COMMUNE DE THEIX-NOYALO

ENQUÊTE PUBLIQUE
Modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme
15/04/2025 – 16/05/2025

Partie 2 - Conclusions et Avis de la Commissaire Enquêtrice





Autorité organisatrice : Mairie de Theix-Noyalo

Maître d'ouvrage : Mr Christian Sébille, Maire de Theix Noyalo

Référence de l'enquête : E2500037 / 35

Arrêté Municipal : n° 2025/42 du 17 mars 2025

Siège de l'enquête : Mairie de Theix Noyalo

Commissaire Enquêtrice : Claudine Lainé-Delurier

Table des matières

GLOSSAIRE 3
PREAMBULE 4
1 Présentation du projet soumis à enquête 5
1.1 Les modifications du règlement graphique 6
1.2 Les modifications du règlement écrit 7
2 Déroulement de l'Enquête 8
2.1 Organisation de l'enquête 8
2.2 Composition du dossier 9
2.3 Réalisation de l'enquête 9
2.4 Participation du Public 10
2.5 Procès-Verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse 10
3 Analyse du Projet 11
3.1 Déroulement de l'Enquête publique 11
3.2 Le dossier d'enquête 12
3.3 Les modifications apportées au PLU 12
Ajustement du règlement Graphique 12
Ajustements du règlement écrit 12
Évolution de l'OAP n°4 – Rue des Sports 13
3.4 La mobilité 14
3.5 Environnement – la TVB – la biodiversité – les nuisances 14
Évaluation environnementale 14
Consommation d'espaces agricoles 15
Biodiversité et continuités écologiques 15
Patrimoine naturel et culturel 15
Gestion des eaux 15
Les nuisances et les risques 15
Consommation énergétiques 16
Loi littoral 16
3.6 La justification du projet 16
3.7 La procédure 16
4 Les recommandations 18
4.1 Recommandations de la MRAE 18
4.2 Recommandations des PPA 18
4.3 Notice de présentation et description de l'OAP 19
4.4 Règlement graphique 19
4.5 Erreurs matérielles à corriger 20
5 Conclusions de la commissaire enquêtrice 21
Le projet et la Procédure 21
Le projet et l'enquête publique 22
Le projet et l'aménagement 23
Le projet et l'environnement 25
La justification du projet 26
En conclusion 26
6 Avis de la Commissaire Enquêtrice 27

GLOSSAIRE

CCI :	Chambre de Commerce et d'Industrie
DDTM :	Direction des Départementale des Territoires et de la Mer
EBC :	Espace boisé classé
ERC :	Évitement / Réduction / Compensation
GMVA :	Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération
MO :	Maîtrise d'Ouvrage
MRAE :	Mission régionale d'Autorité Environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PDA :	Périmètre Délimité des Abords
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PPA :	Personnes Publiques Associées
SAGE :	Schéma d'Aménagement de la Gestion des eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
ZAC :	Zone d'aménagement concerté

PREAMBULE

J'ai été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, le 25 Février 2025 pour mener l'enquête publique, n° E250037/35, concernant

'La modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Theix Noyalo'

J'ai rédigé les documents

'Partie 1- Rapport de la commissaire enquêtrice
Présentation de l'enquête et synthèse des observations'

Ce rapport présente : le projet soumis à enquête, le dossier mis à disposition du public, l'avis des autorités, le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations des autorités, du public et du commissaire Enquêteur et leur analyse.

Procès-verbal de synthèse des observations

Ce rapport présente l'ensemble des observations du public et mes observations.
Le maître d'ouvrage a répondu à chacune de ces observations dans un mémoire en réponse.
Ceci constitue le document

Procès-verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse

Dans le présent document, intitulé

' Partie 2 - Conclusions et Avis de la commissaire enquêtrice'

j'expose

- le projet soumis à enquête, et le déroulement de l'enquête,
- mon analyse, mes conclusions, mon avis sur le projet

Theix-Noyalo se situe au sud du département du Morbihan, à une dizaine de kms de la Préfecture, Vannes.
Cette commune est située en bordure de la RN 165, axe Lorient-Vannes-Nantes.
C'est une commune nouvelle située dans le parc naturel régional (PNR) du Golfe du Morbihan, d'une superficie de 4700 hectares, proche du littoral.
Elle est issue du rapprochement, en 2016, des 2 communes Theix et Noyalo.

En 2020, le recensement Insee a évalué la population à 8386 habitants ; la commune est en expansion démographique, de l'ordre de 1% par an.

Le PLU en vigueur à Theix, date de 2010, celui de Noyalo de 2012.
Le PLU de la commune nouvelle est en cours d'élaboration.

Le conseil municipal du 27 janvier 2021 a décidé de lancer une étude pour la requalification du centre de Theix. L'enjeu est de doter la commune d'un parc de logements mieux adaptés aux évolutions sociétales, de densifier un secteur non urbanisé en cœur de ville, de rénover l' offre commerciale de proximité, de moderniser l'espace public.

1 Présentation du projet soumis à enquête

Le PLU de Theix, en application, identifie l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) n°4 'Rue des Sports' sur la partie sud de la rue de sports, où il était prévu l'urbanisation d'un espace foncier, non bâti.
Cette OAP n'intégrait pas la partie nord de la rue, où est installée une zone commerciale que la commune souhaite réhabilitée et un ancien local commercial à l'abandon.

Le projet concerne, la modification de l'OAP n°4 'Rue des sports. Son emprise est étendue de l'espace foncier non urbanisé au sud de la rue des sports à l'espace commercial, au nord de la rue des sports, afin de créer un quartier en renouvellement urbain, une nouvelle offre de logements et de cellules commerciales de proximité.

Ce projet s'inscrit dans le contexte global de requalification du centre-ville de Theix.

Il a pour objectif
- d'améliorer l'attractivité et la cohérence d'ensemble du centre-ville, d'améliorer la mixité fonctionnelle, de revaloriser des espaces publics,
- de répondre aux besoins en logements, avec une offre plus diversifiée à proximité d'équipements et de services, ce qui peut contribuer au parcours résidentiel au sein de la commune,
- de répondre à la diminution de consommation des terres agricoles en optimisant la densité des opérations envisagées et en rationalisant l'aménagement
- d'améliorer l'accessibilité en développant un réseau de liaisons douces,
- de créer, en centralité au sein de zones urbaines, des espaces paysagers en intégrant la zone humide existante

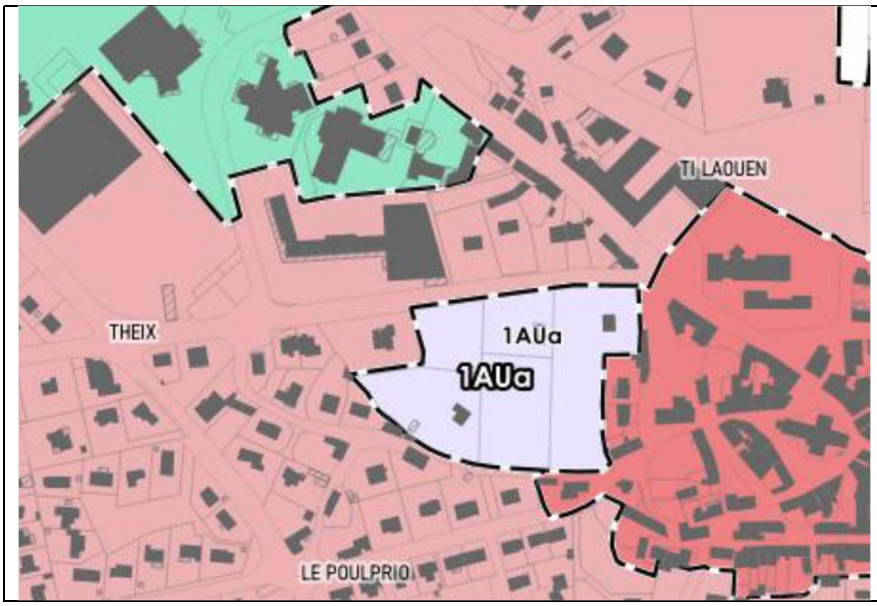
Ce projet nécessite une évolution du PLU de Theix.

Le Maître d'ouvrage a engagé la modification n°8 du PLU, selon le processus de 'Modification de Droit commun'.

Cette modification impacte les Règlements graphique et écrit, et le document OAP.

1.1 Les modifications du règlement graphique

Le règlement graphique avant la modification

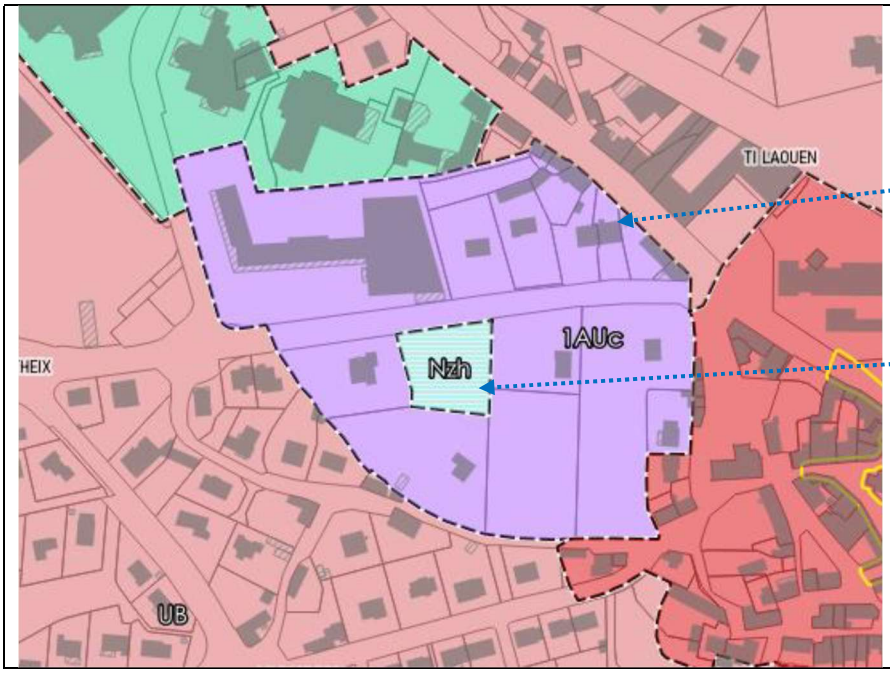


L'OAP était en zone 1AUa, zone future d'urbanisation

Caractéristiques :
- urbanisation dense
- constructions implantées de manière contigüe sur une même propriété après division

Le règlement graphique après la modification n°8

L'emprise est entièrement classée en 1AUc, zone d'urbanisation future, zonage spécifique à cette OAP
La partie nord de la rue des sports, zone du centre commercial passe de Ub en 1AUc
La partie sud passe 1AUa en 1AUc
La zone humide identifiée lors du recensement de 2022, est identifiée, zone Nzh protégée conformément aux prescriptions du règlement écrit.



Toute l'emprise OAP est classée en 1AUc

Parcelles initialement en UB reclassées en 1AUc

Nzh : zone humide

Les superficies des zones évoluent

La modification n°8 a un impact minime sur les surfaces des zones.
La création de la sous-zone 1AUc et l'identification de la zone humide modifient à la marge la répartition des surfaces
Il n'y a pas de consommation foncière supplémentaire non urbaine

	avant	modification n°8
U	370,56	368,63
1AU	39,19	40,95
2AU	22,46	22,46
A	2604,82	2604,82
N	1674,58	1674,75
Total	**4711,61**	**4711,61**

1.2 Les modifications du règlement écrit

Création d'un nouveau secteur

Les modifications du règlement, inhérentes au projet, concernent uniquement la zone 1AU, zone d'urbanisation future.
La zone 1AU comprend 3 secteurs

- 1AUa : urbanisation dense, sur une même parcelle les constructions doivent être contigües
- 1AUb : quartiers Brestivan et Pont Delving, mixité des fonctions urbaines
- 1AUs : équipements d'intérêt collectif et sportif

Dans cette zone, un nouveau secteur est créé, le secteur 1AUc, afin d'offrir une mixité des fonctions urbaines, et une urbanisation via opération d'ensemble

	Modification du règlement écrit
Article 1AU-1	*occupations ou utilisations du sol interdites* **Réglementation 1AUc identique** à celle de 1AUa, 1AUb
Article 1AU-2	*occupations ou utilisations du sol admises sous condition* **Réglementation 1AUc identique** à celle de 1AUa, 1AUb, **excepté** pour le nombre de logements sociaux : pour la zone 1AUc, des pourcentages spécifiques seront définis dans des périmètres spécifiques de l'OAP, lors de son aménagement
Article 1AU-6	*implantation des constructions par rapport aux voies publiques* **Réglementation 1AUc identique** à celle de 1AUa
Article 1AU-7	*implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* **Réglementation 1AUc identique** à celle de 1AUa, 1AUb, 1AUi
Article 1AU-8	*implantation des constructions sur une même propriété* **Réglementation 1AUc identique** à celle de 1AUa
Article 1AU-9	*Emprises au sol des constructions* **Réglementation 1AUc identique** à celle de 1AUa, 1AUb, 1AUi, 1AUp : le coefficient d'emprise au sol pourra être globalisé L'emprise au sol ne peut excéder 70% sauf pour les secteur 1AUa, 1Auc, 1AUi, lorsqu'au moins 5 préconisations environnementales sont satisfaites (cf. règlement – Annexe n°2)
Article 1AU-10	*Hauteur maximale des constructions* **Réglementation spécifique pour 1AUc** : R+3+combles/attique - hauteur plan vertical < 14 m - hauteur faitage < 20 m - hauteurs dépendance < 4 et 5 m

Article 1AU-11	*Aspects extérieurs* **Réglementation 1AUc identique** à celle de 1AUa, *particularité* En 1AUc, les clôtures devront être perméable à la petite faune
Article 1AU-12	*Stationnement* **Cf. Annexe1 du règlement**
Article 1AU-13	*Espaces de plantations et EBC* **Réglementation 1AUc identique** à celle de 1AUa,
Annexe 7	*Coefficient d'imperméabilisation* **coefficient de 70%,** (60% pour les autres zones urbaines excepté 1AUi,)

Les autre articles sont communs à tous les secteurs de la zone 1AU.

2 Déroulement de l'Enquête

2.1 Organisation de l'enquête

Le conseil municipal du 17 janvier 2024 a approuvé le lancement de la procédure de cette 8ième modification du PLU, arrêté municipal réf. 2024/03 afin de pouvoir démarrer des aménagements de la commune, dans le cadre des opérations de requalification du centre-ville

L'autorité environnementale a dans un 1er avis demandé que le projet soit soumis à une évaluation environnementale.
La maîtrise d'ouvrage a demandé un recours gracieux et a apporté des informations complémentaires.
L'autorité environnementale a acté, le 11 juillet 2024, avis 2024ACB50, qu'il n'était pas nécessaire de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Le dossier a été remis aux PPA pour avis.
La chambre de commerce (CCI) du Morbihan, la DDTM, la Région Bretagne, l'intercommunalité Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) ont rendu un avis avec quelques recommandations.

Conformément au code de l'environnement, M. Le Maire a émis le 10 février 2025 , une saisine auprès du Tribunal Administratif de Rennes, pour demander la désignation d'un commissaire enquêteur.

J'ai été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, le 25 février 2025, référence du dossier n° E250037 / 35.

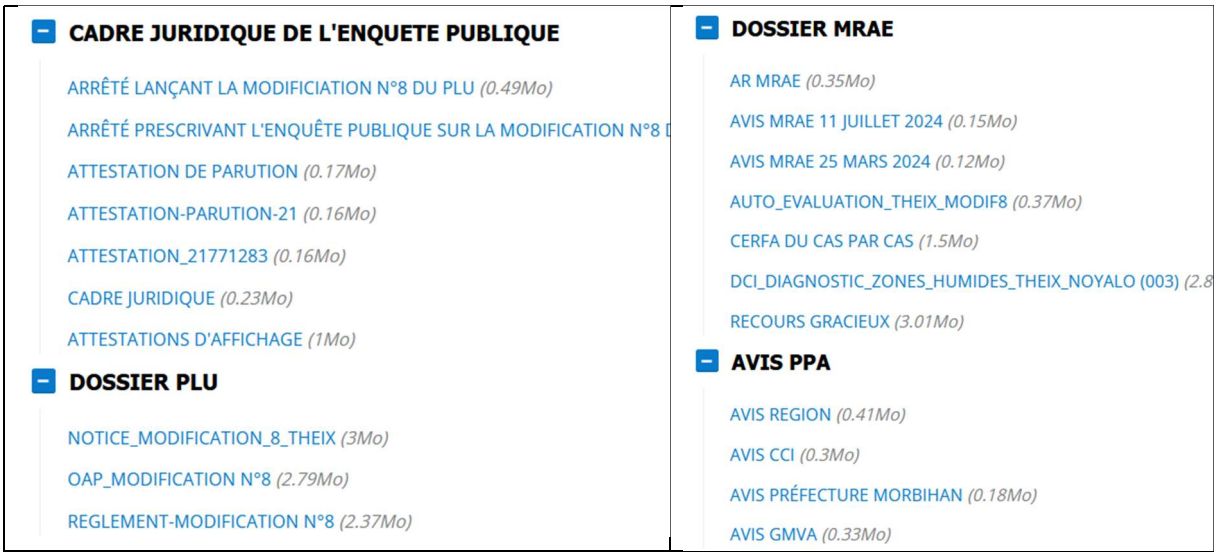
La décision de mise à enquête a été entérinée par Arrêté Municipal n° 2025/142 du 17 mars 2025, signé par M. le Maire de Theix Noyalo.
Cet arrêté porte sur l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°8 du Plan local d'Urbanisme de la commune.

Cette enquête a été menée sous la responsabilité de Mr Sébille, maire de la commune Theix-Noyalo, assisté par Me Plantard, responsable du service Développement Urbain

Le public a été informé
- par voie de presse,
- par affichage de l'avis d'ouverture d'enquête (format A2 fond jaune)
- par le site internet de la commune
- par les panneaux lumineux installés dans la ville

2.2 Composition du dossier

Le dossier du projet comprend les pièces suivantes



Le dossier d'enquête a été remis, par le Maître d'ouvrage à la commissaire enquêtrice, sous format numérique et papier.

2.3 Réalisation de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 15 avril 2025 9h00 au 16 mai 2025 17h00, soit 32 jours consécutifs.

Des informations concernant le projet et l'organisation de l'enquête pouvaient être obtenues à l'accueil de la mairie de Theix-Noyalo, ou par mail à l'adresse a.plantard@theix-noyalo.fr .

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été accessible

- sur le site de la commune à l'adresse [https://www.theix-noyalo.fr]
- sur le registre dématérialisé, accessible via Internet à l'adresse [https://www.registre-dematerialise.fr/6154]
- à l'accueil de la mairie de Theix-Noyalo, en fonction des heures d'ouverture,.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations, questions et propositions ont pu être déposées

- sur registre papier à disposition du public à la mairie de Theix-Noyalo
- par voie électronique via le registre dématérialisé à l'adresse [https://www.registre-dematerialise.fr/6154]
- par courrier électronique à l'adresse enquete-publique-6154@registre-dematerialise.fr
- par courrier à l'intention de la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête : Place du général de Gaule, 56450-THEIX-NOYALO
- auprès de la commissaire enquêtrice lors des permanences.

J'ai assuré 3 permanences à la mairie de Theix-Noyalo, Place du général de Gaule,

Mardi 15 avril 2025	9h00 – 12h00	Démarrage de l'enquête
Vendredi 25 avril 2025	14h00 – 17h00	
Vendredi 16 mai 2025	14h00 – 17h00	Clôture de l'enquête

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée pendant l'enquête.

Il y a eu une réunion publique avant le démarrage de l'enquête, le 7 avril, pour présenter l'étude d'un aménageur sur un programme de logements, dans la partie sud de l'OAP.
Un rappel a été fait sur la tenue de l'enquête publique

2.4 Participation du Public

La participation du public a été la suivante :
- 10 personnes se sont présentées en permanence
- 8 observations ont été rédigées sur le registre papier lors des permanences,
- aucune observation n'a été rédigée sur le registre papier, hors permanence,
- 8 observations ont été rédigées sur le registre dématérialisé dont un doublon
- 2 observations ont été émises par mail
- aucune observation n'a fait l'objet de courrier

Le public a émis 18 Contributions dont 6 sont hors périmètre de l'enquête, ce qui a donné lieu à 24 observations

Les registre d'observations papier et dématérialisé ont été clos le 16 mai 2025à 17h00.

2.5 Procès-Verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse

Suite à la fin de l'enquête, j'ai rédigé le Procès-verbal de synthèse et l'ai remis au Maître d'ouvrage le 26 Mai 2025.
Un mémoire en réponse m'a été remis le 5 Juin 2025.

Le document *'PV de synthèse et Mémoire en réponse'* **recense intégralement et séquentiellement,** les observations du public et de la commissaire enquêtrice ainsi que les réponses associées de la Maîtrise d'ouvrage ; une copie de tous les courriers et contributions reçus est en annexe du document PV de synthèse

Le document *'partie 1 – Rapport de la commissaire enquêtrice - Présentation de l'enquête et synthèse des observations'* recense les observations du public et de la commissaire enquêtrice et les réponses de la maîtrise d'ouvrage, classées par thème, chaque thème faisant l'objet d'une analyse dont les éléments sont utilisés pour ce document de conclusion.

Les différents thèmes recensés sont :

	Thème
1	Plus-value du projet
2	Information du public
2	Aménagement de l'OAP
4	Mobilité
5	Compatibilité Supra
6	Environnement
7	Protection du Patrimoine
8	Espaces de stationnement
9	Consommation énergie
10	Logements
11	Erreurs matérielles
12	Réponses aux PPA
13	*Hors périmètre de l'enquête*

3 Analyse du Projet

Préambule
Ce Paragraphe concerne mon analyse du projet.
Le formalisme suivant est adopté pour caractériser les synthèses faites pour les différents sujets développés

☺ Avantage du projet

😐 Inconvénient ou ajustement du projet à prévoir

3.1 Déroulement de l'Enquête publique

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs.

Le dossier papier a été à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Theix-Noyalo pendant toute la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture.
Le dossier a été numérisé et accessible sur le site de la mairie pendant toute la durée de l'enquête ainsi que sur le registre dématérialisé.
Conformément à l'article 4 de l'arrêté, le public a été informé par l'affichage de l'avis, sur différents sites de la commune ainsi que sur le site de la mairie. Cet affichage a été justifié via un certificat.

☺ Cette enquête a été correctement organisée, conformément aux articles du code de l'environnement. La numérisation a été traitée correctement. Le dossier a été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Concernant la publication de l'avis d'enquête ,

☺ il a été affiché en différents endroits de la commune
il a été affiché du 27 mars au 16 mai tous les jours, toutes les heures sur les panneaux lumineux, installés dans la ville
un 1er avis a été publié dans deux journaux locaux, Ouest-France et Le Télégramme du Morbihan - édition de Vannes, les 28 et 29 mars 2025

😐 pour le 2ième avis, un souci de publication a été identifié après la fin de l'enquête, dû, a priori, à un problème de communication électronique entre la mairie et l'opérateur chargé de l'édition, dont personne ne s'est rendu compte.

Concernant le public,

☺ La participation a été moyenne, mais le panel des personnes et habitations impactées est assez limité.
Les accès au registre dématérialisé ont été relativement nombreux, environ 1000 ; il y a eu à peu près le même nombre d'observations émises en permanence par rapport à celles émises via le registre dématérialisé.

😐 On peut noter, pour certains,
une confusion entre cette enquête pour la modification n°8 et celle qui concernera le futur PLU de la commune nouvelle qui est en gestation ;

une confusion entre les phases d'urbanisme réglementaire (la présente enquête) et l'urbanisme opérationnel (étude en cours sur une solution d'aménagement du secteur) du fait de la réunion publique du 7 avril, organisée avant l'enquête en présence de M. le Maire et d'un aménageur potentiel qui travaille en amont .

3.2 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est organisé en 4 sous-dossiers : cadre juridique, le projet, les dossiers MRAE, les dossier PPA

- ☺ Le dossier est complet et facilement exploitable

Le document 'Notice de présentation' décrit pourquoi la commune souhaite une nouvelle modification du PLU et quels seront les changements au niveau urbanisation du secteur.
Ces changements, au-delà des évolutions des aménagements urbain impactent des documents du dossier PLU, 'Règlement écrit, Règlement graphique' 'OAP',

- ☺ Les modifications des documents 'Règlement écrit', Règlement graphique' 'OAP et les préconisations d'aménagement associées', sont identifiées clairement.
  - 😐 La 'Notice de Présentation' aurait gagné à être plus explicite sur l'historique du projet, sur les projets connexes en cours, ou sur les domaines qui sont de la responsabilité de l'intercommunalité, … pour mieux appréhender la complétude du projet
  - 😐 La 'Notice de Présentation' nécessitera, avant approbation du projet, des mises à jour, pour prendre en compte des recommandations/observations, émises par la MRAE, les PPA, lors de l'enquête, et dont la maîtrise d'ouvrage a accepté la prise en compte.

3.3 Les modifications apportées au PLU

Le projet s'intègre dans l'objectif de requalification du centre-ville, en permettant une offre supplémentaire de logements, la revitalisation de commerces de proximité et la modernisation de l'espace public, tout en protégeant l'environnement.

<u>Ajustement du règlement Graphique</u>

- ☺ Le document Règlement Graphique est bien mis à jour
  le secteur 1AUc est délimitée et matérialisée ainsi que la zone Nzh représentant la zone humide existante ; elle remplace des portions de secteur 1AUa, et secteur UB, déjà identifiés urbanisés dans le PLU en vigueur,
  la zone Nzh remplace une portion de la zone UB.
  - 😐 La haie le long de la rue du Poulprio n'est pas matérialisée
  - 😐 La légende est absente sur le règlement graphique
- ☺ La superficie de zones urbaines diminue au profit de la superficie de zones naturelles

<u>Ajustements du règlement écrit</u>

Le règlement écrit est modifié pour intégrer le secteur supplémentaire, 1AUc, dans la zone urbaine 1AU. Ce secteur 1AUc est circonscrit à l'OAP n°4.

Les spécifications de ce secteur sont en grande partie les mêmes que celles du secteur 1AUa existant, excepté quelques modifications.

Celles-ci permettent

☺ de répondre au besoin de densification,
en autorisant des hauteurs de bâtiments plus importantes que dans les autres secteurs (20 mètres),
en imposant sur toute la zone la contiguïté des bâtiments sur une même propriété,
en autorisant un coefficient d'imperméabilisation à 70% au lieu de 60% dans la majorité des autres secteurs urbains,
….

☺ de répondre au besoin de protection de la biodiversité en zone urbaine
en imposant la perméabilité des clôtures pour faciliter le cheminement de la petite faune

Elles permettent des spécificités,

- ajustement du seuil de logements sociaux à 15% de la surface totale de plancher pour les programmes à dominante résidentielle intégrant du linéaire commercial de proximité en rez-de-chaussée, (le pourcentage de logements sociaux sera défini globalement sur l'emprise de l'OAP)

- autorisation (globalement sur l'emprise de l'OAP), d'un maximum de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'imperméabilisation de 70% (pour certain secteur urbain, il peut être limité à 60%).

<u>Évolution de l'OAP n°4 – Rue des Sports</u>

L'emprise d'une OAP est élargie et son aménagement est modifié.

L'OAP s'étend sur des secteurs déjà identifiés en zones urbaines,

☺ Il n'y a pas de consommation foncière de terres agricoles supplémentaire,

Dans la partie sud, il existe une zone humide répertoriée au 'SAGE Golfe Morbihan Ria d'Étel'.

☺ l'existence de la zone humide est bien prise en compte

L'aménagement prévoit au sein de cette OAP du renouvellement urbain, des secteurs de logements, de commerces et d'espaces publics en privilégiant la mixité, secteurs résidentiels, immeubles, logements sociaux, commerces de proximité, espaces verts.

☺ Le projet répond
au besoin d'augmentation du nombre de logements, d'une offre plus diversifiée, de logements moins grands, moins pavillonnaire, … en corrélation avec les évolutions sociétales
à la rénovation de la zone commerciale vieillissante dans le secteur
à la démolition d'un bâtiment à l'abandon
aux orientations de modernisation du centre-ville

La modification est dimensionnante et va changer fortement la topologie des lieux

😐 Un espace vert non urbanisé va être remplacé par un secteur urbanisé, avec des immeubles de grande hauteur,

😐 Le projet prévoit une densité très élevée, en moyenne 60 logements/ha alors qu'elle pouvait être au minimum de 22 logements / ha dans l'OAP n°4 du PLU en cours . Le secteur accueillera des immeubles pouvant atteindre des hauteurs de 20 mètres.

L'équipe communale aura la charge de faire adhérer le plus grand nombre au projet.
La description de l'OAP

☺ spécifie bien les enjeux et les objectifs de cette nouvelle OAP, et les préconisations à respecter par les aménageurs concernant, l'occupation de l'espace, les accès et desserte, le stationnement, l'environnement, les espaces publics

😐 mais le schéma de l'OAP '*après modificatio*n' manque de précisions pour bien visualiser l'aménagement envisagé , la localisation des espaces verts et des espaces publics, l'intégration des voies d'accès au réseau routier existant, l'intégration des voies douces au réseau existant, les espaces de protection de la zone humide, … [à noter, le schéma de l'OAP '*avant modification'* est nettement plus explicite]

Ce nouveau zonage 1AUc permet des hauteurs de bâtiments de 20 mètres

😐 ce secteur étant dans le périmètre des 500 mètres de protection du monument historique 'La Chapelle Notre Dame de La Blanche', il manque la description des actions qui ont été menées avec l'ABF, et des préconisations concernant les mesures conservatoires pour traiter la covisibilité.

3.4 La mobilité

Le projet envisage environ 250 logements et 400 à 450 habitants supplémentaires, le flux des voitures, des vélos, des piétons va augmenter.

Des préconisations sont décrites

☺ aménagements d'un réseau de cheminements doux interne à l'emprise de l'OAP et le maillage à l'échelle de la commune
végétalisation des abords de ces cheminements
gestion des accès avec le réseau routier de la rue des sports
calibrage du nombre de places de stationnement
…

😐 la notice de présentation et la description de l'OAP décrivent insuffisamment l'intégration de l'OAP dans le réseau routier et le réseau de liaisons douces de la commune, pour s'assurer de la complétude du projet concernant les orientations de mobilité douce et les enjeux de développement d'alternative concrète à la voiture

3.5 Environnement – la TVB – la biodiversité – les nuisances

<u>Évaluation environnementale</u>

La maîtrise d'ouvrage n'a pas réalisé d'auto-évaluation environnementale du projet.

Le projet a été remis pour avis à la MRAE

☺ Suite à des compléments d'informations fournis par la maîtrise d'ouvrage, la MRAE a rendu un 2ième avis stipulant que '*le projet n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine*' et que '*le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale*'

Mais la MRAE a fait les recommandations suivantes

- prévoir une zone tampon entre la zone humide et l'ensemble des zones constructibles afin de préserver son alimentation et sa fonctionnalité ,
- réduire les surfaces dédiées à la circulation et au stationnement des véhicules afin de limiter l'imperméabilisation des sols ,
- quantifier l'augmentation du trafic induite par le projet et de développer les mesures destinées à réduire les déplacements motorisés en voiture individuelle (vélo, transports en commun, covoiturage/ auto partage).

Dans le document 'Partie 1 - Rapport de la Commissaire Enquêtrice' , chaque modification proposée, dans le projet, a fait l'objet d'une analyse succincte E/R/C pour son impact sur l'environnement

Consommation d'espaces agricoles

☺ Le projet n'a pas d'impact sur la consommation d'espaces agricoles.

Biodiversité et continuités écologiques

Le projet

☺ intègre dans son aménagement la zone humide recensée,
contribue à la protection de la biodiversité en zone urbaine en imposant la perméabilité des clôtures pour faciliter le cheminement de la petite faune

😐 entraîne une augmentation de l'imperméabilisation des sols, l'urbanisation d'un secteur qui était vierge de construction, la diminution d'espaces végétalisés.

Des préconisations sont identifiées pour diminuer les impacts :

☺ surfaces d'imperméabilisation et d'emprise au sol des constructions limitées à 70%, principes de perméabilité, de maintien d'espaces paysagers et de végétalisation des espaces de stationnement et des axes de mobilités douces, de gestion des eaux pluviales à la source, …

😐 la notice de présentation et le document d'OAP sont imprécis sur les espaces verts existants à maintenir, sur l'importance du linéaire végétal qui sera déployé, sur les infrastructures éventuellement nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement, l'aménagement/protection des abords de la zone humide face à une densité de logements importante, …

Patrimoine naturel et culturel

Le règlement écrit encadre l'aspect extérieur des constructions en définissant des règles sur les matériaux, les ravalements et les couleurs ainsi que sur les couvertures et toitures limitant ainsi les incidences potentielles sur le paysage urbain et le patrimoine.
La Chapelle Notre-Dame la Blanche proche du secteur est identifié comme monument historique donc bénéficie d'un périmètre de protection dans le PLU

😐 la notice de présentation ne décrit les mesures conservatoires qui seront appliquées pour la construction des bâtiments et sur les échanges avec l'ABF.

Gestion des eaux

La compétence de la gestion est déléguée à l'intercommunalité.
Les modifications ou contraintes éventuelles seront décidées au moment de l'étude des permis de construire

☺ le projet n'a pas d'incidence notable sur la gestion du réseau d'eau potable ou sur l'assainissement des eaux usées .
les eaux pluviales doivent être gérées à la source et par végétalisation pour limiter les débits et flux des ruissellements

Les nuisances et les risques

☺ Le projet se situe dans une zone déjà urbanisée, il a peu d'incidence négative sur les risques et les nuisances,

😐 excepté les nuisances dues à l'augmentation de la circulation routière et de risques d'accidents

le projet ne donne pas d'information sur l'adéquation des solutions envisagées de mobilité avec le flux supplémentaire de véhicules et de piétons ainsi que sur l'interconnexion avec les voies et flux routiers existants, les transports en commun, le réseau de liaison douces …

Consommation énergétiques

Les préconisations de l'OAP encouragent à 'l'emploi d'une architecture bioclimatique à haute performance énergétique, ayant recours aux énergies renouvelables ainsi qu'aux orientations sud …. '.

Loi littoral

☺ Le secteur de projet se trouve en pleins cœur du bourg, en dehors des espaces proches du rivage et de la bande des 100m. Il est également à distance de tout boisement.

3.6 La justification du projet

La commune est confronté à plusieurs enjeux,
accroissement démographique de la commune, cible de 10 000 habitants d'ici quelques années, objectif du PLH de 420 logements supplémentaires,
fragilité des espaces commerciaux situés aux abords de l'église Ste Cécile, place du marché et place de la liberté, existence, aux abords de la rue des sports, d'une galerie commerciale vieillissante, d'un ancien local commercial à l'abandon,
d'un secteur, déjà classé en zone à urbaniser, resté vierge de construction,
… .

En janvier 2021, le Conseil Municipal de la Commune a décidé d'instaurer un périmètre d'étude pour la requalification de son centre-ville.

Le projet de PLU de la commune nouvelle a pris du retard.

La commune a pris la décision de modifier à nouveau le PLU de Theix, afin de pouvoir démarrer l'aménagement du secteur de l'OAP.

☺ Le projet de modification n°8 permet :
de mettre en cohérence le PLU de Theix, avec les aménagements envisagés
d'accroître le parc de logements
de moderniser des espaces commerciaux
de démarrer une nouvelle urbanisation sans consommer de nouveau foncier agricole
d'embellir un secteur commercial vieillissant et détruire un local à l'abandon
……

Le projet apportera un caractère plus actuel au centre de la ville

☺ Il s'intègre pleinement dans la démarche de requalification et de modernisation du centre-ville car il permet de créer un quartier en renouvellement urbain, une nouvelle offre en logements et en cellules commerciales de proximité.

3.7 La procédure

Le projet concerne, la modification de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) n°4 'Rue des sports'.
Son emprise est étendue de l'espace foncier non urbanisé au sud de la rue des sports à l'espace commercial, au nord de la rue des sports.

Le projet nécessite une évolution du PLU, car il modifie le zonage et nécessite des ajustements du règlement. L'extension de l'OAP se fait sur un secteur déjà classé en zone urbaine.

Les modifications envisagées :

- ne modifient pas les orientations générales du PADD, (Programme d'Aménagement et de Développement Durable), dont les axes sont
  Promouvoir un développement urbain raisonné,
  Renforcer la dynamique économique et commerciale de Theix,
  Préserver les espaces naturels et urbains
- ne réduisent pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole, naturelle et forestière ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance,
- ne réduisent pas la qualité de sites, de paysages ou de milieux naturels,
- n'impliquent pas une ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur, (*le secteur concerné étant déjà classé en zone urbaine dans le PLU en vigueur*)
- n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

☺ les évolutions du PLU ne sont pas en contradiction avec la procédure de 'Modifications de Droit commun'.

4 Les recommandations

Les différentes observations émises par la MRAE, les PPA, par le public, par moi-même ont donné lieu à des réponses de la Maîtrise d'ouvrage.

Les items, ci-dessous, recensent un certain nombre de propositions d'évolution du dossier, formulées lors des différents échanges au cours de cette enquête, ou suite à l'analyse du projet.
(Certains points sont un rappel d'éléments décrits dans le § 5 'Conclusions' de ce document).

Cette liste est établie à titre de rappel et d'aide à la mise à jour du projet avant son approbation, elle n'est évidemment pas exhaustive.

4.1 Recommandations de la MRAE

La MRAE a émis des recommandations qui n'ont pas pu, conformément à la procédure, être prises en compte dans le dossier :

- prévoir une zone tampon entre la zone humide et l'ensemble des zones constructibles afin de préserver son alimentation et sa fonctionnalité : une zone tampon de 5 mètres est prévue sur le pourtour de la zone humide,
  ➔ mention à faire dans la description de l'OAP et sur le règlement graphique. Il serait intéressant de préciser si cette zone tampon est végétalisée.

- réduire les surfaces dédiées à la circulation et au stationnement des véhicules afin de limiter l'imperméabilisation des sols :
  ➔ valider si les préconisations existantes répondent à la recommandation de la MRAE : réseau de liaisons douces, végétalisation des parkings, gestion à la source des eaux pluviales, seuil maximal de 70% de surfaces constructible et de surfaces imperméabilisées, destruction du parking la zone commerciale existant, construction d'un parking sous-terrain

- quantifier l'augmentation du trafic induite par le projet et développer les mesures destinées à réduire les déplacements motorisés en voiture individuelle (vélo, transports en commun, covoiturage/ auto partage)
  ➔de principe, il y aura un réseau de liaisons douces qui s'interconnectera avec le réseau de la ville, et sera déployé en cohérence avec le plan cyclable de GMVA ; il n'y a pas vraiment eu de réponse. La maîtrise d'ouvrage reporte ces évaluations et le dimensionnement à la 'phase opérationnelle' du projet.

4.2 Recommandations des PPA

CCI
Localiser dans le document graphique les secteurs préférentiels pour les commerces en front de rue. Définir les espaces dédiés au stationnement sur la base d'un minimum de 4 places par commerce tout en recherchant une certaine mutualisation du stationnement ..
➔la maîtrise d'ouvrage reporte les réponses à la 'phase opérationnelle' en concertation avec les commerçants

DDTM
La liste des zones humides de la commune doit être mise à jour
➔l'information a été transmise au SAGE du Golfe du Morbihan Ria d'Étel et le règlement graphique est mis à jour

La Région
Le projet doit être compatible avec les objectifs du SCoT en termes d'artificialisation des sols et consommation des sols
➔le projet n'entraîne pas de consommation d'espaces agricole et forestiers

GMVA
Préciser le type prévu de liaisons douces
Prévoir des pistes cyclables sur la route des sports
Prévoir dans l'OAP des stationnements vélos
Aucun pompage ne doit avoir lieu vers le réseau fluvial
➔la maîtrise d'ouvrage a indiqué que toutes ses remarques seront prise en compte.
Il sera indiqué dans les préconisations de l'OAP que chaque projet devra respecter le règlement de gestion des eaux pluviales de GMVA

4.3 Notice de présentation et description de l'OAP

1. Le contexte du projet pourrait être mieux explicité par rapport aux actions en cours sur le PLU de la commune nouvelles et des études opérationnelles menées par des aménageurs.

2. La description de l'OAP pourrait préciser qu'il est prévu un aménagement en deux tranches.

3. Le schéma de représentation de l'OAP apparaît insuffisamment détaillé pour permettre une lecture claire du projet d'aménagement. Il semble renvoyer l'organisation spatiale à l'initiative de l'aménageur, la maîtrise d'ouvrage se réservant uniquement le contrôle a posteriori du respect des préconisations énoncées.

4. La description de l'OAP pourrait être plus explicite concernant l'intégration dans le réseau routier et le réseau de liaisons douces de la commune, pour s'assurer de la complétude du projet concernant les orientations de mobilité douce et les enjeux de développement d'alternatives concrètes à la voiture.

5. L'urbanisation va se déployer dans le périmètre de protection de la chapelle Notre Dame de La Blanche, la notice de présentation doit traiter ce sujet, présenter les échanges réalisés avec les Architectes des Bâtiments de France les mesures conservatoires prises en compte.

6. Il serait intéressant de rappeler les plans structurants de l'intercommunalité sur lesquels s'appuieront impérativement les aménagements du secteur

7. il serait intéressant de rajouter une préconisation concernant une valeur minimale de surface à végétaliser

4.4 Règlement graphique

1. La haie le long de la rue Poulprio devra être matérialisée sur le règlement graphique.

2. L'espace tampon autour de la zone humide pourrait être matérialisée en espace vert.

3. Il manque une légende sur le règlement graphique.

4.5 Erreurs matérielles à corriger

Quelques erreurs ont été relevées à la lecture du dossier

1. Règlement écrit P48
   Il est indiqué la zone 1AU comprend 3 secteurs alors qu'a priori il y en a 6 : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUs, 1AUi, 1AUp

2. Notice page 30 et Règlement page 48
   Le même secteur semble noté 1AUe dans la notice et 1AUs dans le règlement

3. Règlement écrit : page 56, 57
   Les modifications sont notées en rouge, sauf à certains endroits où il a été rajouté le sigle 1AUc, mais il n'est pas matérialisé en rouge, ce qui peut être source d'erreurs éventuelles –

4. Règlement écrit : page 64 – Art 1AU-13
   Le sigle 1AUc n'a pas été rajouté

5. Règlement écrit – Annexe 7 page 112
   Il manque la ligne concernant le secteur 1AUc et la notation du coefficient d'imperméabilisation prévu à 70%

6. Règlement écrit - tous les articles 9 des zones urbaines
   Il est indiqué : '*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.*'
   Or dans le tableau de l'annexe n°2, on identifie *Domaines / Objectifs / Thématiques / Préconisations*
   D'après la réponse de la maîtrise d'ouvrage *Cible = Thématique*
   Une cohérence d'ensemble pourrait être apportée

5 Conclusions de la commissaire enquêtrice

Au cours de cette enquête, j'ai étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public.
Ce dossier a été notifié aux PPA et à la MRAE avant le démarrage de l'enquête.

Il n'y a eu aucune opposition au projet.

J'ai tenu 3 permanences, reçu 10 personnes, analysé 18 contributions, rédigées sur le registre papier et registre dématérialisé, qui ont donné lieu à 26 observations.
J'ai présenté les résultats de l'enquête dans le procès-verbal de synthèse ainsi que mes observations et demandes d'information auquel la Maîtrise d'ouvrage a répondu.
Ceci fait l'objet du document 'Procès-Verbal de synthèse et Mémoire en réponse'

J'ai analysé le projet, les réponses des PPA et de la MRAe, les contributions du public, les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage.

Suite à toutes ces actions, j'émets les conclusions suivantes.

Theix-Noyalo se situe au sud du département du Morbihan, à une dizaine de kms de la Préfecture, Vannes.
C'est une commune nouvelle située dans le parc naturel régional (PNR) du Golfe du Morbihan. Elle est issue du rapprochement, en 2016, des 2 communes Theix et Noyalo.
Elle est intégrée au périmètre du SCoT Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (GMVA)
Theix-Noyalo est une ville dynamique , en expansion démographique.
L'activité économique sur la commune se répartit entre la petite industrie et artisanat, l'agro-alimentaire, l'agriculture, le commerce et les services.

La commune nouvelle n'a pas de PLU. Il est en cours d'étude.
La commune de Noyalo a un PLU approuvé le 9 octobre 2012.
La commune de Theix a un PLU approuvé le 27 septembre 2010.
Cette enquête publique concerne la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Theix.

Le Maître d'ouvrage a souhaité engager la Modification n°8 du PLU, selon la procédure de 'Modification de Droit commun'.

Les modifications concernent l'évolution de l'OAP n°4 'rue des Sports' et la mise à jour des documents du PLU, Règlements et OAP.

Le projet et la Procédure

Le projet de modification n°8

- ne prévoit pas de modifier les orientations du PADD, de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), de réduire une zone agricole, naturelle et forestière, de réduire la protection contre un risque ou une nuisance, d'ouvrir une zone à l'urbanisation, de diminuer les possibilités de constructions, de réduire la surface d'une zone à urbaniser, ….
- n'a pas d'impact identifié sur les risques naturels et technologiques, ainsi que sur l'activité économique et agricole, les déplacements, la gestion de l'eau, la qualité de l'air, etc. …

La procédure 'Modification de Droit Commun' est adaptée, pour cette évolution du PLU.

Le projet et l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs. Le Public a eu accès au dossier et aux registres d'observations pendant toute la durée de l'enquête.

Concernant l'avis d'enquête, l'affiche jaune, format A3, a été affichée à divers endroits de la commune.
Cet avis a également fait l'objet de publication sur les panneaux lumineux, installés à divers endroits de la ville, tous les jours, toutes les heures du 27 mars au 16 mai 2025.
Un 1er avis a été publié dans deux journaux locaux, les 28 et 29 mars 2025.
Le 2ième avis n'a pas été publié dans la presse.
J'ai constaté cette non-publication après la fin de l'enquête, lors de la rédaction de mon rapport.
Elle serait dû à un problème de communication électronique, entre la mairie et l'opérateur chargé de l'édition, dont personne ne s'est rendu compte, avant mon intervention.
En tant que commissaire enquêtrice, je ne pouvais pas vérifier la publication, comme on le fait généralement, n'habitant pas dans le même département, je n'avais pas accès aux journaux.

Il y a donc eu un vice de procédure.
Le public n'a émis aucune observation sur le sujet.
On peut toutefois admettre, que cette erreur est, en partie, compensée par la récurrence des affichages, toutes les heures, sur les panneaux lumineux, du 27 mars au 16 mai.
L'enquête étant terminée et aucun moyen de pallier l'erreur n'étant possible, j'ai poursuivi la rédaction des rapports.

À noter, M. le Maire a organisé une réunion publique le 7 avril, pour présenter un scénario d'aménagement possible sur une partie de l'emprise du projet. Cette réunion a eu lieu en amont de l'enquête, mais indépendamment de celle-ci. Je n'ai d'ailleurs pas été informée de cette présentation.
Au cours de cette réunion, il a été rappelé la tenue de l'enquête publique (*mention dans les supports de présentation*).

La présentation de ce scénario a induit en erreur certains habitants et les a amené à penser qu'un appel d'offre pouvait avoir été lancé alors que l'enquête n'était pas finalisée.
Mr le Maire, en réponse aux observations, a précisé '*qu'il fallait faire le distinguo entre urbanisme opérationnel (le scénario d'aménagement) et urbanisme réglementaire (le PLU) et que bien évidemment aucun projet de construction ne pourrait voir le jour avant que la modification soit approuvée'*.
Ces échanges ont eu le mérite de mieux préciser le contexte et la genèse du projet

- le projet n'est pas une ZAC, donc la commune n'est pas propriétaire foncier et n'a pas la possibilité de mener des appels d'offres sur ces terrains,
- un promoteur a déjà des accords fonciers avec des propriétaires,
- suite à des réflexions entamées depuis 2017, la commune a établi un plan guide avec des architectes, urbanistes, paysagistes sur le projet de 'Requalification du centre-ville' dont l'OAP n°4 est un sous-ensemble,
- à partir de ce plan-guide et le PLU approuvé, la commune poursuivra des discussions avec des aménageurs et des propriétaires fonciers sur un projet opérationnel qui fera l'objet d'une demande permis de construire.

Il est possible qu'au cours de cette réunion du 7 avril, il n'ait pas été suffisamment précisé que c'était une solution d'aménagement ou de scénario possible, qui ne pourrait être retenu que dans le respect des réglementations de la nouvelle modification du PLU.
La modification du PLU n'est pas calquée sur le scénario d'aménagement présenté, puisque son contour est plus large, il intègre la protection impérative de la zone humide et l'aménagement du secteur nord de la rue des Sports.

Au cours de l'enquête, il y a eu une autre confusion, certains habitants ont pensé que l'enquête concernait le PLU de la commune nouvelle qui est en cours d'étude pour lequel il y a déjà eu des réunions

d'informations. C'est une erreur d'appréciation et d'interprétation de ces habitants. Il n'y avait aucune ambiguïté sur l'avis d'enquête.

L'erreur dans la publication ne semble pas avoir perturbé le fonctionnement de l'enquête, plusieurs médias ayant relayé l'information.
Les incompréhensions [projet PLU / projet de modification du PLU] et [projet opérationnel / projet réglementaire] est dû probablement à un manque de précisions du contexte dans la notice de présentation et lors de la réunion du 7 avril.
Recommandation : La notice de présentation, bien qu'il soit stipulé que le projet s'inscrit dans la requalification du centre-ville, aurait, sans doute gagné, à être plus explicite sur le contexte.

Le projet et l'aménagement

La modification n°8 ne concerne que l'OAP n°4 rue des sports. Par rapport à la version précédente du PLU, l'emprise est agrandie, l'aménagement est modifié et intègre la zone humide identifiée au sud.
Sur la partie nord sont implantés un centre commercial, plutôt vieillissant et un bâtiment désaffecté depuis plusieurs années.
Sur la partie sud, c'est une étendue enherbée avec quelques habitations isolées.
L'aménagement concerne l'urbanisation de deux sites, qui apparemment vont être traités séparément, la partie sud et la partie Nord de la rue des sports.

Plusieurs habitants ont émis un avis positif sur ce projet, car il permettra d'embellir, de moderniser le centre-ville, de rénover le commerce de proximité et de débarrasser la ville de ce bâtiment à l'abandon.

Sur le site nord, il est prévu la destruction de la galerie commerciale existante et sa reconstruction en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation. Des études ont été menées, des échanges ont eu lieu avec les commerçants, mais aucun consensus n'a été trouvé.
Sur le site sud, le projet apparait plus avancé, le schéma de l'OAP avant modification présentait, déjà, un plan d'ensemble relativement abouti et la réunion du 7 avril a présenté une étude de scénario d'implantation.

Bien qu'au cours de l'enquête, des habitants aient exprimé une préférence pour un démarrage de l'aménagement du secteur par le site Nord, d'après les réponses du maître d'ouvrage ceci ne semble pas possible.
Recommandation : la description de l'OAP pourrait préciser qu'il est prévu un aménagement en deux tranches.

L'aménagement prévoit du renouvellement urbain pour répondre aux orientations de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, service, espaces verts,…) et au besoin de logements, adaptés aux évolutions sociétales.

La modification est dimensionnante et va changer fortement la topologie des lieux.
Un espace vert non urbanisé va être remplacé par un secteur urbanisé, des immeubles de grande hauteur sont prévus, la densité sera élevée, en moyenne 60 logements/ha, ...
Des habitants ont indiqué, qu'ils souhaitent que la maîtrise d'ouvrage donne de l'information tout au long de ce projet et organise des réunions publiques.

Notamment, des habitants dont les terrains sont en mitoyenneté avec l'emprise de l'OAP et qui habitent sur la commune depuis de nombreuses années, souhaitent pouvoir échanger en amont avec la commune et l'aménageur, avant que des solutions définitives soient actées.
L'équipe communale aura la charge de faire adhérer le plus grand nombre au projet.

Cette modification nécessite des mises à jour des documents du PLU, Règlement graphique, Règlement écrit, OAP.
Les documents ont bien été mis à jour, quelques erreurs matérielles restent à corriger.

Concernant l'OAP modifiée, la notice de présentation spécifie bien les enjeux et les objectifs de cette nouvelle OAP, les préconisations à respecter par les aménageurs concernant, l'occupation de l'espace, les accès et desserte, le stationnement, l'environnement, les espaces publics, …
Par rapport à '*l'OAP avant modification'*, la présentation de '*l'OAP après modification'* ne permet pas d'avoir une idée de la future topologie, de visualiser l'aménagement envisagé, la localisation des espaces verts et des espaces publics, l'intégration des voies d'accès au réseau routier existant, l'intégration des voies douces au réseau existant, les espaces de protection de la zone humide, …
Dans les réponses aux observations, la maîtrise d'ouvrage indique que le document OAP
'vise à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives d'où le caractère souvent imprécis et non prescriptif' –
'la trame utilisée permet de rester dans un rapport de compatibilité. ainsi lors du dépôt du permis de construire, permis d'aménager, cette trame permet d'avoir une certaine souplesse notamment pour palier à d'éventuelles contraintes techniques ou autre , qui ne sont pas étudiées au moment de la modification du PLU'
On peut noter que pour les autres OAP du document, les schémas sont beaucoup plus explicites, de même que le '*schéma avant modification'*.

Recommandation : Le schéma de représentation de l'OAP et la description associée apparaissent insuffisamment détaillés pour permettre une lecture claire du projet d'aménagement..

Le projet envisage environ 250 logements et 400 à 450 habitants supplémentaires, le flux des voitures, des vélos, des piétons va obligatoirement augmenter.
Des préconisations sont décrites, aménagements d'un réseau de cheminements doux interne à l'emprise de l'OAP, maillage des cheminements doux à l'échelle de la commune , végétalisation des abords de ces cheminements, gestion des accès avec le réseau routier de la rue des sports, calibrage du nombre de places de stationnement , …
Recommandation: la description de l'OAP pourrait être plus explicite concernant l'intégration dans le réseau routier et le réseau de liaisons douces de la commune, pour s'assurer de la complétude du projet concernant les orientations de mobilité douce et les enjeux de développement d'alternatives concrètes à la voiture.

Une des recommandations de MRAE concerne ce sujet : '*quantifier l'augmentation du trafic induite par le projet et de développer les mesures destinées à réduire les déplacements motorisés en voiture individuelle (vélo, transports en commun, covoiturage/ auto partage)*.
La maîtrise d'ouvrage reporte ces évaluations et le dimensionnement à la 'phase opérationnelle' du projet.
GMVA demande de préciser le type de liaisons douces, de prévoir des pistes cyclables sur la Rue des Sports et des stationnements vélos. Ces remarques seront prises en compte

L'urbanisation va se déployer dans le périmètre de protection de la chapelle Notre Dame de La Blanche,
Recommandation : la notice de présentation doit traiter ce sujet, présenter les échanges réalisés avec les Architectes des Bâtiments de France les mesures conservatoires prises en compte.

Sur ce sujet de l'aménagement de l'OAP qui a été l'objet de la majorité des observations, les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux observations apportent beaucoup d'informations. Le dossier gagnerait à être amendé d'un certain nombre de compléments ou de précisions avant d'être présenté à l'approbation.
Il serait, par exemple, intéressant de mentionner, les plans structurants de GMVA sur lesquels s'appuient le projet. (c'est sans doute une évidence dans le cadre du PLU, mais l'enquête ne s'appuie que sur les documents du dossier).

Le projet et l'environnement

La MRAe a conclu que les modifications décrites n'étaient pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ainsi que sur la santé humaine et que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Le projet n'implique pas de consommation foncière supplémentaire de terres agricoles, puisque tout le secteur était déjà classé en zone urbaine.

Le projet intègre dans son aménagement la zone humide existant dans la partie sud. La zone humide est bien identifiée sur le règlement graphique. Dans les réponses aux observations, la maîtrise d'ouvrage a indiqué que les abords seront protégés de l'urbanisation par une zone tampon de 5 mètres (répond à une des recommandations de la MRAE).
Recommandation : cette zone tampon doit être explicité dans la description de l'OAP et représentée sur le règlement graphique. Il serait intéressant de préciser si cette zone tampon est végétalisée.

Le règlement impose la perméabilité des clôtures pour faciliter le cheminement de la petite faune.

Le site sud est un secteur, en partie, vierge de construction qui va être urbanisé, donc imperméabilisé.
Sur le site nord, les aménagements amélioreront la perméabilité puisque le secteur galerie marchande sera désimperméabilisé en partie, les espaces de stationnement seront aménagés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité, ce qui n'est pas le cas actuellement.
La MRAE recommande de réduire les surfaces dédiées à la circulation et au stationnement des véhicules afin de limiter l'imperméabilisation.
Recommandation : au lieu d'indiquer '*Les espaces de stationnement seront aménagés si possible avec des matériaux perméables'*
il serait préférable de noter *'Les espaces de stationnement seront aménagés avec des matériaux perméables sauf impossibilité à justifier*'

Des mesures de réduction sont identifiées pour limiter les impacts de l'imperméabilisation, 70% la surface de l'imperméabilisation et d'emprise au sol des constructions, par rapport à l'emprise totale de l'OAP.

De même, le règlement impose la gestion, à la parcelle, des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements, il doit être en conformité avec le règlement de gestion des eaux pluviales urbaines, élaboré par GMVA, qui impose la règle du zéro rejet sauf impossibilité technique. A priori, il n'y a pas de bassin tampon prévu sur l'emprise de l'OAP. Ce point aurait pu être précisé dans la notice de Présentation.

La notice de présentation et le document d'OAP sont imprécis sur les espaces verts existants à maintenir.
Suite à une observation le règlement graphique sera amendé pour matérialiser la haie existante le long de la rue Poulprio.
A priori, c'est le seul espace végétal existant qui sera maintenu.
Les autres espaces devront être créés, il est indiqué que les lisières des liaisons douces seront végétalisées.
La description de l'OAP ne donnant pas d'indication sur le linéaire de liaisons douces et sur les espaces prévus sur l'emprise,
Recommandation : il serait intéressant de rajouter une préconisation concernant une valeur minimale de surface à végétaliser
Il n'y a pas d'indications sur l'emplacement des arbres à hautes tiges, de nouvelles haies imposées, d'espace verts à créer, …. Le manque de préconisations laisse une grande liberté à l'aménageur.

La justification du projet

En janvier 2021, le Conseil Municipal de la Commune a décidé d'instaurer un périmètre d'étude pour la requalification de son centre-ville.

Le projet de PLU de la commune nouvelle a pris du retard.

La commune, confrontée à un accroissement démographique important, a pris la décision d'étendre l'emprise d'une OAP déjà identifiée au PLU, la n°4 rue des Sports, afin de répondre au besoin de logements, de rénover un espace commercial de proximité vieillissant et détruire un ancien bâtiment commercial à l'abandon depuis plusieurs années.

Ceci est en adéquation avec la démarche de requalification et modernisation du centre-ville.

Suite aux études menées, une zone humide a été détectée et si elle n'empêche pas l'urbanisation, il est nécessaire la prendre en compte dans les documents d'urbanisme.

Ces éléments nécessitent une modification du règlement graphique, et du document d'OAP.

Afin de pouvoir offrir un nombre de logements suffisant, des bâtiments de grande hauteur sont prévus sur ce secteur pour permettre une densité importante. Il a donc été décidé de modifier le règlement écrit et d'identifier un nouveau secteur, 1AUc, dans la zone à urbaniser 1AU, afin de définir la réglementation nécessaire.

Toutes les évolutions présentées dans le projet justifient une modification du PLU.

En conclusion

La notice de présentation et le document OAP auraient pu être plus explicites sur un certain nombre de points, cf. ci-dessus.
Dans les réponses aux observations la maîtrise d'ouvrage apporte des compléments d'information qui permettent de mieux comprendre l'intégration du projet dans l'ensemble notamment par rapport à des projets et travaux connexes.

A priori, la démarche de la maîtrise d'ouvrage semble renvoyer l'organisation spatiale à l'initiative de l'aménageur, la maîtrise d'ouvrage se réservant uniquement le contrôle a posteriori du respect des préconisations énoncées.

Le projet répond aux objectifs mais avant son approbation, des mises à jour et des précisions doivent être apportées dans les documents de description de l'OAP

6 Avis de la Commissaire Enquêtrice

Le projet de modification n°8 du PLU de la commune de Theix-Noyalo est un projet qui ne déroge pas aux objectifs décrit dans le PADD du PLU actuel. Il répond aux contraintes de la 'Modification de Droit Commun'

Je soussignée,

Claudine Lainé-Delurier, commissaire enquêtrice désignée par le tribunal administratif de Rennes

donne un **Avis Favorable, sans réserve,**

au projet de Modification n°8 du PLU de Theix-Noyalo

- avec la recommandation d'apporter des mises à jour et des précisions dans les documents de description de l'OAP. Le chapitre 4 de ce document recense un certain nombre de points d'amélioration.

Ce rapport comporte 27 pages sans annexe

Fait à Bruz le 9 juin 2025

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur