COMMUNE DE THEIX
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



SOMMAIRE

AVANT PROPOS 5
I – Le contexte de l'élaboration du plan local d'urbanisme de Theix 7
II – Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable ... 8
III – La participation des habitants au cœur de l'élaboration du plan local d'urbanisme 10
IV – Description des orientations générales 11

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE THEIX 12
AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné 13
AXE 2 : Renforcer de la dynamique économique et commerciale de Theix 16
AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels, urbains et agricoles 17
AXE 4 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale 19
AXE 5 : Faciliter les déplacements 22
AXE 6 : Gérer durablement du territoire 24

AVANT PROPOS

I – LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE THEIX

La commune de THEIX dispose d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 24 avril 1995. Ce document a ensuite évolué à travers quatre modifications et deux révisions simplifiées.

Le PLU de Theix a ensuite été approuvé le 18 octobre 2007. Ce dernier a été suspendu le 24 novembre 2008 par le juge des référés du tribunal administratif de Rennes puis annulé par une formation collégiale de cette même juridiction le 30 avril 2009. Le document d'urbanisme applicable sur la commune reste donc le plan d'occupation des sols.

Par la délibération en date du 7 juillet 2008, la commune de THEIX a prescrit l'élaboration de son nouveau plan local d'urbanisme.
Les justifications retenues sont les suivantes :

- Rendre compatible le plan local d'urbanisme avec l'ensemble des documents supra communaux et notamment à l'échelle intercommunale avec les orientations du schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération du pays de Vannes. Il s'agit de traduire, entre autres, ses préconisations en matière de densité, de mixité sociale et de préservation de l'identité de l'habitat et du milieu

- Réaliser un règlement du plan local d'urbanisme permettant d'assurer une sécurité juridique satisfaisante aux pétitionnaires

- Créer des conditions favorables et un encadrement de l'urbanisation des hameaux

- Créer des conditions favorables à l'urbanisation des zones en fonction de leur niveau d'équipements existants, en particulier, les équipements liés à l'assainissement.

La commune souhaite ainsi définir les conditions d'un véritable projet d'aménagement urbain favorisant le développement durable du territoire de THEIX.
Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent de la commune.

II – LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable, pièce maîtresse du dossier de plan local d'urbanisme définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Son rôle et son contenu sont principalement définis par les articles L.123-1 et R.123-3 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1 :

> *« Les plans locaux d'urbanisme (…) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement […] Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagements à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».*

Article R.123-3 :

> *« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »*
>
> *Dans ce cadre, il peut préciser :*
>
> 1. *Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;*
> 2. *Les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;*
> 3. *Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
> 4. *Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;*
> 5. *Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1- 4 ;*
> 6. *Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».*

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, **le projet d'aménagement et de développement durable n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.**

Par ailleurs, comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable doit être compatible avec le nouvel article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux suivants :

L'équilibre entre le développement urbain et le développement rural ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,

Le respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

De plus, le projet d'aménagement et de développement durable repose sur un concept fédérateur : **le développement durable.**

Le développement durable a pour objectif de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Ce concept introduit un enjeu temporel. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor communal ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant bien aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

Les enjeux économiques,

Les enjeux sociaux,

Les enjeux environnementaux.

III – LA PARTICIPATION DES HABITANTS AU CŒUR DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Aux orientations d'aménagement et de développement durable de la ville, s'ajoute celle de la promotion d'une démarche citoyenne participative. C'est un axe fort de la politique municipale, particulièrement dans la mise en place **d'ateliers d'urbanisme**.

Tout au long de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable, l'équipe municipale a engagé un processus de démocratie de proximité afin d'aboutir à un projet partagé. Les habitants ont avancé dans la compréhension des mécanismes, des outils et des enjeux de l'urbanisme et ont pu apporter leur perception de la ville et leur connaissance sur son fonctionnement.

Deux ateliers d'urbanisme sur les thèmes suivants ont été source de réflexions et d'idées pour la municipalité :

- un atelier sur l'environnement, l'économie et les déplacements
- un atelier sur le développement urbain

Ainsi, les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ont été enrichies et complétées par les personnes qui vivent le territoire au quotidien : les Theixois. Le présent document s'appuie sur les réflexions faites lors de ces ateliers.

IV – DESCRIPTION DES ORIENTATIONS GENERALES

Rappel : non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine et préservation du cadre de vie.

Elles découlent des éléments du diagnostic, des enjeux et besoins identifiés par l'équipe municipale et se déclinent selon 6 axes stratégiques.

6 AXES STRATEGIQUES

PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

PRESERVER LES ESPACES NATURELS, URBAINS ET AGRICOLES

ENTRETENIR UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

FACILITER LES DEPLACEMENTS

GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE THEIX

AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

Le PLU a pour objectif le développement durable qui passe nécessairement par une gestion économe de l'espace et une densification des espaces construits. Le développement de THEIX s'inscrit dans cette démarche et notamment par un renforcement de son centre bourg en s'appuyant à la fois sur :
- L'incitation à la densification sur les espaces bâtis actuels ou projetés et une urbanisation prioritaire du bourg, à proximité des services et commerces.
- Le renouvellement urbain du centre aggloméré ;
- La continuité de l'urbanisation en évitant un rapprochement avec les sites d'exploitations agricoles pérennes et les espaces sensibles.
- La capacité d'évolution et de mutation des hameaux situés hors des périmètres de protection des sièges d'exploitations agricoles.

A – Limiter les extensions urbaines, favoriser une densification raisonnée et assurer un renouvellement de la ville sur elle-même

La commune de THEIX a vu son développement se traduire uniquement par un habitat « pavillonnaire» ces dernières décennies.
Cette forme d'urbanisation est devenue dévoreuse d'espace et favorise peu la mixité sociale.
Ainsi, la commune s'engage dans le cadre du plan local d'urbanisme à :

- Favoriser les opérations de renouvellement urbain et de densification par :
  - des mesures incitatives en créant en périphérie de son centre traditionnel des zones AU avec des capacités réglementaires propres à la densification.
  - la création d'opérations d'ensembles dans les secteurs aptes à accueillir de la mixité sociale et fonctionnelle au sein des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

- Permettre une densification et la réalisation de petits collectifs, maisons de ville ou forme d'habitats groupés dans les secteurs urbains existants lorsque cela est compatible avec l'habitat déjà existant et avec les conditions de desserte et de stationnement et dans les zones d'extension urbaine.

- Permettre une extension de l'urbanisation vers le Sud-Ouest, dans le secteur de Brestivan.

B – Une densification des villages et de certains hameaux

En dehors de la zone agglomérée du centre-bourg, le diagnostic a identifié des villages qui méritent d'être confortés au regard de leur structure urbaine.
La commune prévoit de conforter les villages du Gorvello et de Kérentré dans le respect de leur limites actuelles.
La zone agglomérée de Talhouet sera également confortée à l'intérieur de ses limites actuelles. Les constructions nouvelles seront réalisées dans un souci d'intégration au bâti environnant et aux espaces naturels et agricoles. Chaque construction fera l'objet d'une orientation d'aménagement garantissant sa bonne insertion dans son contexte urbain et paysager.

Par ailleurs, sur l'ensemble des hameaux, la volonté communale est d'opter pour une densification de ces structures urbaines sans dénaturer la qualité architecturale du bâti existant. Le règlement du PLU transcrira cette volonté de préservation. Ainsi, chaque hameaux est délimité dans son enveloppe actuelle.

C – Un accompagnement des nouveaux arrivants

L'arrivée d'une population nouvelle va engendrer de nouveaux besoins en équipements. La commune doit de mettre en adéquation ces besoins avec la capacité des équipements publics.
De ce fait, la municipalité prévoit l'accueil des équipements suivants :

- La création d'un pôle d'équipements collectifs et culturels à proximité du collège
- Les équipements de loisirs : lors des ateliers d'urbanisme, un manque a été soulevé concernant les aires de jeux pour les enfants ; elles pourront être créées au niveau du parc de Brural mais également plus proche du bourg
- Une extension du cimetière Saint-Vincent par la mise en place d'un emplacement réservé

D – Des logements de qualité pour tous

L'objectif poursuivi par la municipalité est d'offrir un habitat répondant aux besoins qualitatifs de la population, notamment pour les personnes les plus âgées et les plus démunies afin de répondre à l'objectif de mixité sociale. Ainsi, les orientations suivantes seront engagées par la commune :

- Faciliter l'accès des jeunes ménages au logement et à la propriété et ainsi avoir une politique foncière maîtrisée. Développer une offre de logements locatifs à caractère social en application de la loi engagement national pour le logement
- Favoriser dans le cadre des opérations d'ensemble un bon équilibre accession à la propriété/logements locatifs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs à des opérations d'ensemble
- Mettre en place les outils de financement adaptés (programme d'aménagement d'ensemble, participation pour voirie et réseaux …)
- Favoriser les zones mixtes où est permis l'implantation à la fois d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités non nuisantes et nécessaires à la vie courante des habitants

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ



Le projet communal vise à poursuivre l'accueil de population suivant un objectif de développement maîtrisé de l'urbanisation.

- Conforter l'urbanisation de l'agglomération et des villages.
- Conforter les villages du Gorvello, de Kérentré et la zone agglomérée de Talhouet en décelant les oppotunités foncières en zone urbanisée.
- Préserver la structure des hameaux, en n'autorisant exclusivement l'urbanisation des dents-creuses.
- Maîtriser le développement de l'agglomération par la définition d'une zone d'extension urbaine en adéquation avec les objectifs de développement de la population communale.
- Prévoir une requalification de ce secteur
- Délimitation des espaces proches du rivage au titre de la loi littoral.
- Conférer des limites claires à l'urbanisation
- Proscrire le développement de l'agglomération centre-bourg au nord de l'A82
- Intégrer la zone d'activités et d'équipements au paysage et au fonctionnement urbain, affirmer son appartenance au paysage urbain par sa requalification.
- Limiter les nuisances liées à l'A 82 au niveau des zones urbanisées et requalifier ses abords
- Requalifier les zones d'activités et assurer leur cohérence urbaine.
- Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre-ville.
- Z.A. Secteur d'accueil des activités économiques nouvelles.

AXE 2 : RENFORCER DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE DE THEIX

La commune de THEIX possède sur son territoire plusieurs zones d'activités, une se situe dans l'espace urbain du bourg Le Landy, deux autres se situent à l'Ouest de son territoire en continuité urbaine avec la ville de Vannes (Atlantheix & Saint-Léonard).
Ces espaces d'activités sont à ce jour proches de la saturation et il est envisagé :

- pour les zones d'activités d'Atlantheix, Saint-Léonard et le Landy une évolution modérée avec des actions de réorganisation et de requalification paysagère.

Par ailleurs, la zone de Brestivan fait l'objet d'une réflexion sur son devenir et une capacité d'intégration dans le cadre d'un renouvellement urbain à vocation d'habitat.

A – Prévoir l'accueil d'activités économiques et conforter son pôle d'emploi

Afin de répondre à des besoins nouveaux en matière d'activités, la commune projette la réalisation d'un espace d'activités en continuité des zones existantes. Cette démarche s'inscrit dans une volonté d'offrir des capacités de services et d'emplois en proximité immédiate des secteurs d'activités.
Dans le cadre de l'accueil d'activités économiques, il s'agit d'éviter l'apport de nuisances et de conflit d'usage. Ainsi, les activités les plus nuisantes seront regroupées au sein des zones d'activités actuelles, loin des secteurs d'habitat.

B – Requalifier les zones d'activités existantes

De nombreux espaces et bâtiments vacants sont présents au sein des zones d'activités. Ainsi, ces zones très consommatrices d'espaces pourraient optimiser les zones de parking en les mutualisant. Par ailleurs, une reconquête des bâtiments vacants serait à privilégier dans l'ensemble des zones d'activités.

De nombreux bâtiments d'activités apparaissent de piètre qualité architecturale et méritent une requalification. Le plan local d'urbanisme à travers le règlement favorise et incite l'implantation de construction de qualité technique et environnementale.

Un emplacement réservé sera mis en place à l'extrémité ouest de la zone du Landy afin de favoriser l'insertion paysagère du secteur.

Une charte paysagère et architecturale ainsi qu'un règlement de publicité local pour les zones d'activités pourraient être envisagés.

La démarche « Quali-Parc » est à généraliser et à appliquer dans toutes les procédures de développement économique.

C – Renforcer la dynamique économique du centre bourg

Au-delà de ces projets, la commune souhaite privilégier une mixité dans les opérations de renouvellement urbain en accompagnant les programmes de logements par des activités économiques : commerces, artisanat, bureaux compatibles avec l'habitat environnant.
L'augmentation de la population sur la commune de THEIX implique une réflexion sur les besoins induits aussi bien au regard des équipements que des commerces et des services.
La commune a retenu :

- offrir des capacités d'évolution, d'adaptation et d'implantation nouvelle pour des équipements publics et privés.
- permettre un renforcement du commerce et des services sur l'ensemble des secteurs urbains ou à urbaniser de son agglomération et des hameaux.
- adapter les espaces publics périphériques aux fonctions et usages des équipements commerces et services.
- Instituer le droit de préemption sur les fonds de commerces dans le centre bourg.

AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, URBAINS ET AGRICOLES

Doté d'un patrimoine naturel et agricole d'une grande qualité, le plan local d'urbanisme de THEIX identifie les espaces naturels et agricoles à préserver et à valoriser, au travers de leur dimension économique, écologique, paysagère et culturelle.

La commune traduit dans son projet d'aménagement e t de développement durable une répartition spatiale équilibrée:

- *en préservant sur sa frange Nord les espaces à dominante agricole entrecoupés de secteurs naturels sensibles à préserver*
- *en renforçant l'urbanisation autour de son agglomération*
- *en préservant les espaces proches du littoral.*
- *en offrant des capacités d'évolution de l'activité économique en continuité de l'existant*
- *en préservant les espaces naturels remarquables.*

A - Offrir les meilleures conditions au maintien de l'agriculture

L'agriculture demeure une activité importante sur la commune de THEIX et il convient de créer les conditions nécessaires à son maintien :

- en protégeant les sièges d'exploitations de toutes constructions nouvelles ou changement d'affectation propre à créer des contraintes aux exploitations agricoles réputées pérennes.
- en évitant un développement important des hameaux pouvant réduire les plans d'épandage, en dehors des zones de contraintes
- en favorisant le changement d'affectation des bâtiments et en offrant des capacités de densification à l'intérieur des limites existantes uniquement en dehors des zones de protection.
- en limitant les extensions urbaines du bourg et en favorisant la densification du tissu urbain existant.

