Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 056-200055952-20250619-2025_059_DEL-DE

Theix Noyalo

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 19 juin 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le jeudi dix-neuf juin à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix-Noyalo, légalement convoqués le 11 juin 2025 se sont réunis à la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire

Etaient présents : Monsieur Sébille, Mme Catrevaux, Mme Delourme, M. Groyer, Mme Guillerme, Mme Guilbaud, Mme Houssaye, Mme Jehanno, Mme Kéryjaouen, Mme Lecomte Durouil, Mme Le Floch, Mme Le Guillou, Mme Legendre, M. Mouaci, Mme Le Mouël, Mme Maillot, Mme Pasquier, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant

Absents ayant donné pouvoir :
Monsieur Antoine donne pouvoir à Monsieur Stevant
Monsieur Célard donne pouvoir à Monsieur Mouaci
Madame Coët donne pouvoir à Monsieur Quistrebert
Monsieur Duranton donne pouvoir à Monsieur Sébille
Madame Le Bodic donne pouvoir à Madame Keryjaouen
Monsieur Le Pahun donne pouvoir à Madame Guillou
Madame Le Luherne donne pouvoir à Madame Jehanno
Monsieur Thébaut donne pouvoir à Madame Delourme
Monsieur Valiente donne pouvoir à Madame Catrevaux

Absents : Mesdames Quintin et El Adib

Secrétaire de séance : Madame Delourme

Nombre de conseillers en exercice : 32
Nombre de conseillers présents : 21
Absents : 2
Nombre de pouvoirs : 9
Votants : 30

2025-06-19- N°ACVIE 059/2025 – MODIFICATION N°8 DU PLU – APPROBATION

Monsieur le Maire expose le bordereau suivant

-Contexte et objet de la modification du PLU

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

Depuis son approbation le 27 septembre 2010, le PLU de Theix a été modifié à 6 reprises.

La nouvelle modification prescrite par arrêté du maire en date du 10 janvier 2024 se situe dans la continuité des études menées par la commune pour requalifier son centre-ville et plus particulièrement le secteur rue des Sports.

En effet, il s'agit de renforcer l'ambition architecturale et paysagère du secteur, de favoriser et faciliter les déambulations et cheminements piétons et cycles entre le centre ancien et les équipements publics. Ce futur espace devra accueillir des équipements et services et respecter une densité minimale de logements,

Dès lors, pour mener à bien ce projet, le plan local d'urbanisme en vigueur doit être à nouveau modifié pour tenir compte de ces études et répondre au mieux aux nouvelles orientations du projet sur le secteur de la rue des Sports.

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 056-200055952-20250619-2025_059_DEL-DE

Ainsi la modification n°8 poursuit les objectifs 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

-La concertation

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

-Les avis des personnes publiques associées

Le projet de modification du PLU a été notifié le 25 janvier 2024, aux personnes publiques associées. Quatre d'entre elles ont formulé un avis :

- Monsieur le Préfet du Morbihan, avis du 7 mars 2024 - avis favorable avec observation
- Monsieur le Président de Vannes Agglomération, avis du 27 mars 2024 - avis favorable avec observations
- Monsieur le Président du Conseil régional, du 19 juin 2024, n'émet pas d'observation sur le projet de modification mais rappelle la mobilisation nécessaire des communes dans la trajectoire du zéro artificialisation nette prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan du 4 mars 2024 - avis favorable avec observations
-

Le projet de modification n°8 du plan local d'urbanisme de Theix a été soumis le 25 janvier 2024, à l'avis conforme de l'autorité environnementale portant sur la nécessité ou non d'accompagner le dossier de modification d'une procédure d'évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

La MRAe de Bretagne a rendu un avis conforme sur ce dossier le 25 mars 2024. La commune a souhaité contester cet avis pour apporter des éléments complémentaires le 22 mai 2024.

Au regard des précisions apportées, la MRAe par une décision du 11 juillet 2024 a rapporté son avis conforme et considéré que la modification n°8 du plan local d'urbanisme de Theix (56) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l' annexe de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Les observations des personnes publiques associées, ainsi que les suites qu'il est proposé d'accorder à ces observations, sont récapitulées dans le tableau de synthèse joint en annexe.

-L'enquête publique

L'enquête publique qui s'est déroulée du 15 avril 2025 au 16 mai 2025 conformément à l'arrêté du maire du 17 mars 2025.

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 056-200055952-20250619-2025_059_DEL-DE

La commune a mis en place les modalités légales d'information de la population au regard du déroulement de l'enquête publique. Les avis d'enquête publique ont été diffusés dans les rubriques annonces légales de la presse locale. Un affichage, respectant les formes de publicité exigées dans le cadre de la procédure d'enquête publique, a par ailleurs été disposé sur le territoire de la commune.

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

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

Madame Claudine LAINE-DELURIER, commissaire enquêtrice, désignée par le Tribunal administratif de Rennes, a tenu 3 permanences en mairie. Dans le cadre de cette enquête :

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

A la suite de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a rédigé un procès-verbal de synthèse qu'elle a remis au maire le 26 mai 2025. Les réponses ont été apportées par la commune le 4 juin 2025.

Le rapport, les conclusions et l'avis émis par la commissaire enquêtrice ont été remis à la commune le 9 juin 2025

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

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

Evolutions apportées au projet tenant compte des résultats de l'enquête publique et des observations des personnes publiques associées

Pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des observations des personnes publiques associées, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au projet de PLU présenté en enquête publique :

OBSERVATIONS EXTRAITES DE L'AVIS DES PPA ET MRAE	PRISE EN COMPTE PAR LA COMMUNE ET MODIFICATIONS APPORTEES
GMVA - Préciser le type prévu de liaisons douces - Prévoir des pistes cyclables sur la rue des sports - Prévoir dans l'OAP des stationnements vélos - Aucun pompage ne doit avoir lieu vers le réseau pluvial	- Ajout dans l'OAP d'un tracé pour l'aménagement d'une voie verte - Ajout dans le texte de l'OAP de la nécessité de prévoir des stationnements vélos - Précision dans l'OAP de l'obligation de respect du règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA faisant notamment référence à l'interdiction de pompage vers le réseau pluvial
CCI Localiser dans le document graphique les secteurs préférentiels pour les commerces en front de rue.	- La question du commerce fait l'objet d'une concertation et d'un travail avec les

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 056-200055952-20250619-2025_059_DEL-DE

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 ..	commerçants déjà en place sur le secteur de l'OAP - La commune maintient 1 place pour 30 m² de surface commerciale avec un minimum de 4 places par commerce -
L'ETAT La liste des zones humides de la commune doit être mise à jour	- Les données ont été transmises au SAGE du Golfe du Morbihan Ria d'Étel et le zonage modifié au règlement graphique
LA REGION Le projet doit être compatible avec les objectifs du SCoT en termes d'artificialisation des sols et de consommation des sols	La modification du PLU porte sur un secteur en renouvellement urbain n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers
MRAE - prévoir une zone tampon entre la zone humide et l'ensemble des zones constructibles afin de préserver son alimentation et sa fonctionnalité : - réduire les surfaces dédiées à la circulation et au stationnement des véhicules afin de limiter l'imperméabilisation des sols - quantifier l'augmentation du trafic induite par le projet et développer les mesures destinées à réduire les déplacements motorisés en voiture individuelle (vélo, transports en commun, covoiturage/ auto partage)	- L'OAP vient préciser qu'une zone tampon de 5 mètres autour de la zone humide doit être prévue - La surface dédiée à la voirie est réduite au sein de l'OAP - Les stationnements vélos sont intégrés au sein de l'OAP - Le nombre de stationnements exigé pour les logements est également réduit : o Pour les logements de moins ou égal à 45 m² : 1 place/logement ; o Pour les logements compris entre 45 et 65m² : 1,5 place/ logement ; o Pour les logements de plus de 65m² : 2 places / logement ; o Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L.151-34 du code de l'urbanisme). o places visiteurs : 10% du nombre de logements réalisés par opération ; o 1 place pour 30 m² de surface commerciale - Végétalisation des parkings, gestion à la source des eaux pluviales, seuil maximal de 70% de surfaces constructible et de surfaces imperméabilisées, - Le secteur d'OAP prévoit de s'inscrire dans le Réseau de liaisons douces de la commune et en cohérence avec le plan cyclable de GMVA

