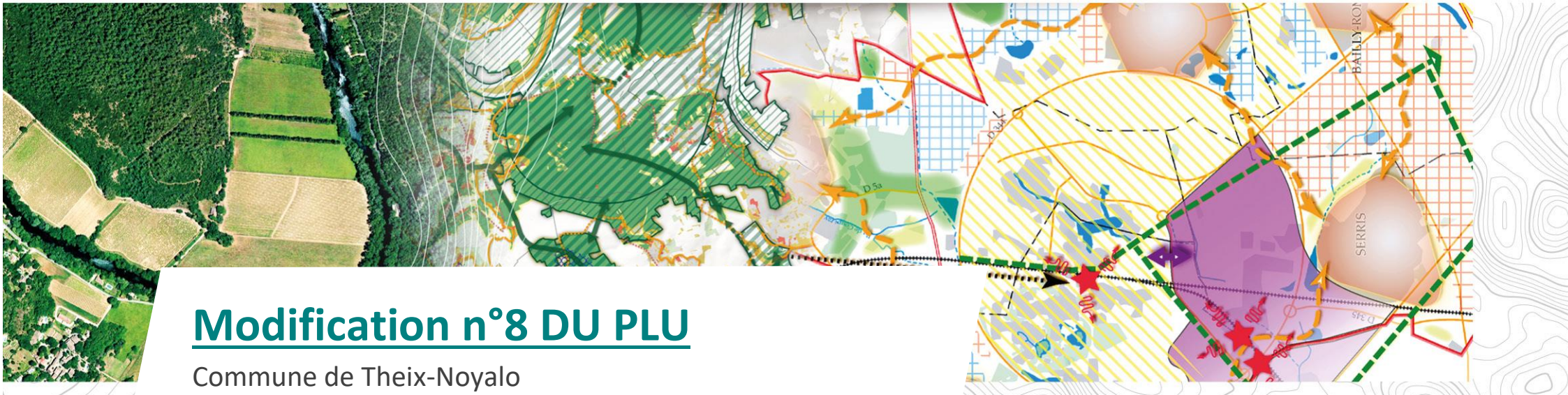
Theix-Noyalo
Teiz-Noaloù

CITADIA
une société du groupe SCET CONNECTONS NOS TALENTS

Notice de présentation



Modification n°8 DU PLU

Commune de Theix-Noyalo

Elaboration du P.L.U. : approuvée le 27/09/2010
Modification n°1 : approuvée le 14/12/2015
Modification n°2 simplifiée : approuvée le 17/10/2016
Modification n°3 : approuvée le 17/09/2018
Modification n°4 : approuvée le 27/01/2020
Modification n°6 : approuvée le 21/09/2023
Modification n°7 : approuvée le 28/03/2024
Modification n°8 : approuvée le 19/06/2025

SOMMAIRE

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE 2

PREAMBULE 2
LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION 5
CHOIX DE LA PROCEDURE 7
LE CALENDRIER ET LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 8
LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION 10

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 11

LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION 11
Justification du respect des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme 11
Les enjeux et objectifs d'accueil de la population par la commune au regard du PLH de GMVA 12
Les intentions du projet 14
RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA PRESENTE PROCEDURE DE MODIFICATION N°8 21
MODIFICATION DE L'OAP DE LA RUE DES SPORTS 21
Contenu de l'OAP 21
Justification des évolutions apportées à l'OAP 23
Présentation des évolutions apportées à l'OAP 24
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 31
Exposé et justifications de l'ensemble des modifications du règlement graphique 31
MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL 34
Changement de dénomination pour les secteurs de projets concernés : de UB et 1AUa à 1AUc. 34
Exposé des modifications effectuées au sein du règlement écrit et de son annexe n°7 34
LE RESPECT DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES DE LA LOI LITTORAL 45

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui régit l'occupation des sols. Il détermine les règles de constructions applicables sur l'ensemble du territoire communal en identifiant les éléments de paysages, espaces verts, patrimoine, les diverses servitudes, …

Il s'agit également d'un document de synthèse des choix d'aménagement et de développement de la commune :

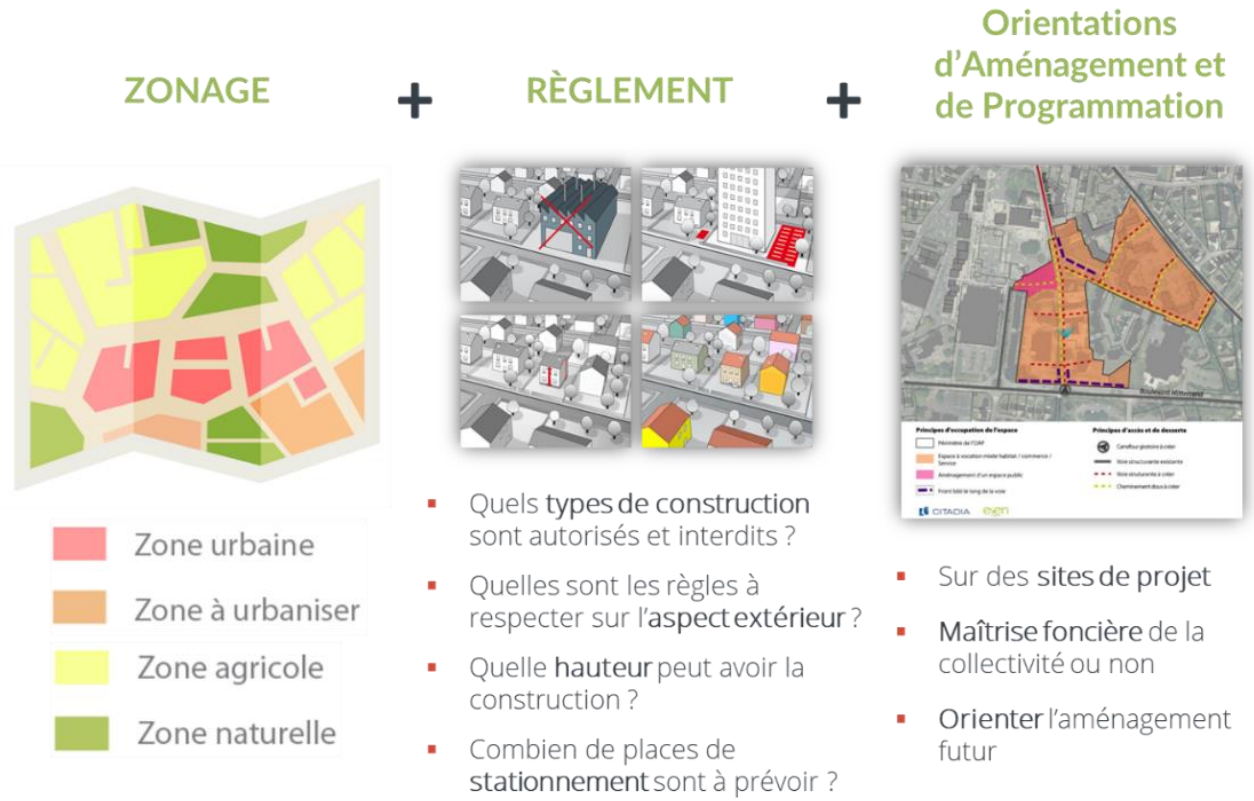
- un outil de mise en cohérence des politiques locales : urbanisme, habitat, mobilité, environnement, ... ;
- un outil de planification et de prospective qui prévoit et organise le développement de la commune ;
- un outil de protection et de mise en valeur du territoire qui prend en compte les enjeux liés à l'environnement agricole, naturel et urbain et assure leur valorisation et/ou leur protection réglementaire ;
- un outil de règlementation de l'usage et de l'occupation des sols (instruction des autorisations d'urbanisme) : il concerne toutes les parcelles, qu'elles soient privées ou publiques.

Le PLU est constitué de différentes pièces dont certaines ont un caractère règlementaire et opposable aux tiers lors des demandes d'autorisation d'urbanisme : toutes les constructions, installations ou aménagement doivent être conformes aux dispositions instituées par le règlement, ou compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes d'aménagement de quartiers ou secteurs d'extension urbaine, et les orientations en matière d'environnement.

Le règlement (écrit et graphique) détaille les dispositions d'urbanisme et les possibilités de construction sur le territoire, préalablement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Ces trois pièces doivent être lues de manière simultanée pour appréhender avec précisions l'ensemble des droits à construire applicables à une parcelle.



Le rapport de présentation dresse un état des lieux de la situation existante et des perspectives d'évolution. Il explique et justifie les choix réalisés dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire pour les 10 à 12 années à venir.

Les annexes regroupent des informations relatives à l'occupations des sols (servitudes d'utilité publique, zonage d'assainissement, pollution des sols...).

Le rapport de présentation et le PADD ne sont pas directement opposables pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Ils permettent de détailler les choix ayant conduit à l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme et synthétiser les informations permettant de comprendre l'application du présent document.

Le PLU n'est pas un document figé dans le temps, mais un processus continu qui doit accompagner l'évolution du territoire en tenant compte des mouvements démographiques, économiques ou environnementaux.

Ces évolutions, prises en compte au travers de procédures de modification (simplifiée ou de droit commun), permettent d'ajuster et d'adapter le document d'urbanisme dans le respect de ses orientations fondamentales définies, notamment, par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les procédures de modification sont habituellement destinées, selon les besoins identifiés à :

- accompagner le développement du territoire par l'ouverture à l'urbanisation de zones destinées à l'accueil de nouveaux habitants, de locaux d'activités (commerces, services, industrie...) ou d'équipements ;
- traduire les nouveaux projets dans un processus itératif avec les procédures opérationnelles associées, au travers notamment de règlement ou d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques ;
- intégrer les évolutions des politiques publiques ;
- ajuster les règles du document suite à des retours d'expérience sur sa mise en œuvre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...).

Depuis son approbation le 27 septembre 2010, le PLU de Theix a été modifié à plusieurs reprises. La nouvelle modification prescrite par arrêté en date du 17/01/2024 s'inscrit dans la continuité des modifications apportées jusqu'à présent. Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il s'agit pour la commune de mettre en cohérence son PLU au regard des projets d'aménagement qu'elle souhaite mettre en œuvre sur le secteur de la rue des Sports, au cœur de Theix. Pour rappel, par une délibération du 27 janvier 2021, le Conseil Municipal de la Commune de THEIX-NOYALO a décidé d'instaurer un périmètre d'étude pour la requalification de son centre-ville.

En effet, le centre-ville de la commune est confronté à plusieurs enjeux :

- Une fragilité des commerces situés aux abords de l'église, place du marché et place de la liberté ;
- L'existence d'une galerie commerciale à requalifier et d'un ancien supermarché vacant (ancien ED) en entrée du centre-ville, rue des sports ;
- L'existence de fonciers stratégiques à densifier au sud de la rue des sports (secteur classé en zone 1AUa au PLU).

L'objectif affirmé par la municipalité est ainsi, à terme, de doter la commune d'un cœur de ville digne d'une collectivité qui atteindra les 10.000 habitants dans les années à venir, en travaillant au réaménagement complet de l'espace situé entre la place de l'église/place de la chapelle et la rue des sports.

Dans ce cadre, et pour renforcer les fonctions centrales de la ville et du commerce de proximité, la commune a engagé un grand projet de requalification, d'embellissement et de modernisation de ses espaces publics.

En effet, la commune souhaite développer un véritable centre-ville en insufflant une dynamique résidentielle en matière d'habitat.

Elle souhaite dynamiser et développer le commerce de proximité en hyper centre mais également renforcer l'attractivité des lieux en favorisant les modes de déplacements doux et en offrant des espaces de promenade, de jeux et de détente pour tous,

Les principaux objectifs de ce projet sont de :

- Renforcer les aménités du centre-ville par une action en faveur de la mixité fonctionnelle, (implantation de nouveaux commerces, services, etc.) et la revalorisation des espaces publics, au service de tous ;
- Favoriser l'accessibilité au centre-ville tout en promouvant les circulations douces ;
- Offrir de nouveaux logements afin d'assurer un parcours résidentiel, en particulier aux Theix-Noyalais ;
- Développer un urbanisme ambitieux, cohérent, acceptable et bien inséré dans son environnement ;

A travers ces objectifs, il s'agit de redonner une image attractive et une cohérence d'ensemble au centre-ville de Theixnoyalais

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION

La modification n°8 a pour objectif de permettre la réalisation de deux projets d'envergure, de renouvellement urbain, par la création de programmes mixtes de logements et de cellules commerciales dans le cœur de ville de Theix-Noyalo, tenant compte de toutes les contraintes environnementales présentes sur le site.