B - Valoriser, protéger et recomposer le paysage

Dans un souci de préservation ou d'amélioration de la qualité de l'eau, et de préservation des paysages et des milieux sensibles, s'impose la nécessité d'un classement en espace naturel des cours d'eau et de leurs abords, des prairies et bois humides caractérisés, des milieux de landes caractérisés, des boisements dès lors qu'ils jouent un rôle significatif dans le paysage, des trames bocagères majeures à préserver.

La préservation des cours d'eau est traduite à travers la mise en place d'un secteur de protection de 35 mètres de part et d'autre de chaque cours d'eau.

C – Mettre en valeur le paysage urbain et la reconversion des espaces en mutation

Pour préserver la qualité de vie et l'identité de THEIX, il est retenu :

- de protéger les espaces naturels de qualité ou sensibles et notamment les zones basses avec cours d'eau
- de créer dans le cadre du développement urbain, des interfaces paysagères avec l'espace rural
- de mettre en place des actions paysagères de long de la 4 voies
- de prévoir l'accueil d'une zone de loisir à Saint Goustan afin de permettre une reconversion de la zone et de redonner sa vocation naturelle au site.

D – Prendre en compte l'application de la loi littoral

Le PLU se doit d'être compatible avec la loi littoral et le SMVM et notamment à travers les préconisations suivantes :

- prise en compte de la bande d'inconstructibilité des 100 mètres
- la préservation de coupures d'urbanisation
- la délimitation des espaces proches du rivage
- la prise en compte de cônes de vues et du phénomène de co-visibilité par rapport au littoral

L'ensemble de ces orientations a été cartographié et sera inscrit au plan de zonage ou aura une traduction réglementaire.

Préserver la qualité environnementale et paysagère de THEIX



Theix est une commune périurbaine qui dispose d'un patrimoine environnemental sensible et remarquable, ainsi que d'une trame agricole qui sont mis à l'epreuve par la progression de l'urbanisation.
L'objectif est d'affirmer la protection de l'environnement dans le respect de la loi littoral.

1/ Protéger les espaces naturels sensibles et remarquables.

2/ Maintenir les espaces agricoles

3/ Préserver les éléments patrimoniaux identitaires

LEGENDE

1/ Protéger les espaces naturels sensibles et remarquables.

- Protéger les espaces proches du rivage
- Maintenir et renforcer la trame bocagère, les haies et les alignements d'arbres
- Préserver les abords des cours d'eau
- Protéger les zones humides
- Préserver les cônes de vues et perspectives vers le grand paysage
- Reconquérir le paysage urbain: conforter les espaces verts, parcs et liaisons paysagères dans l'agglomération. Conserver et renforcer la coupure verte entre l'agglomération et Atlantheix

2/ Maintenir les espaces agricoles et leur caractère identitaire

- Préserver les espaces agrioles de l'urbanisation
- Maintenir et conforter les haies et la trame bocagère
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable de Theix

3/ Préserver les éléments patrimoniaux identitaires

- Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable de Theix
- Mettre en valeur le centre ancien du bourg et du Gorvello et préserver leurs caractéristiques architecturales

AXE 4 : ENTRETENIR UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

Au-delà de la préservation de qualité environnementale de THEIX, le plan local d'urbanisme a pour ambition d'améliorer la qualité du cadre de vie des espaces urbains.
Il mettra en place des outils de préservation du patrimoine local, de requalification des entrées de ville et incitera à une qualité architecturale.

A - Assurer l'insertion paysagère et architecturale des entrées de ville

Le plan local d'urbanisme ambitionne de rendre les entrées de ville plus attractives afin qu'elles reflètent l'image de THEIX.
En particulier, il s'agit de favoriser le traitement qualitatif et paysager des entrées de ville, à travers le règlement du plan local d'urbanisme (plantations à réaliser, implantation en retrait des zones de dépôts,…).

L'intégration de la zone d'activités située à l'ouest du Bourg, en entrée de ville, fera l'objet d'un emplacement réservé en limite Ouest dans un objectif de plantations d'arbres à hautes tiges. Cet écran végétal participera à l'amélioration de l'image de la commune.

B - Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel remarquables

L'identité de THEIX se lit au travers d'un patrimoine bâti riche et varié, que le plan local d'urbanisme identifiera et protègera. En particulier, et sans exhaustivité, on peut citer :
- le bâti agricole (recensé au plan de zonage),
- le patrimoine urbain (l'église, les maisons de caractère…).

Le recensement effectué dans le cadre du diagnostic, quantifie et qualifie ce patrimoine et il est retenu :
- d'instituer le permis de démolir prioritairement sur le bâti ancien
- d'adopter des dispositions réglementaires dans le cadre de restaurations ou extensions de ces bâtiments
- de classer certaines façades en interdisant toute modification extérieure.
- de mettre en place un règlement adapté propre à respecter l'environnement architectural du hameau (volume, matériaux…).
- de réglementer les modes d'implantation du bâti.

Le plan local d'urbanisme identifie et protège également les éléments végétaux emblématiques : les spécimens arborés d'intérêt, les alignements d'arbres qui structurent le paysage et les écrans végétaux garantissant une bonne insertion du bâti ainsi que la trame bocagère.

C - Un urbanisme exigeant en termes de forme urbaine et de qualité architecturale

Le plan local d'urbanisme favorise des formes urbaines économes en espace, tant pour l'habitat que pour les activités économiques et les équipements.
Le plan local d'urbanisme préconise une densité urbaine dégressive, respectueuse du contexte urbain local : centre bourg, extensions…
Enfin, le plan local d'urbanisme est également ouvert aux nouvelles formes urbaines et à une architecture novatrice et de qualité.

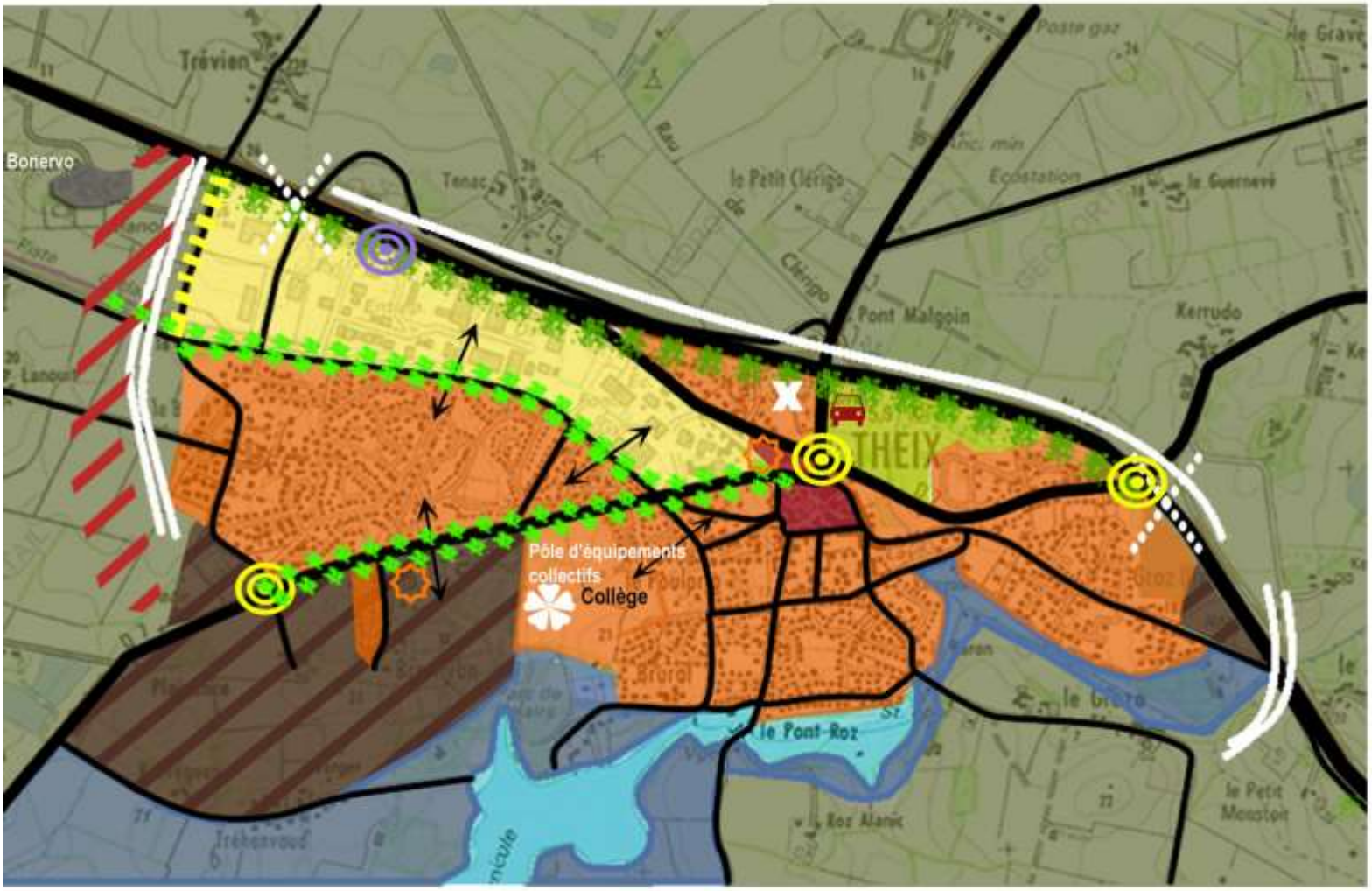
D - Mettre en valeur le bourg et améliorer le cadre de vie