Prise en compte des recommandations de la commissaire enquêtrice

RECOMMANDATIONS	PRISE EN COMPTE PAR LA COMMUNE ET MODIFICATION DU DOCUMENT
la description de l'OAP pourrait être plus explicite concernant l'intégration dans le réseau routier et le réseau de liaisons douces de la commune, pour s'assurer de la complétude du projet concernant les orientations de mobilité douce et les enjeux de développement d'alternatives concrètes à la voiture.	- Insertion d'une voie verte sur la rue des Sport au sein de l'OAP avec le profil de voie retenu - Précision dans la notice sur l'intégration du secteur de projet dans le réseau cyclable et piton de la vie ville et l'interconnexion avec le réseau cyclable de GMVA
L'urbanisation va se déployer dans le périmètre de protection de la chapelle Notre Dame La Blanche la notice de présentation doit traiter ce sujet, présenter les échanges réalisés avec les Architectes des Bâtiments de France les mesures conservatoires prises en compte.	- L'OAP est ainsi complétée : Le secteur étant situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, le projet sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France. A ce titre, il sera demandé que les nouvelles constructions ne dépassent pas en hauteur la chapelle Notre-

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 056-200055952-20250619-2025_059_DEL-DE

	Dame-La-Blanche. La définition de cette hauteur maximale se base sur deux points : - L'égout de la toiture ; - Le faitage, point sur lesquels les futures constructions devront s'aligner
au lieu d'indiquer 'Les espaces de stationnement seront aménagés si possible avec des matériaux perméables' il serait préférable de noter 'Les espaces de stationnement seront aménagés avec des matériaux perméables sauf impossibilité à justifier'	L'OAP est modifiée ainsi : 'Les espaces de stationnement seront aménagés avec des matériaux perméables sauf impossibilité à justifier'
il serait intéressant de rajouter une préconisation concernant une valeur minimale de surface à végétaliser . Il n'y a pas d'indications sur l'emplacement des arbres à hautes tiges, de nouvelles haies imposées, d'espace verts à créer, ... Le manque de préconisations laisse une grande liberté à l'aménageur.	Une protection est mise en place au règlement graphique pour La haie située à la limite de la rue du Poulprio L'article 13 de la zone 1AUC réglemente le taux d'imperméabilisation, le nombre d'arbres de hautes tiges....

Vu le code général des collectivités territoriales
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44
Vu l'arrêté n° 2025/42 du 17 mars 2025 soumettant à l'enquête publique le projet de modification n°8 de Theix
Vu les avis des personnes publiques associées
Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur
Vu le dossier de PLU modifié

Considérant que les modifications apportées au dossier à l'issue de l'enquête publique relèvent soit de complément d'information, de précisions ou de l'erreur matérielle. Que cette modification du PLU ne remet pas en question les éléments fondamentaux ayant fait l'objet de la concertation avec le public

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

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal

DECIDE d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme.
La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité prévues à l'article L.153-25 du code de l'urbanisme.

Affiché le : 24/05/2025

A Theix-Noyalo, le 19 juin 2025

Le Maire,

MAIRIE DE THEIX-NOYALO * (Morbihan) * 56450

Christian SEBILLE