Aussi, les projets devant pouvoir être réalisés sans porter atteintes aux secteurs présentant une sensibilité écologique avérée notamment les zones humides, un un diagnostic a été réalisé en ce sens.

Le plan local d'urbanisme en vigueur doit être à nouveau amendé pour tenir compte des projets et études environnementales et répondre au mieux aux nouvelles orientations des projets sur le secteur de la rue des sports.

Ainsi la modification n°8 poursuivra 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.

CHOIX DE LA PROCEDURE

Le projet de modification du PLU reste en cohérence avec les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne vient pas en changer les orientations. Cette modification s'inscrit dans :

L'AXE N°1- PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE, qui développe les orientations suivantes :

- prévoir de limiter les extensions urbaines, favoriser une densification raisonnée et assurant un renouvellement de la ville sur elle-même. Dans ce cadre, le PADD permet les projets en densification et en renouvellement urbain qui concernent la rue des Sports.
- prévoir des logements de qualité pour tous, à savoir, 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.

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

- permettre un renforcement du commerce et des services sur l'ensemble des secteurs urbains ou à urbaniser de son agglomération

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

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 ainsi, 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 et des trames bocagères majeures à préserver.

Ainsi, la modification du PLU engagée ne vient pas remettre en cause les orientations du PADD puisqu'elle prévoit conformément aux orientations définies dans ce document, le renouvellement urbain du centre-ville et sa densification. Le projet envisagé programme la réalisation de logements individuels et collectifs en accession libre et en locatif social. Cette modification vient aussi largement conforter et préserver les espaces naturels en répertoriant la zone humide et en lui apportant un zonage adapté au règlement graphique du PLU.

La procédure en cours ne vient ni réduire un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Le secteur concerné par la présente modification du PLU est déjà classé en 1AU au plan local d'urbanisme en vigueur. Cette modification vient au contraire réduire la zone 1AU et augmenter la surface des zones naturelles. La procédure n'a pas pour effet non plus de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance ou de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ni d'induire de graves risques de nuisance. A ce titre, il convient de se référer à l'étude cas par cas jointe au dossier et qui a pour but d'évaluer ces incidences, la notice de présentation en synthétise les principales conclusions en dernière partie.

Cette modification du PLU ne vient pas par ailleurs ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser dont l'ouverture est conditionnée à un renforcement ou à la desserte par les réseaux (article R.151-20 du code de l'urbanisme). Dès lors cette adaptation du PLU s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification dite « de droit commun » du document d'urbanisme et non de la révision.

LE CALENDRIER ET LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Sont détaillés ci-dessous le planning et le déroulé de la modification n°8 du PLU de Theix. **Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure.**

1 - Le lancement de la procédure

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et les objectifs poursuivis par arrêté.

2 - La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique *1*

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme et R.333-14 du code de l'environnement, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- L'Etat.
- L'établissement Public de Coopération Intercommunal chargé de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
- L'organisme chargé de l'élaboration et du suivi du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- L'organisme de gestion du PNR Golfe du Morbihan.
- La section régionale de la conchyliculture.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

[1] Au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme la procédure de modification ne nécessite pas la mise en œuvre d'une concertation préalable avec la population, celle-ci reste facultative.

De même, en application des articles L.104-6 et R.104-23 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est consultée sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme. Celle-ci formule un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document dans les trois mois suivant la date de sa saisine (article R.104-25)[2].

3 - L'enquête publique

Le Maire prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique et publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). De même, un affichage réglementaire doit être effectué.

L'enquête est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête, est approuvé par délibération du Conseil Municipal. Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, celle-ci devra justifier l'ouverture à l'urbanisation de la (ou des) zone(s) concernée(s). La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu du plan local d'urbanisme adopté le 27 septembre 2010. Il constitue le rapport de présentation de la 8ème modification du PLU de Theix. Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme qui dispose « qu'en cas de modification, [...] le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».

[2] Au titre de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n°6 du PLU de Theix n'est pas soumise d'office à évaluation environnementale et fait l'objet d'un dossier d'auto-évaluation de la procédure (dit examen au cas par cas « ad hoc ») et d'une saisine de l'autorité environnementale pour avis conforme sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Le dossier d'auto-évaluation est joint au dossier de la modification n°6 du PLU.

LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- La présente notice complémentaire au Rapport de Présentation du PLU en vigueur qui expose les motifs des changements apportés par la modification ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 modifiée traduisant les nouveaux principes d'aménagement ;
- Le règlement écrit modifié, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser l'opération et ses composantes et rendre possible sa réalisation ;
- Le plan de zonage modifié, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les modifications des limites de zone et des prescriptions graphiques.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La présente partie du document expose la nature des évolutions apportées aux pièces du PLU en vigueur de Theix dans le cadre de la présente modification et leurs justifications. Il décrit, dans un premier temps, les grandes lignes du projet développé sur le secteur de la rue des Sports qui motivent le recours à la présente procédure de modification. Puis, dans un second temps, il expose les évolutions touchant les différentes pièces du dossier de PLU pour permettre la réalisation effective du projet.

LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Justification du respect des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

Comme évoqué dans la première partie ci-avant le projet de modification n°8 du PLU de Theix s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (cet article expose les objectifs que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre) pour les raisons suivantes :

- Il s'inscrit dans un contexte global de requalification du centre-ville de Theix (un plan guide initié en 2022 et adopté en 2023).
- Il participe à apporter une réponse aux besoins en logements identifiés sur la commune avec une offre variée de logements individuel, intermédiaire et collectif en accession libre et locatif social en densification urbaine et en proximité immédiate d'équipements et services publics et d'aménités commerciales.
- Il permet une meilleure rationalisation du foncier dans un contexte législatif tendant vers le « zéro artificialisation nette » à horizon en 2050 en réduisant les surfaces à urbaniser (AU) et en optimisant la densité des opérations projetées.
- Il protège les espaces naturels identifiés dans le cadre des études préalables à la réalisation des opérations tel que la préservation de la zone humide au sud de la rue des Sports et le projet de modification induit concrètement une augmentation des zones naturelles.
- Il répond aux besoins de mobilité du quotidien en prévoyant des espaces de stationnement et des voiries adaptées à, ainsi que des cheminements piétons connectés aux réseaux existants et aux équipements de la commune. Par ailleurs, du fait de leur positionnement à l'échelle de l'agglomération de Theix, les projets participent à répondre aux enjeux de développement d'alternative concrète à la voiture (proximité du centre-ville, des équipements sportifs et scolaire, …).
- L'aménagement du secteur de la rue des Sports et les orientations définies en matière d'aspect paysager et les travaux envisagés participeront à l'amélioration du cadre de vie urbain de la commune.

L'ensemble de l'exposé qui suit vient illustrer la mise en œuvre concrète de ces affirmations au sein des différentes pièces du PLU (règlement écrit, plan de zonage et orientations d'aménagement et de programmation.

Les enjeux et objectifs d'accueil de la population par la commune au regard du PLH de GMVA

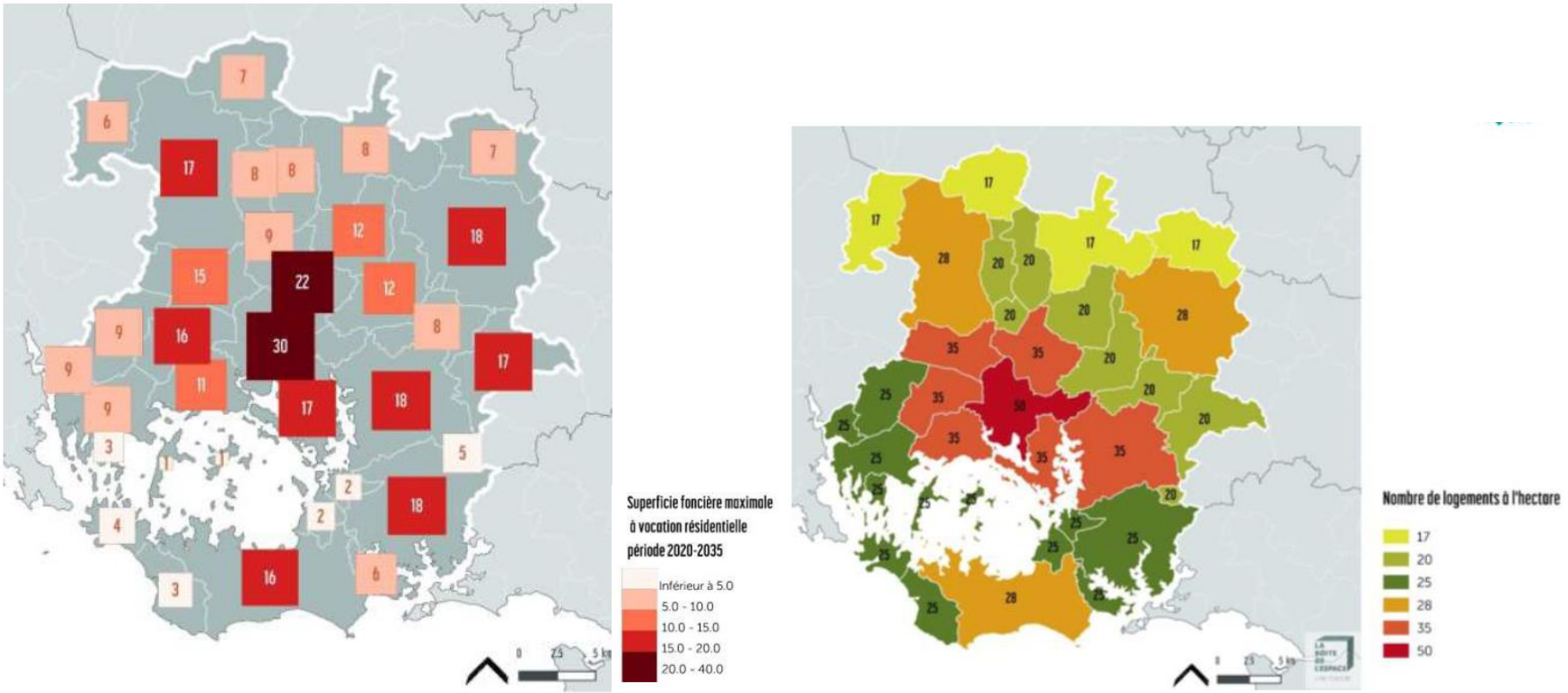
Concernant la capacité d'accueil de la commune, celle-ci s'inscrit bien dans les dispositions fixées dans le PLH puisque la programmation des 250 logements que représente le secteur de la Rue des Sports s'inscrit dans l'enveloppe globale des 420 logements à réaliser sur la commune de Theix-Noyalo sur la durée d'application du PLH.

