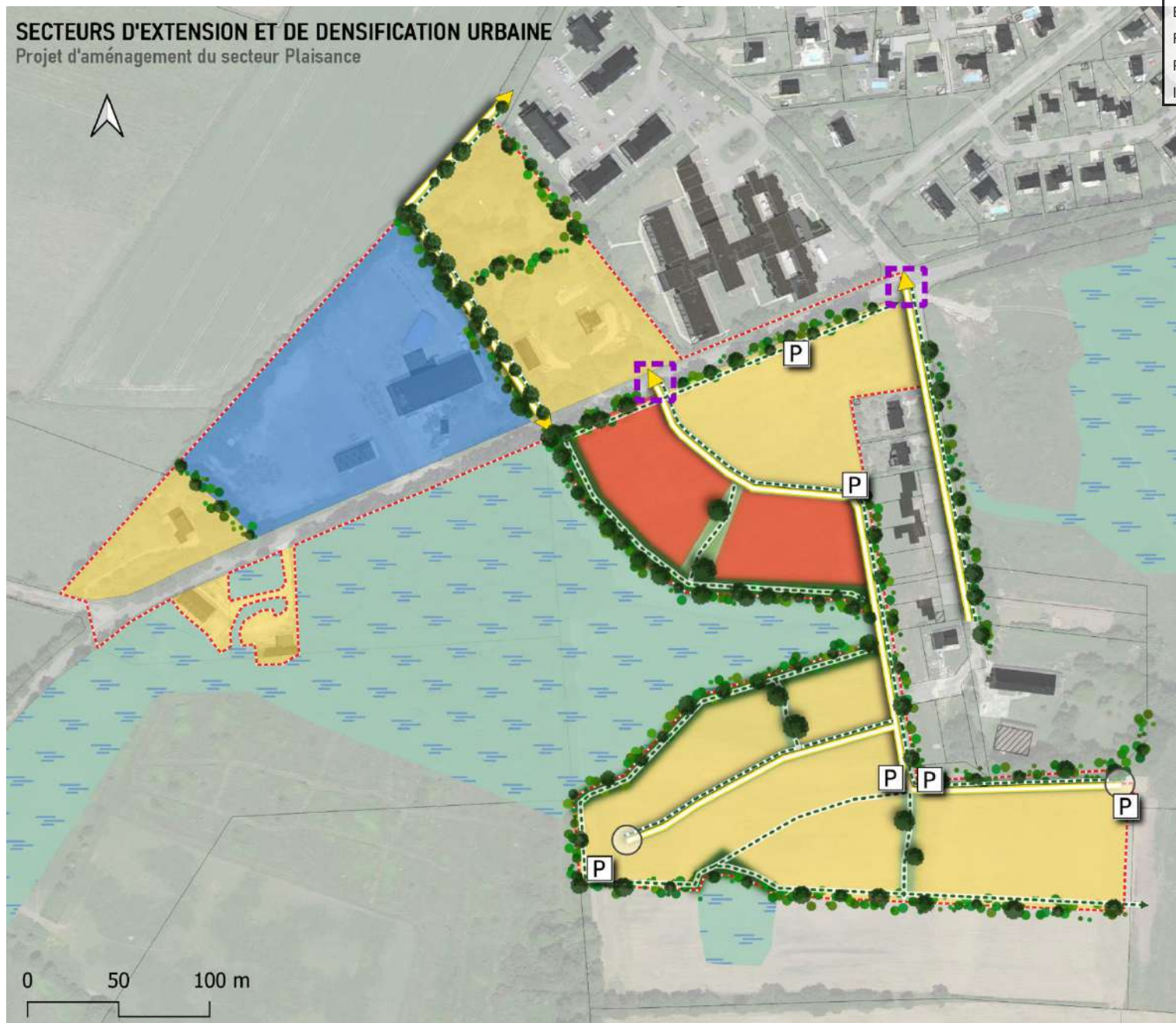
Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE

## OAP DU SECTEUR PLAISANCE



Limite de l'OAP

Habitat collectif

Habitat individuel dense à intermédiaire

Projet d'équipement collectif avec possibilité d'accueil de résidences mobiles

Espace public à dominante végétale

Espace naturel

Voie de desserte

Principaux cheminements doux (principe)

Boisements et haies bocagères existants à conserver, créer et valoriser

Aire de retournement

Traitement sécuritaire des intersections

Aire de stationnement

Nota : toutes les dispositions arrêtées dans le tableau et le schéma d'intention d'aménagement ci-dessus sont des **dispositions soumises à compatibilité** dont l'esprit doit être respecté

Modification n°6



## SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

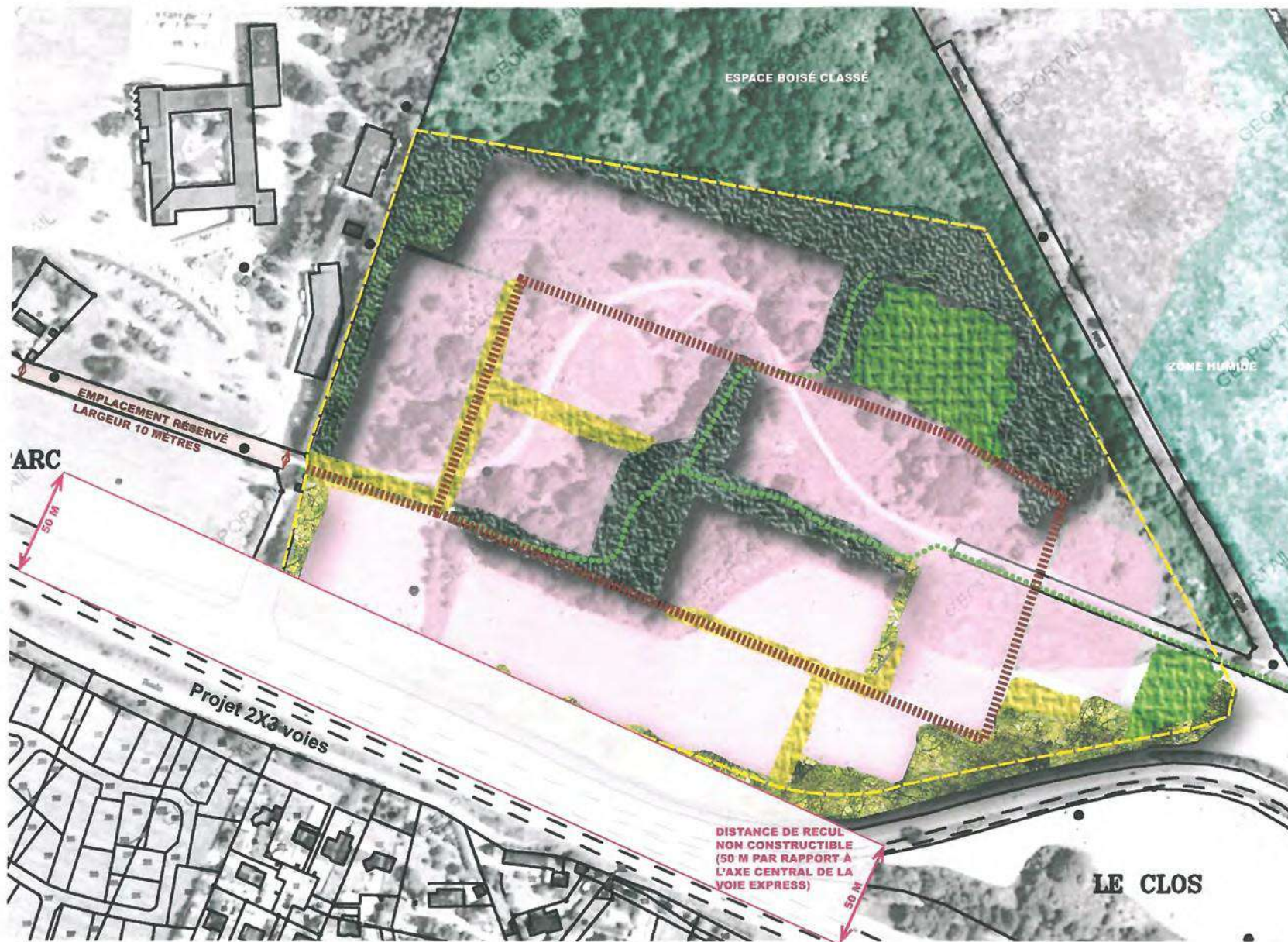
### ZONE D'ACTIVITÉS ATLANTHEIX ST-LÉONARD/ EST-

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE



#### Orientations d'aménagement :

- > L'urbanisation de ce secteur vise à permettre l'extension du parc d'activité de Saint-Léonard Atlantheix.
- > Cette extension du parc d'activité qui caractérise l'entrée Est de l'agglomération vannetaise, sans discontinuité jusqu'au Pouffanc, ne fait apparaître aucune rupture d'urbanisation jusqu'à Vannes.
- > Un emplacement réservé à l'accès de la zone à l'ouest ;
- > Entrée unique à l'ouest ;
- > Une voie d'accès principale afin de desservir correctement l'ensemble de la zone ;
- > Activités artisanales à privilégier sur le secteur, dont la nature et les spécificités seront déclinées dans le cadre du permis d'aménager ;
- > Implantation des bâtiments sur les espaces actuellement peu ou non boisés et le long des futures voies d'accès ; conserver au mieux les arbres existants autour des bâtiments et des espaces de stockage ;
- > Le boisement de pins dense est à conserver, ainsi qu'à reconstituer et compléter en limite de la zone (à l'ouest et au sud côté route) ;
- > Traitement végétal en limites de parcelles d'activités et le long des voies d'accès ;
- > Cette importante présence du végétal est indispensable à la conservation de l'identité du site. Elle garantit une meilleure intégration des futurs bâtiments.

Échelle 1/2000°

0 50 100 150 mètres



## SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

### SECTEUR DE TALHOUET

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE



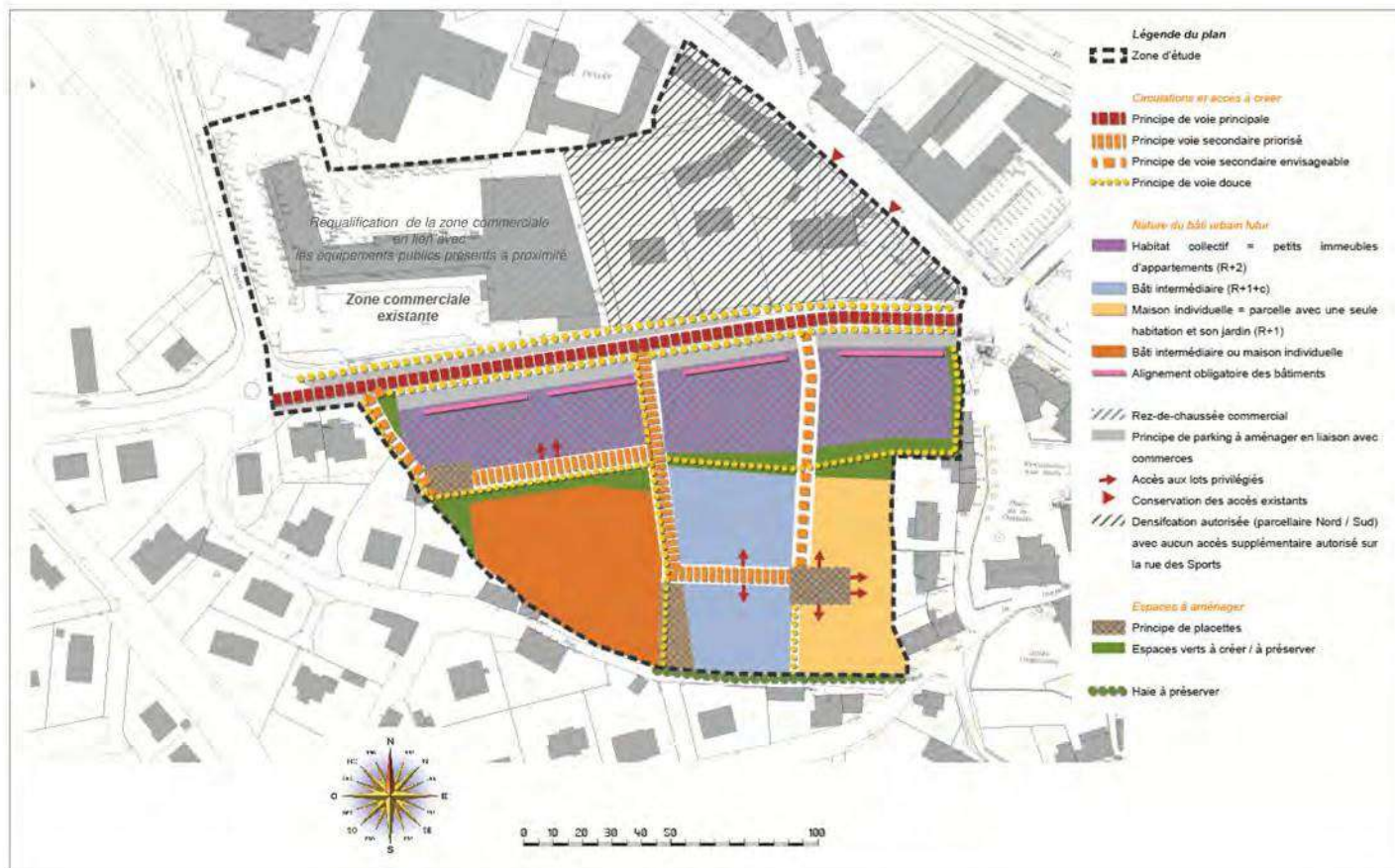
#### Orientations d'aménagement :

- > Création d'un bouclage de voirie avec les voies existantes ;
- > S'appuyer sur la trame boisée existante ;
- > Favoriser l'insertion de la zone urbanisée avec le bâti existant ;
- > Habitat de type maison individuelle et groupée.
- > En cas de fractionnement de l'opération, la répartition des catégories de logements est prévue par unité foncière d'au moins un hectare. Le fractionnement des opérations ne peut se faire que lorsque l'opération comporte au moins 20 logements.

## SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### SECTEUR RUE DES SPORTS

Envoyé en préfecture le 25/09/2023  
Reçu en préfecture le 25/09/2023  
Publié le  
ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE



### Orientations d'aménagement :

> Des voies d'accès desservent les différents logements et communiquent avec les rues au nord et au sud du secteur ;

> Le bâti s'organise le long des cheminements (rues, accès voiture, cheminement piéton) ;

> La zone favorise la diversité des habitations : habitat collectif (au nord), maisons individuelles (à l'ouest et à l'est), maisons de ville accolées (au centre et au sud) ; par conséquent la densité urbaine y est variable ;

> Le choix d'implanter surtout des maisons de ville tient à la volonté de rester en continuité avec la configuration urbaine du centre ancien ;

> Les cheminements piétons traversent des espaces communs plantés (voies aménagées entre les bâtiments, végétalisées et exclusivement piétonnes) ;

> L'implantation des futures habitations doit tenir compte des nombreux arbres déjà présents sur le site. Il convient d'en conserver le plus grand nombre ou de les replanter afin de les intégrer aux espaces communs ;



## SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

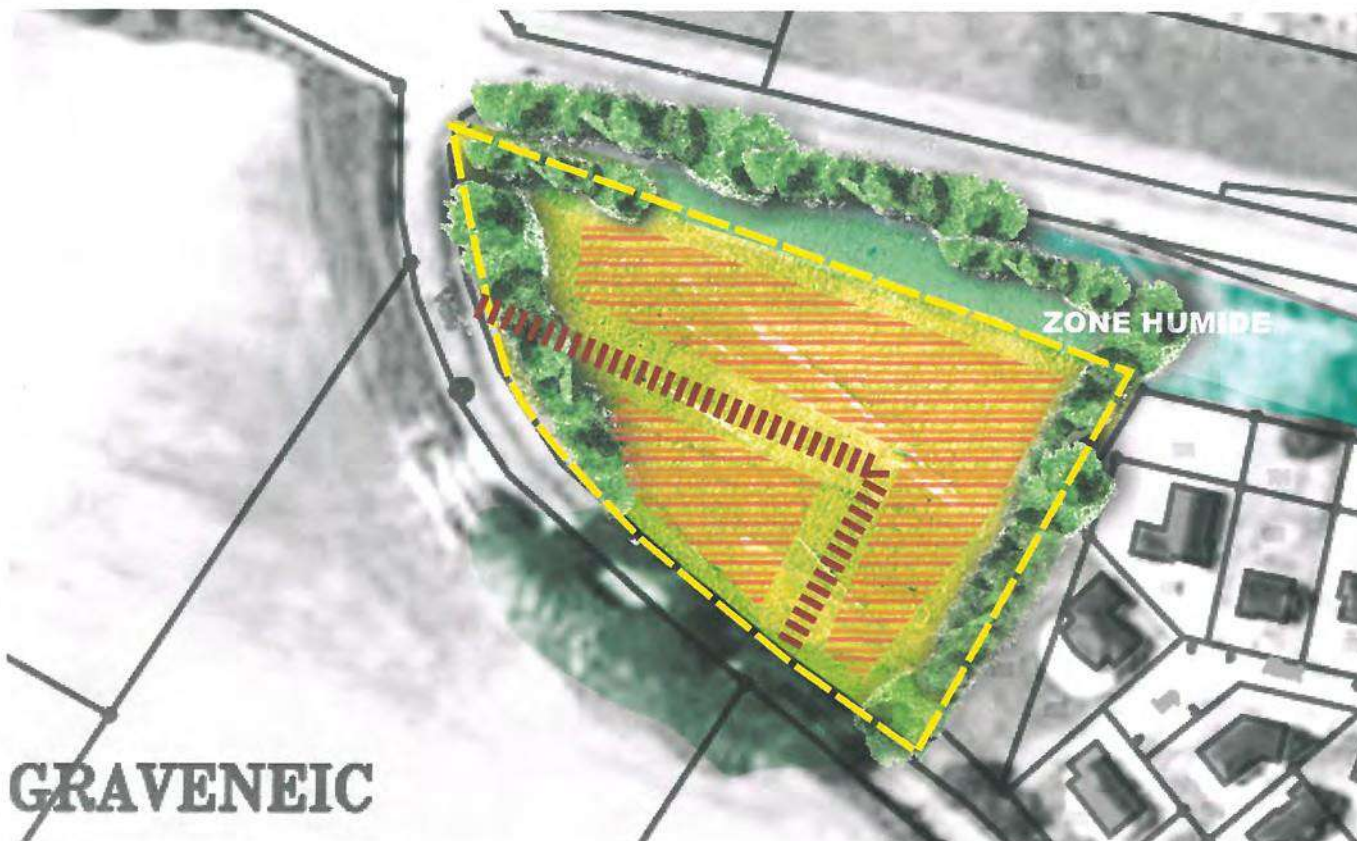
### RUE BÉZIT (AU SUD DU LANDY)

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE



#### Orientations d'aménagement :

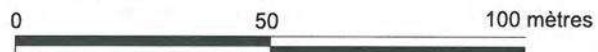
> Un principe de voie principale est défini afin de desservir la zone ;

> Le bâti (habitations individuelles et maisons de ville) s'organise principalement le long de cette voie ;

> Les haies existantes sont à conserver et à conforter. L'écran végétal au nord permettra d'isoler la zone d'activités au nord de l'allée du Landy de la zone d'habitation créée.

> Une zone humide est à préserver au nord ; il y est proscrit de construire ;

Échelle 1/1000°



## SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### LE MOUSTOIR-RUE DES POÈTES

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE



#### Orientations d'aménagement :

> Un principe de voies de circulation principale s'accroche aux voies existantes (la voie d'accès vient raccrocher les deux rues du Moustoir et des Poètes) ;

> Le futur bâti s'organise le long des cheminements à créer; leur disposition permet de dégager de larges espaces communs (parking, square, aire de jeux pour enfants, espaces végétalisés) et de conforter l'urbanisation du centre traditionnel ;

> Les circulations douces (piéton-cycle) relient les habitations aux rues environnantes, traversant les différents espaces aménagés ;

> La zone favorise la diversité des habitations : habitat collectif individuel et maisons de ville accolées ; cette densité urbaine permet de libérer des espaces communs ;

> L'implantation des futures habitations doit tenir compte des nombreux arbres et haies boisées existants, qu'il convient de conserver au mieux et d'intégrer dans les espaces communs ;

> En cas de fractionnement de l'opération, la répartition des catégories de logements est prévue par unité foncière d'au moins 0,5 ha. La localisation des zones bâties est purement indicative. Le fractionnement des opérations ne peut se faire que lorsque l'opération comporte au moins 20 logements.

Échelle 1/1000°





## SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### RUE DE BRURAL/ RUE JEAN ROMIEU

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE



#### Orientations d'aménagement :

- > Une nouvelle voie dessert la zone. Elle s'accroche aux rues existantes et à la future zone d'habitation.
- > Le bâti (maisons individuelles) s'organise le long de cette voie ;
- > La voie de desserte principale traverse un petit espace commun aménagé et planté. Ce dernier constitue une aération dans le tissu urbain ;
- > Pour toute parcelle faisant l'objet de division, une mutualisation des accès sera prévue sur la rue de Brural.

Échelle 1/1000°

0 50 100 mètres



## SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### PONT DELVING



Échelle 1/2000°

0 50 100 150 mètres

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 056-20005952-20230921-2023106DEL-DE

### Orientations d'aménagement :

- > La zone présente trois accès (un au nord et deux autres au sud) ;
- > Elle est délimitée par les haies bocagères existantes à conserver et par la création d'autres haies boisées ; elles permettent d'intégrer la future zone urbaine dans son environnement urbain et rural ; elles assurent un recul et une protection phonique contre les nuisances qui peuvent être causées par la route Nationale à l'Est (zone de recul de 75 mètres) ;
- > Le bâti s'organise autour des cheminements et voies de desserte. On distingue : du collectif au nord et des habitations individuelles sur le reste de la zone.
- > Le réseau de haies boisées crée une trame végétale qui organise le parcellaire ;
- > La zone favorise la diversité des habitations : habitat collectif (au Nord-Ouest) et maisons individuelles (au coeur),
- > Au croisement des cheminements, au coeur de la zone, près des logements collectifs, un espace public peut ici s'ouvrir aux habitants (placette, espace de jeux, etc.) ;
- > Une aire de retournement pour les bus est à prendre en compte au sud de la zone ;
- > Un emplacement pour un bassin de rétention des eaux pluviales et de ruissellement est prévu à l'extrémité Sud-Est de la zone) ;
- > L'aménagement prévu se fera en cohérence avec l'application de la loi Barnier (prise en compte des nuisances: aménagements paysagers)
- > En cas de fractionnement de l'opération, la répartition des catégories de logements est prévue à l'unité foncière de l'opération (au minimum 1 hectare). La localisation des zones bâties est purement indicative. Le fractionnement des opérations ne peut se faire que lorsque l'opération comporte au moins 20 logements.



## ZONE DE REQUALIFICATION PAYSAGÈRE

### SECTEUR DE SAINT GOUSTAN

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 056-200055952-20230921-2023106DEL-DE



#### Orientations d'aménagement :

> Les maisons existantes construites au sein du périmètre de la zone sont conservées ; le futur bâtiment sera implanté dans leur continuité. Mis à part ce dernier, seules quelques constructions légères pourront être intégrées dans l'espace de loisirs ;

> Les circulations piétonnes à créer sur la zone, traversent ou longent les boisements. Ils suivent un tracé amorcé par le revêtement de sol mis en oeuvre lors des précédents travaux sur la zone, et qui se prolonge par un sentier dessiné par de fréquents piétinements ;

> La conservation des boisements et haies existantes, garantit la qualité paysagère de l'espace de loisirs et préserve la zone naturelle au Sud ;

> Des plantations sont à prévoir (au Nord-Ouest), et autour de la partie construite, afin de mieux isoler le site de son environnement, d'en souligner les limites et d'y intégrer discrètement le bâti ;

Échelle 1/2000°

0 50 100 150 mètres



## COMMUNE DE THEIX-NOYALO DEPARTEMENT DU MORBIHAN

### PLAN LOCAL D'URBANISME THEIX

### REGLEMENT

<i>Arrêté le :</i> <b>1<sup>er</sup> février 2010</b>	<i>Approuvé le :</i> <b>27 septembre 2010</b>	<b>DOSSIER DE MODIFICATION N°6</b>
<p>Mis à jour le 20 août 2012</p> <p>Mis à jour le 26 octobre 2012</p> <p>Mis à jour le 13 mars 2015</p> <p>Modifié le 14 décembre 2015 (Modification n°1)</p> <p>Modifié le 17 octobre 2016 (Modification n°2 simplifiée)</p> <p>Modifié le 17 septembre 2018 (modification n°3)</p> <p>Modifié le 27 janvier 2020 (Modification n°4)</p> <p>Modifié le 21 septembre 2023 (Modification n°6)</p>		
<p>Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 21 septembre 2023</p> <p>Le Maire,</p> <p>Christian SEBILLE</p>		





## SOMMAIRE

	<b>Page</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>13</b>
Chapitre I Règlement applicable à la zone UA	14
Chapitre II Règlement applicable à la zone UB	23
Chapitre III Règlement applicable à la zone Ui	31
Chapitre IV Règlement applicables à la zone UE	38
Chapitre V Règlement applicables à la zone Uva	43
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>47</b>
Chapitre I Règlement applicable à la zone 1 AU	48
Chapitre II Règlement applicable à la zone 2 AU	64
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>67</b>
Chapitre I Règlement applicable à la zone A	68
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>76</b>
Chapitre I Règlement applicable à la zone N	77
Chapitre II Règlement applicable à la zone NL	84
Chapitre III Règlement applicable à la zone NH	91
<b>ANNEXES</b>	
Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement	101
Annexe 2 Cahier des préconisations environnementales	104
Annexe 3 Liste des espèces végétales conseillées	105
Annexe 4 Liste des hameaux NH	107
Annexe 5 Liste des lotissements dont le règlement s'applique à l'approbation du PLU	108
Annexe 6 Sites archéologiques	109
Annexe 7 Coefficients d'imperméabilisation futurs – Zones urbanisées	109

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de THEIX.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

**a. Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à R. 111-24 du code de l'urbanisme.**

**Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-4, , R. 111-15 et R. 111-21.**

**b. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi du 2 mai 1930 modifiée par la loi du 28 décembre 1967 et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements,-conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme (annexe 5-10),
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal aux termes duquel « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

**c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du droit de préemption urbain, instituées en application des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, qui concernent les zones U et AU.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir :  
Les bâtiments soumis à permis de démolir sont :
  - ⇒ L'ensemble des constructions situées dans le centre bourg (zone UA) et dans le village du Gorvello (secteur UAa),
  - ⇒ Les constructions désignées par une étoile sur le plan de zonage.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'urbanisme.

**1. Les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

**c) Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

**d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

### – Hauteur maximale

#### DISPOSITIONS GENERALES

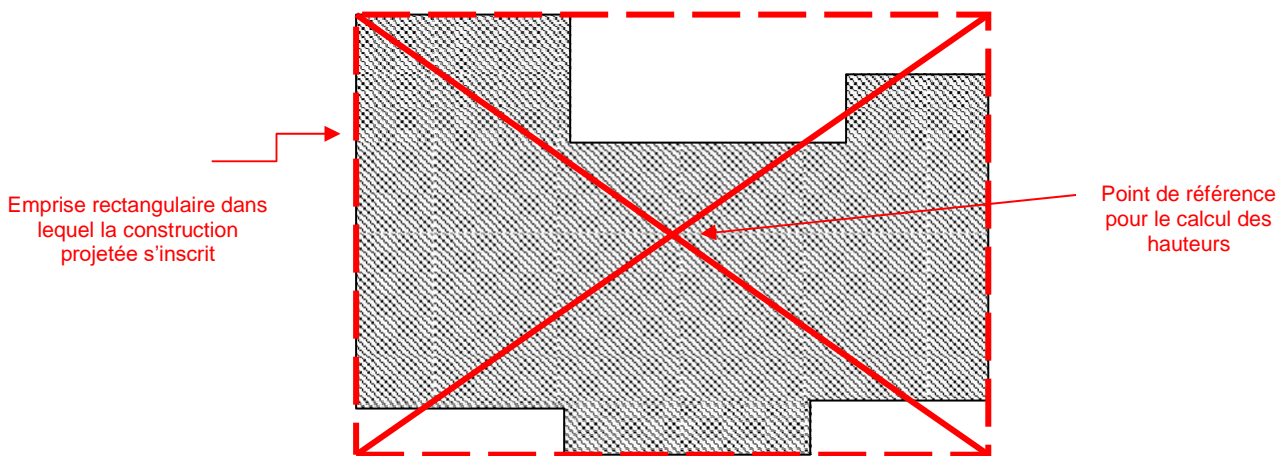
##### a. Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée à l'article 10 des différentes zones est définie par un gabarit-enveloppe calculé à partir d'un « Point de référence » et pour des hauteurs définies comme suit :

##### ➤ Notion de « Point de référence »

Le point de référence est défini comme le point moyen de l'emprise rectangulaire dans lequel s'inscrit la construction comme indiqué dans le schéma ci-après.

La hauteur au point de référence est celle relevée au niveau du sol naturel avant travaux.



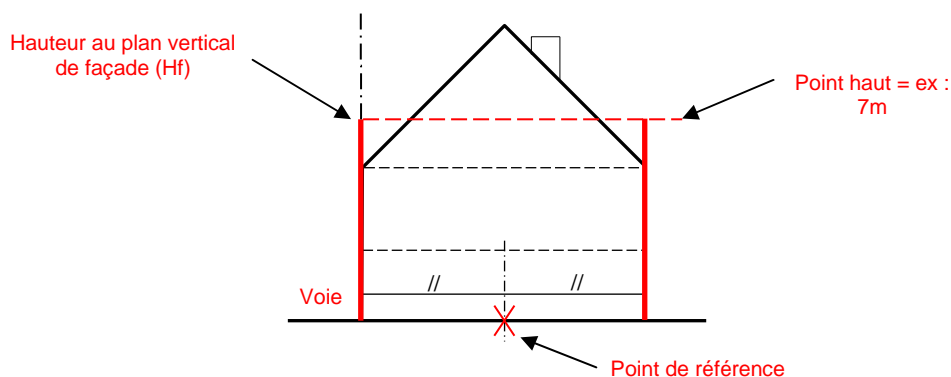
Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que, par exemple, le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble.

##### ➤ Définition de la hauteur :

La hauteur est mesurée entre un point haut et un point de départ (bas).

La hauteur maximale de toute partie de la construction est définie dans le cadre d'un gabarit-enveloppe (volume maximum à l'intérieur duquel doit s'inscrire la construction projetée) composée comme suit :

- Une hauteur au « **plan vertical de façade\*** » qui définit une ligne verticale ( $H_f$ ) à l'aplomb de l'implantation de la construction (ou des façades principales sur rue et arrière). Le point de départ est défini par rapport au point de référence de l'emprise et le point haut fixé à l'article U 10





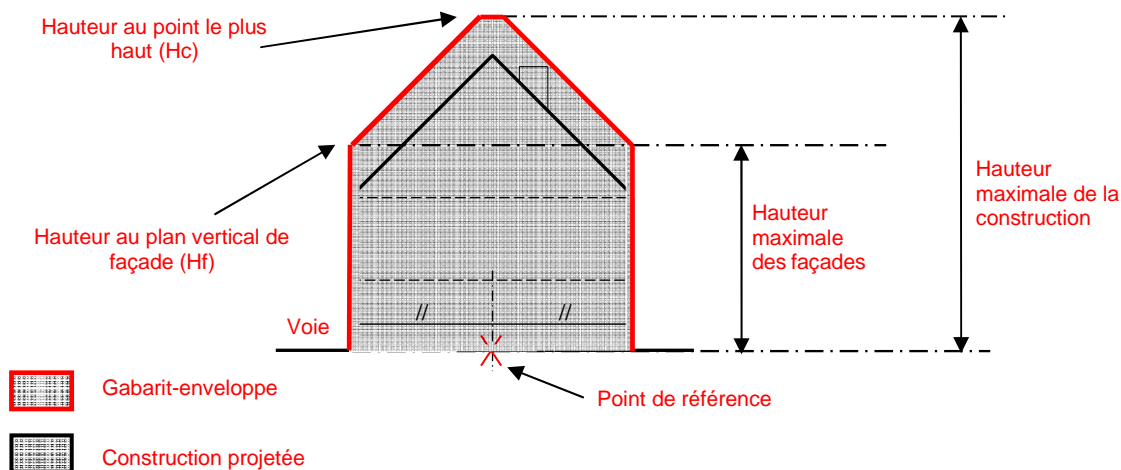
(\*) : La notion de « **façade** » est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction, au-dessus du niveau du sol. Elle se compose des faces extérieures de la construction ayant la même orientation géographique.

Le gabarit s'applique sur le volume principal du bâtiment.

- Une hauteur au « **point le plus haut** » ( $H_c$ ) définie par un plan incliné à  $45^\circ$ . Le point de départ est à l'horizontale du sommet du plan vertical ( $H_f$ ) et le point haut fixé à l'article U 10.

•

Le bâtiment doit s'inscrire en totalité dans la volumétrie définie « gabarit » et ce quelle que soit sa forme architecturale. Pour toutes les zones, au-delà de la hauteur du plan vertical dans le gabarit défini, un seul niveau de plancher pourra être autorisé.



La hauteur de toute la construction doit s'inscrire dans le gabarit. Seuls peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables de faible emprise (cheminée, ~~acrotère~~, garde-corps, éléments de ventilation, machinerie d'ascenseur, cage d'escalier, lucarne\*...). Ces dispositions ne permettent pas d'excéder la hauteur maximale autorisée au faîtage dans le règlement de chaque zone.

\*lucarne : élément de petite dimension : la largeur de la lucarne ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs ne pourra excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée.

– **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

- Emprises publiques : aire de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

– **Dépendance** : Sont considérés comme dépendances, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction, détachés de la construction et réalisés sur le même terrain. (ex : remises, abris de jardins, garages, celliers ...). Il ne peut s'agir ici de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

– **Bâtiments annexes** : constructions réalisées sur le même terrain que la construction principale et accolée à celle-ci.

## ARTICLE 6 -DENSITE

### I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, correspond à l'application de l'article R420-1 du code de l'urbanisme en vigueur.

### II. Coefficient d'occupation des sols

Il s'agit du « rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain » (articles L. 123-1-1 et R. 123-10 du code de l'urbanisme)

### III. Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## ARTICLE 7- RAPPELS (article R. 421-14 et suivants du code de l'urbanisme)

**Les constructions nouvelles** sont :

- soumises à permis de construire en application de l'Article \*R421-1 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;
- dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en application des Articles \*R421-2 à R\*421-8-1 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;
- soumises à déclaration préalable en application des Articles R421-9 à R\*421-12 ou toute nouvelle réglementation en vigueur.

**Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination** de ces constructions sont soumis aux dispositions de l'Article \*R421-13 ou toute nouvelle réglementation en vigueur.

