Theix-Noyalo
Teiz-Noaloù

CITADIA
une société du groupe SCET

Notice de présentation



MODIFICATION n°6 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

Octobre 2022

SOMMAIRE

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE 3

A. PREAMBULE 3
B. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION 7
C. CHOIX DE LA PROCEDURE 8
D. LE CALENDRIER ET LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 9
E. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION 11

PRESENTATION DES MODIFICATION APPORTEES AU PLU 12

A. LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION 12
1) Justification du respect des disposition de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme 12
2) Les enjeux et objectifs d'accueil de la population par la commune (au regard du SCOT et du PLH de GMVA) 13
3) Les intentions du projet 14
B. MODIFICATION DE L'OAP DE BRESTIVAN 19
1) Contenu de l'OAP 19
2) Justification des évolutions apportées à l'OAP 19
3) Présentation des évolutions apportées à l'OAP 20
F. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 24
1) Exposé et justifications de l'ensemble des modifications du règlement graphique 24
2) la zone 1AUz vers un zonage 1AUp 26
3) L'élargissement des zones Nzh existantes 26
G. MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL 28
1) Changement de dénomination pour le secteur 1AUz avec la création d'un secteur 1AUp 28
2) Exposé des modifications effectuées au sein du règlement écrit 28
H. MODIFICATION DES ANNEXES DU PLU 40
I. LE RESPECT DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES DE LA LOI LITTORAL 41
1) Le respect des coupures d'urbanisation (article L.121-22 du Code de l'Urbanisme) 41
2) Le principe de continuité de l'urbanisation (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme) 42
3) L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (article L.121-13 du Code de l'Urbanisme) 43
4) Le respect des espaces naturels remarquables (article L.121-23 du Code de l'Urbanisme) 45
5) Les espaces boisés significatifs (article L.121-27 du Code de l'Urbanisme) 46

EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT 47

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

A. 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 :

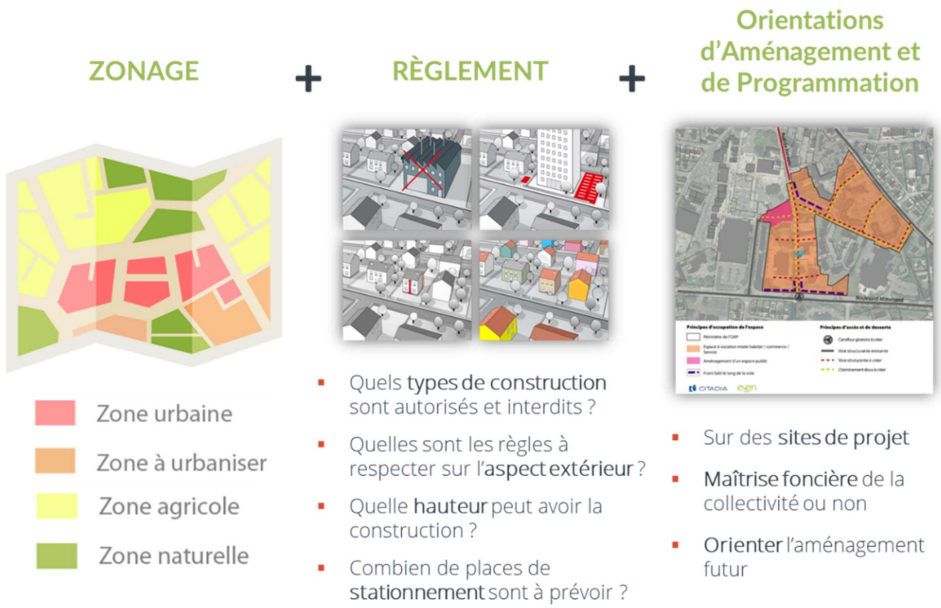
- un outil de mise en cohérence des politiques locales : urbanisme, habitat, mobilité, environnement, ... ;
- un outil de planification et de prospective qui prévoit et organise le développement de la commune
- un outil de protection et de mise en valeur du territoire qui prend en compte les enjeux liés 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 au 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 4 reprises. La nouvelle modification prescrite par arrêté en date du 5 septembre 2022 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 du projet d'aménagement qu'elle souhaite mettre en œuvre sur le secteur de Brestivan suite à l'abandon de la ZAC de Brestivan. Pour rappel, par une délibération en date du 25 avril 2016, le Conseil Municipal de la Commune de THEIX-NOYALO avait décidé d'approuver le dossier de création d'une ZAC, dite « de BRESTIVAN » (opération d'environ 40 ha, située à l'ouest du centre de ville et qui prévoyait notamment la réalisation d'environ 1000 logements). Le dossier de réalisation avait été approuvé le 25 juin 2018.



Situation géographique des lieux-dits de Plaisance et Brestivan sur la commune de Theix Noyalo

A ce titre, le PLU avait été adapté pour être compatible et permettre la réalisation du projet de ZAC par la procédure de modification n°3 du PLU approuvée en conseil municipal le 17 septembre 2018.

Par arrêté en date du 3 mai 2018, le préfet du Morbihan avait délivré à la commune de THEIX-NOYALO une autorisation environnementale unique valant dossier Loi sur l'eau et dérogation « espèces protégées ». Cet arrêté préfectoral a été contesté auprès du tribunal administratif de Rennes le 10 septembre 2018.

Par jugement rendu le 16 juillet 2020 (n° 1804332), le tribunal administratif de Rennes a annulé l'arrêté préfectoral du 3 mai 2018 portant autorisation environnementale unique en retenant deux moyens :

- Absence d'habilitation du maire de la commune par le conseil municipal pour déposer auprès des services préfectoraux la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et de dérogation à l'atteinte aux espèces protégées, ayant eu pour conséquence de vicier la procédure de délivrance de l'arrêté préfectoral ;
- Absence de raisons impératives d'intérêt public majeur justifiant le projet et absence de preuve de l'absence de solution alternative satisfaisante à l'échelle du territoire intercommunal.

Ainsi, l'annulation de l'autorisation environnementale unique étant de nature à rendre plus difficile la mise en œuvre de la ZAC créée, la commune a souhaité en commun accord avec l'aménageur, y mettre fin.

B. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION

Toutefois la commune a souhaité maintenir un projet d'aménagement sur ce secteur de Brestivan afin d'apporter une offre de logements tenant compte de toutes les contraintes environnementales présentes sur le secteur Sud de la route de Noyalo classé en 1AUz.

Ainsi des études environnementales ont été réalisées afin de délimiter les secteurs à enjeux. Le parti pris au regard du jugement du tribunal administratif de Rennes étant de réaliser un projet sans porter atteintes aux secteurs présentant une sensibilité écologique avérée notamment les zones humides.

La commune souhaite réduire l'emprise du projet à la zone 1AUz du PLU puis ajuster ce périmètre en évitant les éléments d'intérêts écologique (évitement des espaces de biodiversité et création de corridor écologique).

Les études environnementales ont amené à définir sur cette zone 1AUz un périmètre urbanisable d'environ 4,8ha, le reste étant préservé en raison de la présence de zones humides ou de la nécessité de conserve des espaces à protéger.

Dès lors, le plan local d'urbanisme en vigueur et modifié le 17 septembre 2018 pour permettre la réalisation de la ZAC de Brestivan, doit être à nouveau modifié pour tenir compte de ces études et répondre au mieux aux nouvelles orientations du projet sur le secteur de Brestivan.

Ainsi la modification n°6 poursuivra les objectifs suivants :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 – Secteur d'extension et de densification urbaine Brestivan / Le Petit Plaisance ;
- Réduire la surface 1AU sur ce secteur et augmenter la zone Nzh et zone N ;
- Ajuster le règlement graphique et écrit 1AUz dans sa désignation en cohérence avec le futur projet d'aménagement prévu sur Brestivan.

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

Aussi 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, une extension de l'urbanisation, au Sud-Ouest de l'agglomération de Theix, avec un périmètre fortement réduit d'environ 4,8 hectares par rapport au périmètre initial. 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 les zones humides et en leur 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 à 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). La présente procédure d'évolution du PLU ne modifie pas le périmètre de la zone 2AU située au Sud–Ouest sur le secteur de Brestivan, elle vient même supprimer les orientations d'aménagement prévues sur ces emprises et y délimiter des zones naturelles pour y préserver les zones humides récemment inventoriées.

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.

D. LE CALENDRIER ET LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Est détaillée ci-dessous le planning et le déroulé de la modification n°6 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. La délibération du conseil municipal n'est pas obligatoire dans le cas de cette procédure.

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.

Par délibération en date du XX/XX/XXXX, le conseil municipal a décidé de ne pas soumettre le projet de modification n°6 du PLU à évaluation environnementale suite à la réalisation d'une auto-évaluation et a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme (Article R.104-33 du code de l'urbanisme).

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 6ème 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.

E. 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 modifiée portant sur le site de Brestivan et traduisant les nouveaux principes d'aménagement ;
- Le règlement d'urbanisme 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 modification des limites de zone et des prescriptions graphiques.

PRESENTATION DES MODIFICATION 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 Plaisance/ Brestivan 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

A. LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

1) Justification du respect des disposition de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

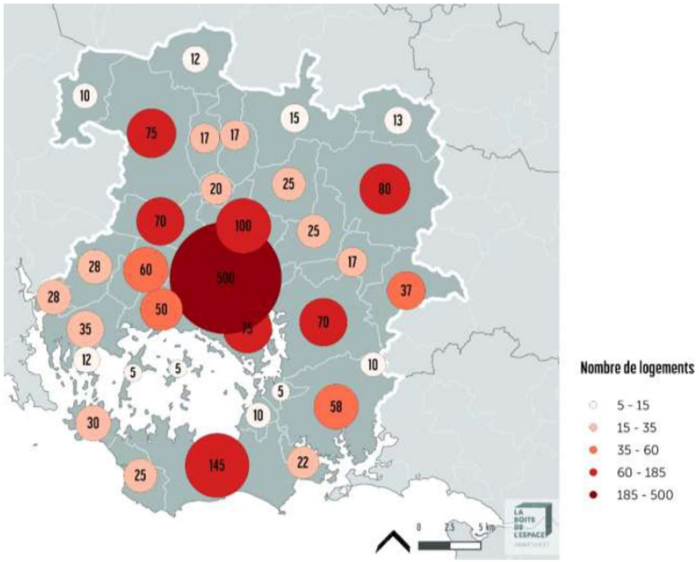
Comme évoqué dans la première partie ci-avant le projet de modification n°6 du PLU de Theix s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (cet article expose les objectifs que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre) pour les raisons suivantes :

- Il participe à apporter une réponse aux besoins en logement identifiés sur la commune avec une offre variée de logements individuel et collectif en accession libre et locatif social. D'autre part cette programmation se réalise en continuité de l'agglomération de Theix et participera au renforcement de la principale centralité de la commune disposant des principales aménités dites de proximité.
- 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 de l'opération projetée.
- Il protège des espaces naturels identifiés dans le cadre des études préalables à la réalisation de l'opération tel que des boisements, des zones humides et des espaces présentant une biodiversité remarquable. Concrètement le projet de modification induit une augmentation des zones naturelles.
- Il répond aux besoins de mobilité du quotidien en prévoyant des espaces de stationnement et des voiries adaptées, ainsi que des cheminements piétons connectés aux réseaux existants et aux équipements de la commune. Par ailleurs par son positionnement à l'échelle de l'agglomération de Theix, il participe 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 Brestivan et les orientations définies en matière d'aspect paysager et les travaux envisagés d'embellissement de l'entrée ville 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.

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

Concernant la capacité d'accueil de la commune, celle-ci s'inscrit bien dans les dispositions fixées dans le SCoT. La programmation de l'OAP prévoit un échéancier de trois ans pour mener à bien la commercialisation d'environ 170 logements soit 56 logements par an, le SCoT prévoyant un maximum de 70 par an (*cf extrait du DOO du SCoT ci-dessous*).

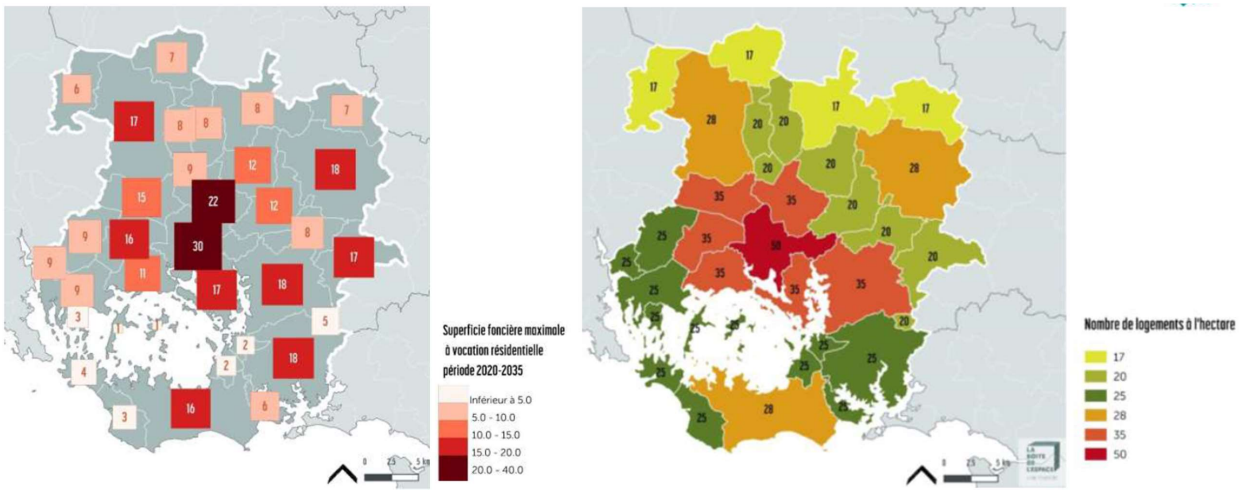


Répartition des objectifs de production de logements neufs par commune

	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 4,8 hectares à répartir sur une durée de trois années. Depuis l'approbation du SCoT en 2020, la commune de Theix Noyalo a consommé très peu d'espace agricole et naturel comme l'indique 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 Brestivan représentant un tiers de cette enveloppe.



Extraits du DOO du SCoT

Toujours concernant la capacité d'accueil, la présente procédure de modification a également pour effet de reclasser des espaces zonés AU en zone N et Nzh, ce qui aura pour effet de réduire les surfaces à urbaniser du PLU et conduire à une baisse du nombre de logement initialement prévu sur ce secteur. Comme le démontre l'annexe l'examen cas par cas « auto-évaluation », les capacités épuratoires de la commune sont suffisantes pour accueillir l'opération projetée sur le secteur de Plaisance.

3) Les intentions du projet

Pour ce secteur d'aménagement la commune souhaite développer une offre de logements individuel et collectifs de qualité, l'aménageur aura l'obligation de réaliser :

- Les espaces publics soient aménagés de manière soignée. Le végétal sera au cœur des palettes d'ambiances proposées sur le site. La diversification des espaces publics est encouragée. Les différentes trames d'espaces publics au cœur du site devront permettre de multiplier les espaces de partage et de convivialité.

- Afin de préserver les zones humides, le site sera desservi par un accès unique et sécurisé depuis la voirie structurante (D7) et un deuxième point de connexion est à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de Brestivan). Ces accès seront complétés par deux traversées piétonne. Un traitement végétal et la création de noues paysagères renforceront la qualification de ces espaces. Depuis l'entrée d'agglomération, la RD7 sera réaménagée par la collectivité pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Cet aménagement créera la connexion entre l'équipement sportif au nord et les futures constructions au Sud. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté.
- La commune souhaite que la continuité des liaisons douces et de la trame verte soient assurées au sein de l'opération d'aménagement et depuis cette opération. 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 de l'opération.

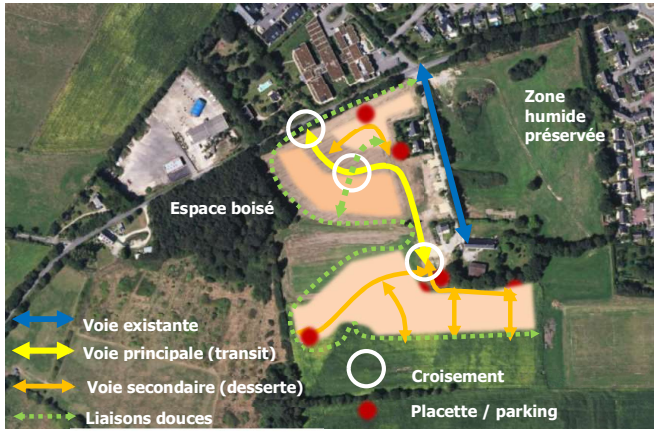


Schéma d'intention du projet concernant la thématique des mobilités

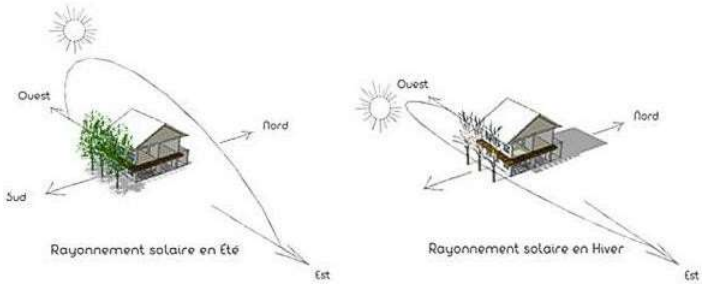
Forme urbaine et habitat :

La partie du site dédiée à l'habitat sera travaillée en favorisant la mixité des formes bâties. Le végétal et la gestion des espaces communs seront au cœur de l'aménagement du site. 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, l'objectif de densité moyenne sera de 35 logements / ha.

La mixité des formes urbaines sera recherchée, permettant au sein de l'opération de petits collectifs, des logements individuels et des logements groupés.

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 de l'opération, la diversification architecturale est encouragée afin de recréer une ambiance village. La trame d'espace publics devra être adaptée à cet esprit.

Phasage de l'opération :

La commune, consciente de l'importance du projet et de son caractère stratégique pour son développement a souhaité mettre en place un phasage sur l'ensemble du site de l'OAP. Ce phasage permettra de contrôler la commercialisation et de proposer un aménagement urbain maitrisé.

Le nombre de logements programmés étant d'environ 170 logements, la commercialisation s'opérera sur 3 années afin de suivre la production actée par le PLH de 70 logements par an. L'opération sera réalisée en 3 phases équivalentes en nombre de logements, en commençant par une urbanisation d'abord par le nord du secteur puis vers le sud afin de respecter et d'appliquer les principes de la loi littoral.

Insertion environnementale et paysagère :

Le potentiel environnemental du site sera préservé grâce aux espaces non artificialisés et au réseau de végétations présents sur les franges. Des inventaires faune et flore ont été réalisés et le périmètre du projet adapté sur la base de ces analyses afin de n'impacter aucun élément constitutif de la trame verte et bleue. Ainsi, d'Est en Ouest, l'aménagement du site de projet permet le respect des zones humides et des continuités écologiques.

Le projet proposera un programme de plantations avec la constitution de lisières en limite de l'urbanisation future. Les lisières existantes à l'Est en limite du hameau de Brestivan seront à maintenir au vu de leur qualité. Ces lisières auront pour objectif de maintenir un paysage rural et de réduire les éventuelles nuisances. De part et d'autre, des alignements d'arbres et de haies plus ou moins denses accompagneront les sentes et voiries aménagées. 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 des bassins de rétentions et les zones humides.



Eléments existants préservés dans le cadre de la trame verte et bleue (à titre indicatif)



Vue sur l'espace boisé, situé en face de la cimenterie, participant à la trame bleue du secteur d'aménagement.



Vue sur le site de projet, depuis la route départementale 7, illustrant les haies et boisements participant à la trame verte du secteur d'aménagement

B. MODIFICATION DE L'OAP DE BRESTIVAN/PLAISANCE

1) Contenu de l'OAP

La commune souhaite se saisir de la modification du PLU pour faire évoluer ce schéma d'aménagement et préciser les principes d'aménagement guidant le nouveau projet.

Les éléments suivants seront spécifiés :

- Le nombre de logement total à bâtir à l'échelle du site. Ce dernier sera mis en cohérence avec les objectifs de production de logements du SCoT. Un objectif de construction d'environ 170 logements est affiché à l'échelle du site.
- Le phasage de l'orientation d'aménagement et de programmation devra également être précisé. L'objectif de production d'environ 170 logements induit une nécessité de phasage de l'opération dans le temps. Un découpage précis et des clauses d'aménagement devront être proposées pour garantir la compatibilité avec les documents supérieurs que sont le SCoT et le PLH.
- 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'imposera aux permis d'aménager qui seront déposés dans un rapport de compatibilité au sein de la zone concernée.

2) Justification des évolutions apportées à l'OAP

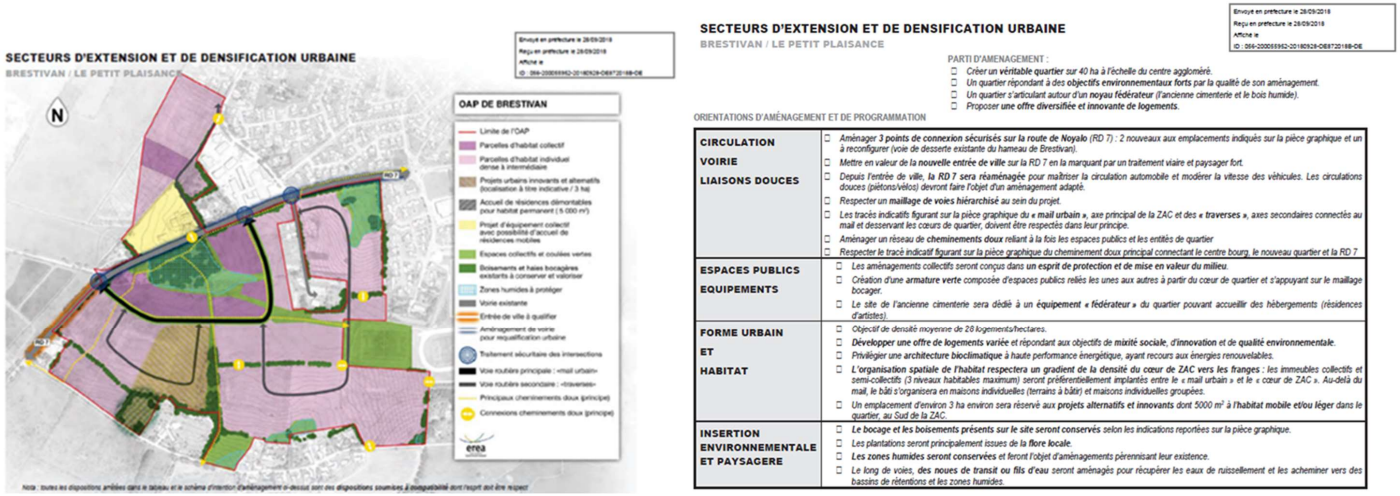
L'OAP actuelle s'inscrit sur le périmètre de la ZAC de Brestivan qui n'est plus d'actualité *(cf préambule de la présente notice).* Le projet tel que défini aujourd'hui sur le secteur de Plaisance couvre une superficie d'environ 4,8 hectares pour 170 logements programmés (densité moyenne de 35 logements par hectare) ce qui n'est pas en phase avec la superficie indiquée et la densité moyenne de 28 logements par hectare mentionnée dans l'OAP en vigueur *(cf OAP en vigueur ci-dessous)*.

Il est également nécessaire de modifier l'OAP en vigueur pour intégrer le phasage prévu afin d'équilibrer dans le temps la production de logements par rapport au SCoT et au PLH.

Plusieurs principes d'aménagement écrits de l'OAP en vigueur pourront être maintenus voir ajuster pour s'inscrire dans les orientations du projet du secteur d'aménagement de Brestivan/Plaisance spécifiées dans le point précédent.

Concernant la représentation graphique de l'OAP, les principes de desserte et de prise en compte de l'environnement et des paysages peuvent être maintenus voir légèrement ajusté sur la partie du secteur à conserver. Pour le reste, il est important de reprendre la spatialisation des formes urbaines (distinction logements individuels et logements collectif) qui ne correspond plus au projet.

3) Présentation des évolutions apportées à l'OAP



L'OAP Brestivan – le Petit Plaisance avant modification

SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

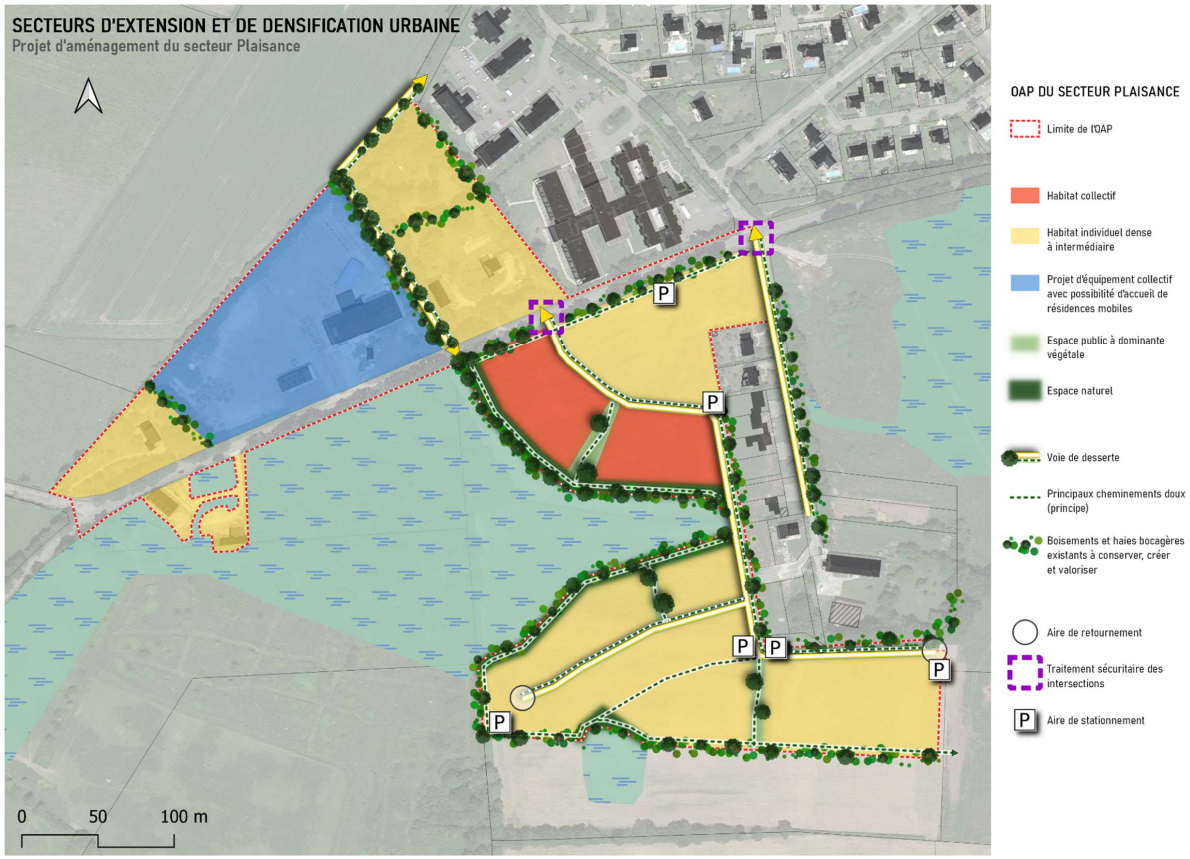
SECTEUR D'AMENAGEMENT PLAISANCE

PARTI D'AMENAGEMENT :

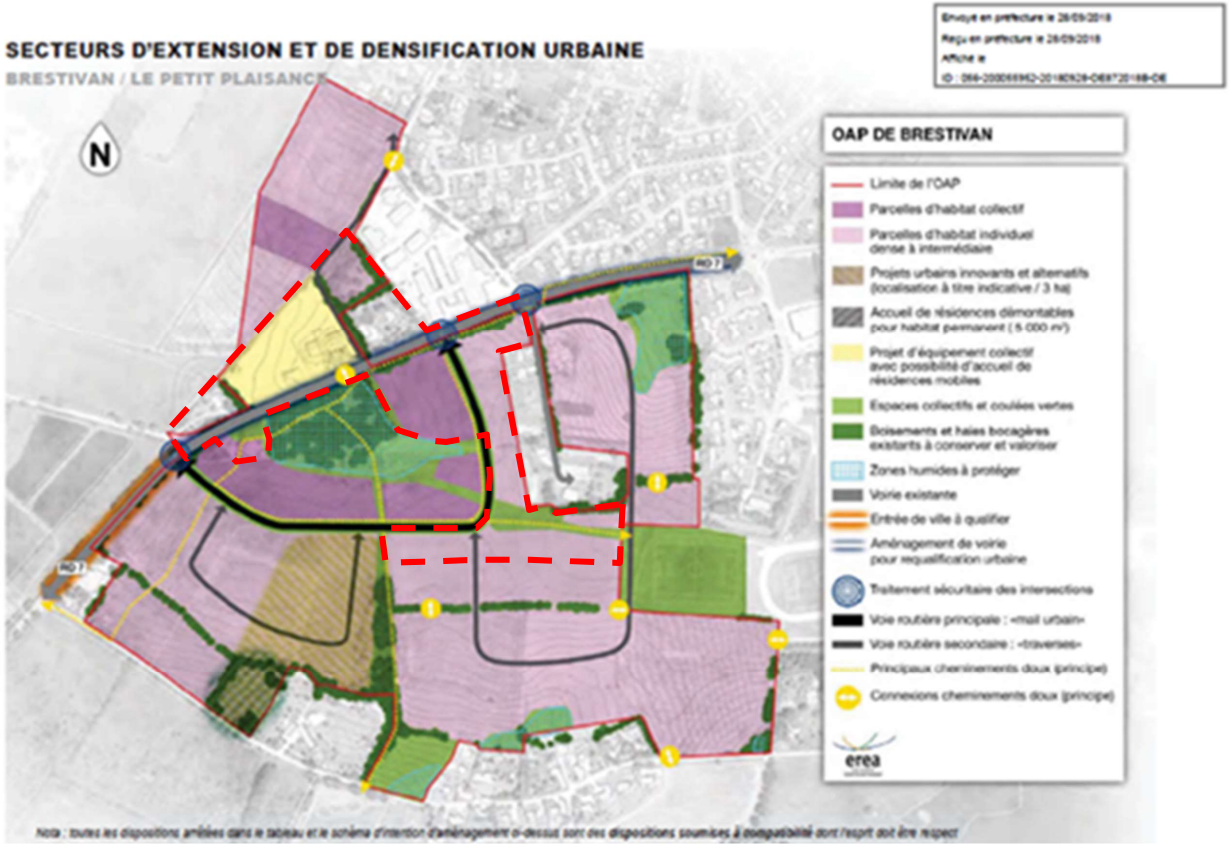
- *Créer un **véritable quartier** sur 4,8 ha et produire 170 logements à l'échelle du secteur.*
- *Un quartier répondant à des **objectifs environnementaux forts** par la qualité de son aménagement.*
- *Un quartier s'articulant autour d'un **noyau fédérateur** (l'ancienne cimenterie et le bois humide).*
- *Proposer **une offre diversifiée et innovante de logements**.*

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CIRCULATION **VOIRIE** **LIAISONS DOUCES**	• *Aménager **2 points de connexion sécurisés sur la route de Noyalo** (RD 7) : 1 nouveau indiqué sur la pièce graphique et un à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de Brestivan).* • *Mettre en valeur de la **nouvelle entrée de ville** sur la RD 7 en la marquant par un traitement viaire et paysager fort.* • *Depuis l'entrée de ville, **la RD 7 sera réaménagée** pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté.* • *Respecter un **maillage de voies hiérarchisé** au sein du projet.* • *Aménager un réseau de **cheminements doux** reliant à la fois les espaces publics et les entités de quartier. Ces liaisons douces qu'ils soient cyclables et/ou piétons devront être accompagné d'un aménagement paysager soigné qui correspondra aux ambiances paysagère du site.* • *Respecter le tracé indicatif figurant sur la pièce graphique du cheminement doux principal connectant le centre bourg, le nouveau quartier et la RD 7.*
ESPACES PUBLICS **EQUIPEMENTS**	• *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.* • *Création d'une **armature verte** composée d'espaces publics reliés les uns aux autres à partir du cœur de quartier et s'appuyant sur le maillage bocager.* • *Le site de l'ancienne cimenterie sera dédié à un **équipement « fédérateur »** du quartier pouvant accueillir des hébergements (résidences d'artistes).*
FORME URBAINE **ET** **HABITAT**	• *Respecter un objectif de densité moyenne de 35 logements/hectare et produire environ 170 logements à l'échelle du site.* • ***Développer une offre de formes bâties et urbaines variée** : petits 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.* • *Compte tenu de l'importance de l'opération, la diversification architecturale est encouragée afin de récréer une ambiance village, dont la trame d'espace public devra être adaptée à cet esprit.* • ***L'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de la densité du cœur du projet d'aménagement « Plaisance » vers les franges :** les immeubles collectifs et semi-collectifs (3 niveaux habitables maximum) seront préférentiellement implantés au cœur du secteur d'aménagement. Autour de ce secteur dense, le bâti s'organisera en habitat individuel dense à intermédiaire (maisons individuelles (terrains à bâtir) et maisons individuelles groupées).* • ***L'opération sera réalisée en 3 phases équivalentes en nombre de logements, en commençant par une urbanisation d'abord par le nord du secteur puis vers le sud afin de respecter et d'appliquer les principes de la loi littoral.***
INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	• ***Le bocage et les boisements présents sur le site seront conservés** selon les indications reportées sur la pièce graphique.* • *Les plantations seront principalement issues de la **flore locale**.* • ***Les zones humides seront conservées** et feront l'objet d'aménagements pérennisant leur existence.* • *Le long de voies, **des noues de transit ou fils d'eau** seront aménagés pour récupérer les eaux de ruissellement et les acheminer vers des bassins de rétentions et les zones humides.* • ***Les espaces de stationnement (dont les stationnements mutualisés)** seront plantés et aménagés de préférence avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration de l'eau.*



L'OAP Brestivan – le Petit Plaisance après modification



L'OAP Brestivan – le Petit Plaisance avant modification en comparaison avec le nouveau périmètre de l'OAP (à titre indicatif - en rouge)

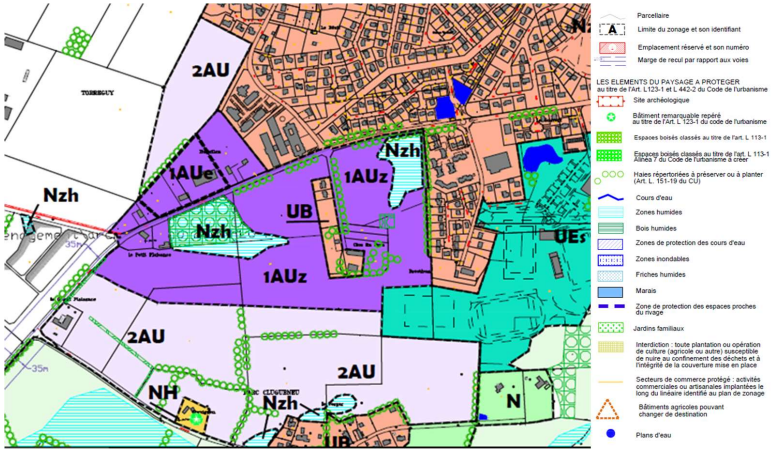
F. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

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

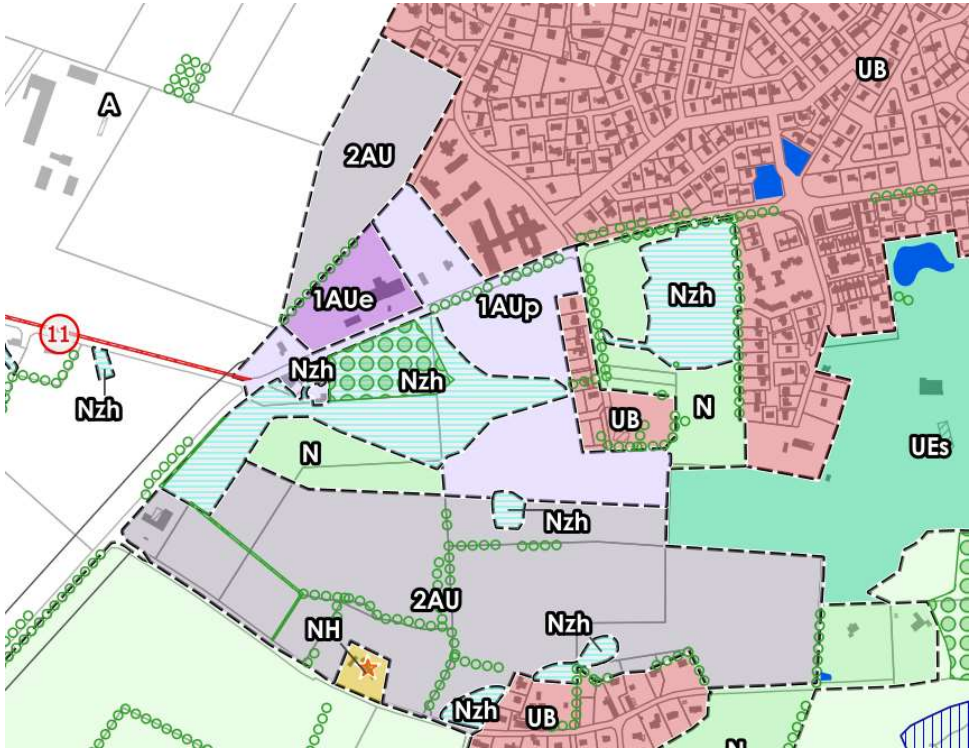
La refonte des principes et du périmètre de l'OAP sur le secteur de Brestivan/Plaisance nécessite de mettre en adéquation le règlement graphique du PLU en vigueur. Celui-ci ne correspond plus au périmètre défini dans le cadre des études pré-opérationnelles.

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 :

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



2) la zone 1AUz vers un zonage 1AUp

La modification du périmètre de l'OAP vers un zonage 1AUp s'explique par l'évolution du projet sur ce secteur. Actuellement, le secteur 1AUp n'existe pas dans le règlement. La dénomination « 1AUz » correspondait à la ZAC de Brestivan. Cette ZAC, n'étant plus d'actualité, il est nécessaire de faire évoluer le zonage vers une dénomination adaptée. Le règlement de cette zone nécessite des adaptations pour permettre la bonne réalisation de ce projet, notamment du point de vue de la densité, de la hauteur, etc. Ainsi, la modification de la désignation vers « 1AUp » dans le règlement littéral est envisagée pour correspondre au nouveau projet. La lettre « p » tient pour « Plaisance ».

3) L'élargissement des zones Nzh existantes

Dans le cadre du projet d'aménagement de Plaisance sur la commune de Theix-Noyalo, une étude d'impact est réalisée. L'état initial, a permis d'identifier des zones humides existantes sur le périmètre d'étude.

Un premier inventaire des zones humides avait été réalisé par la commune en 2009. SETUR a procédé en 2012 à une campagne de terrain afin de délimiter précisément les zones humides au sens de la réglementation en vigueur, toujours d'actualité en 2021. Néanmoins, ces inventaires s'avèrent partiels car les sondages pédologiques réalisés ne sont pas homogènes sur l'aire d'étude rapprochée. Suite à l'ensemble des différentes analyses réalisées par Biotope en décembre 2020 et juin 2021 (habitats, flore, sol), 7,46 ha de l'aire d'étude rapprochés soit 26,8% sont considérés comme caractéristiques de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Il est donc question, à travers cette modification, de prendre en compte les résultats de ces études en élargissant les périmètres de zones Nzh sur le périmètre d'étude du projet immobilier de Plaisance afin de garantir la préservation de ces zones humides.

Ci-contre, la carte de localisation des zones humides identifiées sur les critères habitats et sols



On trouvera, ci-dessous, 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.

PLU en vigueur	
sous-zones	*surface (en hectare)*
1AUa	4,39
1AUb	4,19
1AUe	1,63
1AUi	21,85
1AUz	**16,15**
2AU	**23,22**
A	2545,46
Ai	53,02
Aia	5,34
N	**587,52**
Nds	450,2
NH	61
NHp	20,58
NLa	11,27
NLb	7,72
NLc	6,28
Nzh	**520,72**
UA	6,37
UAa	2,88
UB	212,55
UBa	1,82
UE	12,3
UEs	13
Ui	120,07
UIp	0,73
Uva	0,35

PLU - modification n°6	
sous-zones	*surface (en hectare)*
1AUa	4,39
1AUb	4,19
1AUe	1,63
1AUi	21,85
1AUp	**7,18**
2AU	**22,46**
A	2545,46
Ai	53,02
Aia	5,34
N	**592,35**
Nds	450,2
NH	61
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	12,3
UEs	13
Ui	120,07
Uip	0,73
Uva	0,35

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°6 :

- **La zone 1AUz (renommée 1AUp), voit sa superficie considérablement réduite au profit de la zone Nzh et N**, puisqu'elle passe de 16,15 ha à 7,18 ha soit une réduction de 8,97 ha ;
- **La zone 2AU est légèrement réduite au profit de la zone Nzh** puisqu'elle passe de 23,22 ha à 22,46 ha soit une réduction de 0,76 ha ;
- **La zone N bénéficie d'une augmentation considérable** puisqu'elle passe de 587,52 ha à 592,35 ha soit une augmentation de 4,83 ha. Ce changement résulte de la réduction de la zone 1AUz devenue 1AUp au niveau du lieu-dit de Brestivan ;
- **La zone Nzh bénéficie également d'une augmentation importante** puisqu'elle passe de 520,72 ha à 525,18 ha soit une augmentation de 4,46 ha. Ce changement résulte de la réduction de la zone 2AU et 1AUz (devenue 1AUp), conformément aux études zones humides réalisées sur le secteur d'aménagement Brestivan/Plaisance.

En conclusion, les modifications du zonage du PLU permettent une meilleure prise en compte de l'environnement existant autour du projet d'aménagement Brestivan/Plaisance. Ce bénéfice au profit de l'environnement se matérialise notamment par un reclassement en zone N et Nzh, d'un nombre important d'hectares potentiellement urbanisable au sein du PLU en vigueur.

G. MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL

1) Changement de dénomination pour le secteur 1AUz avec la création d'un secteur 1AUp

La refonte de l'OAP représente l'occasion de mettre en adéquation le zonage du PLU en vigueur avec le nouveau projet d'aménagement de la commune.

Le PLU de Theix a été approuvé en 2010. Lors de la procédure de modification n°3 approuvée le 17/09/2018, le secteur 1AUz a été ajouté au règlement littéral du document. Selon le règlement**, le secteur correspondait « *à la ZAC de Brestivan** (première tranche) : 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 urbaine, 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 projet de ZAC a été abandonné pour laisser place au projet de Plaisance, d'une plus faible ampleur (environ 4,8 hectares). Ainsi, l'évolution des projets sur ce secteur induit un requestionnement du règlement littéral et de la dénomination du secteur 1AUz afin de permettre ce projet structurant pour la commune.

2) Exposé des modifications effectuées au sein du règlement écrit

En définitif, ce sont la dénomination de la zone 1AUz et les articles qui lui sont relatifs qui sont amenés à évoluer. Ainsi, 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 trois 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	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 trois 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 - le secteur 1 AUe, 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 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 1AUz, correspondant a la ZAC de Brestivan (première tranche) : ce secteur met en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté de créer un véritable quartier a l'échelle du centre aggloméré. Visant la mixité des fonctions urbaine, 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.	fonctions urbaines ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble - le secteur 1 AUe, 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 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 ~~1AUz~~ 1AUp, correspondant ~~à la ZAC de Brestivan (première tranche)~~ 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 de la zone 1AUz	**Dans le secteur 1AUz** 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 ;	**Dans le secteur ~~1AUz~~ 1AUp** 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 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 entrepôts ; • les campings en dehors des terrains aménagés ; • 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.
Article 2 de la zone 1AUz	Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : • sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation des zones à condition qu'elles soient menées dans une opération d'ensemble. • Sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les extensions et réhabilitations de bâtiments existants. • **Dans le secteur 1AUz**, sont également autorisées, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation : - Les constructions et installations destinées à l'artisanat dès lors qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage. - Les résidences démontables, transportables et sans fondation, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme sur les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.	Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : • sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation des zones à condition qu'elles soient menées dans une opération d'ensemble. • Sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les extensions et réhabilitations de bâtiments existants. • **Dans le secteur ~~1AUz~~** 1AUp, sont également autorisées, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation : • Les constructions et installations destinées à l'artisanat dès lors qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage. ~~• Les résidences démontables, transportables et sans fondation, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme sur les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.~~

	Dans les zones 1AU, 28% 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 28% 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 28% 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, ~~28%~~ 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 ~~28%~~ 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 ~~28%~~ 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 3 de la zone 1AUz	1) Accès L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur 1AUz**. 2) Voies à créer **Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à**	1) Accès L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur ~~1AUz~~** 1AUp. 2) Voies à créer **Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à**

	son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. **Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.** **Dans le secteur 1AUz, pour les voies en impasse d'une longueur inférieure à 100 m, les espaces de retournement ne sont pas obligatoires.** En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel. Les voies à usage exclusif des piétons et cycles doivent avoir une largeur libre de 1,5 mètres minimum.	**son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.** **Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.** **Dans le secteur ~~1AUz~~ 1AUp, pour les voies en impasse d'une longueur inférieure à 100 m, les espaces de retournement ne sont pas obligatoires.** En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel. Les voies à usage exclusif des piétons et cycles doivent avoir une largeur libre de 1,5 mètres minimum.
Article 4 de la zone 1AUz	**Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.** **1) Alimentation en eau potable** **La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.** **2) Assainissement**	**Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.** **1) Alimentation en eau potable** **La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.** **2) Assainissement**

	Eaux usées **Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.** **Eaux pluviales** **Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante….). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.** Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur 1AUz**. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. **Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.** **3) Electricité et réseaux de communication**	**Eaux usées** **Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.** **Eaux pluviales** **Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante….). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.** Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur ~~1AUz~~** 1AUp. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. **Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.** **3) Electricité et réseaux de communication**

	Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage. **4) Ordures ménagères** Pour les constructions à destination d'habitat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m² avant division, sur avis du service gestionnaire, il pourra être exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets : • sauf contraintes techniques, intégré au bâti, commun à l'ensemble des constructions, et accessible depuis la voie publique ; • dimensionné de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre leur manipulation sans difficulté. Les aires de prise en charge seront intégrées à l'îlot en assurant une bonne accessibilité des services de collecte.	**Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.** **4) Ordures ménagères** Pour les constructions à destination d'habitat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m² avant division, sur avis du service gestionnaire, il pourra être exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets : • sauf contraintes techniques, intégré au bâti, commun à l'ensemble des constructions, et accessible depuis la voie publique ; • dimensionné de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre leur manipulation sans difficulté. Les aires de prise en charge seront intégrées à l'îlot en assurant une bonne accessibilité des services de collecte.
Article 6 de la zone 1AUz	**Dans le secteur 1AUz** Les constructions doivent être implantées : • Soit à l'alignement avec possibilité de retrait partiel. • Soit en observant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction. Toutefois, des reculs différents pourront être imposés par les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.	**Dans le secteur ~~1AUz~~ 1AUp** Les constructions doivent être implantées : • Soit à l'alignement avec possibilité de retrait partiel. • Soit en observant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction. Toutefois, des reculs différents pourront être imposés par les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.
Article 7 de la zone 1AUz	**Dans le secteur 1 AUZ** La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives :	**Dans le secteur ~~1 AUZ~~ 1AUp** 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 7 mètres, • soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)* est supérieure à 7 mètres. 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 à au plan vertical, sur la façade considérée.	• soit nul ou au moins égale à 1,90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)* est inférieure ou égale à 7 mètres, • soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)* est supérieure à 7 mètres. 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 à au plan vertical, sur la façade considérée.
Article 8 de la zone 1AUz	**Dans les secteurs 1 AUb et 1AUi et 1AUz** La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3,0 mètres.	**Dans les secteurs 1 AUb et 1AUi et ~~1AUz~~ 1AUp** La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3,0 mètres.
Article 9 de la zone 1AUz	**Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUi et 1AUz** 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. **Dans le secteur 1AUz** 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.	**Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUi et ~~1AUz~~ 1AUp** 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. **Dans le secteur ~~1AUz~~ 1AUp** 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.

<table>
<tr>
<td>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</td>
<td>
<u>En tous secteurs</u>

<u>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.</u>

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.

<u>Dans le secteur 1AUz</u>

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 DU PLAN VERTICAL</th><th>FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT</th><th>ACROTERE</th></tr>
<tr><td>11 m</td><td>12 m</td><td>11 m</td></tr>
</table>
Le gabarit maximum des constructions doit respecter 3 niveaux habitables (hors sous-sol), compris dans le gabarit défini ci-avant et dans l'article 5 des dispositions générales.
</td>
<td>
<u>En tous secteurs</u>

<u>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.</u>

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.

<u>Dans le secteur ~~1AUz~~ 1AUp</u>

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 DU PLAN VERTICAL</th><th>FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT</th><th>ACROTERE</th></tr>
<tr><td>11 m</td><td>~~12~~ 13 m</td><td>11 m</td></tr>
</table>
Le gabarit maximum des constructions doit respecter 4niveaux habitables (hors sous-sol), compris dans le gabarit défini ci-avant et dans l'article 5 des dispositions générales. Le point le plus haut concerne notamment l'intégration des équipements techniques en toiture et/ou le travail d'épannelage des volumes d'attiques.
</td>
</tr>
<tr>
<td>Article 11 – Aspect extérieur des constructions</td>
<td><u>Dans le secteur 1AUz</u></td>
<td><u>Dans le secteur ~~1AUz~~ 1AUp</u></td>
</tr>
</table>

et aménagement de leurs abords	**1) <u>Dispositions communes à toute construction hors résidences démontables</u>** **a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs** L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Les imitations de matériaux sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. **b. Couverture et toiture** Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies. Une exception sera tolérée pour les opérations groupées (habitat collectifs, intermédiaires et individuel groupé) avec un souci de cohérence architecturale et pour l'habitat léger et/ou mobile dédié à un accueil permanent. **c. Clôtures** Sans objet **d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres** Sans objet. **2) <u>Dispositions particulières hors résidences démontables</u>** **a. Constructions neuves** Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale	**1) <u>Dispositions communes à toute construction hors résidences démontables</u>** **a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs** L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Les imitations de matériaux sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. **b. Couverture et toiture** Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies. Une exception sera tolérée pour les opérations groupées (habitat collectifs, intermédiaires et individuel groupé) avec un souci de cohérence architecturale et pour l'habitat léger et/ou mobile dédié à un accueil permanent. Ainsi, sous réserve d'une intégration harmonieuse, les toitures terrasses sont autorisées. **c. Clôtures** Sans objet **d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres** Sans objet. **2) <u>Dispositions particulières hors résidences démontables</u>** **a. Constructions neuves** Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale

	ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages. **b. Extensions et dépendances** Sans objet. **c. Vérandas** La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser leur intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.	ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages. **b. Extensions et dépendances** Sans objet. **c. Vérandas** La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser leur intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.
Article 12 - Stationnement		
Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	**Dans les secteurs 1AUz et 1AUe** Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement. **Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons…)**	**Dans les secteurs ~~1AUz~~ 1AUp et 1AUe** Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement. **Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons…)**

	<u>représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.</u> **<u>Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.</u>** **<u>Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.</u>** Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7. 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.	**<u>représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.</u>** **<u>Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.</u>** **<u>Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.</u>** Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7. 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

H. MODIFICATION DES ANNEXES DU PLU

Un certain nombre de pièces graphiques des annexes du dossier de PLU demandent également à être mises à jour. Celles-ci utilisent comme support cartographique un fond cadastral complété par le plan de zonage. Le plan de zonage modifié doit donc venir se substituer au zonage du PLU en vigueur, sans que l'objet du document graphique ne soit en rien modifié.

Cette mise à jour sans effet sur l'objet du document graphique s'applique aux pièces graphiques des annexes suivantes :

- Plan des servitudes (pièce 5.1.b).
- Plans des réseaux d'adduction en eau potable (pièce 5.3.a, planches 1, 2 et 3).
- Plans des réseaux d'eaux usées (pièce 5.3.b, planches 1, 2 et 3).
- Plans des eaux pluviales (pièce 5.3.c, planches 1, 2 et 3).
- Plan des réseaux électriques (pièce 5.4.a).
- Plan du réseau de gaz (pièce 5.4.b).
- Plan de localisation des zones Natura 2000 et des ZNIEFF (pièce 5.9).
- Plan de localisation des zones humides (pièce 5.11.d).

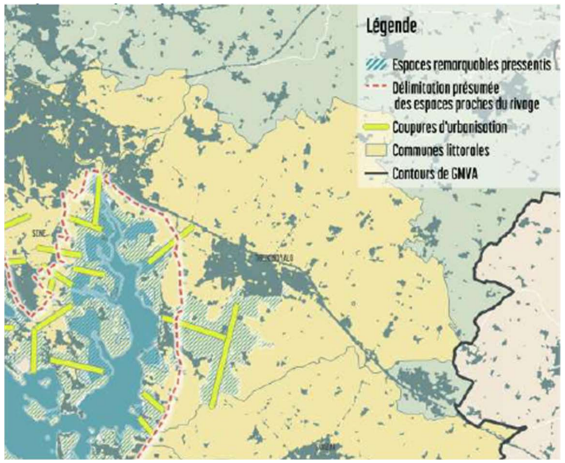
I. LE RESPECT DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES DE LA LOI LITTORAL

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.

1) Le respect des coupures d'urbanisation (article L.121-22 du Code de l'Urbanisme)

Le dernier alinéa de l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme impose le principe de coupures d'urbanisation : *« les Schémas de Cohérence Territoriale et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».*

Rappelons que les zones de la commune concernées au titre des *« coupures d'urbanisation »* couvrent les espaces agricoles et naturels principalement dans deux secteurs (*illustrées sur l'extrait du DOO du SCoT ci-dessous*) : entre l'agglomération de Noyalo et l'espace urbain de Saint-Léonard / Atlantheix / Le Poteau Rouge, reprenant la grande coupure d'urbanisation prévue au SCoT et au niveau de l'étang de Noyalo.



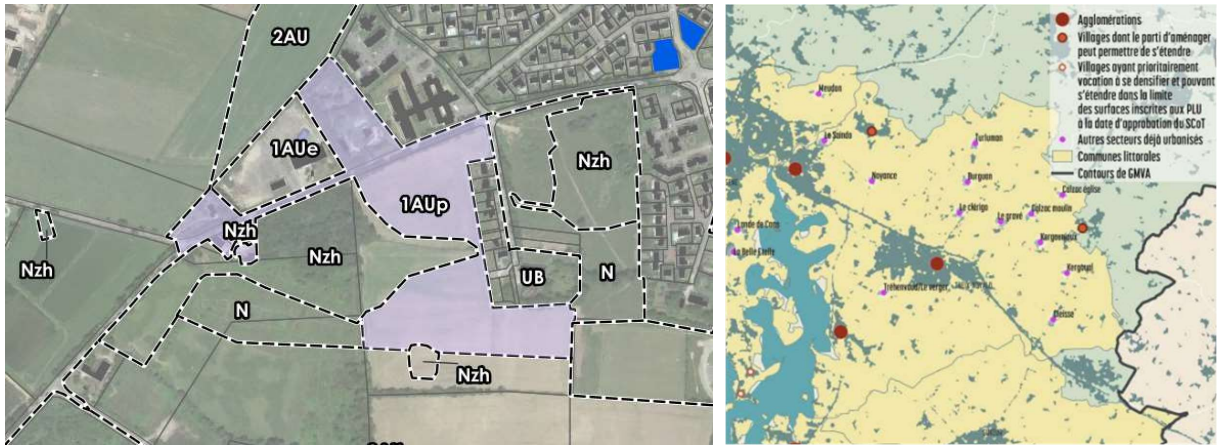
Extrait du DOO du SCoT concernant la localisation des coupures d'urbanisation

Le site concerné par la modification est localisé en dehors des coupures d'urbanisation définies par le SCoT.

2) Le principe de continuité de l'urbanisation (article L.121-8 du 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 Brestivan/Plaisance (nouvelle zone 1AUp) s'inscrit à l'Est en continuité de l'agglomération de Theix définie dans le cadre du SCOT et présentant un nombre et une densité significatifs de constructions et à proximité du centre-ville comme le démontre l'extrait de zonage après modification du PLU présenté sur les pages suivantes.



Extrait de la photo aérienne, du cadastre et du zonage modifiée au niveau du secteur de Brestivan/Plaisance ; source : Géoportail + Extrait du DOO du SCoT du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

La continuité de l'urbanisation au titre de la loi Littoral peut s'apprécier selon trois critères :

- La distance par rapport à l'agglomération ou au village ;
- Le caractère urbanisé ou non des parcelles contigües au projet ;
- La configuration des lieux.

Commenté [A1]: REMARQUE SL : On pourrait peut être mettre le contour de la zone 1AUp pour la localiser sur la photo aérienne?

Commenté [CD2R1]: OK

Concernant le premier critère, comme démontré juste avant, le projet d'aménagement du secteur de Plaisance se localise en continuité de l'agglomération de Theix, plus grand ensemble bâti de la commune de Theix Noyalo. En descendant à l'échelle du secteur de projet, l'implantation du premier rideau de construction projeté sur le secteur de plaisance s'effectuerait à une distance d'environ 25 mètres de l'urbanisation la plus proche située de l'autre côté de la RD7. La route départementale constitue pour ce site de projet comme l'élément de desserte d'un terrain permettant la poursuite de l'urbanisation de l'agglomération de Theix à proximité de de commerces et services de proximité. Il est également possible d'observer sur l'extrait de photo aérienne ci-dessous qu'en remontant de 250 mètres au Nord-Est l'urbanisation est s'est effectuée de façon dense de part et d'autre de cette axe de circulation desservant le centre-ville de Theix.

Les parcelles contigües au projet présentent un caractère urbain et dense surtout sur la frange nord du secteur projet constitué par une résidence pour personne âgées elle-même bordée de zone pavillonnaire. A l'Est se localise le hameau de Brestivan situé légèrement en retrait de la RD7 et où des constructions viennent d'être réalisé le long de la voie desservant cet ensemble bâti. Au-delà du hameau de Brestivan s'étend une prairie naturelle qui a vocation à être maintenue en l'état pour conserver un corridor naturel à la suite des études préalables menées dans le cadre du projet. Le secteur d'urbanisation future tel que projet vient englober cet ensemble de construction et s'inscrire en continuité avec un espace d'équipements sportif structurant localisé au Sud-Est. A l'Ouest et au Sud s'étendent les espaces agricoles et naturels de la commune. Ainsi le secteur du projet du hameau s'inscrit sur ces franges Nord et Est directement en continuité de parcelles présentant un caractère urbain, caractère urbain qu'il va poursuivre au vu de la programmation de logements envisagé. Pour rappel l'OAP modifiée du secteur Brestivan/Plaisance prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'environ 170 logements avec une densité importante et des formes urbaines compactes (35 logements par hectare).

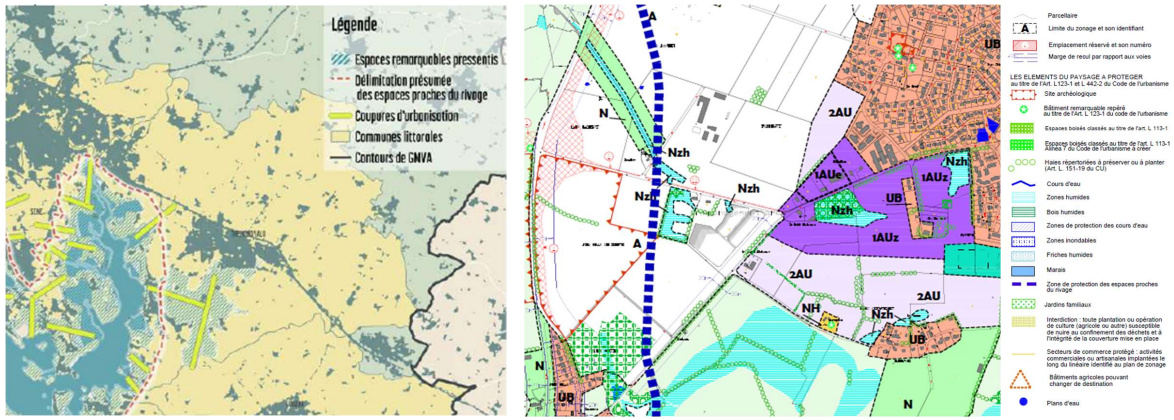
Le projet se veut également comme connecté au tissu urbain existant. Des cheminements piétons sont envisagés vers le centre-ville et les équipements sportifs au Sud. Par ailleurs, un seul accès principal est envisagé depuis la RD7 avec aménagement d'un carrefour. Des aménagements d'entrée de ville sont également prévus pour faire en sorte que la configuration des lieux correspond réellement à un secteur urbain.

Ainsi le site concerné par la modification s'inscrit bien en continuité de l'agglomération de Theix.

3) L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (article L.121-13 du Code de l'Urbanisme)

L'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, premier alinéa, précise que « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ».*

Le SCoT en vigueur définit la limite des espaces proches du rivage et la cartographie dans le cadre du DOO (*cf extrait ci-dessous*). Le PLU en vigueur traduit à la parcelle cette limite des espaces proches du rivage. Le plan de zonage fait apparaître à environ 350 mètres à l'Ouest du périmètre de la modification la limite de ces « espaces proches du rivage » (*cf extrait du plan de zonage du PLU ci-dessous*).



Extrait du DOO du SCoT et du plan de zonage du PLU en vigueur concernant la limite des espaces proches du rivage

En conséquence, le site est localisé hors des espaces proches du rivage et des dispositions réglementaires qui s'y rattachent.

4) Le respect des espaces naturels remarquables (article L.121-23 du Code de l'Urbanisme)

La Loi Littoral institue un mode de protection spécifique pour les espaces et les milieux naturels terrestres et marins les plus significatifs du littoral (article L.121-23 du Code de l'Urbanisme). *« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».*

Le SCoT en vigueur cartographie les espaces remarquables pressentis dans le cadre du DOO (*cf extrait ci-dessous*). Dans le PLU en vigueur, ces espaces remarquables sont protégés par le secteur Nds de la zone N. Le secteur de projet n'est concerné ni par les espaces remarquables pressentis du SCoT, ni situé à en continuité d'un secteur Nds défini au plan de zonage du PLU en vigueur. Toutefois, il est important de rappeler qu'il est proche du secteur Nds qui protège, à 200 mètres au Sud, les abords de l'étang de Noyalo-Kernicole.

La définition et la délimitation des Espaces Remarquables de la loi Littoral doit appuyer sur les espaces mentionnés aux articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme et résumé dans le tableau ci-dessous.

Espaces mentionnés à l'article L.121-23	Espaces mentionnés à l'article R.121-4
Les dunes et les landes côtières les plages et lidos	Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci
Les forêts et zones boisées côtières	Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares
Les îlots inhabités	Les îlots inhabités
Les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés	Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
Les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages	Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants
	Les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976

	Les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960 Les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables

Au vu des occupations du sol mentionnées dans le tableau ci-dessus aucune ne correspond à l'occupation actuelle du sol du secteur de projet tel que délimité dans le projet de Plaisance. L'occupation actuelle du sol telle qu'observable sur les photos aériennes et sur les photos récentes du site ci-dessous le démontre. Pour rappel les zones humides mentionnées dans le tableau ci-dessus ont fait l'objet d'un inventaire spécifique et ont été exclues du secteur de projet.

Le site concerné par la modification ne correspond pas à un espace remarquable au titre de la loi Littoral.

5) Les espaces boisés significatifs (article L.121-27 du Code de l'Urbanisme)

L'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme, dispose que *« le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »*.

La modification n'a pas pour effet de supprimer d'espace boisé classé et ne concerne aucun espace relevant des espaces boisés significatifs définis par la loi Littoral.

Exposé des effets notables sur l'environnement

L'ensemble des éléments concernant l'analyse des incidences de la présente procédure de modification n°6 du PLU de Theix sont à retrouver dans l'annexe 3 de l'examen au cas par cas « Auto-évaluation ».