COMMUNE DE THEIX-NOYALO

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

Procès-verbal de synthèse des observations





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**

PV remis le 26/05/2025

En application du code de l'environnement, le commissaire enquêteur doit communiquer au Maître d'Ouvrage, dans les huit jours qui suivent le dernier jour de l'enquête, les observations écrites ou orales recueillies durant l'enquête.

Conformément à l'arrêté municipal qui régit l'enquête, je vous adresse ce présent document intitulé, *'Procès-verbal de synthèse'*.

Après un rappel du contexte des projets et du déroulement de l'enquête unique, le procès-verbal de synthèse liste

- les observations/questions du public,
- les observations /questions de la commissaire enquêtrice.

Selon le code de l'Environnement, le Maître d'Ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour apporter, s'il le souhaite, des réponses ou des compléments d'information à ces observations/questions.

Ces observations sont présentées en tableau, en format Word, afin de vous permettre de rédiger vos compléments d'informations en regard si vous le souhaitez.
Si cette forme ne vous convient pas, vous avez la possibilité de rédiger le mémoire en réponse selon votre convenance.

En vous souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Mr Le maire de Theix-Noyalo, mes salutations distinguées.

Bruz le 26/05/2025

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur

Table des matières

1 Contexte de l'Enquête 4
2 Déroulement de l'enquête 5
3 Les observations 6
3.1 Observations du Public 7
3.2 Observations de la Commissaire Enquêtrice 17
4 Annexe 25
4.1 RD06-Pièce jointe 25
4.2 RD10-Pièce jointes 26

1 Contexte de l'Enquête

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, qui sont contiguës.
En 2020, le recensement Insee a évalué la population de la commune à 8386 habitants. La commune est identifiée comme 'cœur d'agglomération' dans le SCoT 'Golfe du Morbihan', elle est en expansion démographique, de l'ordre de 1% par an.
Le PLU de la commune nouvelle est en cours d'élaboration.
Le PLU en vigueur à Theix, date du 27 septembre 2010.

Le conseil municipal du 27 janvier 2021 a décidé de lancer une étude pour la requalification du centre de Theix, afin de réaménager le secteur situé entre la place de La Chapelle et la rue des Sports.
L'enjeu est de doter la commune d'une offre supplémentaire de logements mieux adaptés aux évolutions sociétales, de densifier un secteur non urbanisé en cœur de ville et de rénover son offre commerciale de proximité.
Le PLU en vigueur identifie une OAP sur la partie sud du secteur concerné, mais n'intègre pas la partie nord, où est installée une zone commerciale que la commune souhaite réhabilitée.

Cette enquête concerne la Modification n°8 du PLU qui a pour objectif l'extension de l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 'Rue des Sports' et une nouvelle conception de l'aménagement.

La décision de lancer la modification du PLU fait l'objet de l'Arrêté Municipal n° 2024/03 du 17 janvier 2024.
La prescription de l'enquête publique fait l'objet de l'Arrêté Municipal n° 2025/42 du 17 mars 2025.

L'enquête publique est menée sous la responsabilité de Mr le Maire de la commune de Theix-Noyalo.

2 Déroulement de l'enquête

Le siège de l'enquête était la mairie de Theix-Noyalo – Place du général de Gaule, 56450-THEIX-NOYALO

Pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 32 jours, du 15 avril 2025 9h00 au 16 mai 2025 17h00, le dossier a été mis à disposition du public :

- sur le site de la commune à l'adresse [https://www.theix-noyalo.fr]
- sur le dossier dématérialisé numérisé, 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,.

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

La commissaire enquêtrice a assuré 3 permanences

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

Le public a eu la possibilité d'émettre des observations pendant toute la durée de l'enquête.
Les observations et propositions ont pu être déposées

- sur registre papier à disposition du public à la mairie de Theix-Noyalo
- par voie électronique via le dossier 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.

La participation du public a été la suivante :

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

3 Les observations

Les tableaux ci-dessous recensent **les observations du public**, ainsi que les **observations de la commissaire enquêtrice**
Les observations du public notées sur le registre papier sont référencées Rxx
Les observations du public via registre dématérialisé sont référencées RDxx
Les observations de la commissaire enquêtrice sont référencées CoExx

Le public a émis 17 Contributions et 22 Observations dont 6 sont hors périmètre de l'enquête

Les observations du public concernent les sujets suivants :

Thème	nb	N° Observation
Plus-value du projet	1	RD03-1
Typologie de l'aménagement	3	RD01, RD03-2, RD10-2
Programmation de l'aménagement	2	RD03-2, RD10-2
Adhésion des habitants	2	R05-2, RD03-3
Information du public	4	R05-1, RD03-3, RD04, RD10-1
Mobilité douce	3	R03, RD05, RD06
Demande d'information	2	R04, R08
Hors périmètre de l'enquête	6	R01, R02, R06, R07, RD08, RD09

Les observations de la commissaire enquêtrice concernent les sujets suivants

Thème	N° Observation
Compatibilité Supra	CoE01
Plan d'aménagement	CoE02
Protection du paysage et de la biodiversité	CoE03
Compatibilité Supra	CoE04
Espaces de stationnement	CoE05
Consommation énergie	CoE06
Logements	CoE07
Logements sociaux	CoE08
Mobilité	CoE09
Mobilité douce	CoE10
Environnement	CoE11
Gestion des eaux	CoE12
Erreurs matérielles	CoE13
Réponses aux PPA	CoE14

3.1 Observations du Public

N° Obs	Thème	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
R01		**Mr et Mme Jegat** 3 impasse des sources – Le Gravé -Theix Noyalo Permanence du 15/04/2025	
	Hors périmètre de l'enquête	Mr et Mme Jegat souhaitent avoir des informations sur la constructibilité d'un terrain, dont ils sont propriétaires, situé au lieu-dit 'Le Gravé'. Ce terrain est une dent creuse avec des constructions récentes bâties autour.	/
R02		**Mme Sylvie Lebrun** – Theix Permanence du 15/04/2025	
	Hors périmètre de l'enquête	Mme Lebrun a souhaité avoir des informations sur le périmètre de la modification n°8 et notamment sur l'impact de celle-ci sur l'avenue Raymond Marcellin	/
R03		**Mr** L'Higuiner – Theix Permanence du 15/04/2025	
	Mobilité douce	Mr L'Higuiner a souhaité avoir des informations concernant la mobilité. Il émettra ses observations sur le Registre Dématérialisé	
R04		**Mr Berroeta** – Theix Permanence du 25/04/2025	
	Demande d'information	Suite à sa présence en réunion publique, Mr Berroetta a souhaité échanger sur le projet	
R05		**Mme Marroi** – Theix Permanence du 25/04/2025	
		Mme Marroi souhaite faire part d'un certain nombre d'observations	
R05-1	Information du public	1/ l'information du public, faite en amont de l'enquête, a été insuffisante notamment concernant la tenue de la réunion publique. Elle aurait dû être annoncée dans l'INFO-LETTRE du mois de Mars, où l'agenda du mois d'avril était présenté	L'information sur la réunion publique pour le projet opérationnel (à dissocier de l'enquête publique) qui s'est tenue le 7 avril a été diffusée sur le site internet le 25 mars, sur facebook le 27 mars, dans la presse le 5 avril banderoles lettres posées au niveau du rondpoint rue de Tréffléan et au rondpoint de since le 31 mars + affiches
R05-2	Adhésion des habitants	2/ Cette information est d'autant plus importante que ce 'projet ambitieux' doit recueillir l'adhésion du public, notamment car il est structurant pour l'image du centre de Theix 3/ on peut être d'accord avec la modernisation d'une petite ville mais pas à n'importe quel prix et sans adhésion des habitants.	Il convient de dissocier l'urbanisme réglementaire (le Plan local d'urbanisme) de l'urbanisme opérationnel (réalisation du projet par le promoteur/ aménageur) L'urbanisme réglementaire est un outil pour la commune notamment pour que les projets réalisés par les opérateurs privés

			respectent les règles et intentions souhaitées par la commune pour le développement de son territoire Dans le cas présent, la commune travaille depuis 2017 sur un réaménagement de son centre- ville : - Elaboration d'une esquisse de programmation d'une requalification du centre-ville en 2017 menée par le groupement Atelier TERRATERRE, LA! Et GBS – Document abouti fin 2018 -Lancement d'une étude commerciale auprès des commerces et des consommateurs en 2019 avec le cabinet LA! – Propositions de développement commercial proposé fin 2019 – dossier classé sans suite vu les complexités rencontrées.- - Candidature de la ville à l'Appel à Projet Régional pour l'élaboration de « Cœurs de Ville » fin 2019 - La ville a été éligible pour 250 000 € de subventions en 2021. -Etude patrimoniale de la place de la Chapelle en 2021 – Cela donne les perspectives possibles d'aménagement dans le périmètre de la Chapelle Notre Dame La Blanche. -Etudes environnementales du périmètre rue des Sports en 2021 avec l'agence DERVENN (faune et flore) et IAOSENN (zones humides) – Conclusion le terrain municipal au sud de la rue des Sports est classée en zone humide donc inconstructible. -Elaboration d'un plan guide pour la requalification du centre-ville en 2021 par le groupement GUAM, ARTOPIA et CABINET BHAU – Adoption du plan guide octobre 2023 Ce plan guide répond aux enjeux de la sobriété foncière et du bien vivre en ville. Aussi, pour mettre en place ce projet , il était nécessaire de modifier l'outil règlementaire qu'est notre PLU. L'OAP n°4 et le règlement écrit et graphique sont donc modifiés pour cadrer les projets opérationnels qui feront l'objet d'un dépôt de permis de construire (urbanisme opérationnel)

			Parallèlement , en ayant pour socle un plan guide et un futur PLU modifié, la commune mène des discussions avec des aménageurs et les propriétaires fonciers pour rendre le projet opérationnel
R05-3	Typologie de l'aménagement	4/ le projet est imprécis, on ne visualise pas la topologie des constructions et l'organisation de l'ensemble. Il manque un visuel présentant l'emplacement des commerces, des habitations individuelles, des collectifs, des commerces, des espaces verts, des emplacements publics, … 5/ les recommandations pour les aménageurs sont trop imprécises, exemple : '*les espaces de stationnement seront aménagés de préférence avec des matériaux perméables'*. L'infiltration à la source devrait être impérative, sauf contre-indication précise	4)Il convient de préciser que contrairement au règlement écrit et graphique, les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives d'où le caractère souvent imprécis et non prescriptif 5) Il s'agit effectivement de recommandations au niveau de l'OAP. Le règlement écrit en son article 1AU4 impose la gestion à la parcelle des eaux pluviales et donc impose au projet de travailler sur la question de l'infiltration et de l'imperméabilisation des sols. Chaque projet doit également respectement le règlements de gestion des eaux pluviales urbaines élaboré par GMVA ainsi que le SAGE Golfe Morbihan Ria d'Etel
R06		**Mme Nouail** – Theix Permanence du 25/04/2025	
	Hors périmètre de l'enquête	Mme Nouail souhaitait avoir des informations sur la constructibilité d'un terrain dont elle est propriétaire, au lieu-dit 'Kerentré' Ce terrain est une dent creuse avec des constructions récentes bâties autour.	/
RD01 **RD02**		**Thierry et Virginie Le Cheviller** registre dématérialisé le 18/04/2025	
	Typologie de l'aménagement	Nous venons de prendre connaissance du plan de zonage après modification, Nous souhaitons participer vivement à ce projet, étant theixois et sur notre terrain de famille depuis plus de 25 ans, nous voulons garder le peu de verdure qu'il reste encore à Theix en plein centre-ville avec des arbres centenaires , Nous ne sommes pas contre le projet mais je privilégie les maisons que les bâtiments hauts qui pour nous n'ont pas leurs place à cet	La commune prend note de l'inquiétude des riverains au projet et fera le nécessaire pour que l'aménageur les rencontre