La volonté de renforcement du bourg de THEIX passe aussi par la mise en valeur et l'amélioration du cadre de vie en général, ceci se traduit par :
- des actions paysagères de requalification et densification en bordures de l'A82,
- des actions paysagères de création d'écrans végétaux en limite Ouest du Bourg,
- des mesures de protection stricte des zones basses dans le bourg et en bordure du bourg,
- des actions de requalification paysagère et urbaine des entrées de bourg,
- des actions de requalification urbaine,
- une évolution ou des implantations nouvelles d'équipements commerces et services compatibles avec l'environnement urbain sur l'ensemble des secteurs urbains ou à urbaniser,

- l'adaptation des espaces publics périphériques aux fonctions et usages des équipements commerces et services,
- le recensement et la mise en place des traductions réglementaires propres à sauvegarder le patrimoine architectural et paysager.

commune de Theix (56) — Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ZOOM CENTRE-VILLE



- Requalifier les espaces dégradés le long de la 4 voies
- Retraiter les principales avenues
- Préserver la qualité architecturale du centre ancien
- Favoriser les liaisons inter-quartiers
- Limites de l'urbanisation
- Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités
- Zone de développement urbain conditionnée à une opération d'ensemble
- Requalifier les entrées de ville
- Espaces naturels à protéger
- Construction d'une interface paysagère entre l'espace urbain et rural
- **Prévoir la mutation de ces secteurs vers une zone d'habitat**
- Carrefours à sécuriser
- **Carrefours à requalifier en matière de fluidité des circulations douces**

- **Limiter l'impact paysager de l'entrée de ville Ouest à l'aide de plantations d'arbres à hautes tiges**
- **Préserver la qualité architecturale du Bonnervo**
- **Mettre en place une aire de stationnement pour le co-voiturage**
- **Prévoir l'accueil d'équipements culturels collectifs**
- **Créer un véritable pôle d'équipements culturels collectifs**
- **Prévoir l'extension du cimetière actuel**

AXE 5 : FACILITER LES DEPLACEMENTS

L'étalement urbain de ces dernières décennies a été rendu possible par le développement quasi-exclusif des déplacements individuels motorisés. Or, aujourd'hui, la place prépondérante qu'occupe la voiture, a son corollaire d'effets négatifs : embouteillages, qualité de l'air (émission de gaz à effet de serre), nuisances sonores, difficultés, parfois, à se déplacer à pieds (trottoirs encombrés ou absents, liaisons douces absentes dans certains quartiers, consommation de foncier par les infrastructures et aires de stationnement)…

Parce que nous sommes tour à tour, et parfois dans la même journée, piéton, cycliste, automobiliste ou usager des transports en commun, il s'agit de trouver un meilleur équilibre entre ces différents modes de déplacements et de partager réellement la voirie.

A – Sécuriser le déplacement et les nœuds de circulation

Le déplacement automobile, de plus en plus croissant engendre des problèmes de sécurité sur certains axes ou carrefours. Les orientations suivantes seront poursuivies afin de fluidifier la circulation :

- l'amélioration de certains axes
- la réalisation d'aménagements routiers (Carrefours, bretelles d'accès au bourg, …) par la mise en place d'emplacements réservés notamment.
- la définition de nœuds de circulation, notamment les carrefours des entrées de ville depuis la 2X2 voies.

Dans le cadre de l'étude du projet de contournement de Vannes, un périmètre d'étude a été défini le 23 juin 2008 par arrêté préfectoral. Ce périmètre d'étude sera pris en compte au sein du PLU.
De même, le projet d'aménagement de l'entrée est de l'agglomération de Vannes fera partie intégrante du PLU.

B - Inciter à la pratique de modes de déplacement doux

Dans le cadre de l'aménagement foncier, diverses boucles cyclables et piétonnes ont été définies sur l'ensemble de la commune. Ces derniers seront inscrits au plan de zonage afin d'affirmer la volonté communale de favoriser les déplacements doux et de mailler la totalité du territoire.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme intégrera les liaisons douces inter-quartiers et vers les équipements, dans les orientations d'aménagement des futures zones à urbaniser. Le stationnement des deux-roues dans les opérations collectives et d'équipements publics est également réglementé.

C - Favoriser le transport en commun

Une carence existe sur la commune de THEIX en terme de transport en commun. Diverses orientations seront prises pour pallier ce manque :
- Adaptation des voies et carrefours au gabarit des véhicules de transport en commun
- Réalisation d'un pôle station cars – plate-forme intermodale
- Mise en place d'un espace de stationnement pour le co-voiturage à proximité de l'A 82.

D – Permettre l'accessibilité aux équipements et faciliter le stationnement du centre-ville

Un plan accessibilité pourrait être mis en place afin de favoriser l'accès aux équipements pour tous.

Pour favoriser le renforcement du centre de THEIX et apporter aux commerces et aux services les conditions optimum de leur développement, la commune souhaite favoriser les déplacements urbains en mettant en place des actions en faveur du stationnement, mais surtout en favorisant les accès piétons et cyclistes sur l'ensemble de son espace urbain.
La signalétique sur les zones de stationnement sera renforcée dans l'objectif de mieux drainer les automobilistes pressés.
Toujours dans un souci de favoriser les déplacements doux, des stationnements pour les vélos pourraient être généralisés devant l'ensemble des équipements publics et des zones commerciales.

commune de Theix (56)

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

FACILITER LES DÉPLACEMENTS



- Axe majeur
- Axe primaire, rôle intercommunal
- Axes primaires
- Axes secondaires
- Centre ancien et zone agglomérée
- Zone d'urbanisation future
- Prendre en compte le projet d'aménagement de l'entrée est de l'agglomération de Vannes
- Prévoir des liaisons piétonnes
- Limiter les nuisances sonores de l'A 82
- Requalifier les abords de l'A 82
- Carrefours à sécuriser
- Aménagement de sécurisation de la RD 780 section entre A 82 et Noyalo
- Déviation de Laverdon, de pont Malguoin, du Saindo et du Grazo
- Déviation pont de Malgouin
- Créer une continuité piétonne rue du Moustoir
- Favoriser l'accessibilité aux équipements
- Mettre en place une aire de stationnement pour le co-voiturage
- C — Réalisation d'une gare routière
- P — Créer des places de stationnement dans la zone d'activités du Landy

AXE 6 : GERER DURABLEMENT DU TERRITOIRE

Aménager la Ville dans le respect de son environnement naturel en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale est un axe fort du plan local d'urbanisme de THEIX.

A - Promouvoir des formes urbaines simples garantes de performances énergétiques

Optimiser l'occupation du sol :

- construire avec des densités raisonnées pour économiser et optimiser l'espace et diminuer les consommations d'énergie (déplacement et chauffage), notamment le long des axes de la ville ;
- reconquérir les franges urbaines en respectant le patrimoine naturel et renforcer l'occupation des espaces fortement équipés ;
- anticiper les mutations, notamment les espaces délaissés ou fragiles à forte valeur ajoutée (à proximité du centre-ville, des transports en commun …) ;

Développer la qualité environnementale et technique des constructions dans les constructions neuves, les réhabilitations et les zones d'aménagement, notamment sur les questions énergétiques, de bruits, et de qualité de l'air intérieur. Autoriser notamment à travers le règlement le dépassement du COS pour les constructions qui respectent les critères de performance énergétique[1].
Prendre en compte l'impact du climat (ensoleillement, vents dominants …) est un des critères majeurs pour avoir une construction de qualité environnementale.
Les opérations d'ensemble devront s'inscrire dans une démarche approche environnementale de l'urbanisme.

Requalifier les bâtiments vieillissants pour un meilleur confort et une meilleure gestion des flux (énergie, eau, déchets …) ;

B - Préserver l'eau sur le territoire

La préservation de la ressource en eau est essentiel dans le contexte réglementaire actuel. La commune envisage de mettre en œuvre les actions suivantes :

- garantir la qualité et la quantité de l'alimentation en eau potable, pour répondre aux besoins futurs de la population et pour la sécurité incendie de la commune ;
- limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en généralisant l'utilisation multiple des parkings (foisonnement des usages pour en limiter le nombre), et améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- garantir la récupération/infiltration des eaux de pluie à la parcelle
lutter contre la pollution de l'eau ;
- protéger et valoriser la présence de l'eau dans la commune : zones humides, fontaines, sources,…
- Prévoir un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration du Lanfloy
- Prévoir une emprise foncière pour la modernisation ou l'extension de l'usine de production d'eau de Trégat

Par ailleurs, en parallèle de la réalisation du plan local d'urbanisme, la commune engage l'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales

C - Limiter les nuisances sonores

L'application du classement sonore des voies sera réalisée afin de limiter l'impact des nuisances sonores sur les quartiers.
Aménager la ville en limitant les nuisances sonores dues aux déplacements et aux activités, passe notamment par les actions suivantes:

- assurer un environnement sonore de qualité dans les zones sensibles situées à proximité immédiate de l'A82 (zones résidentielles, zones d'activités …) en prévoyant des aménagements paysagers spécifiques (merlons, écrans boisés…) ;

[1] Les critères de performance énergétique sont définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation.

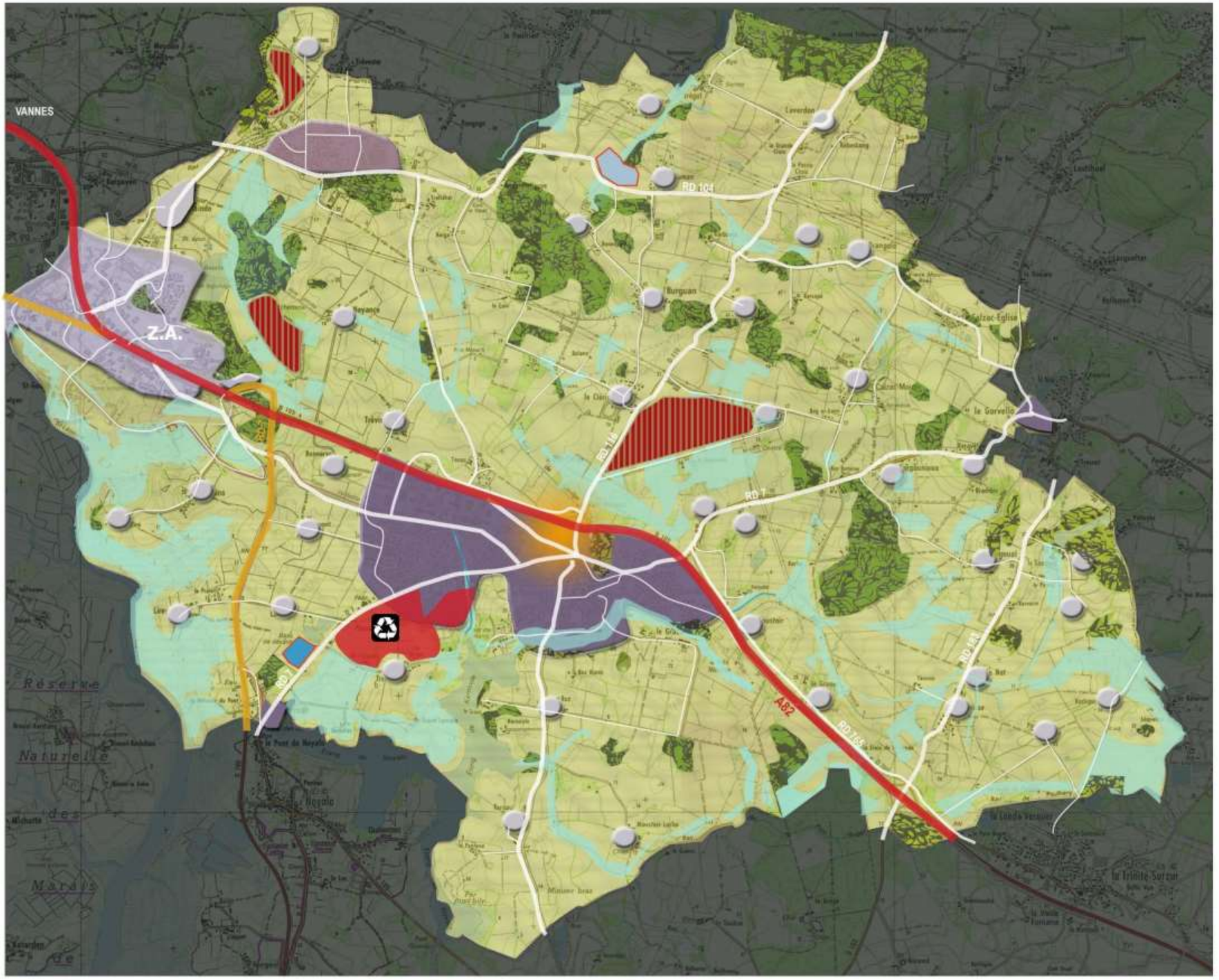
- veiller à une répartition des activités bruyantes sur la commune compatible avec la proximité de zones d'habitat et à la mise en place, si nécessaire, d'aménagements de protection appropriés en délocalisant des activités situées en zone résidentielle.

D - Accompagner la politique de valorisation des déchets

La commune présente des sites d'enfouissement des déchets et accompagne la politique de valorisation dans son plan local d'urbanisme. Ces secteurs feront l'objet d'un classement particulier au sein des documents graphiques ainsi que de mesures réglementaires particulières garantissant la protection des milieux.

Limiter la production de déchets à la source est un enjeu majeur pour la collectivité. Les actions de sensibilisation des usagers à la diminution de la production de déchets et au tri sélectif sont à poursuivre. L'amélioration constante des dispositifs de collecte et de traitement reste un objectif affiché. Dans ce cadre, il s'agira également d'encadrer le stockage des déchets dans les projets de construction de telle sorte que la collecte soit facilitée.

GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE



- Axe majeur
- Axe primaire, rôle intercommunal
- Axes primaires
- Axes secondaires
- Centre ancien et zone agglomérée

- Développer l'approche environnementale de l'urbanisme dans les opérations d'ensemble
- prévoir une extension de la STEP du Lanfloy
- Modernisation et/ou extension de l'usine de production d'eau de Trégat
- Protéger les zones humides sur le territoire communal
- Mener une politique de volarisation des sites d'enfouissement de déchets