Doivent être précédés d'un permis de construire les travaux en application des Articles R\*421-14 à \*R421-16 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;

Doivent être soumis à déclaration préalable les travaux et changements de destination en application des articles \*R421-17 à R\*421-17-1 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis aux dispositions de l'article \*R421-18 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;

Doivent être soumis à déclaration préalable les travaux, installations et aménagements en application des articles \*R421-23 à R\*421-25 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;

Doivent être soumis à permis d'aménager les travaux, installations et aménagements en application des articles \*R421-19 à R\*421-22 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;

## ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- De constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

## ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L. 531-14 à L. 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, aux termes de laquelle « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00).
- L'article 1<sup>er</sup> du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 14 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-3-1 du code pénal - loi n°2008-696 du 15 juillet 2008 article 34 ) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal ; résumé par « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal. »
- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles doit être transmise au préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

## ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du code forestier.



- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle que soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE 11 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Conformément aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est spécifié que :

- sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Toutefois, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

## ARTICLE 12- URBANISME COMMERCIAL

Dans les secteurs de commerce protégé identifiés sur le document graphique, les activités commerciales ou artisanales implantées en rez-de-chaussée des constructions, doivent être maintenues, selon les dispositions suivantes :

- La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite, sauf en cas de changement de destination partielle ne remettant pas en cause la vocation commerciale du bâtiment. Le changement de destination de bureaux en rez-de-chaussée en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdit. Cette disposition ne s'applique pas en cas de création d'hôtel ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

*Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, le changement de destination est possible. Un délai inférieur à 5 ans pourra être admis lorsque le changement de destination est nécessaire à la réalisation d'un projet d'envergure favorisant une dynamique locale.*



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE I -REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial méritent d'être sauvegardés. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités non nuisantes dans cette zone.

Elle comprend un secteur UAa qui correspond au village du Gorvello dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial appellent des mesures de préservation et de sauvegarde particulières.

## SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction;
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

### ARTICLE UA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones UA, 28% au moins de la surface plancher des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux

L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente).

L'obligation de réaliser 28% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves.

Le pourcentage de 28% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux sera au minimum de 30 % des logements.

## **SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2) Voies de desserte**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, et lorsque les accès présentent des risques pour la sécurité et nécessitent d'être optimisés, la mutualisation des accès aux parcelles divisées sera imposée.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

### **ARTICLE UA 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## 2) Assainissement

### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

## 3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement.

Pour les dépendances (garages, abris de jardin, ...) il n'est pas fixé de règle d'implantation.

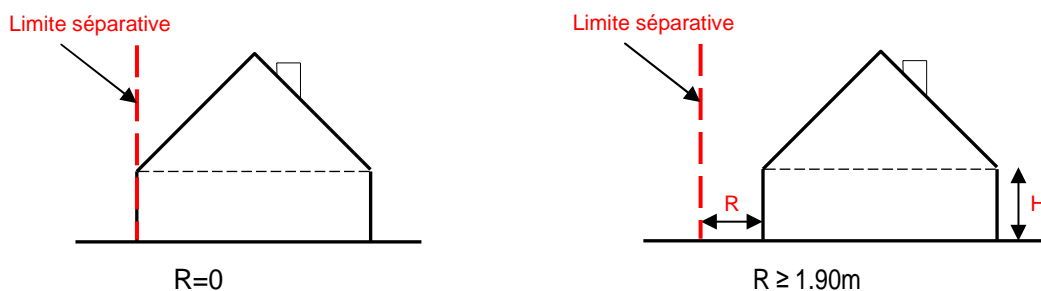
## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives :

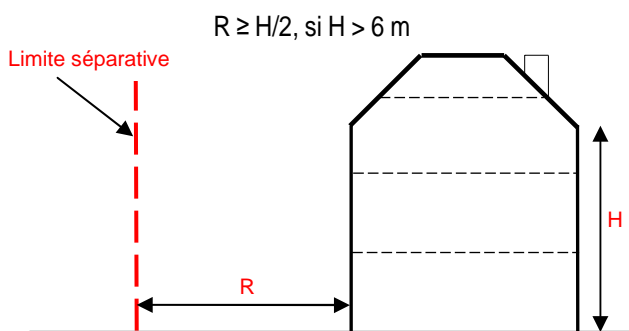


- soit nul ou au moins égale à 1.90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)\* est inférieure ou égale à 6 mètres,

$$R = 0 \text{ ou } R \geq 1.90\text{m, si } H \leq 6 \text{ m}$$



- soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)\* est supérieure à 6 mètres.



Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.

\* La hauteur est mesurée au plan vertical, sur la façade considérée

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La construction principale à toiture traditionnelle doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur ne pourra se mesurer qu'à l'égout de toiture et au faitage:

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT
7 m	12 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus 0,50 mètres au-dessus ou au-dessous du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1) Dispositions communes à toute construction**

#### **a. Matériaux, ravalement et couleurs:**

##### **Dans les secteurs UA et UAa**

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

#### **b. Couvertures et toitures**

##### **Dans les secteurs UA et UAa**

Seules les constructions, y compris les extensions à toitures traditionnelles sont autorisées

Les couvertures du volume principal et secondaire doivent être constituées d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.

Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les couvertures des dépendances sont obligatoirement couvertes d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.

Les toitures et couvertures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être contemporaines (toitures terrasse...) et utiliser des matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

### **c. Clôtures**

#### **Dans les secteurs UA et UAa**

##### **Hauteur maximale**

En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

##### **Composition de la clôture**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

##### **Sont interdits en limite d'emprise publique :**

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.

Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

### **d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:**

#### **Dans les secteurs UA et UAa**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **2) Dispositions particulières**

### **a. Constructions neuves**



### **Dans les secteurs UA et UAa**

Les constructions neuves doivent respecter les volumes, les hauteurs et employer autant que possible le même type de matériaux que les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas :

- Les linteaux, jambages, et les appuis de fenêtre doivent être enduits ou constitués de pierres bouchardées régionales (pierre éclatée interdite) ;
- Les parements en pierres reconstituées sont interdits ;
- Les lucarnes et gerbières à fronton doivent être réalisées dans le style local.

### **En secteur UAa**

Les murs en maçonnerie de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **b. Rénovations**

##### **Dans le secteur UA**

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante. Les éléments marquants de cette construction doivent être conservés ou remplacés à l'identique (arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers, linteaux, jambages,...) si leur qualité le justifie. Les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes,...) doivent être faites dans le style local.

Sous ces réserves, les rénovations peuvent adopter un style contemporain si le parti architectural le justifie et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

##### **Dans le secteur UAa**

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante. Les éléments marquants de cette construction doivent être conservés ou remplacés à l'identique (arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers, linteaux, jambages,...) si leur qualité le justifie. Les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes,...) doivent être faites dans le style local.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales innovantes, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions énoncées ci-dessus.

#### **c. Extensions et dépendances :**

##### **Dans les secteurs UA et UAa**

L'extension des façades principales doit se faire dans la continuité du bâti existant et reprendre les hauteurs, le rythme et les percements existants.

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

**d. Vérandas :**

**Dans les secteurs UA et UAa**

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

**ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n° 1 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privées ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

**SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB est affectée principalement à l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités non nuisantes dans cette zone.

Elle comprend le secteur UBa qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif et doit répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément à la réglementation en vigueur.

### SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

#### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à destination d'habitation exposées au bruit de la voie A 82 de type I sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi qu'aux dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 ;
- Les constructions provisoires et abris de chantier correspondant à une utilisation ponctuelle suivant accord de la collectivité (bureau provisoire, classe mobile .....).

Dans les zones UB, 28% au moins de la surface plancher totale des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux



L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente).

L'obligation de réaliser 28% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves.

Le pourcentage de 28% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux sera au minimum de 30 % des logements.

## **SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2) Voies de desserte**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, et lorsque les accès présentent des risques pour la sécurité et nécessitent d'être optimisés, la mutualisation des accès aux parcelles divisées sera imposée.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## **2) Assainissement**

### **Eaux usées**

#### **Dans le secteur UB**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

#### **Dans le secteur UBa**

Les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, ils seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

## **3) Electricité et réseaux de communication**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UB 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **Dans le secteur UBa**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UB 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales peuvent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement.

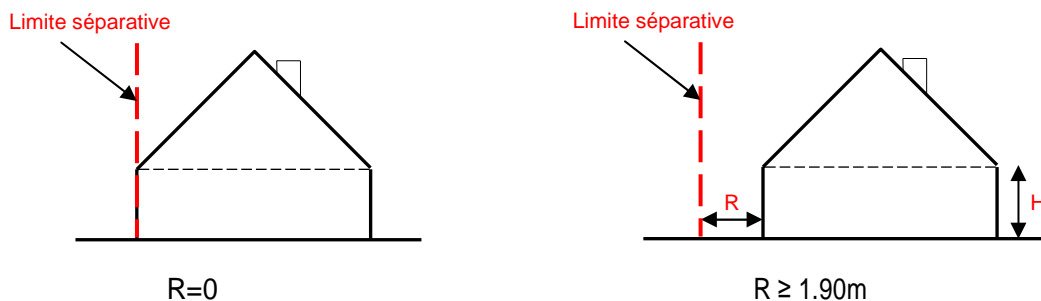
Pour dépendances (garages, abris de jardin, ...) il n'est pas fixé de règle d'implantation.

## **ARTICLE UB 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

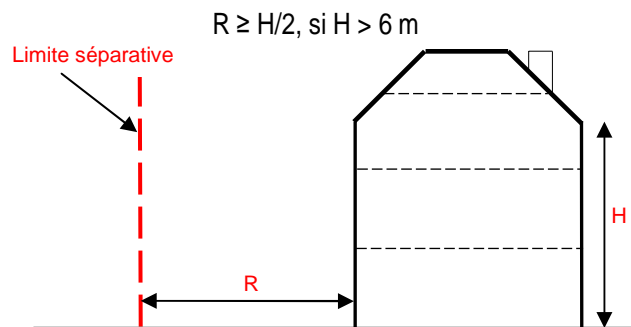
La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives :

- soit nul ou au moins égale à 1.90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)\* est inférieure ou égale à 6 mètres,

$$R = 0 \text{ ou } R \geq 1.90\text{m, si } H \leq 6 \text{ m}$$



- soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)\* est supérieure à 6 mètres.



Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.

\* La hauteur est mesurée au plan vertical, sur la façade considérée

### **ARTICLE UB 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

### **ARTICLE UB 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
7 m	12 m	10 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus ou au-dessous du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

### **ARTICLE UB 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ETAMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter



atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 1) Dispositions communes à toute construction

### a. Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

### b. Couvertures et toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

### c. Clôtures

#### Hauteur maximale

**En façade sur rue et dans la marge de recul** la hauteur des clôtures n'excèdera pas **1,80 mètre**

#### Composition de la clôture

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

#### **Sont interdits en limite d'emprise publique :**

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.

Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

### d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de

clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **2) Dispositions particulières**

### **a. Constructions neuves**

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **b. Rénovations**

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

### **c. Extensions et dépendances**

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### **d. Vérandas**

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

## **ARTICLE UB 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UB 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le projet peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privées ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

### **SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone Ui est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat.

Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

Elle comprend un secteur Uip destiné aux activités maritimes et portuaires correspondant à la cale de Kerentré où sont localisés quelques mouillages. Elle se situe sur le domaine public maritime.

### SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UI 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone

#### **ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### **En secteur Ui**

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle s'intègre au bâtiment d'activité,
- que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>,
- que pour celles exposées au bruit de la voie A 82 de type I, elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, ainsi qu'aux dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992.



## En secteur Uip

Les constructions et installations à conditions qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes, portuaires et fluviales.

## SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de « déplacement doux » au-delà des emprises dédiées aux voies.

### ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2) Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3) Électricité et réseaux de communication**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

### **ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies du domaine public, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent plan local d'urbanisme :

DESIGNATION DES VOIES	Constructions liées à la vocation de la zone
A 82	50 m
RD 104	20 m

Le long des autres voies :

- les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.
- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement lorsqu'elles ne sont pas traitées de manière paysagère et les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

### **ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à destination d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones UA, UB, NH et AU, comptée à l'intérieur de la zone UI et fixée comme suit :

- 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à destination administrative liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Pour Les autres constructions, lorsque elles ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.

### **ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

### **ARTICLE Ui 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
11 m	13m	11 m

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

## **ARTICLE Ui 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1) Dispositions communes à toute construction**

#### **a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs**

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés. Les couleurs vives peuvent être utilisées pour les logos ou symboles et enseignes ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

#### **b. Couvertures et toitures**

Les toitures à pentes traditionnelles ou à redans successifs doivent être masquées par des relevés d'acrotères en contre bardages.

Les toitures terrasses ou autres formes contemporaines, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur dessin et leur volumétrie et être réalisées en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments. Elles peuvent être végétalisées.

#### **c. Clôtures**

##### **Hauteur maximale**

**En façade sur rue et dans la marge de recul** la hauteur des clôtures n'excèdera pas **1,80 mètre**

##### **Composition de la clôture**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),



### **Sont interdits en limite d'emprise publique :**

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.

Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les portails à panneaux pleins sont interdits.

## **2) Dispositions particulières**

### **a. Constructions neuves**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades sont composées simplement et présentent une unité architecturale sur toutes les faces.

## **ARTICLE U1 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE**

### **1) Aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n° 1 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

### **2) Aire de stockage**

La position des aires de stockage et de stationnement doit figurer dans la demande d'autorisation. Le projet doit s'attacher autant que possible à masquer visuellement par un positionnement judicieux au regard des constructions et projets alentours.

Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente (variétés décrites à l'annexe n°3), ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.

### **ARTICLE U1 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface. Les espaces verts doivent représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U1 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend le secteur UEs destiné aux équipements sportifs.

### SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui correspondent à la vocation de la zone.

#### ARTICLE UE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Les extensions de bâtiments d'activités existants contiguës à la zone dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

##### 1) Accès

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- le long des déviations d'agglomérations et routes express ;
- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons sauf par carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, et lorsque les accès présentent des risques pour la sécurité et nécessitent d'être optimisés, la mutualisation des accès aux parcelles divisées sera imposée.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

## ARTICLE UE 4 -DESSERTER PAR LES RESEAUX

### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

### 2) Assainissement

#### **Eaux usées**

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3) Électricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.



## **ARTICLE UE 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelle que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 4 places de stationnement automobile.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

## **SECTION III –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uva

La zone Uva est destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage.

### SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Uva 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et occupations à l'exclusion de celles mentionnées à l'article Uva 2.

#### ARTICLE Uva 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de terrains de gens du voyage permettant l'implantation de caravanes et des équipements liés ;
- la construction d'une « loge de gardien ».

### SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Uva 3 - VOIRIE ET ACCES

##### 1) Accès

Les terrains sur lesquels des installations de caravanes peuvent être autorisées doivent être desservis par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

##### 2) Voies de desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, et lorsque les accès présentent des risques pour la sécurité et nécessitent d'être optimisés, la mutualisation des accès aux parcelles divisées sera imposée.

## **ARTICLE Uva 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'infiltration au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique lié à la topographie du terrain.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE Uva 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE Uva 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies du domaine public, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent plan local d'urbanisme :

DESIGNATION DES VOIES	Constructions liées à la vocation de la zone
A 82	50 m
RD 104	20 m

Le long des autres voies :

- les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.
- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

#### **ARTICLE Uva 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.

#### **ARTICLE Uva 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE Uva 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE Uva 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE Uva 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

## **ARTICLE Uva 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Uva 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, installations, dépôts et places stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement de la zone. Les bâtiments nécessaires (blocs sanitaires...) doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées (variétés décrites à l'annexe n°3).

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uva 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**



# CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au dossier de plan local d'urbanisme.

La zone 1 AU comprend trois secteurs :

- le secteur 1 AUa, comprenant une urbanisation dense où les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.
- le secteur 1 AUb, comprenant les quartiers de Brestivan et Pont Delving ; dans ce secteur est préconisé une mixité des fonctions urbaines ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble
- le secteur 1 AUe, destiné spécifiquement à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt général et de toutes installations et occupations nécessaires à leur fonctionnement (logements,...). Il s'applique au secteur dit de « La Cimenterie » riverain de la RD 7.
- le secteur 1 AUi comprenant l'extension de la zone d'activités Saint-Léonard nord. Les parcelles non concernées par l'orientation d'aménagement ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- le secteur 1AUp, correspondant au projet d'aménagement de Plaisance : ce secteur met en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté de créer un véritable quartier à l'échelle du centre aggloméré. Visant la mixité des fonctions urbaines, il est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble. Ce projet, soucieux du respect de l'environnement, accorde une attention particulière à la préservation des éléments de paysage et des zones humides identifiées sur le site et ses abords.

## SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Dans les secteurs 1 AUa et 1AUb**

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

#### **Dans le secteur 1 AUi**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UI 2 ;

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel ;
- les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone

### Dans le secteur 1AU<sub>p</sub>

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

### Dans le secteur 1AU<sub>e</sub>

Sont interdites toutes les occupations du sol autres que celles aux conditions particulières de l'article 1AU 2.

## **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation des zones à condition qu'elles soient menées dans une opération d'ensemble.
- Sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les extensions et réhabilitations de bâtiments existants.
- **Dans le secteur 1AU<sub>p</sub>**, sont également autorisées, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation :
  - Les constructions et installations destinées à l'artisanat dès lors qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.
- **Dans le secteur 1AU<sub>e</sub>**, sont uniquement autorisées, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, services publics ou d'intérêt général et de toutes installations et occupations nécessaires à leur fonctionnement (logements y compris résidence démontable...) sous réserve de l'application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme.

Dans les zones 1AU, 30% au moins de la surface de plancher totale des opérations de construction à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux

L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente).

L'obligation de réaliser 30% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves.

Le pourcentage de 30% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

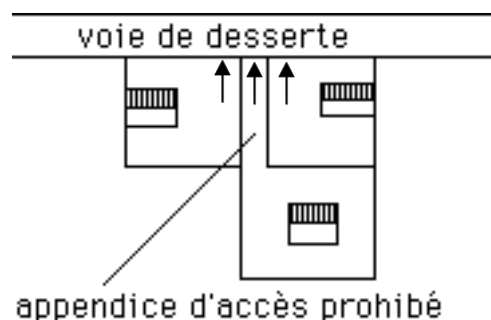
En cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux comptabilisé sur l'ensemble de l'opération sera au minimum de 30 % du nombre de logements (sans prise en compte de la surface plancher).

## SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur 1AUp**.



#### 2) Voies à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

**Dans le secteur 1AUp**, pour les voies en impasse d'une longueur inférieure à 100 m, les espaces de retournement ne sont pas obligatoires.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Les voies à usage exclusif des piétons et cycles doivent avoir une largeur libre de 1,5 mètres minimum.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur 1AUp**.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

### **4) Ordures ménagères**

Pour les constructions à destination d'habitat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup> avant division, sur avis du service gestionnaire, il pourra être exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets :

- sauf contraintes techniques, intégré au bâti, commun à l'ensemble des constructions, et accessible depuis la voie publique ;
- dimensionné de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre leur manipulation sans difficulté.



Les aires de prise en charge seront intégrées à l'îlot en assurant une bonne accessibilité des services de collecte.

### **ARTICLE 1 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dans le secteur 1 AUa**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement avec possibilité de retrait partiel ;
- Soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction.

#### **Dans le secteur 1 AUb**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement avec possibilité de retrait partiel ou dans une bande comprise entre 3 et 8 mètres par rapport à la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction. Toutefois, les constructions dont la surface hors œuvre nette après division est supérieure à 400 m<sup>2</sup> doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain, avec possibilité de retrait partiel.

#### **Dans le secteur 1AUi**

Le long des voies du domaine public, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent plan local d'urbanisme :

DESIGNATION DES VOIES	Constructions liées à la vocation de la zone
A 82	50 m

Le long des autres voies :

- les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.
- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

#### **Dans le secteur 1AUp**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement avec possibilité de retrait partiel.
- Soit en observant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction.

Toutefois, des reculs différents pourront être imposés par les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

### Dans le secteur 1AUe

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 1 mètre de la limite de l'emprise des voies.

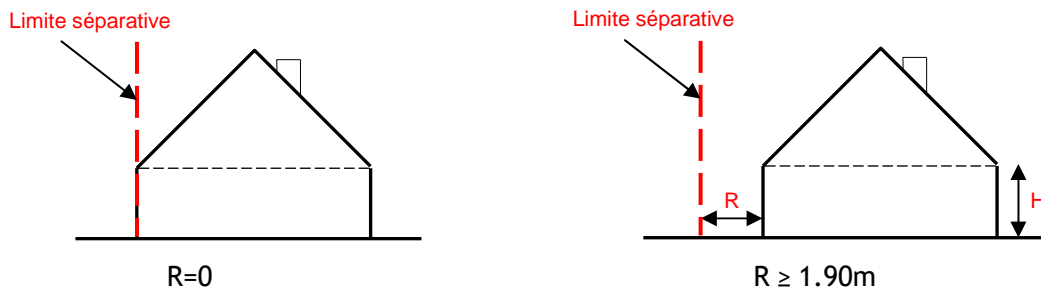
## ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUi

La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives :

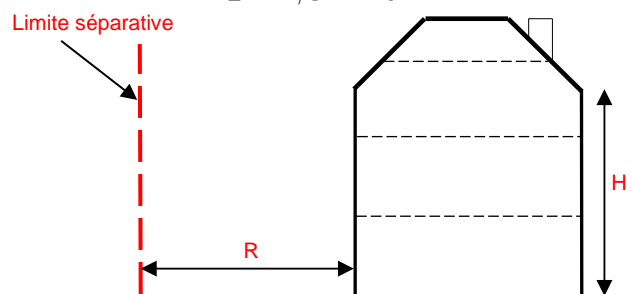
- soit nul ou au moins égale à 1.90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)\* est inférieure ou égale à 6 mètres,

$$R = 0 \text{ ou } R \geq 1.90\text{m, si } H \leq 6 \text{ m}$$



- soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)\* est supérieure à 6 mètres.

$$R \geq H/2, \text{ si } H > 6 \text{ m}$$



Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, en venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.

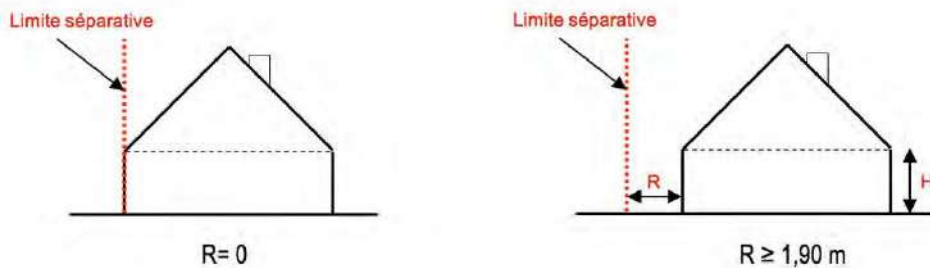
\* La hauteur est mesurée à au plan vertical, sur la façade considérée.

### Dans le secteur 1 AUp

La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives :

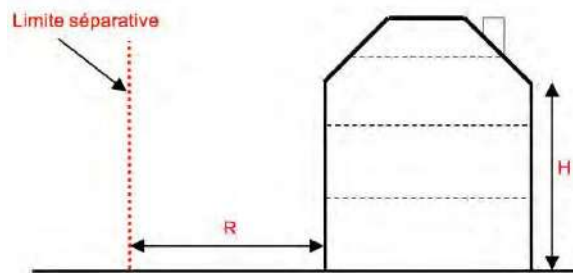
- soit nul ou au moins égale à 1,90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)\* est inférieure ou égale à 7 mètres,

$R = 0$  ou  $R \geq 1,90$  m, si  $H \leq 7$  m



- soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)\* est supérieure à 7 mètres.

$R \geq H/2$ , si  $H > 7$  m



Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, en venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.

\* La hauteur est mesurée à au plan vertical, sur la façade considérée.

### Dans le secteur 1AUe

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 mètres.

## ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### Dans le secteur 1AUa

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété après division est interdite.

### Dans les secteurs 1AUB et 1AUi et 1AUp

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3,0 mètres.

### **Dans le secteur 1AUe**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUi et 1AUp**

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés. Dans les lotissements et Zones d'Aménagement Concerté, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

### **Dans les secteurs 1 AUa et 1AUi**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

### **Dans le secteur 1 AUb**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

### **Dans le secteur 1AUp**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

### **Dans le secteur 1AUe**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **En tous secteurs**

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus ou moins 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

### **Dans le secteur 1AUa**

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :



HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT
7 m	11 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

#### Dans le secteur 1 AUb

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
7 m	12 m	10 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

#### Dans le secteur 1AUi

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
11 m	13 m	11 m

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

#### Dans le secteur 1AUp

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
11 m	13 m	11 m

Le gabarit maximum des constructions doit respecter 3 niveaux habitables (hors sous-sol), compris dans le gabarit défini ci-avant et dans l'article 5 des dispositions générales. Le point le plus haut concerne notamment l'intégration des équipements techniques en toiture et/ou le travail d'épannelage des volumes d'attiques.

#### Dans le secteur 1AUe

Non réglementé.

### **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

## Dans le secteur 1AUa

### 1) Dispositions communes à toute construction

#### a. Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les couleurs de façades sont de teinte neutre et claire.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

#### b. Couvertures et toitures

Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

#### c. Clôtures

##### Hauteur maximale

En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

##### Composition de la clôture

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

### **Sont interdits en limite d'emprise publique :**

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.

Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

#### **d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

### **2) Dispositions particulières**

#### **a. Constructions neuves**

Les constructions neuves doivent respecter les volumes, les hauteurs et employer autant que possible le même type de matériaux que les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas :

- Les linteaux, jambages, et les appuis de fenêtre doivent être soit enduit soit de pierres bouchardées régionales (pierre éclatée interdite) ;
- Les parements en pierres reconstituées sont interdits ;
- Les lucarnes et gerbières à fronton doivent être réalisées dans le style local.

#### **b. Extensions et bâtiments annexes**

L'extension des façades principales doit se faire dans la continuité du bâti existant et reprendre les hauteurs, le rythme et les percements existants.

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **c. Vérandas**

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

### **Dans le secteur 1AUb**

#### **1) Dispositions communes à toute construction**

##### **a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs**

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux sont interdites.

La surélévation d'un bâtiment existant par des matériaux différents est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

## **b. Couverture et toiture**

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Les toitures traditionnelles, doivent être constituées d'ardoises. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admises.

## **c. Clôtures**

### **Hauteur maximale**

En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

### **Composition de la clôture**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

### **Sont interdits en limite d'emprise publique :**

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.

Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

## **d. Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **2) Dispositions particulières**

### **a. Constructions neuves**

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **b. Extensions et dépendances**

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.



### **c. Vérandas**

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

#### **Dans le secteur 1AUi**

##### **1) Dispositions communes à toute construction**

###### **a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et des techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est recommandé.

Tous les matériaux qualitatifs sont préconisés. Le choix des teintes se fera dans le respect de l'architecture, avec l'objectif de mettre en valeur les façades et devra permettre de souligner le rythme ou les éléments particuliers de façade. Les couleurs vives peuvent être utilisées pour les logos ou symboles et enseignes ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou grattés.

###### **b. Couvertures et toitures**

Les toitures à pentes traditionnelles ou à redans successifs doivent être masquées par des relevés d'acrotères en contre bardages.

Les toitures terrasses ou autres formes contemporaines, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur dessin et leur volumétrie et être réalisées en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments. Elles peuvent être végétalisées.

###### **c. Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être réalisées en parement de pierre ou constituées de grillage simple sur poteaux rigides de couleur vert sombre doublée de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3), dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 m, sauf nécessité impérative liée au classement de l'établissement.

Les portails à panneaux pleins sont interdits.

##### **2) Dispositions particulières**

###### **a. Constructions neuves**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Elle vise également la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale: orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les façades sont composées simplement et présentent une unité architecturale sur toutes les faces. L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées principales, aux accès de livraison et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

## Dans le secteur 1AUp

### 1) Dispositions communes à toute construction hors résidences démontables

#### a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

#### b. Couverture et toiture

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Une exception sera tolérée pour les opérations groupées (habitat collectifs, intermédiaires et individuel groupé) avec un souci de cohérence architecturale et pour l'habitat léger et/ou mobile dédié à un accueil permanent. Ainsi, sous réserve d'une intégration harmonieuse, les toitures terrasses sont autorisées.

#### c. Clôtures

Sans objet

#### d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Sans objet.

### 2) Dispositions particulières hors résidences démontables

#### a. Constructions neuves

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### b. Extensions et dépendances

Sans objet.

### **c. Vérandas**

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser leur intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

#### **Dans le secteur 1AUe**

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUi**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être végétalisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

### **Dans les secteurs 1AUp et 1AUe**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des cotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

## **SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.



## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

### SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2 AU 2.

#### ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Dans les zones 2AU, 28% au moins de la surface plancher totale des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux

L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente).

L'obligation de réaliser 28% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves.

Le pourcentage de 28% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux sera au minimum de 30 % des logements.

### SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

#### ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

#### **ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.

#### **ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient les caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

### **ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

### **ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privées ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

## **SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**



# CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est destinée aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comporte **un secteur Ai** inconstructible, qui correspond au secteur d'enfouissement des déchets du Guernevé, Burguennec, Bonnervo et **spécifiquement pour le site du Guernevé un sous-secteur Aia**.

## SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans le secteur A

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).  
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (cf. article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme).
- toute construction, installation ou utilisation du sol non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière ;
- toute construction, installation ou utilisation du sol non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;
- toute reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination à l'exception de ceux identifiés aux documents graphiques ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- l'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;
- l'implantation d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

#### Dans le secteur Ai

Est interdite l'implantation de constructions et d'ouvrages susceptibles de nuire au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place, outre les inconvénients possibles résultant de la présence de déchets fermentescibles encore susceptibles de générer des lixiviats et du biogaz.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1) Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes (article L.146-4-I du code de l'urbanisme) :**

- être en dehors des espaces proches du rivage ;
- avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

**2) Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

### **Dans secteur A**

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :

a. qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 mètres) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation ;

b. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 mètres) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement de fonction supplémentaire pourra être admise si la nécessité d'un tel logement est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée du fonctionnement de l'exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>) ;
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent la règle de réciprocité, prévue à l'article L. 111-3 du code

rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur ;
- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### 3) Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

#### Dans le secteur A

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.

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques du règlement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L'extension mesurée des constructions existantes y compris les dépendances pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.

#### Dans le secteur Ai

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les exhaussements ou affouillements d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure à 2 mètres et représentant une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> qui ne peuvent être autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone et à ses caractéristiques paysagères et environnementales.

- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement de transit, tri, traitement et stockage des déchets non dangereux inertes, sous réserve d'en assurer une bonne intégration dans le site

#### **Dans le secteur Aia**

- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement de stockage de déchets non dangereux inertes et d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservés leur intégrité, sous réserve d'en assurer une bonne intégration dans le site

## **SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

#### **2) Voies de desserte**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.



Lorsque l'alimentation en eau ne peut s'effectuer par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit se faire par des canalisations souterraines.

## **2) Assainissement**

### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, ils seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

## **3) Electricité et réseaux de communication**

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

## Dans l'ensemble de la zone

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises des voies publiques.

Toutefois, l'implantation est portée à :

- 100 m de part et d'autre l'axe de la A 82 ;
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 780
- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 7, RD 104, RD116 et RD 183

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans et l'extension d'un bâtiment pour des raisons d'unité d'aspect et en fonction de la configuration des lieux. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1, 90 m.

La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux habitations et immeubles habituellement occupées par des tiers.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
8 m	12 m	10 m

La hauteur des ouvrages techniques liés aux activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

## **ARTICLE A 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1) Dispositions communes à toutes constructions**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

#### **a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est préconisé.

#### **b. Clôtures**

Les murs de clôture existant en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

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

L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents ou de panneaux PVC et de brande est interdit.

### **2) Dispositions particulières**

#### **a. Bâtiments d'exploitation**

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés.

. La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat.

Les bardages en bois sont autorisés.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

#### **b. Constructions à usage d'habitation**

Les matériaux utilisés doivent permettre l'intégration de la construction dans le bâti existant.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admises.

Les châssis de toiture ainsi que les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique lié au système mis en place.

### **c. Rénovations**

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

### **d. Extensions et dépendances**

Une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

## **ARTICLE A 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

## **ARTICLE A 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, installations, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments d'exploitations doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées (variétés décrites à l'annexe n°3).

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

## **SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.



**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

**ET FORESTIERES**

# CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone comprend les secteurs :

–**N** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,

–**Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le 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.

–**Nzh** délimitant les zones humides

## SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **Dans les secteurs N, Nzh et Nds**

- toute construction, installation, extension ou changement de destination de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (en dehors des espaces urbanisés). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (cf. article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme).
- toutes constructions, à usage d'habitation ou non, y compris les dépendances et annexes, même ne comportant pas de fondations autres que celles visés à l'article N 2,
- tout lotissement, toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.
- le camping et le caravanage sous quelle que 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 de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;

- l'implantation d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

#### **Dans le secteur Nzh**

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment la création de plans d'eau, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

#### **Dans le secteur Nds**

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - création de plans d'eau,
  - défrichement de landes,
- Toute construction, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **Dans les secteurs N, Nzh et Nds**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,

#### **Dans le secteur N**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, 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...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public sous réserve d'une nécessité impérative.

- L'extension mesurée des constructions existantes y compris les dépendances, dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

#### Dans le secteur Nzh

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.
- Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

#### Dans le secteur Nds

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à 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 du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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 ;
  - b) 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 quelque soit leur superficie).

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) 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 mètres carrés de surface de plancher (SHOB) ;

-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.

e) 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 au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

En application du troisième alinéa de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

## SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

#### 2) Voies de desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée ou accès non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation est portée à

- 100 mètres de part et d'autre l'axe de la A 82 ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 780
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 7, RD 104, RD116 & RD 183

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1, 90 m.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs N et Nds**

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
4 m	6 m	6 m

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de talus existants qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants :

- haies végétales d'essences locales (variétés décrites à l'annexe n°3),
- grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 mètre.

## **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n° 1 au présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement sont aménagées de sorte qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées. Elles doivent être paysagées.

## **ARTICLE N 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, installation, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées (variétés décrites à l'annexe n°3).

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

## **SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.



## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

La zone comprend les secteurs qui comportent des règles spécifiques en termes d'emprise au sol et d'occupation du sol :

– **NLa** : aire naturelle de sports et de loisirs ;

– **NLb** : zone de requalification paysagère et environnementale, en espace proche du rivage, dans la continuité de la zone Atlantheix, Saint-Léonard, le Poteau Rouge, dont l'urbanisation ne peut être que limitée. Le site de Saint Goustan qui a fait l'objet d'une viabilisation doit être restauré dans un état naturel, n'excluant pas des aménagements intégrés à l'environnement permettant une requalification de la zone.

– **NLc** : zones naturelles affectées aux activités d'hébergement et de tourisme et d'activités annexes.

### SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NL 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article NL 2 ;
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;

#### ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteurs NLa et NLc :

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- 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...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

#### **En secteur NLb**

Sont admises, sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations si elles sont directement liées et nécessaires à la remise à l'état naturel du secteur ;
- L'aménagement d'aires de loisirs ou de jeux, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

#### **En secteur NLc**

L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...) ;

## **SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NL 3 -VOIRIE ET ACCES**

Est interdite l'ouverture de toute voie privée ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **ARTICLE NL 4-DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Lorsque l'alimentation en eau ne peut s'effectuer par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit se faire par des canalisations souterraines.

## 2) Assainissement

### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, ils seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

## 3) Electricité et réseaux de communication

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

### ARTICLE NL 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## **ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

## **ARTICLE NL 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.

## **ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE NL 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **En secteur NLa**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

### **En secteur NLb**

L'implantation des constructions et installations admises devra respecter les secteurs indiqués à cet effet portés aux documents graphiques du présent PLU.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 0,5 % de la superficie totale de la zone.

### **En secteur NLc**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction ou de l'opération.

## **ARTICLE NL 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

<b>HAUTEUR AU PLAN VERTICAL</b>	<b>FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT</b>	<b>ACROTERE</b>
4 m	6 m	6 m



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient les caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1) Dispositions communes à toute construction**

#### **a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs**

##### **Dans les secteurs NLa, NLb et NLc**

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

##### **En secteur NLc**

Une attention particulière sera portée au choix des matériaux, des couleurs et des parements des hébergements afin de générer le moins de contraste visuel possible depuis l'environnement proche.

#### **b. Couvertures et toitures**

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admises.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les châssis de toiture ainsi que les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique lié au système mis en place.

#### **c. Clôtures**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Sous cette réserve, les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures sur rue sont constituées de :

- Grillage vert sur poteaux métalliques dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.50 mètres doublé d'une haie végétale ( variétés décrites dans l'annexe n°3)
- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres;
- Mur bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0.50 et 1 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, verticales ou parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.

L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents, de panneaux PVC ou de brandes est interdit.

#### **d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs. Le cas échéant, un muret doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

### **1) Dispositions particulières**

#### **a. Constructions neuves**

##### **Dans l'ensemble de la zone**

Les constructions neuves peuvent utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

##### **En secteur NLC**

Les emplacements seront structurés de façon cohérente au sein d'une trame paysagère globale afin de réduire l'impact visuel des hébergements et des zones de stationnement de véhicules au sein du camping. La conception architecturale des hébergements et des bâtiments collectifs sera valorisée.

#### **b. Rénovations**

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

#### **c. Extensions et dépendances**

L'extension des façades principales doit se faire dans la continuité du bâti existant et reprendre les hauteurs, le rythme et les percements existants.

Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

## **ARTICLE NL 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n° 1 au présent règlement fixe les normes applicables.

### **ARTICLE NL 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, installation, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments nécessaires à l'activité concernée (collectifs, blocs sanitaires...) doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées (variétés décrites à l'annexe n°3).

Les aires de jeux, espaces de détente doivent être accompagnés par des plantations.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NL 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

Cette zone à vocation d'habitat peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Ces secteurs correspondent à des entités bâties sur l'espace rural où les constructions neuves restent possibles sous condition de la capacité des sols à accueillir un assainissement autonome adapté.

Deux secteurs existent :

- NHp : hameaux de qualité architecturale et patrimoniale dont l'urbanisation est en cohérence avec le caractère existant ;
- NH: hameaux de moindre intérêt patrimonial, avec une urbanisation de style plus contemporaine et des préconisations environnementales fortes.

### SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NH 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

#### ARTICLE NH 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ;



- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères et intégrées au paysage ;
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site et de leur compatibilité avec l'habitat :
  - les constructions à usage d'artisanat, commercial et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes ;
  - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **ARTICLE NH 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2) Voies de desserte**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, et lorsque les accès présentent des risques pour la sécurité et nécessitent d'être optimisés, la mutualisation des accès aux parcelles divisées sera imposée.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

### **ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2) Assainissement

#### **Eaux usées**

Les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En l'absence de possibilité de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet aux fossés est interdit pour toute construction neuve et peut être autorisé pour les réhabilitations de bâti existant.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, ils seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

### 3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales peuvent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement.

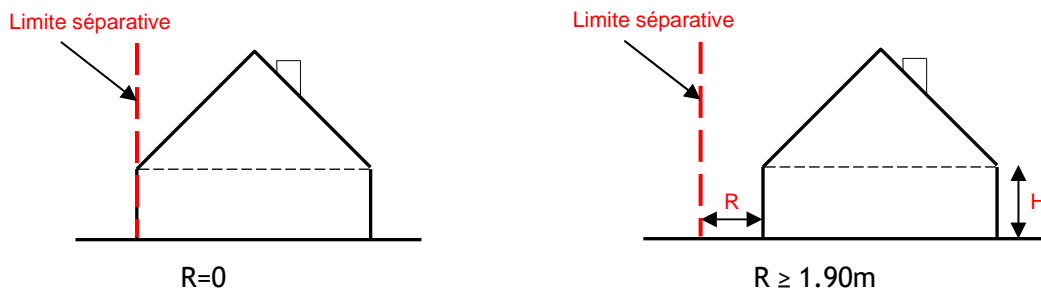
Pour les dépendances (garages, abris de jardin, ...) il n'est pas fixé de règle d'implantation.

## **ARTICLE NH 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

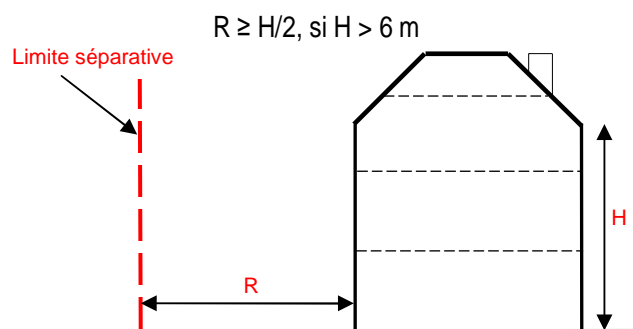
La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives :

- soit nul ou au moins égale à 1.90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)\* est inférieure ou égale à 6 mètres,

$$R = 0 \text{ ou } R \geq 1.90\text{m, si } H \leq 6 \text{ m}$$



- soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)\* est supérieure à 6 mètres.



Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.

\* La hauteur est mesurée au plan vertical, sur la façade considérée

## **ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

### **ARTICLE NH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

#### **En secteur NH**

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

<b>HAUTEUR AU PLAN VERTICAL</b>	<b>FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT</b>	<b>ACROTERE</b>
6 m	9 m	6 m

#### **En secteur NHp**

La construction principale à toiture traditionnelle doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur ne pourra se mesurer qu'à l'égout de toiture et au faitage:

<b>HAUTEUR AU PLAN VERTICAL</b>	<b>FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT</b>
6 m	9 m

#### **Dans les secteurs NH et NHp**

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus ou en dessous du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

### **ARTICLE NH 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**



Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **1) Dispositions communes à toute construction**

### **a. Matériaux et nature du ravalement et couleurs**

#### **Dans les secteurs NH et NHp**

Les matériaux utilisés doivent permettre l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est autorisée.

Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

### **b. Couvertures et toitures**

#### **En secteur NH**

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admises.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

les châssis de toiture ainsi que les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique lié au système mis en place.

#### **En secteur NHp**

Les couvertures du volume principal et secondaires doivent être constituées d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.

Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les couvertures des dépendances et annexes sont obligatoirement couvertes en ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.

Les châssis de toiture ainsi que les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place.

### **c. Clôtures**

## Dans l'ensemble de la zone

### Hauteur maximale

En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

### Composition de la clôture

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

### **Sont interdits en limite d'emprise publique :**

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.

Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

#### **d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres**

### **Dans les secteurs NH et NHp**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **2) Dispositions particulières**

### **a. Constructions neuves**

#### **En secteur NH**

Les constructions neuves peuvent utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **En secteur NHp**

Les constructions neuves doivent respecter les volumes, les hauteurs et employer autant que possible le même type de matériaux que les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas :

- Les linteaux, jambages, et les appuis de fenêtre doivent être soit enduits ou constituées de pierres bouchardées régionales (pierre éclatée interdite) ;
- Les parements en pierres reconstituées sont interdits ;
- Les lucarnes et gerbières à fronton doivent être réalisées dans le style local.

Les murs en maçonnerie de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

## **b. Rénovations**

### **En secteur NHp**

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante. Les éléments marquants de cette construction doivent être conservés ou remplacés à l'identique (arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers, linteaux, jambages,...) si leur qualité le justifie. Les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes,...) doivent être faites dans le style local.

Sous ces réserves, les rénovations peuvent adopter un style contemporain si le parti architectural le justifie et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales innovantes, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

## **c. Extensions et dépendances**

### **Dans les secteurs NH et NHp**

L'extension des façades principales doit se faire dans la continuité du bâti existant et reprendre les hauteurs, le rythme et les percements existants.

Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

## **d. Vérandas**

### **Dans les secteurs NH et NHp**

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

## **e. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres**

### **Dans les secteurs NH et NHp**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **ARTICLE NH12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE NH 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

## **SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NH 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.



## **A N N E X E S**

**ANNEXE N° 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement**

**ANNEXE N° 2 : Cahier des préconisations environnementales**

**ANNEXE N°3 : Liste des espèces végétales conseillées**

**ANNEXE N° 4: Liste des hameaux NH**

**ANEXE N°5 : liste des lotissements dont le règlement s'applique à l'approbation du projet p.l.u.**

**ANNEXE N°6 : sites archéologiques (voir annexes)**

**ANNEXE N°7 : Tableau Coefficients d'imperméabilisation**

**ANNEXE N° 1: REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
Pour les constructions individuelles à usage d'habitations	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface plancher
Pour les constructions collectives à usage d'habitations	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins une place
Parking visiteurs dans un ensemble pavillonnaire ou collectif	1 place pour 4 logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 logements
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-13 du code de l'urbanisme	1 place par logement
Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface plancher.
<b>ACTIVITES</b>	
• Etablissement industriel ou artisanal	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface plancher affectée à cet usage.
• Entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface plancher affectée à cet usage.
• Immeuble à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface plancher
• Commerce jusqu'à 300 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface plancher
• Commerce à partir de 300 m <sup>2</sup>	4 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface plancher affectée à cet usage
* Hôtel-restaurant	1 place de stationnement pour une chambre d'hôtel  et 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...

Les places de stationnement non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface.

Les espaces paysagers en pleine-terre et les surfaces réservées à l'auto partage sont déduites de l'emprise au sol plafonnée. De même, les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques rechargeables (devenant obligatoires dans les nouvelles constructions/extensions) seront également déduites de l'emprise au sol.

<b>EQUIPEMENTS</b>	
• Etablissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	- 1 place par classe
* Etablissement d'enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré	- 2 places par classe *
* Etablissement hospitalier et clinique	- 50 % de la surface plancher
* Piscine - Patinoire	- 100 % de la surface plancher
• Stade - Terrain de sports	- 1 place pour 5 personnes assises
• Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
* Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
* Camping	- 1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts
* Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale
* Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface plancher

**\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

#### Mutualisation des stationnements

Destination construction	Aires de stationnement à prévoir	Observations
Opérations d'ensemble avec: - mixité de l'habitat ou, - équipement public ou, - commerce et activités	Mutualisation sur terrain d'assise du projet dans la proportion de 1/3 des places à créer hors équipement public	zonages U et AU

\*

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

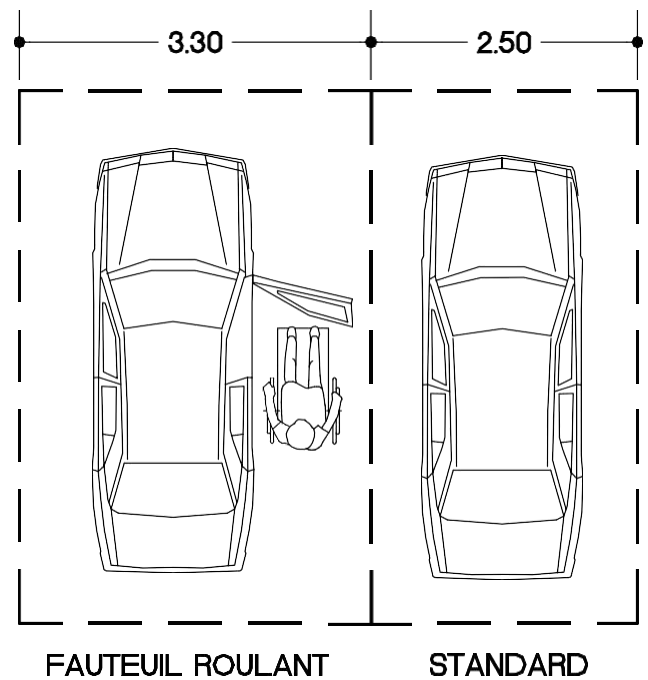
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

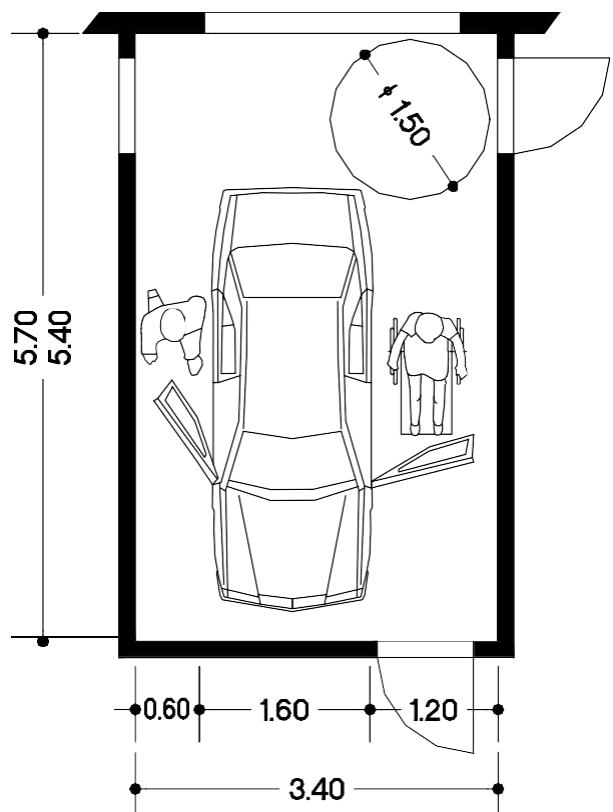
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.





**ANNEXE N° 2: CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
<b>AMENAGEMENT</b>	<b>Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte urbain</b>	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	<b>Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement</b>	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes). Limiter l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
		<b>Prendre en compte l'offre de services du quartier dans lequel s'insère l'aménagement</b>	Energie
<b>BATIMENT NEUF</b>	<b>Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes</b>	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
		<b>Améliorer la qualité du bâti</b>	Qualité des ouvertures
	Isolation thermique		Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
	Efficacité des moyens de production de chauffage		Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
	Energies renouvelables		Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
	Végétalisation		Végétaliser les toitures, les pieds de façades et les façades.
	<b>Accroître l'efficacité des installations techniques</b>	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien. Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
Maîtrise des consommations d'eau		Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.	
<b>Construire des bâtiments « écologiques »</b>	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.	
<b>BATIMENT A REHABILITER</b>	<b>Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »</b>	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
		Qualité des ouvertures	Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

### ANNEXE N° 3 : LISTE DES ESPECES VEGETALES CONSEILLEES

Recommandations pour les haies ou les plantations sur les parties privatives.

La recherche d'une ambiance champêtre d'un quartier, notamment au travers de l'aménagement des espaces publics, doit pouvoir trouver son prolongement dans les jardins privés.

Les haies formées d'une seule variété d'arbustes persistants et taillés de façon stricte créent des murs opaques et appauvrissent l'image générale des rues. Par conséquent, les haies de Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès de Leyland, Lauriers palme et en règle générale tous les conifères seraient à écarter.

On privilégiera, au contraire, les haies variées en combinant les arbustes persistants (1/3) et les caducs (2/3). Les arbustes à fleurs, qui apportent les couleurs et marquent les saisons, doivent aussi être bien utilisés. Toutefois, le caractère très horticole et l'effet de mosaïque sont à proscrire. Les végétaux à feuillage pourpre ou panaché seront employés avec parcimonie.

Selon la configuration des lieux, l'orientation et le type d'urbanisation proposé, la plantation d'arbres à haute tige à l'avant des parcelles peut assurer plus d'intimité aux habitants, et aussi élargir le caractère paysager des rues amorcé par les plantations en bord de voies.

Ne pas systématiquement clore les parcelles à l'avant permet d'offrir un premier plan plus valorisant aux habitations.

#### Arbustes persistants

Carpinus betulus -Charmille	Camellia japonica
Buxus sempervirens - Buis	Cotoneaster lactea- Salicifolia
Ilex aquifolium - Houx	Escallonia
Laurus nobilis - Laurier sauce	Hypericum "hidcote"- Millepertuis arbuste
Osmanthus heterophyllus -Osmanthe	Prunus Lusitanica –Laurier du Portugal
Ligustrum vulgare "Atrovirens" -Troène	

#### Arbustes caducs

Coryllus avellana à fruits - Noisetier commun	Cornus - Cornouiller
Deutzia magnifica	Kerria- Corête du Japon
Enonymus europeanus - Fusain d'Europe	Lonicera fragrantissima - Chèvrefeuille arbustif
Philadelphus coronarius - Seringat	Ribes sanguineum - Cassis à fleurs
Amelanchier canadensis - Amélanchier	Spiraea - Spirée
Rosa - Rosier	
Syringa – Lilas	
Virbunum plicatum -Viorne à ombelles	
Crateagus monogyna – Aubépine	
Prunus padus – Merisier à grappes	

#### Arbres

Betula verrucosa –Bouleau verruqueux	Poirier à fruits
Aulus cordata – Aulne de Corse	Pommier à fruits
Acer campestre – Erable champêtre	Cerisier à fruits
Salix alba – Saule blanc	Ulmus lutece "Nanguen" – Orme
Prunus avium - Merisier	Sorbus aria – Alisier blanc

**Arbres à grand développement**

Quercus robur – Chêne pédonculé
Fagus sylvatica – Hêtre commun
Fraxinus excelsior – Frêne commun

**ANNEXE N° 4: Liste des hameaux NH**

<b>HAMEAUX DE TYPE TRADITIONNEL</b>	<b>HAMEAUX DE TYPE RECENT</b>
BONNEPART BONNERVO BREMINY KERBILLEC KERGOUAL KERNICOLE KERUDO KERVEGUEN (TREHINVAUX) LA METAIRIE DU PONT LE GRAND MOUSTOIR LES NOUETTES LE PENTENO LE PLESSIS MOUSTOIR LORHO REBESTANG ROZ EN SINCE RUNIAC SAINT GOUSTAN SALARUN SINCE TREFLEHER	BURGAN CALZAC EGLISE CALZAC MOULIN CLEISSE Domaine de Saint Goustan GRAZO KER AVELLO -BRAMBIS KERBIGUETTE KERGOUNIOUX KERLOC KERPRAT LA PETITE CROIX LE CLERIGO LE GRAVE LE GUERNEVE LE NET LE PRATEL LE SAINDO LE VERGER LIREY NOYANCE PARC TAL SINCE POSTANG ROZ TENAC TREFFEL TREVIEU TURLUMAN

**Annexe n°5- Liste des règlements de lotissements en vigueur après modification du PLU**

05 Q 3002	SNC PAYS DE VANNEC AMENAGEMENT	LE POTEAU ROUGE – LES JARDINS DU POTEAU ROUGE – 49 lots
05 Q 3003	LE BIHAN / LE JULE	LE POTEAU ROUGE – 3 lots
06 Q 3001	COMMUNE DE THEIX	LE LIORECH 2 – BRURAL – 28 lots
06 Q 3002	ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	LE CLOS DES CHARMES – RUE DE BRURAL – 11 lots
06 Q 3003	SOCIETE SOFINO – Mr OLLICHON André	ZA DU LANDY – 1 lot
06 Q 3004	CTS PIQUET	LE GRAVE – 1 lot
06 Q 3005	CTS PIQUET	LE GRAVE – 6 lots
07 Q 3001	CTS 6 VEHO	LE CLERIGO – 3 lots
07 Q 3002	VANNES GOLFE HABITAT	PONT DELVING – 16 lots
08 Q 0001	LE ROU DOMINIQUE	Allée de Brural – Le clos de l'étang – 4 lots
08 Q 0002	CAPV	Saint Léonard Nord – 7 lots
11 Y 0001	COMMUNE DE THEIX	RUE DES POETES – JARDINS FAMILIAUX – 16 lots
11 Y 0002	LE ROU Dominique	Allée de Brural – 2 lots
11 Y 0003	CTS GUEHO	LE CLERIGO – 2 lots – Les Hauts du Clérigo
12 Y 0001	BIGAUD Jean	Le Poteau Rouge (augmentation emplacements camping + transfert entrée camping route de saint goustan)
12 Y 0002	SARL ER VELIN – MR BARRE Olivier	CAMPING LA PEUPLERAIE (réaménagement camping)
12 Y 0003	RIVIERE Daniel et Brigitte	Allée de Noyal – 3 lots
12 Y 0004	PROMOBAT	LE SAINDO 5 LOTS (ANNULE)
12 Y 0005	PROMOBAT CRANEGUY Joseph	IMPASSE DU SAFRAN 4 LOTS (ANNULE)
12 Y 0006	PROMOBAT CRANEGUY Joseph	IMPASSE DU SAFRAN (4 lots)
12 Y 0007	PROMOBAT – CRANEGUY Joseph	LE SAINDO 4 lots
12 Y 0008	GUILLANTON Hélène	Le Pré du Vieux Poteau Rouge 10 lots
13 Y 0001	STE BLEUCIEL – MME ZWIEDINEK	Les Armoriales – Rue Typhaine Ragueneil – 5 lots
13 Y 0002	SAS ACANTHE	Pont Delving – 26 lots



**Annexe N° 7 : Coefficients d'imperméabilisation futurs – Zones urbanisées**

Type de zone	Cimp futur validé	Vocation	Echelle d'application
A	20%	Destinée aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Bassin versant
Ai	10%	Inconstructible, qui correspond au secteur d'enfouissement des déchets du Guernevé, Burguennec, Bonnervo	Parcelle
N	5%	Destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, ou en raison de l'existence d'exploitations forestières	Bassin versant
Nds	5%	Destinée à être protégée car correspondant à des espaces terrestres et marins (donc aussi sur le 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	Parcelle
NH	50%	Hameaux de qualité architecturale et patrimoniale dont l'urbanisation est en cohérence avec le caractère existant	Parcelle
NHp	50%	Hameaux de moindre intérêt patrimonial, avec une urbanisation de style plus contemporaine et des préconisations environnementales fortes.	Parcelle
NLa	20%	Correspondant à une aire naturelle de sports et de loisirs	Parcelle
NLb	20%	Zone de requalification paysagère et environnementale, en espace proche du rivage, dans la continuité de la zone Atlantheix, Saint-Léonard, le Poteau Rouge, dont l'urbanisation ne peut être que limitée	Parcelle
NLc	30%	Zones naturelles affectées aux activités d'hébergement et de tourisme et d'activités annexes	Zone
Nzh	5%	Destinée à être protégée car correspondant à des zones humides	Zone
UA	60%	Destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	Parcelle
UAa	60%	Destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Correspondant au village du Gorvello dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial appellent des mesures de préservation et de sauvegarde particulières	Parcelle
UB	60%	Affectée principalement à l'habitat	Parcelle
UBa	60%	Affectée principalement à l'habitat. Correspondant à un secteur non desservi par l'assainissement collectif	Parcelle
UE	70%	Destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Parcelle
UEs	15%	Destinée aux équipements sportifs	Parcelle
Ui	80%	Destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat	Parcelle
Ulp	Sans objet	Destinée aux activités maritimes et portuaires correspondant à la cale de Kerentré où sont localisés quelques mouillages. Elle se situe sur le domaine public maritime. Destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat	Sans objet
Uva	80%	Destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage	Parcelle

**Tableau 2 : Coefficients d'imperméabilisation futurs – Zones d'urbanisation future**

Type de zone	Cimp futur validé	Vocation	Echelle d'application
1AUa	60%	Destinée à une urbanisation future dense où les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division	Zone
1AUb	60%	Destinée à une urbanisation future sur les quartiers de Brestivan et Pont Delving ; dans ce secteur est préconisée une mixité des fonctions urbaines ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.	Zone
1AUi	80%	Destinée à une urbanisation future correspondant à une extension de la zone d'activités Saint- Léonard nord	Zone
2AU	60%	Zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.	Zone