		endroit 105 logements (accès difficile) , zone humide et plus du tout de végétations; nous ne voulons pas d'immeubles devant notre jardin , privilégier une route ou des espaces verts , nous sommes à votre disposition pour en parler.	
RD03		**Mr Vigneron-Larosa patrick** registre dématérialisé le 28/04/2025	
RD03-1	Plus-value pour la commune	Le centre de Theix a besoin d'être réaménagé et densifié. C'est une certitude.	
RD03-2	Typologie de l'aménagement Programmation de l'aménagement	Mais n'oublions pas que cette ville, il y a à peine 50 ans, était un petit bourg avec un beau cachet breton traditionnel. Tout l'art réside donc dans un projet de modernisation et densification qui tienne compte, avant tout, de la beauté des sites concernés, et de l'esprit du village. Je m'étonne d'être soumis, comme tous les citoyens de Theix-Noyalo, à donner mon avis sur un projet qui aujourd'hui reste très flou. Je n'ai pas vu de plans des constructions proposées, ni de schémas, ni de maquettes pour un projet qui va bouleverser tout un panorama, parmi les plus beaux de notre ville. Il y a, rue des Sports, des friches industrielles et une zone commerciale particulièrement laides, et qui ne demandent qu'à être remplacées par un ensemble beaucoup plus convivial qui comprendrait commerces et habitations au sein d'immeubles R + 2. Une fois cette zone réhabilitée, il serait logique et beaucoup plus facile de concevoir des bâtiments semblables (R + 2), adaptés à notre environnement, de l'autre côté de la rue, côté sud. Personne ne se plaindra de voir disparaître ces friches hideuses. Si ce premier ensemble est réussi, apprécié des habitants, et s'intègre bien au cœur du village, un deuxième groupe d'immeubles du même style (R +2) serait bien mieux accueilli que si l'on s'attaque	Là encore, il y a l'urbanisme opérationnel et l'urbanisme réglementaire La commune souhaitait effectivement que la galerie marchande soit d'abord requalifiée pour ensuite travailler sur la partie Sud de la rue des Sport. Toutefois , de nombreuses études ont été menées en concertation avec les commerçants. Celles-ci n'ont pu, à ce jour, aboutir faute de consensus (contraintes : phasage du chantier sur 6 ans minimum, contraintes foncières, contraintes de surfaces commerciales, de surfaces de stationnements, …). C'est la raison pour laquelle, le projet opérationnel portera dans un premier temps sur le Sud , certains propriétaires fonciers étant vendeurs. Malgré cela, le projet d'OAP de la modification du PLU en cours donne les grandes orientations de l'aménagement du secteur rue des Sports en intégrant le secteur galerie marchande. Le secteur rue des Sports est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques grâce à la chapelle Notre- Dame La Blanche. Aussi, l'architecte des bâtiments de France, qui a été associé dès les premières réflexions sur la requalification du centre-ville, sera le garant de la qualité architecturale du projet

		directement à une jolie zone verdoyante qui met en perspective le clocher de notre ville. Compte tenu des enjeux capitaux pour l'avenir de notre ville, il serait indispensable de demander et de suivre de près les conseils particulièrement avisés du C.A.U.E. du Morbihan, et de se méfier des promoteurs sans foi ni loi qui n'ont aucun scrupule à détruire les plus beaux endroits pour leur seul intérêt.	
RD03-3	Adhésion des habitants	Je serais favorable à d'autres réunions publiques, dont la publicité sera faite de façon très concrète et suffisamment à l'avance, afin de permettre aux habitants de suivre de près ce projet dont l'enjeu est capital pour l'avenir de notre ville, projet qu'ils pourront "s'approprier" petit à petit à mesure que ce projet avance...	/
RD04		**Mme Marroi Isabelle** Mail le 28/04/2025	
	Information du public	Suite à notre entrevue à la Mairie de Theix vendredi 25 avril 2025, un doute me vient à l'esprit. Vous m'avez dit que ce projet de modification du PLU de Theix était dans sa phase initiale et qu'il n'y avait pas eu, à ce stade, d'appel d'offres. Or dans le journal Ouest France du 9 avril 2025 un article relatant la réunion publique qui s'est tenue le 7 avril 2025 à Theix mentionne la présence aux côtés de M. Sébille, de "Guillaume Loyer, directeur régional du groupe Giboire et Guillaume Brosset de l'agence Clénet-Brosset-BNR, respectivement aménageur et urbaniste-architecte du projet". Comment est-il possible, s'il n'y a pas eu d'appel d'offres, que l'aménageur et l'architecte présentent ce projet au public? D'autre part je me demande si ce projet n'est pas plus avancé qu'il n'y paraît. Si c'est le cas, pourquoi le dossier de présentation n'inclut-il pas de visuel précis de la topographie de la zone concernée une fois aménagée?	Aucun projet de construction conforme aux attentes de la commune pour son territoire, ne pourra voir le jour tant que la modification du PLU ne sera pas approuvée. D'un point de vue opérationnel, la commune travaille dans le cadre d'un urbanisme négocié avec les promoteurs puisqu'elle n'est pas propriétaire du foncier et n'a pas souhaité mettre en place d'outil coercitif (expropriation) ou d'outils type ZAC. Dès lors, le promoteur qui a obtenu des accords fonciers avec les propriétaires travaille sur la base de l'OAP issue de la modification en cours Cette OAP est la traduction d'un plan guide réalisé par la commune avec des architectes, urbanistes, paysagistes Par ailleurs l'opération étant envisagée sur un ensemble de parcelles privées, la commune n'a pas la possibilité de mener des appels à projet sur ces emprises foncières

RD05 **RD07**		**Anonyme** registre dématérialisé le 8/05/2025 **Association Vélomotive** registre dématérialisé le 12/05/2025	
	Mobilité douce	Le PLU doit également s'attacher à réduire la place de la voiture et favoriser les mobilités actives. Les cheminements piétons doivent également permettre les cheminements des cyclistes en les mettant en voie verte. Des stationnements vélo dont la plupart abrités sont demandés pour favoriser ces mobilités. Un schéma cyclable communal est nécessaire. La loi LOM obligeant toute construction ou rénovation de route à prévoir un aménagement cyclable. L'association Vélomotive demande à être associée à ces réflexions et aux travaux sur les voiries effectuées dans le cadre du nouveau PLU	Voir remarques ci-dessous
RD06		**Mr L'Higuiner Michel** registre dématérialisé le 9/05/2025	
RD06-1	Plus-value pour la commune	Projet positif, du fait de la densification de l'habitat, des commerces et des services à cet endroit central de la ville qui favorisera la possibilité de déplacements doux	
RD06-2	Mobilité douce	Les éléments fournis en matière de mobilité sont très légers- voire inexistants- malgré la recommandation de la MRAE du 11/07/2024 et les ambitions affichées par la commune en matière de mobilités douces et qualité de vie . Ce projet en plein centre , avec de nombreux services de la vie quotidienne à quelques centaines de mètres peut pourtant être l'occasion de réaliser un aménagement exemplaire et qualitatif sur ce plan .Il mérite donc d'être précisé sur l'analyse et les" mesures destinées à réduire les déplacements motorisés " en prenant en compte les remarques en pièce jointe . Cf. pièce jointe Annexe § 4.1	L'OAP du secteur Rue des Sports propose des cheminements doux qui assurent les jonctions entre quartiers et permettent de ce fait une jonction nord/sud de la ville à ce jour inexistante. Cette connexion piétonne sera doublée d'une voie cyclable qui a terme permettra l'interconnexion proposée par GMVA dans son plan cyclable à savoir SURZUR/ VANNES. De ce fait la rue des Sports qui sera recalibrée et redessinée à l'issue des travaux proposera différents modes viaires sécurisés à ses administrés. La question des bus et le renforcement des lignes actuelles a déjà été opérée récemment. Il est également envisagé une nouvelle aire de covoiturage (en lien avec GMVA qui en a la compétence) rue de Tréffléan. Cela est inscrit dans le futur PLU.

			Les projets d'aménagements à l'étude et qui s'inscriront dans cette OAP assureront une gestion des flux ainsi qu'une réponse aux problématiques de croisements entre cycles, piétons et véhicules motorisés. Face à l'enjeu commercial et aux services induits dans ce périmètre des poches de stationnements seront bien entendu prévus en nombre suffisants. Nous n'aurons pas plus de trafic automobile qu'à ce jour pour la partie commerces et services car les cellules commerciales imaginées en pied d'immeuble reprennent approximativement les mêmes enseignes qu'à ce jour (2/3 commerces en plus d'imaginés). Actuellement nous sommes en phase de concertation de différents projets pour le secteur de la rue des Sports. Nous escomptons environ 250 logements entre le secteur nord et sud soit une moyenne de 450 habitants supplémentaires et environ 250 véhicules qui seront stationnés en sous-sols. Concernant la gare routière il est envisagé dans le projet d'études global du centre-ville de la positionner rue de Vannes à l'issue des travaux de requalification de ce secteur associé au réaménagement du parking du pôle enfance/ jeunesse.
RD08		**Franck Baritaud – Sté Lamotte** – 4 bd de la Paix 56000 Vannes registre dématérialisé le 12/05/2025	
	Hors périmètre de l'enquête	Je sollicite la possibilité de réhausser d'un étage la hauteur maximale prévue actuellement au PLU sur les parcelles AC 19, 20, et 22, situées 29/31 Avenue Raymond Marcellin. En effet, le PLU actuellement en vigueur prévoit à cet endroit, identifié en Zone UB, une hauteur maximale de 7 mètres au plan vertical, de10 mètres à l'acrotère et de 12 mètres au faîtage, ce qui ne permet pas de dépasser une hauteur de R+1+C (R+2).	/

		L'autorisation au PLU à cet endroit, d'atteindre une hauteur en R+2+C (R+3), viendrait en cohérence avec la hauteur équivalente du bâtiment existant sur la parcelle voisine AC 18. Enfin, cet axe entrant et structurant de la Ville de THEIX-NOYALO, justifie aussi cette demande en lien avec les objectifs demandés par la Loi ZAN.	
RD09		**Mme Marie-Laure Guégan** 6 rue du four -Theix mail le 14/05/2025	
	Hors périmètre de l'enquête	Propriétaire de la parcelle AC 19 au 31 rue Raymond Marcellin sur la commune de Theix, je vous sollicite pour envisager d'inscrire au PLU la possibilité d'un étage supplémentaire (R+3) ,en vue de densifier cette parcelle et en cohérence avec les bâtiments existants sur la parcelle d'à côté, AC 18. Cette densification en hauteur garantirait la production de logements supplémentaires, y compris des logements sociaux.	/
RD10		**Mme Marroi Isabelle** registre dématérialisé le 14/05/2025	
		En tant qu'habitante et citoyenne de Theix-Noyalo, je souhaiterais apporter ma contribution à la présente enquête publique.	
RD10-1	Information du public	1- Je m'interroge sur les moyens mis en œuvre par la Municipalité pour informer la population sur ce projet d'ampleur qui va complètement modifier la physionomie, la démographie et l'environnement, au sens large du terme, du centre de Theix. La réunion publique du 7 avril 2025 a fortement manqué de publicité: 80 personnes présentes sur une population de 8 500 habitants, cela semble bien peu au regard de l'importance de ce projet. Pourquoi cette réunion n'a-t-elle pas été mentionnée dans l'agenda d'avril dans La Lettre de T-N de mars, lettre d'information distribuée dans les boîtes aux lettres? Pourquoi la Municipalité n'a-telle pas convié les habitants à une réunion publique après l'ouverture de l'enquête publique? Ils auraient ainsi pu prendre connaissance des documents mis en ligne	Cf supra

		à partir du 15 avril 2025. La publicité en amont de l'enquête ayant été très discrète, je considère que les Theixois et Theixoises n'ont pas été suffisamment informés. De ce fait ils n'ont pas été consultés. Pourquoi cette réticence à associer la population à l'avenir de sa ville? Ce n'est pas de la démocratie.	
RD10-2	Typologie de l'aménagement Programmation de l'aménagement	2- A la lecture des 41 pages de la Notice de présentation du projet, je constate un manque manifeste de précision et de clarté. À l'heure actuelle, on ne sait pas précisément ce qui pourrait se construire dans la zone concernée. Beaucoup de questions restent sans réponse: 2.1- Où se trouveront les espaces verts? En restera-t-il, à part la zone humide (sauvée par la règlementation nationale) et la haie paysagère présentée sur le plan p.22 comme "à créer ou à préserver" (?), seul îlot de verdure parmi les "Principes paysagers et environnementaux"? 2.2- Dans la notice, on peut voir p.17 des photos de refuges pour oiseaux et insectes, légendées "Extrait du projet de présentation d'aménagement envisagé sur la partie sud", mais pas une seule image ou un schéma d'immeuble dans tout le document! C'est incompréhensible. D'autre part, où peut-on consulter ce projet d'aménagement? 2.3- Dans la partie Sud est prévue la construction d'immeubles collectifs de "gabarit maximal RC + 3 + attiques ou combles" (c'est-à-dire 4 étages) pouvant atteindre 20 m de haut au faîtage (p. 36). Combien y en aura-t-il? Et de quel type d'architecture? 2.4- De toute évidence, le clocher de l'église ne sera plus visible de la rue des Sports (cf. photo Annexe § 4.2), inévitablement caché par ces hauts immeubles. Qu'en est-il des cônes de vue dans le cadre du	Cf remarques ci-dessus

		PLU de Theix? 2.5- L'article paru dans Ouest France le 9 avril 2025 relatant la réunion publique du 7 avril 2025, mentionne 3 bâtiments qui seraient construits dans la zone Sud. Pourquoi ne pas commencer par détruire la friche commerciale côté Nord de la rue des Sports, véritable "verrue" pour les yeux? Ce serait une manière de démarrer cette restructuration indispensable du centre-ville d'une façon plus positive que de commencer par la destruction des beaux jardins et des grands arbres de la partie Sud en face. (cf. photo Annexe § 4.2), 3- En conclusion, augmenter le nombre de logements et vouloir l'implantation de nouveaux commerces au centre de Theix, c'est nécessaire. En revanche, cela ne peut être réalisé sans une réflexion approfondie, prenant en compte les avis éclairés des habitants qui auront vraiment été informés sur les détails, ainsi que les conséquences à long terme d'une telle restructuration. Elle sera irréversible. Il existe dans des communes avoisinantes des immeubles de 3 étages architecturalement réussis et s'intégrant parfaitement dans des zones urbaines très végétalisées. La Municipalité devrait donc étudier davantage les possibilités et ne pas se laisser convaincre par des sociétés d'aménagement qui ne se soucient guère du bien-être des habitants, ni de la préservation de l'environnement. Le manque de précision et le caractère confus de ce projet font craindre des retombées très dommageables pour la ville. Quand les immeubles de 20 mètres de haut sortiront de terre, les Theixois et les Theixoises, ébahis, n'auront plus que leurs yeux pour pleurer.	
R07		**Mr Mahé Serge – Theix 1 rue Léon Durocher** Permanence le 16/05/2025	
	Hors périmètre de l'enquête	Sur la parcelle AC22, située avenue Raymond Marcellin, Mr Mahé réitère les demandes, explicitées dans les contributions RD08 et	/

		RD09, concernant la possibilité de construire un bâtiment R+3, cette hauteur étant cohérente avec celle des bâtiments voisins	
R08		**Mme Marroi Isabelle** Permanence le 16/05/2025	
	Demande d'information	Échanges sur les éléments de la contribution RD10 et des orientations du PLH et notamment sur la contrainte de densité de l'habitat	/

3.2 Observations de la Commissaire Enquêtrice

N° Obs	Thème	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
CoE01	Compatibilité Supra	Le PLH 2019-2024 indique un objectif de +420 logements pour Theix-Noyalo. Est-ce que les 250 logements , prévus au titre de l'OAP, qui ne seront pas commercialisés avant 2027-2028, sont intégrés dans cet objectif ?	Oui comme indiqué page 13 de la notice
CoE02	Plan d'aménagement	1/ Au sud de la rue des sports, il est indiqué que l'urbanisation s'accompagnerait de la mutation de pavillons existants. Est-ce que des habitations existantes vont être détruites ? Dans l'affirmative, toutes les acquisitions sont-elles envisagées via vente par accord amiable ou des préemptions sont à prévoir ? Concernant la typologie de l'aménagement, pourquoi ne pas avoir intégré un schéma de représentation de l'OAP modifiée (page 22) aussi clair que le schéma avant modification, où sont matérialisées les divers secteurs d'habitats envisagés, les espaces verts, … ?	1) La requalification du centre ville est travaillée dans une approche globale d'aménagement (cheminements piétons traversants entre le centre historique et les équipements publics tels que la Passerelle), étude commerciale, typologie de l'habitat , Par ailleurs , les promoteurs ayant obtenu des accords avec les propriétaires fonciers se rapprochent de la commune en amont pour valider le projet 2) Au regard de la densité attendue sur un centre ville comme celui de Theix-Noyalo et plus particulièrement sur la rue des Sport, à terme , les maisons seront effectivement détruites. Si la commune s'est portée acquéreur de parcelles sur le secteur place de la Chapelle et de cellules commerciales au sein de la galerie

			marchande . les propriétaires fonciers de la rue des Sports ont souhaité se rapprocher de promoteurs 3) 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
CoE03	Protection du paysage et de la biodiversité	1/ la notice indique que '*les lisières de chaque site seront traitées de manière à favoriser leur bonne insertion dans leur environnement immédiat*' Qu'est-ce qui caractérise un site dans le cadre de ce projet, un type d'habitat, les secteurs déjà urbanisés, la partie nord / sud, etc .. ? 2/ La végétation existante que l'on souhaite conserver devrait être matérialisée sur le schéma d'OAP ou seule la haie d'arbres au sud sera conservée ? 3/ 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 m² de cette surface. Le projet définit-il une surface minimum à maintenir en espace libre ? 4/ il est prévu un espace tampon aux abords de la zone humide. L'Article N-1 du règlement indique : '*toute construction, installation, …. dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (en dehors des espaces urbanisés) est interdite*'. Or dans le complément n°2 à l'avis de la MRAE, il est noté la '*création d'une zone tampon de 5 mètres entre la voirie et la zone humide*'	1) Lorsque l'on parle de site, il s'agit bien de la partie Sud et de la partie Nord de la rue des Sports (soit 2 sites). 2) La lisière qui mérite d'être protégée est celle située en partie Sud de la rue des Sport, à la limite de la rue du Poulprio. La commune propose de classer cette haie au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme 3) Le permis d'aménager et les permis de construire qui seront déposés , une fois la modification n°8 du PLU approuvée , devront respecter cette règles 4) Dans la réponse faite à la MRAE le 22 mai 2024, la commune prévoit une zone tampon de 5 m entre la zone humide et la voirie. Cela sera ajouté à l'OAP soumis à l'approbation du conseil municipal 5) Cet espace tampon ne pouvait pas être matérialisé car au moment de la soumission du projet de modification de PLU aux PPA et MRAE, la commune ne connaissait pas cette règle. Et selon la procédure, le dossier ne peut être modifié qu'après enquête publique pour tenir compte des remarques des PPA, MRAE….

		Que prévoit exactement l'OAP pour cette zone tampon, par rapport à la zone humide ? 5/ Pourquoi cet espace tampon n'est pas matérialisé comme un espace vert de l'OAP ?	
CoE04	Protection du patrimoine	1/ La notice ne décrit pas suffisamment les préconisations pour protéger la chapelle Notre Dame de La Blanche (monument historique), le schéma descriptif de l'OAP ne matérialise pas le périmètre de protection la notice n'explicite pas s'il y a eu des échanges avec l'architecte des bâtiments de France ….. Les informations communiquées dans la note complémentaire éditée le 22 mai 2024, en réponse à l'avis de la MRAE devraient être intégrées dans la notice, sinon on ne perçoit pas comment est traité cette contrainte par le projet d'urbanisation 2/ Le périmètre de protection est-il un périmètre des 500 mètres, un PDA ?	1) Le projet est en covisibilité direct avec la Chapelle, il est donc soumis à l'avis conforme de l'ABF (code de l'urbanisme et la servitude est inscrite au PLU), dès lors Les projets s'inscriront dans le respect des prescriptions émises par l'ABF. 2) Le périmètre est actuellement le périmètre des 500 m (annexe du PLU de 2010) et le PDA sera intégré au moment de l'approbation du PLU en cours d'élaboration.. Nous connaissons le projet de PDA et l'ensemble de la rue des Sport y est intégré
CoE05	Espaces de stationnement	1/ Il est indiqué '*Les espaces de stationnement seront aménagés si possible avec des matériaux perméables'*. Ne serait-il pas plus optimum d'indiquer '*Les espaces de stationnement seront aménagés avec des matériaux perméables sauf impossibilité à justifier*' 2/ Pourquoi l'OAP ne spécifie pas que les espaces de stationnement doivent être aménagés avec des ombrières, et végétalisés ?	1) La remarque sera prise en compte 2) Ces aménagements seront liés à la réglementation en vigueur au moment de l'instruction des permis de construire

	Consommation énergie	Il est indiqué '*sur le secteur, les constructions devront privilégier des architectures bioclimatiques, orientées sud, à haute performance énergétique et utilisant les énergies renouvelables'*. Les préconisations du règlement écrit ne sont pas précises sur ce point, il est indiqué *'il est recommandé de …' 'renforcer les niveaux d'isolation'* Pour cette nouvelle zone 1AUc, si le bioclimatique est un véritable objectif , des précisions complémentaires ne sont-elles pas nécessaires, notamment concernant l'isolation, type matériaux, ouvertures, … ? n'indiquer que l'exposition sud semble insuffisant	Sur cette aspect , la commune ne souhaite pas apporter davantage de précisions considérant qu'il y a lieu de se référer à la réglementation en vigueur
CoE07	Logements	Quelle est la production prévue de logements - La notice indique : 250 logements et une densité minimale de 60 logts/ha - La note complémentaire éditée le 22 mai 2024 pour la MRAE indique : 300 logements et une densité minimale de 70 logts/ha et également une densité de 93 logts/ha	Il s'agit bien d'une production d'environ 250 logements et une densité minimale de 60 logements/ ha en moyenne sur l'ensemble de l'OAP
CoE08	Logements sociaux	1/ Theix Noyalo a-t-il un objectif de logements sociaux au titre du PLH. Dans l'affirmative le projet est-il compatible avec l'objectif ? 2/ La description de l'OAP ne spécifie pas le nombre de logement sociaux envisagés Le règlement, Art 1AU-2, spécifie que pour la zone 1AUc, il est possible de déroger à la règle des 30% appliquée dans toutes les autres zones 1AU. Le règlement ne devrait-il pas être plus précis et indiquer sur quel secteur de l'OAP '*le minimum de 15%*' pourra être appliqué. A priori c'est le règlement qui est opposable	L'OAP indique que la partie Sud de la rue des Sports : « 30 % au moins de la surface plancher totale des opérations de construction à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux » Pour la partie Nord de la rue des Sport, l'OAP indique : « 30 % au moins de la surface plancher totale des opérations de construction à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux. Toutefois, l'espace occupé actuellement par la galerie marchande pourra accueillir une programmation en logements sociaux moindre avec une programmation minimale de logements sociaux fixée à 15% de surface plancher totales des opérations de construction ». Sur le Schéma , ces 15% apparaissent avec une trame de rayures noires

			Cela reste cohérent avec le règlement écrit qui précise : « 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. Uniquement en secteur 1AUc, les dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs d'OAP pour lesquels un pourcentage spécifique de production de logements sociaux est défini. » Cela s'explique par la complexité financière du montage opérationnel
CoE09	Mobilité	En réponse à l'avis de la MRAE, la note complémentaire éditée le 22 mai 2024 indique que '*Les principes de voirie internes seront modifiés afin de faciliter la mise en œuvre de différents scénarii de circulation'* Ne sachant pas à quelle date a été rédigée la notice, Est-ce que le schéma présenté page 22 de la notice intègre les modifications en réponse à l'avis de la MRAE ? ou est-il prévu une évolution de la notice ?	Comme indiqué supra, nous ne pouvons pas modifier le dossier avant l'enquête publique. Donc ces modifications vont être intégrées dans le cadre du dossier soumis à approbation du conseil municipal
CoE10	Mobilité douce	1/ Il manque, dans la notice, le schéma du réseau de liaisons douces prévues pour circuler dans l'OAP et notamment son interconnexion avec le réseau existant de la commune dont il fait état page 24 de la notice 2/ Le règlement Annexe1 spécifie qu'il est obligatoire de prévoir des places d'alimentation pour les véhicules électriques dans les nouvelles constructions. Qu'en est-il pour les vélos électriques ?	Le réseau des liaisons douces apparaît bien…. Nous pouvons le rajouter mais toute cela relève d'une obligation du code de la construction et de l'habitation qui doit être prise en compte par les constructeurs
CoE11	Environnement	Le règlement indique pour toutes les zones '*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*	Les cibles correspondent aux thématiques de l'annexe 2 du règlement écrit

		environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.' Qu'est-ce qui est sous-entendu par cible, puisque le tableau de l'annexe 2 décrit Domaine/Objectif/Thématique/Préconisations ? Est-ce que 'toutes les cibles' ont le même poids face au risque pour l'environnement ?	
CoE12	Gestion des eaux	1/ L'annexe 7 du règlement est modifié et indique pour la zone 1AUc un coefficient d'imperméabilisation de 70%, Pour quelle raison le taux n'est pas maintenu à 60% pour la zone 1AUc ? 2/ L'imperméabilisation du secteur étant plus importante, quelles sont les mesures conservatoires prévues pour gérer l'augmentation du volume des eaux de ruissellement ? 3/ Y-a-t-il eu une évaluation de la capacité du réseau d'assainissement EP à traiter ces volumes d'eau supplémentaires 4/ Est-ce qu'il est prévu des Bassins Tampon sur l'emprise de l'OAP pour la gestion des eaux de ruissellement	1) Là encore, une disposition qui date de 2010 et assez novatrice à l'époque. Toutefois, cette règle n'est pas suffisamment définie et précise. C'est la raison pour laquelle nous avons préféré reproduire le même coefficient que l'emprise au sol 2) GMVA a mis en place un règlement de gestion des eaux pluviales que chaque porteur de projet doit prendre en compte. Selon ce règlement, Les eaux de pluies des habitations et des immeubles doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle,selon le principe du zéro-rejet. Tout projet d'aménagement et de construction d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles devra être élaboré sans rejets au domaine public, a minima, pour une pluie de période de retour 10 ans sur 240 minutes soit 35mm 3) Les aménagements futurs viendront améliorer la perméabilité puisque le secteur galerie marchande sera désimperméabilisé pour partie 4) Le réseau n'a pas vocation à récupérer les eaux pluviales selon la règle du zéro rejet sauf impossibilité technique
CoE13	Erreurs matérielles	1/ <u>Règlement écrit P48</u>	Les modifications seront apportées

		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 Il manque le rajout de la zone 1AUc 5/Notice page 37 Cette page concerne l'article 1AU-11 et non 1AU-12 comme indiqué dans la colonne 1 Il manque les informations sur l'article 1AU-12	
CoE14	Réponses aux PPA	Quelles réponses la commune a-t-elle prévu d'apporter aux observations 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 .. Golfe Morbihan 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 pluvial	La commune ne souhaite pas prendre en compte cette remarque notamment parce que l'implantation des commerces fait l'objet d'un travail en concertation avec les commerçants présents dans la galerie marchande Nous allons prendre en compte les remarques de GMVA En ce qui concerne la question du pompage , cela relève de l'instruction du permis de construire et de l'application du règlement des eaux pluviales de GMVA Toutefois, il peut être indiqué dans l'OAP que chaque projet doit respecter le règlement de gestion des eaux pluviales de GMVA

		DDTM La liste des zones humides de la commune doit être mise à jour Région Le projet doit être compatible avec les objectifs du SCoT en termes d'artificialisation des sols et consommation des sols	Le règlement graphique a été modifié et l'information transmise au SAGE Golfe Morbihan Ria d'Etel Comme indiqué dans la notice, le MOS Bretagne considère ce secteur comme de l'espace consommé et non comme des espaces agricoles naturels et forestiers

4 Annexe

4.1 RD06-Pièce jointe

60 MILLIONS DE PIÉTONS

Bonjour,

Ma contribution est au titre de riverain, de theixois et de représentant local de l'association 60 Millions de Piétons .Elle porte principalement sur les questions de mobilité.

Le premier point est très positif : une densification de l'habitat, des commerces et des services à cet endroit central étant incontestablement favorable aux déplacements « doux » (et actifs !), à une utilisation minimale de la voiture au quotidien (contrairement à l'urbanisation en périphérie ou hors zone urbaine) et donc à une certaine qualité de vie , notamment pour ceux pour qui la mobilité sans voiture est importante (dont enfants ,personnes âgées ou en situation de handicap) .

La plupart des services utiles au quotidien (écoles, collège, boulangerie, santé, courses, ..) ne sont en effet qu'à quelques centaines de mètres et la ligne de bus vers Vannes traverse cette zone.

Reste à mettre en valeur ces atouts…et à ce titre on ne peut que regretter l'absence(ou la légèreté) d'analyse des mobilités (enjeux/solutions) malgré la recommandation de la MRAE du 11/7/2024 « *de 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).* »

Ma contribution n'a pas vocation à remplacer cette analyse …Quelques questions ou remarques cependant :

1. Combien d'habitants sont attendus ? estimation nombre VL ? *(il est anormal de ne pas trouver ces éléments de fond !)*
2. Combien de VL générées par les commerces/services ?
3. Trafics et stationnements induits ?
4. Il parait souhaitable que les VL entrent et sortent par le Nord-est à l'opposé des piétons/vélos plutôt à l'Ouest.
5. La carte des orientations piétons p15 ne signifie rien … Il aurait fallu situer précisément les « générateurs de déplacements » (écoles, supermarché, arrêt de bus,..), leur distance, leur importance, leur potentiel modes doux et ensuite esquisser les tracés des infrastructures pour que les modes doux soient attractifs et efficaces (l'objectif premier n'étant pas la « déambulation » (!) mais d'aller quelque part mieux qu'en VL)
6. il est évoqué (p24) un « *projet global de maillage des connexions piétons à l'échelle de la commune* ». Si ce document existe bien, il serait nécessaire de le présenter pour expliquer la cohérence avec le projet. (Sinon, il est urgent de le finaliser …)
7. La liaison douce avec la rue du Poulprio puis la ruelle du Poulprio parait opportune : elle relie le Sud du bourg avec le centre et inversement vers le collège.
8. Quid de la desserte/stationnement /modes doux de l'école Ste Cécile (en limite Nord de la zone) ?
9. Quid de garages vélos au pied des collectifs ? quelle connexion avec la piste vers Vannes ?
10. L'arrêt de bus à ce niveau (Poulprio), vu les services et habitants à proximité immédiate, a vocation à devenir la « gare centrale » (ou halte multimodale comme à Sarzeau), sur un axe piétons/vélos, accessible aux PMR (jusqu'aux services), avec des abris et bancs, de quoi ranger les vélos et stationner quelques VL (y compris dépose minute).Il est impératif de situer précisément cet arrêt de bus voire réserver les espaces nécessaires.

Sous réserve de bien régler ces questions de mobilité (notamment), il y a matière à réaliser ici un « quartier » qui devrait être agréable à vivre.

Theix le 7/5/2025
Michel L'HIGUINER

4.2 RD10-Pièce jointes