Répartition des objectifs de production de logements neufs par commune

	Construction neuve/an 2014/2017	Prod annuelle PLH 2019/2024	Prod logements Total durée PLH
Arradon	46	50	300
Arzon	98	42	252
Baden	39	35	210
Bono	17	25	150
Brandivy	3	10	60
Colpo	5	10	60
Elven	51	80	480
and-Champ	23	75	450
Île-aux-Moines	9	5	30
Île-d'Arz	6	2	12
La Trinité-Surzur	11	10	60
Larmor-Baden	7	20	120
Le Hézo	8	5	30
Le Tour-du-Parc	11	24	144
Locmaria-Grand-Champ	10	17	102
Locqueltas	19	17	102
Meucon	11	22	132
Monterblanc	10	25	150
Plaudren	8	15	90
Plescop	41	70	420
Ploeren	35	50	300
Plougoumelen	23	27	162
Saint-Armel	5	10	60
Saint-Avé	131	110	660
Saint-Gildas-de-Rhuys	30	30	180
Saint-Nolff	23	22	132
Sarzeau	203	145	870
Séné	66	90	540
Sulniac	40	40	240
Surzur	51	55	330
Theix-Noyalo	71	70	420
Trédion	4	15	90
Treffléan	25	17	102
Vannes	504	460	2760
GMVA	1644	1700	10 200

Extraits du DOO du SCoT et du tableau de répartition de logements du PLH

Les surfaces consommées par l'opération sont également en compatibilité avec les dispositions du document supérieur. La superficie du projet est d'environ 3,2 à hectares. Depuis l'approbation du SCoT en 2020, la commune de Theix Noyalo a consommé très peu d'espace agricole et naturel comme l'indiquent les chiffres du portail de l'artificialisation et les données du CEREMA (2 hectares en 2019-2020 et 1 hectare en 2020-2021), or celui-ci prévoit une enveloppe foncière de 18 hectares à horizon 2035, l'opération de la rue des Sports représentant 17% de cette enveloppe, de surcroit en renouvellement urbain et non en consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.



Extraits du DOO du SCoT

Les intentions du projet

A travers la modification de son PLU et la mise en œuvre des projets d'aménagement, la commune continue la mise en œuvre de son projet de requalification urbaine du centre-ville.

En effet, l'implantation d'une offre de logements individuels, intermédiaires et collectifs de qualité, en parallèle de la création d'une nouvelle centralité composée d'espaces publics, d'immeubles de logements, de commerces et services en rez-de-chaussée participe du projet politique exprimé dans son PADD.



Localisation et périmètre concerné par la présente modification

Les aménageurs auront ainsi l'obligation de :

- Créer une nouvelle centralité sur les opérations situées de part et d'autre de la rue des Sports avec la densification du secteur par la réalisation d'opération de logements et la relocalisation des surfaces commerciales en pieds d'immeuble.
- Réaliser des espaces publics aménagés de manière soignée. Le végétal sera au cœur des palettes d'ambiances proposées sur les sites. La diversification des espaces publics est encouragée. Les différentes trames d'espaces publics au cœur des sites devront permettre de multiplier les espaces de partage et de convivialité.
- Le projet qui sera réalisé au nord de la rue des Sports sera desservi par la rue des Sports et la rue Joseph Le Digabel. Ces accès seront complétés par des traversées piétonnes. Le projet développera des jonctions nord/sud dans le bourg, qui sont aujourd'hui inexistantes.

- Un traitement végétal et la création de noues paysagères renforceront la qualification de ces espaces. La rue des Sports sera réaménagée par la collectivité pour maîtriser la circulation automobile et favoriser les circulations douces. Ces aménagements créeront la connexion entre les futures opérations mixtes et le pôle enfance en proximité immédiate. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté.
- Le site sud sera desservi par une voie d'accès unique à double sens depuis la rue des Sports. Ces accès seront complétés par deux traversées piétonnes. Un traitement végétal et la création de noues paysagères renforceront la qualification de ces espaces. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté.
- Favoriser la continuité depuis le pôle culturel (la P@sserelle) au Nord-Ouest jusqu'au centre ancien permettant d'étendre le centre-ville actuel et de créer un véritable parcours urbain.
- La commune souhaite que la continuité des liaisons douces et de la trame verte soient assurées au sein des opérations d'aménagement et depuis ces opérations. Qu'ils soient cyclables, piétons/cyclables ou uniquement piétons, les sentiers seront accompagnés d'un aménagement paysager soigné avec une végétation champêtre et arborée. L'aménagement de ces sentes devra correspondre aux ambiances paysagères du site.
- Les espaces de stationnement et notamment les stationnements mutualisés devront être aménagés de préférence avec des matériaux perméables pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration de l'eau. Ces espaces seront également plantés et participeront au cadre vert des opérations.

Les opérations d'aménagements devront s'inscrire dans un plan global de maillage des cheminements doux à l'échelle de la centralité de Theix et présenter des liaisons douces (piétonnes/cyclables) compatibles avec le principe de déambulation de qualité, souhaité par les élus.

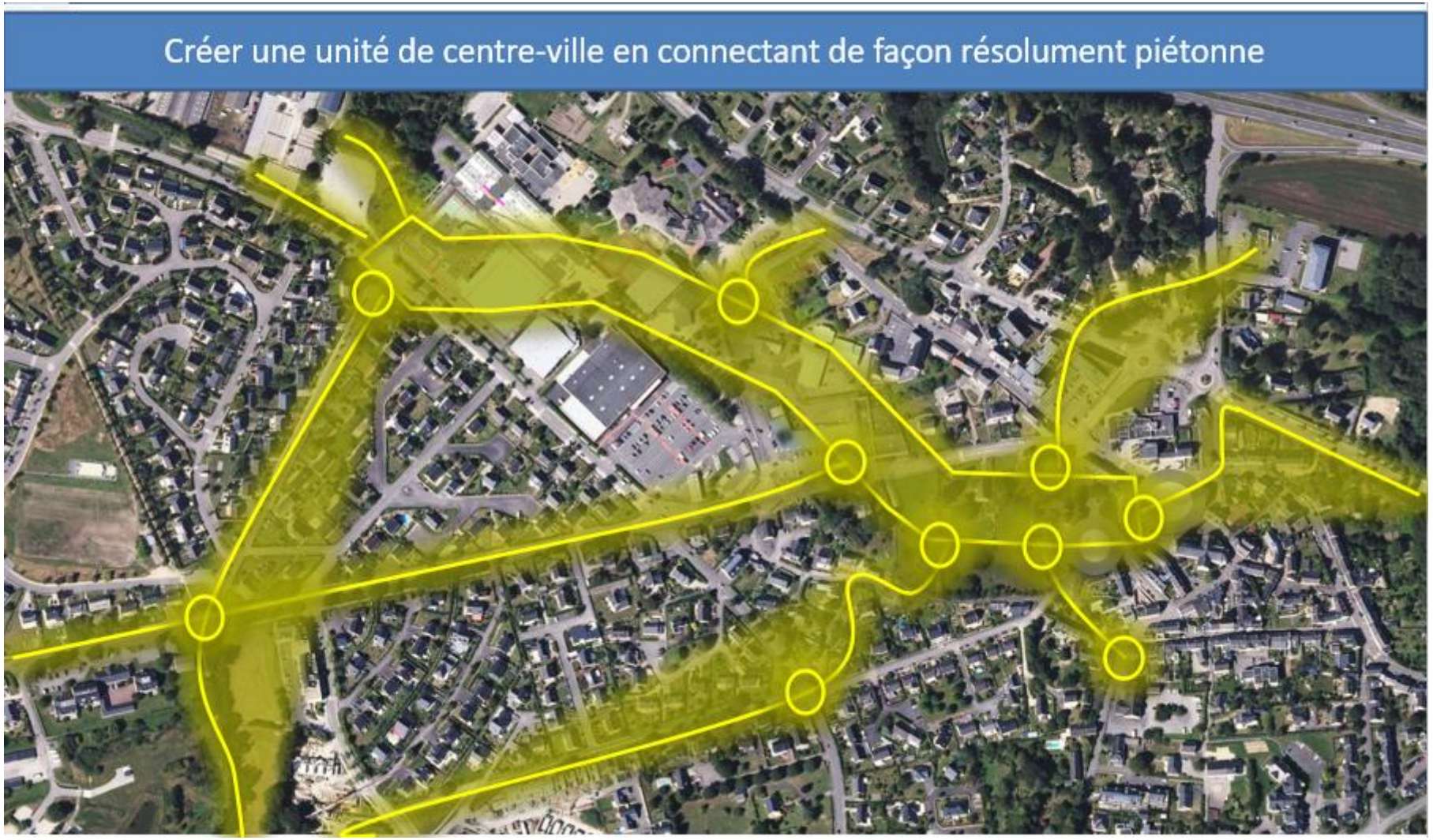
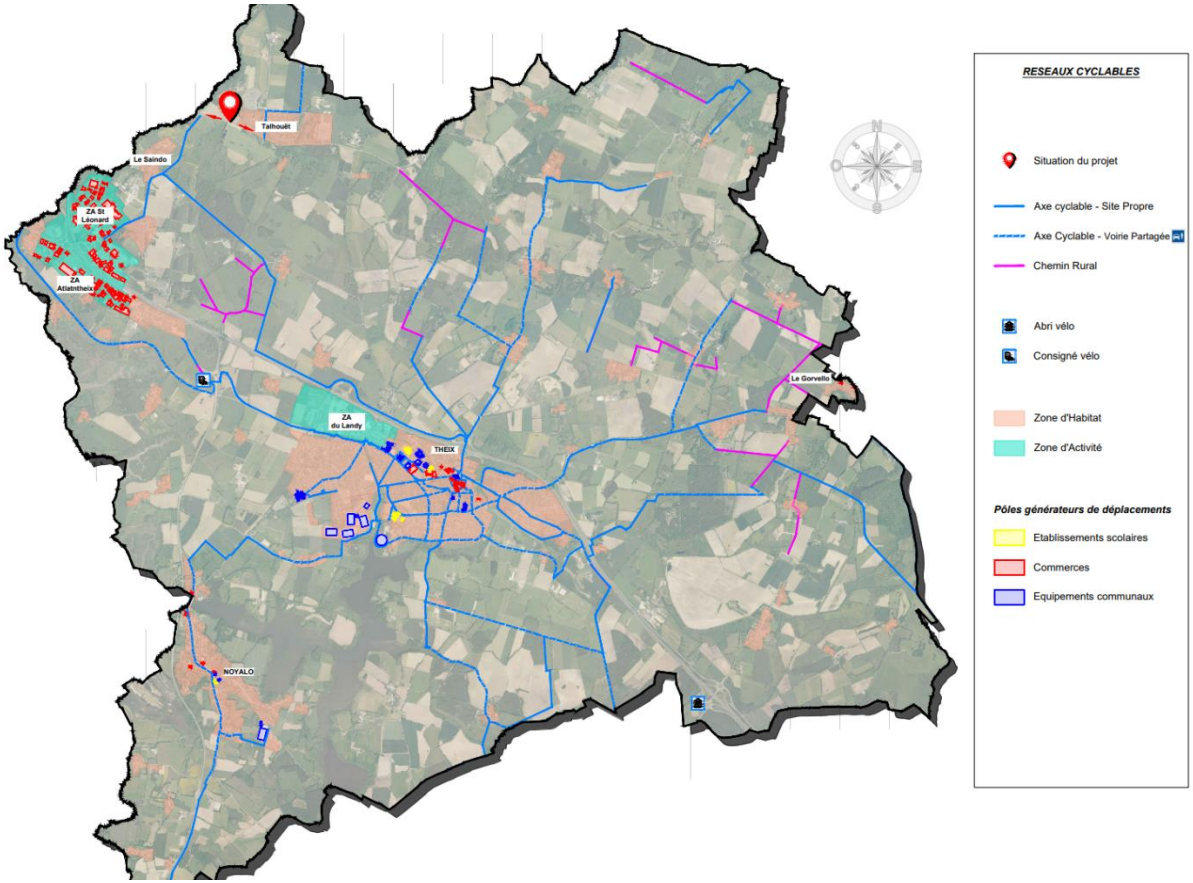
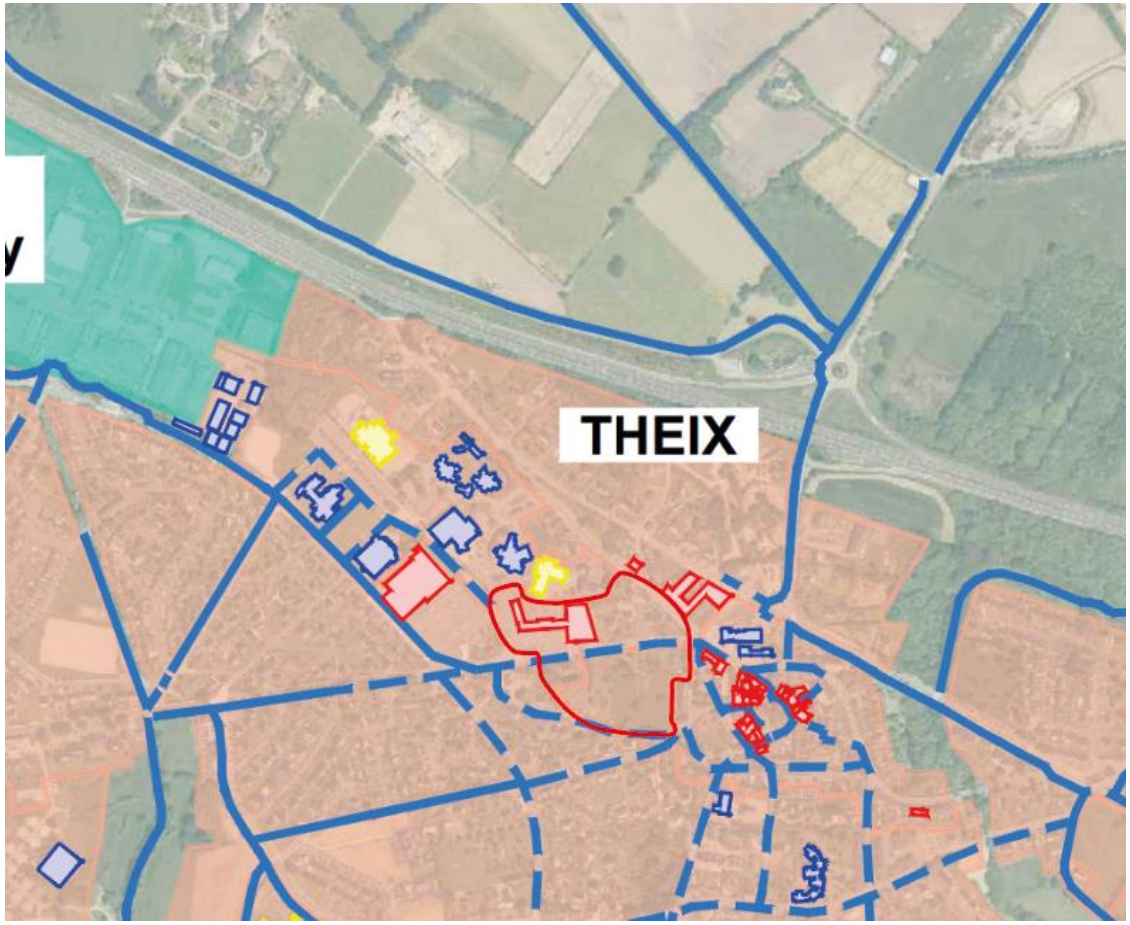


