COMMUNE DE THEIX-NOYALO

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

Partie 1- Rapport de la Commissaire Enquêtrice
Présentation de l'enquête et 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

Table des matières

GLOSSAIRE 4
PREAMBULE 5
1 Le contexte 6
2 Les enjeux du projet 6
3 Le projet 8
3.1 L'emprise de la modification 8
3.2 Le zonage 9
3.3 L'urbanisation du secteur 10
L'OAP avant la modification n°8 10
L'OAP modifiée 11
Les caractéristiques de cette nouvelle OAP 12
4 Les modifications du règlement 12
4.1 Les modifications du règlement graphique 13
L'OAP avant la modification 13
L'OAP après la modification n°8 13
Les modifications des superficies des zones 14
4.2 Les modifications du règlement écrit 14
L'article 1AU 14
Le Coefficient d'imperméabilisation 15
5 Analyse environnementale des modifications 15
6 Observations de la MRAE 17
6.1 1er avis MRAE, réf. 2024ACB20 du 25 Mars 2024, ... 17
6.2 La commune a fait un recours gracieux 17
6.3 2ième avis MRAE, Réf. 2024ACB50 du 11 Juillet 2024 18
7 Observations des PPA 18
8 Organisation de l'enquête 19
8.1 Objet de l'enquête publique 19
8.2 Les codes et les lois 19
8.3 Concertation préalable 19
8.4 Décisions 19
9 Déroulement de l'enquête 20
9.1 Modalités de l'organisation de l'enquête 20
9.2 Composition du dossier d'enquête 20
9.3 Publicité de l'Enquête 20
9.4 Réalisation de l'enquête 21
9.5 Actions après enquête 21
10 Observations du Public et de la Commissaire enquêtrice et réponses de la Maîtrise d'ouvrage 22
10.1 Synthèse de la participation du public 22

Fréquentation du registre dématérialisé 22
Téléchargements des documents par le public 22
10.2 Les observations 23
Thème 1 : Plus-Value du projet 23
Thème 2 : Information du public 24
Thème 3 : L'aménagement de l'OAP 25
Thème 4 : La Mobilité 29
Thème 5 : Compatibilité Supra 31
Thème 6 : Environnement 31
Thème 7 : Protection du patrimoine 33
Thème 8 : Espaces de stationnement 34
Thème 9 : Consommation énergie 34
Thème10 : Offre de Logements 35
Thème 11 : erreurs matérielles 35
Thème12 : Réponses aux PPA 36
Thème 13 : Hors périmètre de l'enquête 37
11 CONCLUSION 38
12 ANNEXES 39
12.1 Désignation de la commissaire enquêtrice 39
12.2 Arrêté Municipal de prescription de l'Enquête publique 40
12.3 Avis d'enquête 43
12.4 Photos et Certificat d'Affichage de l'avis d'enquête sur site et photos 44
12.5 Publicité site Internet de la mairie 46
12.6 Affichage sur panneaux lumineux de la ville 47
12.7 Publicité dans la Presse 48
12.8 Compte-rendu Ouest-France de la réunion du 7 avril 50

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'

Ce présent document intitulé,

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

rappelle le contexte du projet, présente le dossier mis à disposition du public, expose le déroulement de l'enquête, et la synthèse des observations des PPA, de la MRAE, du Public et de la commissaire enquêtrice.

J'ai rédigé le document

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

Les conclusions et l'avis motivé de la Commissaire Enquêtrice font l'objet d'un document distinct, intitulé,

Partie 2 - Conclusions et Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice'

1 Le contexte

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 de la commune à 8386 habitants, 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 PLU en vigueur à Noyalo date du 9 octobre 2012.

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'une offre supplémentaire de logements mieux adaptés aux évolutions sociétales, de densifier un secteur non urbanisé en cœur de ville, de rénover l' offre commerciale de proximité, moderniser l'espace public.

La commune souhaite moderniser et rendre plus attractif le centre de la ville.

2 Les enjeux du projet

La commune de Theix-Noyalo est en croissance démographique, elle atteindra 10 000 habitants dans les années à venir. La ville est identifié 'cœur d'agglomération dans le SCoT 'Golfe du Morbihan' approuvé en 2020.
Ce projet s'inscrit dans le contexte global de requalification du centre-ville de Theix.

Au sud de la rue des sports, il existe un espace foncier non urbanisé, et au nord de cette rue, une galerie commerciale à requalifier, ainsi qu'un un ancien local commercial à l'abandon depuis plusieurs années.

Le PLU, actuel, identifie l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) n°4 'Rue des Sports' sur la partie sud de la rue de sports, au sein de laquelle était prévu l'urbanisation de l'espace foncier.
Par contre, cette OAP n'intégrait pas la partie nord.

Le projet concerne, la modification de cette OAP n°4 'Rue des sports'. Son emprise est étendue de l'espace foncier au sud 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 nécessite une évolution du PLU de Theix. Il permettra

- 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

Cette évolution

- ne modifie pas les orientations générales du PADD, (Programme d'Aménagement et de Développement Durable),
  Promouvoir un développement urbain raisonné,
  renforcer la dynamique économique et commerciale de Theix,
  préserver les espaces naturels et urbains

- ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole, naturelle et forestière ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance,

- ne réduit pas la qualité de sites, de paysages ou de milieux naturels,

- n'implique pas une ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur

- n'engendre pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En conséquence, ces modifications étant hors champs d'une révision, la commune applique une procédure de modifications de droit commun, conformément aux articles L153-31 L153-36 du code de l'urbanisme. C'est la modification n°8 du PLU

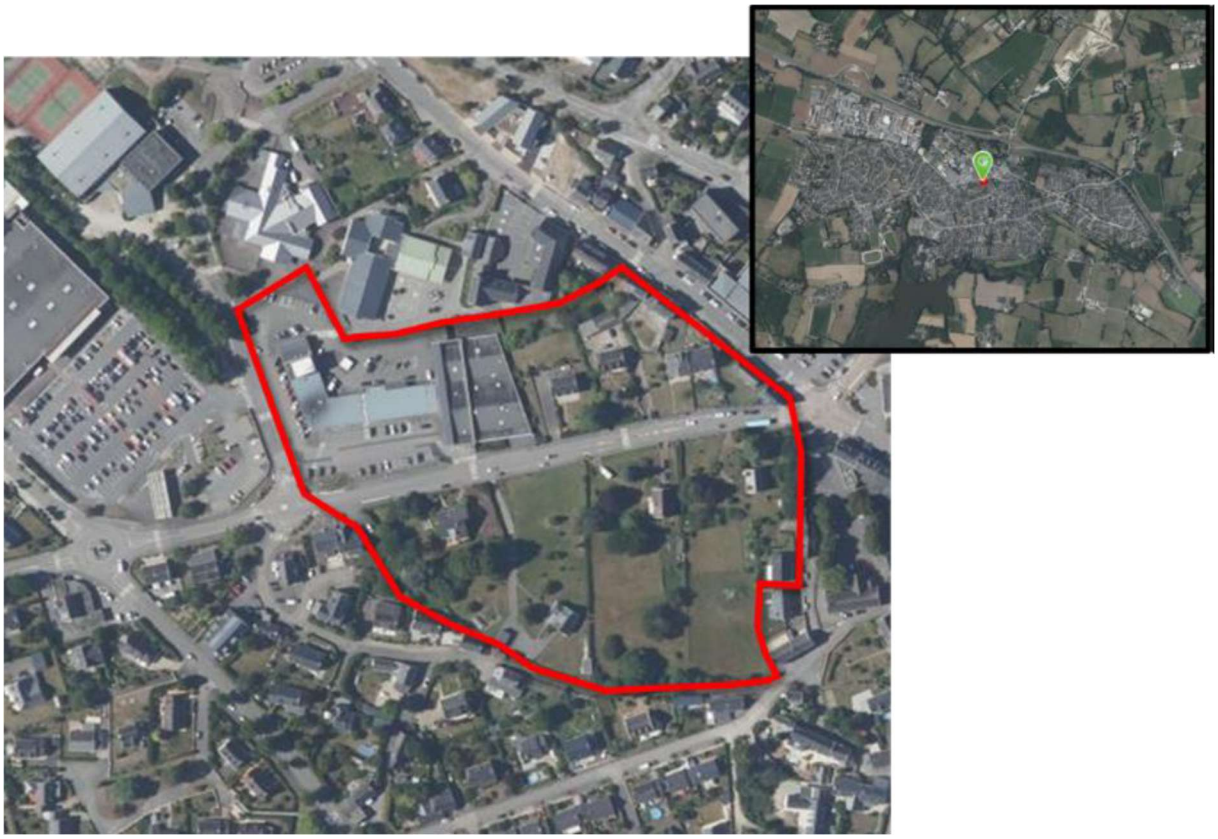
Cette modifications nécessite la mise à jour des documents du PLU

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement Écrit,
- Règlement graphique

3 Le projet

3.1 L'emprise de la modification

Cette modification ne touche pas toute la centralité, elle est circonscrite à un secteur bien délimité de la commune Les modifications apportées au PLU seront circonscrites à ce périmètre.







Partie Nord de l'emprise – nord de la rue des Sports




Partie Sud de l'emprise – Sud de la rue des Sports

3.2 Le zonage

Le projet s'appuie sur l'ensemble des zones définies dans le PLU.

Le projet modifie la zone 1AU avec la création d'un nouveau sous-secteur, le sous-secteur 1AUc, qui sera spécifique à l'emprise de la modification

- **Les zones urbaines**

UA	Secteur urbanisé traditionnel et dense, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec celui-ci, avec une qualité architecturale à préserver.
UB	Secteur principalement résidentiel, sans caractère central marqué, avec un urbanisme en ordre continu ou discontinu. L'implantation de commerces, de services, d'activités qui n'apportent pas de nuisances sont possibles dans cette zone.
Ui	Zone destinée aux activités artisanales, commerciales, industrielles et de services incompatibles avec l'habitat.
UE	Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
Uva	Zone dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage.

- **Les zones à urbaniser**

1AU	Secteur à urbaniser immédiatement, équipé ou pouvant être équipé rapidement. PLU en cours : 5 sous-secteurs : 1AUa, 1AUb, 1AUs, 1AUi, 1AUp
	Modification* : *création du sous-secteur 1AUc, spécifique à l'OAP n°4 secteur rue des Sports qui permettra une mixité des fonctions urbaines
2AU	Secteur à urbaniser à plus long terme, nécessitant une modification du PLU.

- **La zone agricole**

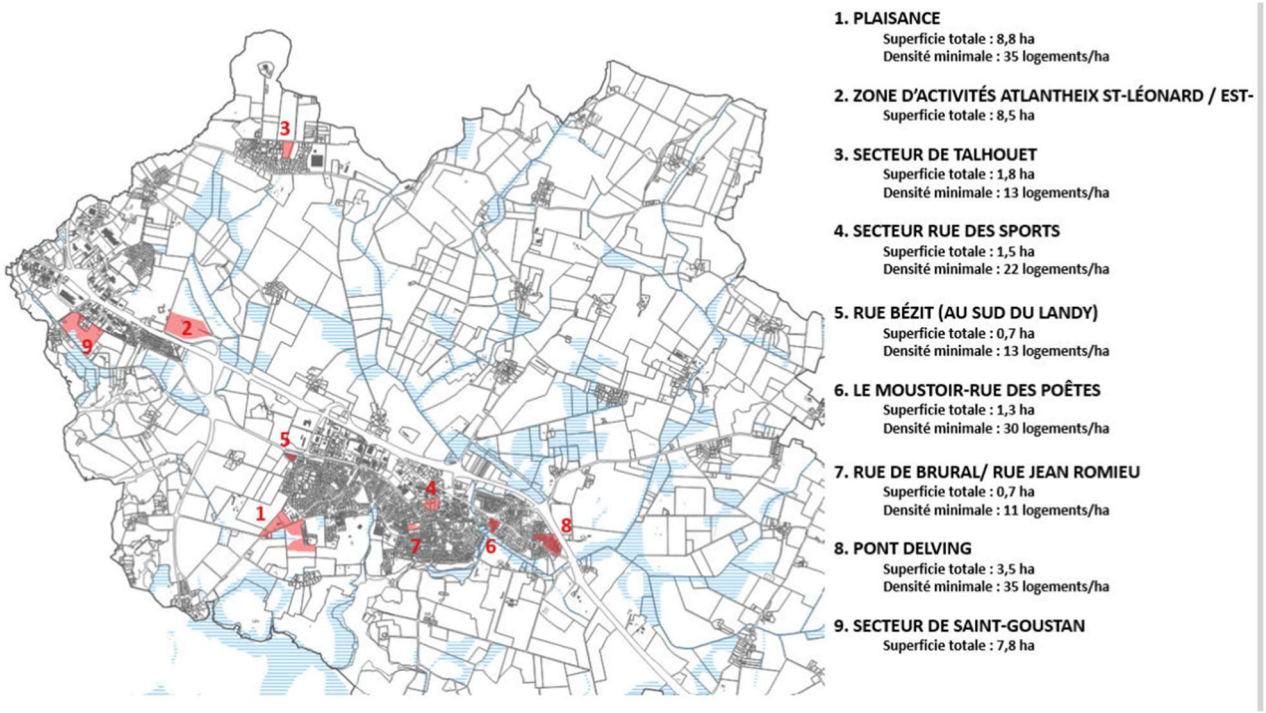
A	Zone agricole à protéger pour son potentiel agronomique, biologique ou économique. Un sous-secteur Ai : inconstructible

- **Les zones et naturelles**

N	Zone naturelle ou forestière à protéger pour ses qualités écologiques, historiques, paysagères esthétiques,.. ou en raison d'exploitations forestières.
NL	Zone naturelle pouvant accueillir des activités légères de loisir, sport, hébergement dans des secteurs d'espace naturel
NH	Zone naturelle liée aux hameaux traditionnels.

3.3 L'urbanisation du secteur

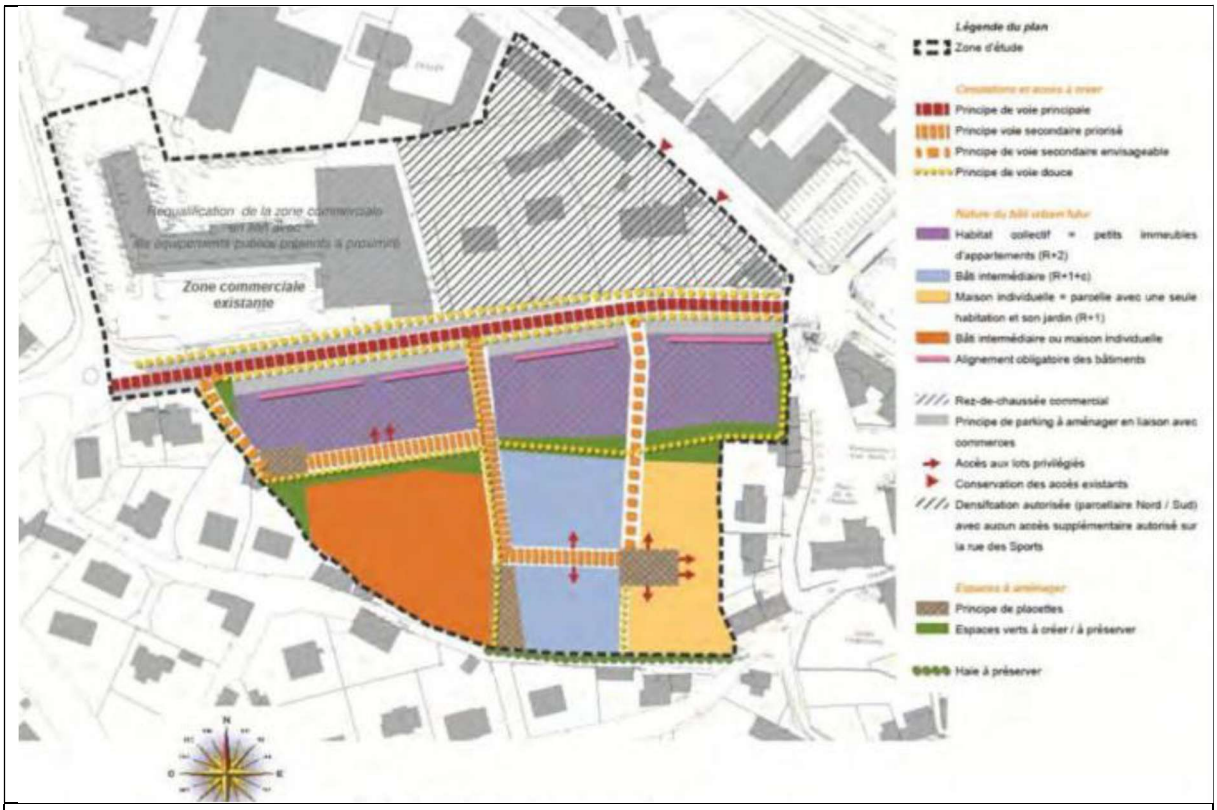
Dans le PLU, les secteurs d'urbanisation et d'extension urbaine sont définies par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Le PLU identifie 9 secteurs d'OAP



Le projet concerne uniquement la modification de l'urbanisation de l'OAP n°4 'Rue des Sports'.

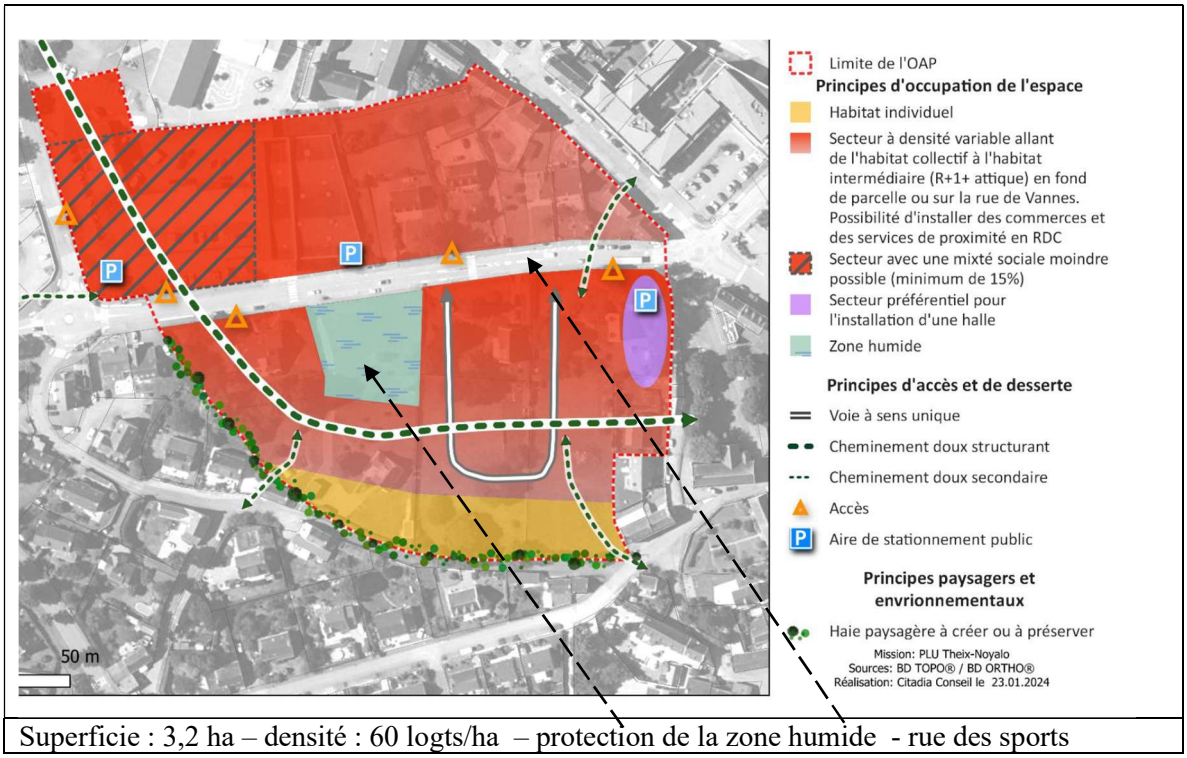
Il prévoit
- une extension du périmètre de l'OAP, avec intégration, au nord, de la zone commerciale à requalifier,
- une modification du schéma d'aménagement de la voirie, des accès, des voies routières, des liaisons douces
- une modification de l'occupation de l'espace de l'OAP, avec des secteurs d'intensification urbaine (formes urbaines plus denses, avec des logements collectifs), l'intégration d'espaces public, la végétalisation du site, …
- la protection de la zone humide identifiée lors de nouveaux sondages en 2022.
- La modification de l'aménagement urbain pour tenir compte de la zone humide.

L'OAP avant la modification n°8



Superficie totale 1,5 ha
Densité : 22 logements à l'hectare, variable suivant les secteurs de l'OAP : Habitats collectifs au nord, Maisons individuelles à l'ouest et à l'est, Maisons de ville accolées au sud et au centre
Maintien de la végétation existante

L'OAP modifiée



Superficie : 3,2 ha – densité : 60 logts/ha – protection de la zone humide - rue des sports

Les caractéristiques de cette nouvelle OAP

- Renouvellement urbain : création de secteurs mixtes à dominante résidentielle composés d'espaces publics et d'immeubles de logements, de commerce et services en rez-de-chaussée, impliquant, au nord de la rue des sports, la destruction d'un ancien centre commercial, et au sud la mutation de pavillons existants.

- Limitation de la consommation d'espace : sur le secteur, les architectures des constructions devront être compactes, offre de 250 logements avec une forte densité, 60 logements/Ha,

- Limitation de la consommation d'énergie : sur le secteur, les constructions devront privilégier des architectures bioclimatiques, orientées sud, à haute performance énergétique et utilisant les énergies renouvelables

- Logements sociaux : l'OAP prévoit la construction de logements sociaux : pour une opération de plus de 20 logements, 30% de la surface du plancher seront affectés à des logements sociaux. Elle pourra être réduite à 15%, dans la partie nord, pour des questions d'impact sur l'implantation de commerce

- La hauteur des bâtiments : elle variera en fonction de la localisation dans l'OAP
  côté sud de la rue des Sports, de l'habitat individuel au plus proche des habitations existantes, puis des petits collectifs au centre et des collectifs plus imposants (RDC+3 niveaux+combles ou toits aménageables) le long de la rue des Sports,
  côté nord de la rue des Sports: opération mixte commerces en rez-de-chaussée et habitats en étages allant de RDC+1 à RDC+3 niveaux.

- Mobilité : l'aménagement prévoit un réseau de cheminements doux internes à l'OAP, interconnecté avec les réseaux du centre-ville et des autres quartiers

- Stationnement : ils seront réalisés en aérien ou en sous-terrain avec des seuils en fonction de la taille/type des logements et des cellules commerciales

- Principes paysagers :
  la végétation existante sera maintenue ou en cas d'impossibilité, elle devra être compensée,
  la zone humide sera conservée et protégée
  les espaces de stationnement seront aménagés si possible avec des matériaux perméables
  Création d'un bassin tampon sur la partie sud de la rue des sports

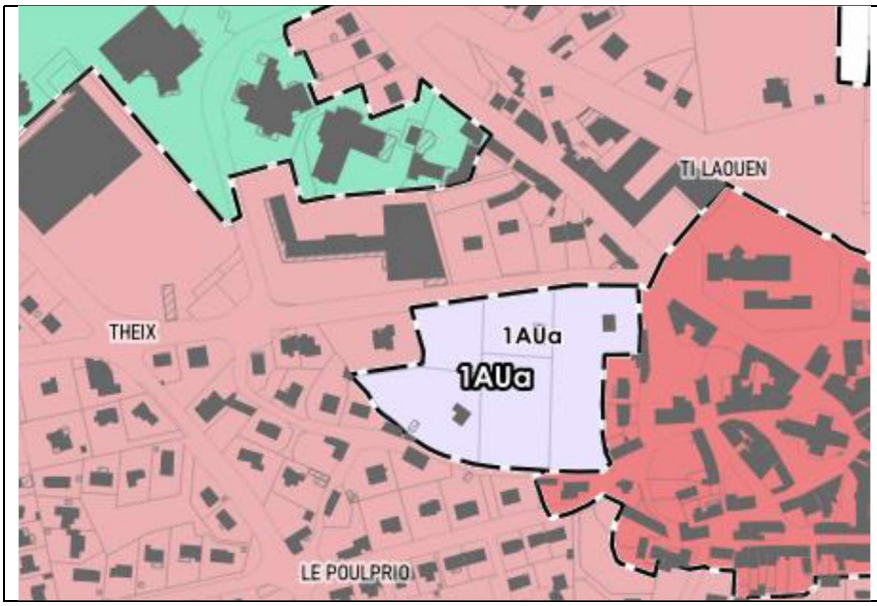
- Espaces publics
  création de places traversantes au sud et au nord de l'emprise, élargissement de la rue des sports, reprofilage pour faciliter l'accès au secteur de l'OAP, à l'école Ste Cécile, création de liaisons douces, ..

4 Les modifications du règlement

Le règlement est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.
Ces 2 règlements sont opposables au titre de la conformité pour tous les projets d'aménagement à réaliser sur la commune pendant la durée du PLU.

4.1 Les modifications du règlement graphique

L'OAP avant la modification

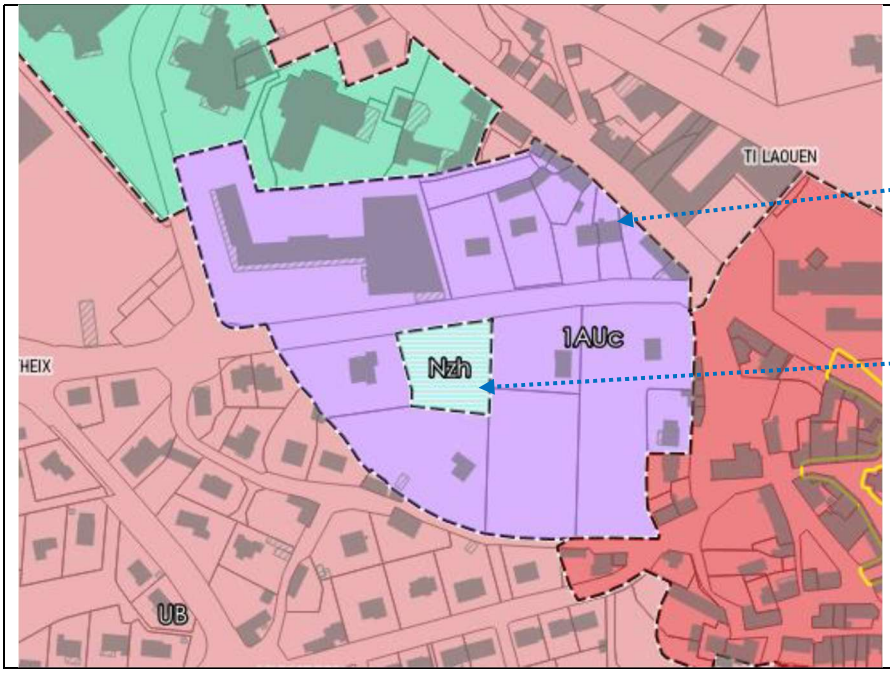


L'OAP était en zone 1AUa, zone future d'urbanisation

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

L'OAP après la modification n°8

L'emprise est entièrement classée en 1AUc, zone d'urbanisation future.
C'est un zonage spécifique pour cette OAP
La partie nord de la rue des sports, zone du centre commercial passe de Ub 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 modifications des superficies des zones

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 supplémentaire de terre

	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**

4.2 Les modifications du règlement écrit

Dans le respect du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, le règlement écrit

- expose les **dispositions générales applicables à toutes les zones** : utilisation des sols, les règles de représentation sur le règlement graphique, les obligations en matière de stationnement, les dispositions relatives à la construction, …
- décrit, **pour chaque zone, les orientations d'aménagement de la commune**, les caractéristiques urbaines, les constructions autorisées et leurs caractéristiques, les spécificités architecturales, environnementales et paysagères à respecter, …

L'article 1AU

Les modifications du règlement, inhérentes au projet, concernent uniquement la zone 1AU et les articles suivants

	Modification
Introduction	Création d'un sous-secteur 1AUc, défini de la façon suivante *dans le secteur 1AUc, comprenant le quartier de la rue des Sports, une mixité des fonctions urbaines est exigée ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.*
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,

Le Coefficient d'imperméabilisation

L'annexe 7 du règlement est modifié et indique pour la zone 1AUc un coefficient de 70%, alors que les autres zones urbaines excepté 1AUi, le coefficient est de 60%.

Donc, dans cette OAP, on autorise une imperméabilisation de 70% de la surface.

5 Analyse environnementale des modifications

Le projet concerne une emprise en cœur du tissu urbain, identifiée en tant qu'OAP, avec densification de l'urbanisation. La Maîtrise d'ouvrage a réalisé une analyse environnementale au cas par cas pour évaluer des incidences sur l'environnement des modifications

Pour chaque Item décrit ci-dessous, il est indiqué si le projet décrit des mesures ERC (Évitement / Réduction / compensation) pour limiter les impacts sur l'environnement

	Les choix du projet	E/R/C
Consommation d'espaces agricoles		
	Le projet n'impacte pas de nouvelles parcelles. Ce sont des parcelles déjà urbanisées qui sont reclassées : elles passent de zone 1AUa et Ub en zone 1AUc, créée spécifiquement pour cette emprise.	E
Biodiversité et continuités écologiques		
	Une partie du projet, au nord, se déploie sur une zone déjà urbanisée (ancien centre commercial)	E
	Le projet se déploie, en partie sud, sur des espaces qui sont actuellement des espaces de pleine terre, non cultivés, bien qu'ils soient intégrés dans une zone à urbaniser (1AUa). Il prévoit 60 logts/ha donc une densification du secteur ce qui entrainera de fait une augmentation de l'imperméabilisation des sols. Cette imperméabilisation sera cependant limitée par des préconisations du règlement littéral de la zone 1AUc : - limite à 70 % de l'emprise au sol de toute construction, - imperméabilisation maximale de 70 % sur l'ensemble du secteur, - principes de perméabilités et de végétalisation pour les espaces de stationnement et les axes de mobilités douces.	R
	Le règlement littéral de la zone 1AUc spécifie que « *les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes* »	R C

	La nouvelle OAP applique les principes de protection de la trame verte en imposant le maintien des arbres, haies, plantations existants, conformément au règlement des zone 1AU. Il est indiqué que les liaisons douces devront être bordées de végétation	
	Le règlement littéral de la zone 1AUc spécifie de favoriser le déplacement de la petite et moyenne faune en imposant la perméabilité des clôtures dans le règlement écrit.	R
	Le projet a permis d'identifier une zone humide, qui n'avait pas été repérée auparavant, elle est classée en zone Nzh. Cette zone sera protégée par la mise en place d'une marge de recul, conformément au règlement	R
Paysages – Patrimoine culturel et naturel		
	La procédure entraine des incidences potentielles sur le paysage et le patrimoine car le secteur de projet se situe au sein du périmètre des abords de la Chapelle Notre-Dame la Blanche inscrite aux Monuments Historiques Sur l'ensemble des zones 1AU le règlement du PLU 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. L'intégration de la construction dans le bâti existant doit être favorisé	R
	les principes de l'OAP favorisent la végétalisation des espaces libres de constructions (stationnement, voie douce,) et la création ou la préservation de haie paysagère favorisant également l'intégration des futures constructions.	R
Gestion des eaux		
	La densification urbaine au sein de l'OAP entrainera une imperméabilisation des sols, une augmentation de la demande en eau potable, un rejet supplémentaire d'eaux usées.	
	Pour limiter l'impact de l'imperméabilisation et l'augmentation des ruissellements, les préconisations du règlement écrit - limite l'imperméabilisation des sols à 70 % favorisant ainsi les espaces de pleine terre et donc l'infiltration de l'eau de pluie. - l'OAP recommande l'utilisation de matériaux perméables pour les espaces de stationnement Le projet intègre dans l'aménagement la zone humide et crée une zone tampon, ce qui favorisera l'infiltration et la gestion des eaux pluviales.	R
	En ce qui concerne l'eau potable, même si le département du Morbihan était en alerte sécheresse renforcée en 2022 et en vigilance sécheresse en 2023 et que des restrictions d'utilisation de l'eau potable avaient été mise en place sur la commune de Theix-Noyalo, l'augmentation induite par la densification ne sera pas à l'origine d'une augmentation significative de la consommation par rapport au PLU actuel.	E
	Pour l'assainissement EU, l'augmentation induite par la densification ne sera pas à l'origine d'une augmentation significative des rejets d'eaux usées par rapport au PLU actuel. La STEP du Saindo, a une charge nominale de 27 000 EH pour une charge maximale en entrée de 23 670 EH et a été diagnostiquée conforme en équipement et performance assurant sa capacité à permettre cette densification.	E
Risques et nuisances		
	La procédure n'est pas à l'origine d'incidences supplémentaires sur les risques naturels et les nuisances car le secteur d'OAP est uniquement soumis au risque radon.	E

	La densification se fait dans un secteur déjà urbanisé où circulent des voitures et des bus. Par contre le taux de circulation routière et piétonne va augmenter, ce qui nécessite de se préoccuper de la mobilité	R
	Le projet prévoit le maintien des principes de végétalisation et de gestion alternative des eaux pluviales permettant la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.	R
Consommation énergétiques et déchets		
	La procédure induit une densification par rapport au PLU en vigueur. Les principes de l'OAP encouragent à l'emploi d'une architecture bioclimatique à haute performance énergétique, ayant recours aux énergies renouvelables limitant ainsi l'augmentation des consommations énergétiques liée à la densification du secteur. Le règlement écrit impose la création de local poubelle permettant le tri des déchets.	R
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.	E

6 Observations de la MRAE

La MRAE a rendu deux avis.

6.1 1er avis MRAE, réf. 2024ACB20 du 25 Mars 2024,

La MRAE a indiqué

'les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier les incidences du futur aménagement sur le paysage et son intégration dans le tissu urbain, du fait de la construction de bâtiments pouvant culminer à 20 mètres de hauteur, dont la perception n'est pas illustrée dans le dossier, au sein d'un secteur situé à proximité immédiate d7un habitat pavillonnaire et dans le périmètre des abords du monument historique de la chapelle Notre-Dame-la-Blanche » ;

« la présence de la zone humide, identifiée au cœur de l'OAP, nécessite une approche complémentaire afin de garantir la préservation de son alimentation en eau et de ses fonctionnalités/ en précisant les mesures d/évitement/de réduction et de compensation associées/ notamment quant à la localisation des bâtiments/ des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des zones végétalisées » ;

« bien que la densification urbaine et la mixité fonctionnelle prévues par l'OAP contribuent à limiter les besoins de déplacement/ l'importance des surfaces dédiées au stationnement des véhicules ne favorise pas le recours aux modes actifs. »

Et a conclu
La modification n°8 du plan local d'urbanisme /…/ doit être soumise à évaluation environnementale

6.2 La commune a fait un recours gracieux

La commune a proposé de modifier le projet et a apporté des précisions complémentaires

Critères	Avis du 25 mars 2024	Proposition de modification
Zone humide	Préoccupations sur l'impact – absence de mesures claires	Création d'une zone tampon de 5 m avec haie d'essences locales

Intégration paysagère / Patrimoine	Pas de visualisation des bâtiments (jusqu'à 20 m) à proximité d'un monument historique	Dossier complété avec éléments sur l'intégration autour de la chapelle Notre-Dame-la-Blanche
Mobilité / Stationnement	Place importante donnée aux stationnements, peu favorable aux mobilités douces	Recommandation de limiter le stationnement et promouvoir les mobilités alternatives

et a représenté le dossier à l'avis de la MRAE

6.3 2ième avis MRAE, Réf. 2024ACB50 du 11 Juillet 2024

La MRAE a indiqué

La modification n°8 du plan local d'urbanisme /…/ il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale

Cependant, la MRAe recommande :

- *de prévoir une zone tampon entre la zone humide et l'ensemble des zones constructibles afin de préserver son alimentation et sa fonctionnalité ;*
- *de favoriser la nature en ville/ par la préservation d'espaces verts participant au maintien de la biodiversité en secteur urbanisé, à la gestion des eaux pluviales et à la lutte contre tes îlots de chaleur urbains;*
- *de réduire les surfaces dédiées à la circulation et au stationnement des véhicules afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;*
- *de quantifier l'augmentation du trafic induite par le projet et de développer les mesures destinées à réduire tes déplacements motorisés en voiture individuelle (vélo, transports en commun, covoiturage/ auto partage).*

7 Observations des PPA

Les PPA ont émis quelques recommandations

Région- Bretagne	Il est souhaitable que le projet soit compatible avec les orientations du SCoT en termes d'artificialisation des sols et consommation des sols
Préfecture / DDTM	Demande de mettre à jour la liste des zones humides dans le document du dossier
Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération	Il serait intéressant que le projet précise le type envisagé de liaisons douces, prévoit des pistes cyclables sur la route des sports, des stationnements vélos dans l'emprise de l'OAP.
CCI du Morbihan	Il serait intéressant que le projet - précise la localisation sur le règlement graphique des secteurs préférentiels pour les commerce en front de rue - définisse les espaces dédiés au stationnement sur la base d'un minimum de 4 places par commerce tout en recherchant une certaine mutualisation du stationnement

8 Organisation de l'enquête

8.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique concerne, le projet de modification n°8 du PLU de Theix-Noyalo qui prévoit des modifications du règlement écrit, du règlement graphique, et du document OAP, explicitées dans les paragraphes ci-dessus.

8.2 Les codes et les lois

Les codes et les lois concernées et applicables pour ce dossier sont rappelés dans l'Arrêté municipal prescrivant l'enquête.

La procédure de modification du PLU est encadrée par le code général des collectivités territoriales et le Code de l'Urbanisme.
Les articles L.153-36 à L.153-36, du Code de l'Urbanisme, ainsi que R153-20 et R153-21, permettent au maire d'une commune d'utiliser la procédure de modification du PLU en vigueur.
Les modifications envisagées

- n'impliquent pas une ouverture à l'urbanisation d'une zone
- ne modifient pas les orientations générales du PADD,
- 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 modifient pas la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification du PLU, objet de cette enquête, est une modification de droit commun.

L'enquête est organisée suivant le code de l'Environnement.

8.3 Concertation préalable

Il n'y a pas eu de concertation avec le public pendant la définition du projet.

Avant le démarrage de l'enquête, le 7 avril, une réunion publique a été organisée pour présenter l'avancement des études en cours concernant le projet de requalification de la rue des Sports, intégrée à la démarche d'ensemble de requalification du centre-ville.
Un aménageur a déjà fait l'acquisition de terrains privés, sur la partie sud de la rue des sports et établit un scénario d'aménagement qui a fait l'objet d'une présentation. Des des exemples d'aménagement ont également été présentés.

Au cours de cette réunion, l'organisation de l'enquête a été annoncée.

8.4 Décisions

La commune de Theix dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 septembre 2010.
Ce PLU a fait l'objet de plusieurs modifications.

L'étude du projet de PLU de la commune nouvelle n'étant pas arrivée à son terme, le conseil municipal du 17 janvier 2024 a approuvé le lancement de la procédure de cette 8ième modification du PLU, afin de pouvoir démarrer des aménagements de la commune, dans le cadre des opérations de requalification du centre-ville.

Le dossier du projet a été adressé aux PPA et à la MRAE pour avis .

Le conseil municipal du 27 mars 2025 a approuvé la prescription de l'enquête publique.

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

9 Déroulement de l'enquête

9.1 Modalités de l'organisation de l'enquête

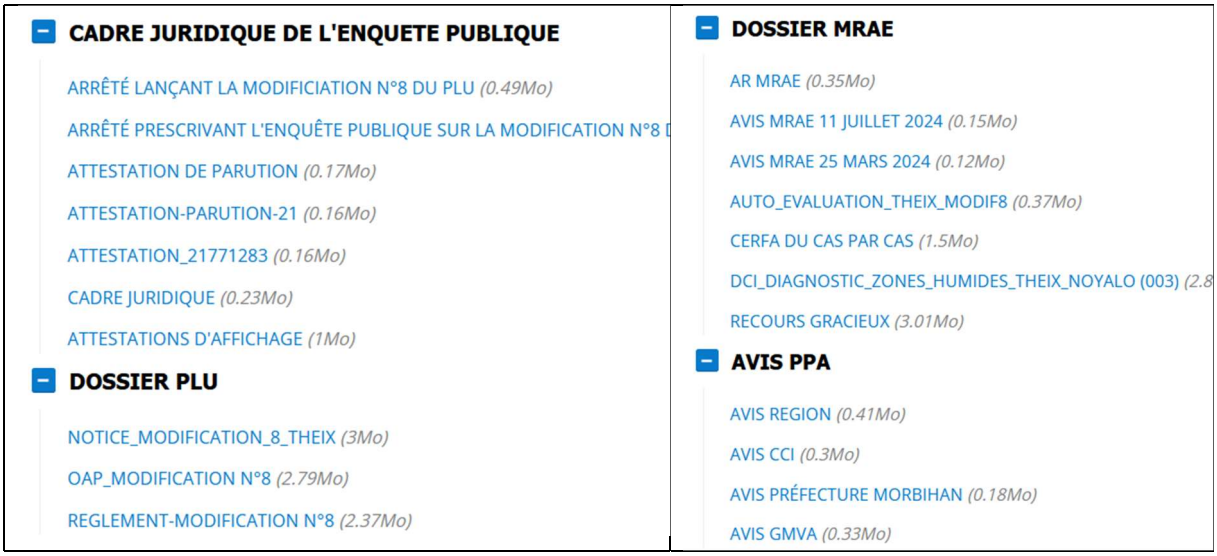
Suite à la demande de M. le maire de Theix-Noyalo, M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné la Commissaire enquêtrice le 25 février 2025, référence du dossier n° E250037 / 35 *cf. Annexe §12.1*

L'enquête a été ouverte par l'arrêté municipal n° 2025/142 du 17 mars 2025 *cf. Annexe §12.2*

Cette enquête a été menée sous la responsabilité de Mr Sébille, maire de la commune Theix-Noyalo, assisté par Mme Plantard, responsable du service Développement urbain
Les dates de l'enquête et des permanences ont été établies en concertation avec la commissaire enquêtrice.
La commissaire enquêtrice a eu une présentation du dossier par Mme Plantard

Le dossier d'enquête et le registre d'observation ont été visés et paraphés avant le début de l'enquête par la commissaire enquêtrice et mis à la disposition à la mairie de Theix-Noyalo, siège de l'enquête.

9.2 Composition du dossier d'enquête



9.3 Publicité de l'Enquête

Le public a été informé par l'avis d'enquête, cf. *Annexe §12.3* qui a été affiché dans divers lieux *cf. Annexe §12.4- Certificat d'affichage et photos et publié sur* site internet de la mairie de Theix Noyalo *cf. Annexe §12.5*

Le public a également été informé via les panneaux lumineux installés dans la ville. L'avis d'enquête a été affiché du 27 mars au 16 mai tous les jours, toutes les heures . *Cf. certificat d'affichage Annexe §12.6.*

Concernant la publication de l'avis d'enquête dans la presse,

- 1er avis : Ouest-France Morbihan le 28/03/2025, Le Télégramme Morbihan le 29/03/2025, cf. Annexe §12.7
- 2ième avis : suite à un problème de communication électronique entre la mairie et l'opérateur chargé de l'édition, le 2ième avis n'a pas été publié.

A noter, que la semaine précédant l'enquête le 7 avril, la mairie a fait une réunion publique concernant la requalification du centre-ville et de l'aménagement de la partie sud de l'OAP au cours de laquelle l'enquête a été mentionnée. – cf. article Ouest-France Annexe §12.8

9.4 Réalisation de l'enquête

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 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,.

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 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.

9.5 Actions après enquête

Toutes les contributions et mails du registre dématérialisé sont annexés au registre d'observations.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté, le registre d'observations, ainsi que le dossier mis à disposition à la mairie pendant l'enquête, ont été remis à la commissaire enquêtrice, à la fin de l'enquête.

Conformément à l'article 9 de l'arrêté, la commissaire enquêtrice a remis ces documents à l'entité organisatrice de l'enquête, lors de la remise des rapports.

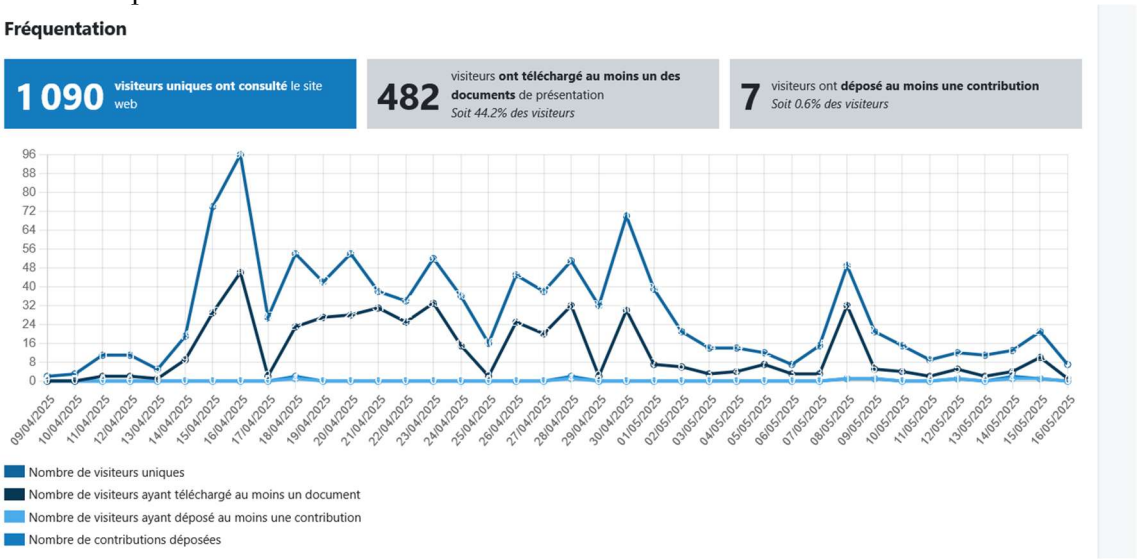
10 Observations du Public et de la Commissaire enquêtrice et réponses de la Maîtrise d'ouvrage

Le document intitulé *'Procès-verbal de synthèse'* recense toutes les observations, du public et de la commissaire enquêtrice.
La Maîtrise d'ouvrage a apporté une réponse aux observations en relation avec le projet

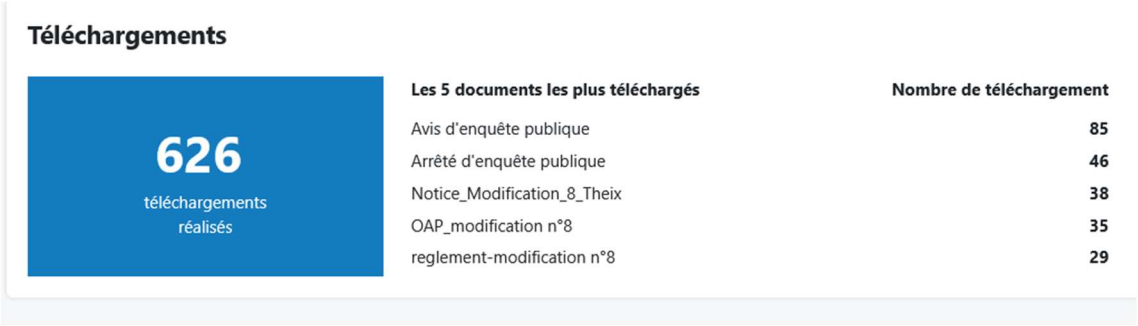
10.1 Synthèse de la participation du public

Fréquentation du registre dématérialisé

Environ 1000 personnes ont visité le site



Téléchargements des documents par le public



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 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
Soit un total de 24 Observations

Les tableaux ci-dessous recensent **les observations du public**, ainsi que les **observations de la commissaire enquêtrice** et en regard les réponses de la maîtrise d'ouvrage
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

10.2 Les observations

Dans le PV de Synthèse et Mémoire en réponse de la Maîtrise d'ouvrage, les observations sont classées chronologiquement.

Dans ce document, les observations sont rassemblées par thème.

	Thème	N° Observation
1	Plus-value du projet	RD03-1, RD06-1
2	Information du public	R04, R05-1, RD04, RD10-1, RD03-3
2	Aménagement de l'OAP	R05-2, R05-3, RD10-2, R08, RD03-2, CoE02, RD01, RD02
4	Mobilité	RD05, RD07, R03, RD06-2, CoE09, CoE10
5	Compatibilité Supra	CoE01
6	Environnement	CoE03, CoE11, CoE12
7	Protection du Patrimoine	CoE04
8	Espaces de stationnement	CoE05
9	Consommation énergie	CoE06
10	Logements	CoE07, CoE08
11	Erreurs matérielles	CoE13
12	Réponses aux PPA	CoE14
13	*Hors périmètre de l'enquête*	R01, R02, R06,R07 RD08, RD09, R08

Quelques références indiquées sont relatives à des pièces que l'on retrouve dans le paragraphe 'Annexe au PV de Synthèse' qui recense tous les courriers, mails et documents qui ont été adressés au cours de l'enquête.

Thème 1 : Plus-Value du projet

Observation n° RD06-1
Mr L'Higuiner Michel indique, dans son observation, que ce projet est 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

Observation n° RD03-1
Mr Vigneron-Larosa Patrick indique, dans son observation, que le centre de Theix a besoin d'être réaménagé et densifié.
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.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Bien que des améliorations du projet aient été exprimées, l'évolution de ce quartier apparait nécessaire et importante pour certains habitants

Thème 2 : Information du public

Observation n° R04
Suite à sa présence en réunion publique, Mr Berroetta a souhaité échanger sur le projet

Observation n° R05-1
Mme Marroi estime

- que l'information du public, faite en amont de l'enquête, a été insuffisante notamment concernant la tenue de la réunion publique du 7 avril, en amont de l'enquête.
- que la date de la réunion publique 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.
Des banderoles lettres ont été posées au niveau du rondpoint rue de Tréffléan et au rondpoint de Since le 31 mars et des affiches ont été collées

Observation n° RD04
Mme Marroi, suite à entretien avec la commissaire enquêtrice lors de la 2ième permanence du 25 avril 2025, à la Mairie de Theix s'est interrogée, après réflexion, sur les échanges
'Vous (*commissaire enquêtrice*) 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?

Réponse du Maître d'ouvrage
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

Observation n° RD10-1
Mme Marroi a poursuivi son appropriation du projet et sa réflexion concernant l'information du public.

« 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 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. »

Réponse du Maître d'ouvrage
Cf réponses ci-dessus

Observation n° RD03-3
Mr Vigneron-Larosa Patrick indique dans ses observations
'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...'

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Il serait effectivement abusif de dire qu'il y eu défaut d'information sur cette réunion du 7 avril.
Par contre, on peut comprendre qu'il y ait une incompréhension entre le thème de la réunion et l'enquête publique.
On peut constater un véritable intérêt des habitants pour cette évolution de la ville et le souhait d'avoir, au fil de l'eau, une information concrète
En tant que commissaire enquêtrice, je n'ai été informée de cette réunion qu'après le démarrage de l'enquête, (ce qui n'est pas anormal puisque c'était une réunion sur un projet opérationnel en cours d'élaboration et non sur le périmètre complet du projet soumis à enquête publique) et je n'ai eu des informations qu'après investigation, suite à l'observation de Mme Marroi.
À noter, qu'il est parfaitement autorisé, qu'un aménageur travaille en amont avec la commune et puisse présenter un projet d'aménagement en présence de la commune, même avant la finalisation de l'enquête publique du PLU.
Ne sachant pas ce qui s'est dit en réunion, il est possible que le contexte n'ait pas été suffisamment explicite et l'article de presse auquel se réfère Mme Marroi, ne l'est pas non plus (*cf. Annexe §12.8 de ce document*).
Peut-être n'a-t-il pas été suffisamment précisé que c'était une solution d'aménagement ou de scénario possible, qui de toutes façons devrait s'inscrire dans les réglementations de la nouvelle modification du PLU.
L'article mentionne bien qu'une enquête publique va être réalisée, donc ce point a dû être abordé lors de la présentation.
Ce qu'on peut dire c'est que la modification du PLU n'est pas calquée pas uniquement sur ce projet d'aménagement, 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.

Thème 3 : L'aménagement de l'OAP

Mme Marroi est intervenu à plusieurs reprises en permanence et via le registre dématérialisé
Les différentes observations, émises par Mme Marroi, concernant l'aménagement de l'OAP sont recensées ci-dessous

Observation n° R05-2

- 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

- on peut être d'accord avec la modernisation d'une petite ville mais pas à n'importe quel prix et sans adhésion des habitants.

Réponse du Maître d'ouvrage
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 :

- Élaboration 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.

- Étude 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.

- Études 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.

- Élaboration 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

Observation n° R05-3

- 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, …

- 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

Réponse du Maître d'ouvrage

- 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
- 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 respecter le règlement de gestion des eaux pluviales urbaines élaboré par GMVA ainsi que le SAGE Golfe Morbihan Ria d'Étel.

Observation n° RD10-2

À 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 :

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- 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?

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?

4- De toute évidence, le clocher de l'église ne sera plus visible de la rue des Sports (cf. photo - PV de synthèse

Annexe § 4.2), inévitablement caché par ces hauts immeubles. Qu'en est-il des cônes de vue dans le cadre du PLU de Theix?

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 PV de synthèse Annexe § 4.2),

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.

Observation n° R08
Échanges sur les éléments de la contribution RD10 et des orientations du PLH et notamment sur la contrainte de densité de l'habitat

Réponse du Maître d'ouvrage
Cf réponses ci-dessus

Observation n° RD03-2
Mr Vigneron-Larosa a également indiqué
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 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.

Réponse du Maître d'ouvrage
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

Observation n° CoE02

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, … ?

Réponse du Maître d'ouvrage

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

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Ces différentes observations ont permis à la maîtrise d'ouvrage d'apporter des précisions sur la genèse de ce projet et sur la démarche de la commune.
On comprend que ce projet est en gestation depuis plusieurs années et que à la suite de différentes études et des contraintes associées, l'inadéquation de la réglementation en vigueur il est apparue.
Effectivement, il y a bien une différenciation à faire entre le projet opérationnel et la réglementation à appliquer.
Mais dans le cas présent, étant donné
le manque de précision par rapport au schéma de l'OAP avant modification
le manque d'information dans la notice de présentation sur l'état d'avancement des réflexions, sur l'existence de documents et règlements connexes qui seront applicables (SAGE, plan structurant Vannes Agglo,…), le manque d'information sur la protection de la chapelle et l'implication des Architectes des bâtiments de France, l'ambiguïté de la réunion publique, …
toutes ces nouvelles précisions ont une réelle plus-value pour mieux comprendre la démarche, le projet et son organisation.

La trame de l'OAP, après modification, permet effectivement d'assurer plus facilement le rapport de compatibilité avec un futur projet, puisqu'elle n'identifie aucune implantation, ni de haies, ni de bâtiment, … !

D'après les réponses aux observations, il semble que le projet se fera en 2 tranches, la 1ère tranche étant l'aménagement de la partie sud. A noter que ceci risque de ne pas satisfaire des habitants dont plusieurs m'ont fait part qu'une des plus-value de ce projet de la rue des sports était la rénovation/réhabilitation de la partie nord, …..

Observation n° RD01- RD02

Thierry et Virginie Le Cheviller, ayant leur terrain d'habitation en mitoyenneté avec l'emprise de l'OAP, font l'observation suivante
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 privilégions les maisons plutôt que des bâtiments de grande hauteur qui pour nous n'ont pas leurs places à cet 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

Réponse du Maître d'ouvrage

La commune prend note de l'inquiétude des riverains au projet et fera le nécessaire pour que l'aménageur les rencontre

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Pour une bonne acceptation du projet, il est important effectivement de rencontrer ces riverains.

Le scénario possible d'aménagement présenté en réunion du 7 avril, semble prendre en compte ces contraintes exprimés par les riverains, haies vertes en mitoyenneté des constructions déjà existantes et construction R+1.

Thème 4 : La Mobilité

Observation n° RD05 et RD07

L'association Vélomotive *a fait l'observation suivante :*
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 effectués dans le cadre du nouveau PLU

Réponse du Maître d'ouvrage

Voir réponse ci-dessous

Observation n° R03 et RD06-2
Mr **L'Higuiner Michel a émis l'observation suivante**

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 PV de synthèse Annexe § 4.1*

Réponse du Maître d'ouvrage

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, prévues 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 200 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.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Cette réponse apporte des éléments d'information complémentaires à la notice de présentation.
Des actions sont prévues dans ce projet, dans l'emprise de l'OAP, notamment les cheminements doux et la restructuration de la rue des Sports . Mais la notice de présentation ne décrit que des préconisations.
Cet aménagement se fera en concertation et en cohérence avec ce qui est prévu dans Plan de mobilité de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (GMVA) ; ceci aurait pu être précisé dans la notice

La MRAE a recommandé '*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).*
La Maîtrise d'ouvrage reporte cette évaluation à une phase ultérieure de l'aménagement. Elle estime que pour la partie commerce, située au nord de la rue des sports, le trafic routier ne sera pas plus élevé que celui existant actuellement ! C'est surprenant, car même si tout est prévu pour relier la partie sud à la partie nord commerciale via des cheminements doux, il est évident que 450 habitants supplémentaires dans le quartier engendreront du trafic routier supplémentaire dans le secteur des commerces, notamment avec les personnes qui emprunteront leur voiture personnelle pour aller travailler et s'arrêteront dans les commerces en rentrant de leur travail.

Observation n° CoE9

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,
Le schéma, présenté page 22 de la notice, intègre-t-il les modifications en réponse à l'avis de la MRAE ?
ou est-il prévu une évolution de la notice ?

Réponse du Maître d'ouvrage

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

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Oui, effectivement ceci est conforme à la procédure.
Cette réponse confirme que la maîtrise d'ouvrage a bien prévu une mise à jour du projet avant son approbation, en cohérence avec les compléments d'information fournis à la MRAE

Observation n° CoE10

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 ?

Réponse du Maître d'ouvrage

1/Le réseau des liaisons douces apparaît bien….

2/ 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

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Sur le schéma de représentation de l'OAP, l'interconnexion avec l'existant semble se faire au nord-ouest, sud-ouest, sud-est, nord-est. Par contre le projet présenté en réunion du 7 avril, ne matérialise pas de liaison douce au nord-est
De ce que je crois comprendre, il y aura des liaisons douces avec des interconnexions avec le réseau existant, mais le schéma du réseau n'existe pas à ce niveau de définition. Peut-être que des informations complémentaires pourraient être ajouter dans la notice en faisant référence à des projets connexes existant

Thème 5 : Compatibilité Supra

Observation n° CoE01

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 ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Oui comme indiqué page 13 de la notice

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Cet engagement explique aussi pourquoi la modification n°8 est importante pour la commune.
En effet, le processus de définition PLU de la commune nouvelle a pris du retard.
Si la commune avait dû attendre l'approbation de ce nouveau PLU pour mettre à disposition une nouvelle offre de logements, celle-ci aurait été repoussée vers les années 2030.
La modification n°8 étant de moindre grande ampleur et circonscrite à cette seule OAP, dédiée à l'habitat et aux commerces, le processus de son approbation peut être plus rapide.

Thème 6 : Environnement

Observation n° CoE03

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 .. ?

Réponse du Maître d'ouvrage

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 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 ?

Réponse du Maître d'ouvrage

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/ 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 ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Le permis d'aménager et les permis de construire qui seront déposés , une fois la modification n°8 du PLU approuvée, devront respecter cette règle

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Le projet prévoit de ne conserver que la haie existante, au sud le long de la rue du Poulprio et la maîtrise d'ouvrage propose de modifier le projet et de classer cette haie . Le règlement graphique doit être mis à jour en conséquence
Il est donc important que l'aménagement de l'OAP intègre des espaces verts et notamment des haies pour protéger les habitations déjà existantes, comme demandé par exemple dans l'observation n° RD01 et RD02.

L'artificialisation ne devant pas dépasser 70% à 80 % de la surface de l'OAP (3,2ha), soit environ 700 à 900 ha non bâtis . Avec la règle d'un arbre par 200m², a priori une quarantaine d'arbres à haute tige devraient être plantés sur l'emprise, sans compter je suppose les haies arbustives, mais on n'a pas d'information sur lrur localisation, sur leur implantation groupée ou non ….

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*'
Que prévoit exactement l'OAP pour cette zone tampon, par rapport à la zone humide ?

Réponse du Maître d'ouvrage

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/ Pourquoi cet espace tampon n'est pas matérialisé comme un espace vert de l'OAP ?

Réponse du Maître d'ouvrage

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….

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Oui, effectivement ceci est conforme à la procédure.
Cette réponse confirme que la maîtrise d'ouvrage a bien prévu une mise à jour du projet avant son approbation, en cohérence avec les compléments d'information fournis à la MRAE, une zone tampon de 5 mètres est bien prévue autour de la zone humide et sera matérialisée sur le règlement graphique

Observation n° CoE11
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 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 ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Les cibles correspondent aux thématiques de l'annexe 2 du règlement écrit

Commentaires de la commissaire enquêtrice
Il vaudrait donc mieux utiliser le terme 'thématique' pour être cohérent avec le règlement

Observation n° CoE12
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

Réponse du Maître d'ouvrage
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

Commentaires de la commissaire enquêtrice
La Maîtrise d'ouvrage apporte des informations intéressantes sur la gestion des eaux pluviales
La notice de présentation manque d'information sur ce sujet, le règlement de la gestion des eaux pluviales par GMVA aurait pu être indiqué

Thème 7 : Protection du patrimoine

Observation n° CoE04
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 ?

Réponse du Maître d'ouvrage
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

Commentaires de la commissaire enquêtrice
La Maîtrise d'ouvrage apporte des informations intéressantes sur la prise en compte de la co-visibilié
La notice de présentation manque d'information sur ce sujet, la prise ne compte du projet par l'ABF pourrait être indiqué

Thème 8 : Espaces de stationnement

Observation n° CoE05
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 ?

Réponse du Maître d'ouvrage
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

Commentaires de la commissaire enquêtrice
Pas de commentaires complémentaires

Thème 9 : Consommation énergie

Observation n° CoE06
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

Réponse du Maître d'ouvrage
Sur cet aspect, la commune ne souhaite pas apporter davantage de précisions considérant qu'il y a lieu de se référer à la réglementation en vigueur

Commentaires de la commissaire enquêtrice
Pas de commentaires complémentaires

Thème10 : Offre de Logements

Observation n° CoE07
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

Réponse du Maître d'ouvrage
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

Commentaires de la commissaire enquêtrice
Le projet est maintenu dans les limites spécifiées dans la description de l'OAP

Observation n° CoE08
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 logements 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

Réponse du Maître d'ouvrage

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

Commentaires de la commissaire enquêtrice
Pas de commentaires complémentaires

Thème 11 : erreurs matérielles

Observation n° CoE13
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

Réponse du Maître d'ouvrage
Les modifications seront apportées

Commentaires de la commissaire enquêtrice
Pas de commentaires complémentaires

Thème12 : Réponses aux PPA

Observation n° CoE14
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 ..

Réponse du Maître d'ouvrage
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

DDTM
La liste des zones humides de la commune doit être mise à jour

Réponse du Maître d'ouvrage
Le règlement graphique a été modifié et l'information transmise au SAGE Golfe Morbihan Ria d'Étel

Région
Le projet doit être compatible avec les objectifs du SCoT en termes d'artificialisation des sols et consommation des sols

Réponse du Maître d'ouvrage
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

Commentaires de la commissaire enquêtrice
Pas de commentaires complémentaires

Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (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

Réponse du Maître d'ouvrage
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

Commentaires de la commissaire enquêtrice
La notice ne mentionne pas le GMVA en tant qu'acteur de la gestion des eaux pluviales.
Il me semblerait intéressant, d'ailleurs d'y faire référence

Il est seulement indiqué page 16 : *'Les projets sur ce secteur devront prévoir des mesures pour limiter l'imperméabilisation, réduire les débits et flux de ruissellement, traiter les eaux pluviales à la source et si possible les valoriser sous forme paysagère'*

Thème 13 : Hors périmètre de l'enquête

Observation n° R01 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.
Observation n° R02 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
Observation n° R06 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
Observation n° RD08 **Franck Baritaud – Sté Lamotte** 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.
Observation n° RD09 **Mme Marie-Laure Guégan,** 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.
Observation n° R07 **Mr Mahé Serge,** 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

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Ceci met en exergue la difficulté pour les habitants de bien faire la distinction entre les diverses processus engagés par la commune.
De l'information a déjà été faite sur le PLU en cours d'étude et de construction , pour la commune nouvelle.
Certaines personnes n'ont pas compris que leur problématique n'était pas dans le périmètre de la modification n°8. Ceci s'applique bien aux observations R01, R02, R06.

Par contre, les observations RD08, RD09, R07, concernent le programme bloqué d'un aménageur qui savait parfaitement que la modification demandée ne pouvait pas être traitée dans le périmètre de l'OAP.

11 CONCLUSION

Cette enquête publique s'est déroulée du 15 avril au 16 mai 2025 .

Ce rapport comporte 51 pages dont 13 pages d'Annexe

L'avis motivé et les conclusions de la commissaire enquêtrice font l'objet d'un autre document distinct, intitulé, *Partie 2 – Conclusions et avis motivé de la commissaire enquêtrice '.* Il sera remis simultanément à ce présent rapport.

Fait le 9 juin 2025

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur

12 ANNEXES

12.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 25 février 2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

N° E25000037 /35

CODE : 1

La conseillère déléguée

Vu, enregistrée le 17 février 2025, la lettre par laquelle la commune de Theix-Noyalo demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n°8 du plan local d'urbanisme,
ainsi que la notice de présentation du projet ;

Vu :
- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du 2 septembre 2024 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu le formulaire par lequel la commissaire enquêtrice déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Mme Claudine Lainé-Delurier est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de Theix-Noyalo et à Mme Claudine Lainé-Delurier.

Fait à Rennes, le 25 février 2025

Pour le président,
Pour ampliation,

E. Leloup

La conseillère déléguée,

Marie Thalabard

12.2 Arrêté Municipal de prescription de l'Enquête publique

Affiché le 28/03/2025

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le
ID : 056-200055952-20250317-2025_042_AR-AR

Commune de Theix-Noyalo Département du Morbihan

ARRETE N° 2025/42
Prescrivant une enquête publique
sur la modification n°8 du plan local d'urbanisme de la commune de Theix

Le maire,
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-36 à L153-42;
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants;
Vu le plan local d'urbanisme de Theix approuvé le 27 septembre 2010 et modifié,
Vu l'arrêté n°2024/03 du 17 janvier 2024, reçu en préfecture du Morbihan le 8 février 2024, prescrivant une modification du PLU;
Vu la décision du 25 février 2025 de monsieur le président du tribunal administratif de Rennes désignant, Madame Claudine LAINE- DELURIER , en qualité de commissaire enquêtrice titulaire;
Vu les pièces du dossier de modification n° 8 du plan local d'urbanisme de Theix et la note de présentation soumises à enquête publique ;

ARRETE

Article 1 - objet et dates de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique relative à la modification n° 8 du plan local d'urbanisme de Theix sur la commune de Theix-Noyalo, à partir du 15 avril 2025 à 9h00 au 16 mai 2025 à 17h00.

La modification du PLU porte sur les points suivants :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – Secteur de renouvellement urbain, rue des Sports
- Ajuster le règlement graphique afin de proposer un sous zonage unique pour ce secteur avec ses propres règles tout en réduisant le périmètre afin de restituer une partie à la zone naturelle (correspondant à une zone humide)
- Ajuster le règlement graphique et écrit dans sa désignation en cohérence avec les futurs projets d'aménagement prévus rue des Sports.

Article 2- Autorité responsable

L'autorité responsable du projet de modification n°8 du PLU est le maire de la commune de Theix- Noyalo
Le siège de l'enquête publique est situé

Mairie de Theix-Noyalo
Place du Général de Gaulle –
CS 70050
56450 THEIX- NOYALO

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de la Commune de Theix- Noyalo à l'adresse indiquée ci-dessus ou par mail à l'adresse suivante : a.plantard@theix-noyalo.fr

Article 3-commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête

Madame Claudine LAINE-DELURIER a été désigné en qualité de commissaire enquêtrice par le président du tribunal administratif.

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le
ID : 056-200055952-20250317-2025_042_AR-AR

Article 4 : Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique sera réalisée dans les formes suivantes, conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement :
Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours en caractères apparents dans les deux journaux ci-après :

- Ouest France, du Morbihan- édition de Vannes
- Le Télégramme du Morbihan.- édition de Vannes

ainsi que sur le site internet de la commune.

Il sera en outre affiché en différents lieux de la commune fréquentés du public, ainsi qu'en mairie.
Ces mesures de publication seront justifiées par un certificat du maire et un exemplaire des journaux sera annexé au dossier d'enquête.

Article 5- Accès au dossier d'enquête publique

L'enquête publique sera réalisée à la fois sous forme dématérialisée et sur support physique.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sous forme dématérialisée en ligne via Internet

- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse 1https://www.registre-dematerialise.fr/6154 et également accessible depuis le site de la commune à l'adresse: https://www.theix-noyalo.fr/
- sur un poste informatique mis à disposition en mairie de Theix-Noyalo (56450), Place du Général de Gaulle – CS 70050 – aux jours et heures d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30 et le jeudi, en continu, de 8 h 30 à 17 h 30.

Le dossier d'enquête publique sur support papier, côté et paraphé par la commissaire enquêtrice, mis à disposition en mairie à la même adresse et aux mêmes horaires

Article 6- permanences du commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public, pour recueillir ses observations, les jours suivants :

- Mardi 15 avril 2025- de 9h00 à 12h00
- Vendredi 25 avril 2025- de 14h00 à 17h00
- Vendredi 16 mai 2025 – de 14h00 à 17h00

Article 7- Modalités permettant au public de présenter ses observations

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations :

- Sur le registre papier côté et paraphé par la commissaire enquêtrice, mis à la disposition du public à la mairie de Theix- Noyalo dans les conditions indiquées à l'article 5 ci-dessus
- Par voie postale, par courrier envoyé à Madame la Commissaire enquêtrice, au siège de l'enquête publique

  Mairie de Theix-Noyalo
  Place du Général de Gaulle –
  CS 70050
  56450 THEIX- NOYALO
- Lors des permanences du commissaire enquêteur prévues à l'article 6
- sur le registre numérique accessible sur le site internet : https://www.registre-dematerialise.fr/6154
- par courrier électronique, à l'adresse suivante : enquete-publique-6154@registre-dematerialise.fr

Les observations du public formulées par courrier électronique seront consultables sur le registre dématérialisé à l'adresse mentionnée précédemment.
Les observations formulées par voie postale seront annexées au registre papier et consultables en mairie. Une copie des courriels et des contributions déposées sur le registre numérique seront également annexées à ce registre.

Envoyé en préfecture le 27/03/2025
Reçu en préfecture le 27/03/2025
Publié le
ID : 056-200055952-20250317-2025_042_AR-AR

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, par voie électronique et les observations écrites consignées dans le registre seront consultables au siège de l'enquête et sur le site internet.

Seules les observations reçues à partir du 15 avril 9h00 et au plus tard le vendredi 16 mai 2025 à 17h pourront être prises en compte.

Article 8- Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête les documents composant le dossier seront transmis à la commissaire enquêtrice qui en assurera la clôture

Dans le délai de 8 jours suivant la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera le maire de la commune et communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La commune disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 9- Rapport et conclusions

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie de son rapport et de ses conclusions motivées sera transmise simultanément par la commissaire enquêtrice au Président du tribunal administratif de Rennes

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus en mairie à la disposition du public et sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Monsieur le maire adressera une copie du rapport du commissaire enquêtrice à monsieur le préfet du département du Morbihan et à monsieur le président du tribunal administratif de Rennes.

Article 10 : Les décisions au terme de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique et les avis exprimés par les personnes publiques consultées sur le projet, sera soumis à l'approbation du conseil municipal

Article 11- Exécution du présent arrêté

Ampliation du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet du Morbihan et au commissaire enquêteur.

Fait à Theix-Noyalo, le 17 mars 2025

Le maire,

MAIRIE DE THEIX-NOYALO 56450 (Morbihan)

Christian SEBILLE

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

12.3 Avis d'enquête

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE THEIX-NOYALO
PROJET DE MODIFICATION N°8
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE THEIX

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 17 mars 2025, M. le maire de Theix-Noyalo a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 8 du plan local d'urbanisme (PLU) de Theix.

La modification du PLU porte sur les points suivants :
- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – Secteur de renouvellement urbain, rue des Sports
- Ajuster le règlement graphique afin de proposer un sous zonage unique pour ce secteur avec ses propres règles tout en réduisant le périmètre afin de restituer une partie à la zone naturelle (correspondant à une zone humide)
- Ajuster le règlement graphique et écrit dans sa désignation en cohérence avec les futurs projets d'aménagement prévus rue des Sports.

AUTORITÉ RESPONSABLE

L'autorité responsable du projet de modification n°8 du PLU est le maire de la commune de Theix- Noyalo
Le siège de l'enquête publique est situé Place du Général de Gaulle – CS 70050
56450 THEIX-NOYALO

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de la Commune de Theix- Noyalo à l'adresse indiquée ci-dessus ou par mail à l'adresse suivante : a.plantard@theix-noyalo.fr

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Madame Claudine LAINE- DELURIER a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le président du tribunal administratif le 25 février 2025.

L'enquête publique se déroulera
du 15 avril 2025 à 9h00 et jusqu'au 16 mai 2025 à 17h00
en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

1-Consulter le dossier d'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, les intéressés pourront prendre connaissance du dossier en version papier et sur un poste informatique en mairie de Theix-Noyalo (56450), Place du Général de Gaulle – CS 70050 – aux jours et heures d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30 et le jeudi, en continu, de 8 h 30 à 17 h 30.
L'ensemble des pièces du dossier ainsi qu'un registre numérique seront également accessibles
pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet : https://www.registre-dematerialise.fr/6154 et sur le site internet de la commune https://www.theix-noyalo.fr/

Le dossier d'enquête publique est constitué de la notice de présentation du projet de modification , des pièces modifiées du PLU (orientation d'aménagement et règlement écrit et graphique), de la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas ad hoc, des actes de procédure, les avis exprimés par les personnes publiques associées et la décision de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne

2- Participer à l'enquête publique

La commissaire enquêtrice se tiendra à disposition du public, pour recueillir les observations, les jours suivants :

- Mardi 15 avril 2025 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 25 avril 2025 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 16 mai 2025 de 14h00 à 17h00

Chacun pourra également transmettre ses observations à Madame la commissaire enquêtrice :

– sur le registre papier mis à disposition en mairie de Theix- Noyalo, Place du Général de Gaulle ;
– sur le registre dématérialisé ouvert à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6154
– par voie postale à l'adresse suivante : Place du Général de Gaulle – CS 70050- 56450 THEIX-NOYALO
– par courrier électronique à l'adresse suivante : **enquete-publique-6154@registre-dematerialise.fr**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (et les documents annexés) sera transmis au commissaire-enquêteur et clos par lui. Celui-ci disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour remettre au maire son rapport relatant le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées précisant si elles sont favorables ou défavorables.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune

12.4 Photos et Certificat d'Affichage de l'avis d'enquête sur site et photos

Theix Noyalo TEIZ NOALOU

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

COMMUNE DE THEIX-NOYALO

ATTESTATION D'AFFICHAGE D'ENQUETE PUBLIQUE

Je soussigné, Monsieur ABRAHAMME David, Chef de service, responsable du service de police municipale sur la commune de Theix-Noyalo, certifie avoir constaté, le 28 mars 2025, la présence des panneaux d'affichage d'enquête publique, concernant le projet de modification du plan local d'urbanisme, projet de modification n°8, commune de Theix-Noyalo, aux points suivants :

1. Affichage au centre du village du Gorvello
2. Affichage Lieu dit Since, au niveau de l'écostation
3. Entrée de Mairie de Theix-Noyalo

Fait à Theix-Noyalo,
Le 3 avril 2025,

Le Chef de service,

D. ABRAHAMME

POLICE MUNICIPALE MAIRIE DE THEIX-NOYALO 56450

www.theix-noyalofr

Adresse : Hôtel de ville, Place Général de Gaulle, C.S. 70050, 56450 Theix-Noyalo
Téléphone : 02 97 43 01 10 | Mail : mairie@theix-noyalo.fr

1

1. Affichage au centre du village du Gorvello





2. Affichage Lieu dit Since, au niveau de l'éco station





3. Entrée de Mairie de Theix-Noyalo





12.5 Publicité site Internet de la mairie



12.6 Affichage sur panneaux lumineux de la ville

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, le responsable de "Theix-Noyalo".