illustration des orientations souhaitées en matière de cheminement piéton pour le secteur

De plus, les voies cyclables crées permettront, à terme l'interconnexion Surzur/Vannes proposé dans le plan cyclable de GMVA, mais aussi de poursuivre la mise en œuvre du réseaux cyclables de la ville de Theix Noyalo (plan ci-dessous).



Plan du réseau cyclable à l'échelle de Theix-Noyalo



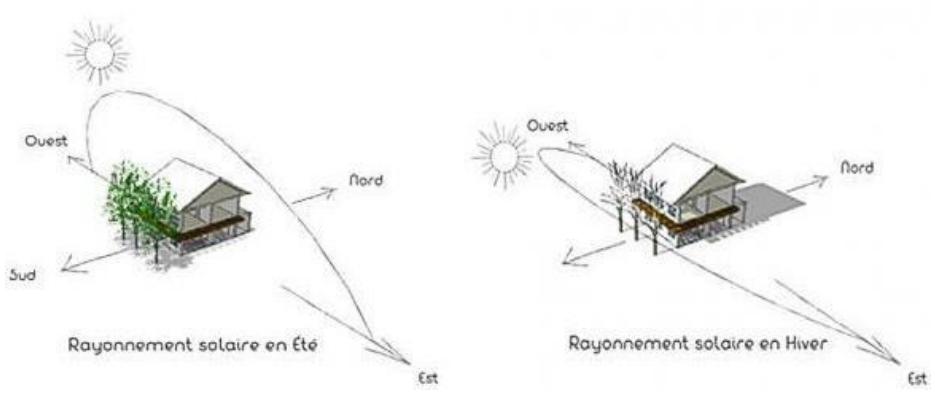
Réseau cyclable à l'échelle du projet de la rue des Sports (périmètre en rouge)

Formes urbaines et habitat :

Les parties des sites dédiées à l'habitat seront travaillées en favorisant la mixité des formes bâties. Le végétal et la gestion des espaces communs seront au cœur de l'aménagement des sites. Les différentes typologies d'habitat proposées viseront à s'intégrer au mieux au sein du secteur au regard de sa topographie, de son environnement et de l'organisation globale de l'opération d'aménagement. En cohérence avec le SCoT et le projet envisagé, l'objectif de densité moyenne sera de 60 logements/ha. La mixité des formes urbaines sera recherchée, permettant au sein de l'opération de petits collectifs, des logements individuels et des logements intermédiaires.

Au regard des objectifs de densité visés et de la pression foncière exercée sur le territoire, les bâtiments devront être pensés dans une logique d'économie de foncier et présenter des formes urbaines compactes.

L'orientation des bâtiments devra être au cœur des partis pris architecturaux. L'application des principes de bioclimatisme est largement encouragée. L'orientation Sud est à privilégier pour que la nouvelle construction puisse profiter des apports solaires, notamment durant les saisons froides. En été, des solutions peuvent être envisagées pour se protéger de la chaleur, c'est le cas notamment des débords de toiture ou de la végétation de type feuillu qui obscurcissent facilement les ouvertures en été, mais qui laisse passer les rayons du soleil en hiver.



Source : Trajet du soleil © Alexandre Gilbert

Compte tenu de l'importance des opérations projetées, la diversification architecturale est encouragée afin de recréer une ambiance de centre-ville tout en visant une harmonie entre les deux opérations. Les trames d'espace publics devront être adaptées à cet esprit.

Gestion des eaux pluviales à la source :

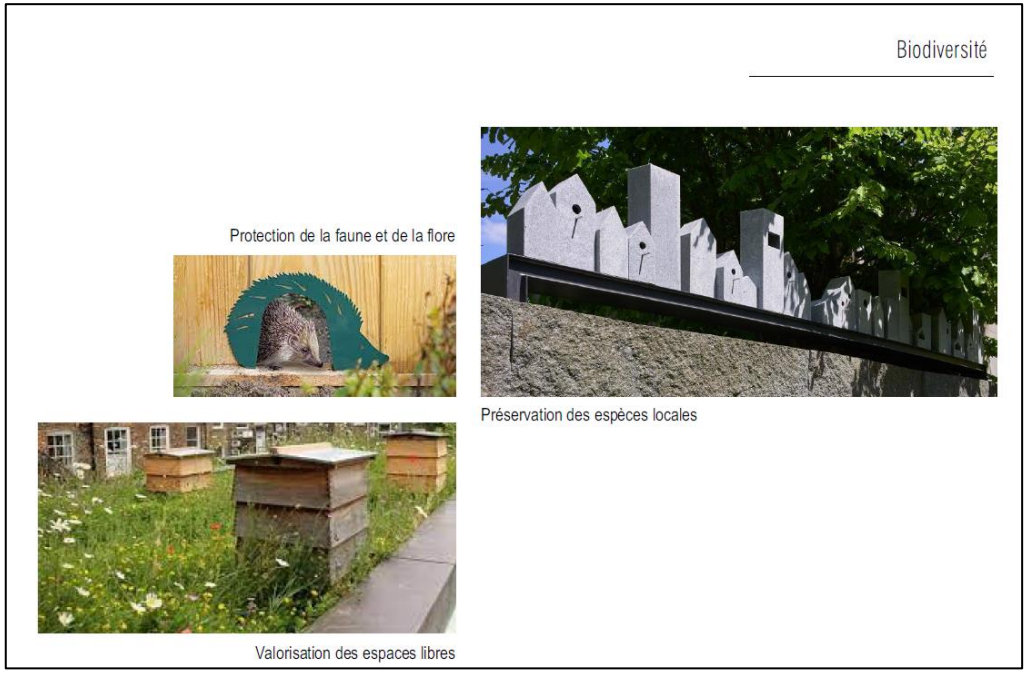
Les projets sur ce secteur devront prévoir des mesures pour limiter l'imperméabilisation, réduire les débits et flux de ruissellement, traiter les eaux pluviales à la source et si possible les valoriser sous forme paysagère.

Aussi, le projet sera compatible avec le règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA.

Insertion environnementale et paysagère :

Le potentiel environnemental des sites sera préservé grâce aux espaces non artificialisés et au réseau de végétations présents qu'il conviendra de préserver au maximum. Les projets proposeront un programme de plantations intégrant l'usage d'essences locales.

Afin de préserver les qualités environnementale et paysagère que représente le secteur sud de la rue des Sports, des aménagements devront être présentés par les porteurs de projet afin de protéger les espèces locales, la faune et la flore et afin de valoriser les espaces libres.



Extrait du projet de présentation du type d'aménagement envisagé sur la partie sud du site afin de préserver la petite faune locale.

Les lisières de chaque site seront traitées de manière à favoriser leur bonne insertion dans leur environnement immédiat. Ces lisières auront pour objectif de maintenir un paysage urbain de qualité et de réduire les éventuelles nuisances vis-à-vis des tiers. Les arbres, d'espèces endémiques, ponctueront les espaces publics, aires de jeux, surfaces de stationnement privées ou mutualisées. Les plantations seront principalement issues de la flore locale. Le long de voies, des noues de transit ou fils d'eau seront aménagés pour récupérer les eaux de ruissellement et les acheminer vers la zone humide.

RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA PRESENTE PROCEDURE DE MODIFICATION N°8

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 relative à la rue des Sports.
- Le règlement graphique : le règlement graphique du PLU en vigueur est modifié afin de tenir compte de :
    - La création d'un secteur spécifique pour les opérations qui s'inscrivent rue des Sports. Ce secteur est appelé 1AUc
    - De la modification du périmètre de l'OAP
- Le règlement écrit : le règlement écrit est ainsi complété des dispositions qui s'appliquent au secteur créé 1AUc.

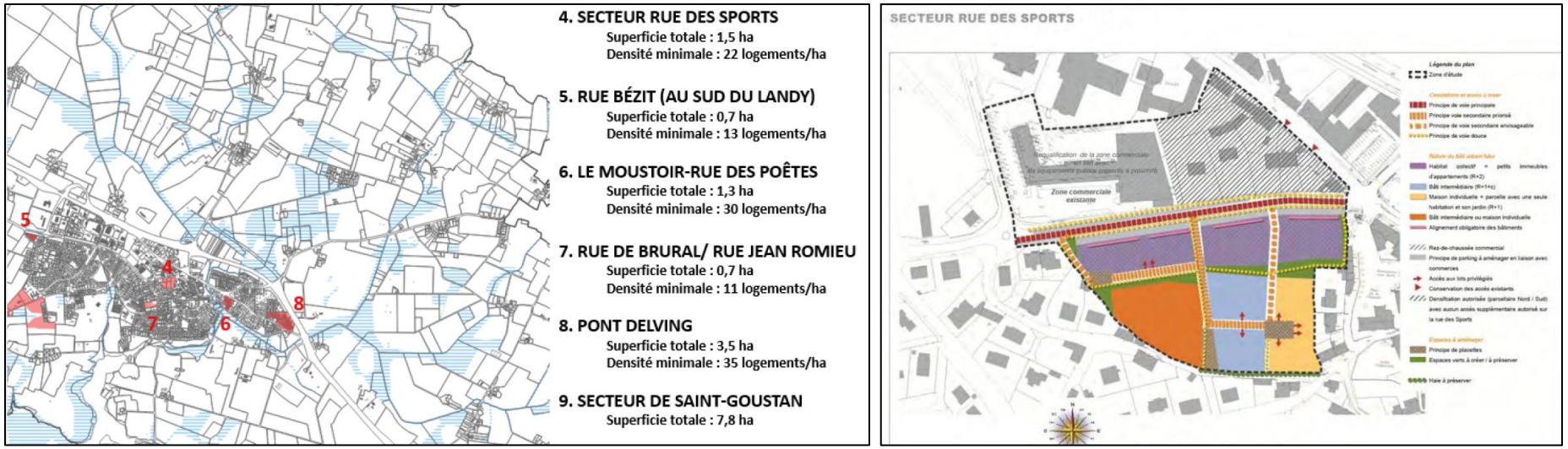
MODIFICATION DE L'OAP DE LA RUE DES SPORTS

Contenu de l'OAP

La commune souhaite se saisir de la modification du PLU pour faire évoluer le périmètre de l'OAP ainsi que le schéma d'aménagement et préciser les principes d'aménagement guidant les opérations d'aménagement à venir. **En effet, les objectifs et enjeux sont rappelés ; les principes d'occupation de l'espace, d'accès et de desserte, d'aménagement des espaces publics ainsi que les principes paysagers et environnementaux seront explicités.**

Le nombre de logement total à réaliser à l'échelle du site est précisé afin de tenir compte de l'adaptation du périmètre et de la densité minimale (60 logements à l'hectare).

L'OAP n°4 concernant le secteur de la rue des Sports telle qu'elle figure dans le PLU avant modification, prévoyait une densité minimale de 22 logements/ha sur une superficie totale de 1,5 ha. Ces éléments ne concernaient alors que la partie sud de la rue des sports. La modification du PLU vise ainsi à reconsidérer les espaces voués à accueillir de nouvelles opérations de logements, tant sur la partie sud, que sur la partie nord à travers la démolition de la zone commerciale.



Extrait de l'OAP n°4 avant modification

- Ainsi, l'objectif de production total de logements évolue, puisqu'il est désormais prévu un total de 250 logements (équitablement répartis entre la partie nord et la partie sud).
- Les principes d'aménagement de voirie et la temporalité de ces aménagements au sein du projet. Ce volet traitera des voiries liées aux flux automobiles mais également de la question des cheminements doux.
- Les dispositions d'aménagements paysagers seront également précisées à travers la refonte de l'OAP. La prise en compte du contexte préexistant et la volonté de végétalisation du site guideront l'évolution du schéma d'aménagement.
- La trame d'espaces publics à traiter au sein de ce nouveau quartier sera également abordée au sein de l'OAP.
- Les secteurs d'intensification urbaine (formes urbaines plus dense avec logements collectifs) seront identifiés au sein de l'OAP.

Il est rappelé que cette OAP s'impose aux permis d'aménager qui seront déposés dans un rapport de compatibilité au sein de la zone concernée.

Justification des évolutions apportées à l'OAP

L'OAP actuelle, avant modification du PLU, s'inscrit sur le périmètre de la zone 1AUa située au sud de la rue des Sports, mais également sur une portion de zone UB au nord de la rue des Sports*, cf. extraits de plans ci-dessous.*

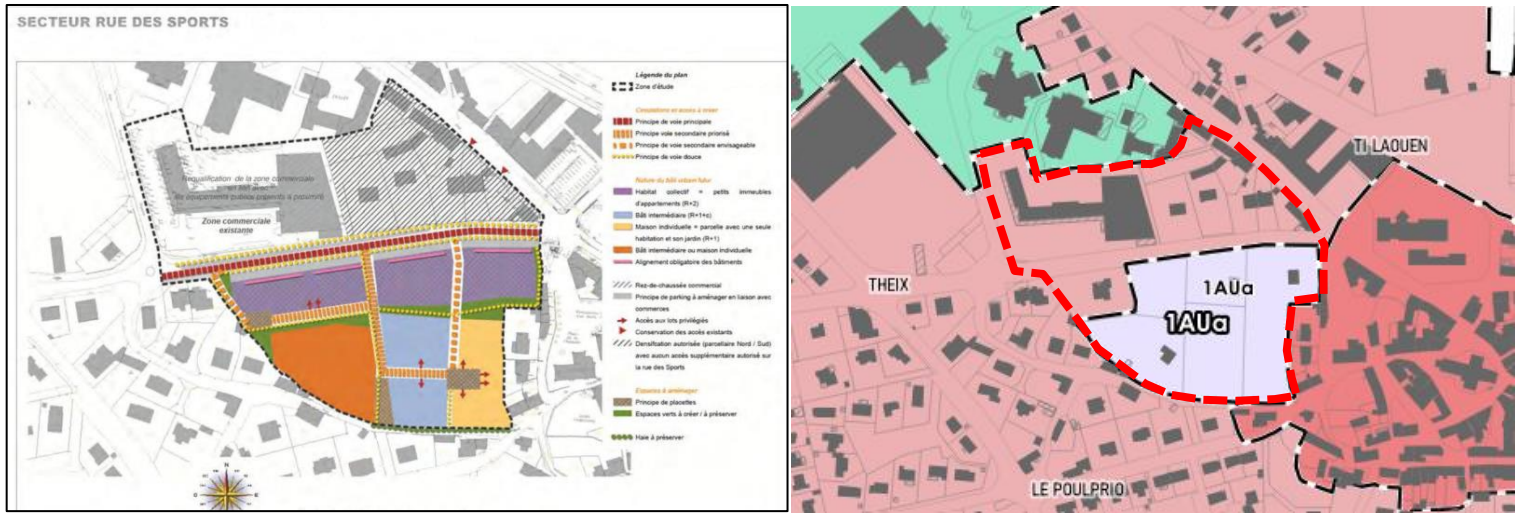


Schéma de l'OAP et du plan de zonage actuels

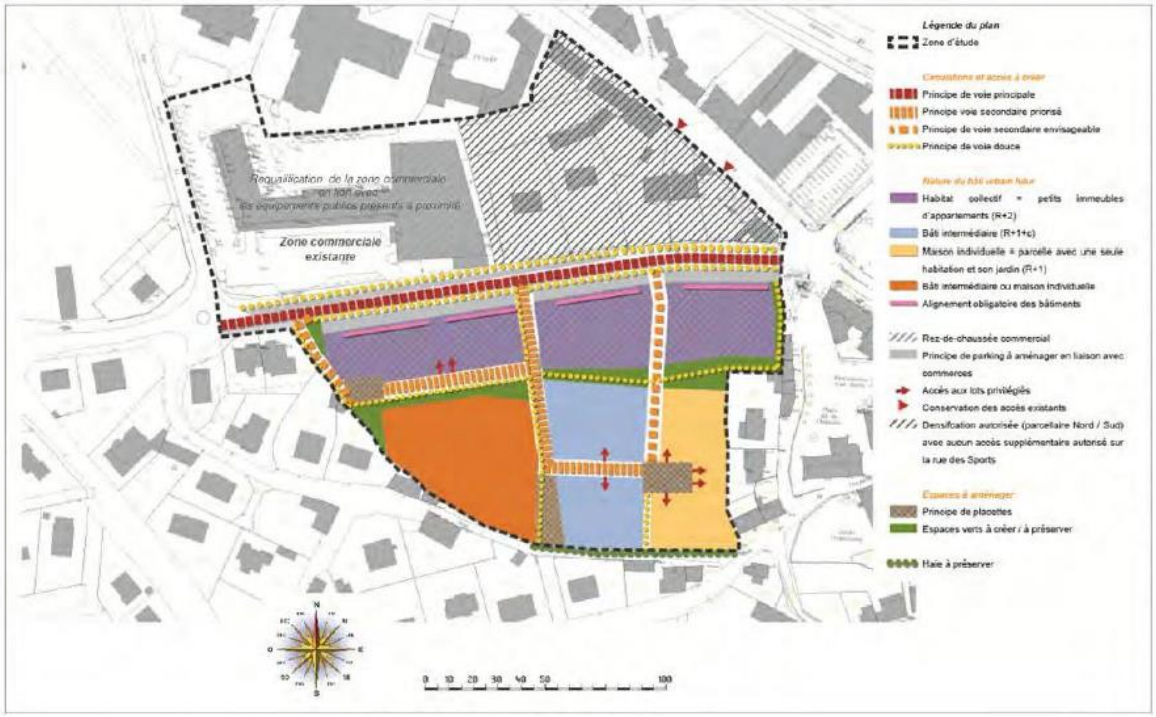
Les projets tels que pressentis à ce jour sur les deux secteurs, couvrent une superficie totale d'environ 3,2 hectares pour environ 250 logements programmés Ce volume de logements important se justifie du fait de la forte pression foncière que connaît la centralité de Theix et de son inscription en requalification du cœur de ville par un programme ambitieux mixte de logements, commerces et services.

Concernant la représentation graphique de l'OAP, les principes de desserte seront précisés : les amorces d'accès aux secteurs nord et sud de la rue des sports seront maintenues, ainsi que le principe de cheminement doux partant de la chapelle pour rejoindre le pôle culturel. Les principes de voirie internes seront modifiés afin de faciliter la mise en œuvre de différents scénarii de circulation.

Présentation des évolutions apportées à l'OAP

SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

SECTEUR RUE DES SPORTS



Orientations d'aménagement :

> Des voies d'accès desservent les différents logements et communiquent avec les rues au nord et au sud du secteur ;

> Le bâti s'organise le long des cheminements (rues, accès voiture, cheminement piéton) ;

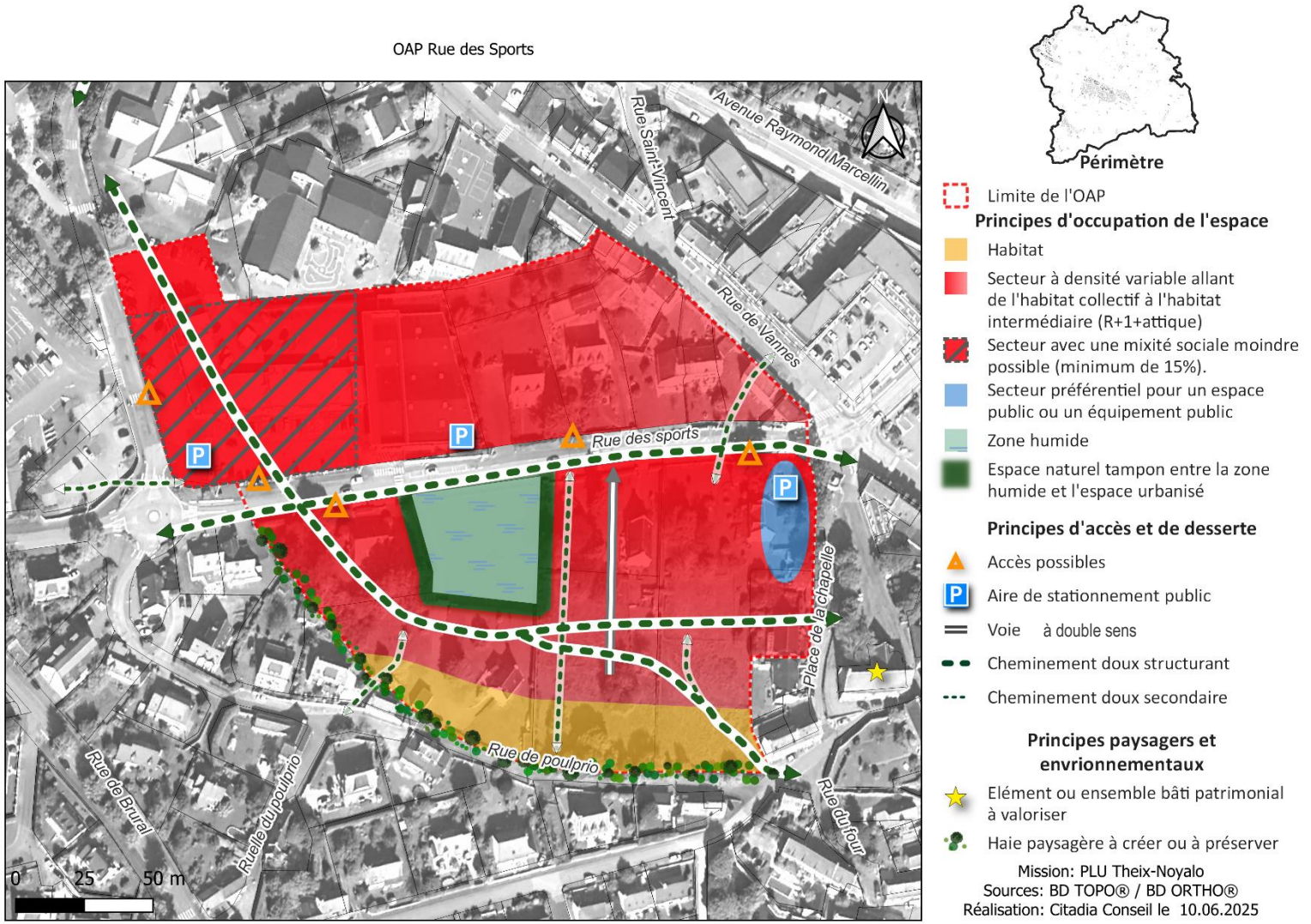
> La zone favorise la diversité des habitations : habitat collectif (au nord), maisons individuelles (à l'ouest et à l'est), maisons de ville accolées (au centre et au sud) ; par conséquent la densité urbaine y est variable ;

> Le choix d'implanter surtout des maisons de ville tient à la volonté de rester en continuité avec la configuration urbaine du centre ancien ;

> Les cheminements piétons traversent des espaces communs plantés (voies aménagées entre les bâtiments, végétalisées et exclusivement piétonnes) ;

> L'implantation des futures habitations doit tenir compte des nombreux arbres déjà présents sur le site. Il convient d'en conserver le plus grand nombre ou de les replanter afin de les intégrer aux espaces communs ;

L'OAP Secteur Rue des sports - avant modification



L'OAP Secteur Rue des sports - après modification

Par ailleurs, les orientations écrites sont approfondies afin de garantir la qualité des opérations projetées :

Enjeux et objectifs

- Recomposer un véritable quartier en renouvellement urbain, à vocation mixte en cœur de ville, sur 3,2 ha et produire environ 250 logements à l'échelle du secteur.
- L'aménagement de la partie nord de la rue des Sports constitue une opération de renouvellement urbain prévoyant la démolition du centre commercial existant et la création d'un secteur mixte à dominante résidentielle composé d'espaces publics et d'immeubles de logements avec commerces et services en rez-de-chaussée.
- L'aménagement de la partie sud de la rue des Sports constitue une opération en renouvellement urbain prévoyant la mutation d'un tissu pavillonnaire et la création d'un secteur mixte à dominante résidentielle composé d'espaces publics et d'immeubles de logements avec commerces et services en rez-de-chaussée.

Principes d'occupation de l'espace

- A l'échelle de l'ensemble du secteur, respecter, un objectif de densité moyenne de 60 logements/hectare et produire environ 250 logements.
- Développer une offre de formes bâties et urbaines variée : collectifs, logements groupés et logements individuels. Cette offre répondra aux objectifs de mixité sociale, d'innovation et de qualité environnementale.
- Les constructions devront être pensées dans une logique d'économie du foncier et présenter des formes urbaines compactes.
- Privilégier une architecture bioclimatique à haute performance énergétique, ayant recours aux énergies renouvelables. A ce titre, l'orientation des bâtiments devra être au cœur des partis pris architecturaux en privilégiant notamment une orientation sud afin que les nouvelles constructions puissent profiter des apports solaires.

Dans la partie sud de l'opération :

- L'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de densité d'aménagement (hauteur et emprise au sol des constructions) allant du cœur du projet, à savoir le long de la rue des Sports vers la frange sud le long de la rue du Poulprio. Les immeubles collectifs (gabarit maximal fixé à RDC + 3 niveaux + combles ou attiques aménageables) seront préférentiellement implantés sur la partie nord. Autour de ce secteur dense, le bâti s'organisera en habitat intermédiaire au centre du secteur et individuel dans la partie sud de l'opération avec pour l'habitat individuel un gabarit maximal fixé à RDC + 1 niveau + combles ou attiques aménageables.
- Les aménagements collectifs seront conçus dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu. Ces espaces seront aménagés de manière soignée et les éléments végétaux devront participer à cette ambiance.

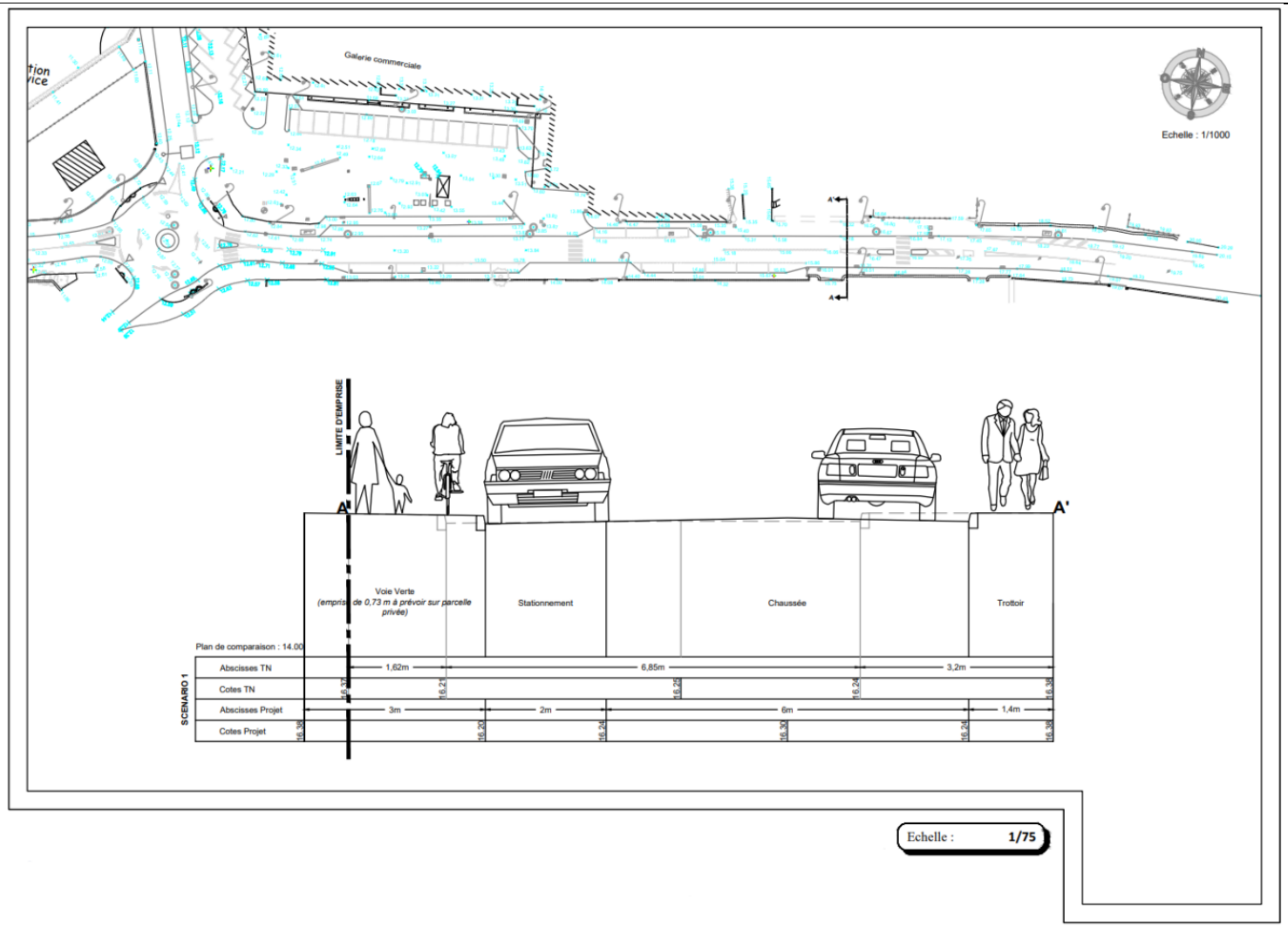
Dans la partie nord de l'opération :

- L'aménagement du secteur nord de la rue des Sports permettra une opération mixte en termes de fonctions urbaines puisque les commerces en rez-de-chaussée seront accompagnés de logements dans les niveaux supérieurs.

- Les immeubles d'une hauteur maximale de 4 niveaux (comprenant commerce en RDC + 3 étages + combles ou attique constitués de logements) avec un gradient de densité moindre le long de la rue de Vannes avec des constructions présentant un gabarit limité à RDC + 1 niveau + combles ou attiques aménageables.
- 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. 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 la surface de plancher totale des opérations de construction.
- Les aménagements collectifs seront conçus dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu. Ces espaces seront aménagés de manière soignée et les éléments végétaux devront participer à cette ambiance.

Principes d'accès et de desserte

- Le secteur de la rue des Sports s'inscrit dans un projet global de maillage de connexions piétonnes à l'échelle de la commune.
  Ainsi, un principe de continuité piétonne et traversante est à prévoir au sein du secteur, de manière à créer une perméabilité entre le cœur de bourg et les quartiers connexes.
- Concernant la partie sud, il s'agit d'aménager des points de connexion permettant la réalisation d'une voie interne à double sens.
- Les accès automobiles localisés sur le schéma de principe sont placés à titre indicatifs. Plusieurs accès pourront être aménagé pour desservir le secteur mais ils devront être mutualisés pour plusieurs bâtiments. Les sorties uniques sur la rue des Sports ne seront pas autorisées.
- Pour l'ensemble du secteur, il s'agira d'aménager un réseau de cheminements doux interne, reliant à la fois les espaces publics et les entités de quartier mais permettant également de s'inscrire dans le schéma plus global de la commune, visant au déploiement des cheminements piétons à l'échelle du cœur de ville.
- La rue des Sports sera structurée pour permettre l'aménagement de cheminements doux/ voies vertes, accessibles pour les piétons et les cyclistes, à l'instar du plan ci-dessous.



- Ces liaisons douces qu'elles soient cyclables et/ou piétons devront être accompagnées d'un aménagement paysager soigné qui correspondra aux ambiances paysagères du site.

Stationnement

Les places de stationnements automobiles seront réalisées selon les seuils et localisation suivantes :

- Pour les logements de moins ou égal à 45 m² : 1 place/logement ;
- Pour les logements compris entre 45 et 65m² : 1,5 place/ logement ;
- Pour les logements de plus de 65m² : 2 places / logement ;
- Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L.151-34 du code de l'urbanisme).
- places visiteurs : 10% du nombre de logements réalisés par opération ;
- 1 place pour 30 m² de surface commerciale

Des stationnements vélos devront également être aménagés aux abords et dans le secteur d'aménagement. Dans les nouvelles constructions et dans les espaces publics, des places sécurisées devront être aménagées pour les vélos électriques. Des espaces de branchement pourront seront également mis à disposition dans les parties communes des bâtiments.

Principes paysagers et environnementaux.

- Les plantations seront principalement issues de la flore locale.
- Les arbres existants seront, dans la mesure du possible préservés. En cas d'impossibilité technique, il s'agira d'en replanter afin de les intégrer aux espaces communs.
- La zone humide présente sur le secteur sera conservée et fera l'objet de mesures pérennisant son existence et sa fonctionnalité par le biais de zones tampons. Un espace tampon végétalisé, d'au minimum 5 mètres sera proposé par l'aménageur entre la zone d'habitat et la zone humide, afin d'éviter de perturber sa fonctionnalité
- Les espaces de stationnement (dont les stationnements mutualisés) seront plantés et seront aménagés avec des matériaux perméables, sauf impossibilité technique à justifier, afin de favoriser l'infiltration de l'eau.
- Le règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA devra être pris en compte dans les aménagements du projet.
- 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-Dame-La-Blanche. La définition de cette hauteur maximale se base sur deux points :
  - Le l'égout de la toiture ;
  - Le faitage, point sur lesquels les futures constructions devront s'aligner.

Espaces publics

Dans la partie nord du secteur de la rue des Sports :

- Création d'une place traversante couplée avec une liaison douce majeure reliant le parc Le Digabel au centre ancien via l'îlot sud de la rue des Sports

- Reprise des aménagements du Nord du périmètre couplant le parc Le Digabel et le parvis de l'école
- Elargissement de la rue des Sports permettant la création d'un trottoir confortable et l'implantation de stationnements-minute pour les commerces et services.
- Reprofilage de la rue Joseph Le Digabel pour clarifier l'accès au parking du Carrefour et améliorer les déplacements piétons au droit des futurs commerces, tout en conservant une desserte technique et pour l'éventuel passage des bus.

Dans la partie sud du secteur de la rue des Sports :

- Création d'une place traversante couplée avec une liaison douce majeure reliant Le Digabel au centre ancien via l'ilot Nord de la rue des Sports. Le mail Est-Ouest sera d'une largeur minimale de 10m.
- Elargissement de la rue des Sports permettant la création d'un trottoir confortable et l'implantation de stationnements-minute pour les commerces et services
- Création d'une voie interne Ouest-Est, pour la desserte des lots situés au sud de l'opération.
- Création d'un espace public à l'interface avec la place de la Chapelle
- Création de liaisons douces avec la rue du Poulprio.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Exposé et justifications de l'ensemble des modifications du règlement graphique

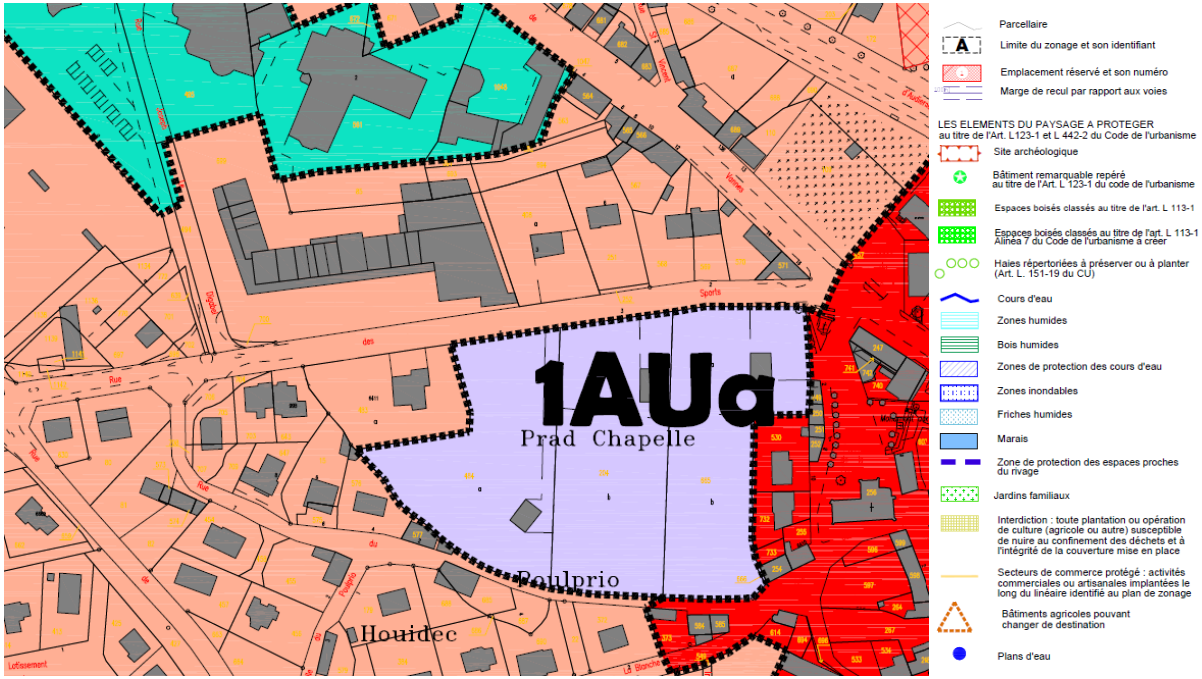
La refonte des principes et du périmètre de l'OAP sur le secteur rue des Sports nécessite de mettre en adéquation le règlement graphique du PLU en vigueur.

La présente modification vise à donner un relai règlementaire à l'évolution du projet d'aménagement de la commune de Theix-Noyalo.

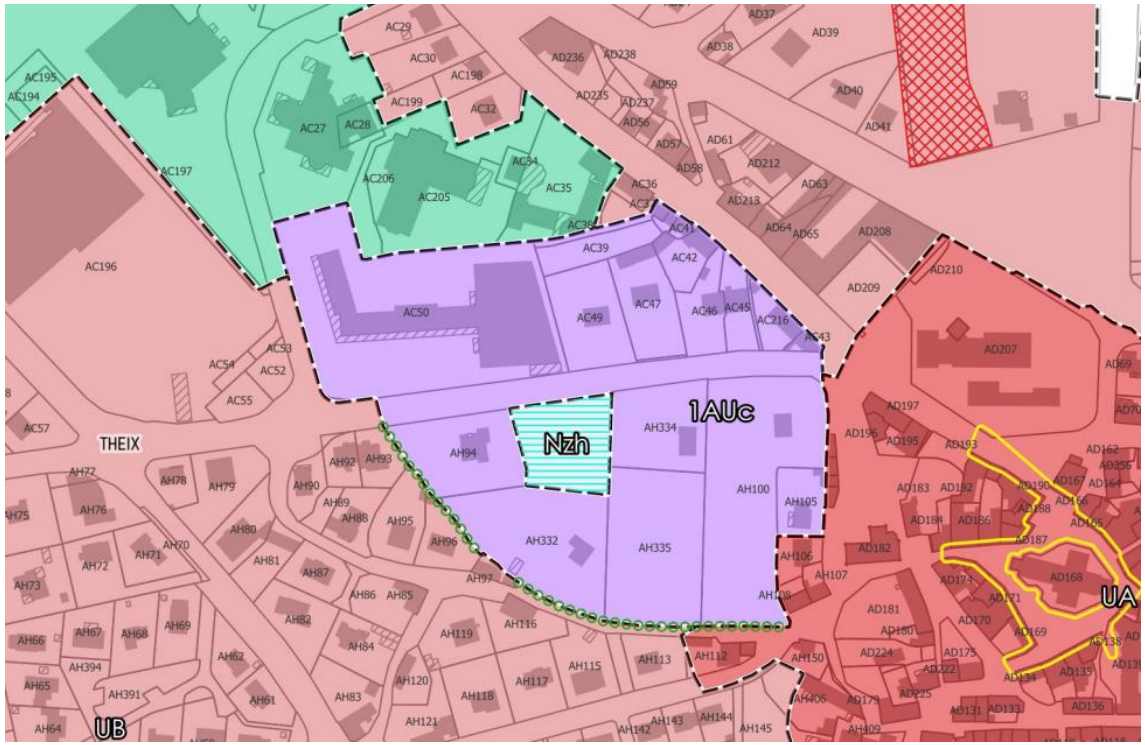
Aussi, les évolutions de zonage suivantes sont envisagées :

- La création d'un secteur dédié aux opérations qui prendront place rue des Sports : secteur 1AUc et la préservation d'une zone humide par le biais de la création d'un secteur Nzh.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



La zone 1AUa bascule vers un zonage spécifique 1AUc, tout comme les parcelles initialement inscrites en zone UB, sur la partie nord de la rue des Sports et sur la partie sud-ouest de la rue des Sports.

Ainsi, la modification du zonage permet d'inscrire l'ensemble du secteur concerné par les futures opérations au sein d'une seule et même zone qui dispose d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation appropriée aux enjeux et caractéristiques du site ainsi que de dispositions réglementaires propres.

Aussi, afin de d'apporter de la cohérence avec les principes de l'OAP, la haie située en limite de la rue de Poulprio a été ajoutée aux prescriptions graphiques. Elle est protégée au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.

Ci-dessous figure le **tableau de synthèse et d'analyse des superficies du PLU** figurant dans le rapport de présentation du PLU en vigueur mis à jour en tenant compte de ces évolutions de zonage. La lecture de ces deux tableaux de synthèse illustre l'impact des changements de zonage mis en œuvre dans le cadre de la modification n°8 :

PLU - modification n°6	
sous zones	*surface (en hectare)*
1AUa	4,39
1AUb	4,19
1AUe	1,63
1AUi	21,85
1AUp	7,13
2AU	22,46
A	2545,46
Ai	53,02
Aia	5,34
N	592,35
Nds	450,20
NH	61,00
NHp	20,58
NLa	11,27
NLb	7,72
NLc	6,28
Nzh	525,18
UA	6,37
UAa	2,88
UB	213,04
UBa	1,82
UE	12,30
UEs	13,00
Ui	120,07
Uip	0,73
Uva	0,35

PLU - modification n°8	
sous zones	*surface (en hectare)*
1AUa	2,91
1AUb	4,19
1AUc	3,24
1AUe	1,63
1AUi	21,85
1AUp	7,13
2AU	22,46
A	2545,46
Ai	53,02
Aia	5,34
N	592,35
NH	61,00
NHp	20,58
NLa	11,27
NLb	7,72
NLc	6,28
Nds	450,20
Nzh	525,35
UA	6,29
UAa	2,88
UB	211,18
UBa	1,82
UE	12,31
UEs	13,00
Ui	120,07
Uip	0,73
Uva	0,35

- La zone 1AUa initiale de la rue des Sports voit sa superficie globale réduite au profit de la nouvelle zone 1AUc et de la zone Nzh, puisqu'elle passe de 4,39 ha à 2,91 ha soit une réduction de 1,48 ha ;
- Une parcelle initialement inscrite en zone UA se trouve désormais inscrite en zone 1AUc pour une surface de 800m². La zone UA passe ainsi de 6,37 ha au global, à 6,29 ha ;
- La zone UB, concernée par le projet nord de la rue des Sports, est réduite d'1,86 ha au profit de la zone 1AUc puisqu'elle passe de 213,04 ha à 211,18 ha ;
- La zone Nzh augmente également puisqu'elle tient désormais compte de la présence de la zone humide située au sud de la rue des sports, pour environ 1700m². La zone Nzh au global passe donc de 525,18 ha à 525,35 ha ;
- Enfin, la nouvelle zone créée « 1AUc » représente de 3,24 ha.

En conclusion, les modifications du zonage du PLU n'ont d'impacts que les transferts de zones entre elles et ont même un impact positif sur les surfaces naturelles dans la mesure où 1700m² ont basculé de la zone 1AUa à la zone Nzh.

MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL

Changement de dénomination pour les secteurs de projets concernés : de UB et 1AUa à 1AUc.

La refonte de l'OAP représente l'occasion de mettre en adéquation le zonage du PLU en vigueur avec les nouveaux projets d'aménagement de la commune mais également ses dispositions réglementaires.

Exposé des modifications effectuées au sein du règlement écrit et de son annexe n°7

Le règlement écrit est modifié afin de tenir compte de la création d'un nouveau secteur à urbaniser : le secteur 1AUc. Intégré aux zones 1AU, ce secteur reprend globalement les mêmes dispositions que pour la zone 1AU mais voit quelques spécificités traduites.

Les évolutions du règlement écrit comprennent une modification l'article 2 concernant la production de logements sociaux. L'alternative à la règle générale insérée n'a pas pour objectif d'abaisser sur l'ensemble de l'OAP les ambitions de la commune mais d'adapter la règle générale à la partie du secteur de l'OAP localisé sur la galerie marchande. Sur cet espace, l'étude de faisabilité a fait remonter des difficultés liées aux indemnités d'éviction des commerces existants et les dispositions existantes sur la part de logement social attendue peuvent complexifier la sortie du projet sur cet espace.