Certifie que le document "Avis d'enquête publique 27 03 25 modification 8 PLU de Theix", créé le 27 mars 2025, a été affiché et rendu visible en date du 27 mars 2025 et ce jusqu'au 16 mai 2025 inclus, tous les jours à toutes les heures.

_ Sur le(s) support(s) suivant(s) : TOTEM-THEIX, Site internet

_ Dans le(s) dossier(s) suivant(s) : Enquêtes publiques

La société ACE est garante de cette information qui est conforme aux données stockées dans son logiciel.

Fait le 23 mai 2025

Dates d'affichage planifiées pour le document :

27 mars 2025 à 16:08 | 16 mai 2025 à 17:00

12.7 Publicité dans la Presse

20 | Le Télégramme Samedi 29 mars 2025

Theix Noyalo
TEIZ NOALOU

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification du plan local d'urbanisme de Theix n° 8

Par arrêté du 17 mars 2025, M. le Maire de Theix-Noyalo a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 8 du plan local d'urbanisme (PLU) de Theix.
La modification du plan local d'urbanisme de Theix a été prescrite pour permettre :
- D'adapter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 4, secteur de renouvellement urbain, rue des Sports.
- D'ajuster le règlement graphique afin de proposer un sous zonage unique pour ce secteur avec ses propres règles tout en réduisant le périmètre afin de restituer une partie à la zone naturelle (correspondant à une zone humide).
- D'ajuster le règlement graphique et écrit dans sa désignation en cohérence avec les futurs projets d'aménagement prévus rue des Sports.
Le dossier d'enquête publique est constitué de la notice de présentation du projet de modification, des pièces modifiées du PLU (orientation d'aménagement et règlement écrit et graphique), de la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas ad hoc, des actes de procédure, les avis exprimés par les personnes publiques associées et la décision de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne.
L'autorité responsable du projet de modification n° 8 du PLU est le maire de la commune de Theix-Noyalo.
Le siège de l'enquête publique est situé place Général-de-Gaulle, CS 70050, 56450 Theix-Noyalo.
Les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de la commune de Theix- Noyalo, à l'adresse indiquée ci-dessus, ou par mail à l'adresse suivante : a.plantard@theix-noyalo.fr
Mme Claudine Lainé-Delurier a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le président du tribunal administratif.
L'enquête publique se déroulera du 15/04/2025, à 9 h, au 16/05/2025, à 17 h, à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.
Pendant toute la durée de l'enquête, les intéressés pourront prendre connaissance du dossier en version papier et sur un poste informatique en mairie de Theix-Noyalo (56450), place Général-de-Gaulle, CS 70050, aux jours et heures d'ouverture au public : du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30, et le jeudi, en continu, de 8 h 30 à 17 h 30.
L'ensemble des pièces du dossier, ainsi qu'un registre numérique, seront également accessibles pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site Internet, à l'adresse https://www.registre-dematerialise.fr/6154, et également accessible depuis le site de la commune, à l'adresse https://www.theix-noyalo.fr/
La commissaire enquêtrice se tiendra à disposition du public, pour recueillir les observations, les jours suivants : mardi 15/04/2025, de 9 h à 12 h ; vendredi 25/04/2025, de 14 h à 17 h ; vendredi 16/05/2025, de 14 h à 17 h.
Chacun pourra également transmettre ses observations à Mme la Commissaire enquêtrice :
- Sur le registre papier mis à disposition en mairie de Theix- Noyalo, place Général-de-Gaulle.
- Sur le registre dématérialisé ouvert à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6154
- Par voie postale à l'adresse suivante : place Général-de-Gaulle, CS 70050, 56450 Theix-Noyalo.
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6154@registre-dematerialise.fr
A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (et les documents annexés) sera transmis à la commissaire enquêtrice et clos par elle. Celle-ci disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour remettre au maire son rapport relatant le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées précisant si elles sont favorables ou défavorables.
A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie et sur le site Internet de la commune.

Theix Noyalo

Modification du Plan local d'urbanisme de Theix n° 8

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 17 mars 2025, M. le Maire de Theix-Noyalo a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 8 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Theix.

La modification du Plan local d'urbanisme de Theix a été prescrite pour permettre :

- d'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4, secteur de renouvellement urbain, rue des Sports,
- d'ajuster le règlement graphique afin de proposer un sous zonage unique pour ce secteur avec ses propres règles tout en réduisant le périmètre afin de restituer une partie à la zone naturelle (correspondant à une zone humide),
- d'ajuster le règlement graphique et écrit dans sa désignation en cohérence avec les futurs projets d'aménagement prévus rue des Sports.

Le dossier d'enquête publique est constitué de la notice de présentation du projet de modification, des pièces modifiées du PLU (orientation d'aménagement et règlement écrit et graphique), de la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas ad hoc, des actes de procédure, les avis exprimés par les personnes publiques associées et la décision de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne.

L'autorité responsable du projet de modification n° 8 du PLU est le maire de la commune de Theix- Noyalo.

Le siège de l'enquête publique est situé place du Général-de-Gaulle, CS 70050, 56450 Theix-Noyalo.

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de la commune de Theix-Noyalo à l'adresse indiquée ci-dessus ou par mail aux adresses suivantes : a.plantard@theix-noyalo.fr

Mme Claudine Laine-Delurier a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le président du tribunal administratif.

L'enquête publique se déroulera du 15 avril 2025 à 9 h 00 au 16 mai 2025 à 17 h 00 à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pendant toute la durée de l'enquête, les intéressés pourront prendre connaissance du dossier en version papier et su un poste informatique en mairie de Theix-Noyalo (56450), place du Général-de-Gaulle, CS 70050, aux jours et heures d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 et le jeudi, en continu, de 8 h 30 à 17 h 30.

L'ensemble des pièces du dossier ainsi qu'un registre numérique seront également accessibles pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet l'adresse https://www.registre-dematerialise.fr/6154 et également accessible depuis le site de la commune à l'adresse : https://www.theix-noyalo.fr/

La commissaire enquêtrice se tiendra à disposition du public, pour recueillir les observations, les jours suivants :

- mardi 15 avril 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 25 avril 2025 de 14 h 00 à 17 h 00,
- vendredi 16 mai 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.

Chacun pourra également transmettre ses observations à Mme la Commissaire enquêtrice :

- sur le registre papier mis à disposition en mairie de Theix- Noyalo, place du Général-de-Gaulle,
- sur le registre dématérialisé ouvert à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6154
- par voie postale à l'adresse suivante : place du Général-de-Gaulle, CS 70050, 56450 Theix-Noyalo,
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6154@registre-dematerialise.fr

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (et les documents annexés) sera transmis à la commissaire enquêtrice et clos par elle. Celle-ci disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour remettre au maire son rapport relatant le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées précisant si elles sont favorables ou défavorables.

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune.

12.8 Compte-rendu Ouest-France de la réunion du 7 avril

10/04/2025 09:09 Ouest-France - Le journal

Le projet se précise pour la rue des Sports



Emprise du projet. Vue à partir de l'angle des rues de La Chapelle et Poulprio.

Ouest-France

Lors d'une réunion publique, lundi, le maire, l'aménageur et l'architecte du projet ont présenté l'opération immobilière du cœur de ville avant de répondre aux questions.

Le projet

99 logements, cinq terrains à bâtir, une cellule commerciale de 150 m² : c'est le programme du projet immobilier de la rue des Sports. Il s'inscrit dans le périmètre, plus large, de la requalification du cœur de ville.

« C'est en plein centre-ville, avec des enjeux patrimoniaux et environnementaux. Il y un équilibre économique à trouver et la continuité de l'activité commerciale à assurer », installe en préambule le maire, Christian Sébille. Si la restructuration du centre commercial reste, pour l'heure, au stade de la réflexion, l'urbanisation de l'îlot sud de la rue des sports avance. Une enquête publique sera lancée la semaine prochaine et portera sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) nécessitant une modification du Plan local d'urbanisme (PLU).

Accueillir une population mixte

« Trois bâtiments occuperont l'espace ainsi que cinq lots, le long de la rue de Poulprio, pour y accueillir une population mixte : des étudiants, des jeunes couples d'actifs et des personnes plus âgées », développent Guillaume Loyer, directeur régional du groupe Giboire, et Guillaume Brosset, de l'agence Clénet-Brosset-BNR, respectivement aménageur et urbaniste-architecte du projet.

« Aujourd'hui, il n'y a plus de grosse opération immobilière possible faute de foncier disponible », complète le maire. « Il faut donc densifier en proposant tous les types d'habitat : du T2 au pavillon. La maison individuelle en cœur de ville, ça doit continuer d'exister, précisent les agenceurs. Ce projet respecte l'environnement dans lequel il se trouve en prenant compte de la topographie des lieux. Il proposera trente logements sociaux. »

« Dans cette orientation d'aménagement et de programmation du cœur de ville, la rue des Sports restera-t-elle à double sens ou sera-t-elle élargie ? », interroge une participante à la réunion publique. « C'est une artère de grande desserte qui conservera sa nature bidirectionnelle mais sans élargissement de chaussée pour éviter une augmentation de la vitesse des véhicules. Objectif : un partage de la voirie entre usagers : des piétons prioritaires, puis des cyclistes et enfin des automobilistes », répond le maire.

L'impact environnemental s'invite dans le débat. Les eaux pluviales, seront gérées à la parcelle. « Il n'y aura aucun rejet dans l'espace public. Des parkings perméables permettront d'infiltrer la totalité des eaux de pluies et les réservoirs en sous-sol écouleront progressivement ces eaux vers le milieu naturel », précise l'architecte. Pour les eaux usées, « la station d'épuration est suffisamment calibrée pour l'assainissement. Néanmoins, les réseaux d'eaux usées devront être refaits ».

Le projet peut-il avoir une incidence sur la zone humide ? « Les aménagements ne peuvent être que très limités, de par la nature même de cette zone. Avant nous devrons déterminer l'existence d'une source ou de veines d'eau souterraines. » 151 places de parking prévues pour ce projet de 104 logements : « En centre-ville, pour ce type d'habitat, majoritairement collectif en T2 et T3, un ratio de 1,5 place de stationnement est suffisant », souligne le maire.