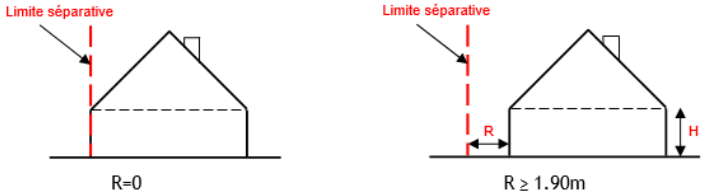
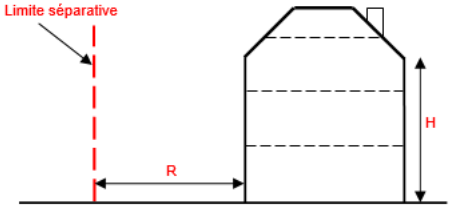
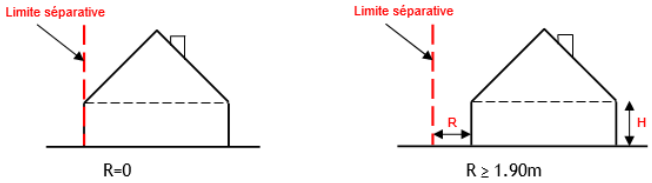
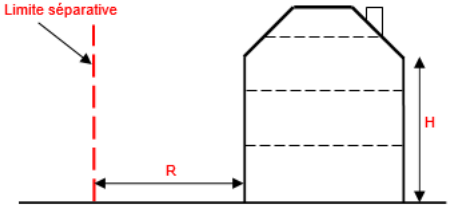
Au global, le règlement est amené à évoluer de la manière suivante :

	Avant modification	Après modification
Introduction chapitre 1 – règlement applicable à la zone 1AU	Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au dossier de plan local d'urbanisme. La zone 1 AU comprend cinq secteurs : - le secteur 1 AUa, comprenant une urbanisation dense ou les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble. - le secteur 1 AUb, comprenant les quartiers de Brestivan et Pont Delving ; dans ce secteur est préconise une mixité des fonctions urbaines ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble	Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au dossier de plan local d'urbanisme. La zone 1 AU comprend six secteurs : - le secteur 1 AUa, comprenant une urbanisation dense où les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble - le secteur 1 AUb, comprenant les quartiers de Brestivan et Pont Delving ; dans ce secteur est préconisé une mixité des fonctions urbaines ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble

		- le secteur 1AUc, comprenant le quartier de la rue des Sports, dans ce secteur est exigée une mixité des fonctions urbaines, cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.
	- le secteur 1 AUs, destine spécifiquement à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt général et de toutes installations et occupations nécessaires à leur fonctionnement (logements). Il s'applique au secteur dit de ≪ La Cimenterie ≫ riverain de la RD 7.	-le secteur 1 AUs, destiné spécifiquement à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt général et de toutes installations et occupations nécessaires à leur fonctionnement (logements, …). Il s'applique au secteur dit de « La Cimenterie » riverain de la RD 7.
	- le secteur 1 AUi comprenant l'extension de la zone d'activités Saint-Léonard Nord. Les parcelles non concernées par l'orientation d'aménagement ne sont pas soumises à un permis d'aménager.	- le secteur 1 AUi comprenant l'extension de la zone d'activités Saint-Léonard Nord. Les parcelles non concernées par l'orientation d'aménagement ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
	- le secteur 1AUp, correspondant au projet d'aménagement de Plaisance : ce secteur met en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté de créer un véritable quartier à l'échelle du centre aggloméré. Visant la mixité des fonctions urbaines, il est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble. Ce projet, soucieux du respect de l'environnement, accorde une attention particulière à la préservation des éléments de paysage et des zones humides identifiées sur le site et ses abords.	- le secteur 1AUp, correspondant au projet d'aménagement de Plaisance : ce secteur met en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté de créer un véritable quartier à l'échelle du centre aggloméré. Visant la mixité des fonctions urbaines, il est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble. Ce projet, soucieux du respect de l'environnement, accorde une attention particulière à la préservation des éléments de paysage et des zones humides identifiées sur le site et ses abords.
ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Dans les secteurs 1 AUa, 1AUb Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes : • les constructions à destination industrielle ; • les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; • les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ; • les entrepôts ; • les campings en dehors des terrains aménagés ;	Dans les secteurs 1 AUa, 1AUb et 1AUc Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes : • les constructions à destination industrielle ; • les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; • les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ; • les entrepôts ; • les campings en dehors des terrains aménagés ; • les caravanes et les habitations légères de loisirs ;

	• les caravanes et les habitations légères de loisirs ; • les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ; • et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.	• les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ; • et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.
ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	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. L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente). L'obligation de réaliser 30% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves. Le pourcentage de 30% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux comptabilisé sur l'ensemble de l'opération sera au minimum de 30 % du nombre de logements (sans prise en compte de la surface plancher).	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. L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente). L'obligation de réaliser 30% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves. Le pourcentage de 30% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux comptabilisé sur l'ensemble de l'opération sera au minimum de 30 % du nombre de logements (sans prise en compte de la surface plancher).

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE	Aucune modification n'est apportée à cet article.	
ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	Aucune modification n'est apportée à cet article.	
ARTICLE 1 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	Aucune modification n'est apportée à cet article	
ARTICLE 1 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	[…] **Dans les secteurs 1 AUa** Les constructions doivent être implantées : - Soit à l'alignement avec possibilité de retrait partiel ; - Soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction.	[…] **Dans les secteurs 1 AUa et 1AUc** Les constructions doivent être implantées : - Soit à l'alignement avec possibilité de retrait partiel ; - Soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	**Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUi** La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives : • soit nul ou au moins égale à 1.90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)* est inférieure o égale à 6 mètres, R = 0 ou R ≥ 1.90m, si H ≤ 6 m  R=0 R ≥ 1.90m • soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)* é supérieure à 6 mètres. R ≥ H/2, si H > 6 m  Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, en venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs. *La hauteur est mesurée au plan vertical, sur la façade considérée.	**Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUi** La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives : • soit nul ou au moins égale à 1.90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)* est inférieure ou égale à 6 mètres, R = 0 ou R ≥ 1.90m, si H ≤ 6 m  R=0 R ≥ 1.90m • soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)* é supérieure à 6 mètres. R ≥ H/2, si H > 6 m  Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, en venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs. *La hauteur est mesurée au plan vertical, sur la façade considérée.
ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION	**Dans les secteurs 1 AUa**	**Dans les secteurs 1 AUa et 1AUc**

<table>
<tr><td>DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</td><td>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété après division est interdite.</td><td>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété après division est interdite.</td></tr>
<tr><td>ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</td><td><u>Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUi et 1AUp</u>
L’emprise au sol s’applique à chacun des terrains divisés. Dans les lotissements et Zones d’Aménagement Concerté, le coefficient d’emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.
<u>Dans les secteurs 1 AUa et 1AUi</u>
L'emprise au sol des constructions de toute nature 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.</td><td><u>Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUi et 1AUp</u>
L’emprise au sol s’applique à chacun des terrains divisés. Dans les lotissements et Zones d’Aménagement Concerté, le coefficient d’emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.
<u>Dans les secteurs 1 AUa, 1AUc et 1AUi</u>
L'emprise au sol des constructions de toute nature 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.</td></tr>
<tr><td>ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</td><td>En tous secteurs
Conformément aux dispositions d’ordre général de l’article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d’affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.
Pour les constructions à destination d’habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus ou moins 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l’emprise de la construction.
Dans le secteur 1AUa
La construction doit s’inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :
<table><tr><th>HAUTEUR AU PLAN VERTICAL</th><th>FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT</th></tr><tr><td>7 m</td><td>11 m</td></tr></table>La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.</td><td>En tous secteurs
Conformément aux dispositions d’ordre général de l’article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d’affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.
Pour les constructions à destination d’habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus ou moins 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l’emprise de la construction.
Dans le secteur 1AUa
La construction doit s’inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :
<table><tr><th>HAUTEUR AU PLAN VERTICAL</th><th>FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT</th></tr><tr><td>7 m</td><td>11 m</td></tr></table>La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.</td></tr>
</table>

Dans le secteur 1 AUb

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement don hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
7 m	12 m	10 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur 1AUi

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement don hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
11 m	13 m	11 m

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs technique particuliers.

[...]

Dans le secteur 1 AUb

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
7 m	12 m	10 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur 1AUc

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à : R+3+combles ou R+3+ attique.

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINTLE PLUS HAUT
14m	20 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur 1AUi

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
11 m	13 m	11 m

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

[...]

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.	Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT	**Dans les secteurs 1AUa** 1) **Dispositions communes à toute construction** a. **Matériaux, ravalement et couleurs** Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réser l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. T matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté. Les couleurs de façades sont de teinte neutre et claire. Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits. b. **Couvertures et toitures** Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle d étages courants. Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matéria présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés une architecture contemporaine de qualité sont admis. Les châssis de toiture doivent être encastrés. Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûm justifiée. c. **Clôtures** **Hauteur maximale** En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre. **Composition de la clôture** Dans le secteur 1AUa : Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus. Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus. Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites l'annexe n°3),	**Dans les secteurs 1AUa et 1AUc** 1) **Dispositions communes à toute construction** a. **Matériaux, ravalement et couleurs** Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté. Les couleurs de façades sont de teinte neutre et claire. Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits. b. **Couvertures et toitures** Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants. Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis. Les châssis de toiture doivent être encastrés. Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée. c. **Clôtures** **Hauteur maximale** En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre. **Composition de la clôture** Dans le secteur 1AUc : Les clôtures devront être perméables afin de faciliter le passage de la petite faune locale. Dans le secteur 1AUa : Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus. Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus. Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	**ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES** **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUi** Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par d plantations équivalentes.	**ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES** **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUi** Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Aucune modification n'est apportée à cet article	

Le règlement comporte une annexe n°7 qu'il convient également de modifier afin de tenir compte de la création du secteur 1AUc et des coefficients d'imperméabilisation y afférent.

Modification du tableau 2 de l'annexe 7 : Tableau Coefficients d'imperméabilisation

Tableau 2 : Coefficients d'imperméabilisation futurs – Zones d'urbanisation future

Type de zone	Cimp futur validé	Vocation	Echelle d'application
1AUa	60%	Destinée à une urbanisation future dense ..où les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division	Zone
1AUb	60%	Destinée à une urbanisation future sur les quartiers de Brestivan, Pont Delving. Dans ces secteurs sont préconisés une mixité des fonctions urbaines. Ces zones sont urbanisables sous la forme d'opérations d'ensemble	Zone
1AUi	80%	Destinée à une urbanisation future correspondant à une extension de la zone d'activités Saint- Léonard nord	Zone
2AU	60%	Zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.	Zone

Tableau 2 : Coefficients d'imperméabilisation futurs – Zones d'urbanisation future

Type de zone	Cimp futur validé	Vocation	Echelle d'application
1AUa	60%	Destinée à une urbanisation future dense où les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division	Zone
1AUb	60%	Destinée à une urbanisation future sur les quartiers de Brestivan, Pont Delving. Dans ce secteur sont préconisés une mixité des fonctions urbaines. Cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble	Zone
1AUc	70%	Destinée à une urbanisation future sur le secteur de la rue des Sports. Dans ce secteur une mixité des fonctions urbaines est envisagée. Cette zone est urbanisable sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble	Zone
1AUi	80%	Destinée à une urbanisation future correspondant à une extension de la zone d'activités Saint-Léonard nord	Zone
2AU	60%	Zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.	Zone

LE RESPECT DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES DE LA LOI LITTORAL

Compte tenu de la réglementation spécifique qui s'applique à Theix-Noyalo en raison de son statut de commune littorale, il convient enfin que les différents aspects de cette modification respectent les diverses obligations de la Loi Littoral définies dans le Code de l'Urbanisme.

La notion d'extension de l'urbanisation en commune littorale répond à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme qui précise que « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ».

Le secteur de la rue des Sports s'inscrit en plein cœur de ville, au sein de l'agglomération de Theix.

Ainsi le secteur concerné par la présente modification du PLU :

- Ne concerne pas une coupure d'urbanisation ;
- Ne constitue pas une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- Ne remet pas en question le respect des espaces naturels remarquables ;
- N'affecte pas d'espace boisé significatif.



Extrait de la photo aérienne et du zonage modifié au niveau du secteur de la rue des Sports ; source : Géoportail + Extrait du DOO du SCoT du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération