COMMUNE DE THEIX
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

1er février 2010	27 septembre 2010
Mis à jour le 20 août 2012 **Mis à jour le 26 octobre 2012** **Mis à jour le 13 mars 2015**	
Modifié le 14 décembre 2015 (Modification n°1)	
	1

Table des matières

AVANT PROPOS

1- Le plan local d'urbanisme: généralités page 7

2- Le plan local d'urbanisme de Theix page 10

PARTIE I : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1- Présentation de la commune de Theix page 13

1-1- Historique page 13

1-2 Site et situation page 14

1-3-Les enjeux supra- communaux page 17

2- Caractéristiques physiques

2-1-Géologie et pédologie page 23

2-2-Topographie page 24

2-3-Hydrographie page 26

3- Composantes et limites territoriales

3-1- Les entités paysagères page 29

3-2- Les entrées de villes page 36

4- Les espaces à vocation agricole ou naturelle

4-1- Les espaces à vocation agricole page 41

4-2- Les espaces à vocation naturelle page 42

4-3- Les protections des espaces naturels page 47

5- Les espaces construits

5-1- Morphologie: les zones urbanisées page 59

5-2- Les typologies architecturales page 70

5-3 Le patrimoine historique et architectural page 77

PARTIE II: DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE

1- Données démographiques

1-1-Evolution de la population page 88

1-2-La structure par âge page 93

2- Données relatives aux logements

2-1- Evolution du parc de logements page 98

2-2- Caractéristiques du parc de logements page 99

2-3- Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidence principale page 100
2-4- Type de logement et statut d'occupation page 101
2-5- Taille des résidences principales page 102
2-6- Renouvellement du parc en 2005 page 103
2-7- Mécanisme de consommation des logements page 105
2-8- Calcul des besoins de logement au terme 2020 page 109
2-9- Hypothèses de développement démographique à l'horizon 2020 et besoins induits en logements page 112

3- Données économiques
3-1- Population active et chômage page 115
3-2- Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs page 116
3-3- L'emploi page 117
3-4- Les activités économiques communales page 122

4- Les équipements
4-1- Les équipements administratifs et généraux page 135
4-2- Les équipements scolaires page 135
4-3- Les équipements sportifs, de loisirs et culturels page 136
4-4- Les équipements de santé page 137
4-5- Le tissu associatif page 137
4-6- Les besoins en équipements à l'horizon 2020 page 138

5- Les infrastructures de déplacement
5-1- Le réseau routier page 140
5-2- Les liaisons douces page 144

6- Eau, énergie, déchets, risques et nuisances
6-1- L'eau potable page 146
6-2- L'assainissement page 146
6-3- Les déchets page 149
6-4- Les risques et nuisances page 150

PARTIR III: JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1- Les enjeux et objectifs communaux
1-1-Les objectifs du PLU page 157
1-2-Du diagnostic au projet page 158

2- Les choix retenus dans le cadre du PADD
2-1- Justification des choix retenus pour établir le PADD communal page 161
2-2- Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement page 175

3- Justification du zonage au regard de la loi littoral et des documents d'urbanisme supra- communaux qui en reprennent les principes
3-1- La prise en compte de la loi littoral page 179

3-2- La prise en compte du schéma de mise en valeur de la mer page 184
4- Les choix retenus pour la prise en compte de la mixité de l'habitat et du droit au logement page 187

PARTIE IV: PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLMENETAIRES ET SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

1- Retranscription réglementaire du PLU
1-1-La délimitation des zones page 190
1-2-Le zonage répond à une logique de développement communal page 193
2- Dispositions réglementaires
2-1- Les zones urbaines page 196
2-2- Les zones à urbaniser page 204
2-3- Les zones agricoles page 210
2 4- Les zones naturelles page 212
3- Modifications apportées au règlement du POS au PLU
3-1- Le règlement du PLU prend en compte l'évolution de la législation page 219
3-2- Le règlement du PLU répond à la nécessité d'une évolution par rapport à la clarté de certaines dispositions page 219
3-3- Le règlement du PLU évolue par rapport à des dispositions devenues Obsolètes page 219
3-4- Le règlement du PLU a été modifié pour prendre en compte une démarche Environnementale page 220
3-5- Le PLU favorise une certaine diversité des formes urbaines et de l'habitat en variant les densités page 220
3-6- Le PLU prend en compte la réforme des permis de construire d'octobre 2007 page 221
4- L'identification des éléments spécifiques aux documents graphiques
4-1- Les emplacements réservés page 223
4-2- Les espaces boisés classés page 223
4-3- Les zones humides à protéger page 224
4-4- Les éléments de paysages, quartiers, îlots… à protéger ou à mettre en valeur page 225
4-5- Les espaces proches du rivage page 226
4-6- Les coupures d'urbanisation- trames vertes et trames bleues page 228
4-7- Les sites archéologiques page 229
4-8- Terrains urbains cultivés à préserver pour la création de jardins familiaux page 230
4-9- Application de la loi ENL dans un objectif de mixité sociale page 230
4-10- Trame particulière pour les décharges page 231
4-11- Prise en compte de la loi Barnier page 234

4-12- Changement de destination des bâtiments agricole page 240

5- Superficie des zones du PLU de Theix

5-1- Tableau comparatif des superficies du POS au PLU page 245

5-2- Tableau de synthèse et d'analyse des superficies du PLU page 247

5-3- Traduction globale du projet communal de Theix page 248

5-4- Répartition et vocation des surfaces urbaines et à urbaniser page 248

5-5- Répartition des types de logements page 250

PARTIE V: INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1- Préambule page 254

2- Analyse des effets

2-1- Le paysage et l'environnement page 256

2-2- Le dynamique urbaine page 258

2-3- Le cadre de vie- la ville durable page 259

2-4- Impact sur l'environnement page 261

2-5- Incidence du projet sur la protection des espaces naturels (NATURA 2000) page 263

2-6- Incidences du projet d'extension urbaine sur l'activité agricole page 268

2-7- Incidences du projet sur le développement urbain et la consommation d'espaces page 268

PARTIE VI : LES SERVITUDES AFFECTANT LE TERRITOIRE COMMUNAL page 271

LEXIQUE page 273

AVANT-PROPOS

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME : GENERALITES

1.1. Le contexte

La loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il était nécessaire de transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était prioritaire. Il s'agissait aussi de renforcer le dialogue et la concertation et d'assurer la transparence dans la mise en œuvre des règles d'urbanisme.

Dans cette logique, la loi « solidarité et renouvellement urbain » a substitué les plans locaux d'urbanisme (PLU) aux plans d'occupation des sols (POS).

Le plan local d'urbanisme doit permettre de définir une politique locale d'aménagement. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier une gestion économe de l'espace.

Conformément aux dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;

- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il traduit dans l'espace ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communal les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le PLU définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques. À l'intérieur de ces zones, des règles spécifiques fixent les droits à construire.

Le PLU détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques…) et les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les zones d'aménagement concerté (ZAC).

1.2. Le contenu du plan local d'urbanisme

Le PLU comprend un rapport de présentation et en outre :

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- le règlement et ses documents graphiques qui sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ;
- les documents techniques annexes concernant notamment :
    - les réseaux publics,
    - les servitudes,
    - les emplacements réservés.

Conformément à l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

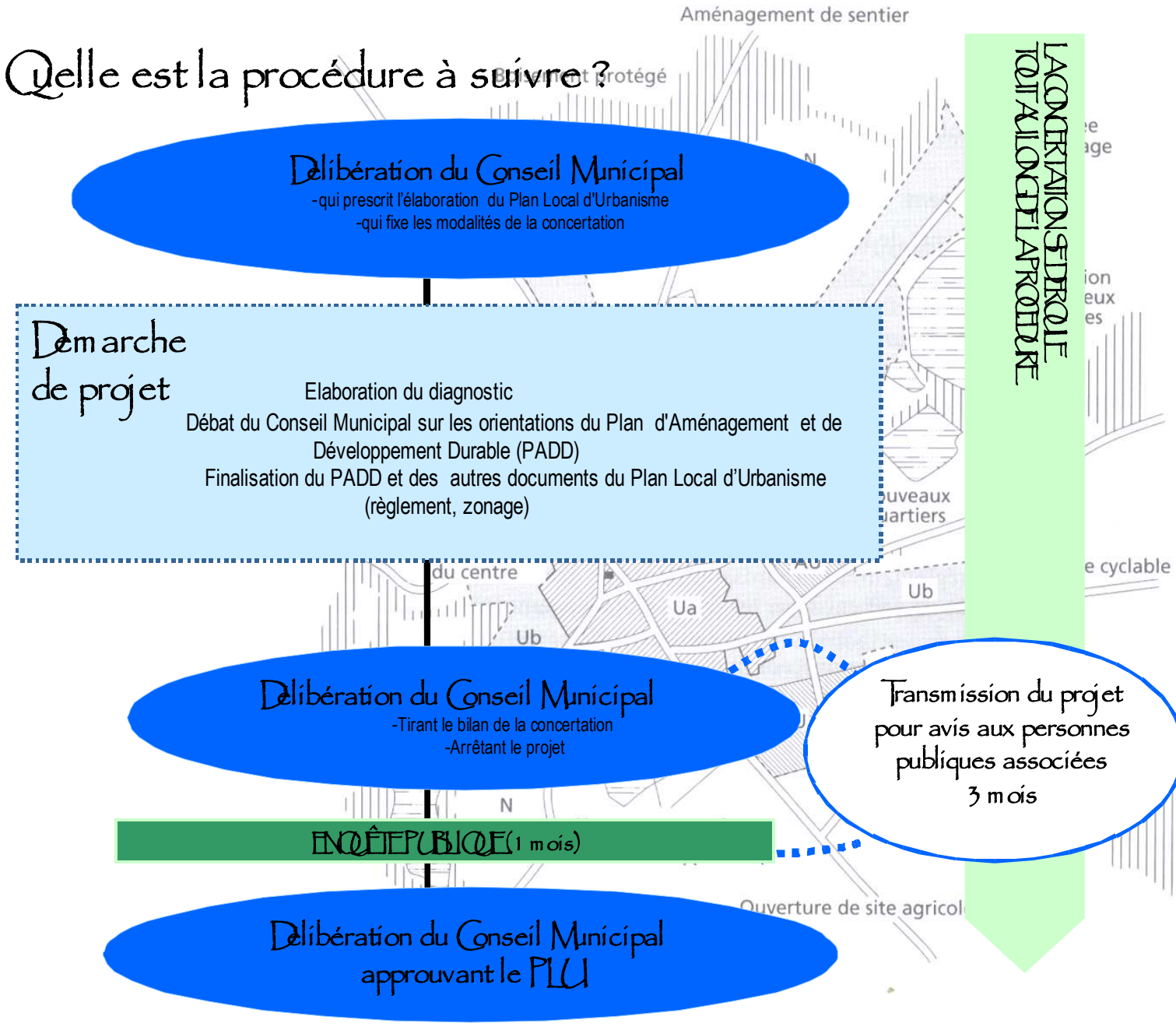
« 1° expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (…)».

1.3. La procédure d'élaboration



2. LE PLU DE THEIX

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

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

Par la délibération en date du **7 juillet 2008**, la commune de Theix a prescrit l'élaboration de son **plan local d'urbanisme**.

Les justifications retenues sont les suivantes :

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

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

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

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

La commune souhaite ainsi définir les conditions d'un véritable projet d'aménagement urbain favorisant le développement durable du territoire de Theix.

Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent de la commune.

PARTIE I : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE THEIX

1.1. Historique



L'origine du nom se prononce « *tex* » en français et "*têiss"* en breton.

La prononciation française est récente et purement livresque : la substitution d'un "x" au "s" final n'avait d'autre objet à l'origine que de signaler que ce "s" n'était pas muet (comme dans « radis ») mais prononcé (comme dans « dix »).

Le groupe – eis en breton ne pouvant provenir que d'un groupe – exu en latin, il faut supposer l'emprunt par les Bretons d'un nom latin Texus, qui toutefois n'est pas attesté et reste inexpliqué.

Très étendu aux portes de Vannes, le territoire de Theix fut peuplé dès les temps préhistoriques. La commune a d'ailleurs conservé des traces significatives de cette occupation humaine grâce à plusieurs menhirs et quelques lechs, aujourd'hui en ruine.

C'est seulement qu'au XIIème siècle que commence à apparaître dans les documents officiels le nom de Theix. Ceci, avec d'ailleurs des orthographes différentes : THEYS, TEIS puis THEIX. On s'accorde généralement pour lui donner comme origine le mot celte « tesser » signifiant tisserand. Ce qui s'explique sans doute par la réputation acquise très tôt par les tisserands theixois pour la qualité de leur produit. Ceci probablement en raison des possibilités de rouissage offertes par les cours d'eau sinuant sur le territoire de la commune.

Mais, bien avant, dès les temps préhistoriques, la région était habitée, ainsi qu'en témoignent quelques vestiges mégalithiques. De l'occupation romaine, et suite à des fouilles, subsistent des traces plus manifestes : fondations d'enceintes, de camps et de villas. Deux voies romaines traversaient le territoire, l'une allant de Vannes (Darioritum) à Nantes (Condevincum), l'autre de Vannes à Sarzeau par Noyalo.

C'est au deuxième siècle qu'arrivèrent les premiers missionnaires chrétiens en provenance de l'évêché de Tours, plaque tournante de l'évangélisation à l'époque. Ces missionnaires enseignèrent le culte de saints romains et c'est sans doute à cette lointaine influence qu'est dû le choix, fait ultérieurement, de Sainte Cécile, martyre romaine, comme patronne de la paroisse.

Les Bretons chassés de Grande-Bretagne par les Anglo-Saxons se manifestèrent à partir de VI e siècle. On leur doit les centres religieux et les villages du Moustoir et de Moustoir-Lorho. Des nombreuses seigneuries qui s'établirent avec l'instauration du régime féodal, nous restent deux monuments historiques remarquables : le manoir du Plessis-Josso et la chapelle Notre-Dame-La-Blanche érigée sur la volonté de Messire Sevestre de Salarüm.

C'est également au XIIème siècle que fut construite la première église paroissiale et que la paroisse reçut ses limites sous l'égide de l'Evêché de Vannes. Il est remarquable de noter que ces limites n'ont plus changé et qu'elles ont été adoptées pour devenir celles de la commune en 1791 lors de la réforme administrative créant départements, cantons et communes. Le dernier fait historique important sur le plan local est la destruction de la première église en 1852 et la reconstruction de l'église actuelle qui fut bénie en 1855.

(Source et bibliographie : FLOHIC Le patrimoine des communes du Morbihan
Le Pays de Theix et la presqu'Ile de Rhuys, mémoire en image - Emile Morin
Theix de 1788 à 1900, Notes d'histoire - Yannick Rome
Eglises et chapelles du Pays de Vannes (II Vannes-Est) - Joseph Danilo
Theix, Couleurs du patrimoine - Henri Oillic)

1.2. Site et situation

1.2.1. Situation géographique

La commune de Theix située à l'ouest du golfe du Morbihan entre les communes de Tréffléan et de Sulniac au Nord/Est, de la Trinité-Surzur au Sud/Est, Surzur et Noyalo au Sud, Séné et la ville de Vannes à l'Ouest. Elle présente une façade maritime sur le Golfe au Sud-Ouest de son territoire.



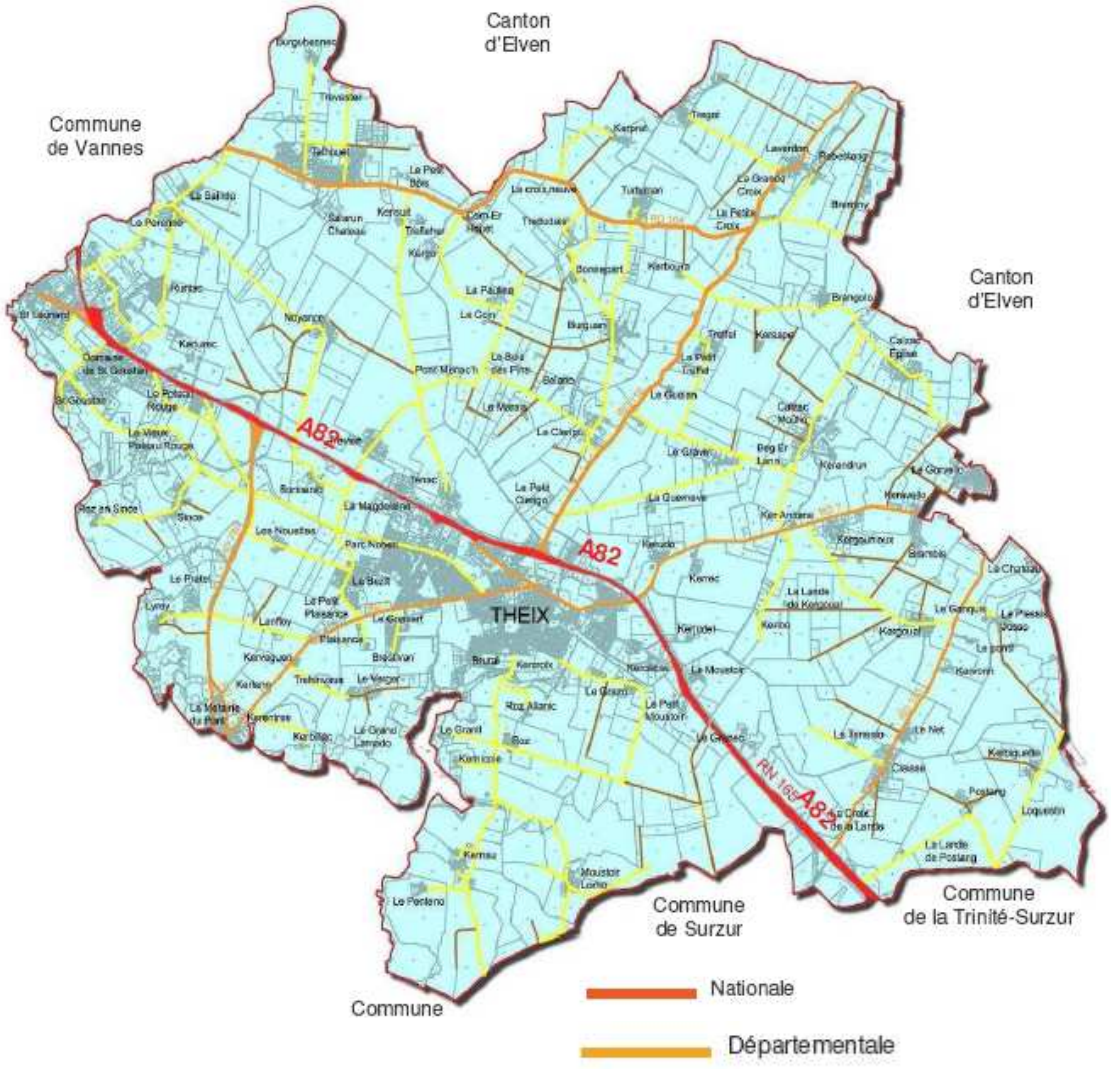
1.2.2. Site

La commune de Theix est située à proximité de l'agglomération de Vannes. Elle est constituée de la zone agglomérée au centre ville et d'une entité urbaine (Saint Léonard, le poteau rouge, Atlantheix), de villages et de hameaux répartis de manière éparse sur le territoire. Theix dispose de zones naturelles de qualité.

L'autoroute A82 traverse la commune d'Est en Ouest. Son emprise est très importante et demeure une limite urbaine forte pour la commune dont le territoire est ainsi scindé en deux entités distinctes, l'une située au Nord de cette voie, l'autre au Sud. Toutefois, des possibilités de franchissement existent.

L'axe Vannes-Noyalo, de moindre importance, qui marque l'accès à la presqu'île de Rhuys, constitue également une barrière difficile à franchir sur sa partie Sud. Il s'agit d'une voie très fréquentée. Par conséquent, la partie littorale se trouve isolée et le potentiel de découverte qu'elle représente est difficilement accessible aux personnes qui viennent d'autres parties de la commune.

Le reste du réseau conserve un caractère de desserte communale facilement praticable, quel que soit le moyen de locomotion choisi.



1.2.3. Superficie

D'une superficie de 4 713 hectares, la commune est, dans sa grande majorité, couverte par des espaces naturels. La densité de population sur le territoire communal est d'environ 127 habitants / km².

1.2.4. Positionnement territorial





Organisation territoriale de l'emploi et des services

Source : INSEE/IGN Cartographie et décision 2002

La situation générale de la commune :

La commune de Theix occupe une position stratégique à l'échelle du Pays de Vannes du fait de sa situation géographique :

- contiguïté avec les villes de Vannes et de Séné
- territoire traversé par la RN 165 (A82)
- accès à la presqu'île de Rhuys par la route départementale RD780

Les grandes caractéristiques du territoire communal :

Le territoire de la commune de THEIX présente les particularités suivantes :

- une bande littorale au Sud / Ouest ;
- un territoire coupé en deux par la RN 165 ;
- deux pôles urbains distincts:

- Le premier, constitué à partir du centre historique de la commune, qui concentre un grand nombre d'activités et de logements ;

- le second, situé à l'entrée de l'agglomération vannetaise, qui regroupe non seulement des activités commerciales, industrielles ou artisanales mais aussi des habitations ;

- Le village du Gorvello qui est situé pour partie sur le territoire de la commune de Sulniac et qui regroupe non seulement des habitations mais également une église en activité et plusieurs commerces ainsi qu'une école ;
- Le village de Kérentré en continuité d'urbanisation du bourg de Noyalo ; là aussi, tous les équipements publics et privés caractérisant l'existence d'un village sont présents ;
- de nombreux hameaux répartis sur l'ensemble du territoire communal ;
- de larges espaces naturels et agricoles ;

- des espaces naturels sensibles et protégés répartis sur l'ensemble de son territoire.

Les parties urbaines de la commune :

L'espace aggloméré de la ville de Theix est caractérisé par :

• une urbanisation limitée :

- Au Nord par la 4 voies (N 165) ;

- Au Sud/Est par la vallée de l'étang de Kernicole (autrement appelé étang de Noyalo ou du Granil) et ses espaces naturels ;

• des espaces à vocations urbaines largement développés, tant pour le logement que pour les activités ;

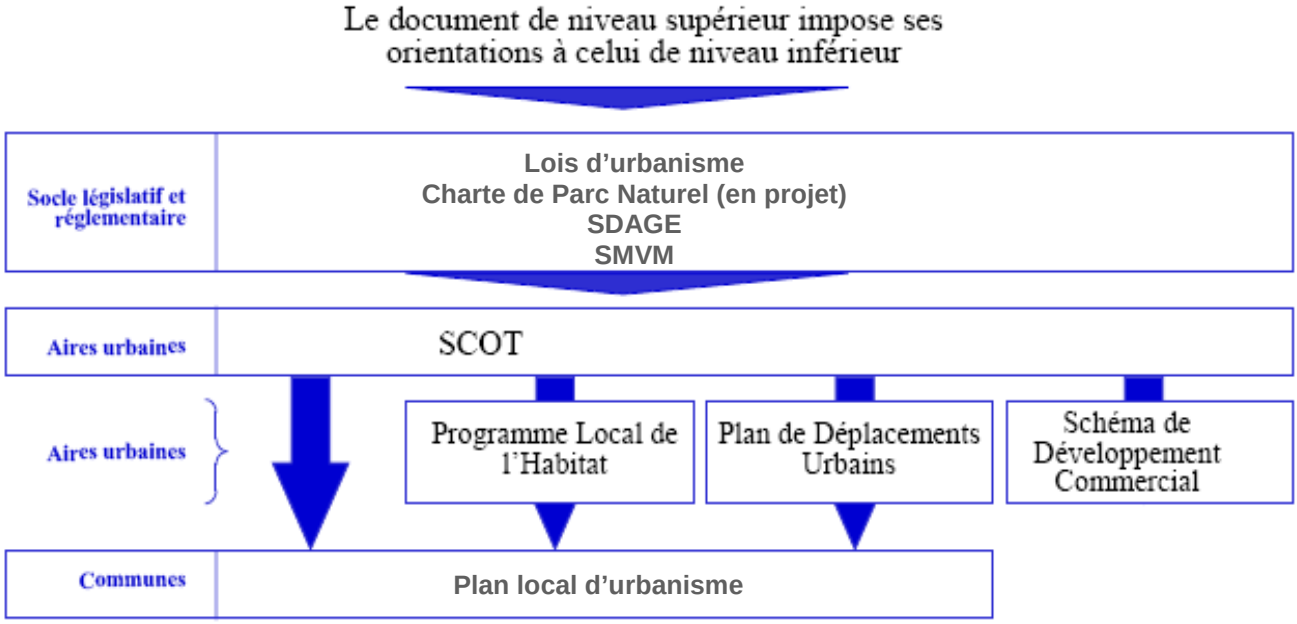
• un noyau centre bourg traditionnel bien identifiable sur lequel se sont greffées au fil du temps diverses extensions urbaines déconnectées entre elles et sans unité particulière ;

• des espaces proches du centre bourg peu denses et propres à la rénovation urbaine.

1.3. Les enjeux supra-communaux

Article L 123-1 du code de l'urbanisme :

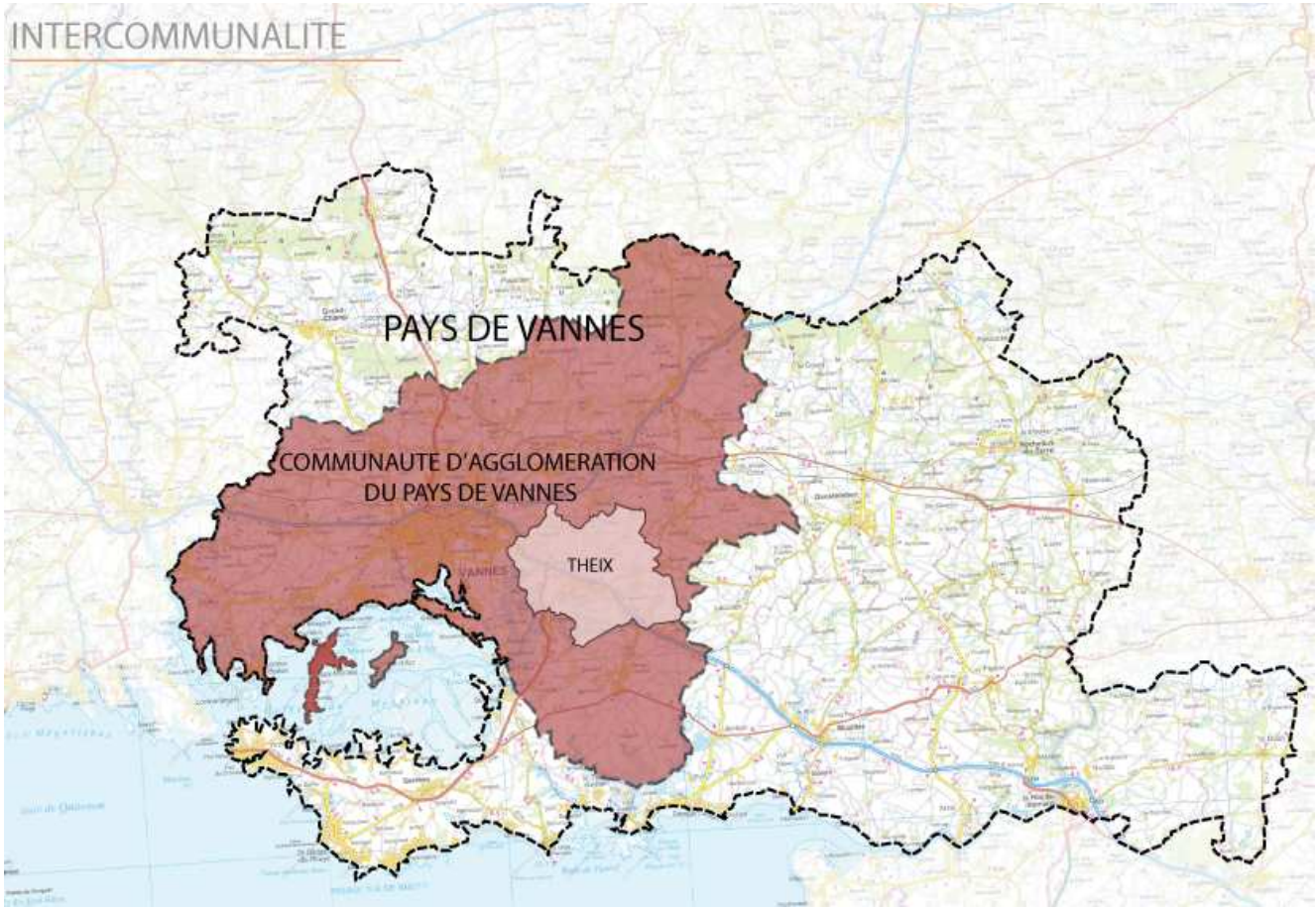
« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de mise en valeur de la mer ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat ».



Theix est concernée par plusieurs projets, démarches de développement et de planification territoriale dont les plus significatives sont notamment :

- le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)
- le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Vannes porté par la communauté d'agglomération du pays de Vannes
- le plan local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du Pays de Vannes

- le plan de déplacement urbain (PDU)
- la création du parc naturel régional du golfe du Morbihan dont le projet est porté par le syndicat intercommunal d'aménagement du golfe du Morbihan
- la charte de développement du Pays de Vannes adoptée en 2001
- la charte d'urbanisme commercial du Morbihan adoptée en 1996
- le schéma de développement commercial du Morbihan approuvé le 14 septembre 2004
- La charte de l'agriculture et de l'urbanisme du 24 janvier 2008
- Projets d'intérêt général (contournement de vannes et échangeur de saint léonard avec la RD780)



1.3.1. Le schéma de mise en valeur de la mer

Les schémas de mise en valeur de la mer ont été créés par l'article 57 de la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et retouchés par la loi Littoral de 1986.

Ils fixent les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral.
A cet effet, ils déterminent la vocation générale des différentes zones affectées aux développements industriels et portuaires aux cultures marines et aux activités de loisir. Ils précisent les protections du milieu marin.

Ils déterminent également la vocation des différents secteurs de l'espace maritime et les principes de compatibilité applicables aux usages correspondant ainsi que les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des divers secteurs de l'espace touristique qui sont liés à l'espace maritime.
Ils peuvent en particulier édicter les sujétions particulières intéressant les espaces maritime, fluvial ou terrestre attenant, nécessaires à la préservation du milieu marin et littoral. »

Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du golfe du Morbihan a été approuvé le 10 février 2006 par arrêté préfectoral.

La commune de Theix est incluse dans l'aire du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du golfe du Morbihan.

Son plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations suivantes :

- Garantir la qualité des eaux
- Préserver les richesses des écosystèmes
- Améliorer les modalités d'exploitation de la conchyliculture et des pêches maritimes
- Maîtriser les activités nautiques et les accès à la mer
- Contenir l'urbanisation et préserver les paysages

Le plan local d'urbanisme de la commune de Theix devra notamment :

En matière de paysage

- Conserver les ouvertures visuelles sur le Golfe, ou depuis le Golfe, en identifiant les cônes de vue et en les inscrivant dans les PLU afin d'y maintenir des coupures d'urbanisation.
- Classer certaines pointes boisées, protéger, restaurer et entretenir le maillage bocager de la frange maritime.

En matière d'urbanisme

- Privilégier l'accueil de population dans les centres urbains, les bourgs et certains villages, en favorisant une densification de l'habitat
- Limiter dans certains villages les extensions à une distance maximale de leurs centres anciens.
- Préconiser dans la bande des 100 mètres du littoral, en secteur urbanisé, une diminution du coefficient d'occupation des sols, ainsi que le raccordement à l'assainissement collectif.
- Réduire les possibilités existantes d'urbanisation dans les espaces proches du rivage, en y maîtrisant toute extension de village et en réservant la création de tout nouveau hameau, difficile à intégrer dans l'environnement, aux seules activités nécessitant la proximité de la mer.
- Maintenir la vocation économique des zones existantes, destinées aux activités nécessitant la proximité de la mer, tout en reportant leurs extensions éventuelles en retrait de la côte.

1.3.2. Le schéma de cohérence territorial

Le schéma de cohérence territorial (SCOT) est l'une des innovations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Véritable document de planification stratégique et prospective de l'espace qu'il couvre, il permet d'intégrer à la stratégie de développement urbain durable les diverses questions qui en déterminent l'évolution.

Le schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération du Pays de Vannes a été **approuvé le 21 décembre 2006**. Le schéma de cohérence territoriale a pour objectif de :

- Mettre en cohérence et coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de loisirs, de déplacements et d'implantations économiques et commerciales sur le territoire communautaire ;

- Assurer le développement en prenant en compte les impacts du projet sur l'environnement, en déterminant les espaces et sites à protéger, en réduisant les risques et nuisances ;

- Planifier l'implantation des équipements majeurs : voiries, équipements techniques.

Le PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT.

1.3.3. Le programme local de l'habitat

Créés initialement par la loi du 7 janvier 1983 puis modifiés par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, les programmes locaux de l'habitat « définissent pour une durée au moins égale à cinq ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». Ils sont également chargés de « préciser l'échéancier et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations »

Le programme local de l'habitat (PLH) a été élaboré par la communauté d'agglomération du pays de Vannes (Vannes Agglo) de manière à anticiper et maîtriser le développement de son territoire.

Il s'agit de proposer une politique de l'habitat sur 5 ans qui privilégie 2 axes majeurs de développement de l'habitat :

- La construction de logements sociaux, avec notamment une logique de répartition des logements sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.
- La prise en considération d'une demande diversifiée et des besoins spécifiques à certains types de populations tels que les jeunes actifs, les étudiants, les personnes âgées ou les personnes rencontrant des difficultés sociales et/ou financières.

Vannes agglo s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat depuis 1996. L'actuel PLH, adopté le 17 décembre 2009, s'applique sur la période 2010-2015, soit 6 années. Le PLH a pour objectif de permettre à chacun l'accession à un logement correspondant à ses besoins.

Le PLH prend ainsi en compte la construction de logements sociaux avec un objectif de répartition harmonieux sur l'ensemble des communes. Les demandes spécifiques émises par les jeunes, les étudiants, les personnes âgées ou les personnes rencontrant des difficultés sociales et financières particulières, sont identifiées et prises en compte dans le cadre du PLH.

Le PLU doit être compatible avec les orientations du PLH.

1.3.4. Le plan de déplacement urbain

Créés par la loi d'orientation sur les transports intérieurs du 30 décembre 1982 et renforcés par la loi du 30 décembre 1996, les plans de déplacements urbains ont pour vocation de définir les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre de transports urbains. A ce titre, ils portent notamment sur l'amélioration de la sécurité de tous les déplacements, la diminution du trafic automobile, le développement des transports collectifs, l'organisation du stationnement, le transport et la livraison des marchandises.

Dans la continuité du SCOT, la communauté d'agglomération entre désormais dans la phase opérationnelle de la mise en œuvre du volet déplacement. Le plan de déplacements urbains (PDU) vise à « assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès d'une part, et la protection de l'environnement et du cadre de vie d'autre part ».

Il doit être adopté en principe en 2010.

Le PLU doit être compatible avec les orientations du PDU.

1.3.5. Le schéma de développement commercial

Le principe des schémas de développement commercial a été instauré avec la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative développement et la promotion du commerce et de l'artisanat puis le décret du 20 novembre 2002 relatif aux schémas de développement commercial est intervenu pour préciser l'élaboration de ces documents.

Le schéma de développement commercial est un document qui rassemble les informations disponibles sur l'activité commerciale et son environnement économique. Il comporte une analyse prospective en matière de développement commercial et des secteurs d'activité commerciale à privilégier.

Les dispositions de ce schéma devront être prises en compte dans le plan local d'urbanisme

1.3.6. Les Projets d'intérêt général

Les projets de l'Etat : le contournement de Vannes

Le préfet du Morbihan a pris un arrêté concernant le périmètre de mise à l'étude du devenir de la route nationale 165. Cet arrêté, en date du 23 juin 2008, a été notifié aux communes concernées.

Les projets du Département : l'échangeur de Saint Léonard avec la RD 780

Les dispositions du PLU ne devront pas faire obstacle aux travaux concernant la création de voies d'entrecroisement entre les deux échangeurs dans la section entre l'échangeur de Saint Léonard et celui avec la RD 780.

1.3.7. Le projet de charte du parc naturel régional du golfe du Morbihan

Les parcs naturels régionaux instaurés par le décret du 1er mars 1967 et consacrés par la loi du 8 janvier 1993 relative au paysage « concourent à la politique de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire, de développement économique et social et d'éducation et de formation du public. Ils constituent un cadre privilégié des actions menées par les collectivités publiques en faveur de la préservation des paysages et du patrimoine naturel et culturel ».

La charte du parc détermine les orientations de protection, de mise en valeur et de développement ainsi que les mesures de mise en œuvre correspondantes.

Le syndicat intercommunal du golfe du Morbihan, dont fait partie la commune de Theix, a mis en œuvre le projet de concevoir un parc naturel régional à l'échelle du périmètre du syndicat. La charte du parc est en cours d'approbation. Elle institue pour douze ans un partenariat entre l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics afin d'assurer une gestion cohérente et dynamique de ce territoire. Elle donne un cadre commun aux actions entreprises par le parc naturel régional et ses partenaires et définit son champ d'application. Elle institue une référence pour toute la durée du classement et pour tous les domaines d'intervention du parc.

La charte du parc naturel régional du golfe du Morbihan conçoit un projet basé sur trois axes fondamentaux de développement :

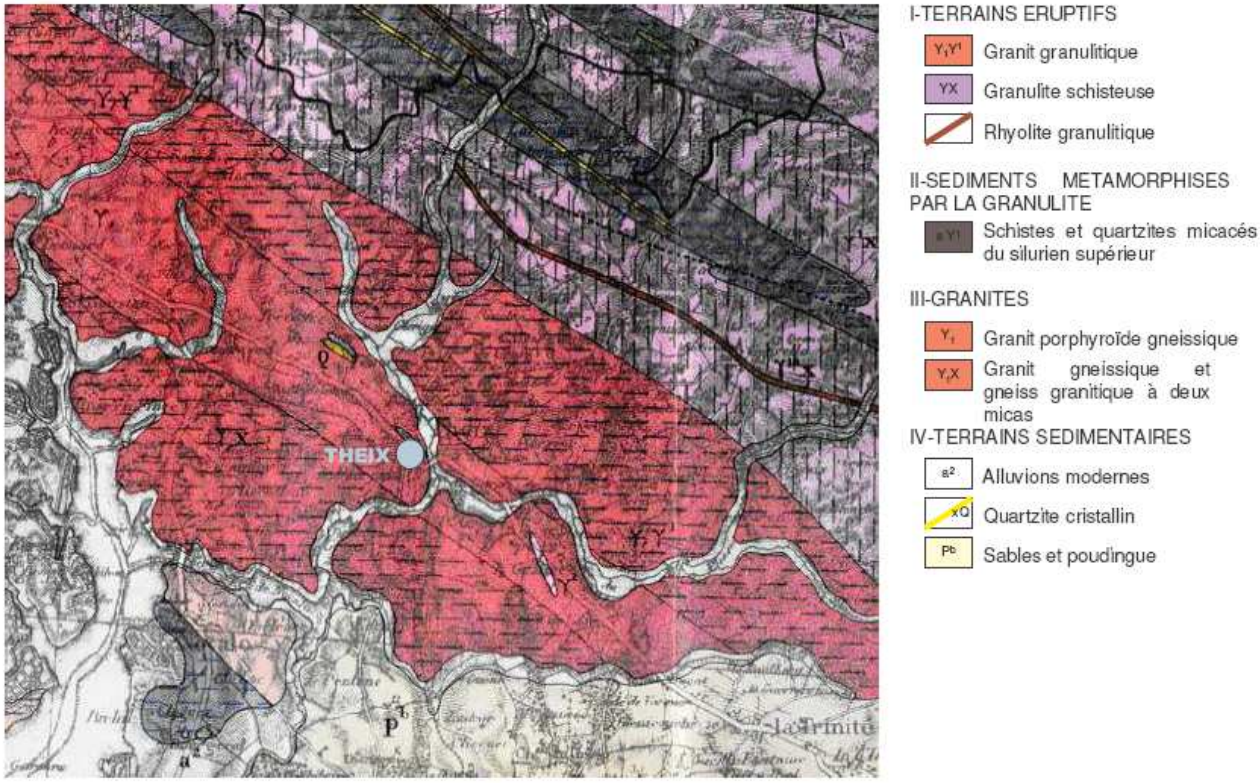
1/ Assurer pour le territoire un développement durable et solidaire.

2/ Faire des patrimoines un atout pour le territoire.

3/ Mettre l'homme au cœur du projet de territoire.

2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

2.1. Géologie et pédologie



Les données sont celles de la carte de Vannes au 1/80000ème . Le territoire communal est occupé par des roches qui forment, à l'exception du granit à deux micas (y1), des bandes subparrallèles globalement orientées Nord-ouest/Sud-est.

Il s'agit dans leur majorité de roches très répandues en Bretagne : granit et schistes.

Le granit à deux micas (y1) : sa présence se résume à quelques bandes généralement orientées Nord-Est – Sud-Ouest. Il s'agit d'un granit à grain fin et structure grenue, avec muscovite (mica blanc) et biotite (mica noir).

Le granit porphyroïde gneissique (y1 et y1y1) : ce granit à grandes macles d'orthose, riche en mica noir, forme une bande continue au centre du territoire communal. Au contact du granit à deux micas, la présence de nombreux filons a empêché de distinguer les deux granits avec précision.

Le granit gneissique et le gneiss granitique à deux micas (y1X) : ils forment une bande allongée. Le granit gneissique est peu distinct des variétés à grains fins du granit à deux micas. Le gneiss est massif, granitoïde, compact, avec des plages étirées de mica noir et parfois de muscovite.

Le gneiss (y1X) : appelé granulite schisteuse sur la carte géographique. Il s'agit d'une roche rubanée, riche en mica blanc et en feldspaths fragmentés.

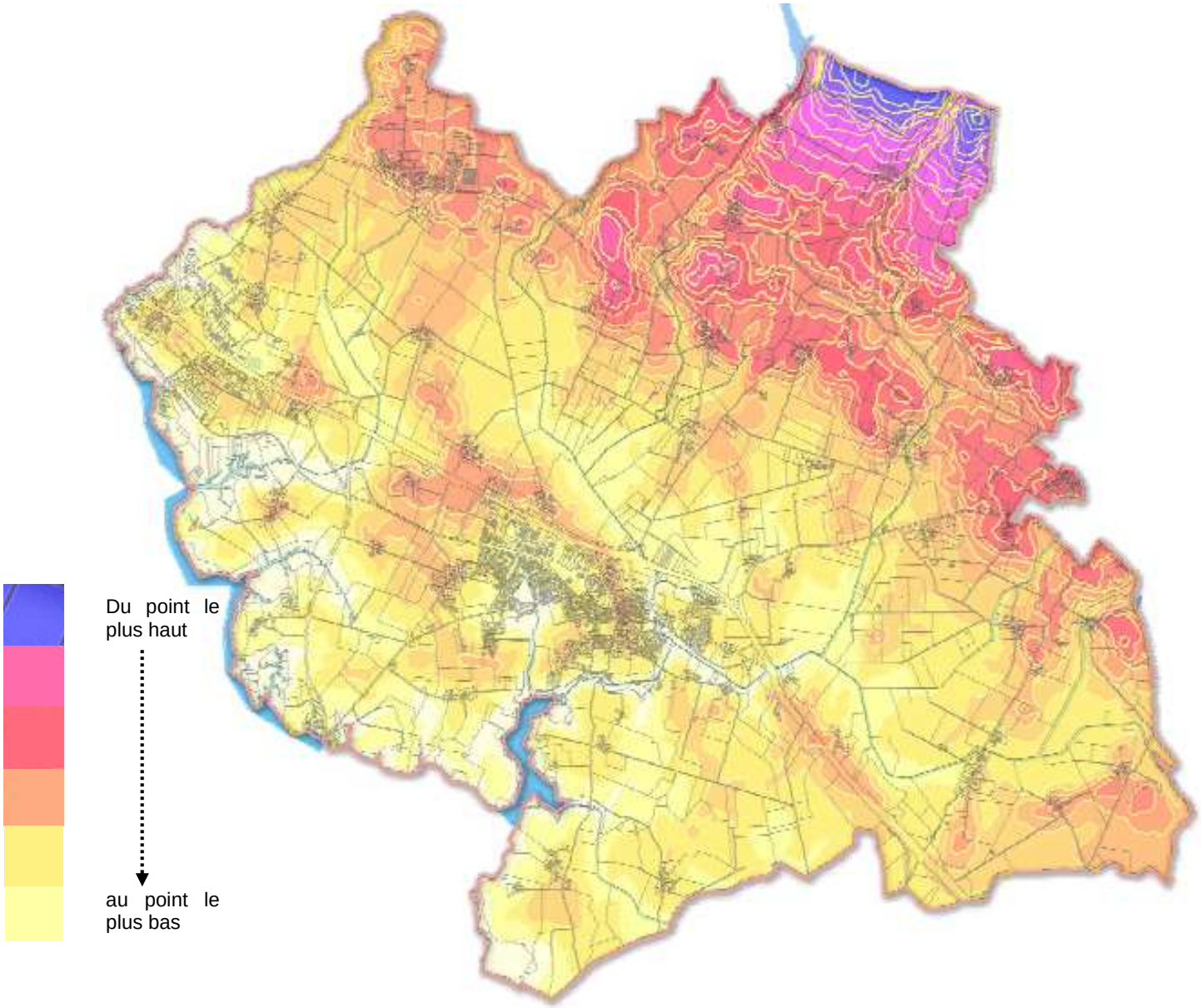
Les schistes micacés feldspathisés (Xy1) : issus du métamorphisme des formations briovériennes. Ils forment des auréoles autour des massifs granitiques. Il s'agit de schistes très chargés en mica, feldspath, grenat, staurotide, andalousite.

Les amphibolites : il s'agit de roches métamorphiques de couleur gris vert qui forment de minces couches interstratifiées dans les schistes micacés feldspathisés.

Les schistes graphitiques (Gr) : ils forment des bancs de quelques mètres d'épaisseur, interstratifiés dans les schistes micacés feldspathisés.

Alluvions modernes (a2) : Les vallées des principaux cours d'eau sont occupées par des alluvions, localement tourbeuses, notamment en bordure de la côte.

2.2. Topographie



Theix est située à l'Ouest du golfe du Morbihan, sur un bassin versant de 80 000 hectares, limité au Nord par les Landes de Lanvaux. Le relief est marqué par un paysage de collines résultant de plis hercyniens, dont l'amplitude de dénivelé dépasse les 100 mètres. Cette carte nous indique les secteurs sur lesquels la topographie va imposer des contraintes fortes :

- les pentes du secteur Nord, sur lesquelles les haies et talus ont une fonction anti-érosive très importante.
- le secteur Est de l'agglomération, situé dans « l'entonnoir » que forme la rupture de relief à l'entrée de l'étang de Kernicole, générant une confluence importante du réseau hydrographique.

Trois séquences sont observables :

- un premier pli orienté est-ouest, culminant à plus de 100 mètres au nord de la commune et marqué de fortes pentes, porteur de nombreuses failles correspondant au réseau hydrographique.
- un relief très peu marqué (0 à 15m) couvrant les trois-quarts sud de la commune.

- un second pli beaucoup plus doux que le premier, émergeant au centre de la plaine basse et culminant à 30 mètres, orienté lui aussi d'est en ouest, avec une faille formant un entonnoir vers l'étang de Kernicole (autrement appelé étang de Noyalo ou du Granil).

2.3. Hydrographie

2.3.1. Le réseau hydrographique

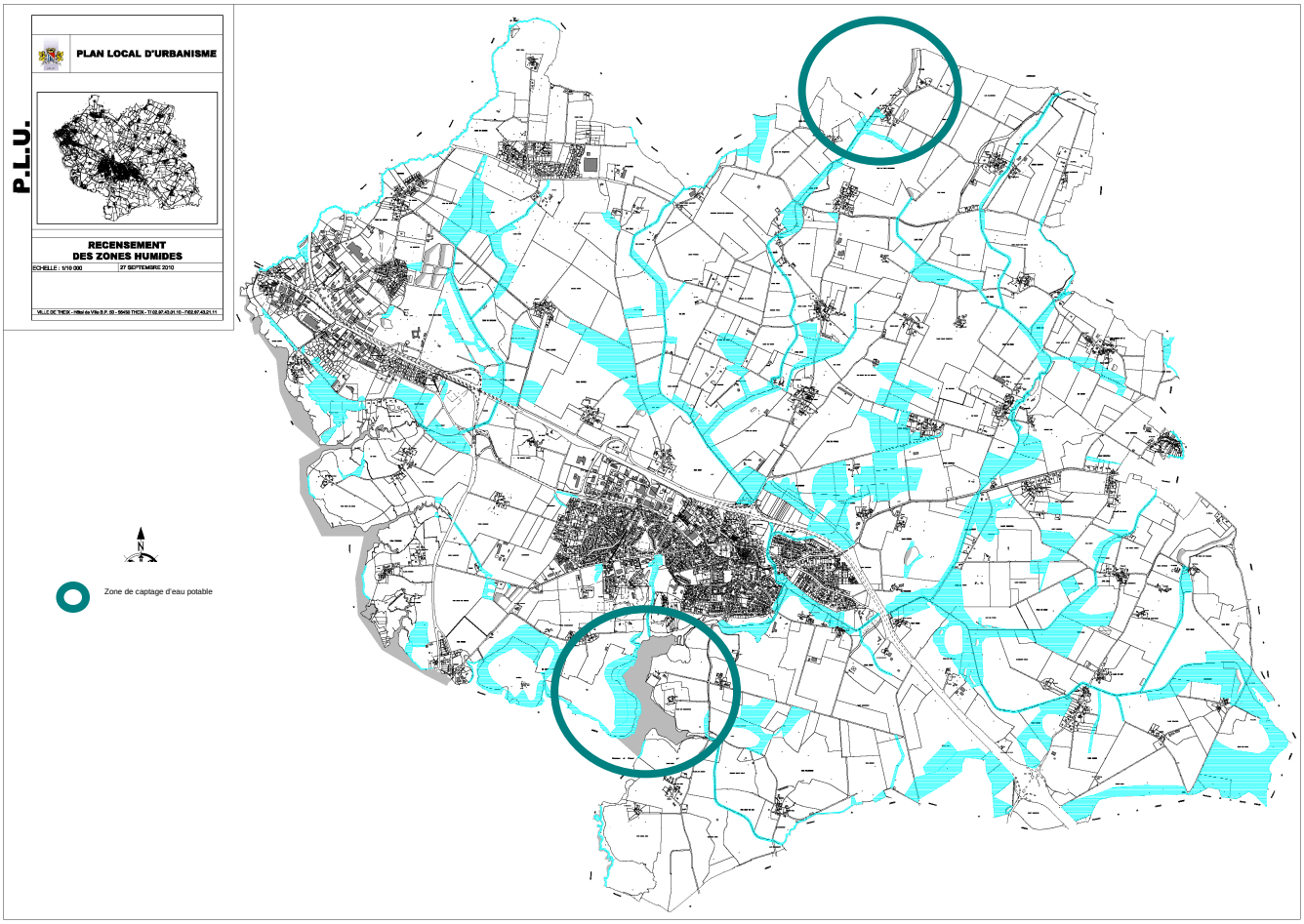
L'inventaire des cours d'eau de la commune de Theix a été validé par arrêté préfectoral en date du **16 août 2006**.

Les opérations d'aménagement foncier antérieures à celles réalisées en 2000 (1965) ont eu pour objectif de réaménager le parcellaire (arasement de haies, rectification des tracés des cours d'eau) et de faciliter la circulation hydraulique grâce à une création de fossés et un surdimensionnement des ouvrages sous voiries dans certains cas. Ces aménagements ont eu pour conséquence une augmentation des débits en périodes pluvieuses en aval.


Etang de Noyalo

Parallèlement, il y a eu diverses modifications du réseau hydrographique et de l'occupation du sol du bassin versant: augmentation de la surface agricole utile et des parcelles en culture, imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation, drainage (création de fossés, transformation de parcelles humides en cultures), réduction des champs d'expansion de crue (création de l'A82, urbanisation). Toutes ces modifications ont été dans le sens de l'accélération des écoulements. Les variations rapides des niveaux d'eau de l'étang de Kernicole sont la conjonction de ces transformations.

L'utilisation de l'étang de Kernicole pour la production d'eau potable en aval du territoire communal a eu pour effet d'augmenter le fil d'eau (capacité de stockage supérieure par rapport à la situation initiale) ce qui s'est traduit par une diminution du débit de la rivière de Noyalo. Les problèmes d'inondation sur l'agglomération de Theix se situent à cette interface (position de l'agglomération de Theix dans la partie basse du territoire entre les bassins versants agricoles et l'étang de Kernicole).



2.3.2. Les périmètres de protection de captage en eau potable

La création et la surveillance des périmètres de protection des captages améliorent la sécurité sanitaire en réduisant le risque de pollution et en contrôlant les activités susceptibles de générer des pollutions accidentelles

La protection des captages demandées par les directives européennes (n°75/440/CEE , 98/83/CEE, 2000/60/CE) est une obligation réglementaire française inscrite dans le code de la santé publique (article L.1321-1 et suivants). Cette obligation est applicable à toutes les eaux destinées à l'alimentation humaine y compris les eaux de sources minérales naturelles.

3 types de périmètres peuvent être définis :

- Un périmètre immédiat, établi autour de l'ouvrage. Toutes les activités autres que celles liées à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de captage et du périmètre immédiat sont interdites.
- Un périmètre rapproché : toutes les activités susceptibles de nuire à la qualité des eaux y sont interdites ou réglementées. Une réglementation est proposée pour les habitations, les bâtiments agricoles, les règles d'épandage, et les pratiques agricoles.
- Un périmètre éloigné (facultatif) où sont applicables des recommandations.

La commune est concernée par deux périmètres de protection de captage d'eau potable.

La retenue d'eau de l'étang de Kernicole (autrement appelé étang de Noyalo ou du Granil)

Les périmètres de protection de la retenue d'eau de l'étang de Noyalo ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 22 janvier 2002 modifié par un arrêté préfectoral du 10 juin 2003.

Le périmètre de protection immédiate est constitué par une parcelle appartenant à la ville de Vannes, contenant la prise d'eau et l'usine de traitement.

Le périmètre de protection rapprochée est constitué de 2 zones comme indiqué sur l'annexe 5.7 du présent PLU:

- Une zone sensible correspondant à l'étang et à une bande de terrain bordant l'étang et les ruisseaux qui l'alimentent *(limite rose sur la carte ci-dessous)*
- Une zone complémentaire correspondant au reste du périmètre

La retenue d'eau de Tégat

Les périmètres de protection de la retenue d'eau de Trégat ont été déclarés d'utilité publique par arrêté du 7 mai 1971.

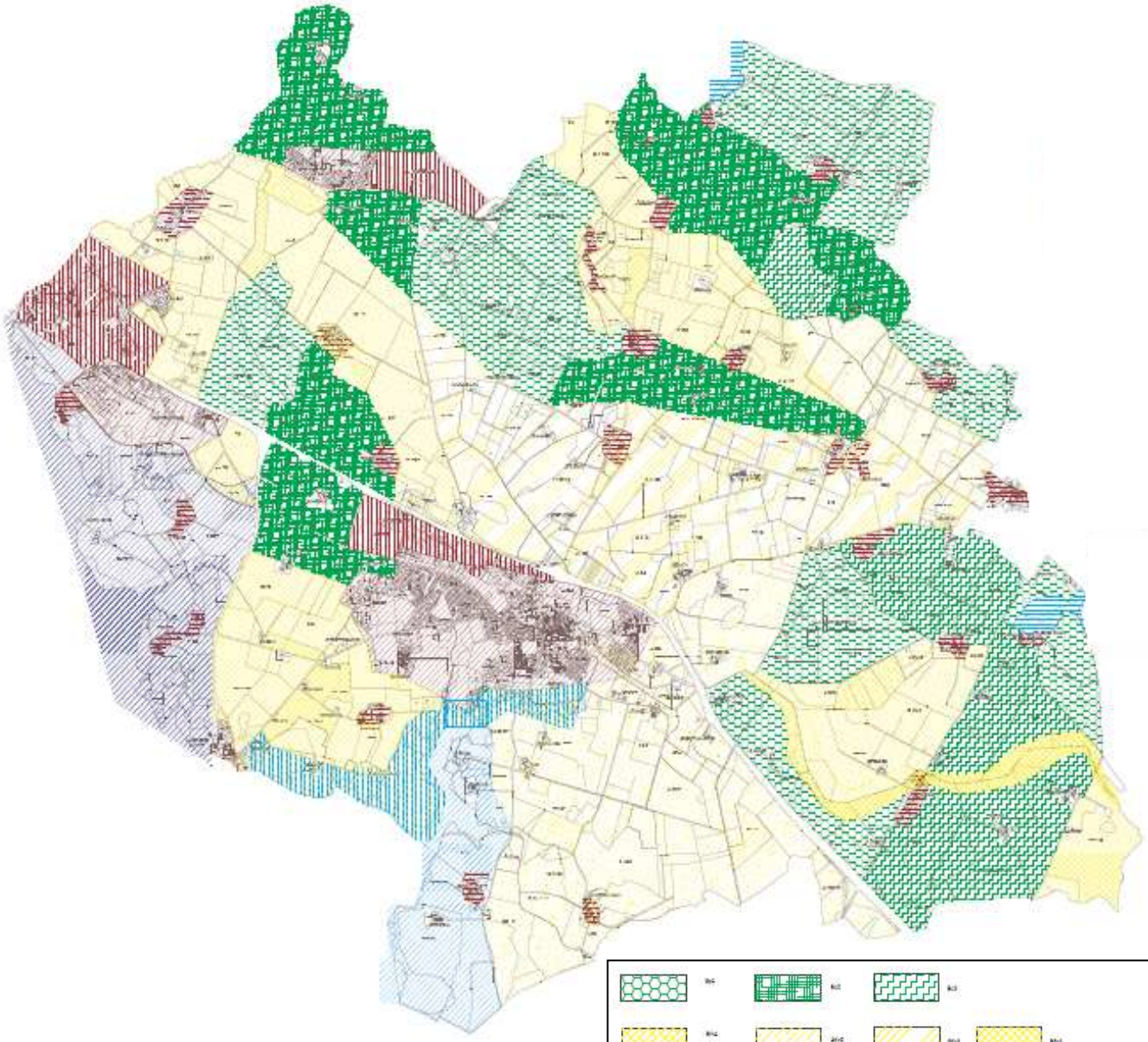
2.3.3. Les risques inondation

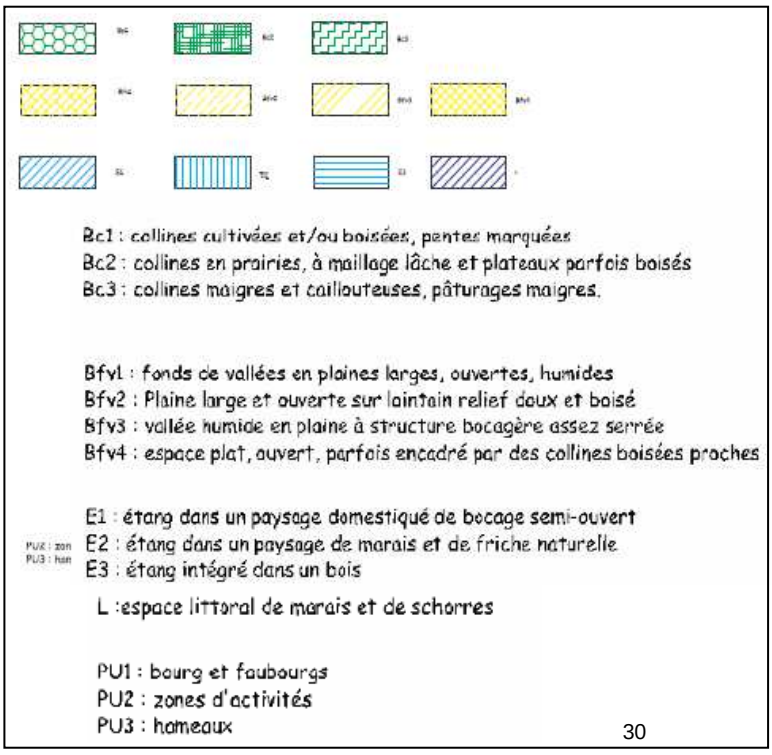
Par arrêté du 24 mars 2009, le préfet du Morbihan a prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) des bassins versants vannetais.

La commune de Theix fait partie de ce périmètre d'étude des bassins versants vannetais et sera concernée par le PPRi .

3. COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES

3.1. Les entités paysagères





Définition des unités paysagères

Nous avons caractérisé quatre grandes unités paysagères sur la commune, identifiées sur la carte par des repères de lettres :

- Le bocage (B)
- Le littoral (L)
- Les étangs (E)
- Le paysage urbain (PU)

Ces quatre unités majeures comportent un certain nombre de sous-unités repérées par des lettres et un chiffre, ou un chiffre.

3.1.1. Le bocage (B)

Entités paysagères - Bocage

Le bocage présente plusieurs visages : haies arborées, haies arbustives, denses et entretenues ou à l'abandon et en mauvais état. Toutes ces haies sont des éléments essentiels du paysage qui jouent un rôle de liaison et d'intégration du bâti dans l'espace rural. Elles permettent une diversité d'espaces et d'ambiances, des variations de points de vue.


Le bocage vers Saint-Goustan


Le bocage au Sud-Ouest de Theix sur la D7


Theix vu depuis le Sud de la ville

Le bocage occupe la très grande majorité de l'espace communal, soit en fonds de vallées, soit sur les versants des collines. Le maillage bocager forme une trame réelle sur le territoire communal. Par ailleurs, ses densités variables liées aux évènements topographiques enrichissent et dynamisent le territoire en créant une diversité de perceptions.

Le bocage des fonds de vallée (Bfv)

Très présent, il représente des paysages plats qui revêtent des caractères très différenciés selon la rugosité du paysage (talus, haies, bois) et l'occupation du sol qu'il présente, ainsi que la nature de son environnement immédiat. Il offre le plus souvent une grande sensibilité aux aménagements en général, et à l'urbanisation en particulier.

Bfv1 : Espace plat, large et ouvert. Le paysage est structuré par des lignes horizontales (secteurs de Noyance, Tenenio, Le Clérigo) .

Bfv2 : Espace plat, large, ouvert. Le paysage horizontal s'appuie dans le lointain sur un relief doux.

Bfv3 : Espace plat, humide, offrant une structure bocagère assez serrée (secteurs du Guervené, Calzac-Moulin, secteurs sud du Petit Moustoir, Moustoir-Lorho, Kerrec, Kerjudel, secteur du Guervené. Sud du Petit Moustoir).

Bfv4 : Espace plat, ouvert, parfois encadré par des collines boisées proches (secteurs de Lanfloy, Plaisance, Kerprat, Kerboura).

Le bocage des collines (Bc)

Les collines, très présentes dans le paysage de Theix, offrent une sensibilité variable aux aménagements en fonction du positionnement et de la densité de leurs boisements. Les hameaux qui s'y trouvent sont souvent intégrés à la structure bocagère, mais ils peuvent lorsqu'ils se trouvent en terrain ouvert, être très sensibles.

Bc1 : Collines cultivées et/ou boisées, pentes marquées (secteurs de Laverdon, Le Coin, Kergo, La Croix neuve).

Bc3 : Collines maigres et caillouteuses. Pâturage maigre et lande. Terrains hydromorphes (secteurs de Kergoual/Brambis, Postang, Rebestang/Lan Gravouisan, ouest de Brangolo).

Bc2 : Collines en prairie, à maillage lâche et sommets boisés (secteurs compris entre Trévien et Bonnervo, entre Trégat et la Petite Croix, sud de Tréfel).

3.1.2. Le littoral (L)

L'espace littoral est peu important en superficie, mais offre un paysage très caractéristique, plat, de marais maritimes et de schorres. Il bénéficie de mesures de protection significatives, en particulier dans la bande littorale des 100 mètres à partir du rivage et dans les espaces proches du rivage. Sont concernés en particulier : l'anse de Lirey, l'étier de Since et Saint-Goustan.

Entités paysagères - Littoral et étangs

Le littoral est peu visible et relativement peu accessible du fait des boisements et du bocage. Une grande perspective dégagée permet d'apercevoir le Golfe depuis le Nord de la commune. Les étangs sont beaucoup plus présents dans le paysage, notamment ceux de Noyalo et Kernicole. Ils donnent au sud de la commune un caractère trés humide en s'additionnant aux zones humides.


Le golfe vu depuis Laverdon


L'étang de Noyalo vu depuis Kervéguen


Etang de Noyalo


Vue depuis le pont de Noyalo vers le chenal Saint-Léonard

3.1.3. Les étangs

Les protections dont bénéficient les étangs de Theix et leurs abords interdisent les aménagements. Les paysages horizontaux offrent des sous-unités paysagères de spécificités très marquées.

E1 : Etang dans un paysage domestiqué de bocage ouvert (étang de Kernicole et retenue de Trégat)

E2 : Etang dans un paysage de bocage semi-ouvert (abords de l'étang du Plessis-Josso)

E3 : Etang intégré à un bois. L'espace horizontal et large, est fermé par une densité verticale rapprochée (étang du Plessis)

3.1.4. Le paysage urbain

Ils sont identifiés selon quatre sous-unités aux caractéristiques distinctes :

- **PU1 :** le centre ville et ses extensions ;
- **PU2 :** la zone urbaine d'Atlantheix, le Poteau Rouge et Saint-Léonard ;
- **PU3 :** les villages du Gorvello et de Kerentré ;
- **PU4 :** les hameaux.

Entités paysagères - Paysage urbain


Zone d'activités d'Atlantheix

Le paysage urbain est trés diversifié. A la densité du centre bourg ancien s'oppose l'étalement urbain des opérations pavillonnaires.
Les zones d'activités créent des paysages anarchiques dont la lecture est difficile.
Point commun à toutes ces entités, des maisons à l'architecture traditionnelle, intégrées aux nouvelles zones urbaines donnent du caractère au site.


Nouvelles extensions urbaines


Centre-bourg de Theix, ruelle menant à l'église


Rue menant au centre commercial



Centre-bourg, évolution du bâti au fil des époques

3.2. Les entrées de ville

Entrées de ville nord

Depuis la RD7, direction le Grovello et depuis la RD 116 direction Tréffléan.









Les entrées de ville sont très minérales ce qui n'atténue pas l'impact visuel des extensions urbaines. Malgré une vue sur l'église de Theix, les deux entrées de ville pourraient faire l'objet d'un aménagement paysager afin de la rendre plus qualitative et plus sécuritaire.







Entrées de ville ouest

A l'ouest, la zone d'activités détériore la qualité des entrées de ville. Elle en brouille la lecture et rend le paysage un peu anarchique. Toutefois, là encore, la forte présence végétale permet d'unifier le tout et de rendre ces entrées de ville plus qualitatives.











Entrées de ville sud





Le long de la D7, on découvre progressivement la ville au travers des haies bocagères. On traverse ensuite différentes zone d'extensions récentes avant de pénétrer enfin dans le centre ancien. Au sud, la ville est limitée par une rivière. Là, c'est l'aspect naturel du site qui prédomine.









Entrées de ville est

Au sud-est de la commune, l'ambiance est rurale. Il n'y a pas de réelle transition entre l'espace agricole et l'espace urbain mais le bocage forme des liaisons. Le bourg, construit sur un léger relief, se découpe de façon intéressante dans le paysage. Des projets de zones d'habitat se mettent en place de façon un peu déconnectée de l'urbanisation existante.













4. LES ESPACES A VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE

4.1. Les espaces à vocation agricole

4.1.1. L'agriculture

Les espaces agricoles



L'espace rural remembré laisse apparaître de nombreuses parcelles de taille importante qui accueillent essentiellement une agriculture céréalière et d'élevage.

L'agriculture vient au contact de la ville où les haies et jardins forment des transitions.



Proximité entre l'agriculture et la ville



Parcelles remembrées à l'Ouest de Theix

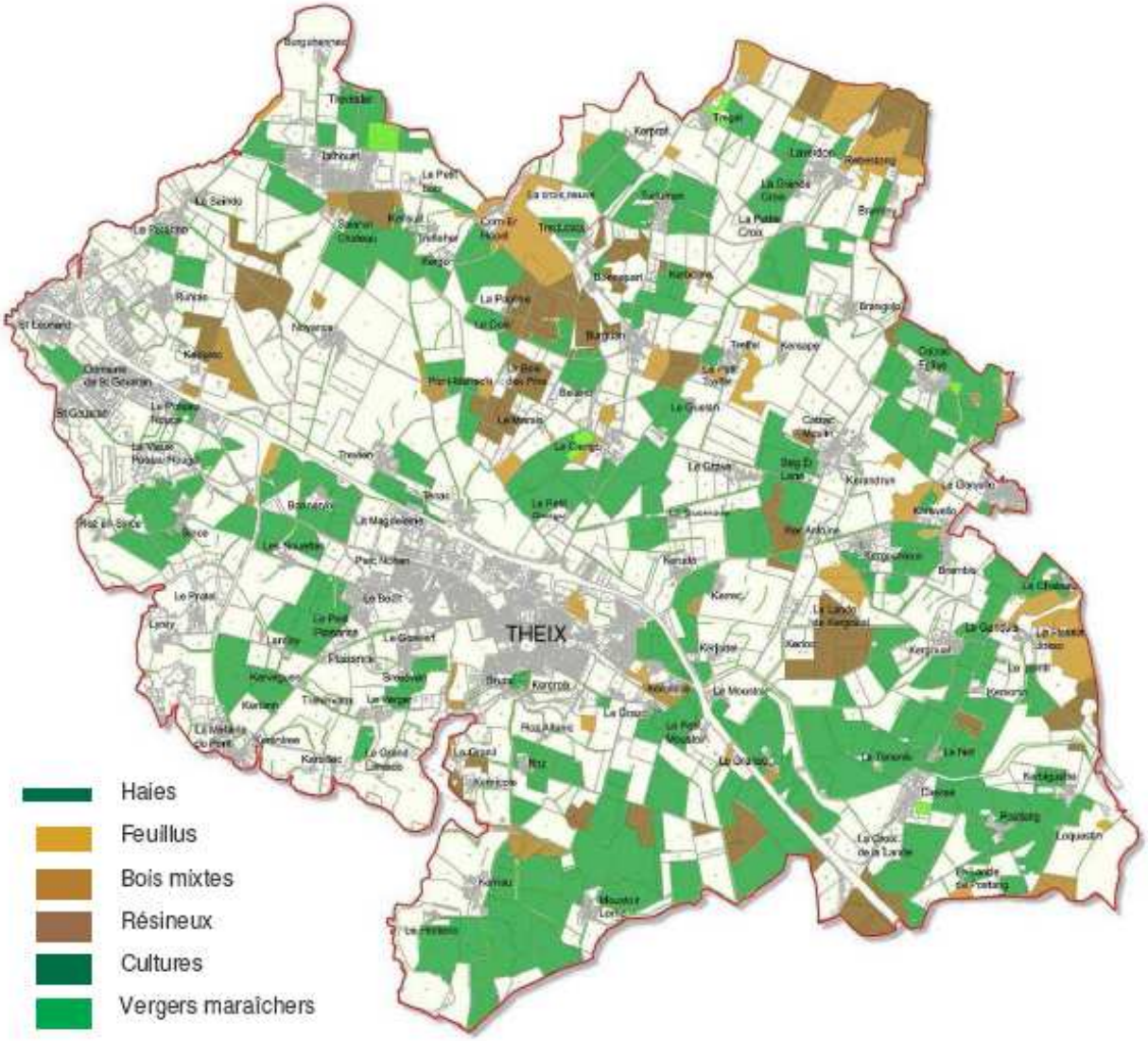


Champs cultivés au Pratel



Serres, champs cultivés et paturâges à Trégat

4.2. Les espaces à vocation naturelle



4.2.1. Les zones boisées

Les grandes unités boisées sont souvent liées à des ensembles plus importants, qui dépassent l'emprise de la commune (Laverdon, Le Plessis, Lann Vras). Très souvent situés sur les versants de collines, ils ont un impact paysager fort, et un rôle anti-érosif et brise-vent important.

Comme le réseau bocager, ces paysages ont été particulièrement bouleversés dans les années 1960/1970 par un remembrement sévère. Ils doivent aujourd'hui bénéficier d'une protection accrue.

Diagnostic territorial

Les boisements et bocage

Globalement, le territoire comporte de nombreux boisements et haies. Les haies forment des rideaux devant l'urbanisation et génèrent des vues changeantes.


Coteaux boisés vus depuis le Talhouet


Le clocher vu depuis le sud


Boisement et bocage vers le Saindo

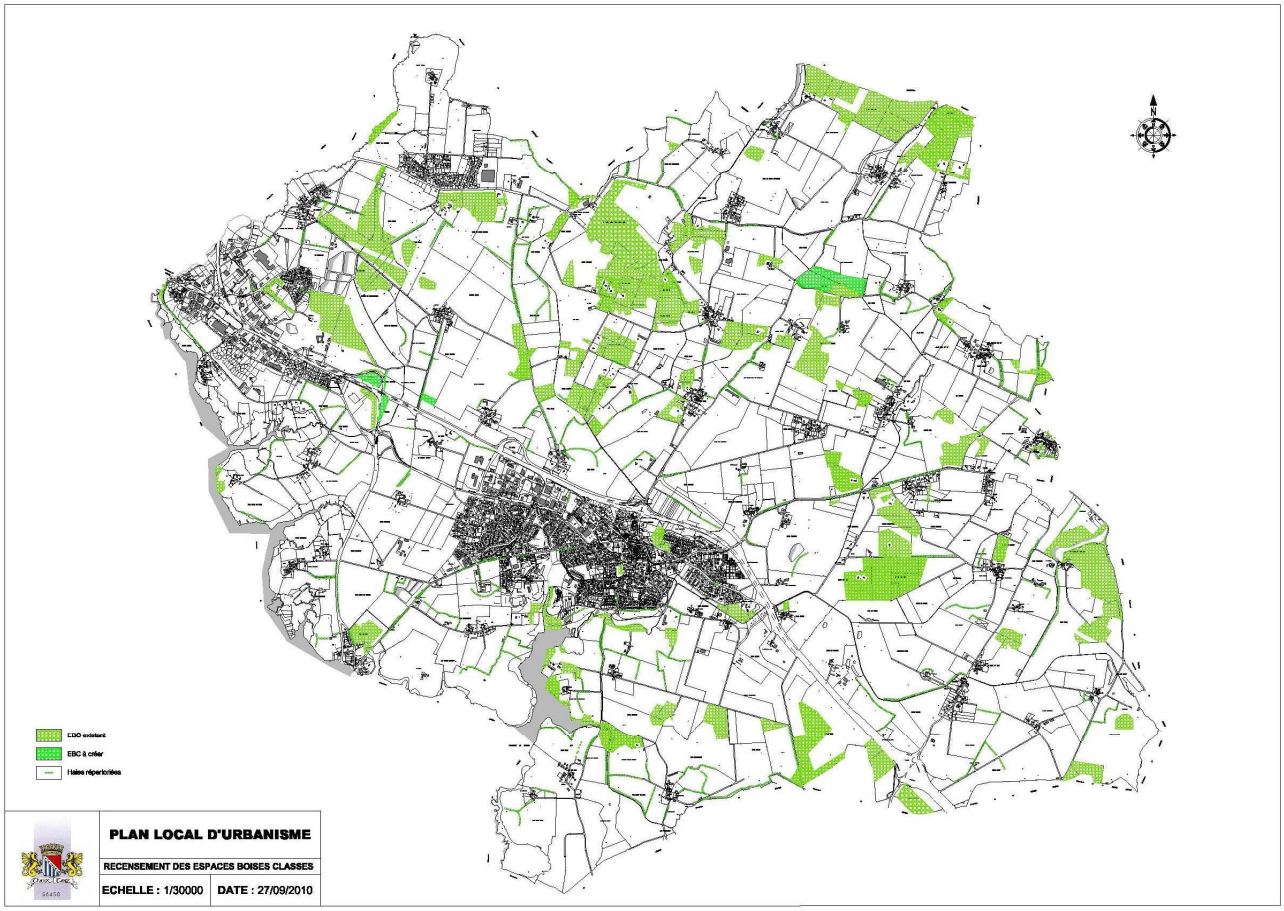

Haie arborée le long de la D7


Ripisylve au Kercroix


Le Plessis-Josso


Forêts au bord du chenal Saint-Léonard

Cartographie des espaces boisés classés du PLU après passage en commission des sites



A l'exception de l'extrême nord de la commune, la plupart des taillis sont situés en zones humides, souvent le long des ruisseaux. Ces boisements jouent un rôle très important vis-à-vis de la qualité de l'eau avec le processus de dénitrification.

On rencontre quatre types de boisements pour une surface totale 425 ha :

- Bois mixtes : 41 ha
- Bois feuillus : 148 ha
- Bois résineux : 227 ha
- Peupleraies : 9 ha

Les bois de feuillus et les bois mixtes

Ils sont naturellement les plus diversifiés et s'y retrouvent les espèces fréquemment présentes dans la région :

- Chêne pédonculé, chêne sessile, charme, hêtre, châtaignier, érable champêtre, plus rarement l'aulne (en station humide près de Kersapé) et le frêne.
- Les houx, fragon, sureau noir, noisetier, aubépines, fusain d'Europe constituent les strates arbustives, présentes également en lisière avec les bouleaux blancs.

Les bois mixtes comportent en plus des pins sylvestres et/ou des pins maritimes. Ces bois se trouvent majoritairement au nord d'un axe Lan-Prad Salarun/Le Plessis-Josso, sur des sols bruns faiblement humifères issus de granulite schisteuse et de micaschistes. Ils se présentent presque toujours sous forme de taillis sous futaie.

Les bois de résineux

Le pin maritime y est dominant. Ils présentent un sous-étage de lande. Les massifs les plus intéressants se situent entre Noyance et le Saindo, à Le Coin et Lann Kervitré.

Les Peupleraies

Si les alignements de peupliers longeant les ruisseaux sur de courtes longueurs sont très fréquents, les peupleraies sont pratiquement inexistantes. Nous en avons remarqué deux, de très petites superficies : à Cleisse et à la Croix Neuve, elles font partie des boisements de feuillus cartographiés.

4.2.2. Rôle des haies

Les haies, présentes en périphérie des zones humides, contribuent au processus de dénitrification. Elles devront être maintenues pour leur fonction épuratrice. On tiendra également compte du rôle esthétique des haies aux abords des villages.

Les fonctions des haies sont multiples :

- rôle de brise-vent ;
- rôle épuratif, particulièrement à proximité des cours d'eau ;
- rôle anti-érosif ;
- rôle biologique par leur fonction de corridor ;
- rôle esthétique et identitaire du paysage régional.

L'étude d'environnement préalable à l'aménagement foncier, réalisée en 2000, a permis de recenser précisément l'ensemble des haies de la commune de Theix.

Les linéaires de haies recensées à effet brise vent (efficace, moyen et médiocre) s'élèvent à 115 km. Les linéaires de buissons à effet brise-vent nul représentent quant à eux 28 km.

4.2.3. Richesses environnementales

Theix fait partie des communes du golfe du Morbihan et sa position lui offre une riche diversité de milieux : bocage, zones humides, marais et vasières littorales.

De plus, des protections particulières s'appliquent sur certaines parties du territoire, garantissant la préservation des espèces faunistiques et floristiques spécifiques de ces milieux.

Les espèces les plus emblématiques sont citées ci-dessous. Cette liste n'est pas exhaustive. Le document d'objectifs des sites Natura 2000 FR5300029 et FR5310086 décrit exhaustivement l'ensemble des espèces.

Les insectes

L'originalité du golfe du Morbihan s'exprime par l'extension des herbiers de zostères, qui colonisent les vasières, par l'importance de la macro-faune benthique constituée d'invertébrés à une densité moyenne de 3800 animaux de taille supérieure à 1mm par m², et par l'accueil en hivernage ou lors de passages migratoires de 60 000 à 130 000 oiseaux selon les années.

Les oiseaux

L'importance internationale du golfe du Morbihan pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau est, pour certaines espèces, directement liée à la présence de ses herbiers : c'est le cas pour le canard siffleur et la bernache cravant ; le golfe étant pour cette dernière espèce, le principal site d'hivernage français (avec le bassin d'Arcachon). Il est par ailleurs un site de reproduction important pour la sterne pierregarin, l'avocette élégante, l'échasse blanche, l'aigrette garzette, le busard des roseaux, le chevalier gambette, le Ttd-belon, et la barge à queue noire.

La flore

La flore remarquable est également très riche, grâce à la présence de plantes halophytes rares sur la côte Atlantique, voire très rares en bordure estuarienne. Nous pouvons citer entre autre :

- Zostères (*Zostera noltii, Zostera marina*)
- Salicornes (*Salicornia emerici, Arthrocnemum fructicosum, Spartina maritima, Suaeda vera), Pucinellio Arthrocnerum fructicosi, Pucinellio Salicornietum emerici*)
- Inules (*Inula crithmoïdes, Agropyro Inuletum*)
- Alopecurus bulbosus

4.3. Les protections des espaces naturels

4.3.1. Les milieux humides

Le plan local d'urbanisme devra prendre en compte les dispositions des lois suivantes :

- loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application (notamment les articles R 214-1 et suivants du code de l'environnement)
- loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau.
- loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005

Il devra respecter les dispositions énoncées dans le code de l'environnement (*Livre II – Milieux physiques, Titre 1er – Eaux et milieux aquatiques, Chapitre 1er – Régime général et gestion de la ressource et chapitre II – Planification dans le domaine de l'eau*), dispositions qui veillent à la protection, la mise en valeur et au développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels ». (Article L 210-1 du code de l'environnement).

Le SDAGE Loire-Bretagne

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Il prend en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte les orientations du SDAGE Loire-Bretagne :

- Repenser les aménagements des cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire les risques d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs

Le SDAGE adopté le 18 novembre 2009 couvre la période 2010-2015.

En application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme devra être compatible avec les préconisations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne.

Bien que la commune de Theix ne soit pas comprise dans un périmètre de SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux), elle devra intégrer dans le PLU un **inventaire cartographique au 1/5000ème des zones humides et des cours d'eau présents sur le territoire communal, répertoriés sur les documents graphiques du règlement**.

Inventaire des zones humides - Méthodologie

Dans le cadre de son PLU la municipalité a lancé le recensement des zones humides. La méthodologie utilisée est explicitée ci-dessous.

1. ANIMATION DE L'ETUDE

La constitution d'un comité de pilotage – validé au conseil municipal du 3 février 2009 - regroupe les acteurs locaux susceptibles de fournir des informations quant à la localisation et à l'histoire des zones humides. Ce groupe est constitué équitablement afin de garantir la participation et la concertation locale :

- 2 élus
- 2 agriculteurs
- 1 représentant d'associations des sociétés de chasse
- 1 représentant de la fédération de pêche
- 1 représentant de l'association des randonneurs locaux « les passe partout »
- 1 retraité propriétaire foncier de la commune
- 1 représentant de la FEMODEC
- 2 représentants d'associations de protection de la nature
- 1 représentant du syndicat d'aménagement hydraulique
- 1 représentant du bureau d'étude G2C environnement

2. COLLECTE ET SYNTHESE DES DONNEES

Un certain nombre d'informations et de données existantes ont été collectées :

- Inventaires et pré-localisations existants :
    - carte de l'inventaire de l'aménagement foncier de 2000,
    - carte de l'inventaire réalisée au cours de l'ancien PLU,
    - Les données cartographiques du réseau d'information Bretagne environnement et de Géoportail,
    - limites de la zone humide RAMSAR du golfe du Morbihan,
    - limite des zones Natura 2000,
    - périmètre des ZNIEFF de type 1 et 2,
    - SCAN 25,
    - plans cadastraux,
    - photographies aériennes.

Les informations et données existantes ont fait l'objet d'une synthèse cartographique.

3. REUNION DE PRESENTATION DE LA SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE

La synthèse cartographique des données recueillies a été présentée au comité de pilotage local. Cette réunion a permis de discuter de chaque zone (présence/absence, délimitation…). A l'issue de cette réunion :

- la présence et les limites de plusieurs zones humides ont été validées,
- des zones humides potentielles ont été identifiées, une validation et/ou une délimitation de ces zones a été réalisée lors d'un travail de terrain.

4. TRAVAIL DE TERRAIN 1

Les visites de terrain ont eu lieu les 28 et 29 avril 2009 (1ère phase) et 20 mai 2009 (2ème phase).

Le territoire de la commune de Theix a été divisé en 7 zones de surfaces équivalentes. Les zones faisant l'objet d'une visite de terrain ont été reportées sur le cadastre, le Scan 25 et la photographie aérienne disponible sur Géoportail. Un zoom sur le cadastre et une fiche terrain sont annotés pour chaque zone. Des photographies des parcelles agrémentent les fiches de terrain.

Les 3 critères utilisés pour la définition des zones humides sont issus du décret du 30 janvier 2007.

- **Analyse de la flore** :

  Le premier critère de détermination est la présence d'une végétation hygrophile, « qui affectionne les milieux plus ou moins gorgés d'eau », avec l'appui des guides cités.

- **Analyse de la pédologie :**

  En l'absence de carte pédologique de la commune de Theix, la caractérisation des sols de zones humides est faite par une observation d'indices d'hygromorphie dans les 40 premiers centimètres du sol (tâches rouille, présence de nappe, éclaircissement sous l'horizon organique…). La caractérisation des sols se fait donc par des sondages pédologiques.

  - Dans le cas d'une absence d'indices d'hygromorphie dans les 40 premiers centimètres, le sol sera considéré comme non caractéristique d'une zone humide.
  - Dans le cas d'une présence d'indices d'hygromorphie dans les 40 premiers centimètres, le sol sera considéré comme caractéristique d'une zone humide.

  Les sondages pédologiques ne sont pas systématiques mais judicieusement choisis en fonction de la configuration des lieux.

  L'analyse pédologique est réalisée :

  - pour conforter la présence d'une zone humide identifiée par une végétation caractéristique
  - pour déterminer les limites extérieures d'une zone dont la végétation est caractéristique
  - pour identifier et déterminer les limites d'une zone humide dont la végétation n'est pas caractéristique (culture, peupleraie, friche…)

- **Analyse de la topographie :**

  Dans chacun des cas, si la topographie de la zone s'y prête, la décision s'appuie aussi sur les limites topographiques du terrain

La méthodologie et les travaux de terrain ont été exposés aux exploitants agricoles, en présence du comité de pilotage, lors d'une réunion en mairie le 8 juillet 2009.

Suite à cette réunion, le comité de pilotage a décidé en séance du 21 août 2009 de :

- Ne pas faire apparaître la trame zone humide sur la cartographie lorsqu'une parcelle drainée ne présente pas tous les critères de définition de zone humide et sous condition de pouvoir justifier d'un plan de drainage. Les parcelles litigieuses ont été visitées et les périmètres révisés en présence des exploitants concernés le 28 août 2009 ;
- confirmer la prise en compte d'une trame zone humide sur 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

---

[1] Althis, Bureau d'études, conseil, ingénierie en environnement, informatique, développement durable de 2008 Guide de la détermination de la flore et des habitats des zones humides du Morbihan et de Bretagne pour le repérage des espèces indicatrices.

Elaboration d'un outil d'inventaire des zones humides à l'échelle communale, Territoire des bassins versants de la Lieue de Grève, du Léguer et des ruisseaux côtiers de Lannion à Perros-Guirec, Proposition soumise au groupe de travail « ZONE HUMIDE » préalable à la mise en place du SAGE

Les zones humides de l'inventaire à la préservation. Identification des méthodes et outils pertinents. Frédérique Joubert 2006

Manuel pratique d'identification et de délimitation des zones humides du Sud Est de la France

5. SYNTHESE

La synthèse qui résulte de ce travail se décline sous deux formes :

- **Fiches descriptives**
  Une fiche descriptive est fournie pour chaque zone ayant fait l'objet d'une visite terrain.
  Les fiches descriptives sont composées des informations suivantes :
  - Commune
  - Code postal
  - Date de la visite de terrain
  - Précision sur la localisation
  - N° de parcelle
  - Description sommaire de l'habitat
  - Flore
  - Pédologie
  - Auteur de la fiche
  - Photographie

  Elles sont fournies avec la synthèse cartographique des données.

- **Cartographie des zones humides pour le PLU**
  Une première cartographie synthétique des zones humides de la commune de Theix a été présentée lors d'une réunion du comité de pilotage local à l'issue de la première phase de terrain. La cartographie des zones humides de Theix a été finalisée à l'issue de la deuxième phase de visite de terrain. La localisation finale des zones humides sera rendue sur fond cadastral et annexée au PLU et n'aura pas lieu d'être représenté sur le domaine public maritime.

Pour les zones humides les plus caractéristiques ou caractérisées comme à plus fort enjeux (pour les zones localisées à proximité des zones urbaines), une étude pédologique complétera ce travail.

4.3.2. Les espaces naturels inventoriés et protégés

Site RAMSAR

Le golfe du Morbihan et l'étang de Kernicole sont inscrits dans la Convention européenne de Ramsar du 2 février 1971 pour la protection des zones humides d'importance internationale. Son objectif est de protéger les zones humides d'importance internationale, particulièrement pour l'habitat des oiseaux d'eau.

Le réseau Natura 2000

L'Union européenne a choisi de mettre en place un réseau d'espaces naturels dont la richesse biologique doit contribuer à préserver la biodiversité sur l'ensemble du territoire communautaire.

Le réseau de sites Natura 2000 a pour objectif de stopper la perte de biodiversité d'ici 2010. Il regroupe les sites naturels désignés par deux directives européennes :

1 - la directive « Oiseaux » en 1979 qui concerne uniquement les oiseaux et leur habitat. Elle prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'une liste d'espèces d'oiseaux rares ou menacées ;

2 - la directive « Habitat » en 1992, qui s'intéresse à la flore et aux espèces animales (autres que les oiseaux), ainsi qu'à à leur habitat. La liste des habitats et des espèces concernés a été traduite en droit français en 2001. Certains habitats et espèces particulièrement menacés ou remarquables ont un statut prioritaire, tels que le chardon vivipare, certaines landes, les dunes grises, etc.

Le réseau Natura 2000 est constitué de deux types de sites :

- l'arrêté du 31 octobre 2008 portant sur les ZPS (abroge l'arrêté du 30 juillet 2004) liste des espèces d'oiseaux justifiant la désignation du site Natura 2000 sur le golfe du Morbihan (Theix)

Les zones de protection spéciale du réseau Natura 2000 s'appuie principalement sur les ZICO.

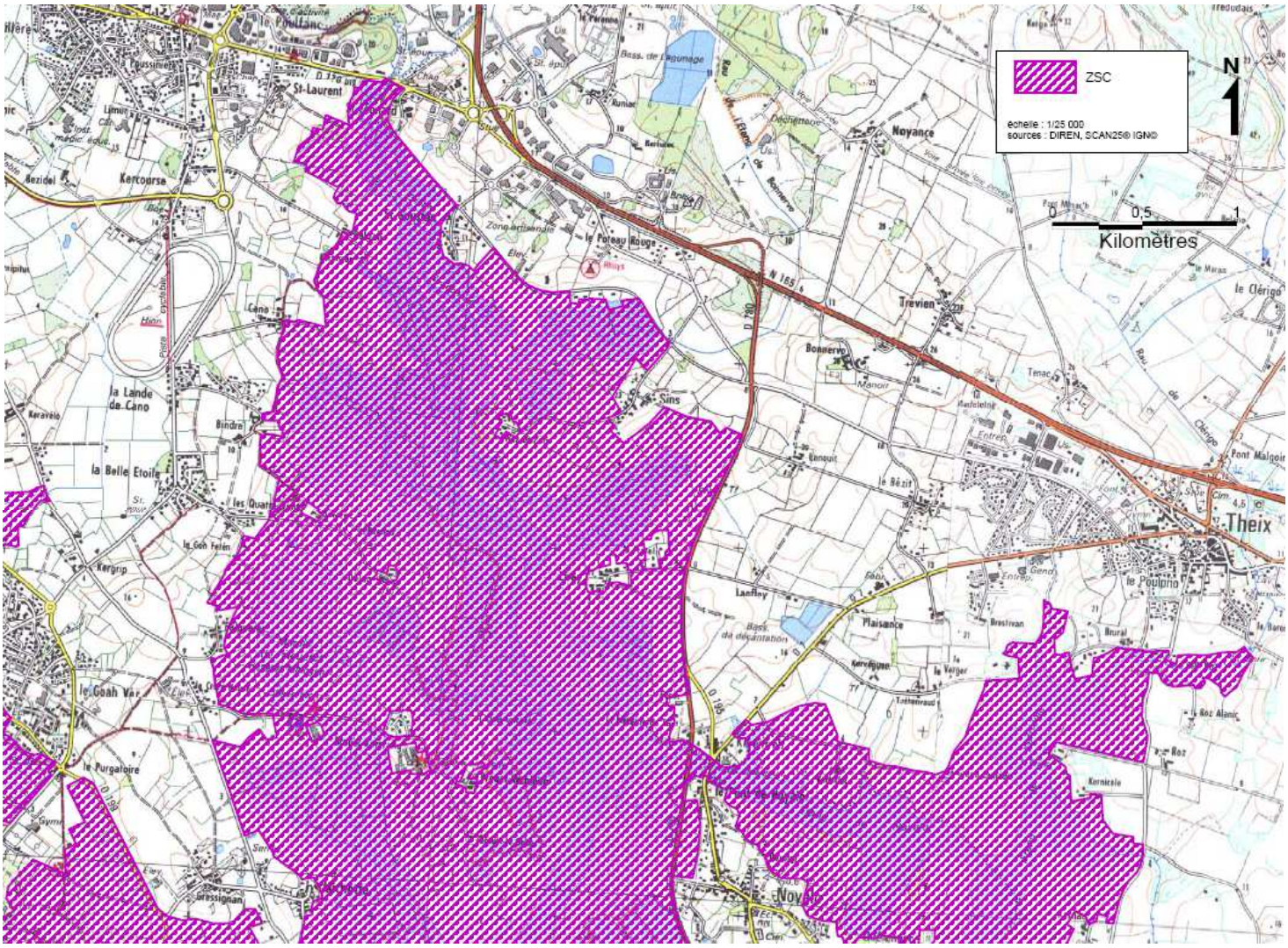
Les inventaires ZICO : il s'agit d'inventorier les zones importantes pour la conservation des oiseaux et d'y assurer la surveillance et le suivi des espèces. La directive 79/409/CEE du 2 avril 1979, dite directive « oiseaux » vise à assurer une protection de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen. En France l'inventaire a été conduit en 1990/1991.

L'annexe I de la directive « Oiseaux » énumère les espèces les plus menacées de la Communauté ; elles doivent donc faire l'objet de mesures de conservation spéciales concernant leur habitat afin d'assurer leur survie et leur reproduction. A cet effet chaque Etat classe les ZICO les plus appropriées en nombre et en superficie à la conservation de ces espèces en ZPS afin que puissent y être mises en œuvre des mesures de protection et ou de restauration.

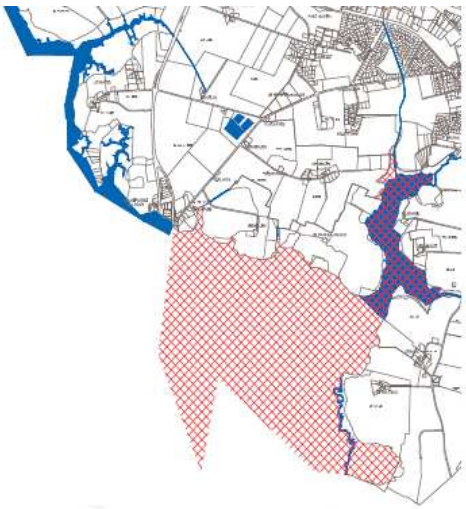
- l'arrêté du 4 mai 2007 portant sur les zones spéciales de conservation

Liste des types d'habitat naturel et des espèces de faunes et de flores sauvages justifiant la désignation du site Natura 2000 sur le golfe du Morbihan (Theix)

Pour tout site Natura 2000 : ZSC ou ZPS un «document d'objectifs» (DOCOB) est élaboré .



Le site inscrit du golfe du Morbihan



La loi du 2 mai 1930 s'attache à protéger les sites naturels mais également les sites urbains (article L. 630-1 code du patrimoine et article L. 341-1 et suivant du code de l'environnement)

Cette législation s'intéresse aux monuments naturels et aux sites « dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général ». L'objectif est de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux, et de les préserver de toutes atteintes graves.

L'ensemble du golfe du Morbihan est **site inscrit**, au titre de site pittoresque.

Les arrêtés de protection de biotopes :

Les arrêtés de biotope permettent de sauvegarder les biotopes nécessaires à l'alimentation, la reproduction, le repos, la survie d'une espèce végétale ou animale protégée (article R. 211-12 code de l'environnement).

Les inventaires ZNIEFF : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Cet inventaire a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.
Une ZNIEFF ne constitue pas une protection réglementaire, mais l'existence d'une ZNIEFF signifie qu'il y a un enjeu important pour la protection de la nature.

La valeur des ZNIEFF a cependant été prise en compte par la jurisprudence.

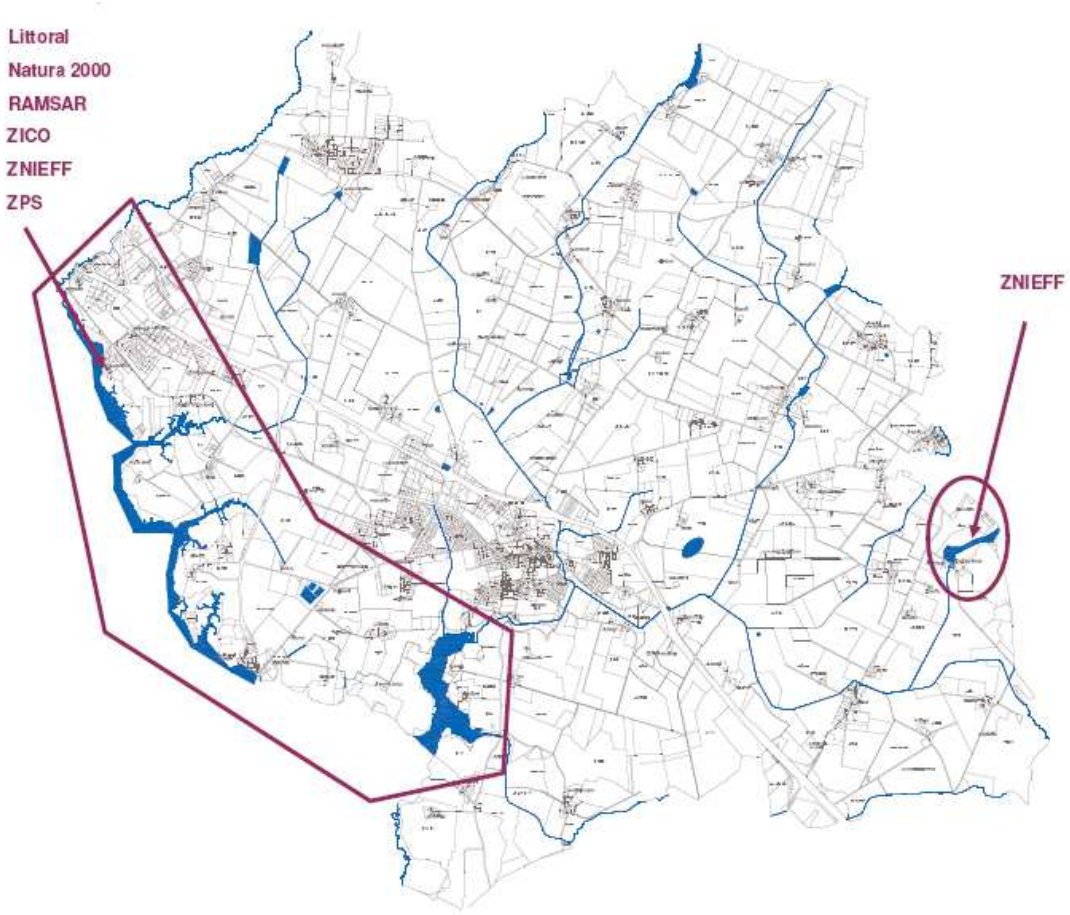
Les ZNIEFF de type I concernent des espaces relativement réduits correspondant à des unités écologiques homogènes dans lesquelles un inventaire exhaustif des espèces et des habitats est réalisé. Ce sont des zones d'intérêt remarquable notamment en raison de la présence d'espèces rares ou menacées, caractéristiques ou indicatrices qui nécessitent des mesures de protection renforcées.

Les ZNIEFF de type II s'attachent à des ensembles naturels plus étendus dans lesquels les inventaires sont moins exhaustifs : toute modification des conditions écologiques doit être évitée et leur exploitation éventuelle doit être limitée

ZNIEFF de type I : Marais de Séné
Anse du Plessis
Etang de Kernicole (autrement appelé étang de Noyalo ou du Granil)
Etang du Plessis

ZNIEFF de type II : golfe du Morbihan

Inventaire à l'échelle nationale, les ZNIEFF de type I doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de tout projet d'aménagement ou de gestion. Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme, l'inventaire fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels. L'inventaire ZNIEFF ne confère aucune protection réglementaire.



4.3.3. Les protections de l'espace maritime

La loi littoral

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, doivent être prises en compte dans le plan local d'urbanisme.

L'application de la loi littoral concerne l'ensemble du territoire communal.

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans ses articles L. 146-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et les paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau.

En matière de protection de l'espace maritime, entre autre, les éléments suivants doivent figurer au PLU :

- les espaces proches du rivage
- la bande d'inconstructibilité des 100 mètres
- les coupures à l'urbanisation

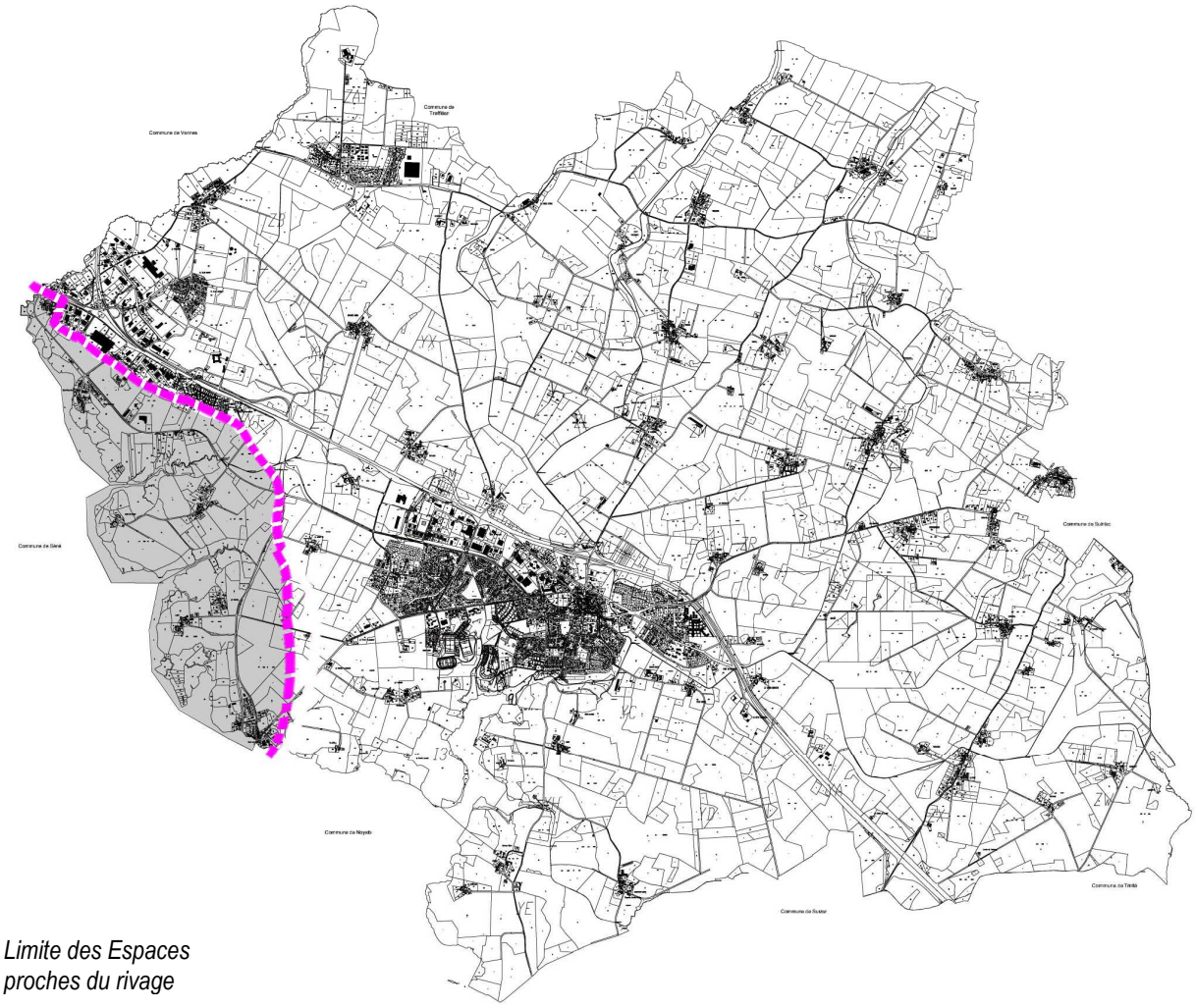
Les espaces proches du rivage (article L 146-4-II du code de l'urbanisme)

Etant par leur nature même des espaces attractifs, les espaces proches du rivage supportent une grande partie de la pression foncière qui s'exerce sur les communes littorales. La maîtrise de l'évolution de l'urbanisation sur ces espaces conditionne l'équilibre entre le développement et la protection de l'environnement recherchés, ainsi que le maintien de l'attractivité du territoire, de la diversité et de la mixité des usages. En application de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage peuvent toutefois être autorisées sous réserve de démontrer leur caractère limité.
La notion d'espace proche du rivage a évolué avec la jurisprudence administrative. Le juge administratif prend en considération différents critères pour la définition des espaces proches du rivage et notamment:

- la distance séparant le terrain du rivage de la mer,
- les conséquences à tirer de l'existence ou de l'absence d'une co-visibilité entre le terrain et la mer,
- les caractéristiques de l'espace séparant ces derniers,

l'existence de coupures physiques.

Il appartient à la commune de Theix, dans le cadre du PLU de déterminer la délimitation des espaces proches du rivage (Partie IV § 4.5).



Limite des Espaces proches du rivage

La bande inconstructible des 100 mètres (article L 146-4-III du code de l'urbanisme)

En dehors des espaces urbanisés, sont interdites les constructions ou installations dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, sauf pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Cette interdiction ne permet pas l'extension des bâtiments isolés dans la bande des 100 mètres.

Le PLU devra tenir compte de cette interdiction.

Les coupures à l'urbanisation (article L 146-2 du code de l'urbanisme)

Le plan local d'urbanisme, doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. Ces coupures peuvent être d'ampleurs différentes et ont pour objectifs d'empêcher l'urbanisation continue le long du littoral.

Elles assurent également la préservation des espaces naturels importants exploitables par l'agriculture et en matière d'environnement, elles maintiennent des corridors écologiques favorisant les liaisons indispensables pour la biodiversité entre les espaces terrestres et marins.

Une extension très limitée des constructions existantes peut se concevoir dans ces coupures dès lors que des nécessités techniques liées notamment à la pérennité de l'agriculture se font jour, sous réserve cependant de ne pas porter atteinte aux intérêts paysagers et écologiques de la zone.

Le développement limité du bourg vers l'ouest et la mise en œuvre d'un traitement paysager renforce cette limite. De même l'extension limitée de la zone de Saint-Léonard s'appuie sur la trame boisée qui constitue avec le vallon, une limite claire définissant la coupure d'urbanisation. De la même manière, la commune a pris en considération la coupure verte située à l'Est de la commune par un zonage A et N. Ces coupures d'urbanisation apparaissent également par une représentation graphique dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Identification des corridors écologiques

Le SCOT et le SMVM précisent que le PLU doit identifier et préserver les corridors écologiques.

Sur la commune de Theix, une coupure d'urbanisation entre l'agglomération et l'espace urbain de Saint-Léonard /Atlantheix /le poteau rouge, doit être préservée sous forme d'un **corridor vert**.

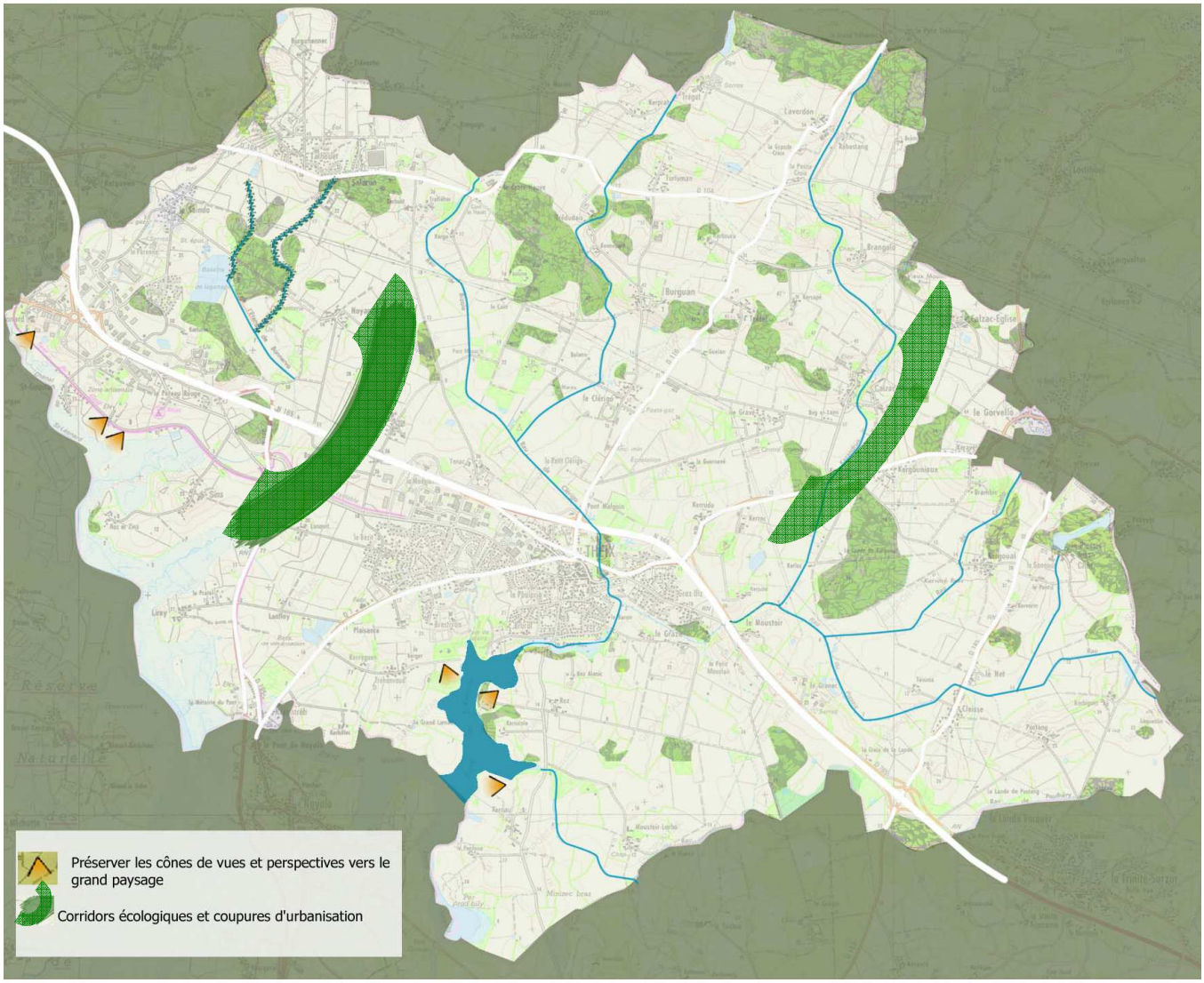
Le PLU préservera ce corridor écologique.

La préservation des vues, prescription du SMVM

Le SMVM impose de préserver et de conserver les ouvertures visuelles sur le golfe, ou depuis le golfe, en identifiant les cônes de vue et en les inscrivant dans les PLU afin d'y maintenir des coupures d'urbanisation.

La carte ci-après met en exergue les vues à conserver sur Theix.

VUES ET COUPURES D'URBANISATION À THEIX



5. LES ESPACES CONSTRUITS

5.1. Morphologie : les zones urbanisées

5.1.1. Le centre ville et les extensions

Le paysage de l'agglomération de Theix est assez contrasté entre un centre bourg ancien très minéral (la densité et l'étroitesse des rues laissent peu de place au végétal), des extensions urbaines et des abords de bourg ayant conservé des haies bocagères.

L'étang de Kernicole constitue également une limite à l'urbanisation et offre un cadre paysager des abords du bourg très privilégié.

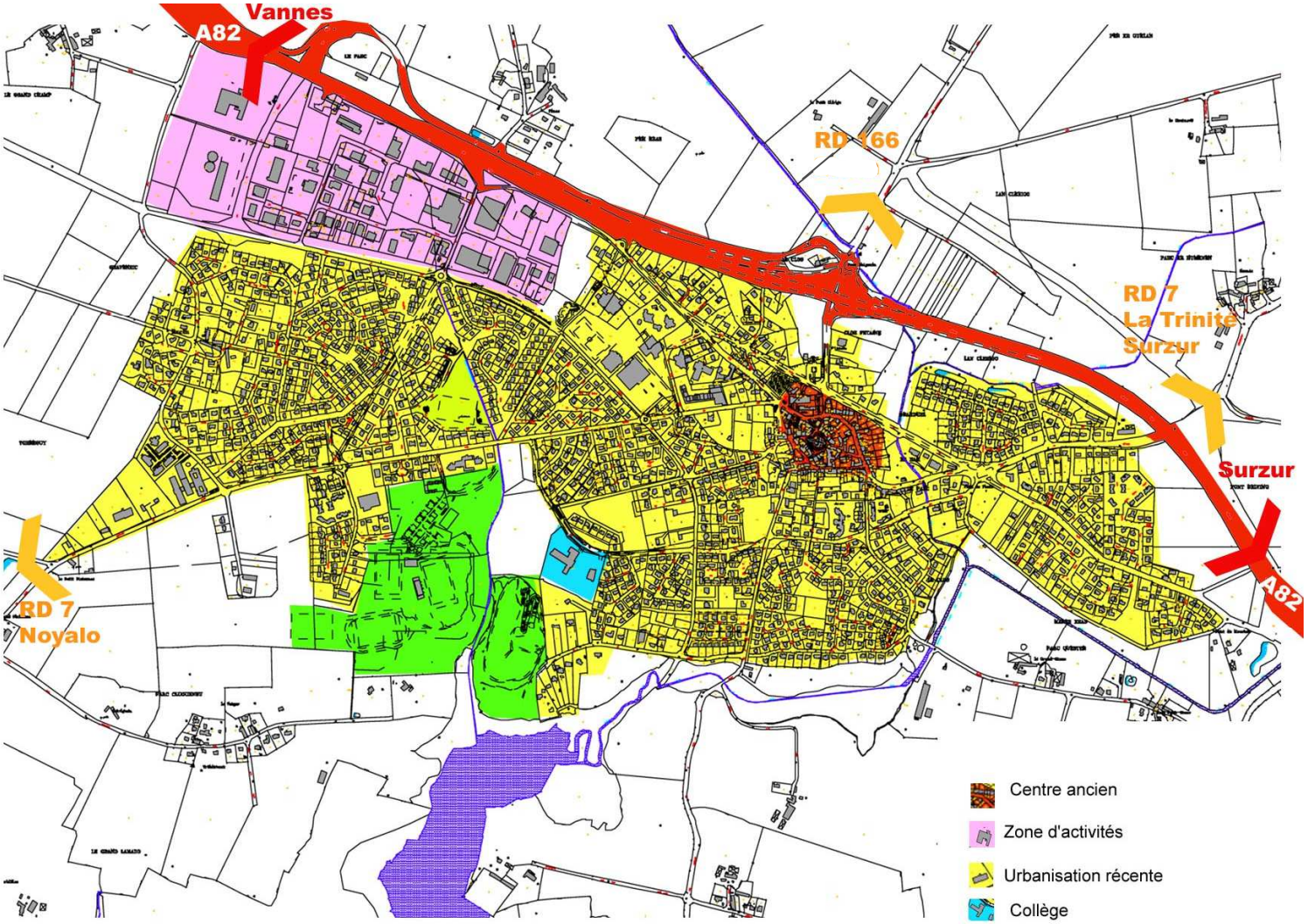
Dans le centre bourg ancien, la perception des réseaux dégrade le paysage urbain.



La composition de l'espace urbain de Theix peut aujourd'hui être caractérisée par une forme étendue du Sud-Est au Nord-Ouest. Comparée au noyau central formé par le bourg ancien autour de l'église, l'urbanisation s'est très fortement développée au cours du XXème siècle à travers l'ouverture de nouvelles zones d'habitats et la création de zones d'activités. Il en résulte une ville assez déstructurée et éclatée, contenue entre des barrières physiques naturelles (le golfe) et des barrières urbaines très contraignantes (la zone d'activités et l'autoroute).

Le centre bourg traditionnel de Theix est aujourd'hui légèrement excentré de la zone urbaine. De forme concentrique et organisé autour de son édifice religieux, il est limité par la configuration des rues.

Les unités urbaines d'habitats récents se sont largement inscrites entre le centre bourg, les équipements sportifs, la zone d'activités et la route nationale.



La trame viaire de l'agglomération de Theix

Le bourg de Theix est fortement limité par la barrière urbaine créée par l'autoroute. Son développement s'est donc entièrement réalisé au Sud de cet axe.

Deux autres axes routiers majeurs ont structuré le bourg : la RD 116 et la RD 7 se rejoignent aux abords du centre traditionnel.

Ainsi, le développement récent s'est prioritairement opéré le long de ces axes mais aussi le long des axes tertiaires (voies communales).

L'ouverture de nombreuses voies de desserte a permis une urbanisation plus en épaisseur et moins linéaire.

Les caractéristiques et la structuration des voies doivent être adaptées en fonction des lieux et usages constatés, ainsi que l'évolution potentielle des secteurs contigus.

La zone agglomérée bénéficie par ailleurs d'un parc paysager en bordure de l'étang de Noyalo, véritable poumon vert proche des zones d'habitat.

Perception de l'agglomération de Theix depuis L'A82

La perception que l'on a de Theix depuis l'A82 n'est pas qualitative. Partant d'Altantheix et de l'entrée Est de Vannes, on traverse tout d'abord la zone d'activités. Ensuite quelques boisements bordant la route masquent légèrement les perspectives. Les entreprises de la zone d'activités de Landy forment la première image que l'on a de la ville et c'est seulement, une fois arrivée au niveau du centre-ville que l'on peut apercevoir le clocher de l'église de Theix.


Traversée d'Atlantheix: les entreprises, magasins et les panneaux publicitaires créent un paysage difficile à lire


Passage à proximité du manoir de Bonnervo


Arrivée sur Theix


Theix: De nombreux boisements bordent la route


Découverte de la ville au dernier moment

Analyse urbaine du centre bourg ancien

Le bourg ancien présente une densité de bâti importante. L'architecture est à dominante traditionnelle mais des extensions se sont greffées dessus. Les premières extensions pavillonnaires sont accolées au centre.



Bâtiments récents à forte densité accrochés au centre ancien


Vue sur les premières extensions pavillonnaires à partir du centre




Centre bourg


A l'arrière de l'église



Place de l'Eglise

L'unité urbaine formée par le centre bourg de Theix se définit par les caractéristiques suivantes :

- Il s'agit d'un espace concentrique, formé par des rues étroites bordées de bâtis, autour de l'église ;
- Cet espace dispose d'une forte densité grâce à un bâti accolé et aligné à la voie ;
- Les hauteurs du bâti, en R+1+C aménagés et R+2+ C aménagés, offrent une densité importante ;
- Le bâti est ancien et bénéficie d'une bonne qualité architecturale ;
- C'est une zone de mixité des activités : le bâti est parfois occupé au RdC par les commerces et services et à l'étage par de l'habitat
- Une grande partie de l'espace public (voiries et places) est occupée par le stationnement ce qui donne un aspect très minéral au centre-bourg

Le centre bourg est aujourd'hui confronté à quelques dysfonctionnements urbains sur lesquels il est opportun d'intervenir aujourd'hui :

- La mixité des usages (commerces / habitats, stationnements / piétons) est intéressante mais doit être hiérarchisée ;
- L'espace public autour de l'église est peu délimité et pourrait disposer d'un traitement particulier : revêtement sol, mobilier urbain, présence de végétal… De même, une réflexion est à mener sur le traitement paysager de l'espace compris entre la Chapelle Notre Dame la Blanche et le calvaire. Il est nécessaire de maintenir et de valoriser le caractère des ruelles et venelles existantes (la rue des vierges, la rue du four, etc.) ;
- La rupture urbaine est très forte entre le centre bourg et les zones d'extension urbaine récentes. Elle se caractérise par une frange bâtie ou vide, de très faible densité, avec des parcelles très grandes. On trouve également parfois une rupture dans la voirie qui n'assure pas sa fonction de liaison ;
- Une requalification de la route départementale n° 7 (luminaires plus réduits, traitement des cheminements piétonniers, limitation de vitesse de circulation, redéfinition des règles d'urbanisation) permettrait d'engendrer des densités plus importantes et de conduire à une « ambiance » de bourg.

Analyse urbaine des zones d'extension urbaines

Les zones d'extension urbaines offrent une grande partie des possibilités de logements sur la commune. Elles se sont développées à différentes époques et selon différents modes mais principalement sous forme de maisons individuelles.

Le **développement à l'Est et au Sud-Est du centre ancien date des années 1960-1970**. Il s'agit d'un urbanisme linéaire, inscrit le long de la voie et très consommateur d'espace. La densité bâtie est donc faible comparée à celle du centre bourg. Les principales caractéristiques de ces zones sont :

- Un bâti surélevé (sous-sol, Rdc + combles aménagés) implanté en milieu de parcelles de taille moyenne ;
- Des parcelles très cloisonnées, divisées par des murets et des végétaux peu intégrés dans l'environnement paysager ;
- Des voies très larges et souvent disproportionnées pour une fonction de desserte de quartier.

Au Nord-Ouest, on trouve des lotissements récents. Leurs principales caractéristiques sont les suivantes :

- Hiérarchie des voies : voies structurantes plus larges et voies de desserte plus étroites ;
- La hauteur du bâti est en RdC + Combles aménagés ;
- En général, le bâti est implanté en retrait de la voie et souvent en milieu de parcelle ;

Au Sud et à l'Est du centre, on trouve les constructions des années 2000 : secteurs de Brural/Brestivan, de Kercécile, de Pont Delving.

Ce développement récent de l'urbanisation est très clairement marqué par la prise en compte de la mixité urbaine et sociale dans les opérations d'aménagement. On note en effet, la présence de logements à caractère social et de quelques petits collectifs.

D'anciennes fermes ou hameaux appartiennent aujourd'hui à l'agglomération theixoise.

Ce patrimoine architectural ancien se caractérise par un ensemble de bâtiments composés d'un logis et d'annexes. Les annexes peuvent être séparées ou accolées au logis formant ainsi une cour.

La cour était à l'origine privative, volonté d'éloigner la partie habitation de la voie publique. Aujourd'hui, elle peut parfois être transformée en voirie de desserte.

Ces ensembles conservent des petits éléments anciens de patrimoine bâti et témoignent du passé rural de la commune. Des fours à pain ou des puits méritent ainsi d'être préservés et mis en valeur.

Commune de THEIX (56)
Diagnostic territorial

Les extensions urbaines

Les extensions pavillonnaires datent de différentes époques et sont plus ou moins imbriquées les unes aux autres. Le végétal est très présent dans les extensions les plus anciennes mais l'est moins dans les récentes. On rencontre parfois des ambiances rurales grâce à d'anciens hameaux enveloppés par le bâti récent ou grâce à des chemins préservés.


Absence de transition entre l'habitat et la zone commerciale de Carrefour Market


Ambiance rurale en zone pavillonnaire


Extension en bord de centre-bourg, au Poulprio

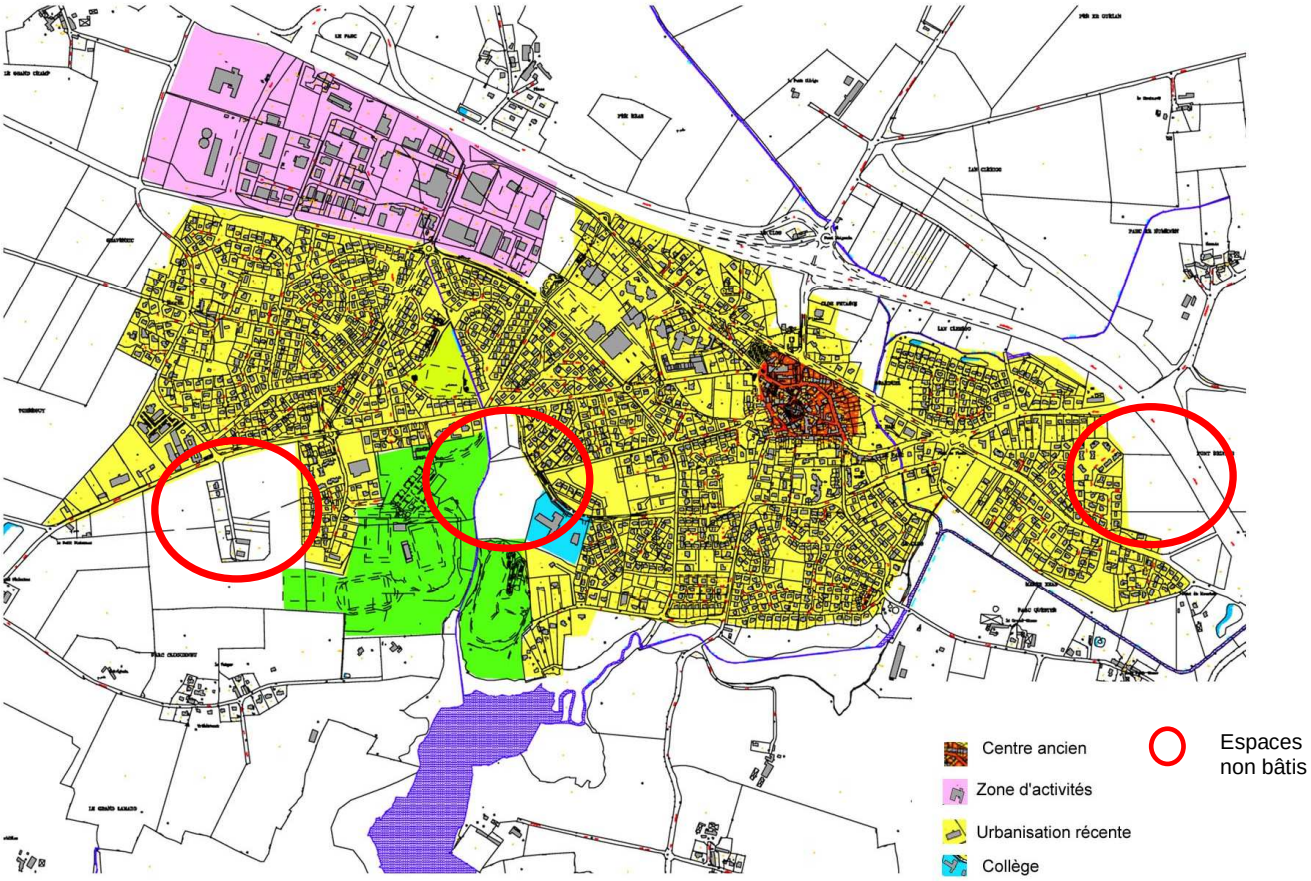

Hameau absorbé par les extensions vers le Grazil


Extension en face du collège Notre-Dame la Blanche


Extensions pavillonnaires vers la D7


Muret en pierres dans l'extension en face du collège Notre-Dam

La répartition des espaces non bâtis au sein de l'agglomération



Le schéma expose l'étalement urbain général de l'agglomération et de sa zone d'activité. Il apparaît clairement ici que le bourg de Theix s'urbanise en longueur, en suivant un axe Est/Ouest en parallèle de l'autoroute.

La perception du bâti sans les voies met en évidence le rapport entre les vides et les pleins et permet de voir les axes de développement possibles pour rééquilibrer le bourg. La lecture du schéma met en évidence les points suivants :

1 : Une densité beaucoup plus importante autour de l'église.

2 : Une urbanisation récente très structurée autour des voies mais pas seulement linéaire : elle s'est aussi réalisée en épaisseur.

Un étalement urbain particulièrement dirigé vers le Nord-Ouest, au sud de la frange de la zone d'activités.

A l'Est et au Sud du centre bourg, un développement déstructuré (linéarité du bâti), le long des voies avec des parcelles et des axes routiers surdimensionnés.

Ces extensions urbaines se sont construites sur un même principe : des pavillons implantés en milieu de parcelle, une voirie non hiérarchisée conçue d'abord pour l'automobile, de nombreuses impasses qui vont à l'encontre d'un maillage cohérent du territoire.

3 : Une récente continuité urbaine entre les hameaux et les nouvelles zones d'habitats.

5.1.2. La zone d'Atlantheix Saint Léonard le Poteau Rouge

L'entité urbaine de Saint Léonard Atlantheix est depuis toujours un lieu de passage, au carrefour des communes de Theix, Séné et Vannes. Ce lieu de vie sociale, axé autrefois autour de sa chapelle, de ses cafés de Saint Léonard et du Poteau rouge, de son moulin à vent et de sa forge, se prolonge aujourd'hui par des larges espaces d'activités. Son évolution s'est toujours faite entre activités et espaces de logement.



Le secteur de Saint Léonard Atlantheix est une entité urbaine à part entière.

L'agriculture et l'élevage étaient des activités principales et dominantes du quartier, d'où la présence de la forge et du moulin. Un chemin de fer local reliait Vannes à Arzon via Theix et Surzur, passant par le lieu dit le Pont de Saint Léonard.

Dès la fin de la seconde guerre mondiale, l'évolution de l'agriculture entraînait dans un premier temps un agrandissement relatif des exploitations. La ferme du Perenno était achetée pour y installer un collège agricole. Le projet n'ayant pas abouti, la ville de Vannes y installait des serres, des pépinières et un complexe sportif.

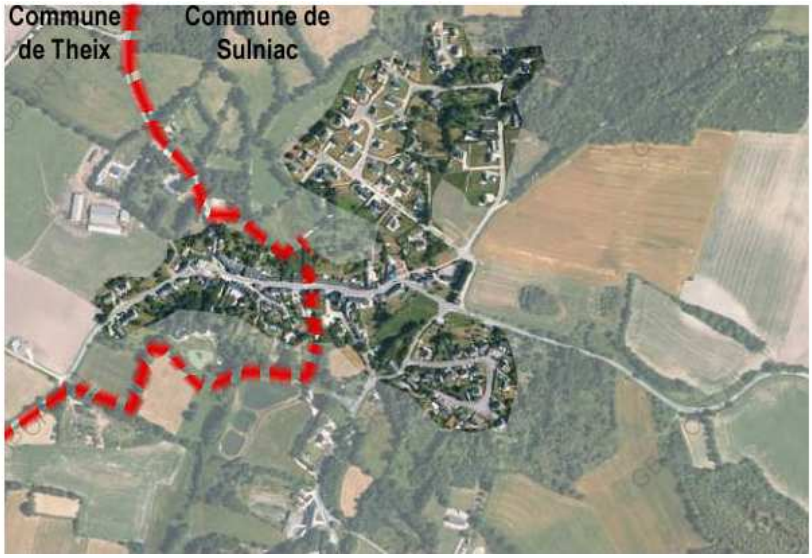
La ville de Theix préconisait l'installation d'entreprises artisanales et industrielles afin de pallier la diminution des emplois agricoles. Dès 1961, l'État implantait une usine de production d'émulsion bitumeuse et le siège d'une importante coopérative agricole se construisait sur le même secteur. Une entreprise nautique suivait ainsi qu'un marchand de matériel de menuiserie. Un transporteur créait une unité de collecte et de transfert. Une entreprise de BTP y installait une agence.

Le café du Poteau rouge procédait à une extension hôtelière et ensuite de restauration.

Les secteurs de Saint-Goustan et Saint-Léonard connaissaient les premières évolutions de constructions de maisons par des jeunes du quartier gardant ainsi une dynamique sociale et démographique. Cette vie de quartier trouvait jadis son apogée dans le pardon annuel, jamais interrompu autour de la chapelle de Saint Léonard jusqu'à la diminution des membres du clergé. Des cérémonies religieuses se tenaient dans cet édifice (mariages, baptêmes). Aujourd'hui, ne s'y tient plus qu'un seul pardon annuel. Dans les années 1970, Theix a manifesté sa volonté de développer une nouvelle économie sur ce secteur en continuité de la zone industrielle du Prat et ensuite celle du Poulfanc à Séné.

5.1.3. Les villages

Le Gorvello



Le village du Gorvello s'étend sur les communes de Sulniac et de Theix.

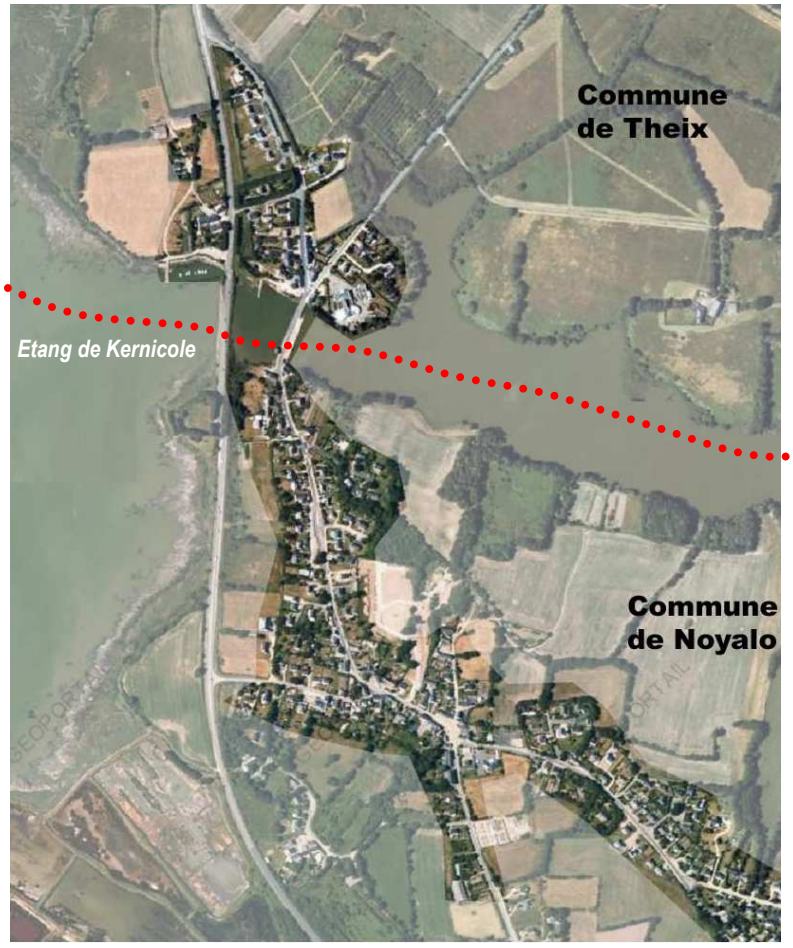
Ce village constitue une entité urbaine cohérente et structurée autour d'un centre ancien aux caractéristiques architecturales remarquables.

Quelques commerces (bar, restaurant) animent le village.

La rénovation du Gorvello (enfouissement des réseaux, voirie et éclairage, restauration des maisons…) n'a fait qu'embellir ce charmant village.

Les spécificités architecturales de ce village seront préservées au sein du PLU.

Kerentré, extension Nord du village de Noyalo



Le village de Kérentré-Noyalo constitue une entité urbaine conséquente partagée entre les communes de Noyalo et de Theix.

La partie présente sur Theix constitue l'extension Nord du village dont la seule séparation est naturelle, composée par l'étang de Kernicole.

Ainsi, cette entité urbaine ne peut être analysée que dans son ensemble.

5.1.4. Les hameaux

Les hameaux présentent souvent un mélange d'architecture récente et d'architecture traditionnelle. L'architecture traditionnelle valorise l'espace rural, crée des perspectives intéressantes, donne du caractère et de la personnalité au lieu.

Le plus souvent, les hameaux sont constitués d'anciens bâtiments de ferme avec la façade principale ouverte au sud. Les bâtiments annexes (appentis, granges, caves) peuvent avoir une orientation est/ouest pour former des cours avec le bâtiment principal. L'implantation n'était jamais fortuite et tenait compte de l'ensoleillement et de la protection des vents dominants.

La loi littoral n° 86-2 du 3 janvier 1986 – art. 3 JORF 4 janvier 1986, article L146-4 précise :

- « I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

Ainsi, le PLU devra considérer les hameaux dans leur enveloppe bâtie actuelle et n'autorisera que des opérations de densification des espaces interstitiels vacants.


Saindo: Zone pavillonnaire avec muret en pierres


Hameau de Sins


Moustoir Lorho


Maison traditionnelle et maison plus récente à saint-Goustan

5.2. Les typologies architecturales

5.2.1. La typologie du bâti

Le bâti du centre correspond à une architecture plus urbaine créant des densités plus fortes que dans les autres zones du bourg. Il dispose des principales caractéristiques suivantes :

- Il s'agit principalement d'un bâti ancien
- Les volumes sont importants mais sur la hauteur : RdC+1+ combles aménagés le plus souvent
- Les ouvertures sont alignées mais les RdC sont souvent réservés aux commerces avec aujourd'hui la présence de grandes vitrines en remplacement des fenêtres (1).
- Des lucarnes viennent garantir l'apport de lumière des combles
- Plusieurs bâtiments sont dotés d'une parfaite symétrie (2)
- Les façades sont le plus souvent traitées en pierre ou parfois en enduit.

Cependant, à l'origine, les maisons de bourg étaient construites en pierre (moellons de granit) et en général recouvertes d'un enduit, le plus souvent à la chaux. Seules apparaissent les pierres d'encadrement des ouvertures. Dans le courant du 20ème siècle, plusieurs enduits ont été ôtés pour laisser la pierre apparente et répondre ainsi à un effet de mode.









Un autre type de bâti est implanté à proximité du centre bourg. Datant du 19ème, il présente une caractéristique assez particulière par son volume. C'est, en effet, un bâti assez haut en RdC + un étage et le plus souvent des combles aménagés. On note la présence irrégulière de lucarnes sur ce type de bâti. Composé de deux habitations, il s'agit de bâtiments longs dotés de nombreuses ouvertures (fenêtres, portes et lucarnes). Celles-ci sont alignées mais ne composent pas de façades symétriques. Son implantation est souvent légèrement en biais et non pas en front de voie.

Le bâti au « bas du bourg » correspond à une architecture traditionnelle locale particulièrement intéressante à préserver et mettre en valeur. Il s'agit principalement de volumes plus petits que ceux du centre bourg, à la fois sur la hauteur (RdC + 1, souvent sans combles aménagés) et la longueur. Leur façade est composée de trois ouvertures dont deux fenêtres et la porte d'entrée qui ne sont plus disposées symétriquement. Le matériau utilisé pour la façade est l'enduit et peu d'habitations sont ici en pierres. Leur implantation en front de voie forme de petites ruelles et produit des vis-à-vis entre les éléments bâtis.





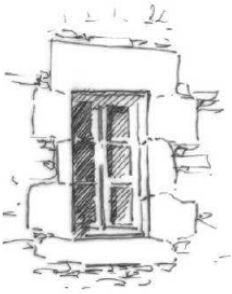
Les bâtiments composés d'annexes accolées à la maison d'habitation sont également présents sur Theix. Il s'agit de bâti en RdC + 1 + combles. Quelques éléments se distinguent par leur hauteur. Le bâti en RdC + combles éventuellement aménagés se développe plus dans la longueur. Il est implanté en front de voie. Ses ouvertures ne suivent pas d'alignement particulier.





Les détails architecturaux

Les fenêtres







Les baies sont plus hautes que larges. La fenêtre est souvent composée de six carreaux. Le linteau est droit ou cintré. On trouve peu de linteaux en bois.

On peut distinguer trois types d'encadrements des baies :

- en granit ;
- en moellons ;
- en briques plus rarement.

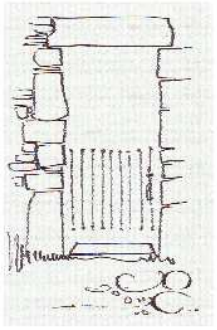
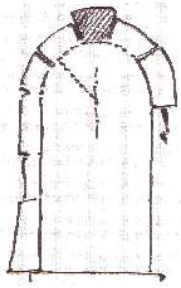
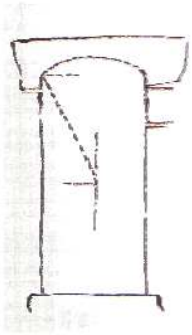
Le choix des volets n'est pas à négliger et une attention particulière doit leur être portée lors de leur modification. En effet, cet élément participe pleinement à la composition et à l'esthétisme de la fenêtre et plus globalement à la façade. Le modèle le plus repéré est ici composé de bois, à deux battants.





Toujours de proportion verticale, les fenêtres les plus anciennes sont cintrées en granit, dont le linteau et jambage sont parfois moulurés.

Les portes

Source : Les maisons de Bretagne. Fons de Kort et Tiez Breiz









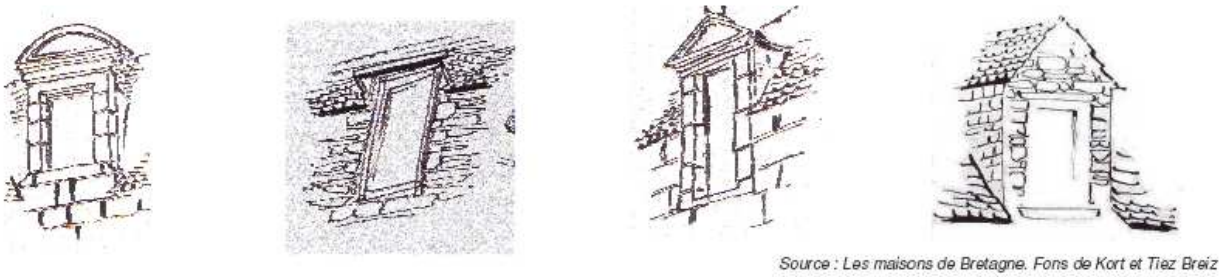

Les ouvertures se caractérisent par leur taille, on distingue :

- la porte à deux vantaux formés de trois panneaux de remplissage. En partie haute, nous trouvons une imposte généralement vitrée (1),

- la porte à simple vantail avec deux panneaux de remplissage inégaux (2),

- la porte avec un remplissage transparent plus important constitué de fenêtres carrées réutilisées pour l'imposte, style de porte associé aux maisons bourgeoises. Ici, les encadrements sont composés de granit, parfaitement taillé pour le bâti du 19ème ou de pierres de tailles. La brique est peu présente dans les encadrements de portes. L'association porte et fenêtre est accentuée par la juxtaposition des deux encadrements, ce qui constitue un alignement des linteaux.

Les lucarnes



Source : Les maisons de Bretagne. Fons de Kort et Tiez Breiz





Elles sont un élément important de la façade, leurs proportions sont toujours verticales et l'épaisseur contribue à la verticalité. On repère ici deux types de matériaux composant les lucarnes :

- Le bois pour l'ouverture, en particulier pour les lucarnes bois à fronton bois plein en planches sans modénature (1).
- Le granit pour l'encadrement (2)

Encore une fois la brique est presque systématiquement absente des lucarnes.

Sur la commune de Theix, elles présentent une grande variété de formes, de structures et de décors.

Les garde-corps








En milieu urbain, les gardes corps appartiennent aux éléments composants la façade. Ils sont utilisés lorsque les baies d'étages prennent des proportions correspondant à celles des ouvertures de porte. Ils ont d'autre part une fonction esthétique très forte.

Le matériau utilisé est le fer forgé.

5.3. Le patrimoine historique et architectural

5.3.1. Sites archéologiques protégés

La commune de Theix compte 15 sites archéologiques dont la plupart sont de catégorie 1. Trois sites présentent une protection de classe 2 devant être classés en zone N. L'ensemble de ces sites (classe 1 et classe 2) sont soumis au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ainsi toute demande d'autorisation de travaux affectant le sous-sol doit être transmise à monsieur le Préfet de région.

Les sites archéologiques sont soumis à l'application du livre V du code du patrimoine, au décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme.

N° d'EA	Lieu-dit cadastral	Cadastre	Période début	Période fin	Nature	Structure	Degré	Servitudes
1	TALHOUET	2008 : ZA.153	Gallo-romain	Gallo-romain	thermes		1	Aucun
2	LIREY	2008 : YP.34 ; YP.265 ; YP.266 ; YI.35	Gallo-romain	Gallo-romain	gisement surface		1	Aucun
3	LE BEZIT	2008 : YN.75 ; YN.232 ; YN.313 ; YN.420 ; YN.421.	Gallo-romain	Gallo-romain	gisement surface		1	Aucun
4	TREFLEHER	2008 : ZC.122a ; ZC.122c ; ZC.122d.	Gallo-romain	Gallo-romain	gisement surface		1	Aucun
5	SALARUN	2008 : ZB.83 ; ZB.84.	Gallo-romain	Gallo-romain	gisement surface		1	Aucun
6	SINCE	2008 : YR.40 ; YR.48 ; YR.49 ; YR.84b.	Gallo-romain	Gallo-romain	gisement surface		1	Aucun
7	SINCE	2008 : YR.10 ; YR.30 ; YR.86a ; YR.105b.	Gallo-romain	Gallo-romain	gisement surface		1	Aucun
8	KERRAUDREN	2008 : ZP.251b.	Gallo-romain	Gallo-romain	gisement surface		1	Aucun
9	LANN ER BLOHOR	2008 : ZA.158.	Age du fer	Age du fer		fosse	1	Aucun
10	BONNERVO	2008 : ZB.10.	Age du fer	Age du fer		stèle	2	Aucun
12	PONT ROZ	2008 : YC.79 ; YC.80 ; YC;81e.	Moyen-Âge	Moyen-Âge	motte castrale		2	Aucun
13	KERREC	2008 : ZR.25a ; ZR.25c ; ZR.25d ; ZR.27b ; ZR.28b ; ZR.99h ; ZR.99g ; YB.258a ; YB.299 ;	Néolithique	Néolithique	groupe de menhirs		2	
14	LA CROIX DE LA LANDE	YA. 61.	Néolithique	Néolithique	groupe de menhirs		1	Aucun
15	TALHOUET	2008 : ZA.157 ; ZA.158 ; ZA.291.	Gallo-romain	Gallo-romain	villa		1	Aucun
16	TALHOUET	2008 : ZA.40 ; ZA.157 ; ZA.158 ; ZA.291.	Age du fer	Age du fer	enceinte	stèle	1	Aucun

Protection 1 : secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Protection 2 : secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N

5.3.2. Monuments classés et inscrits

En dehors des territoires protégés au titre de leur faune et leur flore, il existe une autre mesure de protection : l'inscription de trois édifices à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

Textes : loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques, décrets des 18 mars 1924, 10 septembre 1970, 19 octobre 1971 et 15 novembre 1984

- La Chapelle Notre-Dame la Blanche (15/06/1925),
- La Chapelle de Brangolo (16/061925),
- Le Château du Plessis-Josso (manoir), (23/04/1981 classé MH et 09/11/2001 ISMH).

Ces inscriptions induisent un périmètre de protection au sein duquel toute action susceptible de modifier l'état des lieux doit recevoir l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Il faut noter que le service régional de l'inventaire a par ailleurs recensé 62 édifices sur la commune pour leur intérêt historique, typologique ou artistique (croix, fermes, maisons, manoirs, fontaines).

Le permis de démolir

La commune de THEIX, par le biais du diagnostic et du recensement de la DRAC (la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne), prend en compte dans son plan local d'urbanisme les valeurs du patrimoine bâti sur l'ensemble de son territoire.
Ce recensement conduit à la mise en application du permis de démolir sur les bâtiments et petit patrimoine.

.

Les bâtiments soumis à permis de démolir sont décrits ci-dessous.

LOCALISATION	NATURE DES BATIMENTS	DATE PROTECTION MH
SAINT LEONARD	Chapelle Saint Léonard (1767) Croix de Chemin (16ème siècle ?) près de Saint Léonard	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH - Recensement DRAC
CALZAC EGLISE	Chapelle Saint-Joseph (début 17ème siècle) Ferme Le Prat Halec (vers 1700) Ferme Croix (1911)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH édifice non protégé MH
BRANGOLO	Chapelle Saint-Michel (milieu 16ème siècle)	1925 : Inscrit MH
MOUSTOIR LORHO	Chapelle Sainte-Barbe (fin 16ème ou début 17ème siècle) Maison (1ère moitié 17ème siècle) Fontaine de Dévotion Sainte-Barbe fin 18ème ou début 19ème siècle)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH - Recensement DRAC
LE PERENNO	Manoir (16ème ; 19ème siècle)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
KERSAPE	Manoir (1647)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
KERGO (TREFLEHER)	Manoir (début 16ème siècle) Croix	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH
LE GRANIL	Manoir	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
BONERVAUD	Manoir Fontaine de Dévotion dite fontaine Bonervaud (2ème quart 18ème siècle) Croix (1935)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH
TREDUDAIS	Manoir Saint-André (1658 et début 20ème siècle)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
CALZAC MOULIN (KERANDRUN)	Manoir de Kerandrun (16ème siècle) Moulin (2ème moitié du 16ème siècle) Moulin (1846) près de Calzac Moulin	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH - Recensement DRAC
SALARÜN	Manoir dit Château de Sallarun (1827) Croix de Chemin (haut moyen âge)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH - Recensement DRAC
LE PLESSIS JOSSO	Manoir dit Château du Plessis Josso Moulin (1783)	1981 : Classé MH édifice non protégé MH - Recensement DRAC
TREHENVAUD	Ferme (1859)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
TALHOUËT	Ferme (début 18ème siècle) Ferme	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH

87

LOCALISATION	NATURE DES BATIMENTS	DATE PROTECTION MH
NOYANCE	Ferme Ferme Croix	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH édifice non protégé MH
LIREY	Ferme (18ème et 19ème siècle)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
KERVORIN	Ferme (2ème moitié du 16ème siècle) Ferme	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH
KERBILLEC	Ferme (19ème siècle)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
LE GRAZO	Ferme (1846) Ferme Ferme	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH édifice non protégé MH
LE GORVELLO	Ferme (1810 ; 1821) Croix de Chemin (1ère moitié du 19ème siècle) Près de Le Gorvello Croix monumentale	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH - Recensement DRAC
LE BEZIT	Ferme (1644) Ferme Maison de Prêtre (1665)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH édifice non protégé MH - Recensement DRAC
KERUDO	Maison (1723)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
PONT DE NOYALO LE KERENTREH	Maison (1823)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
SINCE	Maison dite Château de Since	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
Près de LE CLERIGO	Moulin du Clérigo (1737 ; 1885) Moulin du Clérigo (1809)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH - Recensement DRAC
Près de SAINT-GOUSTAN	Croix Monumentale (haut moyen âge)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
Près de KERNAU	Croix Monumentale (début 19ème siècle)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
Près de BREMINY	Croix Monumentale (16ème siècle ?)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
LE MOUSTOIR	Croix Monumentale	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
LA POULINE	Four à pain Ferme	édifice non protégé MH édifice non protégé MH
LE COIN	Ferme	édifice non protégé MH

88

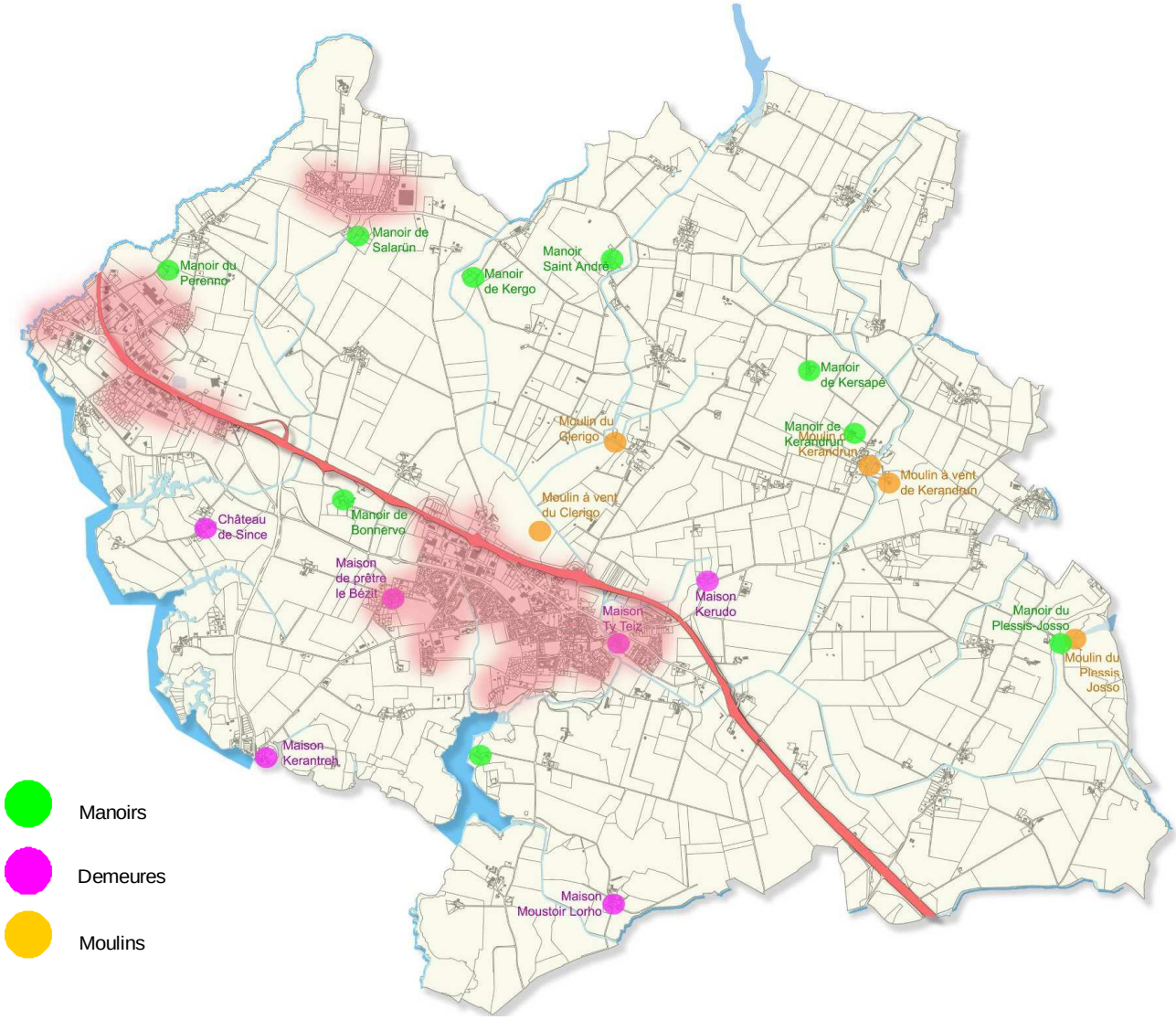
LOCALISATION	NATURE DES BATIMENTS	DATE PROTECTION MH
Près de GRAZ ILUZ	Croix de Chemin (croix médiévale)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
Près de la CROIX NEUVE	Croix de Chemin (fin 18ème ou début 19ème siècle)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
LA PETITE CROIX	Croix de Chemin (16ème siècle ?)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
Près de LE PRATEL	Croix de Chemin dite Croix de Lirey (haut moyen âge)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
LE GOAVERT	Croix de Chemin dite Croix de la Lande (17ème siècle ?)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
LA GRANDE CROIX	Croix de Chemin dite le Grande Croix (haut moyen âge)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC
LA CROIX DE LA LANDE	Croix de Chemin dite Croez Lann Cleis puis croix de l'Ane (17ème siècle ?) Croix de la Lande	édifice non protégé MH - Recensement DRAC édifice non protégé MH
KERGOUAL	Croix de Chemin dite de Kergoual (16ème siècle ?)	édifice non protégé MH - Recensement DRAC

5.3.3. Châteaux, manoirs, demeures et patrimoine bâti agricole

CHAT EAUX, MANOIRS ET DEMEURES

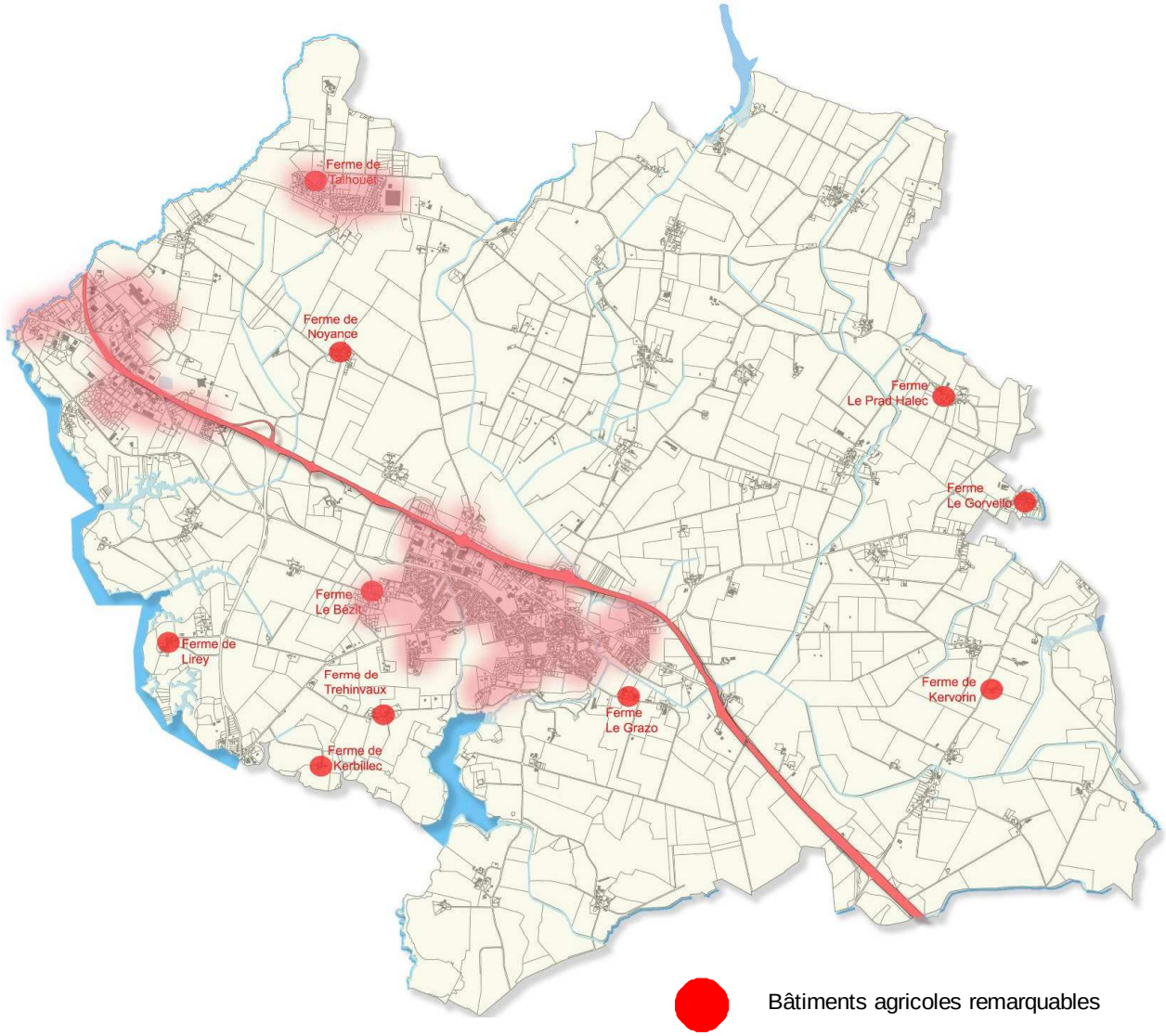
De nombreux bâtiments dotés d'un fort intérêt architectural ont été recensés sur le territoire communal.

Il s'agit de châteaux, d'anciens manoirs ou de maisons nobles. Theix a également la particularité de compter dans son patrimoine bâti quelques moulins à vent.



BATIMENTS AGRICOLES REMARQUABLES

Sur la commune de Theix, on peut noter la présence de bâtiments agricoles qui méritent un intérêt au vue de l'architecture. Ces bâtiments ont été édifiés entre le XVème et le XXème siècle.



5.3.4. Architecture religieuse

Eglise Sainte-Cécile : construite entre 1852 et 1855. Granit. Édifice classique construit sous la direction de l'architecte départemental Marius Charier.

L'ancienne église, ayant connu de nombreux remaniements aux XVIIème et XVIIIème siècles, apparaît au début du XIXème siècle si vétuste et lézardée que le conseil de fabrique décide de la reconstruire en entier, ce qui est fait de 1852 à 1855, l'aménagement intérieur datant de 1880 à 1900. Les plans sont de M. Pobéguin, de Vannes, sous le contrôle de l'architecte Charier.

La tour-clocher est sobre et élégante. La statuaire et les autels sont assez riches et le sculpteur lorientais Alphonse Le Brun exécute la chaire à prêcher, les confessionnaux, les retables des autels latéraux et plusieurs statues dont celle de Sainte Cécile, patronne de la paroisse, qui est placée, en 1895, dans la niche de la tour. (Source : FLOHIC. Le patrimoine des communes du Morbihan)

Chapelle Notre-Dame la Blanche : Place Notre Dame Blanche. Edifice gothique tardif daté 1536, remanié au XVIIIème et XIXème siècle. Une inscription sur la sablière indique qu'en 1536 les seigneurs de Salarun, dont on perçoit le blason en de nombreux endroits – de gueules à la bande d'argent chargée de quatre mouchetures de sable -réédifient la chapelle. Une sacristie est ajoutée en 1730 et des restaurations interviennent aux XVIIIème et XIXème siècles, puis en 1911 et 1982. C'est une des plus belles chapelles gothiques de la région dans sa décoration tant extérieure qu'intérieure malgré les réfections et les adjonctions de différentes époques. De nombreuses figures animales, des crosses, un angelot et une Vierge Marie sont encore en place sur le pignon du chevet. (Source : FLOHIC. Le patrimoine des communes du Morbihan)

La Chapelle Notre Dame Blanche est dotée d'éléments architecturaux religieux remarquables :

Le porche : XVIème siècle. La porte méridionale est sculptée d'une accolade avec fleurs et angelots.

La piéta : XVIème siècle. L'un des trésors de Theix est la pietà de Notre Dame Blanche. Dans un retable de pierre blanche, recouvert d'un exubérant décor floral, la niche principale est occupée par la scène de pietà. Ni l'origine, ni l'auteur de ce chef d'œuvre ne sont connus. Les modelés des visages ou des plis du vêtement de la Vierge autorisent une datation du XVI ème siècle et, hypothèse plausible, une provenance rhénane.

La sablière : XVIème siècle .En bois,la longue inscription court le long de la sablière, illustrée de têtes d'homme et de femme ou de blasons. On peut lire ici : « mil deux CC trente IX » et, au milieu, celle de la restauration : « L'an 1536 à la mi aust/Ce mest avis jusst a l'entour/De ceste (…) ».

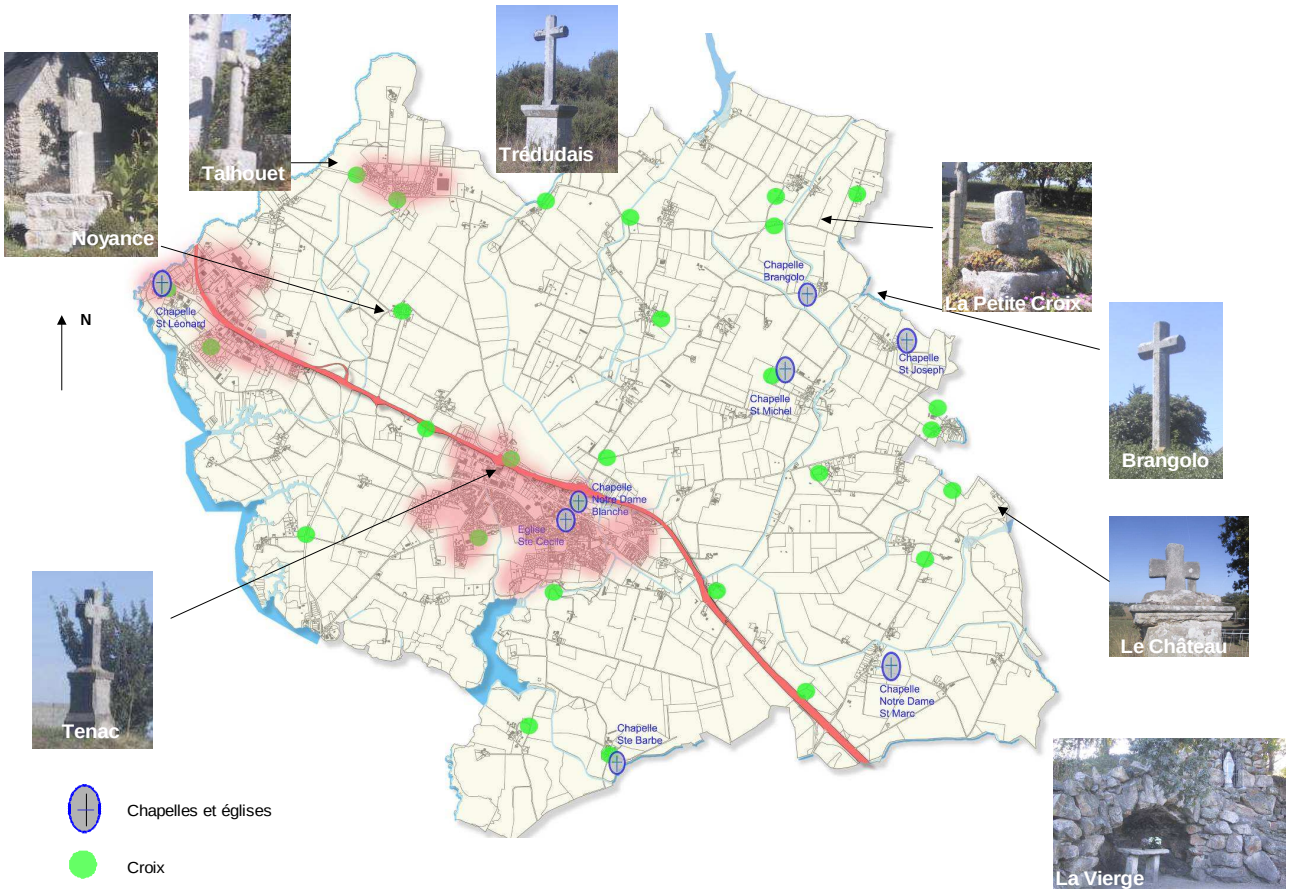
Le retable principal : 1698. Précédé d'une grille de communion en fer du XIXème siècle, le choeur se meuble d'un majestueux retable d'origine lavalloise daté de 1698 et sans doute dû à la munificence du nouveau seigneur de Salarun, François de Coué. En pierre et marbre noir, il accumule, sur ses deux niveaux, les guirlandes, pots à feu, chutes de fleurs et modillons. Le panneau central est orné d'une peinture du Couronnement de la Vierge, les niches latérales d'une Vierge à l'Enfant très vivante, et d'un saint non identifié, la niche supérieure d'un ecce bomo du XVII ème siècle. De part et d'autre, deux médaillons ont été martelés : peut-être les portraits des donateurs encore surmontés de leurs armoiries ? (Source : FLOHIC.Le patrimoine des communes du Morbihan)

Maison Ty Teiz : XVIème et XVIIème. Granit, moellon. Maître d'œuvre inconnu. Cette demeure datant du 16ème siècle, fait partie du patrimoine architectural du bourg. Elle comporte de très beaux détails tels que les portes et fenêtres moulurées cintrées, une sculpture granite au niveau des rampants, une petite ouverture en croix.

Ferme : Le Bézit. 3ème quart XVIIème siècle, 1644 Granit, moellon Maître d'œuvre inconnu.

Maison de prêtre : Le Bézit. 3ème quart XVIIème siècle, 1665. Granit, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit partiel. Maître d'œuvre inconnu.

PATRIMOINE RELIGIEUX



Commune de THEIX (56)
Diagnostic territorial

Le patrimoine

La commune possède un patrimoine riche. On rencontre du bâti traditionnel rural, des château, des chapelles, du petit patrimoine. Tous ces éléments volorisent l'espace rural et la ville de Theix.


Croix à Bonnervo


Plessis-Josso


Manoir de Bonnervo


Moustoir Lorho


Talhouet

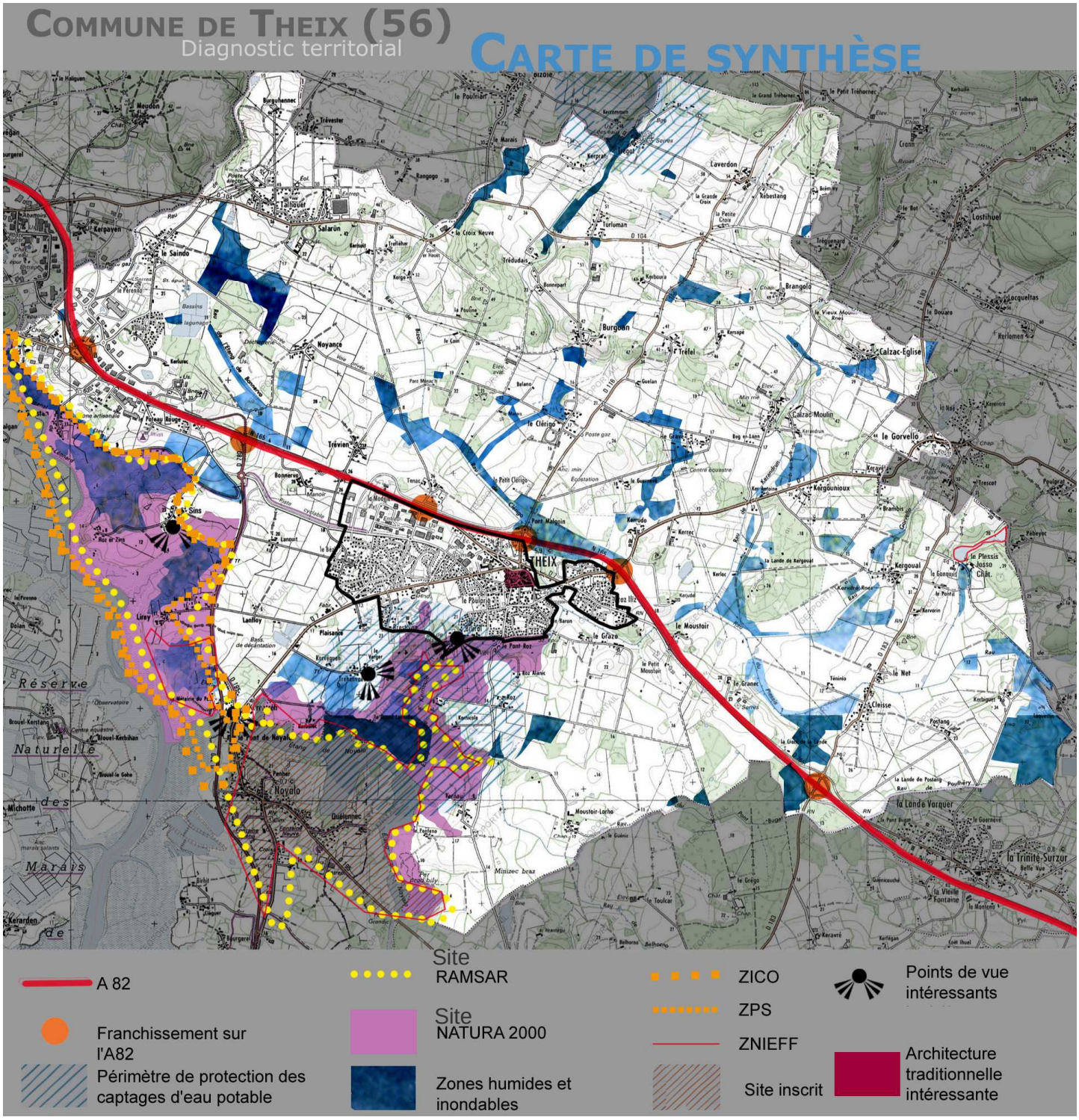

Ancienne ferme au Granil

Les caractéristiques suivantes de Theix peuvent être mises en exergue :

- **L'A82 :** Cette 2X2 voies est la seule transversale de la commune. Elle pose des difficultés de franchissement et ne permet pas une grande liberté d'itinéraires. On compte six franchissements possibles, regroupés au niveau des zones d'activités et de la ville de Theix. Au sud de la commune, cette route et le réseau hydrographique limitent les déplacements.
- **L'urbanisation :** Elle s'est faite de façon déséquilibrée entre le Nord et le Sud du fait de l'A82 et s'est développée rapidement, atténuant progressivement l'importance fonctionnelle et esthétique du centre ancien. **L'espace aggloméré de Theix résulte des dispositions du POS avec** :
  - une urbanisation limitée par l'A82
  - au Sud-Est par la vallée de l'Etang de Noyalo et ses espaces naturels.

  Les espaces urbains sont en grande majorité consommés, tant pour le logement que pour les activités. Le noyau du centre bourg traditionnel est bien identifiable et relativement bien préservé des constructions en rupture avec le site. Les extensions urbaines sont en continuité de l'urbanisation pré-existante suivant le modèle traditionnel de lotissement. Des espaces proches du centre-bourg sont peu denses et propices à la rénovation urbaine et à la densification.

  La commune de Theix intègre dans son document les trois pôles urbains secondaires à savoir Saint Léonard – Atlantheix, Kérentré et Le Gorvello.
- **Le réseau hydrographique :** Les nombreux cours d'eau et zones humides engendrent des périmètres de protection très contraignants pour le paysage, la faune et la flore. Ces périmètres doivent être pris en compte.
- **Un double visage :** Elle présente à la fois un visage profondément rural au Nord de l'A82, avec des boisements, un bocage remembré, du relief qui permet de dégager des perspectives intéressantes et un visage maritime et plus urbanisée, au Sud de l'A82 avec des perspectives ouvertes sur la rivière et la prise de conscience de la proximité de la mer.
- **Le centre ancien :** Le centre ancien a gardé son caractère et un bâti traditionnel intéressant mais son importance a diminué du fait de l'extension des zones pavillonnaires.
- **Les boisements :** Les boisements (haies et bocage) créent des liaisons entre la ville et l'espace rural et contribuent à l'intégration visuelle des zones d'urbanisation récente.
- **Les points de vue :** Des points de vue depuis la route ou de certains hameaux, notamment sur la rivière et les zones humides permettent la découverte de la richesse paysagère de la commune.
- **Architecture traditionnelle :** Certains hameaux et châteaux présentent une architecture traditionnelle intéressante qui valorise l'espace rural. Les perspectives sur ces groupements architecturaux sont à préserver.


COMMUNE DE THEIX (56)
Diagnostic territorial
CARTE DE SYNTHÈSE
THEIX
Réserve
Naturelle
des
Marais
de
A 82
Franchissement sur l'A82
Périmètre de protection des captages d'eau potable
Site RAMSAR
Site NATURA 2000
Zones humides et inondables
ZICO
ZPS
ZNIEFF
Site inscrit
Points de vue intéressants
Architecture traditionnelle intéressante

PARTIE II : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

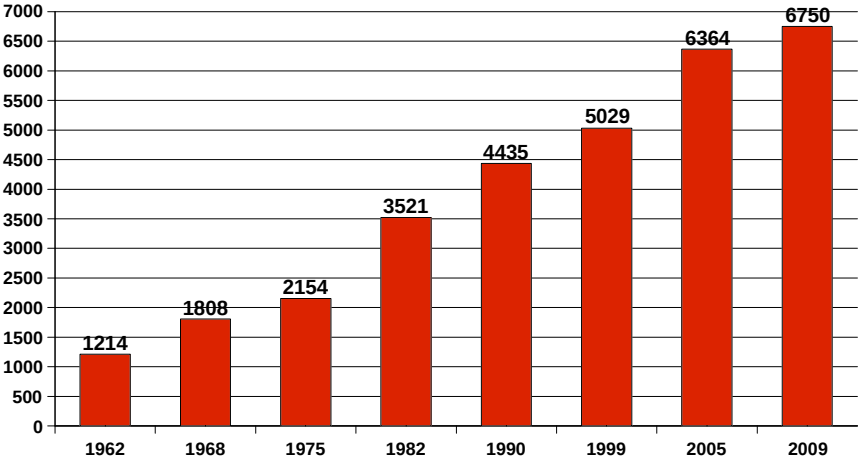
L'analyse démographique de Theix est essentiellement fondée sur les résultats du recensement de l'INSEE de 2005. Certaines informations peuvent apparaître non cohérentes, les variations étant dues à l'utilisation de documents disponibles dont la précision est variable.

1.1. Evolution de la population

	PSDC[2]	Variation absolue	Taux de variation annuel en %	Solde naturel	Solde migratoire
1962	**1214**				
1962-1968		*594*	6,8%	**79**	**- 129**
1968	**1808**				
1968-1975		*346*	2,6%	**99**	**247**
1975	**2154**				
1975-1982		*1367*	7%	**168**	**1199**
1982	**3521**				
1982-1990		*914*	2,9%	**235**	**679**
1990	**4435**				
1990-1999		*594*	1,4%	**249**	**345**
1999	**5029**				
1999-2005		*1335*	3,4%	**nc**	**nc**
2005	**6364**				
2005-2009		*386*	2,9%	nc	nc
2009	**6750**				

Source : INSEE 1999, 2005, 2009 (données 2006)

Evolution de la population de Theix jusqu'en 2006



La dynamique démographique sur la commune de Theix a connu une évolution importante régulière depuis 1962 avec une augmentation particulièrement importante entre 1975 et 1982, représentant une croissance annuelle de 7% sur cette période.

Jusque dans les années 1960, Theix était touché par l'exode rural, comme le montre le solde migratoire négatif (perte de 129 habitants) sur la période 1962-1968.

2 ***Rappel de la définition INSEE de population : La population sans doubles comptes*** *est la population totale moins les doubles comptes (personnes qui n'occupent pas un logement d'habitation dans la commune : les militaires, les élèves pensionnaires, les malades hospitalisés)*

En 2005, la commune de Theix comptabilisait 6364 habitants. Elle est passée à 6750 personnes au 1er janvier 2009. Son taux de variation continue d'augmenter malgré un léger ralentissement depuis les années 1980.

On peut constater que le nombre d'habitants a évolué positivement entre 1962 et 2009 selon une croissance forte.

En 2003, le nombre d'habitants de Theix s'élève à 6480. La progression moyenne annuelle estimée entre 1999 et 2003 est ainsi de + 6,54 %. En 2009, l'INSEE a publié les données communales recensées en 2006, la population totale de la commune de Theix compte 6750 habitants et la population résidentielle atteint 6613 habitants.

Au cours de la période 1975-1999, on peut observer que le taux annuel indiquant le solde migratoire décélérait en même temps que la population progressait de moins en moins rapidement. L'accroissement récent de la population entre 1999 et 2009 doit provenir essentiellement d'un accroissement à nouveau fort du solde migratoire.

Les habitants s'étant installés sur Theix entre les recensements de 1990 et 1999 provenaient essentiellement du Morbihan (92,6 %). A noter que 5,8 % des nouveaux arrivants proviennent d'une région française autre que la Bretagne.

1.1.1. Evolution comparée de la population

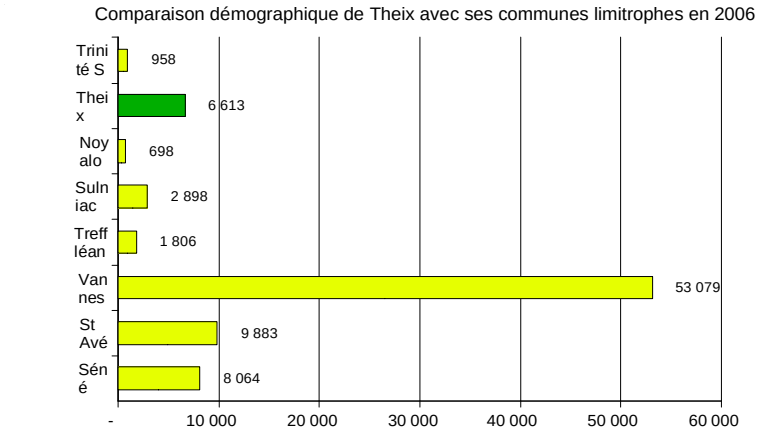
	Theix		Canton de Vannes Est		Département 56	
	PSDC (2006)	Taux de variation annuelle en %	PSDC (2006)	Taux de variation annuelle en %	PSDC (2006)	Taux de variation annuelle en %
1962	**1214**		9742		530 833	
1962-1968		6,8%		2,4%		0,3%
1968	**1808**		11 226		540 474	
1968-1975		2,6%		3%		0,6%
1975	**2154**		13 834		563 588	
1975-1892		7%		3,5%		0,6%
1982	**3521**		17 583		590 889	
1982-1990		2,9%		2,3%		0,5%
1990	**4435**		21 209		619 838	
1990-1999		1,4%		2%		0,4%
1999	**5029**		25 421		643 873	
1999-2007		3,4%		*		*
2005	**6364**		*		*	
2005-2009		2,9%		*		*
2009	**6750**		43 520		717 826	

Source : INSEE 1999, 2005, 2009 (données 2006)

- **Comparaison du niveau démographique de Theix avec celui des communes limitrophes**

Theix bénéficie de l'attractivité de l'agglomération de Vannes. La plupart des communes voisines ont également eu une forte croissance démographique ces dernières années.

Theix fait partie des communes limitrophes de Vannes telles que Séné ou Saint Avé qui ont fortement progressé.



Surzur	3 171
Trinité S	958
Theix	6 613
Noyalo	698
Sulniac	2 898
Treffléan	1 806
Vannes	53 079
St Avé	9 883
Séné	8 064

- **Comparaison avec l'évolution démographique du canton**

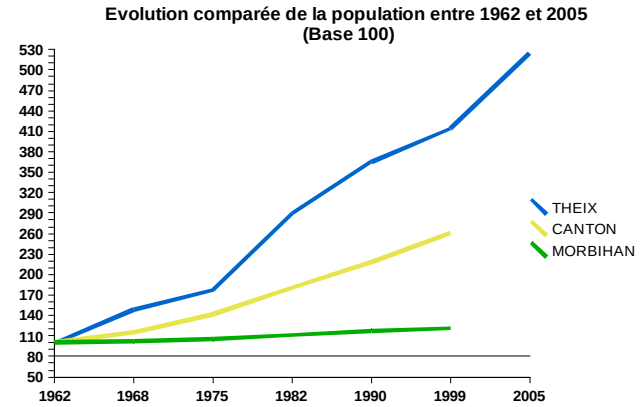
L'évolution démographique de Theix a connu des variations plus marquées et plus importantes que le canton.

De manière générale, le canton voit sa croissance démographique progresser fortement durant la période 1975-1982 où l'exode rural a bénéficié à l'agglomération de Vannes. Cette période constitue une étape fondamentale dans le développement de la commune. Avec 7% de croissance annuelle, il est possible d'affirmer que le phénomène de péri-urbanisation de Vannes a eu des répercussions sur le développement démographique de Theix qui a vu sa population et son urbanisation fortement croître.

A partir des années 1980, l'attractivité et le développement de Theix sont issus de l'attractivité grandissante de Vannes. Toutefois les deux communes voient leur développement légèrement ralentir à la fin des années 1990 et en 2000 mais la croissance démographique continue de progresser. Theix bénéficie d'une évolution démographique supérieure à celle de Vannes, ce phénomène de report à l'intérieur d'un même canton s'explique une augmentation des prix fonciers plus tardive à Theix.

- **Comparaison avec l'évolution démographique à l'échelle du département**

Le département a d'abord connu une évolution stable et limitée de sa population avec une croissance variant de 0,3% à 0,6% par an entre 1962 et 1982. Ensuite, cette évolution, bien que toujours positive, s'atténue progressivement enregistrant un taux de variation annuel de + 0,5% sur la période 1982-1990 et de +0,4% sur la période 1990-1999.
Ce phénomène est issu d'un double mouvement démographique, à savoir, le déplacement des populations vers des pôles urbains d'envergure régionale, dans les départements voisins, et la progressive spécialisation touristique du Morbihan.
Malgré une croissance continue de sa population, l'évolution du département du Morbihan reste plus modeste en terme de variation, que celles de Theix, du canton de Vannes Est et plus généralement de l'agglomération de Vannes qui constituent des pôles d'attractivité particuliers du Morbihan.



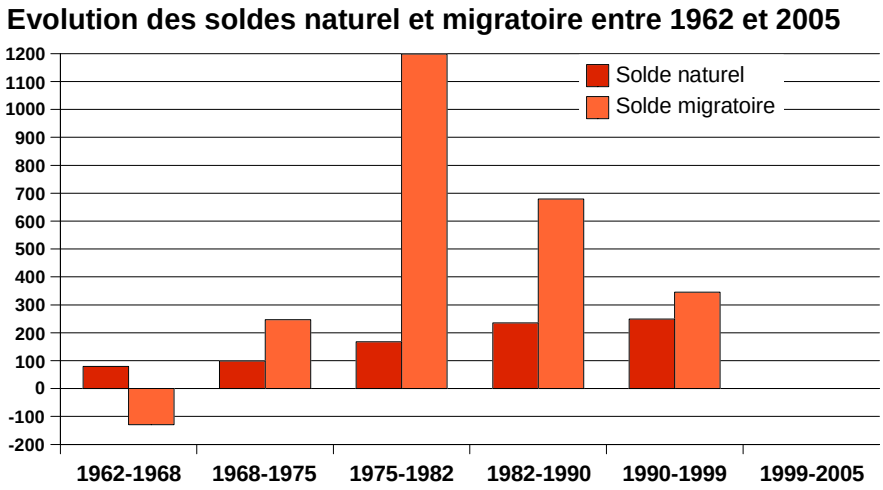
	THEIX	CANTON	MORBIHAN
1962	100	100	100
1968	148,93	115,23	101,82
1975	177,43	142	106,17
1982	290,03	180,49	111,31
1990	365,32	217,71	116,77
1999	414,25	260,94	121,29
2005	524,22	*	*
2006	556,01		

	1962	*Evolution annuelle moyenne entre 1975 et 1982*	1968	*Evolution annuelle moyenne entre 1975 et 1982*	1975	*Evolution annuelle moyenne entre 1975 et 1982*	1982	*Evolution annuelle moyenne entre 1982 et 1990*	1990	*Evolution annuelle moyenne entre 1990 et 1999*	1999
Commune	1214	*5,86%*	1808	*2,53%*	2154	*7,27%*	3521	*2,93%*	4435	*1,41%*	5029
Canton	9742	*2,05%*	11226	*3,03%*	13834	*3,49%*	17583	*2,37%*	21209	*1,95%*	25241
Arrondissement	178371	*0,52%*	184942	*0,86%*	196340	*1,15%*	212752	*0,94%*	229226	*0,88%*	248015
Département	530833	*0,26%*	540474	*0,60%*	563588	*0,68%*	590889	*0,60%*	619838	*0,42%*	643873

1.1.2. Analyse de l'évolution démographique

	PSDC	Taux de variation annuel en %	Solde naturel		Solde migratoire	
			Nombre	Taux de variation annuel dû au solde naturel en %	Nombre	Taux de variation annuel dû au solde migratoire en %
1962	**1214**					
1962-1968		6,8%	**79**	0,72%	**- 129**	-1,17%
1968	**1808**					
1968-1975		2,6%	**99**	0,73%	**247**	1,81%
1975	**2154**					
1975-1982		7%	**168**	0,89%	**1199**	6,35%
1982	**3521**					
1982-1990		2,9%	**235**	0,75%	**679**	2,17%
1990	**4435**					
1990-1999		1,4%	**249**	0,59%	**345**	0,82%
1999	**5029**					
1999-2005		3,4%	*	*	*	*
2005	**6364**					
2005-2009 (données 2006)		2,9%	*	*	*	*
2009	**6750**					

o **Les soldes migratoires et naturels**



La croissance démographique qu'a connue Theix est caractérisée par un solde naturel excédentaire qui, malgré une diminution notable des naissances, parvient à se maintenir depuis 1962.

Le solde naturel progresse légèrement suivant l'évolution démographique, notamment grâce à l'arrivée de jeunes ménages sur la commune. Toutefois, le taux de variation de ce solde naturel tend à diminuer depuis 1982 en passant de 0,89% à 0,59% en 1999.

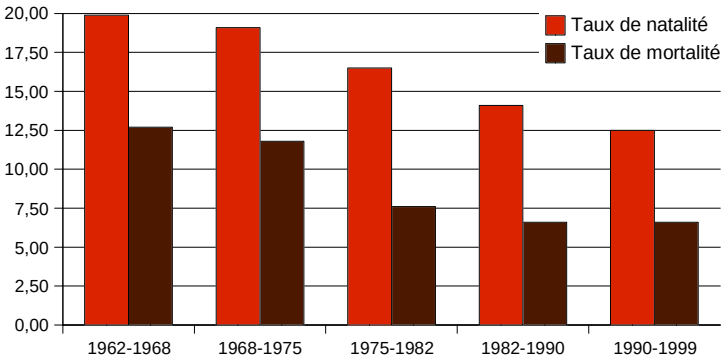
Quant au solde migratoire, il est à l'origine de l'évolution démographique de la commune. Avec l'arrivée de 1367 personnes entre 1975 et 1982, la commune a vu augmenter sa population de manière significative durant cette période d'exode rural.

Malgré une réduction du nombre d'arrivants, le solde migratoire maintient un niveau élevé sur les périodes 1990 - 1999 et 2000 - 2005 avec respectivement 1335 et 386 immigrants, soit une croissance annuelle d'environ 3 %.

La croissance que connaît la commune depuis 1975 est essentiellement le fait de l'arrivée massive de nouvelles populations sur la commune, comme en témoigne l'évolution des chiffres du solde migratoire de ces dernières années.

- **Les taux de natalité et de mortalité**

Evolution des taux de natalité et de mortalité entre 1962 et 1999



Taux			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de natalité °/oo	16,51	14,08	12,46
Taux de mortalité °/oo	7,62	6,56	6,57
Tx ann - solde nat %	+0,89	+0,75	+0,59
Tx ann - solde mig %	+6,35	+2,17	+0,82
Taux var ann total %	+7,24	+2,92	+1,4

Naissances, décès			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	312	440	527
Décès	144	205	278
Variation abs pop	+1367	+914	+594

Source : INSEE, recensement de 1999

Le taux de mortalité a connu une baisse régulière entre 1962 et 1990 avec un taux passant de 7,62 à 6,57 pour mille habitants.

Depuis 1982, le taux de mortalité affiche une forte baisse au regard des périodes précédentes en représentant successivement 9,1 et 7,7 décès de moyenne par an pour mille habitants sur les périodes 1982-1990 et 1990-2005.

En parallèle, le taux de natalité connaît une baisse notable conformément à la tendance nationale, même si ce taux reste supérieur à une moyenne annuelle de 10 naissances pour 1000 habitants.

Entre 1975 et 1982, on comptait 312 naissances pour une population comprise entre 2000 et 3000 habitants, tandis qu'en 1999, la commune en comptabilisait 526 pour une population totale supérieure à 5000 habitants. Sur cette période, le taux de natalité, passant de 16,5 à 12,4 naissances pour 1000 habitants, a donc diminué sur la commune même si le nombre de naissances paraît important.

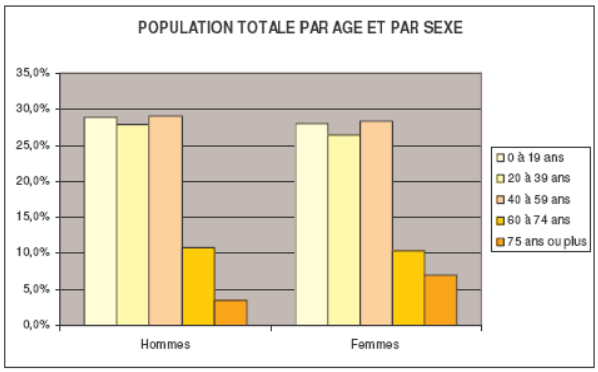
Toutefois, il est important de signaler que la commune de Theix bénéficie d'une croissance naturelle positive, avec un nombre de décès inférieur à celui des naissances.

Dès lors, il est possible d'affirmer qu'une population de jeunes ménages s'est installée dans la commune. Elle permet de maintenir la croissance naturelle en compensant le nombre de décès, même si le rôle de l'accroissement naturel de la population communale ne représente qu'une part mineure du développement démographique de Theix.

1.2. La structure par âge

La répartition de la population par tranche d'âge montre que la population de Theix est une population jeune, la part des plus de 60 ans ne représente en effet que 16,3 % de la population en 2005. Les moins de 20 ans, quant à eux, représentent plus du quart de la population (28,7 %) en 2005 tout comme les 20-39 ans (26%) et les 40-59 ans (29%).

	THEIX					
	1990		1999		2005	
	Effectif	En %	Effectif	En %	Effectif	En %
0-19 ans	1553	*35%*	1427	*28,4%*	*1829*	*28,7%*
20-39 ans	1348	*30,5%*	1362	*27,1%*	*1655*	*26%*
40-59 ans	1036	*23,5%*	1438	*28,6%*	*1845*	*29%*
60 ans et plus	489	*11%*	797	*15,9%*	*1035*	*16,3%*
TOTAL	4435	*100%*	5024	*100%*	*6364*	*100%*

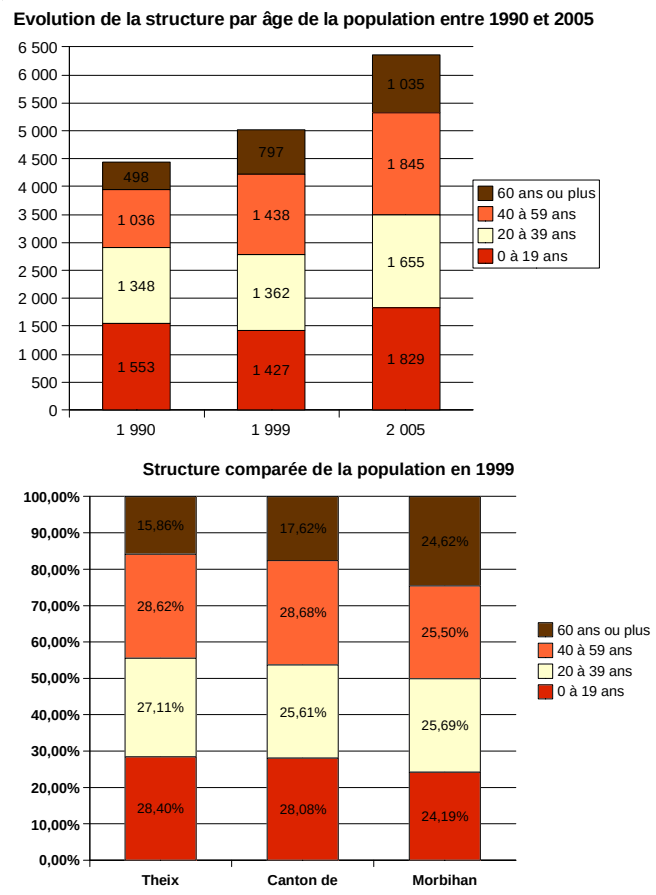


REPARTITION DE LA POPULATION PAR AGE ET PAR TERRITOIRE EN 1999								
	Commune		Canton		Arrondissement		Département	
AGE	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
0 à 19 ans	1427	28,4%	7136	28,1%	61597	25,6%	155800	24,2%
20 à 39 ans	1362	27,1%	6509	25,6%	66116	33,0%	165471	25,7%
40 à 59 ans	1438	28,6%	7289	28,7%	62398	24,3%	164238	25,5%
60 à 74 ans	532	10,6%	3180	12,5%	38584	11,2%	103698	16,1%
75 ans ou plus	265	5,3%	1298	5,1%	19432	5,9%	54888	8,5%
Total	5024	100,0%	25412	100,0%	248127	100,0%	644095	100,0%

Si on compare les différentes tranches d'âge, par rapport au canton, à l'arrondissement et au département en 1999 :

- Les moins de 20 ans représentent une part supérieure (28,7 %) à celle que l'on peut observer à l'échelle du canton (28,1 % en 1999), et du département (24,2 % en 1999).
- Les 20 à 39 ans représentent 26% de la population en 2005, ce qui est également supérieur à ce que l'on peut observer au niveau du canton (25,6 %), de l'arrondissement (26,6 %) et du département (25,7 %) en 1999
- Les 40 à 59 ans, quant à eux, ont une part prédominante (29%) qui se ressent également fortement au niveau du canton (28,7 %).
- Les 60 ans et plus ont ainsi une part bien moindre à celle que l'on peut observer au niveau du canton, du département et de l'arrondissement, marquant ainsi que la population de Theix est une population jeune.

Par ailleurs, le détail de la répartition de la population de moins de 20 ans permet de constater une augmentation croissante des enfants de 0 à 4 ans entre 1982 et 1999. Les autres tranches d'âges ont, quant à elles, diminué entre 1990 et 1999, probablement du fait du ralentissement de la migration vers la commune.



Entre 1999 et 2005 s'amorce une transition dans la structure démographique de la commune. Même si celle-ci parvient à maintenir une population majoritairement jeune, la part des personnes âgées de plus de 60 ans croît d'année en année. D'ailleurs, selon le SCOT de la communauté d'agglomération du pays de Vannes, cette population des 60 ans et plus va plus que doubler entre 1999 et 2030, de même que celle des plus de 80 ans va plus que tripler. Il s'agit donc de prendre en compte ce phénomène démographique et son impact, notamment la construction de logements, car ce vieillissement de la population s'associe souvent à la réduction de la taille des ménages. De même, le phénomène de décohabitation touchant l'ensemble de la population française est accentué par le vieillissement de la structure démographique, et induit des besoins différents et supplémentaires en terme de logements.

L'évolution de la structure démographique est dans l'ensemble conforme à celle du canton et plus jeune que la population du département. A noter que les 20-39 ans et les 40-59 ans, catégories concentrant les actifs, sont bien représentées à l'échelle communale.

Les communes du canton sont des pôles résidentiels intégrés à la dynamique économique et urbaine de Vannes. Theix est une commune attractive et constitue aujourd'hui un pôle de vie et d'emploi important. Son cadre de vie la rend attractive à la fois pour les retraités et les actifs disposant de revenus suffisamment importants pour pouvoir investir dans un logement dans une région où le foncier est relativement coûteux. D'ailleurs, à l'échelle communale, ce coût élevé du foncier associé à un manque de diversité du parc de logement a un effet négatif sur l'installation des jeunes ménages (20-39 ans) en limitant leur possibilité d'acheter un logement sur la commune.

Caractérisé par un nombre important de résidences principales et d'actifs, le canton voit s'installer depuis quelques années des personnes âgées attirées par le cadre de vie du canton. La structure démographique démontre que plus de 28% de la population a moins de 20 ans, alors que les 40-59 ans et les plus de 60 ans représentent 29% et 16% de la population.

Le Morbihan enregistre en 1999, 24% de personnes de plus de 60 ans, 25,5% de 40-59 ans, 25,7% de 20-39 ans et 24,3% de moins de 20 ans. Le département se démarque par un relatif équilibre entre les générations. A cette échelle, les 20-39 ans représentent la part la plus importante de la population avec 25,69%, soit la catégorie des actifs et jeunes ménages. Ce sont les pôles urbains qui pèsent de manière importante sur la population départementale. Malgré cet équilibre intergénérationnel et un niveau relativement élevé des populations jeunes, le

département n'échappe pas à la tendance nationale du vieillissement de la population avec un indice de jeunesse qui passe de 1,26 à 0,98 entre 1990 et 1999.

	INDICE DE JEUNESSE COMPARE EN 1999		
	1990	1999	2005
Theix	3,11	1,79	1,76
Canton de Vannes Est	2,2	1,59	*
Département Morbihan	1,26	0,98	*

Les données de la population communale indiquent que la tendance à l'évolution de la structure démographique de Theix se dirige, depuis 1999, vers une augmentation globale de la population marquée par une réduction progressive de la part des moins de 20 ans. L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) confirme leur forte diminution passant de 3,11 en 1990 à 1,76 en 2005 et perdant ainsi 1,35 point en 15 ans.

Ce recul des 0-19 ans dans la structure de la population se confirme également à l'échelle cantonale. La population cantonale est plus âgée qu'au niveau communal, mais son vieillissement s'est accentué de manière moins significative entre 1990 et 1999 passant de 2,2 à 1,59 alors que l'indice de jeunesse de la population de Theix atteignait 1,79 en 1999.

1.3. Structure et caractéristiques des ménages

		Nombre de ménages	Ménages de 1 pers	Ménages de 2 pers	Ménages de 3 pers	Ménages de 4 pers	Ménages de 5 pers	Ménages de 6 pers et +	Nombre moyen de pers/ménage
1982	Effectif	1052	161	212	162	274	163	80	*3,3*
	En %	*100%*	*15,3%*	*20,2%*	*15,4%*	*26%*	*15,5%*	*7,6%*	
1990	Effectif	1421	243	302	239	385	207	45	*3,1*
	En %	*100%*	*17,1%*	*21,3%*	*16,8%*	*27,1%*	*14,6%*	*3,2%*	
1999	Effectif	1870	433	539	310	399	161	28	*2,7*
	En %	*100%*	*23,2%*	*28,9%*	*16,6%*	*21,4%*	*8,6%*	*1,5%*	
2005	Effectif	*2359*	*484*	*nc*	*nc*	*nc*	*nc*	*nc*	*2,6*
	En %	*100%*	20,5%	*nc*	*nc*	*nc*	*nc*	*nc*	

La commune de Theix enregistre une réduction générale de la taille des ménages, conséquence de l'augmentation de la part des personnes âgées installées sur son territoire. Toutefois, même si la tendance est au rétrécissement des ménages, ceux composés de 4 personnes se maintiennent. Correspondant au modèle de la famille composée de 2 adultes parents et 2 enfants, la part de ce type de ménage reste conséquente à l'échelle communale.

Les ménages composés d'1 et 2 personnes ont vu leur part croître fortement depuis 1982, avec une part de 52,1% en 1999, ces types de petits ménages sont les plus représentés.

A l'inverse, le nombre de grands ménages composés de plus de 4 personnes recule de manière conséquente, passant de 59,1% des ménages de la commune en 1982, à une part de 31,5% des ménages en 1999.

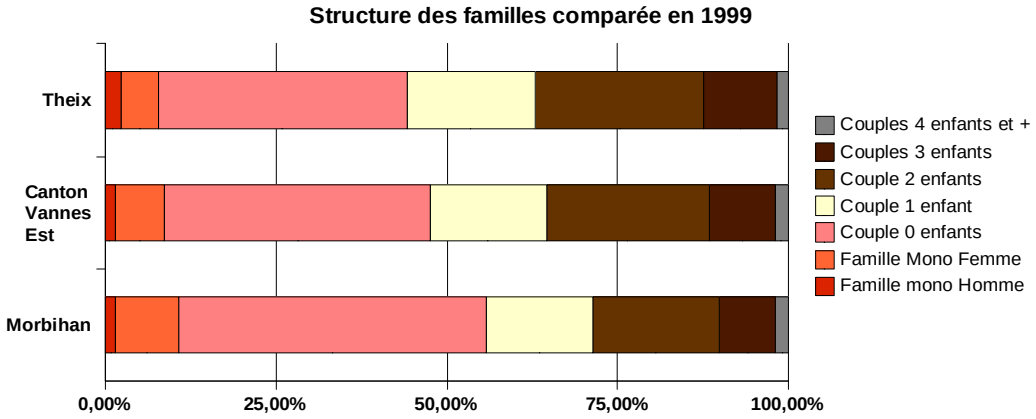
Le nombre de ménages de 5 personnes et de plus de 6 personnes régresse le plus significativement dans la commune, alors que les ménages de 3 et 4 personnes se maintiennent légèrement sur les périodes 1982-1990 et 1990-1999.

L'analyse de la composition des ménages révèle que le nombre de ménages a fortement augmenté entre 1982 et 1999 à travers une progression de + 77,76 % alors que la population a augmenté de 42,83 % sur ce même laps de temps. Cette forte croissance est surtout due à une forte augmentation des ménages de 1 et 2 personnes (+ 78 % entre 1990 et 1999). Les ménages de 5 personnes et plus ont, quant à eux, diminué-(-25 % entre 1990 et 1999).

Il en résulte que la taille moyenne des ménages a baissé tout comme on peut l'observer à l'échelle du canton, de l'arrondissement et du département.

Néanmoins, la taille moyenne des ménages de Theix reste supérieure à celle de l'arrondissement de Vannes et du Morbihan mais demeure légèrement inférieure à celle du canton.

Theix dispose d'un nombre important de couples sans enfant.



Ce phénomène est issu du vieillissement et de la décohabitation de la population communale.

Par ailleurs, le modèle familial du couple avec 1 ou 2 enfants reste prédominant, malgré une croissance forte du nombre de famille monoparentale, qui représente environ 10% des familles de Theix. La part des familles nombreuses est équivalente au niveau du département et du canton.

De manière générale, Theix suit la tendance départementale.

2. DONNEES RELATIVES AUX LOGEMENTS

2.1. Evolution du parc de logements

	Population résidentielle	Parc total		Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
		Nb	Variation en %	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1962	1171	477		355	*74,4%*	71	*14,9%*	51	*10,7%*
1962-1968		*239*	*7%*	*226*		*10*		*3*	
1968	1859	716		581	*81,1%*	81	*11,3%*	54	*7,5%*
1968-1982		*418*	*6,8%*	*407*		*6*		*5*	
1982	3508	1134		988	*87,1%*	87	*7,7%*	59	*5,2%*
1982-1990		*443*	*4,9%*	*433*		*8*		*2*	
1990	4365	1577		1421	*90,1%*	95	*6%*	61	*3,9%*
1990-1999		*426*	*3%*	*449*		*-26*		*3*	
1999	5020	2003		1870	*93,4%*	69	*3,4%*	64	*3,2%*
1999-2005		*539*	*3,4%*	*669*		*24*		*26*	
2005	6133	2542		2359	*92,8%*	93	*3,7%*	90	*3,5%*
2005-2006			*nc*						
2009	6613	*nc*		*nc*		*nc*		*nc*	

Source : INSEE 2005 et 2006

Le nombre de logements sur la commune de Theix n'a cessé de croître depuis les années 1960. Depuis 1999, leur nombre est passé de 2003 logements à 2542 en 2005. La période 1999-2005 marque une croissance importante du parc avec 539 logements supplémentaires.

Sur cette même période, la croissance du parc de logements connaît un taux de variation annuel d'environ 3% par an, contre une croissance variant de 3,4 à 2,9% par an de la population résidentielle. On remarque donc que la croissance du parc de logements est en adéquation avec celle de la population résidentielle. Theix est donc une commune résidentielle habitée par une population majoritairement annuelle.

Ce phénomène met en lien la création de logements supplémentaires et l'arrivée de nouvelles populations. La part de la vacance et la part des résidences secondaires sont relativement faibles. En effet, on comptabilise seulement 93 résidences secondaires et 90 logements vacants en 2005 sur un parc total de 2542 logements.

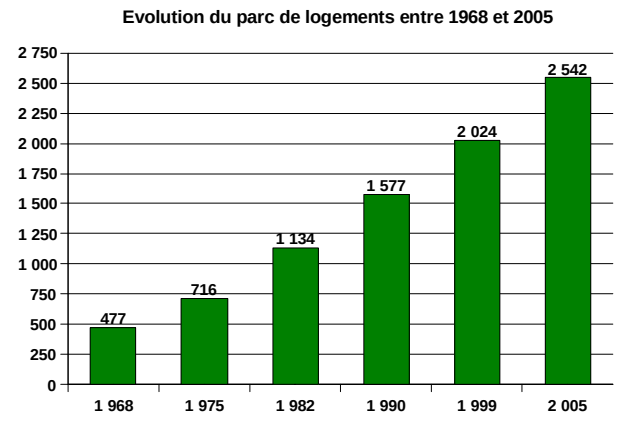
L'écart de croissance s'explique également par le phénomène de décohabitation avec la diminution du nombre d'habitants par logement, et un phénomène d'abandon des habitations anciennes au profit de constructions neuves.

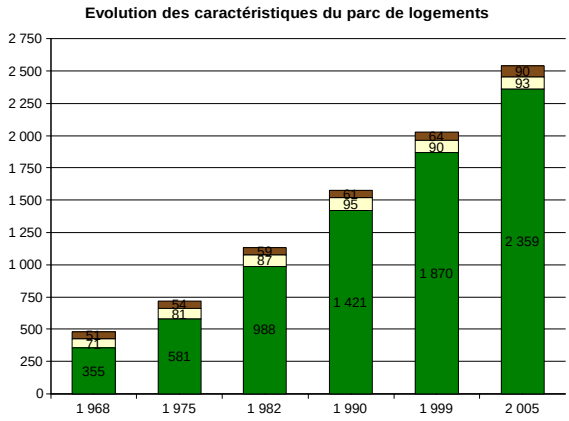
Ainsi, la part des résidences secondaires est passée de 3,4% en 1999 à 3,7% en 2005 du nombre total de logements sur la commune.

En ne dépassant pas les 6%, le niveau de vacance des logements est assez faible depuis les années 1990. Après une période de diminution du nombre de logements vacants entre 1990 et 1999 liée à la forte attractivité de la commune à cette période, la vacance tend à augmenter très légèrement sur la période 1999-2005 en passant de 3,2% à 3,5%.

Le parc de logements de la commune connaît une dynamique importante depuis les années 1990, en gagnant plus d'une centaine de logements à chaque période intercensitaire. Theix compte ainsi en 2005, 2542 habitations dont 2359 résidences principales.

De manière plus large, c'est le territoire du canton de Vannes Est qui a vu son parc de logements se développer. Les constructions neuves se multiplient depuis 1999. Cette hausse confirme le retour de nouveaux habitants sur ce territoire qui subit une forte pression foncière, laquelle s'exerce à la fois sur le littoral et sur le pôle urbain majeur de Vannes.





Source INSEE 1999 et 2005

L'évolution du parc de logements de la commune de Theix se caractérise par une très faible progression sur la période 1915-1968. Le parc de logements n'augmente ainsi que de 10,28 % sur la totalité de la période.

Cette progression, étalée dans le temps, a évolué à partir de 1968. Une forte progression du nombre de logements peut ainsi être constatée depuis 1968 et ce, de manière constante jusqu'en 1999. Le parc de logements a ainsi été multiplié par 7,27 en 30 ans.

Depuis 1999, l'évolution du parc de logements s'est encore accentuée avec une moyenne de près de 140 nouveaux logements construits par an.

Les chiffres du recensement INSEE de 2005 confirment le rythme croissant des constructions. Le parc du logement est ainsi dans l'ensemble récent et atteint en 2005 un total de 2542 logements. Avec +539 logements entre 1999 et 2005, la commune enregistre une croissance de 26.9% sur cette période, soit une croissance moyenne annuelle de 3.53%.

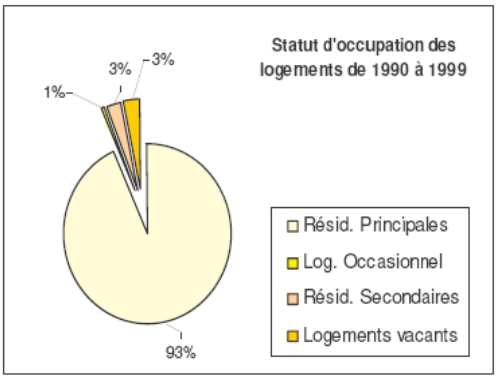
En se basant sur le rythme de croissance de la population connu entre 1999 et 2005 et sur l'évolution de la taille des ménages, le besoin en nouveaux logements est estimé à environ 1460 logements jusqu'en 2020.

2.2. Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements est composé à 92,8% de résidences principales en 2005. Depuis 1968, la croissance du parc de logement était en grande majorité liée à leur croissance. Le statut d'occupation des logements met en évidence la part prédominante des résidences principales qui représentent 95 % du parc de logements en 1999. On peut également noter une constante dans le temps de l'augmentation du nombre de résidences principales dans le parc de logements sur la période allant de 1968 à 1999.

La part de logements individuels est très importante dans le parc de logements de Theix. Il représente en effet 90,4 % de celui-ci. Le nombre de logements en immeubles collectifs est de 193, soit 9,6 % de l'ensemble des logements de la commune.

Cette répartition entre logements individuels et collectifs est relativement similaire à celle du canton de Vannes-Est. On peut néanmoins noter que la proportion de logements individuels est



	Commune	Canton	Arrondissement	Département
Individuel	90,4%	91,5%	79,1%	76,2%
Collectif	9,6%	8,5%	20,9%	23,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

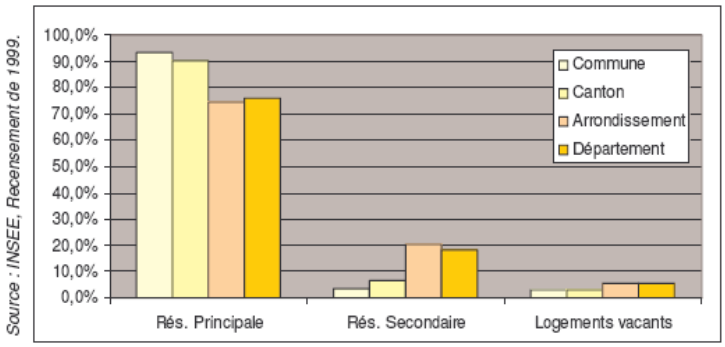
	Commune	Canton	Arrondissement	Département
Rés. Principale	93,4%	90,3%	74,3%	76,1%
Rés. Secondaire	3,4%	6,4%	20,3%	18,5%
Logements vacants	3,2%	3,2%	5,5%	5,4%

nettement supérieure à celle que l'on peut observer à l'échelle de l'arrondissement et du département. L'augmentation de la population résidentielle a fait croître la proportion du parc de résidences principales en 2005 par rapport à 1990 et 1999.

Le nombre de résidences secondaires a connu de très légères variations. Entre 1999 et 2005 il a augmenté de 69 à 93 logements, témoignant d'un intérêt touristique modéré de la commune, au regard de la forte attractivité touristique de la région.

Le nombre de logements vacants, avec moins de 4%, ne représente qu'une partie minime du nombre total de logements. La part de la vacance diminue sur la période 1982-1999 en passant de 5,2% à 3,2% du nombre total de logements, mais ce nombre a légèrement augmenté entre 1999 et 2005 en atteignant les 3,5% des logements.

Cette faible variation du nombre de logements vacants permet de constater une relative stabilité du marché de l'immobilier existant et bloque ainsi la bonne rotation des individus dans le parc de logements. Le niveau de la vacance suit la croissance de la construction de logements.



2.3. Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidence principale

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de "desserrement". Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2006
THEIX	3,3	3,2	3,3	3,1	2,7	2,6	Estimation du SCOT à 2,45

Source INSEE 1999 et 2005

La commune de Theix n'échappe pas à la tendance nationale de réduction du nombre d'occupants par logement.

Les logements de 1 et 2 pièces sont occupés par des ménages de 1 à 4 personnes. Ces petits logements représentent 13,8 % des résidences principales tandis que les ménages de 1 à 2 personnes représentent 52 % des ménages. Par ailleurs, les '3 pièces (12,5 % des résidences principales) sont occupés par des ménages de 1 à 5 personnes.

La baisse générale du nombre de personnes par logement s'affiche par un taux d'occupation passant de 3,3 en 1968 à 2,6 personnes par logement en 2005, suivant une réduction constante ces trente dernières années. Ce phénomène se produit également sur le canton ainsi que sur le département. Il est le résultat d'un vieillissement de la population associé aux phénomènes de décohabitation et de baisse de la natalité.

Cette baisse du nombre de personnes par logement nécessite de produire davantage de logements pour héberger une population équivalente.

2.4. Type de logement et statut d'occupation

	Total résidences principales	Appartements		Maisons individuelles		Logement social	
	Nombre	*Nombre*	***En %***	*Nombre*	***En %***	*Nombre*	**En %**
En 1999	1870	109	**5,8%**	1653	**88,4%**	131	**7%**
En 2005	2359	212	**9%**	2147	**91%**	170	**9%**

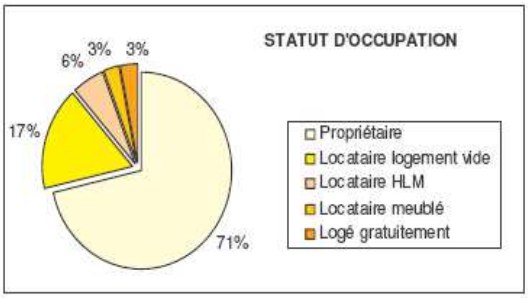
** La part restante est attribuée à la catégorie "autres", à savoir les personnes logées gratuitement…*

Source INSEE 1999 et 2005

Le parc de logements de la commune de Theix est, en 1999, essentiellement représenté par des maisons individuelles avec une part supérieure à 90%. Les résidences principales, et plus particulièrement les maisons individuelles, constituent toujours la grande majorité du parc total de logements.

STATUT D'OCCUPATION	Epoque d'achèvement de la construction							
	avant 1915	de 1915 à 1948	de 1949 à 1967	de 1968 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	de 1990 à 1999	TOTAL
Propriétaire	127	47	53	186	354	318	251	1336
Locataire logement vide	57	27	15	27	44	50	97	317
Locataire HLM	3	0	0	0	0	35	72	110
Locataire meublé	2	3	1	5	4	6	29	50
Logé gratuitement	11	2	4	8	5	24	3	57
Total	200	79	73	226	407	433	452	1870

Source INSEE 1999



Le statut d'occupation des résidences principales montre une part importante de propriétaires (71,44 %) en 1999. En 2005, on recensait 76,6% de propriétaires et 21,8% de locataires, l'accession à la propriété s'est donc intensifiée. Toutefois, la part de locataires reste importante au regard du statut de commune périurbaine de Theix.

Le logement locatif occupe une place non négligeable du fait qu'il concerne 25,51 % des résidences principales. Si l'on compare les statuts d'occupation de la commune de Theix avec ceux du canton, de l'arrondissement et du département, on peut mettre en avant que la part des propriétaires est nettement plus importante sur la commune.

Même si la commune mène, depuis quelques années, une politique de diversification de l'offre de logement, le parc de logements de Theix est encore insuffisamment diversifié et ne permet pas de répondre à plusieurs types de demande, et d'accueillir différentes populations.

Cette insuffisance sera problématique au regard d'un marché du foncier et immobilier de moins en moins accessible pour les ménages. En effet, le littoral du Morbihan et plus particulièrement l'agglomération de Vannes, victimes de l'attractivité de leur territoire, ont connu une forte augmentation des coûts de l'habitat. Par extension, Theix bénéficie du dynamisme du golfe du Morbihan et de l'agglomération de Vannes, et connaît ainsi à son tour, une explosion démographique qui s'est associée à une inflation des coûts de l'immobilier.

Le logement social à Theix

Au recensement de 1999, les logements sociaux sont au nombre de 110 dont 107 ont été réalisés depuis 1982. La part des logements sociaux est ainsi insuffisante en 1999 au regard de la loi SRU imposant 20% de logements sociaux. Au dernier recensement, elle est de 6% des résidences principales et 5.5% des logements dans leur ensemble.
En 2005, les logements sociaux représentaient environ 9% du parc de résidences principales, ce qui permet à Theix d'afficher un progrès en termes de diversification de l'offre de logements.
Au 1er janvier 2009, la commune comptabilise 210 logements sociaux et amorce depuis plusieurs années une politique de développement du logement social.
Au nombre de logements déjà existants s'ajoutent la réalisation en cours par Vannes Golfe Habitat :

- **8 logements en centre ville- rue du Four**
- **140 logements au Bézit pour recevoir non seulement des logements mais aussi un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) dont 60 logements déjà comptabilisés.**

Et à l'étude de :

- **24 logements à Bellevue- avenue Raymond Marcellin** par Armorique Habitat
- **6 logements en centre ville- rue de Nantes** par Bretagne Sud Habitat
- **35 logements en centre ville- rue du Baron** par Vannes Golfe Habitat

Ainsi, au vu des opérations actuellement programmées, le nombre de logements sociaux va passer à très court terme à 363, ce qui permet d'atteindre environ 12,5 % de logements sociaux sur la commune.

2.5. Taille des résidences principales

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces et plus		5 pièces et plus	
	Nbre	*En %*	Nbre	*En %*	Nbre	*En %*	Nbre	*En %*	Nbre	*En %*
1990	39	*2,74%*	125	*8,8%*	179	*12,6%*	352	*24,77%*	726	*51,1%*
1999	106	*5,67%*	152	*8,13%*	234	*12,51%*	424	*22,67%*	954	*51,02%*
2005	47	*2%*	117	*5%*	284	*12%*	1911	*81%*	-	-

Le parc de logements de Theix est occupé en grande majorité par des logements de grande taille. Plus de 51,1% des résidences principales sont composées de 5 pièces et plus en 1999. Ainsi, on enregistre environ 5% de logements de 1 pièce, et seulement 8,13% de 2 pièces. Les résidences de 3 pièces occupent 12,5% du parc.
Cette tendance se confirme et s'accentue même légèrement en 2005. Plus de 80% des habitations disposent d'un minimum de 4 pièces alors que les logements de moins de 3 pièces affichent un recul.

Le parc de logements de la commune est donc caractérisé par un nombre très faible de petits logements. Ainsi, on note une certaine uniformité du parc, qui ne permet pas là encore de répondre à d'autres types de besoins, et exclut une catégorie de petits ménages souvent représentés par des populations comme les jeunes célibataires, les étudiants, les personnes âgées, les familles monoparentales ou les couples sans enfant.

Cette structure souligne l'homogénéité des logements de la commune. Au delà du modèle traditionnel de la maison individuelle, les habitations affichent une taille importante signe d'un bon niveau de vie sur la commune. La commune a évalué en 2007 les besoins en fonction des typologies de logements : au regard d'une demande forte de manière générale, la demande s'exerce majoritairement sur les T2 et les T4 plus particulièrement, soit des logements de taille moyenne correspondant aux attentes de couples, familles monoparentales ou de couples avec 1 ou 2 enfants au maximum.

2.6. Renouvellement du parc en 2005

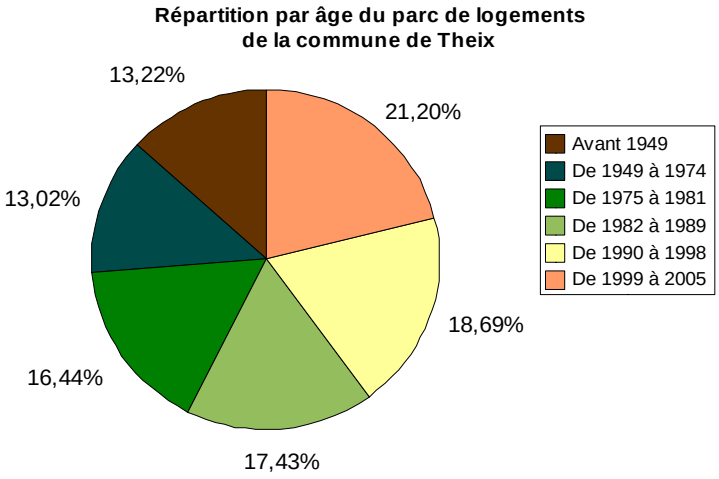
Le renouvellement du parc de logements s'explique par la production de logements neufs sur la commune. Cette production est particulièrement conséquente dans les années 2000 avec un rythme plus soutenu. On enregistre une moyenne de 13 logements par an entre 2000 et 2007 avec des pics de production à partir de 2004.
Ces constructions neuves sont représentées presque exclusivement par des maisons individuelles pures. Depuis 1990, les opérations de logements se diversifient progressivement, notamment par la construction de logements individuels groupés. De plus, les opérations d'immeubles collectifs occupent une part de plus en plus importante dans la production de logements. Toutefois, la construction de maisons individuelles demeure le premier poste de renouvellement du parc de logements à Theix.
Ce constat soulève là encore un manque de diversité dans la typologie des logements qui se construisent sur la commune.

- **Ancienneté du parc**

	Avant 1949		De 1949 à 1974		De 1975 à 1981		De 1982 à 1989		De 1990 à 1999		De 1999 à 2005	
	Nbre	*%*	*Nbre*	*%*	*Nbre*	*%*	*Nbre*	*%*	*Nbre*	*%*	*Nbre*	*%*
THEIX	336	*13,22%*	331	*13,02%*	418	*16,44%*	443	*17,43%*	475	*18,69%*	539	*21,20%*

Source : INSEE- RGP et données SITADEL

Le parc de logements de la commune de Theix est relativement récent, avec notamment moins de 13,5% de logements antérieurs à 1949 et moins de 26% datant d'avant 1975. Cette caractéristique a un impact important sur le nombre de logements vacants. En effet, la moitié d'entre eux se concentre sur le parc ancien, donc dans le centre historique. Dès lors, un faible nombre de logements anciens induit un taux de vacance relativement faible que l'on peut observer à Theix.

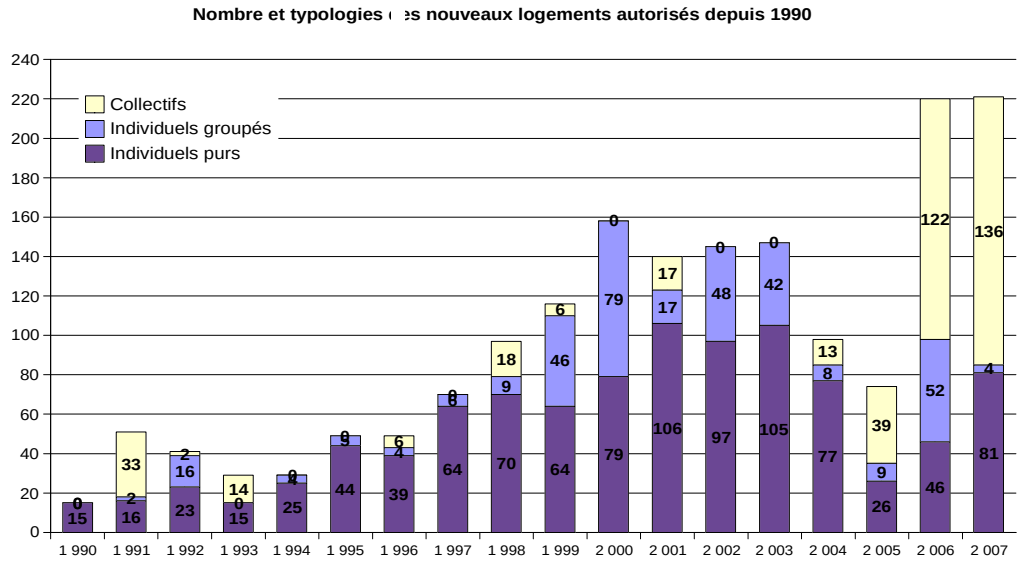


Les logements construits après 1949 représentent plus de 86% du parc.
Deux périodes marquent un dynamisme particulier : après 1975 jusqu'en 1981 avec la construction de près de 36% du parc total actuel, et entre 1990 et 1999 où 15,6% des logements existants ont été construits.
On constate donc un renouvellement important du parc, notamment durant la période 1975-1999 qui correspond à une période de forte construction de logements individuels en France. Le renouvellement connaît ensuite un ralentissement depuis les années 1999, mais occupe tout de même une part importante.

- **La construction neuve**

La croissance du parc de logements et son renouvellement sont en grande partie liés à la production de logements neufs sur la commune.
La production de logements a connu des fluctuations depuis 1990. D'abord en légère progression en 1992, la construction ralentit et diminue jusqu'en 1999. L'année 1999 est marquée par une forte hausse de la construction, et amorce une phase de croissance du parc de logements neufs. La croissance de la production de logements a été particulièrement conséquente entre 1999 et 2005, avec des pics de production en 2001 et 2005 (avec plus de 50 autorisations de construire).
Les années 2004 et 2005 ont connu une forte diminution de nombre de logements neufs construits, mais la croissance est repartie à la hausse avec plus de 220 logements construits pour les années 2006 et 2007.

Pour l'année 2008, une opération d'immeubles collectifs comptabilisant 55 logements au total est réalisée dans le quartier du Bézit.



	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Résidences	Total
1 990	15	0	0	1	**16**
1 991	16	2	33	0	**51**
1 992	23	16	2	60	**101**
1 993	15	0	14	0	**29**
1 994	25	4	0	0	**29**
1 995	44	5	0	0	**49**
1 996	39	4	6	60	**109**
1 997	64	6	0	0	**70**
1 998	70	9	18	0	**97**
1 999	64	46	6	0	**116**
2 000	79	79	0	0	**158**
2 001	106	17	17	0	**140**
2 002	97	48	0	0	**145**
2 003	105	42	0	0	**147**
2 004	77	8	13	0	**98**
2 005	26	9	39	0	**74**
2 006	46	52	122	0	**220**
2 007	81	4	136	0	**221**

Evolution de la construction neuve de logements à Theix
Source : données communales et SITADEL

Les constructions neuves sont majoritairement représentées par des maisons individuelles pures. Toutefois, dès 1991, les autorisations de construction se diversifient : d'abord, ce sont les opérations de logements individuels

groupés qui se démocratisent en affichant des opérations chaque année depuis 1991. Ces opérations d'ensemble qui se sont multipliées correspondent, pour la plupart, à des constructions destinées à l'habitat locatif et au développement du logement aidé sur la commune.
Puis de 1999 à 2005, la part des opérations de maisons individuelles a fortement augmenté, de même que la construction de logements groupés s'est intensifiée.
Les opérations d'habitats collectifs se sont véritablement développées à partir de l'année 2006 avec 122 et 136 logements construits en 2006 et 2007.
Ce constat souligne ici une inversion de tendance. La commune tend vers une diversification de l'offre de logement sur son territoire qui reste tout de même très marqué par l'urbanisation pavillonnaire.

Par ailleurs, avec une moyenne de construction qui se maintient à un niveau supérieur à 15 constructions neuves par an, le renouvellement et le développement du parc de logements à Theix reste dynamique depuis une dizaine d'années.
La tendance à la hausse du nombre de constructions par an se confirme par le nombre de permis de construire attribués sur cette même période. Depuis 1997, le nombre de permis délivrés varie entre 91 et 164.
L'année de dépôt de permis la plus élevée étant 2003 avec 164 permis déposés, 147 déclarations préalables et 43 certificats d'urbanisme.

En proportion, la part des logements construits par l'intermédiaire d'opérations de lotissement est de plus en plus importante malgré la diminution du nombre d'opérations groupées. En réalité, le nombre d'opérations baisse mais le nombre d'habitations construites se maintient, ceci étant issu d'une augmentation sensible de la taille des opérations de lotissements depuis 2003.

Années	Permis de construire	Déclarations préalables
1 994	49	56
1 995	96	90
1 996	85	97
1 997	111	91
1 998	110	101
1 999	110	101
2 000	126	96
2 001	155	112
2 002	149	121
2 003	164	147
2 004	115	138
2 005	91	138
2 006	145	144
2 007	92	154

Evolution de la construction neuve de logements à Theix
Source : SITADEL et données communales

2.7. Mécanisme de consommation des logements

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- *le renouvellement,*
- *le desserrement,*

- *la variation du parc de logements vacants,*
- *la variation du parc de résidences secondaires.*

2.7.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux…), des locaux d'activités peuvent au contraire être transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires. Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ».

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1999 et 2005

Le parc de logement est passé de 2001 unités en 1999 à 2542 en 2005.

Le parc de logements augmente donc de 541 logements alors que 804 nouveaux logements ont été réalisés.

804 - 541 = 263

Nous avons donc eu une consommation de logements, à savoir que l'augmentation du parc a été inférieure au nombre de logements construits.

Ce sont donc 263 logements qui ont été abandonnés, détruits ou affectés à un autre usage entre 1999 et 2005, soit environ 13,14% du parc de 1999. Soit, 2,10%/an

2.7.2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.…

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

A Theix, ce phénomène s'est également produit. Le nombre d'occupants par résidence principale est en baisse depuis 1962 passant de 3,46 à 2,69 en 2005. Toutefois, le nombre moyen d'occupants par logement est passé de 2,68 à 2,69 entre 1999 et 2005, soit en légère augmentation. Ce phénomène a ainsi réintroduit une partie du parc de logements, pouvant être évaluée de la façon suivante :

Entre 1999 et 2005 : passage de 2,68 à 2,69 personnes par résidence principale.

5025 (population des résidences principales en 1999) / 2,69 = 1861

1861 – 1872 (résidences principales en 1999) = **- 11 logements**

L'augmentation du nombre d'occupants par résidence principale a réintroduit 11 logements en plus du parc nouvellement construit.

2.7.3. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants…). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logement dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,

- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1982	59	5.2 %	1134
	+2		*+ 443*
1990	61	3.86 %	1577
	+0		*+ 447*
1999	61	3.05 %	2001
	+29		*+ 518*
2005	90	3.54 %	2542

Source : INSEE - RGP 99 et 2005

En 1999, 3.05% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 61 logements en valeur absolue.
En 2005, 3.54% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 90 logements en valeur absolue.
Ainsi, sur la période 1999-2005, le parc de logements communal a gagné 29 logements vacants.

En 2005, le taux de vacance reste inférieur à la moyenne suffisante pour permettre une bonne rotation de la population dans le parc.
L'augmentation du parc de logements vacants a ainsi consommé 29 logements sur les 804 logements construits

2.7.4. Variation des résidences secondaires

Sur la période 1982-2005, la part de résidences secondaires a diminué, ce qui représente autant de logements potentiellement réinjectés dans le parc de logements communal.

Entre 1999 et 2005, le parc de logements communal enregistre cependant une augmentation de 36 résidences secondaires.

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1982	87	7.67 %	1134
	-2		*+ 443*
1990	95	6.02 %	1577
	-26		*+ 426*
1999	57	2.84 %	2001
	+36		*+ 539*
2005	93	3.65 %	2542

Source : INSEE - RGP 99 et 2005

2.7.5. Récapitulatif

La construction de logements n'a pas pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-après, couvrant la période 1999-2005, les chiffres positifs indiquent une consommation du parc par le facteur indiqué.

Le renouvellement	+ 263
Le desserrement	– 11
La variation du parc de logements vacants	+29
La variation du parc de résidences secondaires	+36
TOTAL	**317**

Entre 1999 et 2005, les phénomènes de renouvellement, de vacance et de résidences secondaires ont entraîné une perte de logements importante, très légèrement compensée par le desserrement.

Ainsi, sur cette période, pour maintenir sa population, la municipalité aurait dû construire 317 logements.

Dans la même période, 804 logements neufs ont été réalisés, soit une hausse réelle de 487 logements.

487 x 2,7 (nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2005) = 1315

D'après notre calcul, la baisse réelle de logements aurait dû engendrer une hausse d'environ 1315 habitants. Or, on remarque que la population résidentielle communale a effectivement augmenté de 1339 habitants entre 1999 et 2005 (6364 - 5025).

2.8. Calcul des besoins en logements au terme 2020

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Theix, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.

2.8.1. Un phénomène de renouvellement qui se poursuit entre 2005 et 2020

Entre 1999 et 2005, le phénomène de renouvellement négatif, a consommé des logements dans le parc, le taux de renouvellement annuel étant de **2,10% par an**. En raison de la baisse relativement importante de la part des logements anciens (datant d'avant 1949 – 14,9% du parc en 1999 et 13,27% du parc en 2005) constatée entre 1999 et 2005, on peut estimer que le phénomène de renouvellement va se poursuivre, mais de manière plus modérée.

Il semble alors judicieux de partir sur un taux de renouvellement du parc autour de **1% par an** pendant 15 ans (2005-2020).

2542 (parc total de logements en 2005) x 1,161 (intérêt composé : 1 %/an sur 15 ans) = 2951

2951- 2542= **409**

409 logements seront renouvelés, abandonnés ou détruits sur la période 2005-2020

2.8.2. Le phénomène de desserrement entre 2005 et 2020

Alors que le taux d'occupation est de l'ordre de 2,6 en 2005, nous pouvons émettre au moins deux hypothèses.

Le SCOT donne l'indication de 2450 habitants supplémentaires et parallèlement la construction de 1000 logements (2000 logements pour le pôle Theix / Séné), ce qui représente 2,45 personnes par résidence principale. Toutefois, on peut également s'en tenir au dernier taux connu en 2005, soit 2,6.

Hypothèse 1

6133 (population des résidences principales en 2005) / 2,6 = 2359 résidences principales

2359 – 2359 (résidences principales en 2005) = 0

L'hypothèse 1 montre la nécessité de 0 logements supplémentaires.

Hypothèse 2

6133 (population des résidences principales en 2005) / 2,45 = 2503 résidences principales

2503 – 2359 (résidences principales en 2005) = 144

L'hypothèse 2 montre la nécessité de 144 logements supplémentaires.

2.8.3. Variation des résidences secondaires

A la vue des antécédents, l'hypothèse d'un maintien du nombre de résidences secondaires peut être faite ici.

2.8.4. Variation des logements vacants

En 2005, le pourcentage de logements vacants est de 3,54%. Ce taux a connu une baisse entre 1982 et 1990 puis stagne depuis 1999 à 2005. Au regard du marché de l'immobilier relativement tendu, on peut raisonnablement projeter un taux de vacance de l'ordre de **4%** afin de permettre une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Hypothèse 1

2359 [résidences principales en 2005] + **409** [renouvellement] + 0 [desserrement] + 93 [résidences secondaires] = 2861 [parc total sans logements vacants en 2020]

2861 / 0,96 = 2980 [parc total avec les logements vacants en 2020]

2980 x 0,04 = 119 logements vacants en 2020

119 – 90 (logements vacants en 2005) = 29

Soit 29 logements vacants en plus en 2020 par rapport à 2005

Hypothèse 2

2359 [résidences principales en 2005] + **409** [renouvellement] + 144 [desserrement] + 93 [résidences secondaires] = 3005 [parc total sans logements vacants en 2020]

3005 / 0,96 = 3130 [parc total avec les logements vacants en 2020]

3130 x 0,04 = 125 logements vacants en 2020

125 – 90 (logements vacants en 2005) = 35

Soit 35 logements vacants en plus en 2020 par rapport à 2005

2.8.5. Récapitulatif

Hypothèse 1

Renouvellement	409
Desserrement à 2,6	0
Logements vacants	29
Résidences secondaires	0
Total	**438**

Ainsi, d'après l'hypothèse 1, entre 2005 et 2020, 438 logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de la population de 2005.

Hypothèse 2

Renouvellement	409
Desserrement à 2,45	144
Logements vacants	35
Résidences secondaires	0
Total	**588**

Ainsi, d'après l'hypothèse 2, entre 2005 et 2020, 588 logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de la population de 2005.

Or, entre 2005 et 2007, 515 logements ont été créés.

En conclusion, pour assurer le maintien de sa population, la commune de Theix a d'après l'hypothèse 1, un excédent de 77 logements.

D'après l'hypothèse 2, la commune doit construire 73 logements d'ici 2020.

2.9. Hypothèses de développement démographique à l'horizon 2020 et besoins induits en logements

1/ UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE SELON LES OBJECTIFS DU PLH – SOIT 95 LOGEMENTS/AN

- **Evaluation des besoins en logements suivant un développement démographique**

	HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT SELON L'OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PLH, SOIT 95 logements/an	
POPULATION A L'HORIZON 2020	95 logements/an sur 11 ans : soit 1045 logements à construire (*population 2009 : 6750 hab*)	
	9467 HABITANTS en 2020 (2717 habitants supplémentaires)	**9310 HABITANTS en 2020** (2560 habitants supplémentaires)
BESOINS EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION	*Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements*	
	HYPOTHESE 1 (2,6 pers./logement)	**HYPOTHESE 2 (2,45 pers/logement)**
	77 logements en excédent	73 logements à construire pour maintenir la population
BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2020 SUIVANT OBJECTIFS DU PLH	**968** logements	**1118** logements
TOTAL LOGEMENTS	**Ce sont entre 968 et 1118 logements dont la construction est à prévoir selon les données fournies par le PLH.**	

Evaluation des besoins en foncier issue d'un développement démographique au regard des typologies de logements fournies par le SCOT

	HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT SELON L'OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PLH, SOIT 95 logements/an	
	HYPOTHÈSE 1	HYPOTHÈSE 2
BESOIN EN LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE D'APRES LES OBJECTIFS DU SCOT	**968 logements**	**1118 logements**
40% DE LOGEMENTS INDIVIDUELS PURS	387 logements	447 logements
20 % DE LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPES	194 logements	224 logements
40% DE LOGEMENTS COLLECTIFS	387 logements	447 logements
NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SUIVANT UNE PART DE 25% DU NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	242 logements sociaux	279 logements sociaux

Besoin foncier et densité :

La densité préconisée par le SCOT apparaît comme suit :

- pour 40% de la superficie constructible, la densité observée doit être de11 logements/ha
- pour 20% de la superficie constructible, la densité observée doit être 16 logements/ha
- pour 40% de la superficie constructible, la densité observée doit être de 38 logements/ha

La traduction en besoin foncier prendra en compte les zones de renouvellement urbain, les zones de densification des hameaux et les zones d'extension prévues.

	HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT SELON L'OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PLH, SOIT 95 logements/an	
	HYPOTHÈSE 1	HYPOTHÈSE 2
TRADUCTION EN BESOINS FONCIER D'APRES LES OBJECTIFS DU SCOT	**968 logements**	**1118 logements**
40% DE LOGEMENTS INDIVIDUELS PURS, 11 LOGEMENTS/HA	35,2 ha	40,6 ha
20 % DE LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPES, 16 LOGEMENTS/HA	12,1 ha	14 ha
40% DE LOGEMENTS COLLECTIFS 38 LOGEMENTS/HA	10,2 ha	11,8 ha
TOTAL DU BESOIN FONCIER	**57,5 ha**	**66,4 ha**

3. DONNEES ECONOMIQUES

3.1. Population active et chômage

CLASSE D'AGE	Population active				
	Population active	taux d'activité	ayant un emploi	chômeurs	taux de chômage
15 à 19 ans	17	4,2%	15	2	11,8%
20 à 24 ans	159	56,4%	119	31	19,5%
25 à 29 ans	240	89,6%	206	32	13,3%
30 à 34 ans	358	91,6%	330	28	7,8%
35 à 39 ans	396	94,1%	370	26	6,6%
40 à 44 ans	375	94,0%	358	17	4,5%
45 à 49 ans	380	90,3%	360	20	5,3%
50 à 54 ans	330	83,3%	309	21	6,4%
55 à 59 ans	142	64,0%	132	10	7,0%
60 à 64 ans	24	11,1%	21	3	12,5%
65 ans ou plus	9	1,5%	9	0	0,0%
Total	2430	60,7%	2229	190	7,8%

Parmi l'ensemble des habitants de la commune, 60,7 % d'entre eux sont des actifs. Par ailleurs, 90,1 % des actifs ont un emploi.

Parmi les actifs ayant un emploi, on peut noter que 88 % sont salariés contre 12 % non-salariés. On peut également mettre en avant le fait que ce sont les salariés qui ont fortement augmenté au détriment des non-salariés dont le nombre est en légère baisse.

Le taux de chômage sur Theix a atteint 7,8 % de la population active. Ce taux demeure inférieur à ce que l'on peut observer notamment au niveau du canton de Vannes-Est (8,5 %) et de la zone d'emploi de Vannes (10,2 %).

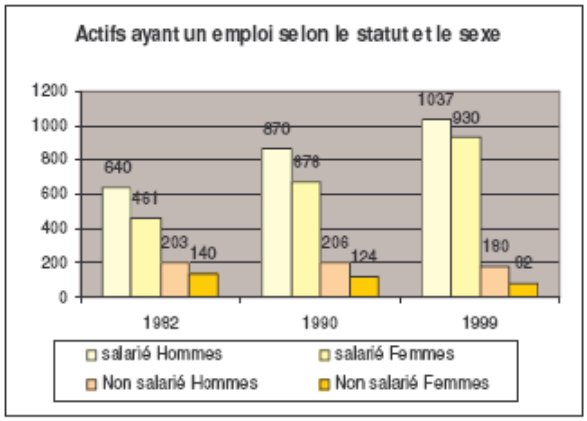
Données INSEE 1999

	Population active (15-64 ans)	Population active occupée	Chômeurs	Taux d'activité (en %)	Taux de chômage (en %)
1999	2421	2231	190	70,7	7,8
2005	3097	2859	238	74,7	7,7

Source : INSEE 2005

Les actifs ayant été recensés en tant que chercheurs d'emploi en 1999 étaient pour moitié au chômage depuis plus d'un an. 33 personnes de 15 à 24 ans étaient chercheurs d'emploi en 1999 dont 4 depuis plus d'un an.

123 chômeurs avaient entre 25 et 49 ans, 67 d'entre eux l'étaient depuis plus d'un an. De même, parmi les plus de 50 ans au chômage, 75% d'entre eux étaient des chômeurs de longue durée (supérieure à une année).



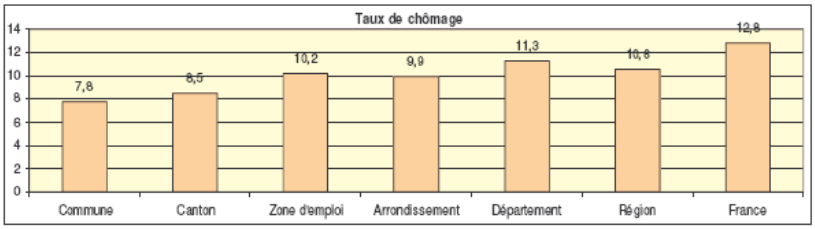
Source : INSEE, Recensement de 1999.

La population active de la commune est restée stable entre 1999 et 2006 ce qui montre un maintien de cette catégorie de population sur Theix.

L'évolution du taux d'activité est positive sur la commune passant de 66,8% à 68% entre 1999 et 2005, le taux de chômage ayant baissé de 10,3% à 9,7% durant la même période.

Il est important de rappeler que la croissance générale du taux d'activité sur la commune est en grande partie assurée par l'augmentation du taux d'activité féminin. Cet accroissement de la population active féminine génère notamment des besoins en terme de structures d'accueil pour la petite enfance.

On constate un nombre de chômeurs relativement bas au regard du taux cantonal, et ce taux connaît une légère baisse en 1999 et 2005 en passant de 7,8 à 7,7% de la population active en âge de travailler.



Taux de chômage			
	Hommes	Femmes	Total
Commune	6,5	9,3	7,8
Canton	7	10,2	8,5
Zone d'emploi	7,9	12,7	10,2
Arrondissement	7,5	12,6	9,9
Département	8,8	14,3	11,3
Région	8,5	13	10,6
France	11	15	12,8

Données comparatives INSEE 1999

3.2. Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs

Source : INSEE 1999 – Aucune donnée plus récente n'est disponible

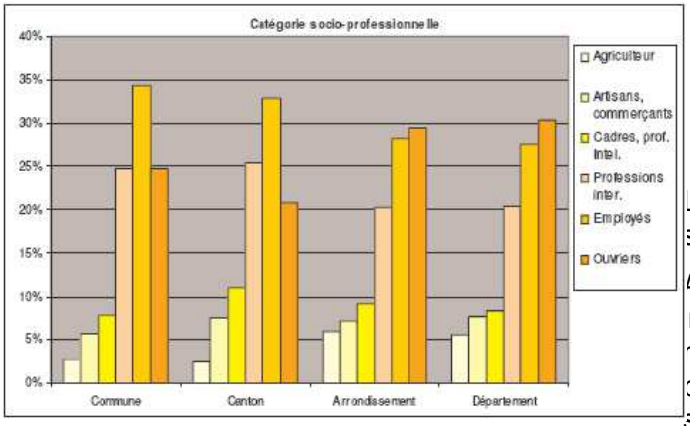
Catégories socioprofessionnelles (CSP) de la population active ayant un emploi en 1999	THEIX	
	Effectif	En %
Agriculteurs	60	*2,72%*
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	124	*5,64%*
Cadres et professions intellectuelles	172	*7,82%*
Professions intermédiaires	544	*24,73%*
Employés	756	*34,36%*
Ouvriers	544	*24,73%*
TOTAL	**2200**	*100%*

La répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle des habitants de la commune de Theix est très similaire à celle que l'on peut observer au niveau du canton de Vannes-Est. Elle met en évidence en outre que les agriculteurs représentent 2,73 % de la population active, ce qui demeure inférieur à ce que l'on peut observer sur l'arrondissement de Vannes (5,97 %).

Les artisans et commerçants ne représentent que 5,63 % de la population active, les cadres et professions intermédiaires 7,82 %. Les actifs de Theix sont principalement des employés (34,4 %), des professions intermédiaires (24,7 %) et des ouvriers (24,7%).

La population active de Theix bénéficie d'un niveau de formation dans l'ensemble élevé et relativement similaire à ce que l'on peut observer au niveau du Morbihan.

La population active de Theix est constituée par les employés à hauteur de 34,4%. Cette moyenne est plus importante que la moyenne du canton et du département. Ce sont ensuite les ouvriers qui occupent une part relativement importante de la structure économique du territoire. En effet, la population agricole demeure très présente tant dans la structure économique que sociale de la commune. Pour comparaison, la catégorie des agriculteurs est nettement moins représentée sur les deux autres entités territoriales (13,6% et 5,7%).



	Catégorie socio-professionnelle						
	Agriculteur	Artisans, commerçants	Cadres, prof. Intel.	Professions inter.	Employés	Ouvriers	TOTAL
Commune	2,73%	5,64%	7,82%	24,73%	34,36%	24,73%	100%
Canton	2,48%	7,49%	10,95%	25,47%	32,88%	20,73%	100%
Arrondissement	5,97%	7,09%	9,09%	20,24%	28,26%	29,35%	100%
Département	5,59%	7,69%	8,40%	20,40%	27,59%	30,33%	100%

Les artisans et commerçants sont également bien présents sur la commune avec une part de 5,64%.

A l'inverse, les catégories de cadres et professions intellectuelles ainsi que les professions intermédiaires sont moins bien représentées occupant 4,5% et 8,4% de la population active de Theix. Cette faible représentativité s'observe notamment au regard des parts plus importantes qu'occupent ces deux catégories sur le canton et le département.

Les professions intermédiaires constituent plus de 20% des actifs du département, de même que les cadres et professions intellectuelles qui représentent près de 14% des actifs du canton.

3.3. L'emploi

Une partie des données qui suivent proviennent des données issues de l'Unédic Direction des Etudes et des Statistiques (UNISTATIS) qui ne traitent que des emplois salariés. Le champ d'observation de l'emploi salarié comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. ***Sont exclus de ce champ*** *: les salariés de l'Etat et des collectivités locales, les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles (champ CCMSA), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractère industriel et commercial, des régies départementales ou communales, de certaines sociétés d'économie mixte, et les intermittents du spectacle.*

3.3.1. L'évolution de l'emploi

	Emplois salariés
1995	1119
1996	1126
1997	1173
1998	1323
1999	1378
2000	1480
2001	1565
2002	1635
2003	1704
2004	1829
2005	2054
2006	2250
2007 (provisoire)	2257

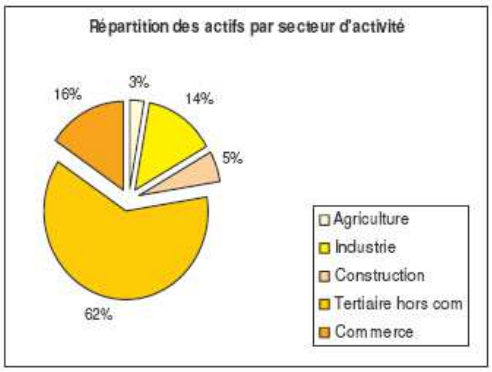
L'évolution de l'emploi salarié sur la commune de Theix, même s'il ne concerne que le secteur privé, permet d'avoir un aperçu de la dynamique économique du territoire. Depuis les années 1990, la commune a connu un développement constant de l'emploi salarié, avec une croissance globale de l'emploi passant de 1480 en 2000 à 2257 en 2007.

Cette croissance montre une situation positive de l'économie de la commune en termes de développement d'activités et d'installations d'entreprises.

Soure : Données UNISTATIS

3.3.2. La répartition de l'emploi

Emplois en 1999	Valeur absolue	*En %*
Agriculture	64	2,91%
Industrie	308	14%
Construction	120	5,45%
Tertiaire	1708	77,64%
TOTAL	2200	100%



Source : INSEE, Recensement de 1999.

Source : INSEE 1999

L'agriculture regroupe 2,91% de la population active de Theix en 1999, avec 82 exploitations sur son territoire, ce secteur emploie 64 actifs résidants sur la commune. Ce taux est inférieur à ce que l'on peut observer à l'échelle du canton de Vannes Est (3,46%), mais surtout au niveau de l'arrondissement de Vannes (7,56%) et du département du Morbihan (7,5%).

La construction et le secteur industriel sont également sous-représentés par rapport à ces échelles territoriales de référence. En effet, 5,45% des actifs de Theix travaillent dans la construction et 14% dans l'industrie.

Dès lors, la majeure partie des actifs de Theix se concentre principalement dans le secteur tertiaire.

Emplois en 1999	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire	TOTAL
Commune	2,91%	14%	5,45%	77,64%	100%
Canton	3,46%	13,6%	5,34%	77,54%	100%
Arrondissement	7,56%	19,43%	7%	66,01%	100%
Département	7,5%	19,79%	7,05%	65,67%	100%

Evolution du bassin d'emploi de Vannes

	Salariés						Non-Salariés	Emploi total
	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce	Services	Total		
1998	1 143	10 573	3 745	7 993	36 693	60 147	8 849	68 996
1999	1 181	10 868	3 996	8 375	38 323	62 743	8 780	71 523
2000	1 140	11 445	4 276	8 783	39 616	65 260	8 564	73 824
2001*	1 113	11 454	4 492	9 193	40 510	66 762	8 467	75 229

Les données de 2001 sont données par l'INSEE à titre provisoire. Seules les données de 1998 à 2000 sont considérées comme définitives.

	Emplois salariés* en 1999	Emplois salariés* en 2005
Industrie agricole et agroalimentaire	324	412
Industrie des biens de consommation	22	38
Industrie des biens de l'équipement	75	84
Industrie des biens de intermédiaires	212	160
Construction	146	357
Commerce	434	711
Transports	34	105
Activités financières	1	17
Activités immobilières	4	9
Services aux entreprises	32	200
Services aux particuliers	59	104
Education, santé, action sociale	30	57
Administration	5	2
TOTAL	**1378**	**2256**

Depuis 1999, l'évolution des emplois salariés privés met en exergue l'émergence de certains secteurs dans l'économie de la commune.

Le commerce maintient une place importante, de même que le domaine de l'industrie agroalimentaire et de biens intermédiaires.

Le secteur de la construction tient une place de plus en plus incontournable, à mettre en relation avec le développement de l'habitat pavillonnaire de ces 15 dernières années. Egalement, les services aux particuliers constituent un secteur d'emplois non négligeable sur la commune.

Il se dessine progressivement une nouvelle économie sur la commune davantage tournée vers l'économie dite résidentielle et vers le service à la population.

Source : Données UNISTATIS

3.3.3. Migrations et mobilité

o Lieu de résidence-lieu de travail

	Evolution des actifs travaillant sur la commune		
	1982	1990	1999
Actif travaillant à Theix	579	590	552

En 1999, sur 2200 actifs vivant à Theix, 552 d'entre eux travaillent et vivent dans la commune soit près de 25%. Ce chiffre, en augmentation entre 1982 et 1990, est aujourd'hui en constante diminution et a vu son niveau baisser entre 1990 et 1999 en passant de 590 à 552 actifs occupés.

Cette décroissance du nombre d'actifs occupés résidant et travaillant dans la même commune induit une forte mobilité des actifs de Theix.

Emplois en 1999	Navettes domicile-travail EN 1999				
	dans la même commune	dans le même département	dans la même région	Autres cas	TOTAL
agriculture	60	4	0	0	**64**
industrie	104	196	0	8	**308**
construction	44	72	4	0	**120**
tertiaire hors commerce	272	1060	12	20	**1364**
commerce	88	244	8	4	**344**
TOTAL	**568**	**1576**	**24**	**32**	**2200**

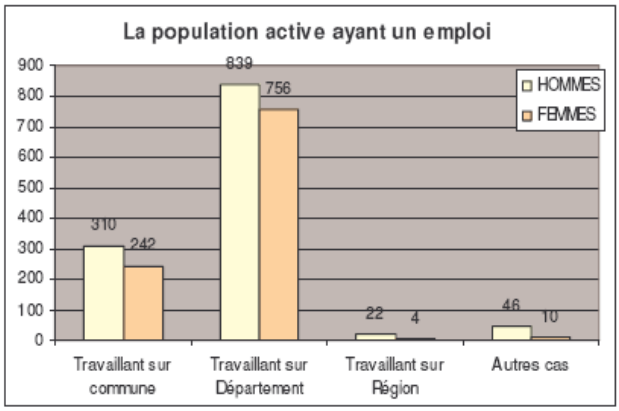
- Les migrations journalières

La migration journalière est fortement présente sur la commune de Theix. Elle concerne en effet 75,24 % de la population active dont 71,56 % travaillent sur le Morbihan et 3,68 % en dehors du département alors même que les transports en commun ne concernent que 0,8 % des actifs ayant un emploi pour une migration journalière importante dans un rayon faible.

54,5 % des actifs de Theix travaillant sur la commune se rendent sur leur lieu de travail avec leur voiture particulière et 9,4 % avec un deux roues.

93,1 % de la population active ayant un emploi en dehors de Theix se rendent à leur lieu de travail avec leur voiture particulière, 1,1% utilisant uniquement les transports en commun.

LIEU DE RESIDENCE - LIEU DE TRAVAIL		
Actifs ayant un emploi	**1999**	**Evolution de 1990 à 1999**
Ensemble	***2229***	**18,8**
Travaillent et résident :		
- dans la même commune	***552***	**-6,4**
En %	***24,8%***	**-6,7 points**
dans deux communes différentes	***1677***	***30,4%***
-dans la même unité urbaine	***0***	***///***
-du même département	***1595***	***30,3%***
- de départements différents	***82***	***32,3%***



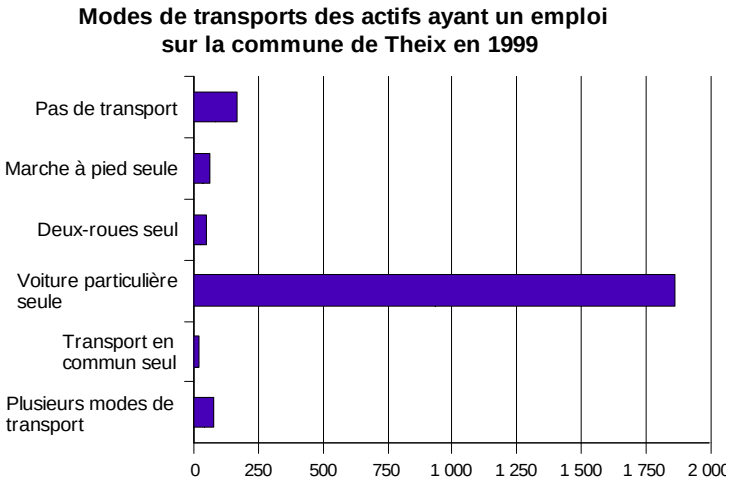
Remarque : aucune donnéeofficielle plus récente n'existe
Source : INSEE RGP 1999

Comme sur la plupart des territoires périurbains, les actifs utilisent pour l'essentiel (83,5%), dans leurs déplacements domicile-travail, leur voiture particulière. La fuite de près de la moitié des actifs vers les pôles d'emplois voisins (Vannes…) renforce l'utilisation prédominante de la voiture.

Il est à noter que 7,4% des actifs n'utilisent pas de moyens transports pour se rendre à leur travail.

Les autres modes de transports étaient donc peu représentés en 1999 avec une utilisation de seulement 0,8% des transports en commun, 2,7% des deux roues. A noter que les déplacements piétons sont non négligeables et utilisés par 4,5% des actifs.

MODES DE TRANSPORT EN 1999		
Actifs ayant un emploi	**Nombre**	**En %**
Ensemble	*2229*	*100%*
Pas de transport	***164***	***7,4%***
Marche à pied	***60***	***2,7%***
Un seul mode de transport :	***1928***	***86,5%***
-deux roues	**48**	**2,2%**
- voiture particulière	**1862**	**83,5%**
- transport en commun	**18**	**0,8%**
Plusieurs modes de transport	***77***	***3,5%***



L'utilisation excessive de la voiture provoque des flux routiers importants, nuisibles pour l'environnement du territoire et génèrent des coûts de carburants qui sont de moins en moins supportables pour une population à faibles et moyens revenus. Toutefois, on assiste sur la commune au développement du covoiturage qui constitue de plus en plus un mode de déplacement alternatif.

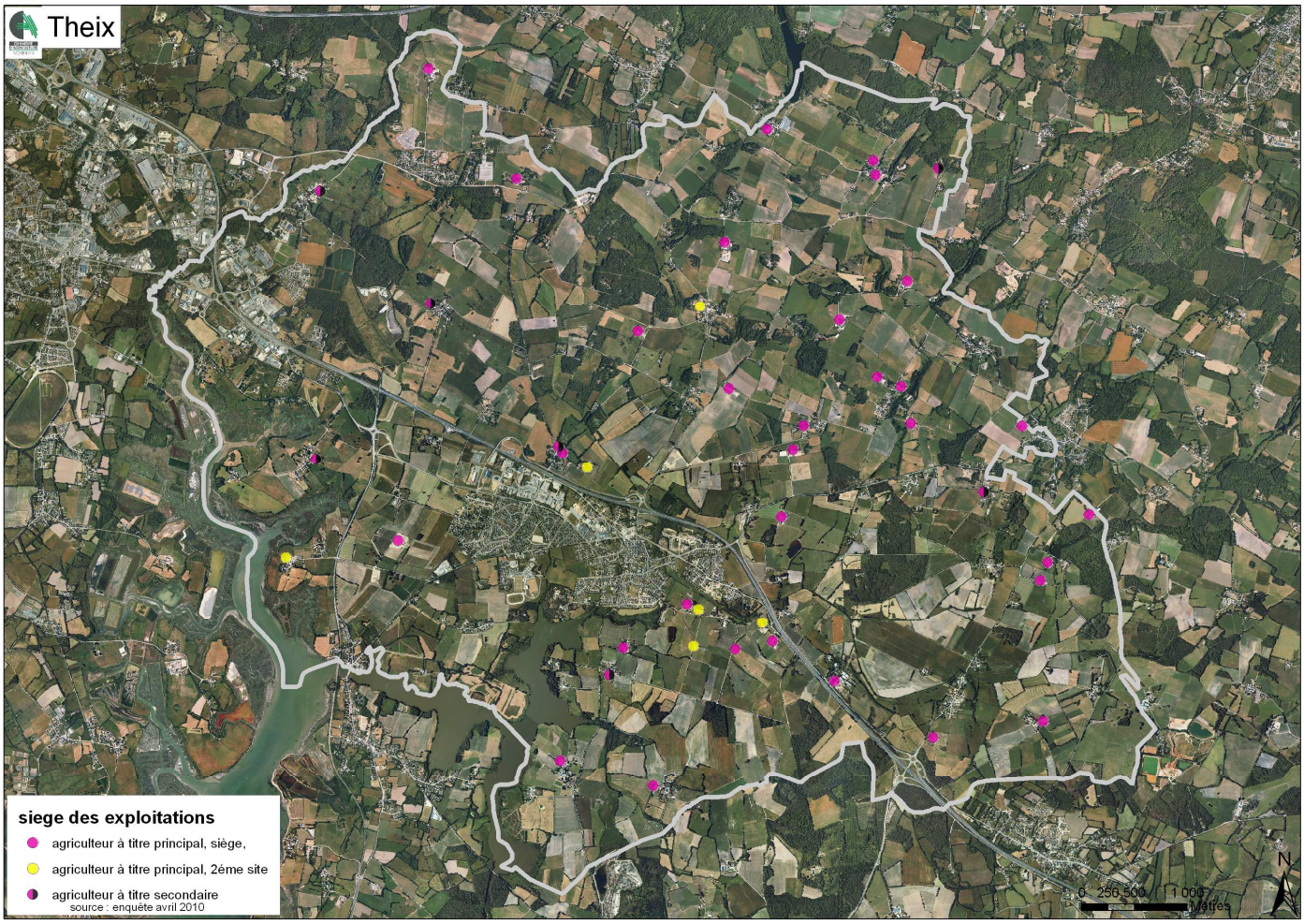
Avec 25% des actifs travaillant sur la commune, Theix affirme son rôle économique qui permet d'offrir des emplois à sa population.

Il n'en demeure pas moins que 75% des actifs occupés partent travailler en dehors de la commune. En effet, en raison de sa situation géographique, Theix n'échappe pas à l'influence économique qu'exercent les pôles comme Vannes ou Séné.

3.4. Les activités économiques communales

3.4.1. L'activité agricole

3.4.1.1. La situation de l'activité agricole en 2008



La répartition de l'activité agricole en 2008

Source : diagnostic agricole 2008 – document de synthèse de la Chambre d'Agriculture du Morbihan mis à jour 2010

On compte à ce jour 39 exploitations sur le territoire communal, dont 36 exploitations professionnelles et 3 « non-professionnelles » à titre secondaire. En 5 ans, 10 personnes nouvelles se sont installées à Theix pour y implanter une activité agricole.

67 actifs travaillent dans le domaine agricole, 57 d'entre eux sont des chefs d'exploitations. L'âge moyen des actifs agricoles est de 46 ans, 28 d'entre eux ont plus de 50 ans, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne d'âge départementale (42 ans). La pyramide des âges est un élément problématique pour le renouvellement de l'activité. 6 exploitants de plus de 55 ans envisagent l'arrêt de leur activité d'ici 5 ans, ce qui représente 255 ha de terres, 900 000 litres de lait, 179 vaches allaitantes et 12000m² pour l'élevage de volailles.

Statut des actifs	Main d'œuvre du secteur agricole de la commune	
	Nombre d'hommes	Nombre de femmes
Chefs d'exploitation	43	14
Conjoint	0	2
Salarié	3	2
Autres	1	1
Total	48	19

Sur l'ensemble des 39 exploitations agricoles, 20 d'entre elles sont des entreprises individuelles, 8 constituent des EARL, 7 des GAEC et 1 exploitation est une SCEA.

	Nombre d'exploitations productrices
Production laitière	24
Vaches allaitantes	2
Elevages avicoles	2
Cultures de vente	2
Maraîchage	1
Horticulture	1
Ovin	1
Activités équestres	3
Ateliers de viandes bovines	2

La production laitière domine l'activité avec 24 exploitations sur 36 spécialisées dans la production de lait de vache. L'activité demeure relativement diversifiée avec, entre autres, 3 centres équestres, 1 exploitation maraîchère, 1 exploitation en horticulture… dont l'une d'entre elles pratique de l'agrotourisme en plus de son activité de production.

23 agriculteurs sont inscrits dans une démarche qualité dont 1 qui est dans une démarche d'agriculture biologique.

La commune de Theix dispose d'un territoire de 4713 hectares, la surface agricole correspond à 49% de cet espace soit 2300 hectares.

A Theix, 2084 hectares de terres sont exploités par les agriculteurs de la commune et 220 hectares sont travaillés par des agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé dans les communes voisines. Au total, les agriculteurs de Theix travaillent 2600 hectares dont 516 sont situés sur les communes voisines. Les terres sont réparties de la manière suivante :

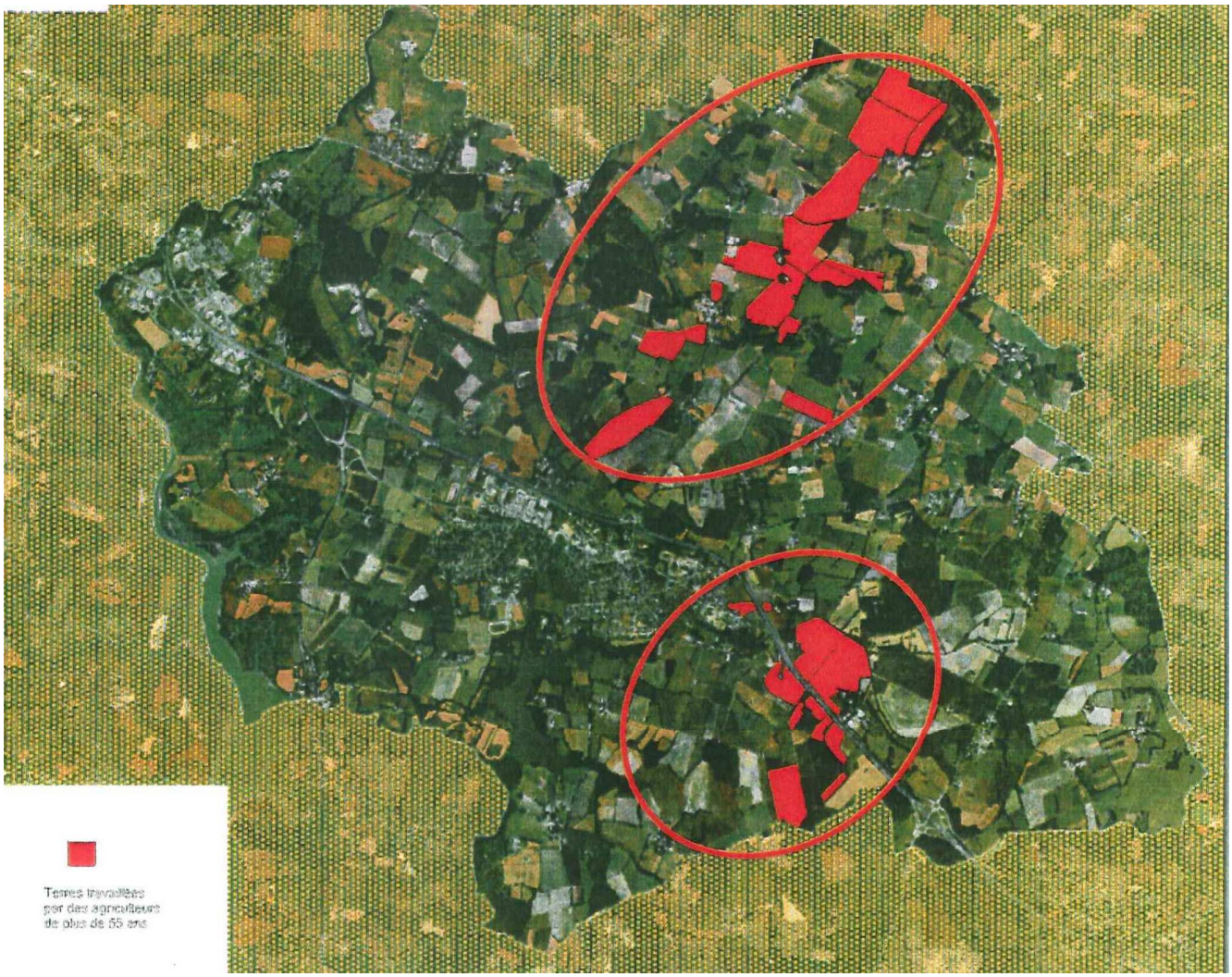
- Les exploitants professionnels disposent d'une surface moyenne de 71,1 ha (surfaces hors de la commune comprises), ce qui représente 89% de la surface agricole de la commune.
- Les exploitants double-actifs bénéficient en moyenne de 11,8 hectares, ce qui correspond à 2% du territoire communal.
- Les agriculteurs extérieurs travaillent quant à eux sur 9% du territoire de Theix.

Les agriculteurs de la commune considèrent que les sols de Theix sont à 82% de qualité moyenne à bonne, et seulement 18% ont un potentiel agronomique faible.

L'état des lieux de l'activité agricole à Theix a permis de dégager ses grandes caractéristiques à savoir :

- une commune ou l'agriculture représente un secteur d'activité important avec 67 actifs.
- Des exploitations avec des surfaces (71 ha environ) plus élevées que la moyenne départementale,
- 10 agriculteurs se sont installés dans les 5 dernières années. Toutefois, un renouvellement important est à prévoir pour pérenniser l'activité sur le territoire car 28 agriculteurs ont plus de 50 ans aujourd'hui.
- La production laitière est dominante (26/36 exploitations) avec une capacité de production moyenne élevée (de 325 000 litres)
- Des activités diversifiées sont présentes, mais elles demeurent peu tournées vers le tourisme ou la vente directe.
- 2300 hectares de surfaces agricoles soit 49% du territoire communal.

A ce jour, 45% des exploitants agricoles considèrent leur exploitation viable, toutefois 45% des autres agriculteurs jugent leur exploitation menacée et la poursuite de leur activité incertaine.



Source : diagnostic agricole 2008 – document de synthèse de la chambre d'agriculture du Morbihan

Suite à un sondage soumis aux agriculteurs exploitants de la commune, un certain nombre de remarques concernant la pérennité de leur activité sur la commune a permis de faire ressortir des constats relatifs au fonctionnement du territoire et son adéquation avec l'activité agricole.

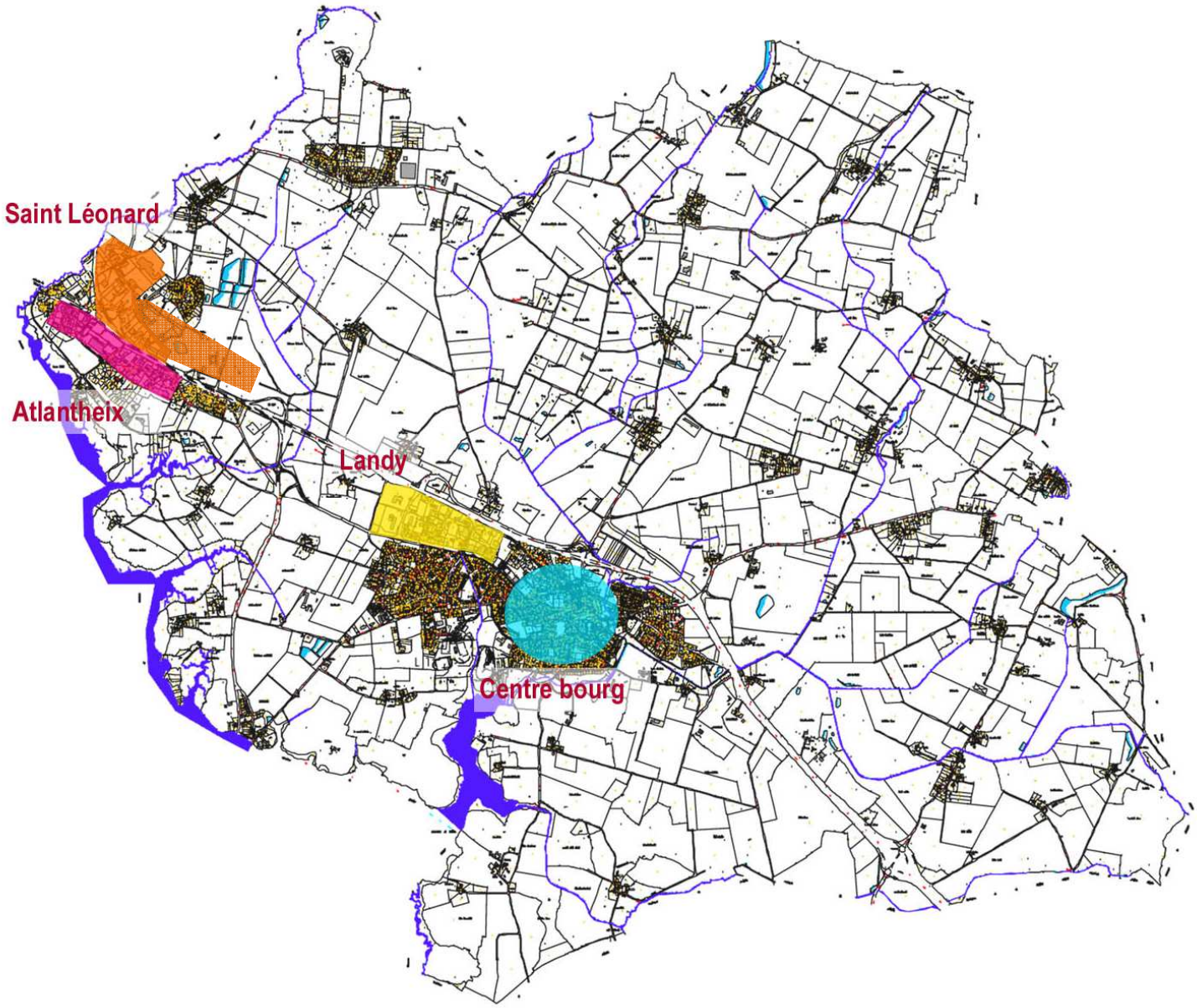
Il apparaît nécessaire de soutenir l'activité agricole à Theix, la production laitière étant une activité de filière fortement impactée par les fluctuations du marché. La production est en perpétuelle adaptation avec les mises aux normes européennes et la nouvelle PAC qui fragilisent les exploitations. Les productions végétales sont également concernées par le découplage de la PAC.

Les facteurs de pérennisation des exploitations theixoises sont d'abord liés à la situation environnementale favorable. La mise aux normes est relativement bien avancée au niveau des exploitations existantes. Ensuite, l'adhésion à la charte de qualité du Morbihan est une démarche de progrès pour l'agriculture locale. Enfin, les bâtiments agricoles sont, dans l'ensemble de bonne qualité, en bon état et assez fonctionnels.

Toutefois, la forte pression foncière qui s'exerce sur les terrains agricoles constitue la contrainte du territoire de Theix vis-à-vis du développement agricole. Il s'ajoute à cette forte pression foncière, l'éventuel projet de déviation de Vannes qui diviserait le territoire en réduisant la surface des terres disponibles et morcelant davantage le territoire communal.

3.4.2. Les activités industrielles et tertiaires

Répartition des activités économiques à Theix



Afin de favoriser l'installation d'entreprises sur la commune, la municipalité a créé trois zones artisanales conformément à ce qui était prévu par le POS :

- la zone du Landy,
- la zone de Saint-Léonard
- La zone d'activités à dominante tertiaire Atlantheix, qui ne constitue avec la précédente qu'une seule et même entité urbaine.

La commune dispose d'un panel varié de types d'activités dans ces zones à vocation économique. Le développement économique de la commune s'est d'ailleurs effectué au gré de l'évolution de ces sites d'activités. Il est caractérisé par des phases successives d'adjonction de nouvelles entreprises sur ces zones. Il en résulte une forte homogénéité sur chaque zone d'activité.

Le secteur secondaire n'ayant cessé de se développer depuis 1975, les entreprises sont principalement installées sur les trois aires d'activités du Landy, Atlantheix et de Saint Léonard. Ces zones d'activités, tout en étant principalement tournées vers l'artisanat, le secteur tertiaire et les activités industrielles accueillent néanmoins quelques activités commerciales. Le site d'Atlantheix à dominante tertiaire a vu, suite à son extension, un certain nombre d'artisans s'installer. Toutefois, les artisans sont concentrés en majorité dans le bourg et dans les différents hameaux de la commune.

Malgré les extensions successives, la capacité d'accueil des zones d'activités sur la commune de Theix est pratiquement arrivée à saturation, notamment après l'implantation de l'enseigne "Leroy Merlin" qui a une emprise foncière importante. En effet, les zones d'Atlantheix et de Saint-Léonard n'offrent plus de possibilités d'accueil pour de nouveaux porteurs de projet. La zone d'activités du Landy est également arrivée à saturation : les terrains demeurant disponibles jusqu' au début des années 2000 sont aujourd'hui tous réservés.

La plupart du temps, les porteurs de projets, s'étant manifestés auprès de la mairie de Theix, recherchaient des terrains de 2 000m² à 5 000m². La pression foncière exercée par le secteur économique est estimée à quatre demandes pour 1 terrain disponible.

Sauf désistement, on peut considérer que les zones d'activités communales n'offrent que peu de capacité d'accueil aux porteurs de projet.

La zone d'activité de Pentaparc, gérée par la communauté d'agglomération du pays de Vannes est la seule zone d'activités offrant quelques opportunités d'accueil sur la commune. Dotée d'une vocation industrielle, la communauté d'agglomération de Vannes possède actuellement deux terrains, représentant une superficie totale approximative de 4,3 ha.

Des demandes insatisfaites sont redirigées vers les communes de la Trinité-Surzur (6,1 km à l'est de Theix, à 7 minutes avec environ 1 ha disponible), de Sulniac (9,1 km au nord de Theix, à 15 minutes, avec 0,5 ha disponible) et de Tréffléan (18,5 km au Nord, à 15 minutes, 1 ha disponible).

La demande concernant des terrains destinés à des activités est forte, la commune souhaite y répondre, dans la mesure du possible en menant des projets de développement de zones d'activités.

Enfin, la commune s'inscrit dans la démarche qualité des parcs d'activités "**Qualiparc**".

La composition du parc d'activités Atlantheix et de Saint Léonard

Les zones d'Atlantheix et de Saint-Léonard forment une seule entité urbaine, de part et d'autre de l'A82. Ce secteur d'activités apparaît en continuité urbaine avec Vannes telle une extension de la ville.

Ces deux parcs d'activités constituent l'entrée de ville Est de Vannes.

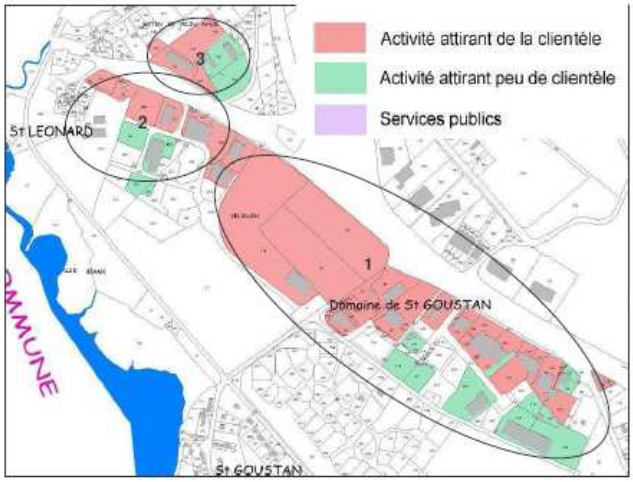
La composition du parc d'activités Atlantheix

Située au bord de l'A82, le parc d'activités Atlantheix dispose d'une superficie de 24ha dédiée au secteur tertiaire, il accueille des entreprises commerciales, des bureaux et des services. Ce site a été créé par la commune en 1988 à l'extrémité Ouest de son territoire, en continuité du tissu économique de l'agglomération de Vannes.

Les activités situées au bord de l'autoroute attirent un flot de clientèle important alors que les activités ne nécessitant pas d'effet vitrine sont situées plus en retrait.

Cet espace d'activités, regroupant 55 entreprises à l'heure actuelle, voit sa capacité d'accueil se restreindre fortement.

On peut noter que ce parc d'activités peut se décliner en trois sous-entités : la partie Est à forte dominante commerciale (zone 1), séparée de la partie Ouest (zone 2) par un espace en vente. Une troisième entité (zone 3) se distingue du fait de sa position géographique.







Présentation	
Gestion et commercialisation	Communale
Emplacement	à proximité du centre de Theix - accès direct depuis la RN 165 - A 82
Vocation	zone industrielle, artisanat et quelques commerces
Entreprises	environ 40
Superficie	surface cessible : 32 ha surface commercialisée : 29 ha 2a surface disponible : 0 taux d'occupation : 100%
Extensions	espace disponible de 28 000 m² qui fait déjà l'objet de nombreuses demandes
Réseaux en place	eau, électricité, assainissement collectif, gaz éclairage nocturne jusqu'à 23 h Haut débit
Remarques	un bâtiment relais avec 4 entreprises déchetterie sur la zone

Services disponibles	
Environnement / entretien	entretien communal - collecte des déchets à la charge des entreprises
Sécurité	une borne incendie
Equipements, services aux salariés	sur site La Poste service automobile (petites réparations, révisions, contrôle technique) Signalétique unifiée à moins de 5 minutes Restaurants Guichet bancaire (services financiers, assurances Commerces alimentaires Bureau de tabac - presse station essence crèche Mise à disposition de salles de réunions
Soutien administratif, aide au développement des entreprises	
Réseaux entreprises	pas de réseaux d'entreprises
Transports et déplacements	Transports en commun à proximité

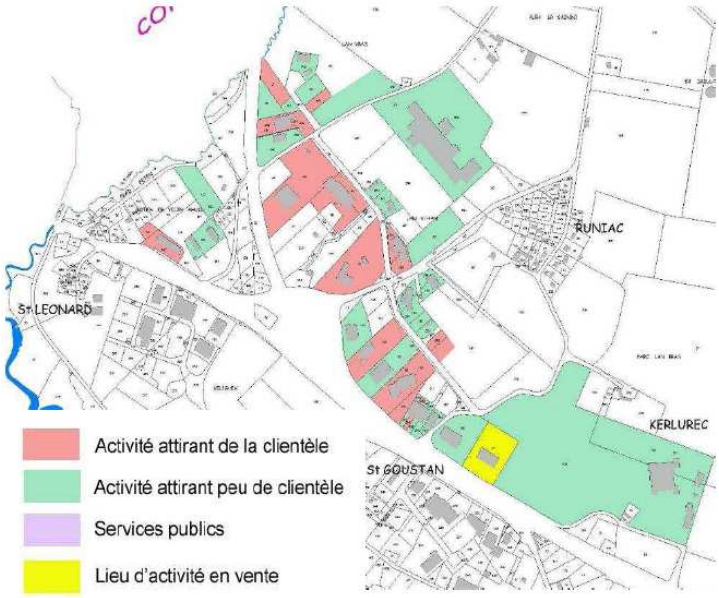
Source : document cartographique issue de l'étude des zones d'activités. Commune de Theix

La composition du parc d'activités Saint Léonard

Située à proximité immédiate de la ville de Vannes, la zone d'activités de Saint-Léonard, également en limite de l'A82 est une zone d'activités mixte. Composée d'entreprises industrielles, commerciales et artisanales, la zone a été créée en 1983 et a connu deux extensions, successivement en 1990 et en 2005, l'amenant aujourd'hui à une surface totale de 60 hectares.

Les activités commerciales sont localisées de façon à bénéficier de l'effet vitrine, les activités industrielles et artisanales sont, quant à elles, en recul. On peut néanmoins noter que la dominante de cette zone d'activités serait d'être tournée vers des activités n'attirant qu'une clientèle limitée ou uniquement liée aux activités économiques du site.

A ce jour, ce parc d'activités fait l'objet d'une étude de requalification réalisée par la communauté d'agglomération.





Présentation	
Gestion et commercialisation	Communale
Emplacement	à l'entrée de l'agglomération de Vannes - accès direct depuis la RN 165 - A 82
Vocation	zone industrielle et commerciale
Entreprises	environ 30
Superficie	surface cessible : 41 ha 2 a surface commercialisée : 41 ha 2a surface disponible : 0 taux d'occupation : 100%
Extensions	pas d'espace disponible
Réseaux en place	eau, électricité, assainissement collectif, gaz éclairage nocturne jusqu'à 23 h Haut débit
Remarques	un bâtiment relais avec 4 entreprises aménagement de la voirie interne en 2002

Source : document cartographique issue de l'étude des zones d'activités. Commune de Theix

Services disponibles	
Environnement / entretien	entretien communal - collecte des déchets à la charge des entreprises
Sécurité	une borne incendie
Equipements, services aux salariés	sur site service automobile (petites réparations, révisions, contrôle technique) Signalétique unifiée à moins de 5 minutes 2 restaurants + 2 en construction Déchetterie Guichet bancaire (services financiers, assurances Commerces alimentaire Bureau de tabac - presse station essence Mise à disposition de salles de réunions
Sout en administratif, aide au développement des entreprises	
Réseaux entreprises	pas de réseaux d'entreprises
Transports et déplacements	Transports en commun à proximité

La composition du parc d'activités du Landy







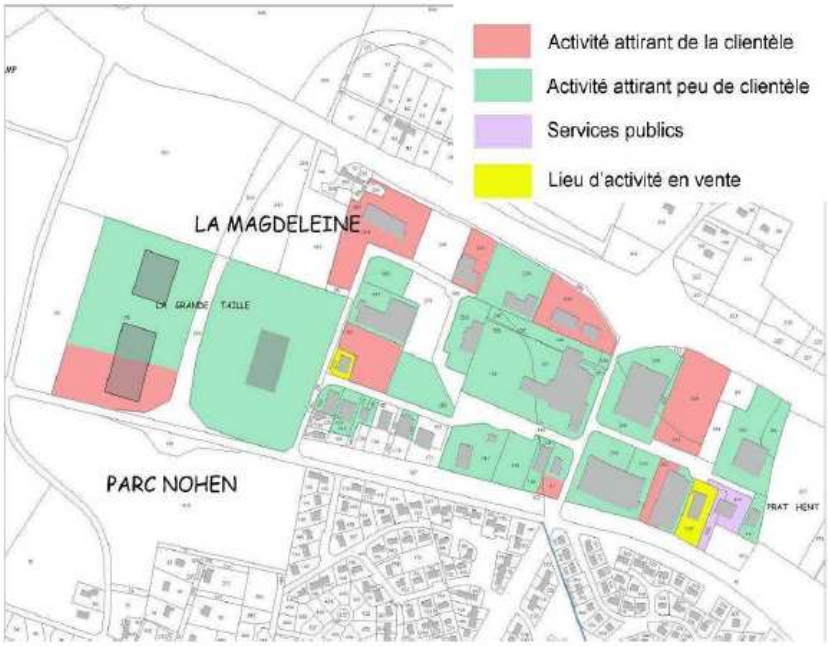
Située à proximité immédiate du bourg, la zone d'activités du Landy est une zone mixte à dominante artisanale et industrielle dans son développement le plus récent.

La zone d'activité du Landy est la plus ancienne de la commune, conçue en 1976, elle avait une vocation artisanale. Suite aux extensions de 1988 et de 2005, des activités telles que le bâtiment, l'automobile, ou les activités nautiques sont venues compléter l'offre du site.

A ce jour le site occupe une surface d'environ 30 hectares.

Les activités commerciales ne sont pas regroupées sur une partie de la zone mais situées, pour partie, au bord de l'allée du Landy et pour autre partie au bord de l'A82. Cette zone d'activités poursuit actuellement son extension vers l'Ouest à travers l'implantation récente de Gefco, Gamm Vert, CECAB et SMT. Par ailleurs, des locaux artisanaux en location sont présents sur le parc d'activités.

En outre, on peut noter la présence des ateliers municipaux sur la zone.



Présentation	
Gestion et commercialisation	Communale
Emplacement	à proximité du centre de Theix - accès direct depuis la RN 165 - A 82
Vocation	zone industrielle, artisanat et quelques commerces
Entreprises	environ 40
Superficie	surface cessible : 32 ha surface commercialisée : 29 ha 2a surface disponible : 0 taux d'occupation : 100%
Extensions	espace disponible de 28 000 m² qui fait déjà l'objet de nombreuses demandes
Réseaux en place	eau, électricité, assainissement collectif, gaz éclairage nocturne jusqu'à 23 h Haut débit
Remarques	un bâtiment relais avec 4 entreprises déchetterie sur la zone

Services disponibles	
Environnement / entretien	entretien communal - collecte des déchets à la charge des entreprises
Sécurité	une borne incendie
Equipements, services aux salariés	sur site La Poste service automobile (petites réparations, révisions, contrôle technique) Signalétique unifiée à moins de 5 minutes Restaurants Guichet bancaire (services financiers, assurances Commerces alimentaires Bureau de tabac - presse station essence crèche Mise à disposition de salles de réunions
Soutien administratif, aide au développement des entreprises	
Réseaux entreprises	pas de réseaux d'entreprises
Transports et déplacements	Transports en commun à proximité

Source : document cartographique issue de l'étude des zones d'activités. Commune de Theix

3.4.3. La localisation des activités dans le bourg

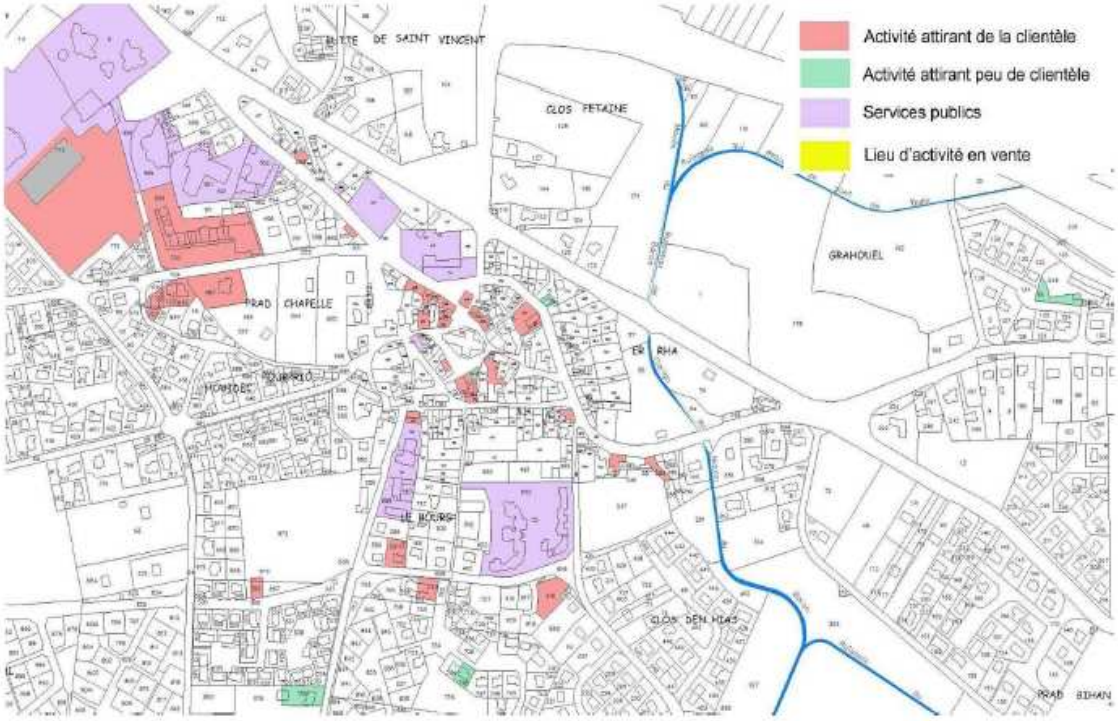
Les alentours de la chapelle et de la place de la liberté concentrent un bon nombre des commerces et activités du centre-ville. Ces activités attirent une majorité de la clientèle.

Au-delà du centre bourg dont la densité en commerces est importante, la rue des Sports concentre un nombre important de commerces. Située à proximité des lotissements, elle comprend une galerie marchande. En dehors de la galerie marchande, sont également présents plusieurs services liés au domaine de la santé.

La rue de Vannes possède également quelques activités économiques prolongeant ainsi le bourg par son axe ouest. On peut noter un nombre relativement important d'entreprises sur la rue de Nantes qui doit être à relativiser du fait de la longueur de celle-ci : il n'y a pas en effet de densité importante sur cet axe.

Malgré cette relative concentration des activités à des points précis du bourg, on retrouve quelques commerces et autres activités économiques réparties de façon diffuse.

<u>Le centre bourg</u>



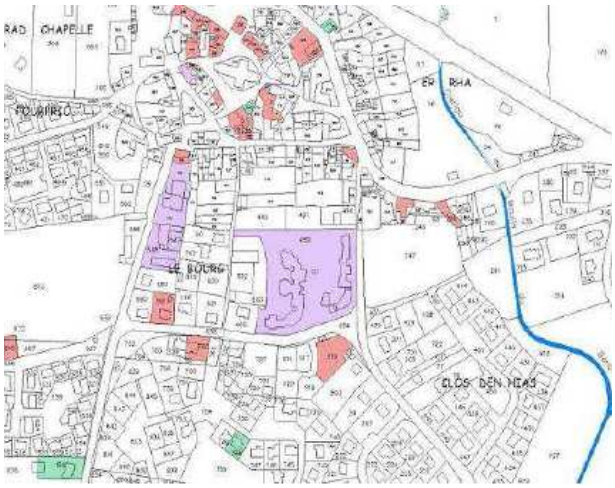
1. Les places du centre ancien



2. Rue des Sports et rue de Vannes



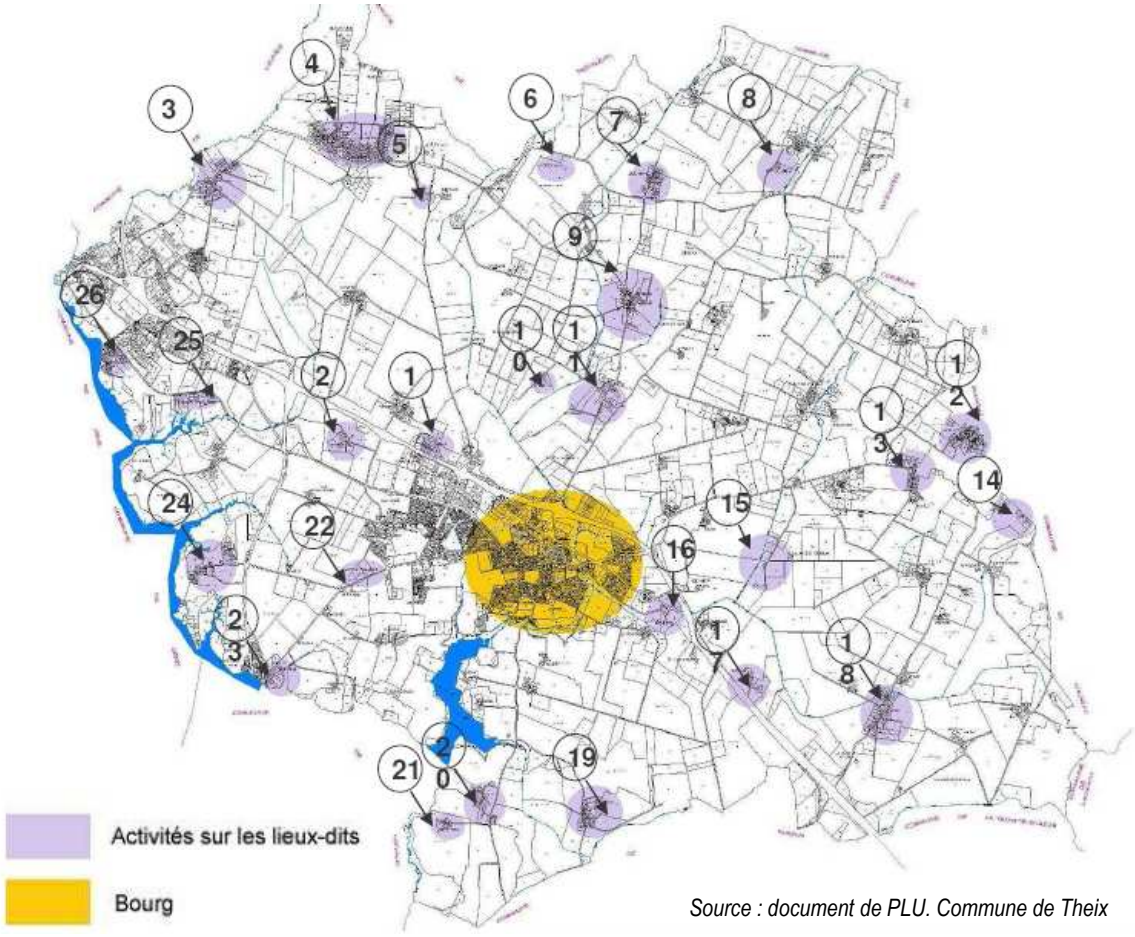
Le centre commercial





3.4.4. La localisation des activités dans les hameaux, villages et lieux-dits

Les activités présentes dans les hameaux et villages sont à dominante artisanale. On peut noter néanmoins la présence de plusieurs activités liées au domaine de la santé (Talhouët, Gorvello), de deux campings (Le Marais, Le Poteau Rouge) ainsi que deux stations-service bordant la voie rapide au niveau des lieux-dits de Ténac et Bonnervo.



Source : document de PLU. Commune de Theix

3.4.5. Les commerces et services

C'est principalement dans le secteur élargi du bourg que se situe le petit commerce communal conforté à la suite de la création d'une galerie marchande à proximité des lotissements communaux. En effet, le développement de lotissements a conduit un groupe de promoteurs theixois à créer un pôle commercial en dehors du bourg à proximité de cette nouvelle zone d'habitations. Une galerie marchande a ainsi vu le jour. Elle comporte une dizaine de commerces dont une pharmacie. La supérette a été agrandie pour réaliser à proximité de cette galerie marchande un supermarché équipé d'une station service. Dotée d'un parking assez important, cette galerie présente des facilités pour les résidents des lotissements mais aussi des hameaux et des communes voisines.

Certains commerces sont également implantés dans quelques hameaux. Cette multitude d'établissements montre le dynamisme de la commune de Theix. C'est en effet le secteur tertiaire qui a connu l'accroissement le plus spectaculaire. Le secteur « services » a très largement concouru à la création de nouveaux emplois, qu'il s'agisse de services non – marchands ou marchands.

La commune s'est dotée d'une zone commerciale, Atlantheix, située en limite Ouest. Des surfaces commerciales sont également implantées dans les différentes zones d'activités theixoises.

3.4.6. Les activités touristiques

La commune de Theix joue un rôle de ville-étape tout au long de l'année pour les touristes mais également pour les voyageurs de commerce. En été, Theix devient un centre résidentiel du fait de sa position stratégique entre terre et mer. Une aire d'accueil touristique est ouverte à ce titre rue de Nantes dans le chalet de Thônes du 1er juillet au 31 août.

Plusieurs équipements touristiques sont présents sur la commune de Theix :

- ✓ 5 hôtels et 13 propriétaires de gîtes ruraux
- ✓ 7 propriétaires de chambres d'hôtes
- ✓ 1 terrain de camping : le camping de « Rhuys » (60 emplacements) situé au lieu-dit Poteau Rouge.

Structures	Nombre	Capacité
Gîtes ruraux	13	Nc
Auberge		Nc
Chambres d'hôtes	7	Nc
Hôtels	5	Nc
Camping	1	60
Capacité totale		***1000 personnes environ***

La capacité d'accueil de la commune est ainsi supérieure à 1000 personnes.

Un certain nombre de sites et éléments du patrimoine local sont à découvrir ou à visiter :

- ✓ Le manoir du Plessis Josso
- ✓ Le village du Gorvello
- ✓ L'église Sainte Cécile
- ✓ Les chapelles Notre Dame La Blanche (1536), Saint Michel de Brangolo (XV – XVI°), Sainte Barbe de Moustoir Lorho, Saint Léonard (XV° et 1767) Saint Joseph de Calzac Eglise ;
- ✓ Les manoirs du Perenno (XVI°), de Trédudais (XV et XVII°), du Plessis Josso (moulin – 1783).

La commune est constituée d'un réseau de chemins de randonnée organisés en trois circuits : Le « circuit du bourg » prend son départ au centre bourg. Il joint la Grotte de Pont Roz et traverse le parc de Brural. Le « circuit de Corn – er-Houet » passe en bordure de la RD 104 et offre plusieurs possibilités de randonnée sur le secteur Nord de la commune. Le « circuit de Pont-Rohello / Ker Antoine » prend son départ au CD 7 et offre deux circuits de randonnée. Il s'étend sur la partie extérieure Est de la commune. Ces trois circuits en boucle utilisent pour partie les chemins ruraux. Certains tronçons du parcours passent cependant en dehors des chemins existants et traversent selon les cas, des zones boisées, naturelles ou des parcelles privées.

La réflexion et les actions proposées, menées dans le cadre du PLU et de l'aménagement foncier, renforcent ces circuits.

4. LES EQUIPEMENTS

La commune de Theix, avec ses 6750 habitants, dispose d'un niveau d'équipements satisfaisant au regard de la population actuelle. En effet, la commune concentre un certain nombre d'équipements indispensables pour la vie de la population communale.

4.1. Les équipements administratifs et généraux

Concernant les services publics généraux, la commune de Theix rassemble un bureau de poste et une gendarmerie.

Une assistante sociale réalise également des permanences. A noter, la construction récente d'un second atelier municipal sur la commune.

En matière de transport, la commune est équipée de services de transport en commun urbain (notamment pour les scolaires).

Plusieurs taxis sont également présents sur la commune.



La mairie

4.2. Les équipements scolaires

En matière d'enseignement, les habitants de Theix bénéficient d'un niveau d'équipement suffisant en ce qui concerne les écoles maternelles et primaires.

Un collège privé est ouvert depuis 2005 sur Theix.

Enseignement		
Ecole maternelle publique ou privée	O	-
Ecole primaire publique ou privée	O	-
Collège public ou privé	1 privé est ouvert depuis 2005	Vannes
Lycée public ou privé	-	Vannes
Lycée professionnel	-	Vannes
Lycée agricole	-	Auray

4.3. Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

Les équipements sportifs sur la commune de Theix sont nombreux, un projet de création de salle de sport est en cours d'élaboration. Un projet intercommunal de piscine a été lancé sur le territoire communal de Surzur. A noter qu'en terme d'équipements culturels, un projet de salle socio-culturelle est en cours de réflexion en partenariat avec l'intercommunalité. La commune dispose d'un espace jeune.

Sport		
Salle de sport couverte	O	-
Piscine	-	Vannes
Piscine (ouverte)	Projet intercommunal à Surzur	Vannes
Tennis	O	-
Tennis (couvert)	O	-
Terrain de grands jeux	O	-
Terrain de petits jeux	O	-
Piste d'athlétisme	O	-
Centre équestre	O	-
Base nautique	-	Vannes
Association sportive	O	-
Base de plein air	O	-
Plage ou baignade aménagée	-	Sarzeau, Damgan
Port de plaisance	-	Vannes
Sentier de randonnée	O	-
Office de tourisme	-	Vannes
(Golf)	-	Baden
(Patinoire)	-	Vannes
(Gymnastique)	O	-
Culture		
Bibliothèque fixe	O	-
Bibliothèque mobile	O	-
Musée	-	Vannes
Ecole de musique	-	Vannes
Groupe musical ou théâtral	O	-
Centre culturel	-	Vannes
Centre socio-culturel	-	Vannes

Groupe musical ou théâtral	O	-
Centre culturel	-	Vannes
Centre socio-culturel	-	Vannes
Salle de spectacle	O	-
Salle polyvalente	O	-
Cinéma	-	Vannes
(Parc d'attraction)	-	Vannes
(MJC)	O (espace jeune)	-
(Ecole de danse)	O	-





4.4. Les équipements de santé

On peut noter que les équipements publics de grande ampleur (hôpital et maternité) sont, quant à eux, situés sur Vannes.

Les équipements publics en matière de santé et d'équipements sanitaires sont nombreux. Le système actuel est renforcé par le projet d'EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes). Un centre d'accueil de jour et 85 lits sont prévus dans le cadre de ce projet.

Santé		
Hôpital	-	Vannes
Hôpital spécialisé	-	Vannes
Maternité	-	Vannes
Services aux personnes âgées		
Maison de retraite	O	-
Foyer pour personnes âgées	O	-
Centre de soins de jour	*	
Aide ménagère à domicile	O	-
Repas à domicile	O	-
Soins à domicile	O	-
Surveillance à domicile	*	
Club 3° âge	O	-
Services pour les enfants		
Crèche collective	O	Projet de création d'un espace
Crèche familiale	O	multi-accueil (2005)
Halte garderie	O	-
Centre aérée	O	-
Restaurant scolaire	O	-
Action sociale pour les adultes		
Dispensaire	-	Vannes
Aide ménagère à domicile	O	-
Soins à domicile	O	-
Aide à la recherche d'emploi	O	-
Institut de formation continue	-	Vannes
(Equipements sanitaires)		
Réseau collectif d'adduction d'eau	O	-
Réseau d'assainissement des eaux usées	O	-
Station d'épuration	O	-

A ce tableau se rajoute l'offre en kinésithérapeutes et en médecins qui est satisfaisante sur le territoire communal.

4.5. Le tissu associatif

Le tissu associatif sur la commune de Theix est relativement important. Il rassemble aussi bien des associations sportives, culturelles, écologiques, religieuses et des associations d'aides à la population, leur apportant ainsi des services. On compte ainsi 60 associations sur la commune dont 12 sont des associations en relation directe avec l'association « Avenir de Theix » réunissant des activités sportives diverses.

4.6. Les besoins en équipements à l'horizon 2020

Les besoins induits en équipements à l'horizon 2020 en fonction de l'hypothèse de développement

	HYPOTHESE 1 **UN DEVELOPPEMENT AU FIL DE L'EAU**
POPULATION 2020	**9310 à 9467HABITANTS** (2560 à 2717 personnes en plus)
LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES EN 2020	entre 968 et 1118 logements
BESOIN EN EQUIPEMENT SCOLAIRE 0,25 élève en maternelle par logement nouveau	entre 242 et 280 élèves supplémentaires
0,35 élève élémentaire par logement nouveau	entre 339 et 391 élèves supplémentaires
0,11 collégien par logement nouveau	entre 106 et 123 élèves supplémentaires
BESOIN EN EQUIPEMENTS SOCIAUX *(1 place de crèche pour 100 logts et 1 place en halte-garderie pour 200 logts)*	entre 9 et 11 places supplémentaires en crèche entre 4 et 6 places supplémentaires en halte garderie.
BESOIN EN EQUIPEMENT DE LOISIRS *(1 place en centre de loisirs pour 40 logts)* *1 aire de loisirs pour 300 logements*	entre 24 et 28 places supplémentaires entre 3 et 4 aires de loisirs
BESOIN EN PLACES DE CIMETIÈRES NÉCESSAIRES *(base : 1 place / 4 habitants)*	entre 242 et 280 places en plus
BESOINS EN EAU **(BASE : 150L/HAB/J)**	384 000 l/j à 407 550 l/j /jour pour la population communale supplémentaire en 2020
NOMBRE DE VÉHICULES SUPPLÉMENTAIRES (BASE DE 1.36 VOITURES / MÉNAGE)	de 1316 à 1320 véhicules supplémentaires

Le développement démographique de la commune, au regard de l'hypothèse de développement proposée, va induire des besoins en équipements. En effet, l'arrivée de population va entraîner des besoins en effectifs scolaires qui devront être pris en compte pour évaluer la capacité des établissements scolaires actuels de la commune, mais aussi une augmentation des besoins en eau et des flux de circulation qui sont à anticiper de manière à proposer des mesures de développement adaptées. Des besoins pour l'accueil de la petite-enfance ont également été estimés et devront être intégrés dans la réflexion du PLU et à l'échelle intercommunale. L'arrivée d'enfants sur le territoire nécessitera de répondre aux besoins d'équipements de loisirs (centre de loisirs, aire de loisirs).

5. LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT

5.1. Le réseau routier

✓ **Le fonctionnement viaire de la commune de Theix**

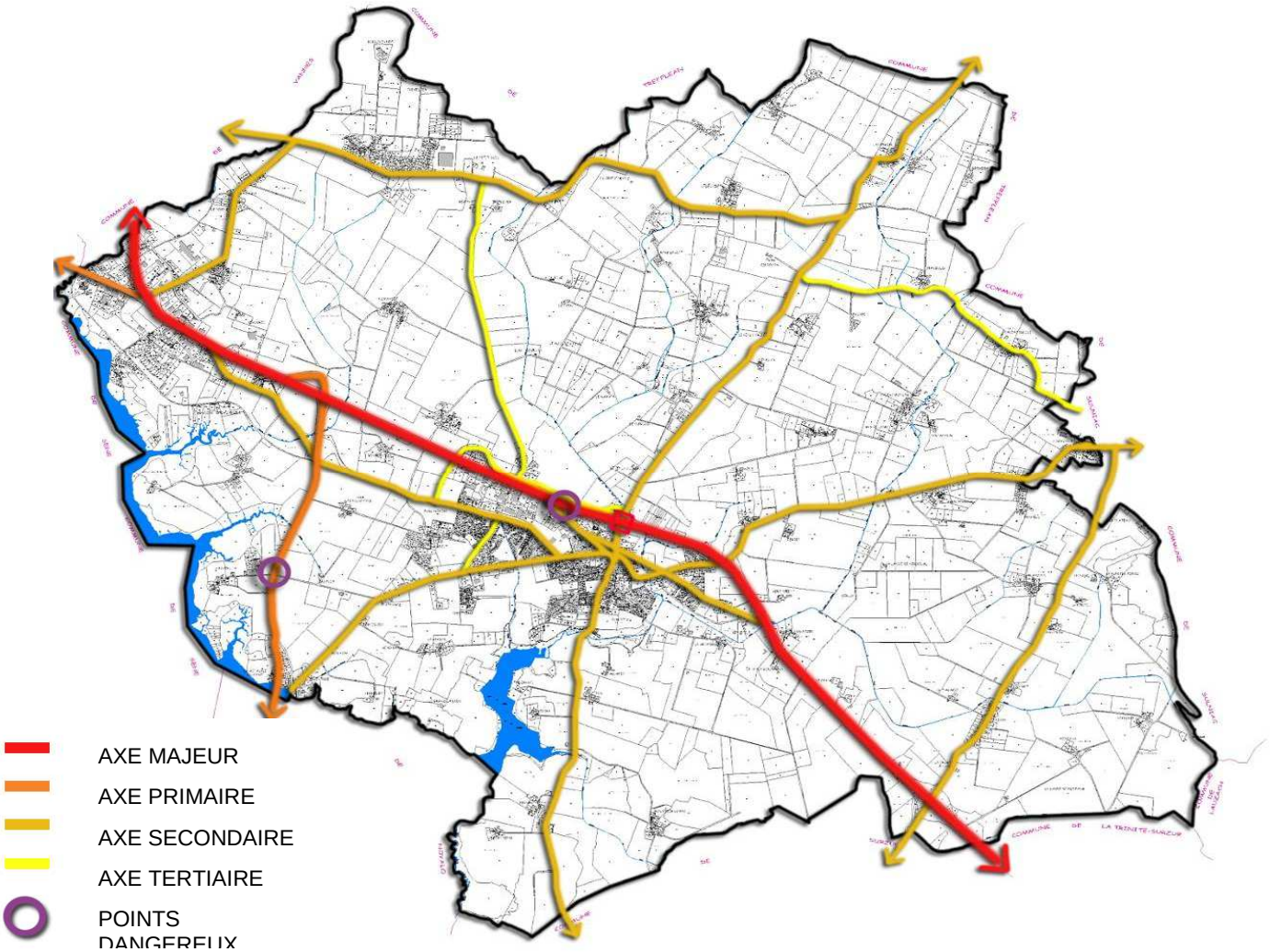
Comme nous l'avons constaté précédemment, la commune de Theix est sujette à une migration journalière importante : 75,24 % de la population active de Theix travaille en dehors de sa commune de résidence.

De plus, la présence de zones d'influence telles que Vannes et Lorient ainsi que la proximité immédiate de l'A82 entraînent des flux routiers importants. Une déviation de cet axe est par ailleurs à l'étude et inscrite au SCOT.

Les déplacements se font principalement par la route : 83,5 % des actifs utilisent en effet leur voiture particulière pour se rendre sur leur lieu de travail comme moyen de transport unique. Les transports en commun sont utilisés pour seulement 0,8 % des actifs ayant un emploi.

Il est évident que la commune bénéficie d'une desserte routière de tout premier ordre par la proximité de l'A82 et de l'échangeur situé à proximité immédiate du bourg mais aussi par le maillage formé par les routes départementales RD 104, RD 116, RD 183, RD 7 et RD 780.

- Les axes majeurs constituent les infrastructures de déplacement dites "lourdes", d'envergure régionale et nationale.
- Les axes primaires forment un réseau de voies structurantes pour le fonctionnement urbain de la commune, elles concentrent les flux depuis Theix vers les communes avoisinantes.
- Le réseau secondaire regroupe les voies de desserte inter quartiers.
- Les axes tertiaires assurent la desserte interne des différents quartiers et des hameaux de la commune.



✓ Etat du maillage viaire de Theix



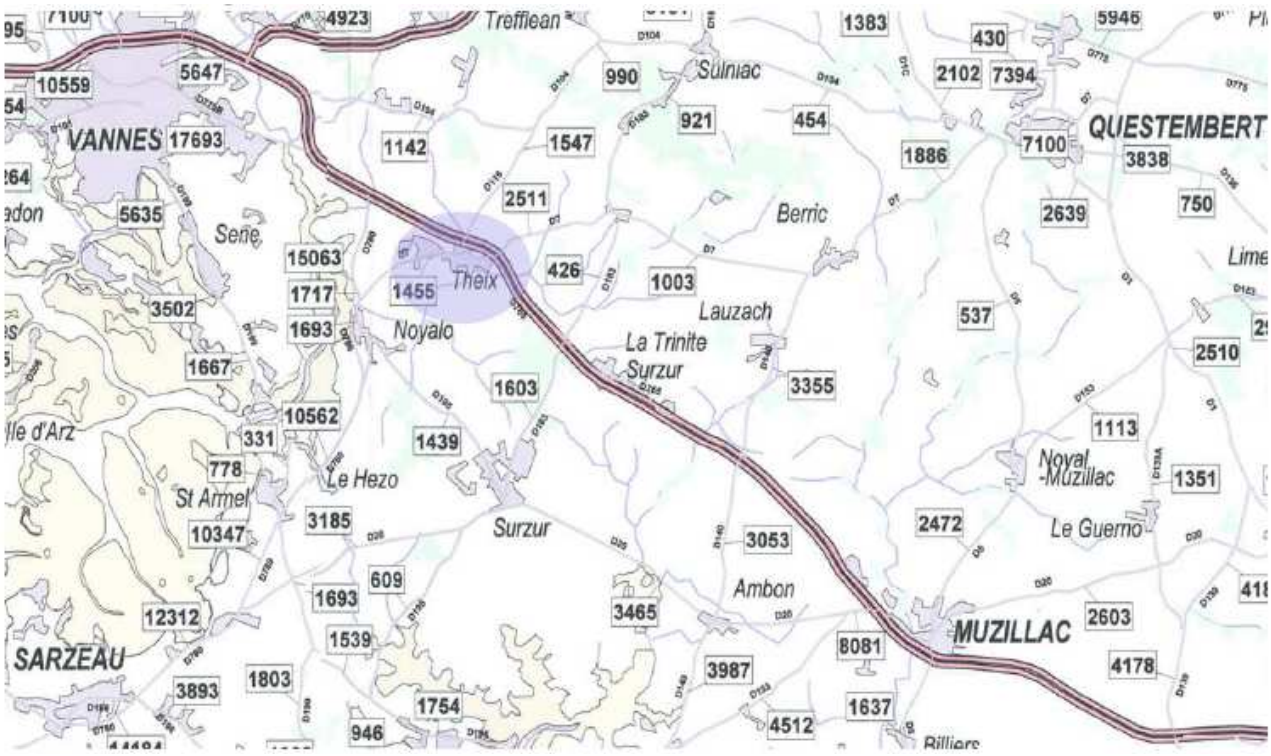
En ce qui concerne les relations et déplacements à l'intérieur du territoire de Theix vers son centre-ville, on peut considérer que le maillage des voies est suffisant et complet pour les relations routières.

La hiérarchisation des voies primaires, secondaires et tertiaires permet des usages adaptés et notamment la mixité entre véhicules, 2 roues et piétons.

Dans ce cadre, l'aménagement foncier intègre cette dimension et le plan local d'urbanisme retient les principes de renforcement d'axes de déplacement doux (vélo, piéton) par deux axes majeurs vers les unités urbaines de Saint Léonard et le village du Gorvello.

✓ Comptage routiers sur le réseau départemental

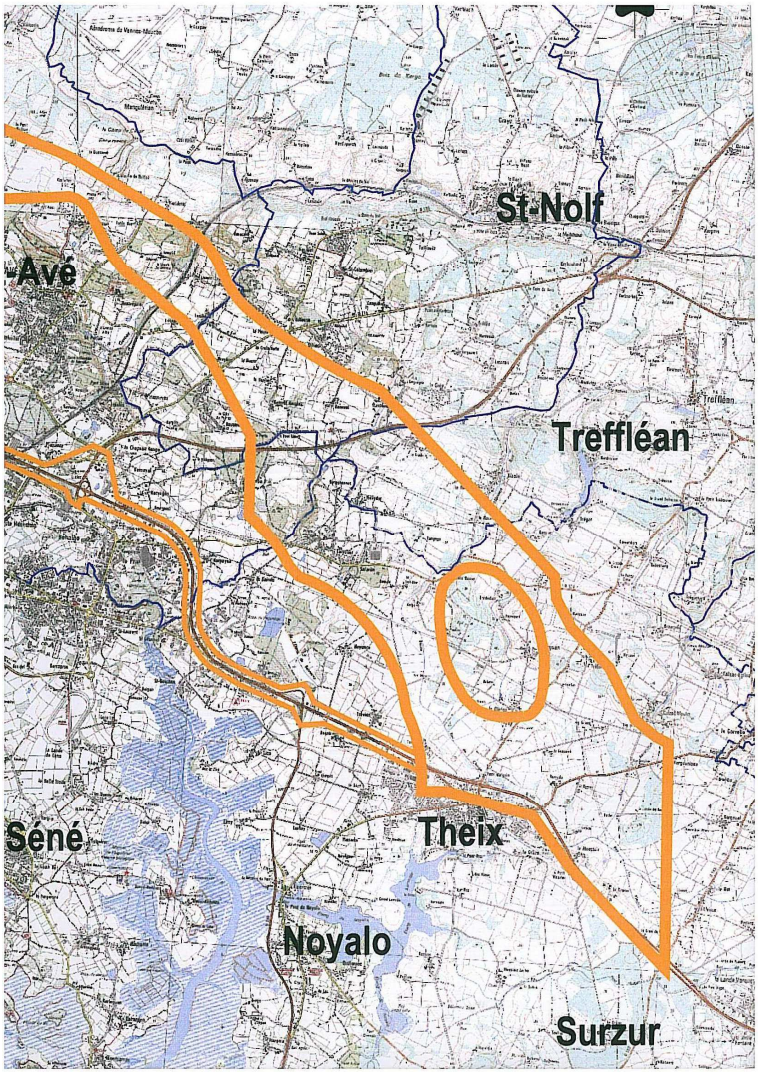
Le département du Morbihan dispose d'un réseau de routes départementales (RD) complet. La commune de Theix est située à proximité de la RD 765. La proximité du pôle urbain de Vannes induit des flux de circulation importants sur cet axe.



Aux abords de Theix, la fréquentation de la RD 7 en arrivant sur Noyalo a été estimée à 1 455 véhicules/jour selon les comptages routiers de 2003 réalisés par la DDE du Morbihan. Cette même voie à l'Est du bourg de Theix est fréquentée en moyenne par 2 511 véhicules/jour. La RD 116 reliant Theix à Treffléan et Sulniac est utilisée en moyenne par 1 547 véhicules/jour pour l'année 2003.

✓ **Périmètre d'étude contournement de Vannes- Autoroute RN 165- arrêté préfectoral du 23 juin 2008**

Le préfet du Morbihan a pris un arrêté de mise à l'étude du devenir de l'A82 couvrant une partie du territoire communal de Theix, défini sur le plan ci-après :



Les transports en commun

La proximité de Vannes favorise l'accessibilité des Theixois aux réseaux de transports collectifs et aux infrastructures de déplacements de type gare SNCF ou l'aéroport.

Theix est desservie par les transports urbains du Pays de Vannes, qui sont de la compétence de la communauté d'agglomération du pays de Vannes.

Le réseau urbain s'étend actuellement sur 24 communes : Arradon, Baden, Elven, Larmor-Baden, Le Bono, Le Hézo, l'Ille d'Arz, L'Ille aux Moines, Meucon, Monterblanc, Noyalo, Plescop, Ploëren, Plougoumelen, Saint-Avé, Saint-Nolff, Séné, Sulniac, Surzur, Theix, Trédion, Tréffléan, la Trinité-Surzur et Vannes. Des liaisons à partir de Vannes via les transports urbains sont possibles notamment vers Pontivy, Ploërmel, Bieuzy et Lorient (via Pontivy). La gare SNCF et l'aéroport de Meucon permettent des liaisons de plus grande distance.

Le bus est un moyen collectif de déplacement qu'il paraît important de favoriser. Ainsi, les arrêts dans le bourg et hors bourg doivent être intégrés au plan local d'urbanisme avec une nécessité d'intégrer les liaisons piétonnes vers ces arrêts et les espaces urbains.

La fréquence des passages des bus sur la commune est relativement importante : un bus toutes les heures environ de 7h à 19h30. Ils permettent la liaison notamment avec Vannes, il est possible de se rendre sur Ploërmel et Pontivy.

De même, des transports scolaires sont également organisés. Outre la présence de la ligne Theix / La Trinité-Surzur desservant notamment les écoles Marie Curie, Sainte-Cécile et Saint Jean-Baptiste sur la commune, la ligne de transport urbain (n°8) dispose d'arrêts aux collèges Cousteau Séné, Jules Simon, le collège et lycée Saint F-Xavier, les sept autres collèges de Vannes étant accessibles en prenant une autre ligne de bus tout comme les lycées Lesage, Charles de Gaulle et Saint-Paul.

La faculté de droit et l'IUP sont également desservis par la ligne reliant Theix à Vannes.

Néanmoins, à travers l'utilisation de lignes supplémentaires, il est possible de se rendre également à l'Institut Supérieur de Technologie de Bretagne, l'IUT, l'IUFM, l'université catholique de l'Ouest – Le Vincin et le centre de formation pédagogique Saint-Yves.

Il est à noter, que le parc de stationnements du cimetière, en proximité immédiate de l'échangeur au Nord de l'agglomération, est investi en semaine dans le cadre du co-voiturage. L'amplitude de ce parc de stationnements, permet une évolution de cette pratique qui va dans le sens de la diminution de l'impact de la voiture individuelle. Le covoiturage est un mode de déplacement alternatif valorisé par la commune qui souhaite favoriser cette pratique au travers de différentes mesures, notamment par la création de parkings-relais et de parkings de co-voiturage.

5.2. Les liaisons douces

Un réseau de cheminements doux existe sur la commune. Il correspond à des chemins de promenade et de randonnée.
Des cheminements de randonnées traversent la commune et fonctionnent en 3 réseaux distincts. Ces itinéraires sont reliés par des cheminements de moindre importance qui parcourent la commune.
Dans l'ensemble, le réseau communal présente quelques dysfonctionnements au regard des pratiques de déplacement et des besoins en termes de liaisons piétonnes vers et depuis l'agglomération. Quelques zones d'habitations bénéficient de circulations bien aménagées, mais le réseau demeure dans l'ensemble décousu.
La plupart des opérations de lotissements ont intégré de manière qualitative les circulations piétonnes, que ce soit sous la forme de trottoirs ou de chemins de traverse. Quant au centre ancien, les modes doux partagent en partie la voie avec les véhicules motorisés et demeurent prioritaires.
De manière à gérer au mieux les modes de déplacements et favoriser les mobilités douces, l'agglomération et la commune mettent en œuvre un plan de déplacement urbain (PDU), qui permet de cibler les sites problématiques en terme de circulation et mener un projet global de gestion des circulations sur le territoire.








Dans le cadre de l'aménagement foncier, clôturé fin mars 2009, un certain nombre de cheminements mixtes ont été créés et seront intégrés au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

6. EAU, ENERGIE, DECHETS, RISQUES ET NUISANCES

6.1. L'eau potable

La commune de THEIX adhère au syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) de la Presqu'île de Rhuys. Le SIAEP de la Presqu'île de Rhuys regroupe les 14 communes. L'eau nécessaire à la couverture des besoins du syndicat est fournie par deux points de prélèvement situés sur le territoire syndical. Le SIAEP de la presqu'île de Rhuys dispose donc de 2 points de production, le captage de Cran (nappe souterraine - Treffléan) et l'usine de production de Trégat (eaux superficielles -Theix).

La commune de Theix est alimentée par l'eau provenant du SIAEP de la presqu'île de Rhuys mais aussi à partir d'eaux importées provenant de l'institut d'aménagement de la vilaine (IAV) et de la ville de Vannes :

- Pour l'eau en provenance du SIAEP de la Presqu'île de Rhuys, la commune de Theix est alimentée soit directement à partir des stations de Trégat et de Cran soit à partir de réservoirs tels que les réservoirs semi-enterrés de Cran (2 x 2000 m3) ou le réservoir du bourg de Surzur (300 m3).
- Pour l'eau provenant de l'IAV, c'est le feeder Ø 500 en provenance du barrage d'Arzal qui permet l'alimentation de Theix,
- Pour l'eau provenant de la ville de Vannes, c'est une des 2 conduites Ø 500 située au sud-ouest du territoire qui permet l'alimentation de Theix.

Par ailleurs, selon la liste des hydrants fourni par le SDIS (service départemental d'incendie et de secours), le service incendie est assuré par 90 appareils sur l'ensemble de la commune. Une convention avec la SAUR permet d'en assurer la maintenance (contrôle entretien, réparation et mesure de débits, pression des bouches et des 90 poteaux incendie).

L'alimentation primaire qui se fait par l'eau provenant du SIAEP de la Presqu'île de Rhuys (stations de Trégat et de Cran) mais aussi à partir d'eaux importées provenant de l'institut d'aménagement de la vilaine (IAV) et de la ville de Vannes devrait être suffisante pour assurer les besoins de pointe de THEIX au moins à moyen terme.

Il est actuellement envisagé un projet de modernisation de la station de production d'eau potable de Trégat qui s'accompagne de son déplacement à l'est du village de Turluman en bordure de la RD 104. Un emplacement réservé pour ce faire a été inscrit au présent PLU. Cette extension ne peut suffire pour subvenir au besoin du SIAEP de la Presqu'île de Rhuys, les importations d'eau en provenance de l'IAV et de la ville de Vannes devront être maintenues.

Enfin, le réseau secondaire sera renforcé et étendu. Le réseau est déterminé avec le souci d'utiliser aux mieux les canalisations existantes et de permettre la réalisation rationnelle d'extensions nouvelles vers les zones vouées à l'urbanisation.

6.2. L'assainissement

6.2.1. Assainissement

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement depuis mars 2008 qui a permis de délimiter les zones d'assainissement collectifs et les zones d'assainissement non collectifs sur le territoire communal.

6.2.1.1. L'assainissement collectif

PRESENTATION DE L'INFRASTRUCTURE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La commune de Theix dispose de trois systèmes d'assainissement distincts :

- Grazo
- Saindo
- Lanfloy

Ces trois systèmes se composent chacun d'un réseau de collecte associé à un système de traitement. Le réseau de collecte est de type séparatif et comprend environ 40 km de réseaux gravitaire et 13 km de réseau de refoulement.

Le nombre de branchements assainissement est de 1947 en 2004. Les structures d'assainissement sont exploitées par la SAUR.

LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT

Un certain nombre d'objectifs ont été définis afin de préciser les aménagements à envisager sur les réseaux d'eaux usées.

Sur les réseaux d'eaux usées

Il s'agit :

- de supprimer les rejets directs d'eaux usées au milieu récepteur

Un recensement des exutoires d'eaux pluviales a été effectué par temps sec. Il s'agissait d'identifier les éventuels rejets directs d'eaux usées via le réseau d'eaux pluviales. Aucun exutoire d'eaux pluviales n'a présenté de traces d'eaux usées. Ce recensement n'a donc pas mis en évidence l'existence de mauvais branchements eaux usées sur les réseaux eaux pluviales.

- de réduire les introductions d'eaux parasites d'infiltration

Le diagnostic, par le biais des mesures de débit en continu et par la réalisation de deux visites nocturnes a permis de mettre en évidence des problèmes importants d'eaux parasites d'infiltration. Cette problématique devra être traitée par la réalisation de travaux de réhabilitation des réseaux.

- de réduire les eaux parasites pluviales sur les secteurs en séparatif. Les mesures réalisées dans le cadre de l'étude diagnostic ont permis de mettre en évidence une surface active de l'ordre de ***:***

- 4,1 m3/mm en entrée de station de la station d'épuration de Grazo,
- 6,9 m3/mm en entrée de station de la station d'épuration de Saindo,
- Et 8,4 m3/mm en entrée de station de la station d'épuration de Lanfloy,

De toute évidence, il y a des problèmes de mauvais branchements EP vers EU. Cependant ces eaux parasites pluviales peuvent être liées également à la problématique d'eaux parasites d'infiltration et notamment à la dégradation des collecteurs. En effet des travaux sur les réseaux eaux usées à proximité du PR La Lande ont mis en évidence des problèmes importants de cassure en voûte des collecteurs qui participent à l'introduction des eaux parasites de pluie dans le réseau EU. Des tests à la fumée pourront être effectués sur ces secteurs afin d'identifier les mauvais branchements (grilles avaloirs, gouttières…).

- de fiabiliser le fonctionnement des postes de refoulement

Afin d'éviter tout déversement vers le milieu naturel, chaque PR présent dans le bassin versant immédiat de l'étang de Kernicole devra disposer d'un volume de sécurité permettant de stocker les effluents en cas d'avarie de fonctionnement.

- de restructurer le réseau de collecte et de transfert au vu des orientations sur les unités de traitement

Rappelons que la structure de collecte et de traitement comporte 3 stations d'épuration qui compte tenu des résultats des mesures et du diagnostic réalisés va demander une restructuration globale. Cette restructuration au niveau des unités de traitement va engendrer des travaux sur les réseaux de transfert.

.

Sur les stations d'épuration

En ce qui concerne les stations d'épuration, il s'agira de vérifier si l'augmentation des raccordements envisagée en situation future sur les stations ne va pas entraîner des dépassements de capacité. Des aménagements pourront alors être envisagés sur les stations d'épuration.

En fonction des objectifs de population envisagés par la commune, le schéma directeur d'assainissement sera revu dans sa partie prospective.

6.2.1.2. L'assainissement non-collectif

L'étude d'état des lieux de l'assainissement non-collectif a permis de diagnostiquer 521 systèmes individuels d'assainissement.

Les conclusions de l'état des lieux sont les suivantes :

- 37% d'installations satisfaisantes,
- 18% d'installations acceptables à faible risque,

- 21% d'installations acceptables à risque fort,
- 15% d'installations inacceptables avérées,
- 9% d'installations inacceptables (bâtiments non-équipés).

Plus de 75% des installations sont considérées comme satisfaisantes ou acceptables.

Dans tout nouveau secteur proposé à l'urbanisation en zone d'assainissement non collectif, seuls les secteurs où une demande d'autorisation du droit des sols nécessite la mise en place d'un assainissement autonome fera l'objet d'une vérification d'aptitude des sols à recevoir des dispositifs d'assainissement autonome. Les dispositifs pourront être soit par épandage souterrain ou par dispersion efficace des effluents. En l'absence de ces possibilités de traitement, le rejet aux fossés est interdit pour toute construction neuve et peut être autorisé pour les réhabilitations de bâti existant.

6.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales du bourg se jettent principalement dans le ruisseau de la Madeleine, du Clérigo et le ruisseau du Plessis. Tous ces cours d'eau alimentent ensuite l'Etang de Noyalo. La plupart des cours d'eau se trouvant sur le territoire de Theix n'ont pas d'objectif de qualité.

Dans la majeure partie du territoire de Theix, les effluents s'évacuent par les fossés et les ruisseaux. L'agglomération est desservie par un réseau constitué principalement de canalisations de diamètres 300 à 500. La majorité des eaux pluviales du centre bourg sont évacuées dans de bonnes conditions vers les ruisseaux de la Madeleine, du Clérigo et du Plessis.

De nombreux ouvrages de régulation des débits sont déjà existants sur le territoire de la commune :

- 2 bassins tampons recueillent essentiellement les eaux de voiries, le premier est au niveau de l'A82, le second est situé le long de la D780.
- 2 bassins tampon et 1 bassin de décantation pour la zone de loisir de Brestivan.
- 1 bassin tampon en eau pour la ZA du Landy.
- 1 bassin tampon pour le lotissement du Prat Braz.
- 1 bassin tampon pour le lotissement du Clos Miran.
- 1 bassin tampon pour le lotissement « résidence du Haut Talhouët ».
- 3 bassins tampon, 5 noues et 1 autre ouvrage pour le secteur du Brural.
- 1 bassin tampon et 1 noue pour le lotissement « Grahouel ».
- 2 bassins tampon situés au Sud du Bézit.
- 1 bassin tampon à proximité du terrain de football au nord du bourg.
- 1 bassin tampon situé au Sud-Est de Kercroix.
- 1 bassin tampon sur le secteur de la Madeleine.

Au total, 29 ouvrages de rétention ont été recensés sur 13 sites répartis sur le territoire communal.

La commune de Theix qui recense sur son territoire un certain nombre d'enjeux identifiés autour du périmètre de captage de l'étang de Noyalo et de la prise d'eau potable de la ville de Vannes a intégré le fait que le code général des collectivités territoriales (article 2224-10) rend obligatoire l'étude d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales. Cette étude est actuellement en cours conformément à la délibération du conseil municipal du 30 mars 2010.

Par ailleurs la commune fait partie intégrante du périmètre du schéma de mise en valeur de la mer du golfe du Morbihan, lequel comporte des prescriptions à cet égard.

6.3. Les déchets

6.3.1. La collecte et le traitement des déchets

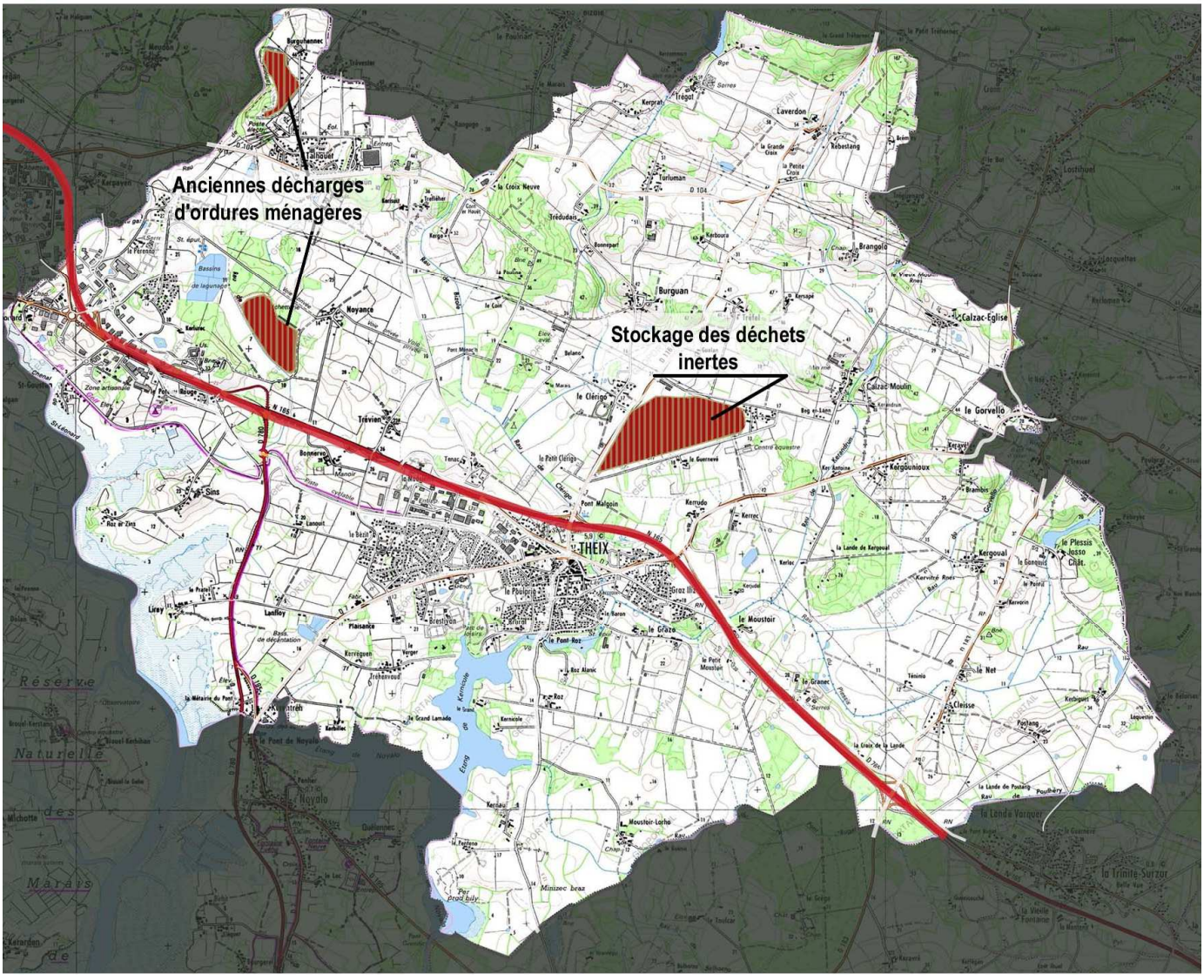
La gestion des déchets ménagers et assimilés dans le Morbihan, repose sur le plan départemental approuvé par arrêté préfectoral en octobre 1997. La compétence "collecte des ordures ménagères" sur la commune de Theix a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes le 1er janvier 2003. Auparavant le SIVOM Vannes/Est/Elven en était chargé. La CAPV a transféré sa compétence en matière de traitement des déchets ménagers, de gestion du tri et de recyclage des déchets collectés sélectivement au SYSEM (Syndicat du Sud-Est du Morbihan). En 2004, le syndicat s'est vu attribuer le traitement des déchets verts collectés en déchetterie.

La collecte des ordures ménagères est réalisée par l'intermédiaire de conteneurs semi enterrés dans le centre ville de Theix et le tri sélectif s'effectue par sacs. Une évolution du mode de collecte est envisagée pour répondre aux préconisations du « Grenelle de l'environnement » et limiter la quantité de déchets à traiter en responsabilisant individuellement chaque habitant. Cette évolution conduira à revoir le système de conteneurs collectifs sur la commune.

Dans les hameaux, le ramassage s'organise par l'intermédiaire de conteneurs collectifs.

6.3.2. La collecte et le traitement des déchets

LOCALISATION DES SITES D'ENFOUISSEMENTS DES DÉCHETS À THEIX



Il existe à Theix trois sites d'enfouissements des déchets :

- une installation de stockage des déchets inertes (ISDI) d'une capacité de 346 000 m3 autorisée par arrêté préfectoral du 23 octobre 2007 (entreprise Charrier – route de Tréfléan)
- deux anciennes décharges d'ordures ménagères de Bonnervo et de Burghennec

Le PLU devra mettre en place des mesures permettant d'éviter que ne soient mis en place des aménagements incompatibles avec la présence des déchets.

6.4. Les risques et nuisances

6.4.1. Les nuisances

Le bruit

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 prévoit, dans son article 13 : « dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic ».

L'arrêté préfectoral en date du 01 décembre 2003 classe les routes suivantes :

- L'A 82 classée voie bruyante de catégorie 1 et 2 (la largeur des secteurs affectés par le bruit comptée de part et d'autre de l'infrastructure varie entre 300m et 250m)
- La RD 779Bis (ex RD765) classée voie bruyante de catégorie 3 (la largeur des secteurs affectés par le bruit comptée de part et d'autre de l'infrastructure est de 100m)
- La RD 780, classée voie bruyante de catégorie 3 (la largeur des secteurs affectés par le bruit comptée de part et d'autre de l'infrastructure est de 100m).

Les installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, le code de l'environnement définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

La gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation va dépendre du volume et du type d'activités pratiquées par ces installations

Liste des ICPE d' élévage sur la commune de Theix

Nom	Prénom	Adresse	Commune	régime	Type effectifs
CARIO	PATRICK	TY ER LANN KER ANNA	THEIX	Déclaration	bovins à l'engrais
CO EXPLOITATION GUEHO		LE CLERIGO	THEIX	Déclaration	volailles
GAEC DU GRAZO		LE GRAZO	THEIX	Déclaration	vaches laitières
EARL ANDRIEUX		BURGUHENNEC	THEIX	Déclaration	vaches laitières
EARL DE TY NEHUE		TY NEHUE	THEIX	Déclaration	vaches laitières
EARL DES TOURTERELLES		LE GORVELLO	THEIX	Déclaration	vaches laitières
GAEC DE BRURAL		KERREC	THEIX	Déclaration	vaches laitières
GAEC DE LIREY		LANFLOY	THEIX	Déclaration	vaches laitières
GAEC DE PONTHOMAS		LAVERDON	THEIX	Déclaration	vaches laitières
GAEC DU MOULIN		CALZAC MOULIN	THEIX	Déclaration	vaches laitières
GICQUEL	LAURENT	TENAC	THEIX	Déclaration	vaches laitières
GUYOT	ROBERT ET ANNE MARIE	BELANO	THEIX	Déclaration	volailles
SCEA DE L'AVENIR		KERSAPE	THEIX	Déclaration	vaches laitières
TRIBALLIER	MAURICE	KERBOURA	THEIX	Déclaration	porcs

Liste des ICPE industrie sur la commune de Theix

NOMS	ADRESSES
BETON DE FRANCE CENTRE ET BRETAGNE	Le Petit Plaisance
CECAB	Z.I. du Landy
CECAB	Route de La Madeleine
CHASSAGNE MORBIHANNAISE SARL SOFIREC	Saint-Léonard
COBRAL	Zone Artisanale du Landy
COVED	Rue Louis Braille
CHAMPION SUPERMARCHE FRANCE	Rue Rosmadec
SIAEP DE LA PRESQU'ILE DE RHUYS	Station d'épuration du Saindo
DELIFRANCE	ZA du Landy
DMO POINT P BRETAGNE	Z.I. Saint-Léonard
DROUIN EUROPE	Salarün
DUCLOS MICHEL	ZA Saint Léonard Nord
EDF	Pont de talhouët
ELF ANTAR FRANCE	RN 165
GAZECHIM-COMPOSITES	Zone Artisanale de Saint-Léonard Sud
GEFCO	ZA du Landy
Laboratoire DDE	Saint Léonard
LE SELLEC HONORE	Cleisse
LES DELICES DE SAINT LEONARD	Z.A. Saint Léonard Nord
Mairie de Theix	Usine de Saint Léonard
OCEANE DES PLASTIQUES	Z.I. de Saint-Léonard
POINT P D.M.O.	Z.I. de Saint-Léonard
SOCIÉTÉ DE MENUISERIE TRADITIONNELLE (SMT)	Zone d'Activités du Landy
STATION D'EPURATION DE THEIX	LE GRAZO ET LE SAINDO
STATION SERVICE SHELL	RN 165 - La Croix de Bonnervo
SYSEM (SYNDICAT MIXTE DU SUD EST DU MORBIHAN)	Bonnervo

6.4.2. Les risques

La commune de Theix est répertoriée dans le dossier départemental des risques majeurs (édition juin 2009) comme commune à risque présumé en ce qui concerne le risque « inondation », le « risque industriel» et « le risque transport de matières dangereuses »

Nature du risque	Source du risque	Cartographie disponible	prescriptions ou préconisations en termes d'urbanisation
naturel	tempête	non	non
naturel	inondation	Carte en projet de l'aléa inondation sur le bassin versant du cours d'eau Talhouet, - Carte conseil général enjeux vulnérables - Carte territoire CAPV recensement des zones sensibles au risque inondation	Etude préalable au PPRI des bassins versants vannetais
technologique	Industriel : Entreprise DELIFRANCE et Entreprise les Délices de Saint Léonard, réfrigération à l'ammoniac, nuage toxique si perte de confinement.	non	Non, le risque étant confiné aux limites de la propriété industrielle. L'information est toutefois nécessaire en cas de conditions défavorables (vent) entraînant la dispersion du nuage toxique à l'extérieur du périmètre de l'exploitant.
technologique	Transport des matières dangereuses	oui	

Risque TMD (transports de matières dangereuses) lié à la présence de gazoduc : l'étude de danger par GRT gaz, en cours, concernant l'exploitation des canalisations enterrées a permis de caractériser les zones correspondants aux effets irréversibles (IRE), aux premiers effets létaux (PEL) et aux effets létaux significatifs (ELS), en se rapprochant se la source du danger.

Le tableau suivant précise les distances génériques à prendre en compte de part et d'autre des canalisations existantes. Ces distances sont la conséquence du scénario de rupture complète de la canalisation, suivie de l'inflammation du rejet.

Identification de la canalisation	Scénario de rupture totale		
	ELS (m)	PEL (m)	IRE (m)
Branchement Vannes usine	20	30	45
Doublement Missillac- Saint- Avé	140	195	245
Sainte Reine de Bretagne- Thiex	65	95	125
Theix- Elliant	65	95	125
Theix- Plouharnel	20	30	45

La commune de Theix fait partie du périmètre d'étude des bassins versants vannetais, étude préalable au plan de prévention du risque inondation des bassins versants vannetais.

La commune de Theix est également classée en zone à risque d'exposition au plomb comme l'ensemble des communes du Morbihan, selon les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 juillet 2004.

Synthèse
partie socio-économique

UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA DYNAMIQUE DE L'AGGLOMERATION DE VANNES
ENTRE DYNAMISME ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE - UN CADRE DE VIE A PRESERVER

- La population de Theix est en constante évolution depuis 1962, avec une forte croissance annuelle dans les années 1970 et depuis 2005. La population Theixoise est dans l'ensemble jeune.
- La croissance démographique est principalement alimentée par un solde migratoire important qui témoigne de l'attractivité de la commune.
- L'activité économique est dynamique à Theix : l'activité agricole maintient sa présence sur l'ensemble du territoire communal, des espaces destinés aux activités sont nombreux et importants pour une commune de cette taille. Theix bénéficie d'une bonne trame commerciale dans le centre et sur l'espace d'activité de Saint Léonard et d'Atlantheix.
- Les flux de déplacements motorisés sont très importants sur la commune, la migration journalière est très prononcée sur la commune malgré un bon niveau d'activité. La dépendance vis-à-vis du pôle urbain voisin de Vannes a un impact fort sur le développement et la mobilité urbaine.
- Le territoire communal est desservi par un réseau routier départemental satisfaisant qui lui permet d'être relié aux pôles voisins. De ce fait, des reculs par rapport aux axes des départementales sont à prendre en compte dans le développement de la commune.
- Le territoire est maillé par un réseau de voies communales qui viennent desservir les hameaux, habitats isolés et exploitations agricoles.
- L'A82 agit comme une limite urbaine forte qui a influencé le développement urbain de la commune.
- De nombreux sentiers de randonnée sillonnent le territoire.
- Les déplacements doux sont plus difficiles et peu valorisés au sein et entre les zones urbaines ; la place du piéton est à valoriser au centre-ville de Theix.
- L'offre d'équipements publics est satisfaisante sur la commune au regard de la population actuelle ; cependant des dysfonctionnements persistent au niveau des stations d'épuration et le niveau en équipement culturel mériterait d'être conforté.
- La commune bénéficie d'une vie associative dynamique, facteur de cohésion sociale.

PARTIE III : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1. Les enjeux et objectifs communaux

1.1 Les objectifs du PLU

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

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

Par la délibération en date du 7 juillet 2008, la commune de THEIX a prescrit l'élaboration de son nouveau plan local d'urbanisme.

Les justifications retenues sont les suivantes :

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

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

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

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

La commune souhaite ainsi définir les conditions d'un véritable projet d'aménagement urbain favorisant le développement durable du territoire de THEIX.

Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent de la commune.

1.2 Du diagnostic au projet

Les axes de réflexion et les objectifs communaux ont été définis à partir de constats et de tendances observées devant conduire à un projet équilibré afin de préserver le cadre de vie de THEIX.

UNE DYNAMIQUE DE PROJET SUPRA-COMMUNALE

THEIX fait partie de la communauté d'agglomération du pays de Vannes qui a approuvé le schéma de cohérence territoriale le 21 décembre 2006. De même, le plan local de l'habitat a été approuvé le 19 décembre 2003 et est en cours de révision. Ces deux documents de planification à l'échelle supra-communale dessinent des orientations d'aménagement avec lesquelles le PLU devra être compatible.

SITE ET SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de THEIX occupe une position stratégique à l'échelle du Pays de Vannes du fait de sa situation géographique en contiguïté avec les villes de Vannes et de Séné.

Le territoire de la commune de THEIX présente les particularités suivantes :

- *une bande littorale au Sud / Ouest qui implique l'application de la loi littoral*
- *un territoire divisé par l'RN 165*
- *quatre pôles urbains distincts sur son territoire :*

- la zone agglomérée du centre ville
- l'entité urbaine de Saint Léonard, Atlantheix, Poteau rouge, en continuité de Vannes
- le Gorvello partagé avec la commune de Sulniac ;
- Kérentré en continuité d'urbanisation du bourg de Noyalo

- *la zone agglomérée de Talhouet*
- *de nombreux hameaux sur l'ensemble du territoire*
- *de larges espaces naturels et agricoles*
- *des espaces naturels sensibles et protégés répartis sur l'ensemble de son territoire*

Le développement envisagé par la commune devra s'opérer en parfait équilibre avec la préservation de son cadre de vie, c'est pourquoi la commune a opté pour un **développement urbain maîtrisé**.

UNE FAIBLE DIVERSITE DES LOGEMENTS

Malgré une bonne représentation du logement locatif (26 %) on note une faible représentation du locatif social (environ10%), par rapport notamment aux orientations du SCOT (schéma de cohérence territoriale). On observe toutefois une évolution récente qui va dans le sens d'un rééquilibrage.

Une réflexion s'impose pour permettre l'accueil d'une nouvelle population. En effet, une typologie des logements doit permettre d'accueillir des familles pouvant contribuer au renouvellement des effectifs scolaires et au maintien des équipements communaux de manière générale. Un constat s'impose toutefois : la construction de **logements de qualité pour tous est nécessaire**.



UN ESPACE NATUREL DE QUALITE

THEIX fait partie des communes du Golfe du Morbihan, et sa position lui offre une riche diversité de milieux : bocage, zones humides, marais et vasières littorales.

De plus, des protections particulières s'appliquent sur certaines parties du territoire, garantissant la préservation des espèces faunistiques et floristiques spécifiques de ces milieux.

Le Golfe du Morbihan est classé site inscrit, au titre de site pittoresque, zone de protection spéciale (ZPS), zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) et la totalité de son littoral bénéficie des protections induites.

THEIX est concernée par cette protection sur toute sa frange littorale ainsi que sur l'étang de Kernicole (autrement appelé étang de Noyalo ou du Granil).

Le Golfe du Morbihan et l'étang de Kernicole est inscrit en sites RAMSAR, ainsi qu'au pré-inventaire NATURA 2000.

Des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) sont également répertoriées sur le territoire de THEIX : l'étang de Kernicole, l'anse de Lirey et l'étang du Plessis.

Par ailleurs, les prescriptions du schéma de mise en valeur de la mer, approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 février 2006, imposent le maintien de la vocation économique des zones existantes destinées aux activités nécessitant la proximité de la mer, tout en reportant leurs extensions éventuelles en retrait de la côte (conchyliculture).

Enfin, l'application de la loi littoral est également à prendre en compte dans le plan local d'urbanisme.

C'est dans le respect de toutes ces protections que la commune souhaite **préserver et valoriser les paysages**.

UN PATRIMOINE BATI ET NATUREL REMARQUABLE



Par ailleurs, le diagnostic a mis en évidence une richesse patrimoniale à la fois dans le bourg et dans les hameaux.

Le PLU recense et identifie ce patrimoine et, outre les servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits, la commune souhaite introduire la dimension de protection de bâtiments et petit patrimoine par une sensibilisation et des dispositions incitatives de mise en valeur et parfois réglementaires qui seront traduits dans le règlement du plan local d'urbanisme.

Enfin, la requalification des entrées de ville et la qualité architecturale de l'urbanisation future font partie intégrante d'une volonté **d'entretenir la qualité paysagère et patrimoniale**.

TRANSPORT ET DEPLACEMENTS : UNE OMNIPRESENCE DE LA VOITURE

La situation géographique de THEIX et son évolution urbaine et démographique impliquent que la réflexion sur le transport soit un des points majeurs du plan local d'urbanisme.

THEIX souhaite favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. Ce positionnement impose d'inscrire les déplacements au cœur du projet communal.

Le maillage routier national, départemental, communal et les chemins existants ou à créer dans le cadre de l'aménagement foncier, constituent un ensemble où peuvent trouver place tous les modes de déplacements. La commune de THEIX a retenu d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité en particulier.

Elle s'inscrit dans une démarche de diversification des modes de déplacements en favorisant les transports en commun et, retient le principe d'amélioration ou de création de liaisons douces en parallèle aux axes routiers existants.

Notons également que l'aire d'étude du projet de contournement Nord de la commune de Vannes, inscrit au SCOT (schéma de cohérence territoriale), est située sur le territoire de la commune de THEIX.

C'est dans ce contexte que la commune a la volonté d'axer sa politique vers des **déplacements facilités.**

2. Les choix retenus dans le cadre du PADD

2.1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD communal

2.1.1. Préambule

L'élaboration du plan local d'urbanisme est l'occasion pour la commune de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et du développement de la ville.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constitue d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L. 121-1 et L. 111-1-1 du code de l'urbanisme.

Le projet communal de Theix exprimé par le PADD doit permettre de décliner, localement et en fonction de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisé par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Ce projet insiste sur la qualité de vie et du cadre urbain, les déplacements et l'environnement. La protection des vues et la valorisation des entrées de ville s'insèrent de même en première ligne de la politique de développement de la commune.

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

A l'issu du diagnostic, 6 grands axes stratégiques déterminant les orientations de développement pour la commune ont émergé :

PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

PRESERVER LES ESPACES NATURELS, URBAINS ET AGRICOLES

ENTRETENIR UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

FACILITER LES DEPLACEMENTS

GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

2.1.2. Justifications des choix faits dans le PADD

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné

Le PLU a pour objectif le développement durable qui passe nécessairement par une gestion économe de l'espace et une densification des espaces construits. Le développement de THEIX s'inscrit dans cette démarche et notamment par un renforcement de son centre bourg en s'appuyant à la fois sur :

- L'incitation à la densification raisonnée des espaces bâtis actuels ou projetés, à proximité des services et commerces.

- Le renouvellement urbain du centre aggloméré ;

- La continuité de l'urbanisation en évitant un rapprochement avec les sites d'exploitations agricoles pérennes et les espaces sensibles.

- La capacité d'évolution et de mutation des hameaux situés hors des périmètres de protection des exploitations agricoles.

Le développement urbain, fondé sur des prévisions fines, sera respectueux de l'équilibre entre l'espace urbain et l'espace rural.

Le projet communal est le reflet des prévisions retenues à travers le PLH, soit suivre un rythme de constructions de 95 logements par an. Cela représente un besoin foncier estimé entre 56 ha et 64 ha (hypothèse basée selon les objectifs de densité du SCOT) à l'horizon 2020. La population supplémentaire à accueillir à l'horizon 2020 est estimée entre 2717 et 2560 habitants.

Le projet communal est tout à fait cohérent avec ces prévisions car ce sont 60 ha qui ont été ouverts à l'urbanisation à moyen et long termes. Des réserves foncières nécessaires à long terme au sud de Brestivan ont été prévues. Toute urbanisation non contrôlée sera évitée dans ce secteur.

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
1 - Limiter les extensions urbaines, favoriser une densification raisonnée et assurer un renouvellement de la ville sur elle-même La commune s'engage dans le cadre du plan local d'urbanisme à : - Favoriser les opérations de renouvellement urbain et de densification par : - Prendre des mesures incitatives en créant en périphérie de son centre traditionnel des zones AU avec des conditions réglementaires propres à la densification. - Favoriser la création d'opérations d'ensemble dans les secteurs aptes à accueillir de la mixité sociale et fonctionnelle au sein des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.	La commune de THEIX a vu son développement se traduire majoritairement par un habitat « pavillonnaire» ces dernières décennies. Cette forme d'urbanisation est dévoreuse d'espace et favorise peu la mixité sociale. Des orientations d'aménagement ont été définies sur l'ensemble des secteurs à urbaniser ainsi que sur les secteurs de renouvellement urbain. Le règlement des zones 1AUa et 1AUb permet une densification de ces espaces à travers un CES élevé : CES 1AUa : 70% de la superficie du terrain d'assiette. CES 1AUb : 60% de la superficie du terrain d'assiette. L'article 1AU2 du règlement du PLU précise que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à une compatibilité avec les orientations d'aménagement mais également à une opération d'ensemble afin de garantir une urbanisation contrôlée et cohérente avec le reste de la commune. Par ailleurs l'objectif de mixité sociale imposé par le PLH (de l'ordre de 28% de logements sociaux) a été imposé au sein du règlement, dans l'article 2 : « *Dans les secteurs UA, UB, 1AUa et 1AUb dans le document graphique du PLU, 28%au moins de la surface hors œuvre nette (SHON) totale des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés à des logements sociaux.* » Les orientations d'aménagement sur les secteurs du centre bourg illustrent la volonté d'une

- Permettre une densification et la réalisation de petits collectifs, maisons de ville ou formes d'habitats groupés dans les secteurs urbains existants lorsque cela est compatible avec l'habitat déjà existant et avec les conditions de desserte et de stationnement et dans les zones d'extension urbaine. - Permettre une extension de l'urbanisation vers le Sud-Ouest, dans le secteur de Brestivan.	mixité sociale et urbaine et une diversité des formes urbaines à travers des maisons de ville, de l'habitat collectif et des maisons individuelles. Chaque secteur a été étudié dans un souci de mixité et dans le respect de l'habitat existant. Le secteur de Brestivan constitue la principale extension de l'urbanisation. Ce secteur a été phasé en fonction de la capacité des équipements communaux. Une première zone 1AUB a été définie en continuité de l'urbanisation existante et une zone 2AU, secteur de réserve foncière, viendra conforter l'urbanisation à plus long terme.

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
2 – Une densification des villages et de certains hameaux La commune prévoit de conforter les villages du Gorvello et de Kérentré dans le respect de leurs limites actuelles. La zone agglomérée de Talhouet sera également confortée à l'intérieur de ses limites actuelles. Les constructions nouvelles seront réalisées dans un souci d'intégration au bâti environnant et aux espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, sur l'ensemble des hameaux, la volonté communale est d'opter pour une densification de ces structures urbaines sans dénaturer la qualité architecturale du bâti existant. Le règlement du PLU transcrira cette volonté de préservation. Chaque hameau est délimité dans son enveloppe actuelle.	En dehors de la zone agglomérée du centre-bourg, le diagnostic a identifié des villages qui méritent d'être confortés au regard de leur structure urbaine dans le respect des limites actuelles. Le village du Gorvello a fait l'objet d'un classement en zone UAa, secteur spécifique dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial appellent des mesures de préservation et de sauvegarde particulières, notamment à travers l'article 11 du règlement du PLU. Le village de Kérentré a été classé en zone UB affectée principalement à l'habitat. La zone englobe uniquement l'habitat existant. Le secteur de Talhouet est classé en zone UB. Une orientation d'aménagement garantit les principes suivants : - Créer un bouclage de voirie avec les voies existantes ; - S'appuyer sur la trame boisée existante ; - Favoriser l'insertion de la zone urbanisée avec le bâti existant ; - Habitat de type maison individuelle ou groupée. L'entité urbaine de Talhouet comprend un secteur N ancré au cœur de la zone afin de garantir le bon écoulement des eaux pluviales. En effet, cette zone sert à la rétention des eaux pluviales pour l'ensemble du secteur. Le zonage distingue deux types de hameaux : - NH hameaux de moindre intérêt patrimonial sans cohérence architecturale, où une urbanisation de style contemporain, intégrant des préconisations environnementales fortes, est permise. notamment à travers l'article 11 du règlement, - NHp correspond aux entités urbaines présentant une qualité architecturale affirmée. L'article 11 du règlement est particulièrement vigilant et exigeant sur le respect de cette qualité architecturale.

Le tableau ci-après liste l'ensemble des hameaux classés en NH et en NHp. Le seul critère qui a été déterminant dans cette distinction est celui de la qualité architecturale (constructions à dominante traditionnelle avec l'utilisation de matériaux comme la pierre et l'ardoise notamment pour les zones NHp et habitat mixte pour les zones NH).

HAMEAUX DE TYPE TRADITONNEL CLASSES EN NHp AU PLU

BONNEPART
BONNERVO
BREMINY
KERBILLEC
KERGOUAL
KERNICOLE
KERUDO
KERVEGUEN (TREHINVAUX)
LA METAIRIE DU PONT
LE GRAND MOUSTOIR
LES NOUETTES
LE PENTENO
LE PLESSIS
MOUSTOIR LORHO
REBESTANG
ROZ EN SINCE
RUNIAC
SAINT GOUSTAN
SALARUN
SINCE
TREFLEHER

HAMEAUX DE TYPE RECENT CLASSES EN NH AU PLU

BURGAN
CALZAC EGLISE
CALZAC MOULIN
CLEISSE
Domaine de Saint Goustan
GRAZO
KERAVELLO -BRAMBIS
KERBIGUETTE
KERGOUNIOUX
KERLOC
KERPRAT
LA PETITE CROIX
LE CLERIGO
LE GRAVE
LE GUERNEVE
LE NET
LE PRATEL
LE SAINDO
LE VERGER
LIREY
NOYANCE
PARC TAL SINCE
POSTANG
ROZ
TENAC
TREFEL
TREVIEN
TURLUMAN

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
3 – Un accompagnement des nouveaux arrivants La municipalité prévoit l'accueil des équipements suivants : La création d'un pôle d'équipements sportifs à proximité du collège Les équipements de loisirs : lors des ateliers d'urbanisme, un manque a été soulevé concernant les aires de jeux pour les enfants ; elles pourront être créées au niveau du parc de Brural, mais également plus proches du bourg. Une extension du cimetière Saint-Vincent est prévue par la mise en place d'un emplacement réservé.	L'arrivée d'une population nouvelle va engendrer de nouveaux besoins en équipements. La commune doit mettre en adéquation ces besoins avec la capacité des équipements publics. La création d'un pôle d'équipements à proximité du collège s'est traduite par l'inscription d'une zone UEs au plan de zonage. Cette zone est destinée aux constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs. L'extension urbaine, à moyen et long terme, de Brestivan prévoit à travers son orientation d'aménagement une coulée verte ainsi que des itinéraires dédiés aux piétons où pourront être aménagées des aires de jeux pour enfants. L'emplacement réservé n°3 inscrit au PLU a pour destination l'extension du cimetière Saint-Vincent.

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
4 – Des logements de qualité pour tous Ainsi, les orientations suivantes seront engagées par la commune : - Faciliter l'accès des jeunes ménages au logement et à la propriété et ainsi avoir une politique foncière maîtrisée et développer une offre de logements locatifs à caractère social en application de la loi engagement national pour le logement - Favoriser dans le cadre des opérations d'ensemble un bon équilibre accession à la propriété/logements locatifs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs à des opérations d'ensemble - Mettre en place les outils de financement adaptés (programme d'aménagement d'ensemble, participation pour voirie et réseaux …) - Favoriser les zones mixtes où est permis l'implantation à la fois d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités non nuisantes et nécessaires à la vie courante des habitants	L'objectif poursuivi par la municipalité est d'offrir un habitat répondant aux besoins qualitatifs de la population, notamment pour les personnes les plus âgées et les plus démunies afin de répondre à l'objectif de mixité sociale. L'objectif de mixité sociale imposé par le PLH (de l'ordre de 28% de logements sociaux) a été imposé au sein du règlement. Une fois le PLU approuvé, le droit de préemption urbain s'appliquera sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Par ailleurs, les zones d'urbanisation future sont conditionnées à des opérations d'ensemble, ce qui favorise une urbanisation cohérente de la zone. Les zones UA, UB et 1AU peuvent accueillir à travers l'article 1 et 2 du règlement du PLU des activités mixtes compatibles avec la zone d'habitat (équipements, commerces, artisanat).

AXE 2 : Renforcer la dynamique économique et commerciale de Theix

La commune de THEIX possède sur son territoire deux zones d'activités. L'une se situe dans l'espace urbain du bourg, au Landy et l'autre se situe à l'Ouest de son territoire en continuité urbaine avec la ville de Vannes (Atlantheix - Saint-Léonard).

Ces espaces d'activités sont, à ce jour, proches de la saturation et il est envisagé :

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

AXE 2 : Renforcer la dynamique économique et commerciale de Theix	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
1. Prévoir l'accueil d'activités économiques et conforter son pôle d'emploi Dans le cadre de l'accueil d'activités économiques, il s'agit d'éviter l'apport de nuisances et de conflit d'usage. Ainsi, les activités les plus nuisantes seront regroupées au sein des zones d'activités actuelles, loin des secteurs d'habitat.	Afin de répondre à des besoins nouveaux en matière d'activités, la commune projette la réalisation d'un espace d'activités en continuité des zones existantes. Cette démarche s'inscrit dans une volonté d'offrir des capacités de services et d'emplois en proximité immédiate des secteurs d'activités. Un nouveau secteur d'accueil des zones d'activités a été défini à Saint-Léonard-Atlantheix en continuité directe de la zone d'activités existante, au nord de l'autoroute. Cette zone, située loin des secteurs d'habitation, permet d'éviter les éventuels conflits d'usage.

AXE 2 : Renforcer la dynamique économique et commerciale de Theix	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
2. Requalifier les zones d'activités existantes Favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités existantes. Un emplacement réservé sera mis en place à l'extrémité ouest de la zone du Landy afin de favoriser l'insertion paysagère du secteur. La démarche « Quali-Parc » est à généraliser et à appliquer dans toutes les procédures de développement économique.	De nombreux bâtiments d'activités apparaissent de piètre qualité architecturale et méritent une requalification. Le plan local d'urbanisme à travers l'article 11 du règlement favorise et incite l'implantation de construction de qualité technique et environnementale. L'emplacement réservé n°2 permettra la plantation d'arbres à hautes tiges dans un souci d'intégration de l'entrée de ville Ouest. Un cahier de préconisations environnementales a été annexé au règlement du PLU afin de favoriser les démarches environnementales au sein des zones d'activités.

AXE 2 : Renforcer la dynamique économique et commerciale de Theix	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
3. Renforcer la dynamique économique du centre bourg La commune a retenu de permettre un renforcement du commerce et des services sur l'ensemble des secteurs urbains ou à urbaniser de son agglomération et des hameaux.	La commune souhaite privilégier une mixité dans les opérations de renouvellement urbain en accompagnant les programmes de logements par des activités économiques : commerces, services, artisanat, bureaux compatibles avec l'habitat environnant. L'article 1 et 2 du règlement des zones 1AUa, 1AUb et NH autorisent les activités compatibles avec la vocation de la zone. Comme en zone d'habitat, les constructions admises en zone d'urbanisation future ne sont pas circonscrites à une destination mono fonctionnelle. Les commerces, les activités artisanales, bureaux, équipements collectifs sont aussi autorisés dans ces zones tant qu'ils demeurent compatibles avec l'habitat.

AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels, urbains et agricoles

La commune de Theix est dotée d'un patrimoine naturel et agricole d'une grande qualité. Le PLU identifie les espaces naturels et agricoles à préserver et à valoriser, à travers leur dimension économique, écologique, paysagère et culturelle.

La commune traduit dans son projet d'aménagement et de développement durable une répartition spatiale équilibrée :

- en préservant sur sa frange Nord les espaces à dominante agricole entrecoupés de secteurs naturels sensibles à préserver
- en renforçant l'urbanisation autour de son agglomération
- en préservant les espaces proches du littoral.

- en offrant des capacités d'évolution de l'activité économique en continuité de l'existant
- en préservant les espaces naturels remarquables.

AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels, urbains et agricoles	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
1. Offrir les meilleures conditions au maintien de l'agriculture L'agriculture demeure une activité importante sur la commune de THEIX et il convient de créer les conditions nécessaires à son maintien : - en protégeant les sièges d'exploitations de toutes constructions nouvelles ou changement d'affectation propre à créer des contraintes aux exploitations agricoles réputées pérennes. - en évitant un développement important des hameaux pouvant réduire les plans d'épandage, en dehors des zones de contraintes - en limitant les extensions urbaines du bourg et en favorisant la densification du tissu urbain existant.	La zone agricole recouvre la majeure partie de la SAU de la commune, excepté les sites à protéger (N) et les zones d'urbanisation futures (AU). Toute présence d'exploitation agricole pérenne dans un hameau le rend non constructible et génère une protection efficace par un classement en A. Le classement des zones de hameaux a fait l'objet d'une attention particulière quant à la pérennité des exploitations agricoles. En effet, la définition de la nature de chaque bâtiment ainsi que la définition du périmètre de réciprocité autour de chaque bâtiment agricole ont été des facteurs déterminants dans la définition de la zone A.

AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels, urbains et agricoles	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
2. Valoriser, protéger et recomposer le paysage	Les espaces boisés significatifs sont des espaces sensibles classés en zone N. Ils constituent la trame verte sur la commune de Theix permettant le maintien des liaisons naturelles et contribuant à la qualité du territoire et à la préservation des coupures d'urbanisation. Plus largement, les sites boisés de qualité ont fait l'objet d'un recensement précis dans le cadre du diagnostic environnemental et sont protégés en espace boisé classé au PLU. L'annexe 5-8 explicite les évolutions des EBC du POS au PLU. Dans un souci de préservation ou d'amélioration de la qualité de l'eau, et de préservation des paysages et des milieux sensibles, l'ensemble des cours d'eau et de leurs abords (10m de part et d'autre des cours d'eau), des prairies et bois humides caractérisés, a été classé en zone naturelle humide Nzh. La préservation des cours d'eau s'est traduite à travers la mise en place d'un secteur de protection de 35 mètres de part et d'autre de chaque cours d'eau. Les secteurs non identifiés en Nzh (10 m de part et d'autre des cours d'eau) ont été classés en zone naturelle, zone de protection stricte. Les trames bocagères existantes les plus remarquables ont été identifiées dans le diagnostic et recensées au plan de zonage (haies répertoriées à préserver ou à planter) permettant aux services de la commune de surveiller leur évolution.

AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels, urbains et agricoles	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
3. Mettre en valeur le paysage urbain et la reconversion des espaces en mutation Pour préserver la qualité de vie et l'identité de THEIX, il est retenu : - de protéger les espaces naturels de qualité ou sensibles et notamment les zones basses avec cours d'eau - de créer dans le cadre du développement urbain, des interfaces paysagères avec l'espace rural - de prévoir l'accueil d'une zone de loisirs à Saint Goustan afin de permettre une reconversion de la zone et de redonner sa vocation naturelle au site.	Les zones naturelles NDs et N permettent de préserver les espaces de qualité (Natura 2000, espaces remarquables, zone inondable, massifs boisés). Le règlement associé préserve ces secteurs. Les zones humides recensées (annexe 5-7) ont été classées en zone Nzh dans un souci de protection. Leur délimitation garantit pour ces espaces le maintien d'une trame bleue. Le secteur de Saint Goustan a été inscrit en zone NLb afin de permettre une requalification de ce secteur. L'orientation d'aménagement associée donne la possibilité de création d'un bâtiment en continuité de la partie actuellement urbanisée. L'aménagement futur de ce secteur prévoit des circulations piétonnes et s'appuie sur le tracé existant. La conservation des boisements et haies existantes garantit la qualité paysagère de l'espace de loisir et préserve la zone naturelle au Sud. Des plantations à réaliser sont également prévues au Nord Ouest afin de mieux isoler le site de son environnement, d'en souligner les limites et d'y intégrer discrètement le bâti.

AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels, urbains et agricoles	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
4. Prendre en compte l'application de la loi littoral Le PLU doit être compatible avec la loi littoral et le SMVM et notamment à travers les préconisations suivantes : - prise en compte de la bande d'inconstructibilité des 100 mètres - la préservation des coupures d'urbanisation - la délimitation des espaces proches du rivage - la prise en compte de cônes de vues et du phénomène de co-visibilité par rapport au littoral L'ensemble de ces orientations a été cartographié et sera inscrit au plan de zonage ou aura une traduction réglementaire.	Conformément à la loi littoral du 3 janvier 1986 et au code de l'urbanisme (Art. L. 146-1 à L.146-9), le PLU de la commune de Theix respecte un certain nombre de principes : **- La bande des 100 mètres :** En dehors des espaces déjà urbanisés, toute construction et installation est interdite dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux connues. **- La bande des 2000 mètres** : Aucune nouvelle route de transit n'est prévue à ce jour au PLU dans la bande des 2000 mètres. **- Les coupures d'urbanisation :** D'importantes zones bordant le littoral ont été classées en NDs. Celles-ci correspondent à des paysages de marais maritimes et de schorres que le PLU entend préserver. Le PADD prévoit également un certain nombre d'actions de préservation et de reconquête du paysage en créant notamment un corridor vert entre le bourg et le secteur de Saint Léonard (conformément au SCOT), mais également par des plantations à l'Ouest du bourg de manière à créer une interface paysagère entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel. Le PLU de la commune de Theix respecte donc pleinement la coupure d'urbanisation prévue au SCOT ainsi que sa vocation. **- L'espace proche du rivage :** La délimitation de l'espace proche du rivage s'est appuyée sur la topographie du site, la nature du milieu, les espaces bâtis existants ainsi que sur les boisements et écrans visuels. L'EPR comprend essentiellement des espaces naturels et agricoles classés respectivement en NDs, N, Nzh et A. Quelques hameaux ainsi que la partie Sud du secteur urbain de Saint-Goustan intègrent également ces espaces. Cependant, aucune extension des hameaux n'est prévue, seules des constructions à l'intérieur de l'enveloppe du bâti existant seront autorisées. Ainsi, conformément au SMVM, pour les hameaux situés dans en EPR, seule la densification du bâti au sein de l'enveloppe construite est autorisée. Ainsi, les hameaux classés en NH ou NHp au PLU en EPR, pourront recevoir quelques constructions en « dent creuse » sans véritable impact sur l 'environnement et les paysages. ***L'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et des villages :*** **Les zones d'urbanisation futures à vocation d'habitation** se situent quasi-exclusivement en continuité de l'agglomération de Theix, exceptée à Talhouet. - A Talhouet, l'espace d'1ha80 situé en dent creuse au sein du lotissement classé UB a été zoné en 1AUa, zone d'urbanisation à court et moyen termes. **La zone d'urbanisation future à vocation d'activités**, quant à elle, se situe en continuité de la

	zone de Saint Léonard – Atlantheix. Cette zone est compatible avec le SCOT puisque ce dernier encourage la création de sites économiques d'enjeu purement local de manière à maintenir un dynamisme économique au sein de chaque commune. Le PLU de la commune de Theix se donne donc les moyens de parvenir à un développement durable et maîtrisé de son territoire. Par une forte protection des espaces naturels et un développement limité et cohérent de l'urbanisation, le PLU s'inscrit dans les volontés et les principes de la Loi Littoral. - ***La capacité d'accueil*** La commune de Theix a su anticiper dans son PLU les différents équipements nécessaires aux besoins futurs des nouvelles populations. Elle a ainsi prévu l'extension et la création de plusieurs équipements scolaires, sportifs… Des emplacements réservés ont également été mis en place pour les équipements épuratoires (extension de la station d'épuration…). En coopération avec le SIAEP de la Presqu'île de Rhuys, la commune de Theix s'assurera donc du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement lors de l'ouverture des futures zones d'urbanisation.

AXE 4 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale

Au-delà de la préservation de qualité environnementale de THEIX, le plan local d'urbanisme a pour ambition d'améliorer la qualité du cadre de vie des espaces urbains.

Il mettra en place des outils de préservation du patrimoine local, de requalification des entrées de ville et incitera à une qualité architecturale.

AXE 4 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
1. Assurer l'insertion paysagère et architecturale des entrées de ville Il s'agit de favoriser le traitement qualitatif et paysager des entrées de ville, à travers le règlement du plan local d'urbanisme (plantations à réaliser, implantation en retrait des zones de stockage,…). L'intégration de la zone d'activités située à l'Ouest du Bourg, en entrée de ville, fera l'objet d'un emplacement réservé dans un objectif de plantations d'arbres à hautes tiges. Cet écran végétal participera à l'amélioration de l'image de la commune.	Le règlement des zones d'activités notamment impose à l'article 13 un pourcentage d'espaces verts ou de plantations à réaliser et à l'article 12 s'attache à masquer visuellement les aires de stockage. L'emplacement réservé n°2 permettra la plantation d'arbres à hautes tiges dans un souci d'intégration de l'entrée de ville Ouest.

AXE 4 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel remarquables L'identité de THEIX se lit au travers d'un patrimoine bâti riche et varié, que le plan local d'urbanisme identifiera et protègera. En particulier, et sans exhaustivité, on peut citer : - le bâti agricole (recensé au plan de zonage), - le patrimoine urbain (l'église, les maisons de caractère…). Le recensement effectué dans le cadre du diagnostic, quantifie et qualifie ce patrimoine et il	Le règlement vise à encourager les constructions dans le respect du patrimoine dans la zone urbaine centrale et dans les hameaux (NHp). Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 9, 10 et 11, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain : centre-ville, extension urbaine, hameaux patrimoniaux (UA, UB, NHp). Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (articles 6 à 10) comme à l'aspect extérieur des constructions (article 11). Ces prescriptions s'appliquent tant pour les constructions nouvelles que pour

est retenu : - d'adopter des dispositions réglementaires dans le cadre de restaurations ou extensions de ces bâtiments - de mettre en place un règlement adapté propre à respecter l'environnement architectural du hameau (volume, matériaux…). - de réglementer les modes d'implantation du bâti.	les extensions des bâtiments existants. Le plan local d'urbanisme identifie et protège également les éléments végétaux emblématiques : les spécimens arborés d'intérêt, les alignements d'arbres qui structurent le paysage et les écrans végétaux garantissant une bonne insertion du bâti ainsi que la trame bocagère à travers un classement soit en zone de protection stricte, zone naturelle, soit en identifiant au plan de zonage les haies à conserver et les éléments du paysage à préserver. Le plan local d'urbanisme identifie également au plan de zonage le patrimoine bâti à protéger.

AXE 4 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
3. Un urbanisme exigeant en termes de forme urbaine et de qualité architecturale	Le plan local d'urbanisme favorise des formes urbaines économes en espace, tant pour l'habitat que pour les activités économiques et les équipements. Le plan local d'urbanisme préconise une densité urbaine dégressive, respectueuse du contexte urbain local : centre bourg, extensions… Enfin, le plan local d'urbanisme est également ouvert aux nouvelles formes urbaines et à une architecture novatrice et de qualité au sein des zones de hameaux de type récent et des extensions urbaines (NH et 1AU).

AXE 4 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
4. Mettre en valeur le bourg et améliorer le cadre de vie La volonté de renforcement du bourg de THEIX passe aussi par la mise en valeur et l'amélioration du cadre de vie en général, ceci se traduit par : - des actions paysagères de création d'écrans végétaux en limite Ouest du Bourg, - des mesures de protection stricte des zones basses dans le bourg et en bordure du bourg, - des actions de requalification paysagère et urbaine des entrées de bourg, - le recensement et la mise en place des traductions réglementaires propres à sauvegarder le patrimoine architectural et paysager.	L'ensemble des orientations en matière d'amélioration du cadre de vie s'est traduit à travers les éléments suivants : - L'emplacement réservé n°2 permettra la plantation d'arbres à hautes tiges dans un souci d'intégration de l'entrée de ville Ouest. - les zones basses du bourg ont été classées soit en NDS soit en N, secteurs de protection stricte des milieux. Le centre bourg présentant une qualité architecturale certaine a été classés en zone UA. Le règlement de la zone UA et plus particulièrement l'article 11, impose le respect du caractère architectural du centre bourg pour les extensions, les rénovations et les constructions nouvelles.

AXE 5 : Faciliter les déplacements

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

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

AXE 5 : Faciliter les déplacements	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
1. Sécuriser le déplacement et les nœuds de circulation Les orientations suivantes seront poursuivies afin de fluidifier la circulation : - l'amélioration de certains axes - la réalisation d'aménagements routiers (carrefours, bretelles d'accès au bourg, …) par la mise en place d'emplacements réservés notamment. - la définition de nœuds de circulation, notamment les carrefours des entrées de ville depuis la 2X2 voies. Dans le cadre de l'étude du projet de contournement de Vannes, un périmètre d'étude a été défini le 23 juin 2008 par arrêté préfectoral. Ce périmètre d'étude est identifié dans le PLU. De même, le projet d'aménagement de l'entrée est de l'agglomération de Vannes fera partie intégrante du PLU.	Le déplacement automobile, de plus en plus croissant, engendre des problèmes de sécurité sur certains axes ou carrefours. Les conditions de circulation sur la commune seront améliorées notamment par l'aménagement de voiries définies suite à l'aménagement foncier réalisé en 2009. De nombreux emplacements réservés inscrits au PLU concernent la restructuration de voiries et la création d'un maillage de cheminement doux (pistes cyclables et cheminements piétonniers). Un réseau de pistes cyclables maillera progressivement le territoire communal. Une multiplicité d'emplacements réservés et de tracés de principe appuie cette volonté, de même que des emplacements sont réservés pour de nouveaux parkings et aires naturelles de stationnement. Les projets supra-communaux ont été pris en compte sur le territoire communal notamment à travers le règlement qui autorise les équipements d'intérêt général au sein des zones concernées (A, Nh, U).

AXE 5 : Faciliter les déplacements	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
2. Inciter à la pratique de modes de déplacement doux Le plan local d'urbanisme intégrera les liaisons douces inter-quartiers et vers les équipements, dans les orientations d'aménagement des futures zones à urbaniser.	Dans le cadre de l'aménagement foncier, diverses boucles cyclables et piétonnes ont été définies sur l'ensemble de la commune. Ces derniers seront inscrits au plan de zonage afin d'affirmer la volonté communale de favoriser les déplacements doux et de mailler la totalité du territoire. 9 orientations d'aménagements ont été définies sur l'ensemble des zones à urbaniser de la commune ainsi que les zones de requalification urbaine ou de renouvellement urbain. Chacun de ces secteurs a été étudié dans sa globalité avec un souci d'urbanisation cohérente avec l'existant, en intégrant des connexions avec les liaisons existantes.

AXE 5 : Faciliter les déplacements	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
3. Favoriser le transport en commun Une carence existe sur la commune de THEIX en terme de transport en commun. Diverses orientations seront prises pour pallier ce manque : - Réalisation d'un pôle station cars – plate-forme intermodale - Mise en place d'un espace de stationnement pour le co-voiturage à proximité de la l'A 82.	La réalisation de la plate-forme intermodale et de l'aire de co-voiturage sont prévues sur des parcelles communales à proximité du centre bourg.

AXE 5 : Faciliter les déplacements	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
4. Permettre l'accessibilité aux équipements et faciliter le stationnement du centre-ville	Pour favoriser le renforcement du centre de THEIX et apporter aux commerces et aux services , les conditions optimum de leur développement, la commune souhaite favoriser les déplacements urbains en mettant en place des actions en faveur du stationnement, mais surtout en favorisant les accès piétons et cyclistes sur l'ensemble de son espace urbain. La signalétique sur les zones de stationnement sera renforcée dans l'objectif de mieux drainer les automobilistes pressés. Toujours dans un souci de favoriser les déplacements doux, des stationnements pour les vélos seront généralisés devant l'ensemble des équipements publics et des zones commerciales.

AXE 6 : Gérer durablement le territoire

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

AXE 6 : Gérer durablement le territoire	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
1. Promouvoir des formes urbaines simples garantes de performances énergétiques Optimiser l'occupation du sol : - construire avec des densités raisonnées pour économiser et optimiser l'espace et diminuer les consommations d'énergie (déplacement et chauffage), notamment le long des axes de la ville ; Développer la qualité environnementale et technique des constructions dans les constructions neuves, les réhabilitations et les zones d'aménagement, notamment sur les questions énergétiques, de bruits, et de qualité de l'air intérieur. Autoriser notamment à travers le règlement le dépassement du CES pour les constructions qui	Les opérations d'urbanisation future, conformément aux orientations d'aménagement, devront intégrer une certaine mixité du bâti en leur sein. Le modèle pavillonnaire uniforme n'est pas souhaité prioritairement. Maisons de ville et petits collectifs sont préconisés et pourront être implantés aux côtés de ce type de logements afin d'économiser l'espace. La densification du bâti et le renforcement de la densité minimisent la consommation de l'espace. L'article 9 du règlement des zones UA, UB et 1AU autorise un dépassement de l'emprise au sol de 10% pour les constructions qui répondent à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2 du règlement). Cette

respectent les critères de performance énergétique. Prendre en compte l'impact du climat (ensoleillement, vents dominants …) est un des critères majeurs pour avoir une construction de qualité environnementale. Les opérations d'ensemble devront s'inscrire dans une démarche approche environnementale de l'urbanisme.	disposition permet de favoriser les démarches environnementales. L'urbanisation du secteur de Brestivan se fera conformément à l'orientation d'aménagement et selon l'approche environnementale de l'urbanisme La commune encourage la possibilité du recours aux énergies renouvelables dans les futures constructions à travers le règlement.

AXE 6 : Gérer durablement le territoire	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
2. Préserver l'eau sur le territoire La commune envisage de mettre en œuvre les actions suivantes : - s'assurer de la qualité et la quantité de l'alimentation en eau potable, pour répondre aux besoins futurs de la population et pour la sécurité incendie de la commune ; - limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en généralisant l'utilisation multiple des parkings (foisonnement des usages pour en limiter le nombre), et améliorer la gestion des eaux pluviales ; - garantir la récupération/infiltration des eaux de pluie à la parcelle - protéger et valoriser la présence de l'eau dans la commune : zones humides, fontaines, sources,… - Prévoir un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration du Lanfloy - Prévoir une emprise foncière pour la modernisation ou l'extension de l'usine de production d'eau de Trégat Par ailleurs, en parallèle de la réalisation du plan local d'urbanisme, la commune engage l'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales	La préservation de la ressource en eau est essentielle dans le contexte réglementaire actuel. Afin d'atteindre ces objectifs, la commune a traduit les mesures de préservation de la ressource en eau de la manière suivante : - L'article 4 du PLU oblige toute nouvelle construction à se raccorder au réseau collectif d'eau potable. De plus, le réseau d'eau potable dispose de capacités suffisantes pour permettre l'accueil des futures constructions. Egalement à travers l'article 4, est prévu une gestion des eaux pluviales à la parcelle : … « …*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* …». - La protection des zones humides passe par un classement en zone Nzh des secteurs recensés. Ce classement permet une protection optimale des zones humides et des milieux fragiles. Les emplacements réservés n°7 et 8 sont destinés respectivement à la modernisation/l'extension de l'usine de production d'eau de Trégat et à l'extension de la station d'épuration de Lanfloy. Le schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration et sera annexé au PLU lorsqu'il sera finalisé.

AXE 6 : Gérer durablement le territoire	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
3. Limiter les nuisances sonores	Aménager la ville en limitant les nuisances sonores dues aux déplacements et aux activités, passe notamment par les actions suivantes: - assurer un environnement sonore de qualité dans les zones sensibles situées à proximité immédiate de l'A82 (zones résidentielles, zones d'activités …) en prévoyant des aménagements paysagers spécifiques (merlons, écrans boisés…). - veiller à une répartition des activités bruyantes sur la commune compatible avec la proximité de zones d'habitat. La zone d'accueil des activités futures à Saint Léonard - Atlantheix (zone 1AUi) se localise en continuité directe des zones déjà existantes et loin des secteurs d'habitat.

AXE 6 : Gérer durablement le territoire	
Orientations du PADD	**Choix retenus et traduction réglementaire**
4. Accompagner la politique de valorisation des déchets	Il existe à Theix trois sites d'enfouissements des déchets : - une installation de stockage des déchets inertes (ISDI) d'une capacité de 346 000 m3 autorisée par arrêté préfectoral du 23 octobre 2007 (entreprise Charrier – route de Tréffléan) au Guernevé - deux anciennes décharges d'ordures ménagères de Bonnervo et de Burghennec Ces secteurs font l'objet d'un classement particulier au sein des documents graphiques ainsi que de mesures réglementaires particulières garantissant la protection des milieux. Une trame spécifique a été apposée au plan de zonage pour les sites de Bonnervo et Burgennec interdisant toute plantation ou opération de culture susceptibles de nuire au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place.

2.2. Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement constituent désormais une partie à part entière du plan local d'urbanisme. Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : « Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Conformément à l'article L. 123.5 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur réalisation.

L'enjeu est, de **garantir une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant**, **tant d'un point de vue paysager que fonctionnel**.

9 secteurs ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement, à savoir l'ensemble des zones à urbaniser de la commune ainsi que les zones de renouvellement urbain identifiées au cœur du bourg.

Ces orientations ont un caractère obligatoire seulement en terme de compatibilité. Ainsi, les tracés et périmètres figurent à titre indicatif, le projet pourra proposer des variations dans une relation de compatibilité si elles sont justifiées.

Y figurent :

- le réseau de voirie majeure : il s'agit ici de réaliser un réseau structurant cohérent sur plusieurs points : accès sécurisés sur le réseau existant, si possible face à un autre accès existant ou prévu à l'avenir pour une gestion plus aisée des carrefours (4 branches), mise en relation des quartiers environnants plutôt que système de desserte en impasse, rationalisation de la desserte interne, palettes de retournement en fond d'impasse. D'autres voies secondaires pourront se greffer au maillage principal de la zone. Les voies futures représentées sont indiquées à titre de principes, leur localisation exacte pourra varier dans le respect de ces principes. Les orientations peuvent présenter une hiérarchisation des voies que devra marquer leur future configuration. De même, certains carrefours devront être traités en giratoire afin de gagner en sécurité, fluidité et fonctionnalité.

- les chemins piétons et aménagements cyclables à préserver ou à créer (ou « liaisons douces ») : ils permettent de mieux relier les quartiers entre eux, ou des chemins et liaisons déjà existants, afin d'améliorer le cadre de vie et la sécurité. Ils participent à la promotion de ce mode de circulation douce respectueux du développement durable. Chemins et voies cyclables pourront bien entendu être complétés par des itinéraires supplémentaires même s'ils ne figurent pas sur les schémas.

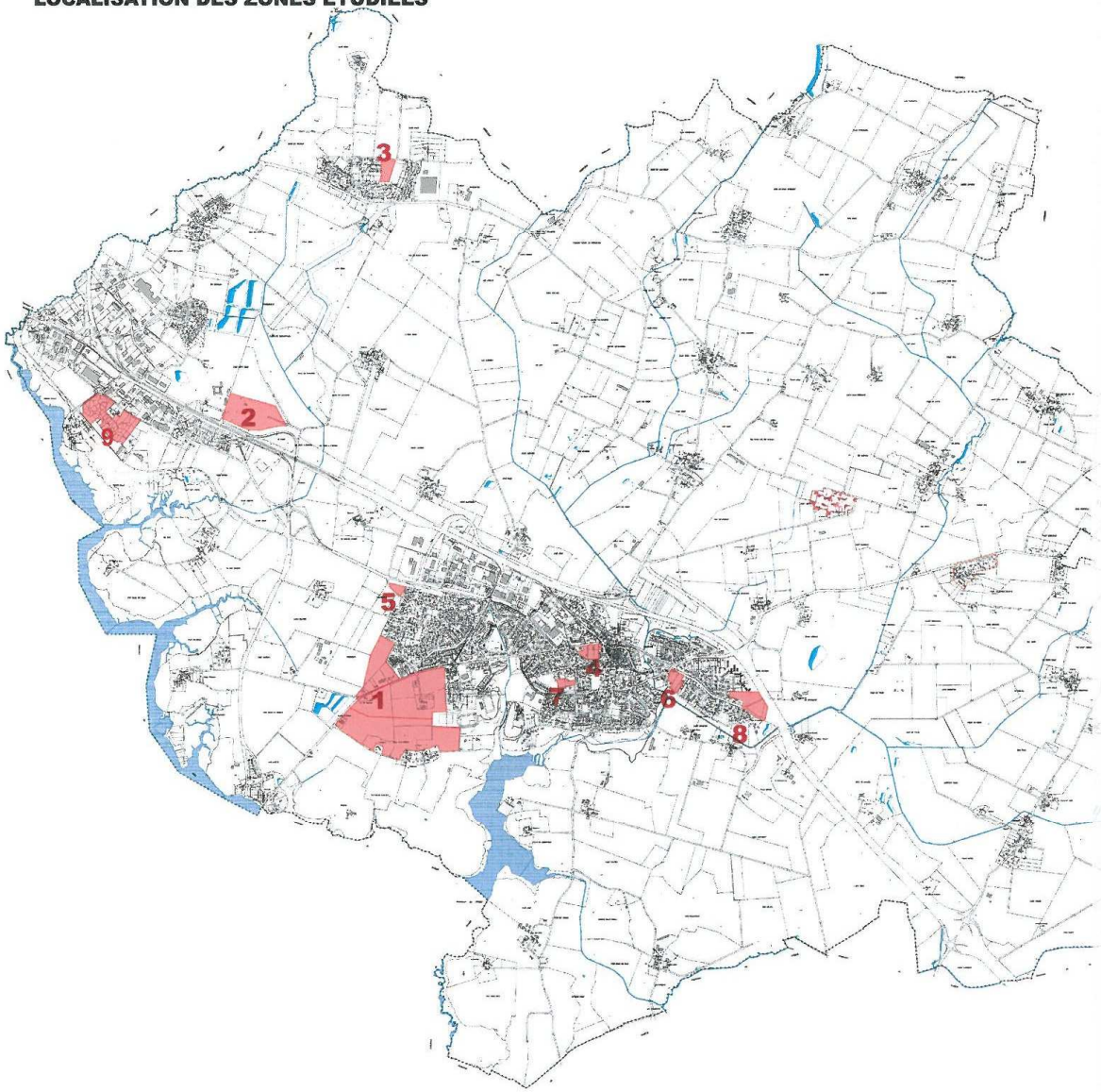
- les zones d'implantation des constructions : sites privilégiés d'implantation de logements, voire d'équipements collectifs et activités compatibles avec l'habitat et autres fonctions. Les orientations peuvent préciser la nature de l'habitat attendu. Par exemple, l'accueil de maisons de ville ou de collectifs pourra avoir comme avantage d'augmenter les densités dans certains secteurs et de mieux structurer l'armature urbaine du nouveau quartier.

- les zones humides existantes : elles doivent être protégées afin d'une part d'en préserver les caractéristiques naturelles et paysagères, d'autre part de produire un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.

- les haies et bois à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations, utilisation de bois comme espace vert commun ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter. Toutefois, ces éléments paysagers pourront être ponctuellement coupés pour permettre un accès ou le passage d'une voie ou d'un chemin.

- les coulées vertes et espaces verts communs : justifiés par la nécessité de proposer des espaces de vie commune aux habitants dans le but d'améliorer leur cadre de vie, ces espaces ont parfois pu être localisés dès l'élaboration du présent PLU (dans le cas contraire, ils devront être proposés conformément aux dispositions de l'article 1AU 13) ; leur localisation est issue d'une recherche des sites les plus appropriés à partir des études paysagères, de la topographie, de leur accessibilité (limiter leur relégation en « fond de zone »), de la proximité des secteurs denses.

LOCALISATION DES ZONES ÉTUDIÉES



1.BRESTIVAN/ LE PETIT PLAISANCE -
superficie totale: 43,3 ha
densité minimale: 35 logements/ha

2. ZONE D'ACTIVITÉS NOUVELLE - ST-LÉONARD/ EST-
superficie totale: 8,5 ha

3. SECTEUR DE TALHOUET
superficie totale: 1,8 ha
densité minimale: 13 logements/ha

4. SECTEUR RUE DES SPORTS
superfice totale: 1,5 ha
densité minimale: 22 logements/ha

5. RUE BÉZIT (AU SUD DU LANDY)
superficie totale: 0,7 ha
densité minimale:13 logements/ha

6. LE MOUSTOIR-RUE DES POÊTES
superficie totale: 1,3 ha
densité minimale: 30 logements/ha

7. RUE DE BRURAL/ RUE JEAN ROMIEU
superficie totale: 0,7 ha
densité minimale: 11 logements/ha

8. PONT DELVING
superficie totale: 3,5 ha
densité minimale: 35 logements/ha

9. SECTEUR DE SAINT GOUSTAN
superficie totale: 7,8 ha

3. Justification du zonage au regard de la loi littoral et des documents d'urbanisme supra-communaux qui en reprennent les principes

3.1. La prise en compte de la loi littoral

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite loi littoral, relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, doivent être prises en compte dans le plan local d'urbanisme.

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans les articles L.146-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

En matière d'urbanisme et d'aménagement, le PLU prend notamment en compte les dispositions concernant :

3.1.1 La détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser

a) Estimation des objectifs démographiques et des besoins en surface à urbaniser

Pour déterminer la capacité d'accueil, il convient de se référer à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme : « *les documents d'urbanisme doivent tenir compte : de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ; de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.* ».

Suite au diagnostic réalisé sur la commune de Theix, il s'est révélé qu'à l'horizon 2020, la commune de Theix pourrait accueillir entre 9300 et 9500 habitants, ce qui conduirait à la réalisation d'environ 1045 logements.

Par ailleurs, si la commune de Theix possède sur son territoire deux zones d'activités, elles sont, à ce jour, proches de la saturation. Cet état est également présent sur l'ensemble de l'agglomération vannetaise où la réserve de terrains pour l'accueil d'activités artisanales est très limitée (demande de 3 hectares par an).

Pour répondre à ces besoins, la commune prévoit dans son projet de plan local d'urbanisme, de combler les espaces interstitiels vacants présents au sein des espaces déjà urbanisés, une zone d'extension au sud-ouest de la commune, dans le secteur de Brestivan. Cette zone s'attache à redéfinir en profondeur la configuration urbaine de la commune. Par ailleurs, afin de permettre l'accueil d'activités artisanales à Theix, la commune a prévu une nouvelle zone à urbaniser en continuité du secteur de Saint Léonard - Atlantheix.

Si la commune prévoit d'ouvrir 61 hectares à l'urbanisation, elle souhaite favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation en prenant en compte la préservation des espaces agricoles et naturels.

b) Une gestion équilibrée de la capacité d'accueil

En cohérence avec le SCOT, le plan local d'urbanisme assure la protection des espaces agricoles, des espaces remarquables, des coupures d'urbanisation et la préservation des paysages.

Par ailleurs, il veille à l'offre d'équipements, d'hébergements et de services pour l'accueil des populations et des entreprises, au maintien de la diversité sociale

Concernant les espaces agricoles : L'extension d'urbanisation prévue au Sud-Ouest du centre bourg de la commune de Theix empiète sur certains espaces agricoles actuellement exploités. Ces terres sont louées à titre précaire par leur propriétaire et cultivées par un exploitant. Aucun siège d'exploitation n'est cependant présent sur ce site.

Par ailleurs, le territoire de la commune de Theix dispose d'une superficie de 2255,83 ha classée en zone agricole, ce qui représente 54,3% de la superficie totale du territoire. Environ 24 hectares des terrains agricoles (au sud ouest du bourg) au POS sont destinés à perdre leur état pour devenir des zones d'urbanisation (zones AU), à plus ou moins long terme pour recevoir de l'habitat voire des équipements publics. Au total, c'est 0,5 % de la superficie communale qui est concernée par cette extension d'urbanisation et moins de 1 % de la surface agricole. Par l'inscription au PLU sur ce secteur d'une zone 1AUb et 2AU, l'ouverture à l'urbanisation se réalisera progressivement. Ainsi, les perspectives de consommation de l'espace agricole par l'extension d'urbanisation au Sud-ouest du bourg de la commune de Theix sont limitées.

Par ailleurs, si l'extension de la zone d'activité Atlantheix-Saint-Léonard empiète sur un site antérieurement classé en NC au POS, ce secteur n'avait aucune vocation agricole. Cette extension de la zone d'activité préserve les espaces boisés classés

Concernant les espaces naturels et les impacts sur l'environnement le PLU de la commune de Theix protège 1718 hectares d'espaces naturels, soit 36 % de son territoire.

Il convient de rappeler que le PLU préserve la zone Natura 2000 permettant d'améliorer la qualité environnementale et des paysages. L'ensemble de ces éléments permet au PLU de répondre aux objectifs internationaux, communautaires et nationaux sur la préservation des zones humides, du patrimoine naturel, de la faune et de la flore.

Le PLU identifie et préserve la grande coupure d'urbanisation prévue au SCOT entre l'agglomération, Noyalo et l'espace urbain de Saint Léonard/Atlantheix/le Poteau Rouge en classant les espaces en zones naturelle et agricole et en ne prévoyant aucune urbanisation.

Par ailleurs, le PLU de la commune protège les éléments qui constituent sa trame verte et la trame bleue. En effet, le plan de zonage du règlement répertorie les espaces boisés classés à préserver et à créer. Il répertorie également les haies à préserver où à planter.

De même, sont classés en Nds, les espaces délimités au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

3.1.2. La limitation des extensions d'urbanisation sur l'ensemble de la commune

En ce qui concerne les hameaux :

Les zones NH et NHp peuvent faire l'objet d'une simple densification au sein d'un bâti existant, qui représente au total moins de 80 hectares. **Les secteurs ouverts à l'urbanisation s'inscrivent pour ces hameaux dans le cadre des dispositions de l'article L. 146-4 I du code de l'urbanisme.**

Les zones NH et NHp pourront accueillir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité limitées. Les constructions éventuelles ne doivent pas porter atteinte à la préservation des activités agricoles, à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages environnants. Elles s'insèrent dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructures existants.

Le Saindo

Le hameau du Saindo constitué d'une quarantaine de constructions, est distant d'environ 350 mètres de la zone agglomérée de Runiac et Saint Léonard- Atlantheix. Cette zone NH s'insère dans la limite d'une capacité suffisante des équipements existants. L'entrée sud du Saindo comporte des constructions de part et d'autre de la chaussée tout comme l'entrée nord qui comprend des constructions à l'est et à l'ouest de la voie de desserte. L'enveloppe du bâti intègre à l'est du hameau un secteur de densification d'environ 0.6 hectares qui s'appuie en sa partie est sur des secteurs à préserver agricoles et des espaces boisées classés. Les constructions nouvelles, intégrées au bâti existant, ne porteront pas atteinte aux activités agricoles et à la sauvegarde des milieux naturels et paysagers environnants.

Turluman

Le projet vise à conforter l'urbanisation existante au sein du hameau qui comprend moins de trente constructions. Le hameau laisse apparaître trois « dents creuses » représentant au total 0.3 hectares environ, chacune de celle-ci étant au cœur du hameau et pouvant faire l'objet d'une densification au sein du hameau.

Lirey

Le projet de densification du hameau vise à conforter son urbanisation, limité au nord par la voie d'accès aux constructions, au sud par un secteur agricole à préserver. Les parcelles concernées par de nouvelles constructions couvrent une surface totale de 0.15 hectares, zone située à l'intérieur de deux espaces urbanisés distants d'une soixantaine de mètres.

Le Clerigo

Situé le long de la RD 116 le hameau du Clerigo, distant d' 1 kilomètre du centre bourg de Theix, Le Clerigo comprend actuellement une trentaine d'habitations. Le hameau laisse apparaître des secteurs de densification pouvant accueillir quelques constructions nouvelles en son sein. Certaines d'entre elles font l'objet d'un raccordement à un système d'assainissement semi-collectif. Les constructions peuvent s'intégrer dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructures existants.

Le Gravé

Un zonage NH regroupant notamment une trentaine d'habitations existantes a été défini, faisant apparaître un secteur de densification s'inscrivant à l'arrière d'un linéaire bâti existant. Intégré à l'intérieur de l'enveloppe des constructions situées du sud-ouest au nord est du hameau, le secteur de densification s'appuie au sud sur une voie de desserte et sur une zone naturelle à préserver. Ainsi, l'entrée sud du Gravé comporte une construction à droite tout comme l'entrée est qui comporte des constructions à gauche de la chaussée, l'enveloppe du bâti au sud étant située entre ces habitations. La prise en compte de l'environnement et notamment la protection d'une zone humide a conduit à classer en Nzh l'ensemble du secteur à protéger situé au sud du hameau du Gravé, dans le cadre du recensement des zones humides. En tenant compte de cet aspect environnemental, la zone de densification viabilisée couvre une superficie d'à peu près 0.25 hectares pour un potentiel d'environ 5 logements.

La Petite Croix

Le projet vise à conforter l'urbanisation au centre du hameau, limité au nord par un secteur agricole à préserver et au sud par une voie en direction de Sulniac, selon le principe de densification. Le hameau est caractérisé par une trame bâtie permettant de nouvelles constructions dans l'enveloppe existante sur une surface d'environ 0.1 hectare contenue entre deux habitations distantes d'une cinquantaine de mètres.

En ce qui concerne les villages :

Le projet du PLU intègre les dispositions de l'article L. 146-4 I du code de l'urbanisme, applicable aux communes littorales selon lesquelles « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Le village de Kerentré, au sens des dispositions de l'article L. 146-4- I, est inscrit en continuité directe du bourg de Noyalo auquel il est relié par le pont du même nom. Ce dernier ne constitue ni une limite administrative, ni une rupture d'urbanisation, entre les deux communes de Theix et de Noyalo. Kerentré, sur le territoire de la commune de Theix, est situé dans la continuité directe du bourg de Noyalo dont l'urbanisation s'étend sans rupture depuis le centre bourg qui comporte notamment une église, des commerces et de nombreuses constructions. Quant au village de Kerentré, il comporte une trentaine de constructions réparties au croisement de deux voies publiques, un restaurant-bar-crêperie ainsi qu'un artisan menuisier. Historiquement, le village a également accueilli d'autres commerces, et notamment une boulangerie. Son rattachement administratif à la commune de Theix a pu susciter, historiquement, des controverses, dès lors qu'en toute logique, il est dans la continuité directe du bourg de Noyalo. C'est pourquoi le village de Kerentré se voit affecté un zonage UB permettant des constructions nouvelles.

Le village du Gorvello, partagé entre la commune de Theix et la commune de Sulniac, s'inscrit également dans le cadre des dispositions de l'article L. 146-4 I et ne fera ici l'objet que peu de densification au sein de l'enveloppe du bâti existant, avec des contraintes patrimoniales fortes. L'objectif premier étant de préserver le patrimoine urbain, architectural et paysager du lieu sans porter atteinte à la qualité du site.

Talhouët est situé au nord de la commune de Theix, la zone agglomérée de Talhouët comporte en sa partie ouest les constructions anciennes du lieu et à l'ouest, la zone bâtie s'est étendue par la réalisation de lotissements plus récents qui laissent place à un secteur d'habitat d'au moins de 120 constructions. Cette zone UB intègre en son centre une « dent creuse » représentant une surface d'environ 1.8 hectares et permettant une densification du secteur, classée en zonage 1 AU. Le projet n'est permis que dans le respect de l'environnement existant, notamment par la préservation d'une zone d'écoulement des eaux pluviales d'une partie du bassin versant du secteur, située à l'est du secteur de densification projeté et classé en zone N.

En ce qui concerne la zone de Brestivan :

Ce secteur ouvert à l'urbanisation est inscrit en **1 AUb**. Il est situé au sud-ouest du bourg en continuité directe avec l'urbanisation existante. Il est en dehors de la limite des espaces proches du rivage. Cette extension est donc compatible avec les dispositions de la loi littoral. Par ailleurs, cette zone ne porte pas atteinte à la trame verte définie par le schéma de cohérence territoriale, qui vise à préserver un secteur non urbanisé entre l'agglomération vannetaise à l'est, la commune de Theix et la commune de Noyalo. On constate à l'examen du plan de zonage que cette trame est préservée à l'ouest du bourg, l'urbanisation s'arrête bien avant la route départementale menant à la Presqu'île de Rhuys et un vaste secteur naturel ou agricole est préservé entre Theix et Noyalo, y compris au-delà de Brestivan au bord de l'étang de Noyalo.

En ce qui concerne l'extension de la zone d'activité à l'entrée est de Vannes :

Cette extension est inscrite en zone 1 AUi au PLU. Elle est située au nord de la RN 165, dans le prolongement de la zone d'activités existante.

Cette zone, située de part et d'autre de l'autoroute, constitue une partie actuellement urbanisée de la commune. Historiquement, l'urbanisation s'est faite dès la création de la voie expresse au début des années 1970 de chaque côté de cette voie. Cette urbanisation s'étend sans discontinuité jusqu'au Poulfanc, sur la commune de Séné, puis jusqu'à Vannes. Il n'existe aucune rupture d'urbanisation jusqu'à Vannes, la zone d'activités de Saint-Léonard - Atlantheix caractérisant l'entrée est de l'agglomération vannetaise, avec notamment plusieurs commerces de restauration et divers magasins, en particulier une grande enseigne de bricolage, ainsi que des maisons d'habitation à Saint-Léonard. Par ailleurs, le projet de zonage du parc naturel régional du golfe du Morbihan exclut ce secteur, qui à ce titre est rattaché à l'agglomération vannetaise.

L'extension prévue est située au nord ouest de la zone existante. Elle englobe le siège social d'une importante coopérative agricole employant plusieurs milliers de salariés sur le territoire national. Ceci explique que, soucieuse

de préserver la qualité de son implantation à Theix, cette coopérative a souhaité, depuis près de trente ans, conserver autour de son siège social un vaste espace non bâti. Mais l'ensemble est classé de longue date en zone Ui dans les divers documents d'urbanisme où il figure et il n'existe à cet endroit aucune rupture d'urbanisation, à la différence par exemple de celle que l'on observe plus au nord à proximité du lotissement de Runiac.

L'extension de l'urbanisation prévue dans la zone 1 AUi est compatible avec la loi littoral, qui doit être appréciée non pas par rapport au siège de la coopérative agricole qu'elle jouxte immédiatement mais par rapport à la limite de propriété de cette coopérative qui est elle-même dans la continuité du bâti existant. L'extension englobe non seulement le site de la coopérative agricole lui-même mais au-delà un espace de 8 hectares environ destiné pour l'essentiel à l'artisanat. A supposer que le siège de cette coopérative puisse être regardé par lui-même comme n'étant pas en continuité avec l'urbanisation existante, le zonage retenu est en revanche en parfaite continuité avec celle-ci et la jurisprudence administrative concernant l'application de la loi littoral, en particulier l'article L. 146-4 I du code de l'urbanisme, en cas de délivrance d'une autorisation d'urbanisme, permis de construire ou permis d'aménager notamment, n'est pas transposable ici s'agissant de la détermination d'un zonage.

3.1.3. La limitation des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

En ce qui concerne la zone de requalification paysagère- secteur de Saint-Goustan

Ce secteur de requalification paysagère est inscrit au PLU en zone NLb et fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Ce secteur est situé en espace proche du rivage.

L'orientation d'aménagement ainsi que le zonage NLb du règlement visent à restaurer dans un état naturel le site de Saint Goustan qui avait fait, antérieurement, l'objet d'une viabilisation.

Bien que se situant en espace proche du rivage, l'aménagement prévu et notamment l'implantation d'un bâtiment respectent les dispositions de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme. En effet, le règlement du PLU en zone NLb prévoit que l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 0,5 % de la superficie totale de la zone. Par ailleurs, l'orientation impose une implantation du bâtiment en continuité d'une zone urbanisée (zone d'activité d'Atantheix).Il convient également de souligner que la qualité paysagère du site sera garantie par la préservation des boisements et haies existantes.
Ainsi, cette opération doit être regardée, eu égard, à sa densité, son implantation, son importance et à la destination de la construction envisagée comme présentant un caractère très limité.

3.1.4. L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage sont interdites, sauf pour des constructions et installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Cette interdiction ne permet pas l'extension ni le changement de destination des constructions isolées dans la bande des 100 m. Le règlement du PLU tient compte de cette interdiction.

3.1.5. La préservation des espaces remarquables

La loi littoral impose la protection des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Le zonage Nds permet une application de la préservation de ces espaces sur propositions des services de l'Etat en 1991.

Ce zonage de protection Nds est conservé par rapport au POS précédent dans son intégralité sur le territoire de la commune

3.2. La prise en compte du schéma de mise en valeur de la mer

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations du schéma de mise en valeur de la mer, approuvé le 10 février 2006 :

- **Garantir la qualité des eaux** : l'article 4 du règlement du PLU précise que les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation. La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement et a également lancé par délibération du conseil municipal du 30 juin 2010, la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales
- **Préserver les richesses des éco-systèmes :** le PLU protège les sites Natura 2000 par un classement de ces espaces en zone Nds
- **Maîtriser les activités nautiques :** le zonage réservé aux activités portuaires à Kérentré permet ainsi d'organiser et de canaliser la fréquentation liée aux activités portuaires.
- **Garantir l'attrait des paysages :** le PLU identifie des cônes de vues, son règlement contrôle l'implantation des équipements aériens (éoliennes) qui seraient en covisibilité avec le golfe du Morbihan. Le PLU protège également les haies, les espaces boisés.
- **Contenir l'urbanisation et préserver les paysages:** la commune a classé dans le PLU, les espaces remarquables en zone Nds, elle définit les espaces proches du rivage selon une approche multicritères. Dans les hameaux existants seule la densification du bâti au sein de l'enveloppe construite est prévue tout en respectant le caractère architectural des hameaux.

  Le PLU est relativement économe en espaces en comparaison avec le POS puisqu'il y a 34 hectares de surfaces urbanisée et urbanisable en moins par rapport au POS. L'extension de l'urbanisation est majoritairement située au sud-ouest du bourg, avec un échelonnement dans le temps à court et moyen terme (1AU) et à long terme (2AU). Les surfaces sont ouvertes en fonction des besoins estimés.

4.LES CHOIX RETENUS POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA MIXITE DE L'HABITAT ET DU DROIT AU LOGEMENT

Le document d'orientations du SCOT du pays de Vannes prescrit que « les communes doivent tendre vers une proportion minimale de 20% de logements aidés pour leurs opérations d'ensemble à réaliser d'ici 2015 » répondant aux objectifs du PADD dudit SCOT qui prévoit « de développer le logement social public et privé et l'accession Le document d'orientations du SCOT du pays de Vannes prescrit que « les communes doivent tendre vers une proportion minimale de 20% de logements aidés pour leurs opérations d'ensemble à réaliser d'ici 2015 » répondant aux objectifs du PADD dudit SCOT qui prévoit « de développer le logement social public et privé et l'accession sociale dans toutes les communes ».

Dans le cadre des nouvelles orientations du programme local de l'habitat, les objectifs suivants sont préconisés pour la commune :

Résidences principales à réaliser 2010-2015	Résidences principales –moyenne annuelle	% de collectifs	% individuel groupé	% individuel	Dont logements sociaux à réaliser 2010-2015	Logements sociaux-moyenne annuelle	% Proposition ASTYM 6 ans
570	95	40	20	40	160	27	28%

Les nouveaux logements locatifs sociaux se répartiront de la manière suivante :

Logements sociaux à réaliser sur 6 ans	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Total
160	5%	39%	21%	28%	7%	100%

Afin de développer une offre de logements locatifs sociaux adaptée aux différents types de demandes, la décomposition sur la commune par mode de financement concernant les 160 logements à réaliser programmés dans le PLH sur les 6 années à venir est la suivante:

PLS: 35 logements	/	**PLUS+ /PLAI:** 125 logements
PLUS: 97 logements	/	**PLAI:** 28 logements

Les opérations de 5 logements locatifs sociaux doivent comporter 20% de logements avec financement PLAI ordinaire.

La participation financière de la commune de Theix aux PLUS et PLAi sera d'un montant au moins égale à 25% de la subvention de l'Etat (subvention de base du PLUS+ différentiel de TVA). Cette participation pourra prendre plusieurs formes :

- subvention directe

- vente de terrain à prix minoré

- prise en charge dune partie des travaux de viabilisation.

Dans le cas de ZAC, pourra être comptée comme participation de la commune la différence entre le prix de vente du terrain et l'estimation des domaines. En cas d'opérations de ZAC engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux sera au minimum de 30 %.

Soutenir l'accession sociale à la propriété

Afin de favoriser l'accession à la propriété pour les ménages modestes et soutenir des opérations qui participent, par ailleurs à la gestion économe de l'espace, la réduction des déplacements motorisés et la maîtrise des consommations énergétiques, la commune s'engage à réaliser et faire réaliser des logements neufs en collectif, individuels groupés ou individuels purs en intégrant des terrains dont la surface sera inférieure à 450 m2 (avant le 1e janvier 2011) et 350 m2 (après le 1er janvier 2011).

Sous condition de satisfaire à l'ensemble des conditions définies dans le PLH, ces objectifs fixés par la commune participeront au déclanchement de la majoration du prêt à taux 0 et également à la mise en place du dispositif Pass Foncier.

Soutenir les primo-accédants en location-accession (PSLA)

La commune privilégie la réalisation :

- de lotissements communaux ou opérations d'aménagement d'ensemble dans les futures zones à urbaniser, avec un niveau de prix foncier modéré, accessibles aux accédants bénéficiant du prêt à taux 0

- de taille de lots répondant à la diversité des budgets pour les opérations d'initiative publique ou privée.

Dans le cadre de la politique de l'habitat de la commune et pour conforter l'offre de logements sociaux, il paraît indispensable de demander aux opérateurs privés de prévoir dans leurs programmes immobiliers comportant au moins 20 logements, la réalisation d'un minima de 28% de logements locatifs sociaux.

Cette orientation sera mise en application selon les modalités suivantes :
1- Nature des programmes concernés :
- tous les programmes (collectifs ou pavillonnaires) seraient invités à respecter le quota de 28 % de logements sociaux définis par le PLH ;
- pour les lotissements en lots libres, il est demandé la construction de logements en accessions sociale à la propriété, ou financés par des prêts à taux zéro (PTZ), notamment avec des lots ne dépassant pas 350 m² ;
2- Seuil de mise en œuvre : tous les programmes d'un minimum de 20 logements ~~ou 20 lots ;~~
- Bailleur : libre choix du bailleur social par l'opérateur immobilier concerné ;
- Modalités de réalisation des logements sociaux : ils pourront selon la nature du projet principal et le contexte local être réalisés sur le même site que le projet privé.

Le règlement du PLU traduit cette volonté pour les zonages 1AU, 2AU, UA et UB :

Dans ce secteur, au moins 28% de la surface hors œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux.

Les hypothèses de développement prévoient l'accueil de 242 à 279 logements sociaux supplémentaires à l'horizon 2020.

PARTIE IV. PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

1. Retranscription réglementaire du PLU

1.1. La délimitation des zones

La délimitation des différentes zones relève notamment d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines présentes sur le territoire communal. L'objectif ici n'est pas de compliquer la lecture du plan mais de répondre à une logique urbaine. Le zonage du PLU prévoit ainsi le découpage suivant :

Dans les zones urbaines équipées :

- La **zone UA** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial méritent d'être sauvegardés. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités non nuisantes dans cette zone.

Elle comprend un **secteur UAa** qui correspond au village du Gorvello dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial appellent des mesures de préservation et de sauvegarde particulières.

- La **zone UB** est affectée principalement à l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités non nuisantes dans cette zone.

Elle comprend le **secteur UBa** qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif et doit répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément à la réglementation en vigueur.

- La **zone UI** est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat.

Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

Elle comprend un secteur Uip destiné aux activités maritimes et portuaires correspondant à la cale de Kerentré où sont localisés quelques mouillages. Elle se situe sur le domaine public maritime.

- La **zone UE** est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend le secteur UEs destiné aux équipements sportifs

- La **zone Uva** est destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Dans les zones à urbaniser, non encore équipées :

- La **zone 1AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.

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 où les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division ;

- le **secteur 1 AUb**, comprenant les quartiers de Brestivan et Pont Delving ; dans ce secteur est préconisé une mixité des fonctions urbaines ;

- le **secteur 1 AUi** comprenant l'extension de la zone d'activités Saint- Léonard - Atlantheix.

- La **zone 2AU**
Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Dans les zones naturelles

La **zone N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone comprend les secteurs :

- Nds délimitant au titre des dispositions des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

- Nzh délimitant les zones humides.

La **zone NH** à vocation d'habitat, peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

La zone comprend les secteurs :

- NHp : hameaux de qualité architecturale et patrimoniale dont l'urbanisation est en cohérence avec le caractère existant ;

- NH: hameaux de moindre intérêt patrimonial, avec une urbanisation de style plus contemporaine et des préconisations environnementales fortes.

Ces secteurs correspondent à des entités bâties sur l'espace rural où les constructions neuves restent possibles sous condition de la capacité des sols à accueillir un assainissement autonome adapté. Cette condition est vérifiée au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Dans les zones agricoles

La **zone A** est destinée aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comporte **un secteur Ai** inconstructible, qui correspond aux secteurs d'enfouissement des déchets du Guernevé, Burguennec, Bonnervo.

1.2. Le zonage répond à une logique de développement communal

Les dispositions réglementaires du PLU de Theix traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- d'une part pour répondre aux objectifs d'urbanisme fixés et présentés dans son projet d'aménagement et de développement durable ;
- d'autre part pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du code de l'urbanisme.

Toutefois, l'étude approfondie du tissu urbain et notamment d'une analyse fine des espaces interstitiels vacants encore présents dans l'enveloppe urbaine de la commune a été déterminante dans les choix d'urbanisation. De même, l'extension urbaine au sud vise à redessiner la commune en profondeur et restreindre l'urbanisation linéaire le long des voies.

Par ailleurs, l'étude approfondie du milieu agricole et la réalisation du recensement des zones humides a été déterminante dans les choix d'urbanisation.

Ainsi, la commune a privilégié une gestion économe de l'espace, une protection des espaces agricoles et naturelles et une mixité des fonctions urbaines.

Alors que le zonage du POS prévoyait une zone UAb très large pour le centre bourg, le PLU recadre la zone au centre historique uniquement afin de préserver les caractéristiques spécifiques du cœur de bourg. L'implantation des constructions y est particulière, principalement en limite séparative ou à l'alignement.

Le POS distinguait plusieurs zones UB pour désigner les extensions du bourg. Le PLU crée une seule zone UB qui englobe l'ensemble des secteurs construits et des extensions de l'agglomération et ce dans un souci de simplification. Il s'agit d'une zone mixte où est permise la densification.

Le secteur de Talhouet est inscrit en totalité constructible dans le POS. Le PLU prend en compte la gestion des eaux pluviales et inscrit ainsi un secteur N au sein de la zone. Il s'agit en effet d'un secteur de rétention des eaux de pluies.

Par ailleurs, dans un souci de respect de la loi littoral, le PLU a opéré un certain nombre de changements :

- classement des entités urbaines rurales, initialement classées au POS en zone urbaine (UBa) ont été reclassées en zone naturelle NH ou NHp en fonction de leur qualité patrimoniale ;
- alors que le POS prévoyait des extensions au niveau des hameaux, le PLU n'en prévoit aucune mais délimite les hameaux selon leur enveloppe bâtie existante ;
- le secteur de Saint-Goustan a également été reclassé en secteur naturel, NLb (initialement classé en zone à urbaniser) afin de permettre sa requalification tout en respectant la vocation naturelle de la zone ;
- un certain nombre de zones inscrites en NAL (à urbaniser à vocation d'accueil d'activités de loisirs) au POS ont été déclassées en zones soit naturelle soit agricole au regard de leur discontinuité avec le bâti existant.

Le PLU prend également en compte la protection des milieux humides par un classement en zone Nzh contrairement au POS.

Le PLU distingue les anciens sites de stockage des déchets à travers un zonage ainsi qu'un règlement assurant la protection de ces milieux. Afin d'éviter de nuire au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place sur les sites de Bonnervo et de Burgennec, une trame spécifique au plan de zonage a été apposée. Cette disposition garantit une meilleure protection de ces secteurs pollués.

Afin de permettre l'accueil d'activités artisanales à Theix, la commune a prévu une nouvelle zone à urbaniser en continuité du secteur de Saint Léonard - Atlantheix.

Les zones d'extensions définies dans le zonage visent à combler les espaces interstitiels vacants présents au sein des espaces déjà urbanisés. Une zone d'extension est toutefois prévue au sud-ouest de la commune, dans le secteur de Brestivan. Cette zone s'attache à redéfinir en profondeur la configuration urbaine de la commune. La zone 2AU n'a pour seul objectif que de planifier le développement de la commune en s'inscrivant en prolongement de la zone 1AU. De même, le PLU à pour objectif de définir les besoins futurs, en inscrivant un certain nombre d'emplacements réservés.

La localisation des équipements publics (salle de sports, STEP...) ainsi que des commerces a été le facteur déterminant pour l'ouverture de secteurs à urbaniser. Les choix ont donc été portés à proximité du centre bourg et vers le sud-ouest en consolidation des lotissements existants. La politique urbaine de la commune se traduit par la volonté affirmée de ne pas étendre plus la commune le long des axes de communication, au risque de banaliser le centre ancien et le paysage communal.

Au sein des zones ouvertes à l'urbanisation, la commune a souhaité maîtriser le développement urbain et anticiper sur les extensions futures, successives au PLU. Les formes urbaines constituées répondent à un double impératif : assurer un niveau de desserte efficace dans l'état projeté tout en permettant des extensions futures, et offrir une typologie variée de logements. Les orientations d'aménagement effectuées systématiquement sur ces secteurs d'urbanisation illustrent cette double volonté. Elles se traduisent par une typologie de logements variés.

Les espaces agricoles définis sur le zonage protègent systématiquement les exploitations et les terres agricoles.

Enfin, la commune a identifié 71,49 ha d'espaces boisés classés supplémentaires à préserver dans le cadre du PLU ce qui amène à un total de 436,81ha de protection des boisements. L'évolution proposée augmente les surfaces en EBC d'environ 19,6% de la surface globale classée en EBC au POS. Cette augmentation vise à renforcer la protection des boisements existants.

Le diagnostic a permis de quantifier les besoins spatiaux nécessaires pour loger la population nouvelle au regard des objectifs du PLH (selon un rythme de construction de 95 logements par an).

Cela représente un besoin foncier estimé entre 57 ha et 66 ha (hypothèse basée selon les objectifs de densité du SCOT). La population supplémentaire à accueillir à l'horizon 2020 est estimée entre 2717 et 2560 habitants.

Sur cette base, correspondant à la somme des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU et aux disponibilités foncières encore présentes au sein des espaces urbanisés, la commune a souhaité ménager des zones ouvertes à l'urbanisation à plus long terme, dans l'optique d'encadrer dès maintenant les extensions futures et d'anticiper le développement futur (travaux d'extension de réseaux...).

2. Dispositions réglementaires

2.1. Les zones urbaines

2.1.1. Les zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

A – La zone UA et son secteur UAa

Vocation et délimitation de la zone

Ce secteur correspond au centre bourg historique. Il fait l'objet de mesures de protection du bâti traditionnel traduites à l'article 11 du règlement. Les possibilités de constructions nouvelles sont faibles.

Le secteur UAa correspond au village du Gorvello dont une grande partie se situe sur la commune voisine de Sulniac. Ce village présente des valeurs patrimoniales certaines et fait l'objet, dans le PLU, de mesures de protection en limitant son urbanisation sur le plan du zonage et dans l'article 11 du règlement.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Habitat et activités compatibles avec l'habitat. Dans ce secteur, au moins 28% de la surface hors œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés à des logements sociaux.	Préserver la mixité des fonctions urbaines, Limiter les activités nuisantes, Interdire les constructions qui dégradent le paysage.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. Les réseaux doivent être souterrains sur les emprises privées. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur les voies publiques. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	En zone urbaine centrale, dense, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation à la limite de l'emprise des voies. Implantation en limite séparative sinon en retrait de 1,90 m minimum pour les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative.	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique du bourg et des villages traditionnels de Theix. Toutefois, assouplissement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives afin de permettre la densification des dents creuses et des formes urbaines variées.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Le CES des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction Il n'est fixé de COS.	Il s'agit de respecter la forme urbaine et la densité existante dans la zone.

Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions à toiture traditionnelle) ne peut être supérieure à : - 7m à l'égout du toit - 12 m au faîtage La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Conserver les caractéristiques urbaines du centre bourg.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Précisions apportées dans les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager et plus particulièrement en secteur UAa. Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural traditionnel.

B – La zone UB et son secteur UBa

Vocation et délimitation de la zone

Cette zone correspond aux extensions récentes de l'agglomération mais aussi à des entités bâties existantes sur l'espace rural telles que : Talhouet, Kérentré, Poteau Rouge, Runiac et Saint Léonard Ouest.

Ces secteurs sont essentiellement porteurs d'un habitat type « pavillonnaire».

La zone UB située en continuité directe de l'agglomération supporte des secteurs de renouvellement urbain de manière à pouvoir en densifier certains endroits.

Le secteur UBa correspond aux habitations non raccordées au réseau collectif d'assainissement et plus particulièrement, le secteur de Saint Léonard Ouest.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Habitat et activités compatibles avec l'habitat. Dans ce secteur, au moins 28% de la surface hors œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés à des logements sociaux.	Limiter les activités nuisantes, Interdire les constructions qui dégradent le paysage.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	**UB** Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Les réseaux doivent être souterrains. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. **UBa** Les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur les voies publiques. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages. Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. Prendre en compte la réglementation en matière d'assainissement non collectif.
Superficie des terrains (art. 5)	**UB** Non réglementé. **UBa** En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.	**UB** En zone urbaine centrale, dense, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas. **UBa** Assurer les conditions sanitaires en matière d'épuration des eaux usées et de protection du milieu naturel.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation à la limite de l'emprise des voies. Implantation en limite séparative sinon en retrait de 1,9 m minimum.	Créer une variation dans l'implantation des constructions qui rythme la rue.

		Permet un dégradé d'implantation intéressant entre la zone UA et UB. La transition entre les deux zones est ainsi facilitée. Réglementation qui permet un lien avec la zone UA en édictant des possibilités d'implantation commune.
Densité maximale (art. 9 et 14)	CES de 0,7 avec possibilité de passer à 0,8 pour les constructions répondant à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent. Il n'est pas fixé de COS	Permettre de densifier le secteur tout en conservant un caractère urbain non central. La densité est décroissante par rapport à la zone UA. Favoriser les démarches environnementales. L'absence de réglementation en matière de COS permet de simplifier les règles car l'article 9 réglemente déjà la densité.
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur maximale des constructions mesurée : - à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions à toiture traditionnelle) ; - à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ; - au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique. ne peut être supérieure à : - 7m à l'égout du toit - 12 m au faîtage - 10 m à l'acrotère La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Conserver les caractéristiques urbaines des extensions récentes, souvent sous la forme RDC+combles et RDC+1+combles..
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %. 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.	Précision apportée dans les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local tout en ouvrant des possibilités d'utilisation de matériaux nouveaux et de développement d'une architecture moderne. Imposer un seuil d'imperméabilisation afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

2.1.2. Les zones urbaines à vocation spécifique

A – La zone UE

Vocation et délimitation de la zone

La zone UE correspond aux équipements publics de la commune tel que le collège, les écoles ou encore les équipements sportifs au sud du bourg.

Le secteur UEs correspond aux équipements sportifs situés à Brestivan.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le secteur UEs est destiné aux équipements sportifs	Permet de limiter de manière restrictive les occupations et utilisations du sol autorisées.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Les réseaux doivent être souterrains. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 4 places de stationnement automobile.	Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public en favorisant les accès les moins dangereux. Assurer la fluidité des flux existants et futurs. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages. Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. Prise en compte de la problématique « transport » et de la notion de développement durable en encourageant l'usage des modes de transports doux.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	En zone urbaine centrale, dense, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation en observant un recul de 5m par rapport à la voie. Implantation en limite séparative sinon en retrait de 1,9 m minimum.	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique du bourg de Theix.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES.	Le caractère central et dense de la zone ne justifie pas la définition d'une densité maximale.
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementé.	La non réglementation doit permettre de ne pas freiner certains projets d'intérêt collectif.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Précisions apportées dans les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.

B – La zone Uva

Vocation et délimitation de la zone

Ce secteur correspond à l'air d'accueil pour les gens du voyage. Il se situe au cœur de la zone du Landy, à l'Ouest de l'agglomération.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Aménagement de terrains de gens du voyage permettant l'implantation de caravanes et des équipements liés	Prévoir une zone strictement destinée à l'accueil des gens du voyage. Permet de limiter de manière restrictive les occupations et utilisations du sol autorisées.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Les réseaux doivent être souterrains. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages. Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public en favorisant les accès les moins dangereux. Assurer la fluidité des flux existants et futurs. Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	En zone urbaine centrale, dense, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Mêmes règles que la zone Ui du Landy.	Respecter les implantations de la zone du Landy.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES.	Les aménagements prévus ne justifient pas de réglementer le COS ou le CES
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementé.	Les aménagements prévus ne justifient pas de réglementer la hauteur.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Précisions apportées par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.

2.1.3. Les zones d'activités

A – La zone UI

Vocation et délimitation de la zone

La zone Ui correspond aux espaces d'activités plurielles (industries, artisanats, commerces, services, bureaux, hôtels …) dont :

- La zone du Landy située à l'Ouest de l'agglomération
- La zone de Talhouët au Nord de la commune
- La zone de Saint Léonard - Atlantheix au Nord et au Sud de la RN 165

Le secteur Uip est destiné aux activités maritimes et portuaires correspondant à la cale de Kerentré où sont localisés quelques mouillages, se situe sur le domaine public maritime.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Ces secteurs correspondent aux espaces d'activités. UI : espaces d'activités plurielles (industries, artisanats, commerces, services, bureaux, hôtels …) Le secteur UIp : les activités maritimes et portuaires correspondant à la cale de Kerentré où sont localisés quelques mouillages et se situe le domaine public maritime.	Prévoir une zone strictement destinée à l'accueil d'activités pour favoriser le développement de l'économie locale et maintenir les activités en place. Il s'agit également d'éviter les conflits d'usage avec la zone d'habitat.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Les réseaux doivent être souterrains. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages. Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public en favorisant les accès les moins dangereux. Assurer la fluidité des flux existants et futurs.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	En zone urbaine industrielle, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions nouvelles doivent être implantées : - en respectant un recul minimal d'au moins 50 m depuis l'axe de la A 82 - en respectant un recul minimal de 20 mètres depuis l'axe de la RD104 - en respectant un recul minimal de 10 mètres pour les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation par rapport aux autres voies de desserte - en respectant un recul minimal de 5 mètres pour les autres constructions par rapport aux autres voies de	Sécuriser la RN 165 et la D 104 et limiter les nuisances liées à ces infrastructures routières. Permettre le stationnement automobile sur l'unité foncière. Créer une zone d'activités aérée.

	desserte. Les constructions à destination d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones UA, UB, NH et AU, comptée à l'intérieur de la zone UI et fixée comme suit : - 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration, - 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.	Eviter les éventuels conflits d'usage possible entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat.
Densité maximale (art. 9 et 14)	CES de 0,7 avec possibilité de passer à 0,8 pour les constructions répondant à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent. Il n'est pas fixé de COS.	Permettre de densifier le secteur tout en aérant la zone d'activité. Favoriser les démarches de qualité environnementale. La densité est déjà réglementée par l'article 9.
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur maximale des constructions mesurée : - à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions à toiture traditionnelle) ; - à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente); - au point le plus haut pour les toitures arrondies en arc de cercle ou en attique. ne peut être supérieure à : - 7m à l'égout du toit - 13 m au faîtage - 11 m à l'acrotère Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.	Permettre la construction de locaux ayant des caractéristiques nécessaires au développement des activités tout en respectant les caractéristiques de la zone.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %. 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.	Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Imposer un seuil d'imperméabilisation afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

2.2. Les zones à urbaniser

2.2.1. Les zones d'urbanisation future d'habitat

A – La zone 1AU et ses secteurs 1AUa et 1AUb

Les zones vouées à l'urbanisation destinées à de l'habitat se déclinent comme suit :

1AU : Secteurs d'urbanisation à court et moyen termes avec indice en 3ème lettre correspondant à la vocation de la zone.

1AUa : Vocation d'habitat mixte et de maisons de ville

1AUb : Vocation d'habitat mixte (collectif social, habitat individuel…)

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend : Le secteur 1 AUa, comprenant une urbanisation dense où les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division. Le secteur 1 AUb, comprenant les quartiers de Brestivan et Pont Delving ; dans ce secteur est préconisé une mixité des fonctions urbaines. 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 intégrées dans une opération d'ensemble. Dans ce secteur, au moins 28% de la surface hors œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés à des logements sociaux.	Préserver la mixité des fonctions urbaines. Prévoir une diversité en matière de densité au sein de l'agglomération. L'orientation d'aménagement permet de maîtriser l'urbanisation, dont la forme urbaine, dans la zone. Répondre à l'objectif de gestion économe de l'espace. Respecter l'objectif de mixité sociale conformément au PLH.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. L'accès devra se faire directement par une façade sur rue de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse sont interdites. Obligation de raccordement aux réseaux publics (lorsqu'ils existent notamment pour l'assainissement).	Assurer la sécurité des voies et accès. Prévoir la desserte en amont des zones à urbaniser. Interdire les appendices d'accès et les voies en impasse pour disposer d'un urbanisme cohérent et rendre l'accès aux services (transport collectif, collecte des déchets) plus efficace. Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et

	L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	d'épuration des eaux. Obliger la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	La zone est desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers. La réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	**Dans le secteur 1 AUa** Les constructions doivent être implantées : - Soit à l'alignement avec possibilité de retrait partiel ; - Soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction. **Dans le secteur 1 AUb** Les constructions doivent être implantées à l'alignement avec possibilité de retrait partiel ou dans une bande comprise entre 3 et 8 mètres par rapport à la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction. Toutefois, les constructions dont la surface hors œuvre nette après division est supérieure à 400 m² doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain, avec possibilité de retrait partiel **Dans tous les secteurs** Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issues des divisions. Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.	Respecter la physionomie urbaine de Theix tout en permettant une diversité en matière d'implantation. Permet de rythmer la rue par une implantation diverse. En zone 1AUb, permettre une densité un peu plus faible qu'en 1AUa.
Densité maximale (art. 9 et 14)	**Dans le secteur 1 AUa** CES de 0,7 avec possibilité de passer à 0,8 pour les constructions répondant à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2). **Dans le secteur 1 AUb** CES de 0,6 avec possibilité de passer à 0,7 pour les constructions répondant à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2). **Dans tous secteurs** Il n'est pas fixé de COS	**Dans le secteur 1 AUa** Disposition pour assurer une certaine densité du secteur. **Dans le secteur 1 AUb** L'objectif est de conserver des espaces plus aérés.
Hauteur maximale (art. 10)	**Dans le secteur 1 AUa** La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout	Conserver les caractéristiques urbaines des extensions récentes, souvent sous la forme RDC+1+combles.

	de toiture, au faîtage (pour les constructions à toiture ~~à~~ traditionnelle) ne peut être supérieure à : - 7m à l'égout du toit - 11 m au faîtage **Dans le secteur 1 AUb** La hauteur maximale des constructions mesurée : - à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions à toitures traditionnelles) ; - à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ; - au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique. ne peut être supérieure à : - 7m à l'égout du toit - 12 m au faîtage - 10 m à l'acrotère	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %. 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.	Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local tout en ouvrant des possibilités d'utilisation de matériaux nouveaux et de développement d'une architecture moderne. Imposer un seuil d'imperméabilisation afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales

B – La zone 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU ne pouvant se faire qu'après modification du PLU. Il s'agit essentiellement du secteur de Brestivan, au sud de l'agglomération. Ce secteur viendra conforter à plus long terme le bourg.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage…), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone. Dans ce secteur, au moins 28% de la surface hors œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés à des logements sociaux.	Interdire toute occupation avant d'effectuer une modification du PLU. Toutefois, permettre les équipements d'intérêt public tels que les réseaux.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	L'ouverture de la zone est conditionnée à sa desserte en réseaux.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement. Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.	Conserver les mêmes prescriptions que la zone 1AU.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES.	La définition de la densité et de la hauteur se fera lors de son ouverture à l'urbanisation.
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementé.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.	Imposer un seuil d'imperméabilisation afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales

2.2.2. Les zones d'urbanisation future d'activités

La zone 1AUi

La zone 1AUi correspond à l'accueil d'activités économiques, notamment artisanales, en continuité directe de la zone de Saint Léonard - Atlantheix, au nord de l'A82. La volonté communale est de permettre l'accueil d'activités au regard du faible potentiel actuel.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Secteurs d'urbanisation à court et moyen termes à vocation d'activités. 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 intégrées dans une opération d'ensemble.	Prévoir une zone strictement destinée à l'accueil d'activités pour favoriser l'accueil d'activités à dominante artisanale. L'orientation d'aménagement permet de définir la desserte de la zone ainsi que les aménagements paysagers à prévoir.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. L'accès devra se faire directement par une façade sur rue de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse sont interdites. Obligation de raccordement aux réseaux publics (lorsqu'ils existent notamment pour l'assainissement). L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	Assurer la sécurité des voies et accès. Prévoir la desserte en amont des zones à urbaniser. Eviter les appendices d'accès et les voies en impasse pour disposer d'un urbanisme cohérent et rendre l'accès aux services (transport collectif, collecte des déchets) plus efficace. Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux. Obliger la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	La réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas car la zone sera raccordée aux réseaux.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	- Les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie. - Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise	Prendre en compte les éventuels conflits d'usage par rapport aux zones d'habitat.

	des voies. - Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits. 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. Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issues des divisions. Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.	
Densité maximale (art. 9 et 14)	CES de 0,7 avec possibilité de passer à 0,8 pour les constructions répondant à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2). Il n'est pas fixé de COS.	L'emprise au sol des constructions permet une densification des espaces et encourage les démarches environnementales.
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur maximale des constructions mesurée : - à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions à toiture traditionnelle) ; - à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente); - au point le plus haut pour les toitures arrondies , en arc de cercle ou en attique ; ne peut être supérieure à : - 7m à l'égout du toit - 13 m au faîtage - 11 m à l'acrotère Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.	Permettre une hauteur qui corresponde aux spécificités des constructions à vocation économique, tout en la limitant à une hauteur raisonnable en rapport avec la proximité des zones urbaines.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %. 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.	Précision apportée par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Imposer un seuil d'imperméabilisation afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales

2.3. Les zones agricoles

A – La zone A, zone de pérennisation de l'espace agricole et son secteur Ai, zone inconstructible

Cette zone correspond aux espaces voués à l'activité agricole. Elle couvre la plus grande majorité du territoire communal.
Cette zone comporte aussi un secteur Ai. Le secteur Ai est inconstructible. Il comprend les anciens sites de stockage des déchets ménagers de Bonnervo, Burguennec et le site d'enfouissement des déchets du Guernevé.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ; Les éoliennes de moins de 12m de haut ; Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage, dans le cadre de projets d'intérêts généraux ; Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant. Secteur Ai : Est interdite l'implantation de constructions et d'ouvrages susceptibles de nuire au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place, outre les inconvénients possibles résultant de la présence de déchets fermentescibles encore susceptibles de générer des lixiviats et du biogaz.	Permettre le développement des activités agricoles. En secteur Ai, il s'agit d'éviter les pollutions liées aux antécédents de la zone.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent. Obligation de raccordement aux réseaux publics lorsqu'ils existent notamment pour l'assainissement. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public. Assurer la fluidité des flux existants et futurs. Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux. Éviter le stationnement sur la voie publique et assurer des conditions satisfaisantes de circulation.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	En zone agricole, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se

		justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises des voies publiques. Toutefois, l'implantation est portée à : - 100 m de part et d'autre l'axe de la RN 165; - 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 780 - 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 7, RD 104, RD 116 et RD 183 Cette règle ne s'applique pas : - Aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ; - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; - Aux bâtiments d'exploitation agricole ; - Aux réseaux d'intérêt public.	Limiter les conflits d'usage. Permettre l'optimisation des parcelles longilignes.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES	Ne pas porter de contraintes supplémentaires au monde agricole.
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur maximale des constructions mesurée : - à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions à toiture traditionnelle) ; - à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ; - au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique; ne peut être supérieure à : - 8 m à l'égout du toit - 12 m au faîtage - 10 m à l'acrotère La hauteur des ouvrages techniques liés aux activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.	Les constructions doivent respecter la hauteur définie sur le reste de la commune. Permet de ne pas bloquer les projets en milieu agricole.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti. Les constructions, installations, dépôts et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments d'exploitations doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées (variétés décrites à l'annexe n°4).	Précisions apportées par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Eviter l'impact paysager des constructions à usage agricole.

2.4. Les zones naturelles

A – Les zones N, Nds et Nzh

Le secteur Nds correspond aux parties du territoire identifiées conformément aux dispositions des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Le secteur N correspond aux parties du territoire avec mesures de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages qui correspond au relevé paysager du diagnostic.

Le secteur Nzh, quant à lui, correspond aux zones humides et aux abords des cours d'eau où « tout comblement, affouillement et exhaussement de sol, qu'il soit ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers est interdit ».

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Les zones N, Nzh Nds constituent un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui les composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement de certaines constructions existantes.	Préserver strictement les milieux remarquables de la commune en restreignant les possibilités de construction et d'aménagement de l'existant.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les aires de stationnement sont aménagées de sorte qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées. Elles doivent être paysagers.	Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux. Intégrer les stationnements nécessaires, de manière à conserver le caractère naturel de la zone. Respecter le caractère naturel de la zone.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 1,90 m. Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de reculement minimale de 5 mètres. Toutefois, l'implantation est portée à - 100 mètres de part et d'autre l'axe de la RN 165 ; - 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 780 - 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 7, RD 104, RD 116 & RD 183	Implantation en retrait des voies publiques, des limites séparatives à des fins d'intégration paysagère. Prendre en compte le recul par rapport aux voies bruyantes.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est fixé ni COS ni CES.	Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans la zone.

Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ne peut être supérieure à : - 4 m à l'égout du toit - 6 m au faîtage La hauteur des ouvrages techniques liés aux activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.	Permettre d'intégrer les constructions de manière à conserver le caractère naturel de la zone.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Les constructions, installations, dépôts et stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées (variétés décrites à l'annexe n°4).	Précisions apportées par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Intégrer au mieux les constructions dans la zone.

B – Les zones NHp et NH

Ces secteurs correspondent à des entités bâties sur l'espace rural où les constructions neuves restent possibles à l'intérieur des limites de l'enveloppe du bâti existant. Il s'agit de permettre uniquement une densification de ces secteurs sans admettre d'extensions de l'urbanisation. Lorsque la demande d'autorisation du droit des sols nécessite la mise en place d'un assainissement autonome entraînant une vérification d'aptitude des sols à recevoir un tel dispositif est effectué. Seuls les dispositifs par épandage souterrain ou par dispersion efficace des effluents sont autorisés. Des dérogations peuvent être obtenues uniquement pour la réhabilitation de bâti existant.

La distinction entre NH et Nhp correspond aux critères suivants :

- NH identifie l'ensemble des hameaux ne présentant pas une qualité architecturale traditionnelle et où sera permis des projets architecturaux contemporains ;
- NHp correspond aux entités urbaines présentant une qualité architecturale certaine. L'article 11 du règlement est particulièrement vigilant et exigeant sur le respect de cette qualité architecturale.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Habitat et activités compatibles avec l'habitat	Limiter les activités nuisantes, Interdire les constructions qui dégradent le paysage.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. En l'absence de possibilité de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet aux fossés est interdit pour toute construction neuve et peut être exceptionnellement autorisé pour les réhabilitations de bâti existant.	Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public. Assurer la fluidité des flux existants et futurs. Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux. Éviter le stationnement sur la voie publique et assurer les conditions de circulation. limitation des filières avec rejet
Superficie des terrains (art. 5)	En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.	Assurer les conditions sanitaires en matière d'épuration des eaux usées et de protection du milieu naturel.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions principales peuvent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, en fonction	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique des hameaux traditionnels de Theix.

	de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement. Toute construction doit être implantée soit en limite séparative soit en observant une marge de recul au moins égale à 1,90 m de la limite séparative.	
Densité maximale (art. 9 et 14)	CES de 0.7 avec possibilité de passer à 0,8 pour les constructions répondant à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent. Il n'est pas fixé de COS	Permettre de densifier les hameaux et inciter le développement des démarches environnementales.
Hauteur maximale (art. 10)	**En secteur NH** La hauteur maximale des constructions mesurée : - à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions à toiture à traditionnelle) ; - à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ; - au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique ; ne peut être supérieure à : - 6 m à l'égout du toit - 9 m au faîtage - 6 m à l'acrotère **En secteur NHp** La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture (pour les constructions à toitures traditionnelles) ne peut être supérieure à : - 6 m à l'égout du toit - 9 m au faîtage La hauteur des ouvrages techniques liés aux activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.	Autoriser le renouvellement urbain dans la zone tout en demeurant en respect avec la typologie du bâti de manière à assurer la préservation du paysage urbain des hameaux traditionnels.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. **Dans le secteur NHp** Conserver l'intérêt architectural et patrimonial des hameaux de type « traditionnel » **Dans le secteur NH** Autoriser la mixité urbaine et rendre possible les constructions de style contemporain.	Précisions apportées par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, le maintien d'une qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local tout en ouvrant des possibilités d'utilisation de matériaux nouveaux et de développement d'une architecture moderne de qualité dans les hameaux de

		« type récent »

C – Les zones NL

Ces secteurs correspondent à des secteurs naturels spécifiques :

NLa : ce secteur a pour vocation l'accueil de terrains de sports et de loisirs.

NLb : ce secteur correspond à l'accueil d'une zone naturelle de loisir. Il s'agit du secteur de Saint-Goustan. Cette zone permettra la requalification du secteur tout en conservant sa vocation naturelle première. Le secteur autorise la construction d'un bâtiment liée à l'activité de loisir mais dans le respect de l'orientation d'aménagement et en restant compatible avec la loi littoral. En effet, ce bâtiment ne pourra être possible qu'en continuité du bâti déjà existant.

NLc : ces secteurs correspondent aux zones naturelles affectées aux activités d'hébergement de tourisme et d'activités annexes. Ils se situent au Poteau Rouge et au Marais.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes : • toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article NL 2 ; • l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés ; • l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;	Conserver un usage exclusif à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux. Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public. Assurer la fluidité des flux existants et futurs. Éviter le stationnement sur la voie publique et assurer des conditions satisfaisantes de circulation.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.	Garantir un bâti aéré. Permettre une certaine souplesse quant à l'implantation des constructions.
Densité maximale (art. 9 et 14)	**En secteurs NLa,** L'emprise au sol des « loges de gardien » ne pourra excéder 35 m² de surface hors œuvre brute (SHOB). **En secteur NLa** L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet	Contraindre la densité de manière à conserver le caractère naturel de la zone.

	de construction. **En secteur NLb** L'implantation des constructions et installations admises devra respecter le secteur indiqué dans les documents graphiques du présent PLU. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 0,5 % de la superficie totale de la zone. **En secteur NLc** L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction ou de l'opération. **Dans tous les secteurs** Il n'est pas fixé de COS	
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur maximale des constructions mesurée : - à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions à toiture traditionnelle) ; - à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ; - au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attiques. ne peut être supérieure à : - 4 m à l'égout du toit - 6 m au faîtage - 6 m à l'acrotère Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Permettre d'intégrer les constructions nécessaires de manière à conserver le caractère naturel de la zone.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Précisions apportées par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local tout en ouvrant des possibilités d'utilisation de matériaux nouveaux et de développement d'une architecture moderne.

3. Modifications apportées au règlement du POS au PLU

3.1. Le règlement du PLU prend en compte l'évolution de la législation

Le règlement du PLU prend en compte l'évolution de la législation.

La modification de dénomination des différentes zones, conformément à l'évolution de la législation suivant les articles R. 123-5 à R. 123-8 du code de l'urbanisme :

Les zones urbaines ont gardé le même sigle « U », mais le sigle des zones non équipées a évolué :

Les zones d'urbanisation future zone « NA » dans le POS, sont dénommées zones « AU » dans le PLU.

La zone agricole « NC » dans le POS est dénommée zone « A » dans le PLU.

La zone naturelle « ND » dans le POS est dénommé zone « N » dans le PLU.

La zone naturelle « NB » dans le POS a été supprimée. Ces secteurs d'habitats isolés ont été intégrés dans les zones précités : en N, UB et AU selon leur localisation et leur niveau de desserte par la voirie et les réseaux.

La modification du règlement conformément à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme qui prévoit à l'article 1 les constructions et utilisations du sol interdites et à l'article 2 les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La modification de l'article 5 concernant la superficie minimale des terrains qui ne peut être fixée que dans le cas de terrains situés en dehors des zones d'assainissement collectifs, ou lorsque la règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

La suppression de l'article 15 qui prévoyait la possibilité de dépassement du coefficient d'occupation du sol.

3.2. Le règlement du PLU répond à la nécessité d'une évolution par rapport à la clarté de certaines dispositions

Le règlement répond à une volonté de formulation simple et la plus explicite possible. Les rédactions complexes ont dans la mesure du possible été abandonnées.

Dans le règlement, en annexes, ont été ajoutées les définitions nécessaires à la meilleure compréhension des termes utilisés dans les corps de règles des différentes zones.

3.3. Le règlement du PLU évolue par rapport à des dispositions devenues obsolètes

Le règlement du PLU permet l'évolution par rapport à certaines dispositions devenues trop restrictives ou inadaptées au contexte urbain.
Le règlement a été modifié et fortement complété notamment pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions innovants et parfaitement définis, mais aussi pour répondre aux problèmes d'interprétation rencontrés.

Ainsi, le règlement du POS renvoyait régulièrement à des articles du code de l'urbanisme. Au regard de son évolution ces dispositions sont aujourd'hui caduques.

Le règlement du PLU cherche à réglementer pour « permettre de faire » et non pour « empêcher de faire ». Ainsi, bien que précis, il s'inspire des recommandations relatives à l'Approche Environnementale de l'Urbanisme initiée par l'ADEME.

3.4. Le règlement du PLU a été modifié pour prendre en compte une démarche environnementale

3.4.1. Règles imposées en matière de choix énergétique

Concernant les choix énergétiques et la gestion climatique, des prescriptions particulières ont été édictées à l'article 9 des zones :

L'article 9 des zones qui réglementent l'emprise au sol à savoir les zones U et 1AU et NH permet de déroger à la règle sous réserve de justifier de performances énergétiques : « Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée. »

3.4.2. Règles imposées en matière de gestion des eaux

Dans l'ensemble des zones U et des zones AU, l'article 13 réglemente une limitation de l'imperméabilisation des sols. En effet, pour une prise en compte écologique de la gestion des eaux pluviales, permettre une infiltration maximale des eaux à la parcelle doit permettre de réduire l'imperméabilisation des sols et donc les eaux de ruissellement qui contribuent à lessiver les sols et à augmenter les vitesses d'écoulement.

Dans tout nouveau secteur proposé à l'urbanisation en zones en zone d'assainissement non collectif NH et Nhp, seuls les secteurs où une demande d'autorisation du droit des sols nécessite la mise en place d'un assainissement autonome fera l'objet d'une vérification d'aptitude des sols à recevoir des dispositifs d'assainissement autonome. Les dispositifs pourront être soit par épandage souterrain ou par dispersion efficace des effluents. Le rejet aux fossés est interdit pour toute construction neuve et peut être exceptionnellement autorisé pour les réhabilitations de bâti existant.

3.5. Le PLU favorise une certaine diversité des formes urbaines et de l'habitat en variant les densités

Le règlement favorise une certaine variété des densités du tissu urbain de Theix. Ainsi, l'emprise maximale au sol des constructions est plus ou moins élevée en fonction de la typologie de l'espace urbain.

Ainsi, les zones UA,UB, Ui, 1AUI, 1AUa présentent une emprise au sol maximale de 70 %, les zones et 1AUb présentent une emprise au sol maximale de 60 %. Les secteurs les plus éloignés du centre urbain présentent une configuration pavillonnaire.

Les zones à urbaniser répondent également parfaitement au principe de mixité sociale traduit par des typologies urbaines et architecturales variées.

Ces diversités se retrouvent également dans l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques mais également à travers les orientations d'aménagement. De cette manière, des formes variées de constructions pourront s'édifier sur les différents secteurs de la commune, et ainsi répondre à une demande qualitativement plus large de logements.

3.6. Le PLU prend en compte la réforme des permis de construire d'octobre 2007

La réforme des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme modifie les modalités de déclaration préalable à l'installation des clôtures. En effet, seuls les cas suivants nécessitent une déclaration préalable :

- dans un secteur délimité par un PLU,
- dans les communes ou parties de commune l'ayant décidé par délibération,
- dans le champ de visibilité des monuments historiques,
- dans une ZPPAUP.

4. L'identification des éléments spécifiques aux documents graphiques

4.1. Les emplacements réservés (E.R.)

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Sur la commune de Theix, 16 emplacements réservés ont été mis en place.

N°	DESCRIPTION DE L'OPERATION	SURFACE APPROXIMATIVE EN M²	COLLECTIVITE CONCERNEE
1	Aménagement de sécurisation de la RD 780 – section entre l'A82 et Noyalo	74 230 m²	Département
2	Intégration de l'entrée Ouest : plantation d'arbres à hautes tiges à réaliser	5454 m²	Commune
3	Extension du cimetière	9168 m²	Commune
4	Place de stationnement – Landy	952 m²	Commune
5	Déviation Laverdon	18 613 m²	Département
6	Déviation Pont Malgouin	28 977 m²	Département
7	Emprise foncière pour la modernisation ou l'extension de l'usine de production d'eau de Trégat	45 296 m²	SIAEP
8	Extension de la station d'épuration de Lanfloy	19878 m2	SIAEP
9	Aménagement de circulation douce rue du Moustoir	660 m²	Commune
10	Desserte de la future zone d'activités à l'Est du secteur de Saint Léonard	9 376 m²	Commune
11	Elargissement du chemin rural n°333, près du lieu-dit Lanfloy	1 644 m²	Commune
12	Elargissement du chemin piétonnier près de la salle Marcel Guého	163 m²	Commune
13	Aménagement de circulation douce entre le Saindo et Runiac	2076 m²	Commune
14	Aménagement de circulation douce entre le Saindo et Runiac	576 m²	Commune
15	Création d'une liaison piétonne à Turluman	158 m²	Commune
16	Extension de la station d'épuration du Saindo	12 060 m²	SIAEP

4.2. Les espaces boisés classés (EBC)

Le POS avait identifié les boisements les plus significatifs. Le PLU s'est attaché à en reprendre la quasi-intégralité tout en intégrant une réalité de terrain.

Les grandes unités boisées sont souvent liées à des ensembles plus importants, qui dépassent l'emprise de la commune de Theix (Laverdon, Le Plessis, Lann Vras). Très souvent situés sur les versants de collines, ils ont un impact paysager fort, et un rôle anti-érosif et brise-vent important. Bien que de qualités inégales, ils font tous l'objet d'une protection au PLU, à l'exception des peupleraies et de quelques abords immédiats de voies. Il en résulte une surface d'EBC au PLU d'environ 436,81 ha. La commune de Theix exprime par cette protection, un objectif fort de préservation de ses paysages qui ont été très bouleversés dans les années 1960 par un remembrement important. Cette volonté s'exprime également au travers des haies à préserver au titre de la Loi sur les Paysages, de manière à pérenniser le réseau bocager à rôle paysager et écologique important.

Evolution des surfaces

	POS	PLU

Superficie des EBC	365,32 ha	436,81 ha
Bilan	**71,49 ha d'EBC supplémentaires**	

Les modifications opérées des EBC du POS au PLU peuvent être détaillées comme suit :

- 83,07 ha d'EBC existants présentant une certaine importance ont été rajoutés au PLU ;
- 24,88 ha ont été supprimés du POS car l'évolution du territoire à travers deux procédures d'aménagement foncier a fait disparaître ces espaces boisés et l'affectation actuelle de la parcelle est soit agricole soit naturelle ;
- 13,3 ha d'EBC ont été inscrits au PLU comme des espaces boisés à créer pour des raisons diverses (écran végétal boisé, espace en friche à repeupler…).

Ce sont ainsi 71,49 ha d'espaces boisés qui seront protégés plus strictement à travers le PLU.

L'évolution proposée augmente les surfaces en EBC d'environ 19,6 % de la surface globale classée en EBC au POS. **Cette augmentation vise à renforcer la protection des boisements existants et a fait l'objet d'un passage en commission départementale de la nature des paysages et des sites le 28 septembre 2009.**

Ces modifications ont fait l'objet d'un avis favorable de la commission des sites du 28 septembre 2009.

L'annexe 5-8 du présent dossier présente l'ensemble des modifications des EBC opérées du POS au PLU

4.3. Les zones humides à protéger

Le recensement des zones humides a été réalisé au cours de l'élaboration du PLU selon une méthode partagée. Après une analyse de la cartographie existante, le comité ad hoc, composé d'élus et de membres volontaires, s'est rendu sur le terrain à plusieurs reprises. Ce travail a permis, au moyen de sondages appropriés, de connaître avec une meilleure précision l'emplacement de ces zones.

Les informations et données existantes ont fait l'objet d'une synthèse cartographique.

L'annexe 5-7 du présent dossier présente la méthodologie utilisée pour le recensement des zones humides ainsi que les résultats de l'étude.

Ainsi, ce travail partagé se rapproche le plus possible de la réalité de terrain et a été élaboré dans un souci de fédérer l'ensemble des acteurs locaux.

4.4. Les éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, etc., à protéger ou à mettre en valeur

Les documents graphiques du règlement du PLU peuvent faire apparaître « les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance des permis de démolir ». Le PLU offre ainsi la faculté de repérer sur les documents graphiques les éléments qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique.

La notion de paysage permet de recouvrir tant des éléments bâtis que naturels. Il peut s'agir d'éléments de paysage tels que des haies, zones humides, chemins, plantations d'alignement. Ces éléments peuvent être élargis à un plan d'eau, une fontaine, un muret, à un rocher. Par ailleurs, peuvent être identifiés des éléments bâtis soit individualisés, tels que bâtiments, façades, soit regroupés par ensembles homogènes, tels que rues quartiers.

De nombreux bâtiments dotés d'un fort intérêt architectural ont été recensés sur le territoire communal. Il s'agit de châteaux, d'anciens manoirs ou de maisons nobles.

Theix a également la particularité de compter dans son patrimoine bâti quelques moulins à vent.

Parmi les éléments identitaires de la commune, nous pouvons citer les éléments suivants identifiés au plan de zonage (pièce 3) :

Manoirs, châteaux, demeures :

- Manoir Pérenno
- Château de Since
- Manoir de Bonnervo
- Maison de prêtre le Bézit
- Maison TY Teiz
- Maison Kérantrein
- Maison de Moustoir Lorho
- Moulin du Plessis Josso
- Manoir du Plessis Josso
- Maison Kerudo
- Moulin de Kerandrun
- Maison de Kerandrun
- Moulin de Kersapé
- Moulin de Clérigo
- Moulin à vent du Clérigo
- Manoir de Saint André
- Manoir de Kergo
- Manoir de Salarun

Eglises et chapelles:

- Chapelle Saint Léonard
- Eglise Saint Cécile
- Chapelle Notre-Dame Blanche
- Chapelle Sainte Barbe
- Chapelle Saint Michel à Brangolo
- Chapelle Saint Joseph à Calzac Eglise
- Chapelle Sainte Barbe à Moustoir Lorho

Calvaires :

- Croix lieu-dit Ténac
- Croix Le Château
- Croix Brangolo
- La Petite Croix
- Croix Trédudais
- Croix Talhouet
- Croix Noyance
- Croix Saint Léonard
- Croix Kerviguen
- Croix Kernau
- Croix Sainte Barbe

4.5. Les espaces proches du rivage

La délimitation des espaces proches du rivage figure au plan de zonage.

La jurisprudence a déterminé les critères permettant de délimiter les espaces proches du rivage. Sont ainsi retenus les critères de la distance par rapport au rivage, l'existence ou l'absence d'une covisibilité entre le site et la mer et enfin la nature des espaces séparant le terrain de la mer, notamment pour tenir compte de l'existence d'une urbanisation entre la mer et les terrains concernés.

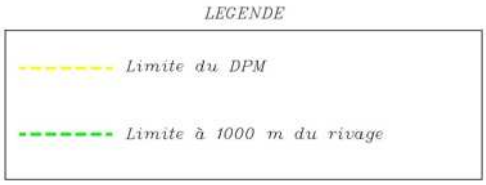
La définition des espaces proches du rivage revêt, dans le cas de Theix, un aspect particulier compte tenu du caractère "peu maritime" de la commune, et ce, lié à sa position géographique en partie reculée dans le golfe du Morbihan et à son histoire.

Afin de prendre en compte la combinaison des critères retenus par la jurisprudence, la délimitation des espaces proches du rivage est fixée par :

La distance

- **L a distance de 1000 mètres du rivage** : les parties du territoire situées à une distance d'environ 1000 m du rivage sur la commune de part leur caractère peu maritime définissant une cohérence de l'espace concerné.
- **Les limites du domaine public maritime**





L'existence ou l'absence de covisibilité

- **La topographie** en s'appuyant sur des notions de perceptions ouvertes ou furtives et de visions partagées sans appréciation de distance,
- **Les espaces paysagés d'importance** dont les boisements constituent des écrans visuels en sachant que ceux-ci ont un classement qui peut pérenniser les perceptions,

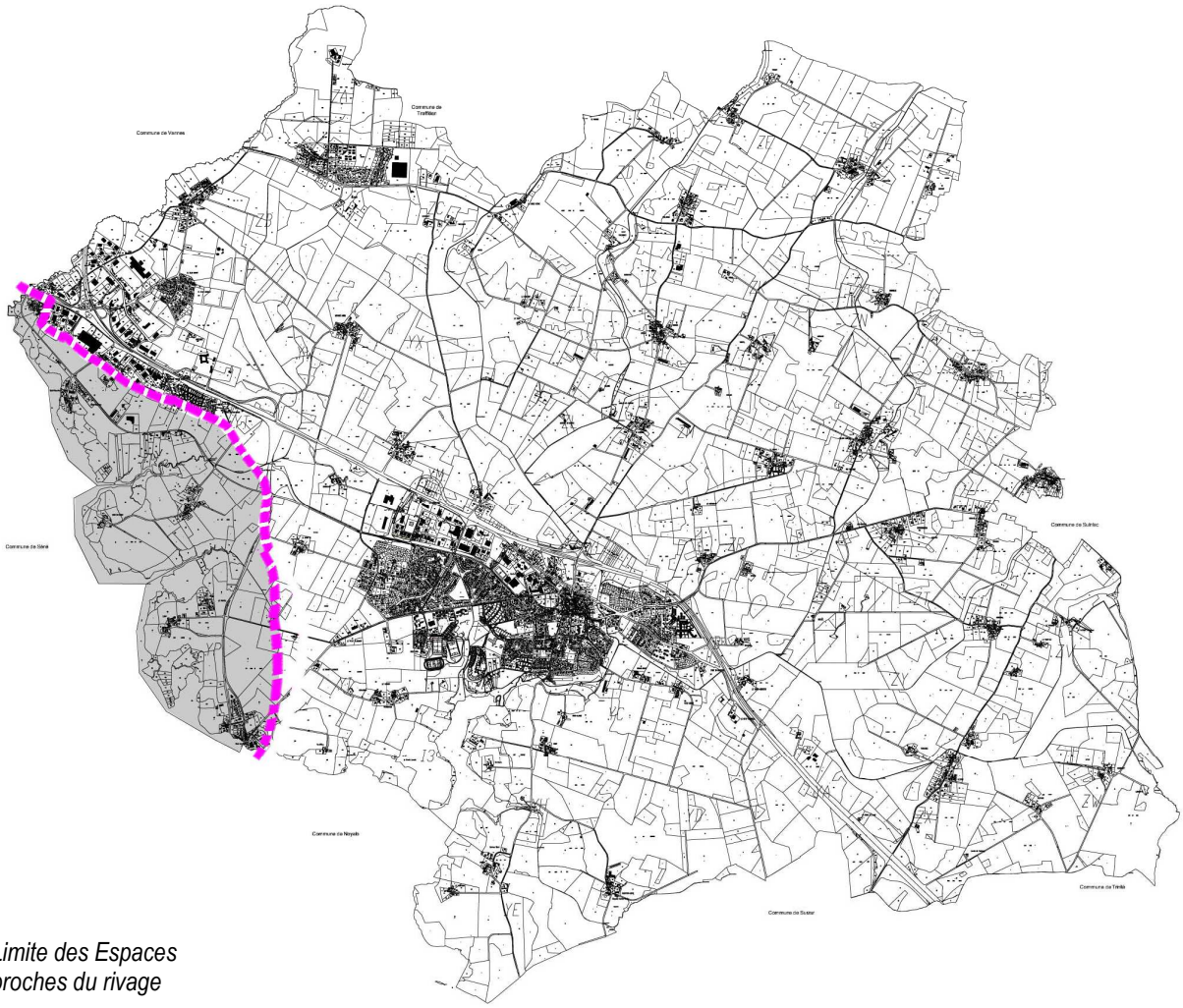
Photos à insérer

La nature des espaces

- **Les espaces** bâtis qui constituent des repères dans le paysage et le plus souvent estompent les paysages situés en arrière plan, notamment la zone d'activité d'Atlantheix,
- **La nature du milieu** en déterminant des espaces à vocation et à identité maritime,

L'existence d'une coupure physique

- La présence d'une coupure physique, la route au sud de la zone d'activités d'Atlantheix qui forme une limite franche. La RD 780 et le CR 344 permettent d'affiner les limites, calées sur des limites naturelles elles mêmes confirmées par la géographie humaine,



Limite des Espaces proches du rivage

4.6. Les coupures d'urbanisation - Trames vertes et trames bleues

Le plan local d'urbanisme, doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation.

Ces coupures d'urbanisations sont constituées d'espaces agricoles, naturels ou boisés. Elles sont nécessaires pour maintenir les liaisons naturelles et contribuent à la préservation des corridors écologiques et à la qualité paysagère de la commune.

La commune de Theix préserve la grande coupure d'urbanisation prévue au SCOT entre l'agglomération, Noyalo et l'espace urbain de Saint Léonard/Atlantheix/le Poteau Rouge en classant les espaces en zones naturelle et agricole et en ne prévoyant aucune urbanisation dans cette coupure. Par ailleurs, le développement limité du bourg vers l'ouest et la mise en œuvre d'un traitement paysager renforce cette limite. De même l'extension limitée de la zone de Saint-Léonard s'appuie sur la trame boisée qui constitue avec le vallon, une limite claire définissant la coupure d'urbanisation.

De même, la commune préserve de la même façon, la coupure d'urbanisation en limite Est de la commune par un classement des espaces en zones naturelle et agricoles.

Par ailleurs, le PLU de la commune prend en compte les espaces composant la trame verte et la trame bleue. En effet, le plan de zonage répertorie les espaces boisés classées à préserver et à créer, ainsi que les haies à préserver où à planter.

De même, le PLU contribue à préserver une trame verte en requalifiant la zone sur le secteur de Saint-Goustan.

Le PLU délimite une zone de protection des cours d'eau de 35 m, et classe cette zone en zone naturelle (N). Il répertorie les zones humides (en Nzh au plan de zonage).

Enfin, sont classés en Nds, les espaces délimités au titre des dispositions des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Sont ainsi préservés au titre du plan local d'urbanisme, les espaces bénéficiant de protections de type ZNIEFF, Natura 2000 ainsi que les espaces proches du rivage.

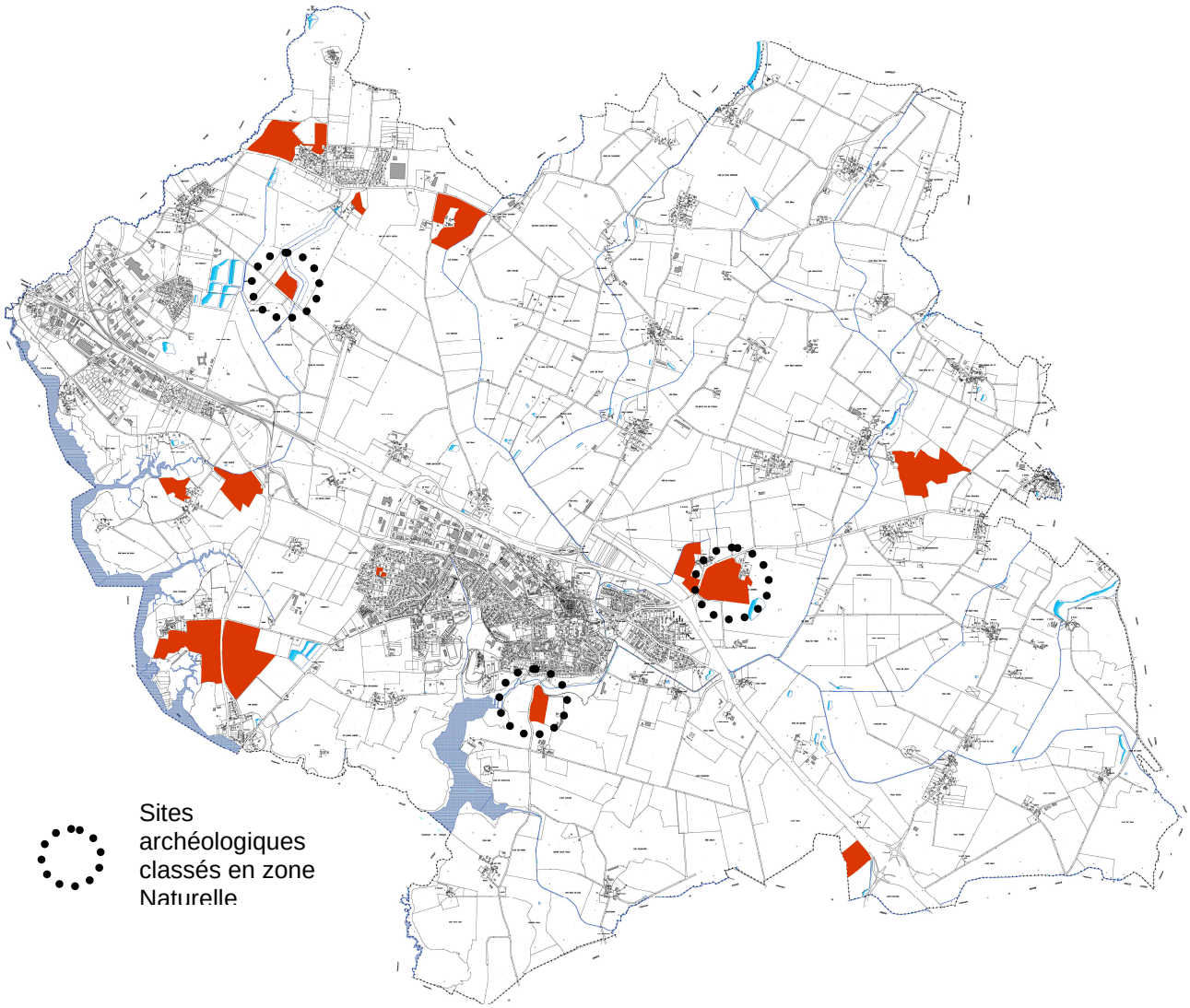
Ainsi, la trame bleue et la trame verte apparaissant au PLU contribuent à une véritable préservation et valorisation des milieux naturels.

4.7. Les sites archéologiques

L'ensemble des sites archéologiques de la commune a été identifié au plan de zonage.

Le service régional de l'archéologie demande un classement en zone de protection N pour les sites de type 2. Trois sites sur la commune ont ainsi été classés en zone N :

- Bonnervo, présence d'une stèle datant de l'âge du fer
- Pont-Roz, présence d'une motte castrale datant du Moyen-Age
- Kerrec, présence d'un groupe de menhirs datant du Néolithique



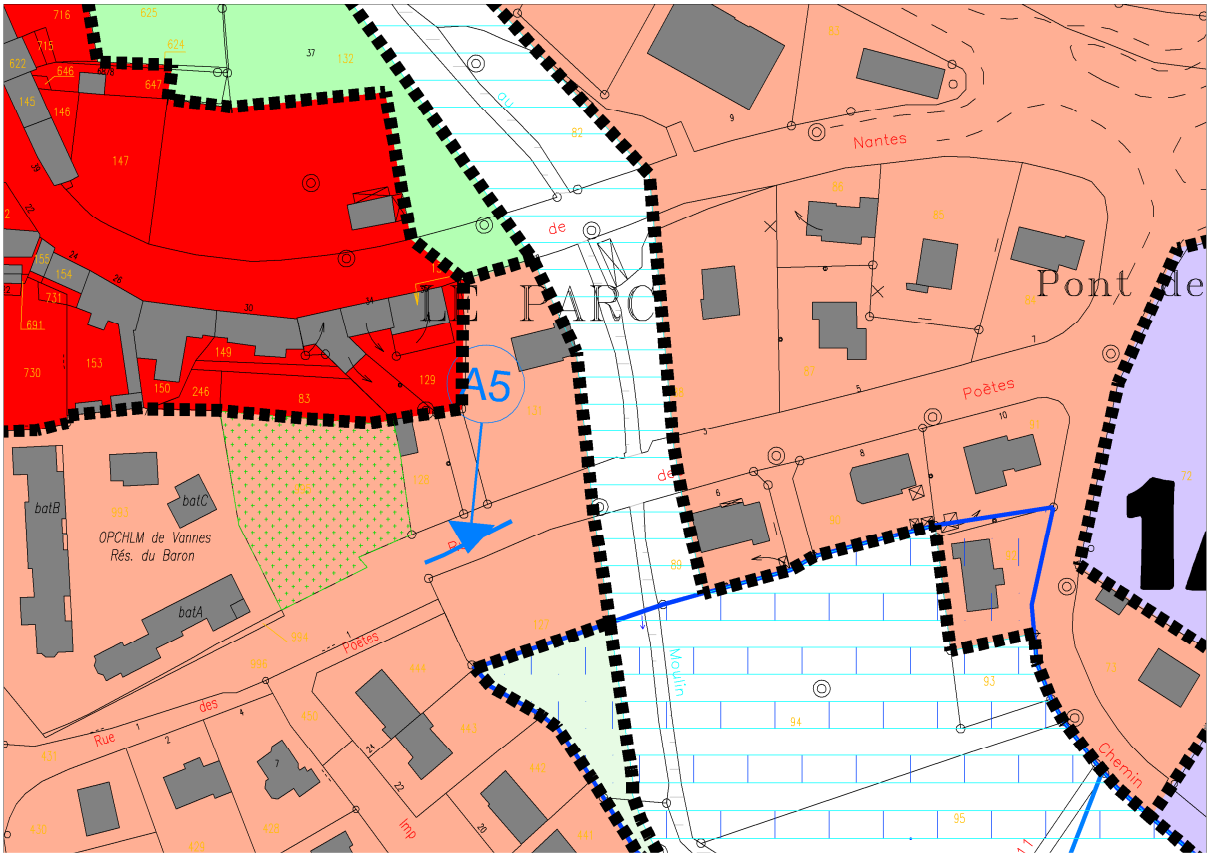
4.8. Terrains urbains cultivés à préserver pour la création de jardins familiaux

L'article L. 123-1 9° du code de l'urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme localisent, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Il s'agit essentiellement de biens privés non bâtis encore cultivés qu'il est souhaitable de maintenir, même dans les zones urbaines équipées, tels que jardins maraîchers, jardins familiaux, etc.

Cette protection est spécialement destinée à protéger des terrains enclavés dans une zone urbaine ne pouvant justifier, par leur localisation ou la modicité de leurs dimensions, d'un classement en zone agricole.

La commune de Theix a la volonté de développer des jardins familiaux à proximité immédiate du centre bourg. Ainsi, ce terrain a été classé en « terrain cultivé à protéger » au plan de zonage afin de figer sa destination.



4.9. Application de la loi ENL dans un objectif de mixité sociale

L'application de la loi Engagement National pour le Logement permet aux collectivités locales d'imposer un certain pourcentage de logements sociaux sur des secteurs particuliers.

Dans les secteurs UA, UB, 1AUa et 1AUb, 28% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON) totale des opérations de construction ou d'aménagement 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.

4.10. Trame particulière pour les décharges

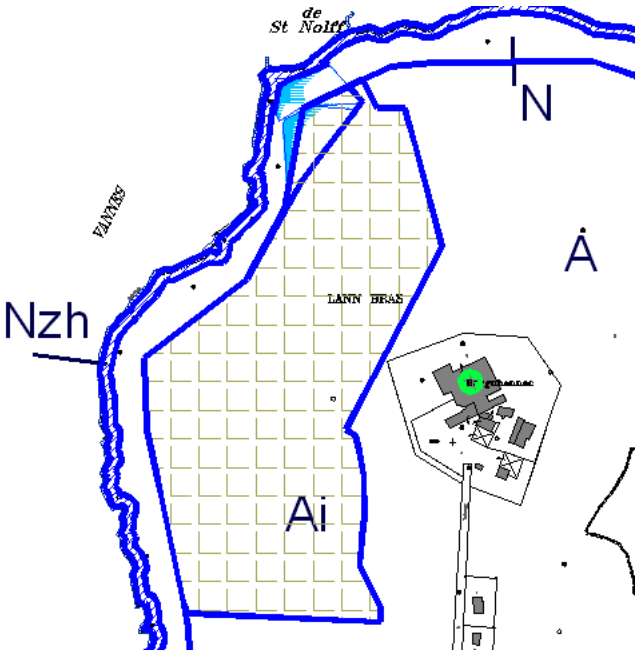
Il existe à Theix trois sites d'enfouissements des déchets :

- une installation de stockage des déchets inertes (ISDI) d'une capacité de 346 000 m3 autorisée par arrêté préfectoral du 23 octobre 2007 (entreprise Charrier – route de Tréfléan)
- deux anciennes décharges d'ordures ménagères de Bonnervo et de Burghennec

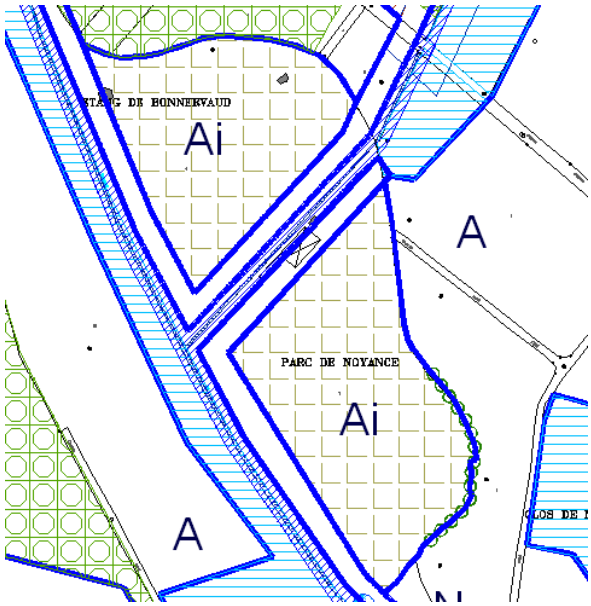
Ces secteurs font l'objet d'un classement particulier au sein des documents graphiques ainsi que de mesures réglementaires particulières garantissant la protection des milieux.

Une trame spécifique au plan de zonage a été apposée pour les anciennes décharges de Bonnervo et de Burghennec précisant que toute plantation ou opération de culture (agricole ou autre) susceptible de nuire au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place » est interdite.

Extrait du plan de zonage



Ancienne décharge de Bonnervo



Ancienne décharge de Burgennec

4.11. Prise en compte de La loi Barnier

Article L.111-1-4 code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'étude d'aménagement des différents sites permet de faire varier la marge de recul en fonction de la configuration des lieux. Les dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme conditionnent les possibilités d'urbanisation le long des grands axes, comme l'A82, à l'existence d'un projet visant notamment à promouvoir une urbanisation de qualité sur le site.

Les objectifs de la commune, en termes d'urbanisation sur ces deux secteurs, ont été fixés en tenant compte de la préservation des espaces naturels et agricoles, de l'importance relative de l'agglomération et des capacités de densification que présente aujourd'hui le territoire déjà urbanisé de la commune. En ce sens, le PLU est relativement économe d'espace et touche peu les secteurs actuellement naturels. Les espaces naturels remarquables ont été préservés et même confortés. L'impact de l'urbanisation prévu a été mesuré, les mesures susceptibles de les limiter ont été mises en œuvre et sont détaillées dans le présent document.

Il convient donc d'engager un véritable projet urbain sur l'aménagement futur de l'espace 1AUi et 1Aub concernés et sur la relation de ces espaces à leur environnement (structure urbaine, espaces contigus, échanges et circulations...).

L'implantation des projets d'extension de la zone 1AUi et de la zone 1AUb prendra en compte les nuisances, la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, traduites dans le règlement et les orientations d'aménagement.

Le PLU a opéré deux modifications des marges de recul par rapport à l'A82, notamment sur les secteurs suivants :

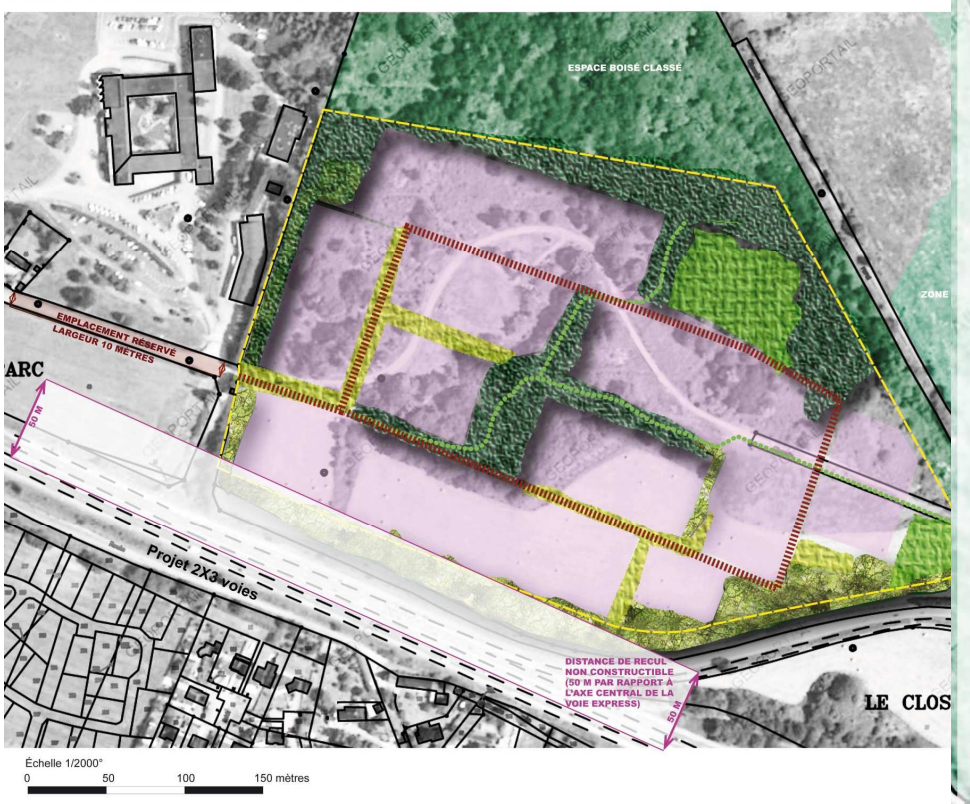
- **secteur de Pont Delving, diminution du recul de 100m à 75 par rapport à l'axe de l'A82, cette marge est supérieure à celle existante sur le secteur de Kercécile/ Pont delving, de seulement 50 mètres ;**
- **secteur 1AUi, saint Léonard Nord, diminution du recul de 100m à 50m par rapport à l'axe de l'A82. Ce recul est déjà appliqué sur les zones d'activités de Saint Léonard Nord. Il s'agit ainsi d'une continuité dans l'urbanisation actuelle et future.**

Secteur de Saint Léonard Nord – Diminution du recul de 100m à 50m par rapport à l'axe de l'A82

L'aménagement de ce secteur vient conforter la zone d'activités de Saint Léonard Nord. Un recul de 50m est déjà appliqué à la zone Ui existante. Dans un souci de cohérence avec l'existant, ce recul est aligné à 50 mètres.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement garantit un aménagement paysager de qualité et le maintien de la trame bocagère existante. Cette opération se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble de manière à garantir la cohérence de l'urbanisation de ce secteur.

ZONE D'ACTIVITÉS NOUVELLE - ST-LÉONARD/ EST-



Orientations d'aménagement :

> L'urbanisation de ce secteur vise à permettre l'extension du parc d'activité de Saint-Léonard Atlantheix.
> Cette extension du parc d'activité qui caractérise l'entrée Est de l'agglomération vannetaise, sans discontinuité jusqu'au Poulfanc, ne fait apparaître aucune rupture d'urbanisation jusqu'à Vannes.
> Un emplacement réservé à l'accès de la zone à l'ouest ;
> Entrée unique à l'ouest ;
> Une voie d'accès principale afin de desservir correctement l'ensemble de la zone ;
> Activités artisanales à privilégier sur le secteur, dont la nature et les spécificités seront déclinés dans le cadre du permis d'aménager ;
> Implantation des bâtiments sur les espaces actuellement peu ou non boisés et le long des futures voies d'accès ; conserver au mieux les arbres existants autour des bâtiments et des espaces de stockage ;
> Le boisement de pins dense est à conserver, ainsi qu'à refournir et compléter en limite de la zone (à l'ouest et au sud côté route) ;
> Traitement végétal en limites de parcelles d'activités et le long des voies d'accès ;
> Cette importante présence du végétal est indispensable à la conservation de l'identité du site. Elle garantit une meilleure intégration des futurs bâtiments.

A - Déterminer les enjeux de la zone considérée et les perspectives d'évolution

La commune a souhaité pouvoir inscrire l'urbanisation d'une partie du secteur concerné par l'extension du parc d'activité de saint Léonard- Atlantheix à l'intérieur de la marge de recul des 100 mètres. L'étude intégrée dans le rapport de présentation et les orientations d'aménagement permet de justifier du faible impact de ces aménagements en terme de paysage et d'urbanisme.

La vocation de la zone projetée d'une superficie d'environ 8.5 hectares, au vu du contexte économique permet de répondre à une demande constante des entreprises souhaitant s'installer ou se développer sur la commune ainsi que le maintien d'un bassin d'emploi dynamique sur le pays vannetais répondant à une forte croissance démographique.

L'intérêt de l'urbanisation de ce secteur se caractérise par sa situation géographique, en entrée est de l'agglomération vannetaise. Le projet vise à permettre l'extension du parc d'activité de Saint Léonard Atlantheix sans remettre en cause l'organisation urbaine et paysagère alentour. La zone d'activités de St léonard- Atlantheix ayant elle-même fait l'objet précédemment d'une étude Loi Barnier et bénéficie d'une marge de recul de 50 mètres.

Le secteur est actuellement caractérisé par la présence d'un boisement de pins qui pourra être préservé lorsque les aménagements le permettent. Les plantations sur ces espaces permettront de former des écrans végétaux et de limiter la perception de l'urbanisation depuis l'A82.

L'accès du secteur pourra se faire uniquement par une voie d'accès principale actuellement présente à l'ouest du projet qui sera renforcée afin d'accueillir le trafic correspondant. Ce nouvel espace dédié à l'accueil d'activités économiques sera directement connecté avec le parc d'activité actuel de saint léonard Nord.

B - Le parti d'aménagement

L'aménagement de la zone à urbaniser a fait l'objet d'un schéma d'organisation présent au document d'orientation d'aménagement du plan local d'urbanisme. Dans le plan de zonage du PLU, les marges de recul sont portées à 50 mètres en cohérence avec les marges de recul actuellement présente dans le secteur de saint Léonard- Atlantheix.

Nuisances : Ce site situé à quelques mètres au-dessus de l'A82, permet l'accueil de constructions à usage économiques (artisanales, tertiaires….) sans subir les nuisances sonores liées à la présence de l'A82. La réalisation d'aménagements paysagers et urbains permettra de renforcer les barrières créées par rapport aux nuisances sonores. Par ailleurs, la zone d'activités à dominante artisanale est éloignée des habitations pour éviter tout conflit d'usage.

Sécurité : L'aménagement de ce secteur se fait sans aucune connexion directe entre la zone et l'A82 mais permet de bénéficier de la proximité de l'A82 et de l'attractivité de la zone d'activités de St léonard. Par ailleurs, ce site ne dispose que d'un seul accès en continuité de l'impasse Ampère et desservant la zone d'activités de Saint Léonard Nord. Les impératifs de sécurité liés à l'usage de cette voie sont respectés. La voie de desserte actuelle pourra être utilisée et la création de voiries traversantes pourra permettre d'offrir des itinéraires de desserte interne. La sécurité des différents usagers tant de la voie à grande circulation que des occupants de la zone n'est pas compromise.

Qualité architecturale : Le règlement du PLU vise un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site. La qualité qui sera recherchée vise aussi bien les volumes y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...). Le projet d'extension qui sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble offrira une qualité architecturale et urbanistique accrue par rapport à la zone existante dans le prolongement de laquelle il est situé. Ceci préfigure également, à terme, la requalification d'ensemble de la zone d'Atlantheix- Saint Léonard Nord en particulier dans le cadre de la démarche « Qualiparc ».

Urbanisme et Paysage : La zone comporte les caractéristiques d'un site à dominante naturelle sans qualité paysagère particulière, actuellement en friche, jouxtant l'urbanisation et laissant apparaître la présence d'une ancienne habitation devenue obsolète, sans intérêt architectural. Les quelques boisements préexistants, constitutifs de la qualité du site, doivent être préservés et parfois renforcés afin de limiter l'impact visuel de la zone et favoriser son intégration dans le paysage. L'urbanisation s'appuiera sur la trame boisée existante inscrite dans l'orientation d'aménagement de ce secteur. Le nouvel espace urbanisé devra s'inscrire en cohérence avec la zone d'activité existante.

C- Prescriptions d'aménagement spécifiques de la zone



Le projet du futur parc d'activité intègrera les critères de nuisance, de sécurité et de qualité de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

La future zone d'activités concernée par la marge de recul de 50 mètres répondra à des contraintes urbaines et architecturales fortes en terme environnementales. Le futur parc d'activité sera imaginé comme une extension de la zone d'activité existante en développant pour l'ensemble du site un concept volontaire de haute qualité environnemental. Elle comportera un volet paysager fort afin de minimiser son impact visuel le long de la RN 165.

La zone concernée par le recul de 50 mètres comporte les caractéristiques d'un secteur urbanisé de part et d'autre de la RN 165. Les principes d'aménagement visent à conforter l'écran végétal présent le long de la 2x2 voies et reconstituer ce même écran le long de la zone d'activité projetée. Les fortes composantes paysagères de la bande de 50 mètres sont à préserver, valoriser et conforter.



Impact visuel de la future zone, traitement paysager

Le projet s'inscrit dans un schéma d'aménagement d'ensemble. Les dimensions des bâtiments permettront de préserver l'identité du site. Afin de répondre à l'orientation d'aménagement le positionnement des bâtiments par rapport à la RN 165, permettra de conserver une importante présence du végétal. L'orientation d'aménagement prévoit de conserver et conforter les boisements existants d'intérêt dont le nombre reste faible par rapport aux espaces boisés classés recensés sur la commune en nette augmentation.

Le projet paysager s'appuie au maximum sur les boisements existants et les densifie avec des plantations, notamment sur la bande des 50 mètres.

Effets sur l'urbanisation existante et future

Le projet a l'ambition de jouer un rôle urbain. Il s'implante en parallèle de la RN 165 en continuité de Saint Léonard Atlantheix. Il s'enrichit d'éléments du paysage (topographique, boisements, haies bocagères, liaison verte à créer…) qui s'intègre comme un espace tampon entre l'urbanisation existante à l'ouest et l'espace naturel à l'est et caractérise l'entrée est de l'agglomération vannetaise. La qualité urbaine des bâtiments et des espaces paysagers, justifie ainsi la possibilité d'une dérogation à la limite des 100 mètres posée par la loi Barnier.

En conclusion, la configuration du site et son intégration paysagère permettent au regard, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de l'urbanisme et des paysages, d'instaurer une marge de recul de 50 mètres sur l'ensemble de l'extension de la zone. L'orientation d'aménagement de la zone définit des secteurs d'implantation des constructions au nord de l'A82 en continuité de l'urbanisation déjà existante de St Léonard Atlantheix.

Secteur de Pont Delving – Diminution du recul de 100m à 50m par rapport à l'axe de la RN 165

L'aménagement de ce secteur vient conforter la zone d'habitat au nord est du bourg. Un recul de 50 mètres est déjà appliqué à la zone UB existante. Dans un souci de cohérence avec l'existant, ce recul est aligné à 50 mètres.

A - Déterminer les enjeux de la zone considérée et les perspectives d'évolution

Le terrain concerné se trouve au sud de l'A82 et à l'est du centre bourg de Theix. Ce site, proche des équipements du centre bourg, est limitrophe et en connexion directe avec la récente urbanisation du secteur de Pont Delving et Kercécile. La marge de recul des constructions portée à 50 mètres grève la parcelle de manière importante en ne permettant pas de réaliser l'ensemble des aménagements projetés à 50 mètres dans la continuité des aménagements existants et constructions récentes.

La vocation de la zone projetée d'une superficie d'environ 2,6 hectares permet de répondre aux besoins en terme d'accueil d'une nouvelle population.

B - Le parti d'aménagement

L'aménagement de la zone à urbaniser a fait l'objet d'un schéma d'organisation présent au document d'orientation d'aménagement du plan local d'urbanisme. Dans le plan de zonage du PLU, les marges de recul sont portés à 50 mètres en cohérence avec la topographie et la situation du site par rapport à la 4 voies.

Nuisances : Ce site est situé légèrement en hauteur par rapport à l'A82, et dans sa partie est, revient au même niveau de l'axe de l'A82. Le respect d'une marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A82 et la situation du terrain permet de créer un site d'urbanisation où l'impact sonore des flux de véhicules est limité.

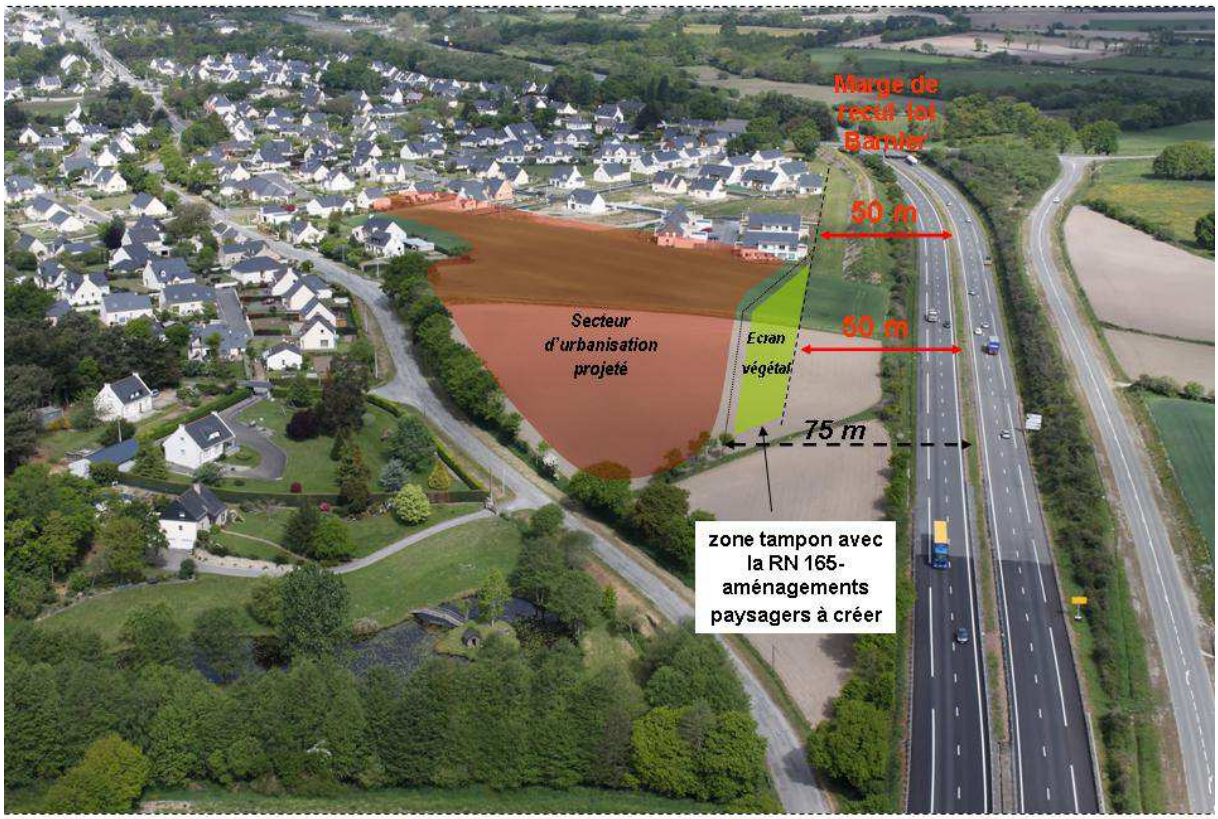
La réalisation d'aménagements paysagers, talus et plantations, permettront en complément de la marge de recul de 50 mètres, de constituer des barrières, limitant les nuisances. Ces réalisations seront faites dans le prolongement des aménagements déjà mis en œuvre sur le secteur de Kercécile/Pont Delving.

Sécurité : L'aménagement de ce secteur se fait sans aucune connexion directe entre la zone et la voie. Les impératifs de sécurité liés à la présence de cette voie sont donc respectés. Le site ne dispose que d'accès créés rue du Moustoir et en connexion de l'urbanisation existante dans le secteur de Kercécile et Pont Delving, les accès étant définis dans les orientations d'aménagement.

Qualité architecturale : Il n'est pas fixé de règle particulière pour les normes architecturales. Le règlement du PLU garantit le respect d'une unité en terme de volumétrie par rapport aux constructions existantes situées le long de l'autoroute. L'organisation du bâti est retraduite dans les orientations d'aménagement. Le règlement permettra de limiter les hauteurs de constructions afin de se fondre dans l'environnement urbain du secteur.

Urbanisme et Paysage : L'enjeu environnemental et paysager est limité dans ce secteur situé entre la route nationale et l'actuelle autoroute. En outre, le projet s'inscrit dans la continuité directe des constructions déjà autorisées le long de l'autoroute. Cependant, il est délimité par des haies bocagères à conserver qui permettent d'intégrer la future zone urbaine dans son environnement urbain et rural.

C- Prescriptions d'aménagement spécifiques de la zone



L'aménagement de ce secteur a été pensé en liaison directe avec l'aménagement urbain existant immédiat.

L'opération située juste au nord de la zone 1AUB a été réalisée en tenant compte d'un recul de 50m par rapport à l'A82.

La future opération (1AUB) prend en compte un recul de 50 m et ne permet l'urbanisation à cette distance que sur une infime partie afin de limiter les nuisances possibles.

L'orientation d'aménagement prévu sur ce secteur permettra d'aménager un secteur en harmonie avec l'existant.

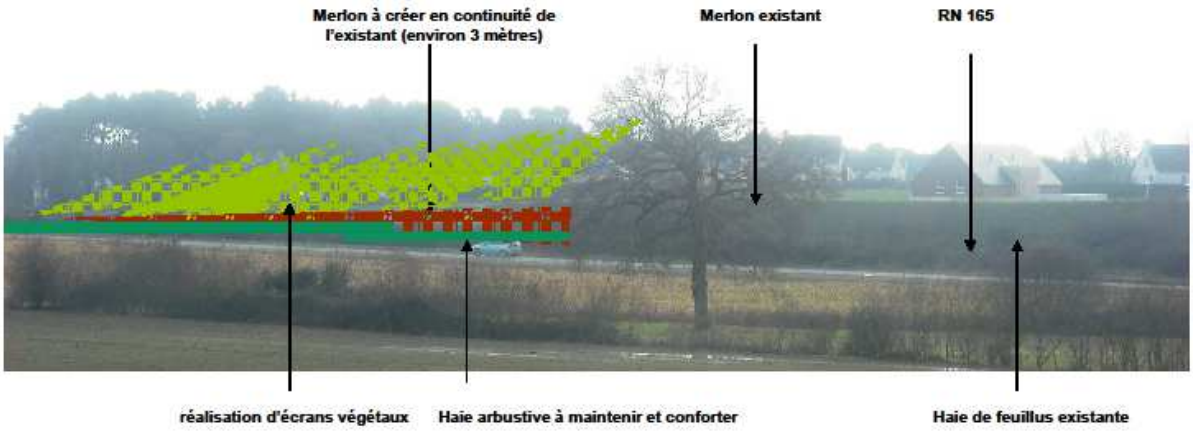
La marge de recul appliquée à la RN 165, limitée au secteur 1AUb à Pont Delving, répond à plusieurs logiques:

- Une logique de densification:

La réduction de la marge de recul, et donc l'augmentation de la surface constructible, permet d'appuyer la vocation du secteur telle que définie dans l'orientation d'aménagement n° 8.

-Une logique d'harmonisation:

Dans le secteur de Pont Delving la marge de recul projetée permet une urbanisation progressive de 50 m à 75 m de manière dégressive de l'ouest vers l'Est., afin de respecter une continuité d'urbanisation avec l'existant et de permettre (au vu de la topographie existante) d'éloigner l'urbanisation de manière progressive de la 4 voies tout en aménagement les espaces non urbanisées situés entre la bande de 50m et 75 m en espaces verts.



Impact visuel de la future zone, traitement paysager

Le projet s'inscrit dans un schéma d'aménagement d'ensemble. La vocation agricole de ces terrains n'existe plus sur ce reliquat de zone enclavée entre une zone d'habitat pavillonnaire et des opérations d'urbanisation récentes. L'extension des zones d'habitat existantes ne doit pas compromettre un aménagement cohérent de la zone. Elle se cale au Nord, d'une part sur le prolongement d'une haie au nord du secteur et sur merlon à créer et d'autre part, sur la création d'un écran végétal. Cette écran végétal sera renforcer au nord est de la zone afin d'atteindre une urbanisation de la zone distante de 75 mètres de la 4 voies.

Les plantations sur ces espaces permettront de former des écrans végétaux qui limiteront la perception de la 4 voies depuis le projet d'aménagement de ce secteur et la perception de l'urbanisation depuis l'axe de la 4 voies.

Effets sur l'urbanisation existante et future

L'aménagement de ce secteur devra se conformer aux règles du PLU et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble qui ne viendra pas compromettre l'urbanisation et l'architecture environnante. Le règlement du PLU est garant du respect d'une certaine unité en termes de volumétrie, implantation sur voies…

En conclusion, la configuration du site et son intégration paysagère permettent au regard, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages, d'instaurer une marge de recul de 75 mètres sur l'ensemble de l'extension de la zone.

4.12. Changement de destination des bâtiments agricoles

L'article 15 de la loi UH du 2 juillet 2003 prévoit des possibilités d'évolution du patrimoine rural des communes. En effet, les bâtiments agricoles situés dans les zones A du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Ce changement de destination est toutefois assorti de conditions prévues à l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole »

Ainsi afin de recenser ces bâtiments, la collectivité doit constater l'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment et doit contrôler les conséquences de l'identification d'un bâtiment sur l'agriculture afin que l'évolution du bâtiment ne compromette pas l'exploitation agricole.

La commune a la volonté de sauvegarder un patrimoine bâti traditionnel qui n'a plus vocation agricole ou qui tend à ne plus l'avoir. Ces bâtiments répondent aux critères du bâti traditionnel de la commune.

Par ailleurs, pour apprécier les conséquences du changement de destination sur l'exploitation agricole en tant qu'unité économique, la commune a pris en considération l'ensemble des bâtiments et installations existants, leurs évolutions prévisibles et ont traduit les risques pesant sur l'exploitation en terme de conflits de voisinage liés à la proximité des bâtiments destinés à changer d'usage en s'appuyant sur les règles de réciprocité.

Sur la commune de Theix, sept bâtiments agricoles situés en zone agricole au futur plan local d'urbanisme ont été recensés.

- un bâtiment situé à Brangolo
- un bâtiment à Kernau
- trois bâtiments à Noyance
- trois bâtiments à Kerjudel
- deux bâtiments à Calzac Moulin
- un bâtiment à Kérisuit

Le PLU autorisera le changement de destination de ces bâtiments agricoles.

Il convient de faire remarquer que les bâtiments repérés dans les hameaux de Kernau, Calzac Moulin, Noyance et Brangolo sont situés dans le périmètre de réciprocité prévu à l'article L.111-3 du code rural.

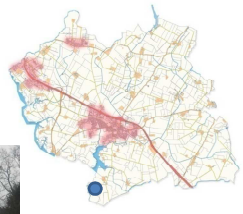
Les bâtiments répertoriés dans le hameau de Kerjudel font parti d'une exploitation agricole, maintenue en activité par l'exploitant retraité.

Le changement de destination de ces bâtiments ne compromettra pas la préservation de l'activité agricole en raison de la configuration des lieux pour chacun d'eux. En effet, ils sont le plus souvent situés à proximité d'habitations et ne gênent en aucun cas le fonctionnement de l'activité agricole.

Cependant, une mesure de protection prévue par l'article L.111-3 du code rural sera instaurée afin d'écarter tout conflit de voisinage. En effet, il peut être dérogé à la distance d'éloignement « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ».

Enfin, le recensement de tels bâtiments permettra de valoriser le patrimoine et de contribuer à une gestion économe de l'espace par sa requalification en habitation, notamment.

KERNAU



Architecture du bâtiment

Qualité architecturale	OUI

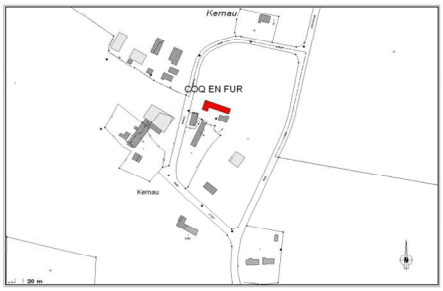
Desserte

Viaire	CHEMIN traverse le hameau
Piétonne	
Réseau	
Qualité d'assainissement	Individuel

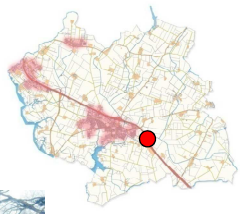


Occupation

Bâtiments d'exploitation	OUI
Habitat Environnant	Oui (récent et ancien)



KERJUDEL



Architecture du bâtiment

Qualité architecturale	OUI

Desserte

Viaire	impasse
Piétonne	
Réseau	
Qualité d'assainissement	Individuel

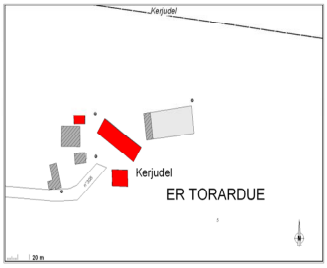


Occupation

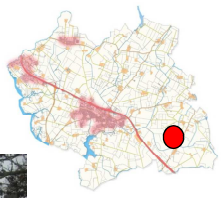
Bâtiments d'exploitation	OUI
Habitat environnant	OUI







CALZAC MOULIN



Architecture Du bâtiment

Qualité architecturale	OUI

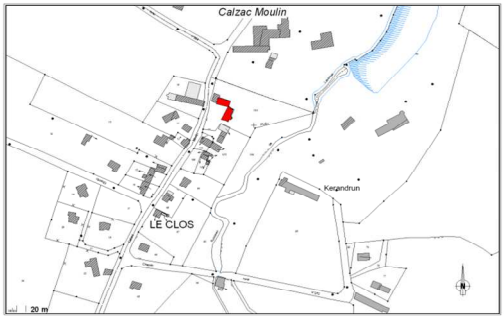


Desserte

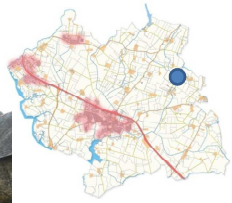
Viaire	Traverse le hameau
Piétonne	
Réseau	
Qualité d'assainissement	Individuel

Occupation

Bâtiments d'exploitation	OUI 3 (Nord et Est)
Habitat environnant	OUI (récent)



BRANGOLO



Architecture du bâtiment :

Qualité architecturale	OUI

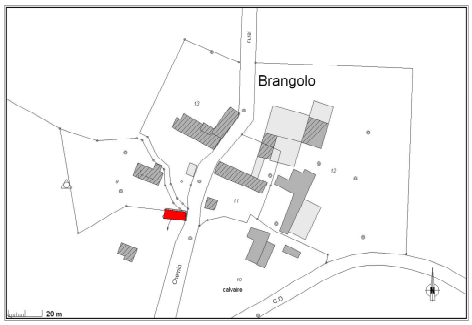


Desserte :

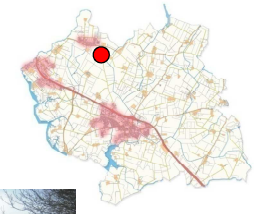
Viaire	CHEMIN
Piétonne	
Réseau	
Qualité d'assainissement	Individuel

Occupation :

Bâtiments d'exploitation	NON
Habitat environnant	Oui (récent et ancien)



KERISUIT



Architecture du bâtiment

Qualité architecturale	OUI

Desserte

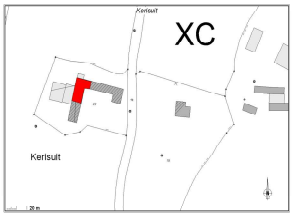
Viaire	impasse
Piétonne	
Réseau	
Qualité d'assainissement	Individuel



Occupation

Bâtiments d'exploitation	NON
Habitat environnant	OUI





NOYANCE

Architecture :

Qualité architecturale	OUI





Desserte :

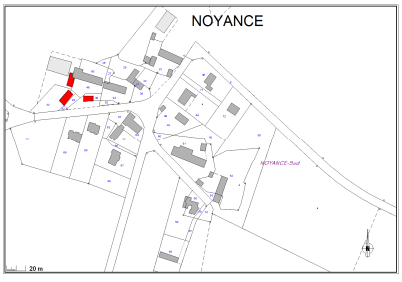
Viaire	La route traverse le hameau
Piétonne	
Réseau	OUI
Qualité d'assainissement	Individuel

Occupation :

bâtiments d'exploitation	OUI
Habitat	OUI







5. Superficie des zones du PLU de Theix

5.1. Tableau comparatif des superficies du POS au PLU

TYPE DE ZONE	SUPERFICIE DES ZONES DU POS DE 2005		SUPERFICIE DES ZONES DU PLU	
	NOM DES ZONES DU POS	SUPERFICIE EN HECTARE DU POS	NOM DES ZONES DU POS	SUPERFICIE EN HECTARE DU PLU
ZONES URBAINES	UA	21,70	UA	6,35
			UAa	2,85
	UB	204,70	UB	210,98
			UBa	1,84
	Ui	97,41	Ui	127,45
			UE	27,45
			Uva	0,34
	TOTAL ZONE U	323,30 (6,86%)	TOTAL ZONE U	377,26 (8 %)
ZONES A URBANISER	NAa	**233,97**	1AUa	**4,58**
	NAb			
	NAi		1AUb	**20,83**
			1AUi	**8,58**
			2AU	**27,07**
	TOTAL ZONE AU	233,97 (4,96%)	TOTAL ZONE AU	61,06 (1,3%)
ZONES AGRICOLES	NC	2846,80	A	2 497,21
			Ai	58,63
			TOTAL ZONE A	2555,84 (54,3%)
ZONES NATURELLES	NDa	869,70	N	626,47
	NDb	439,23	Nh	62,55
			NHp	22,25
			Nzh	544,49
			NDs	439,50
			NLa	9,56
			NLb	7,73
			NLc	6,29
	TOTAL ZONE N	4155,73 (88,18%)	TOTAL ZONE N	1718,84 (36,4%)
	TOTAL GENERAL	4713	TOTAL GENERAL	4713

Le passage du POS au PLU amène les observations suivantes :

- On note une **augmentation de la superficie des zones urbaines** ce qui traduit une prise en compte de l'évolution de la commune depuis 2005.
- Les zones de développement communal ont été revues à la baisse : alors qu'elles représentaient près de **5% de la superficie totale au POS** (233,97 ha), elles ne s'élèvent qu'à **1,3% au PLU** (60, 49ha). Ceci relate la volonté communale de maîtrise de l'urbanisation.
- Une **augmentation de la part des zones agricoles et naturelles** est également observée : passage de 88,18% au POS contre 90,7% au PLU.

L'ensemble de ces évolutions mettent en exergue le projet communal qui vise à protéger le patrimoine naturel et agricole communal et à maîtriser au mieux l'urbanisation communale notamment par un phasage dans le temps.

Il apparaît que la réflexion portée sur le nouveau document d'urbanisme PLU conduit à une capacité de développement basé sur une gestion économe des sols en tenant compte d'une protection stricte des milieux sensibles tout préservant les activités agricoles.

La comparaison des plans du POS et du PLU permet d'apprécier cette évolution.

5.2. Tableau de synthèse et d'analyse des superficies du PLU

TYPE DE ZONE	NOM DES ZONES DU PLU	SUPERFICIE EN HECTARE DU P.L.U.	SUPERFICIES POTENTIELLEMENT URBANISABLES	SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES OU AGRICOLES OUVERTES A L'URBANISATION PAR RAPPORT AU POS
ZONES URBAINES	UA	6,35	-	
	UAa	2,85	-	
	UB	212.23	-	
	UBa	1,84	-	
	Ui	127,45	-	
	UE	26,20	-	
	Uva	0,34		
	TOTAL ZONE U	377,26 (8 %)	-	-
	1Aua	4,58	4,58	
	1AUb	20,83	20,83	
	1AUi	8,58	8,58	8,58
	2AU	27,07	27,07	27,07
	TOTAL ZONE AU	61,06 (1,3%)	61,06	35,65
ZONES AGRICOLES	A	2 497,21	-	
	Ai	58,63 (dont 5.3 Aia)	-	
	TOTAL ZONE A	2555,84 (54,3%)	-	-
ZONES NATURELLES	N	626,47	-	
	Nh	62,55	1,2	
	NHp	22,25		
	Nzh	544,49	-	
	NDs	439,50	-	
	NLa	9,56	-	
	NLb	7,73	-	
	NLc	6,29	-	
	TOTAL ZONE N	1718,84 (36,4%)	1,2	-
	TOTAL GENERAL	4713		

5.3. Traduction globale du projet communal de Theix

	TRADUCTION GRAPHIQUE DU PLU
SUPERFICIES OUVERTES A COURT ET MOYEN TERME	Vocation d'habitat : 25,41 ha
	Vocation d'activités : 8,58 ha
TOTAL A COURT ET MOYEN TERME	33,99 ha
SUPERFICIES OUVERTES A LONG TERME	27,07 ha
TOTAL	61,06 ha

Le projet urbain communal apparaît tout à fait cohérent avec les préconisations du PLH.

La commune a souhaité, programmer et phaser le développement de son urbanisation. Au total, le PLU présente, au-delà du renouvellement urbain, un potentiel constructible à moyen terme de près de 33,99 hectares et à plus long terme de près de 27,07 hectares.

La volonté communale est de dimensionner des zones à urbaniser à plus long terme en fonction du niveau d'équipement.

5.4. Répartition et vocation des surfaces urbaines et à urbaniser

L'objectif affirmé de la commune de Theix est de traduire son développement par une densification sur les secteurs de renouvellement urbain mais aussi sur les secteurs naturels à urbaniser.

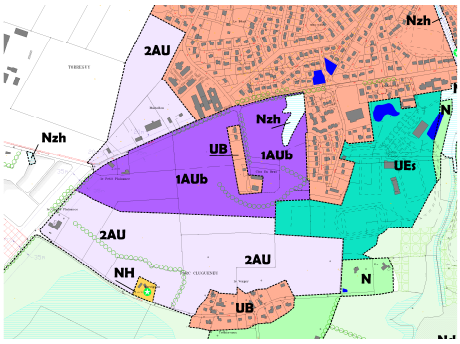
L'analyse faite sur les hameaux répartis entre les zones NHp (présentant une certaine qualité architecturale) et NH fait apparaître une capacité d'accueil faible, de l'ordre de 1,2 ha constructible.

Au-delà des secteurs de renouvellement urbain possible en zonage UA et UB, les extensions urbaines 1AU et 2AU représentant 61 hectares peuvent accueillir entre 970 et 1120 logements correspondant à une population estimée entre 9300 et 9470 en 2020.

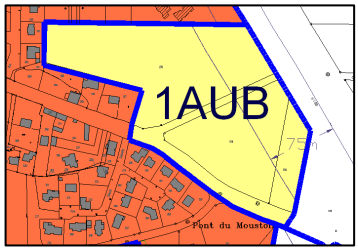
Les secteurs voués à l'urbanisation sont :

1 - A vocation d'habitat et de services :

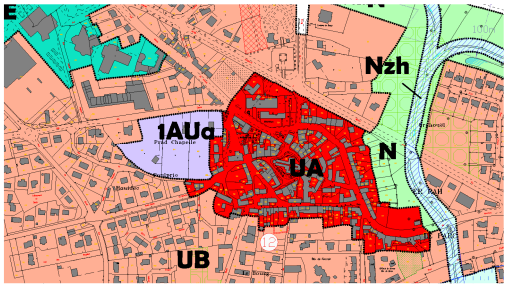
Le secteur de Brestivan (zones 1AUB et 2AU) situé au Sud-Ouest de l'agglomération.
D'une superficie globale de 43,4 ha (2AU = 27,07ha et 1AUB = 16,23 ha), cette extension représente l'enjeu principal du développement urbain de l'agglomération. Elle s'inscrit dans la continuité urbaine et constitue la limite ultime au Sud de l'agglomération du fait de la zone Nds correspondant au secteur NATURA 2000.



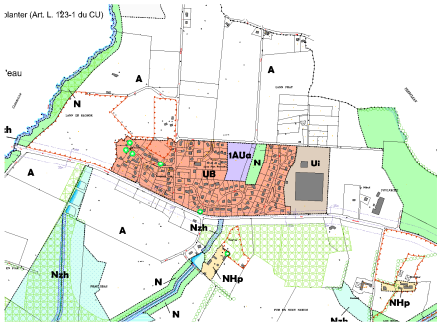
Le secteur 1AUb à l'Est de l'agglomération en bordure de l'RN 165.
D'une superficie de 3,53 ha, ce secteur finalise l'urbanisation sur cette frange de l'agglomération. Cette emprise est urbanisable dans le POS.



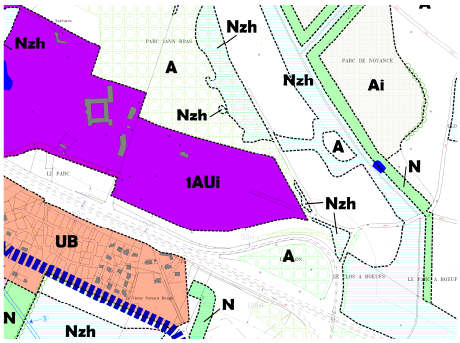
Les secteurs de renouvellement urbain définis dans le centre bourg
Ces secteurs représentent des dents creuses au cœur du bourg dont l'urbanisation a été pensée à travers des orientations d'aménagement.



Le secteur 1AUb à Talhouet au Nord de la commune.
L'espace construit de Talhouet au bord de la RD est une entité construite sous forme de "lotissement" et le développement urbain correspond à une dent creuse. La zone N correspond à la prise en compte de la gestion des eaux pluviales.



2 - A vocation d'activités :



La zone 1AUi de Saint-Léonard - Atlantheix
Cette zone de 8,58 ha constitue l'unique zone d'accueil de nouvelles activités artisanales. Elle se localise en continuité directe des zones d'activités de Saint-Léonard-Atlantheix existantes. Cette localisation permet d'éviter d'éventuels conflits d'usage avec les zones d'habitat.

5.5. Répartition des types de logements

Au sein des secteurs naturels de développement de l'habitat et des secteurs de densification, il est retenu, compte tenu des orientations actuelles du PLU, la répartition suivante en matière d'habitat :

- 40% de logements collectifs,
- 20% d'habitat groupé,
- 40% de logements individuels purs,

A partir de cette répartition, la commune s'assure que la part du logement aidé représente environ 28% du parc de logements à venir, conformément au PLH.

Pour parvenir à cet objectif de mixité sociale, la commune de THEIX a précisé au sein du règlement à l'article 1AU, 2AU et UB :

28% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON) totale des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux.

PARTIE V - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

En fonction de l'article R 123-2-4° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1.PREAMBULE

Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement doit être respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient donc de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les éventuelles mesures compensatoires.

La procédure d'évaluation environnementale prévue par l'ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004 et le décret 2005-608 du 27 mai 2005 s'applique en premier lieu au SCOT dont l'échelle territoriale est plus adaptée pour analyser le choix et les orientations d'aménagement au regard des exigences environnementales.

Le SCOT étant à ce jour approuvé, la commune de Theix évoque dans son document PLU les incidences environnementales prévisibles.

Par ailleurs, les différentes études portant sur le territoire de la commune de Theix et les conclusions qui en résultent se sont traduit par des servitudes et repères qui ont été intégrés au PLU par des classements et règlements adaptés.

2. ANALYSE DES EFFETS

2.1.LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Orientations issues du diagnostic et traduites dans le PADD

Les orientations issues du diagnostic et traduites dans le PADD sont dans le respect des grands équilibres :

- équilibre entre développement urbain et espaces agricoles ou naturels pour une gestion économe des sols
- équilibre entre urbanisation et protection d'espaces naturels et des paysages
- protection et valorisation des espaces bâtis et du patrimoine architectural

Traduction du projet PLU

- classement strict en zone Naturelle des espaces proches du rivage en respect des différentes protections issues du porter à la connaissance (NATURA 2000, ZNIEFF, RAMSAR, sites inscrits, ZPS, ZICO)
- classement strict en zone Naturelle des zones humides et des abords des cours d'eau conformément aux SDAGE et SAGE
- la préservation des espaces agricoles et des sites d'exploitations par un classement en zone agricole
- recensement du patrimoine bâti, petit patrimoine et dispositions réglementaires adaptées avec permis de démolir

Orientations du projet PLU	Effets attendus	Impacts positifs	Impacts négatifs	Dispositions du PLU ou autres documents
A - le développement urbain maîtrisé	- maîtrise de l'étalement urbain - stopper le mitage du territoire - marquage clair des limites de l'agglomération - mise en place d'une politique dynamique de densification et de renouvellement urbain	- Limitation de l'urbanisation sur les espaces naturels - préservation de l'activité agricole - lisibilité des espaces urbains et espaces naturels	- Pression foncière	- urbanisation en continuité des espaces existants à proximité des commerces et services - mise en place d'une politique foncière (droit de préemption)
B - protéger les espaces agricoles et sites d'exploitations	- préserver l'économie agricole sur le territoire de Theix - éviter le mitage du paysage rural	- l'économie agricole préservée de la spéculation foncière - des paysages ruraux préservés	- blocage à l'évolution de certains hameaux	- respect du périmètre de réciprocité prévu à l'article L.111-3 du code rural. d'exploitations avec les tiers sur l'espace rural - application du projet d'aménagement foncier réalisé en mars 2009 - changement de destination du bâti présentant des valeurs patrimoniales et un intérêt architectural par un repérage au plan de zonage du PLU
C - protéger les espaces naturels et la bio diversité	- préservation de la qualité patrimoniale du territoire dans sa diversité - préservation des ressources naturelles	- valorisation des paysages - protection de l'environnement - préservation du cadre de vie - valorisation de l'image de la commune	- limitation des modes d'exploitation agricole - limitation de l'accessibilité au rivage et aux activités maritimes	- zones strictes de protection par un classement en zone naturelle
• D - protéger le patrimoine bâti et petit patrimoine en milieu rural	- valorisation du patrimoine rural - préservation des entités de hameaux dans leur authenticité	- sauvegarde du bâti rural de valeur - préservation d'une culture locale		- application du périmètre de protection des monuments historiques - recensement du patrimoine rural et petit patrimoine au plan de zonage - classement en NHp pour les hameaux présentant des caractéristiques architecturales traditionnelles - dispositions du règlement liés à la préservation et à l'évolution du bâti (article 11)

2.2. LA DYNAMIQUE URBAINE

Orientations issues du diagnostic et traduites dans le PADD

Les orientations issues du diagnostic et traduites dans le PADD sont :

- la gestion économe des sols en favorisant la densification et le renouvellement urbain
- la diversité des fonctions urbaines et l'équilibre entre emploi et habitat
- la diversité des morphologies de l'habitat et la mixité sociale qui en résulte

Traduction du projet PLU

- la limitation des espaces à urbaniser essentiellement au sud de l'agglomération, dans le secteur de Brestivan
- classement de secteurs de renouvellement urbain en zone 1AU accompagné d'orientations d'aménagement permettant une parfaite intégration avec le bâti environnant
- la capacité de trouver en continuité directe de la zone d'activités de Saint Léonard un espace d'activités dédié à l'accueil d'activités artisanales
- la capacité dans le règlement et le zonage de construire des formes d'habitat diversifiées (collectif, habitat groupé, maisons de ville et logement individuel pur) à l'aide d'un règlement adapté et d'orientation d'aménagement ouvertes aux formes urbaines variées
- l'imposition d'un pourcentage de logements sociaux à créer au sein des zones à urbaniser et urbanisées (UB)

Orientations du projet PLU	Effets attendus	Impacts positifs	Impacts négatifs	Dispositions du PLU ou autres documents
E - délimitation des secteurs nouveaux à urbaniser, à vocation d'habitat et d'activités artisanales et de services	- maîtrise de l'étalement urbain - politique de diversification des morphologies de l'habitat (habitat mixte traduit à travers les orientations d 'aménagement : habitat individuel, maisons de ville, petits collectifs) - capacité d'implantation d'activités artisanales et de services de proximité pour la population	- limitation des emprises sur les espaces naturels en s'orientant vers la densification au cœur de l'agglomération - renforcement de la mixité sociale à travers la diversité des morphologies de l'habitat et l'imposition d'un pourcentage minimal de logements sociaux à créer	- réduction des espaces naturels et notamment des terres agricoles - risque d'inflation sur le prix du foncier par la limitation des secteurs de développement	- création d'interfaces naturelles entre les secteurs de développement urbain et l'espace rural traduit dans les orientations d'aménagement - mise en place du droit de préemption urbain sur les secteurs à urbaniser - Capacité du règlement à la densification
F - renforcement du centre de l'agglomération et incitation à la densification notamment par l'identification de secteurs 1AUa	- politique de densification et de renouvellement urbain privilégiée - renforcement de l'agglomération et de son centre en particulier - diversification des morphologies de l'habitat	- limitation des emprises urbaines au détriment des espaces naturels - valorisation des espaces non construits ou peu dense dans son centre - renforcement de la centralité et de ses commerces et services - diversification des morphologies de l'habitat qui favorise la mixité sociale - valorisation des espaces urbains - limitation du transport et de la pollution	- risque d'inflation sur le prix du foncier en centre ville - risque de rupture d'échelle avec les quartiers riverains (phase de transition)	- mise en place du droit de préemption urbain - promotion d'une densité urbaine en secteur de renouvellement urbain

2.3. LE CADRE DE VIE - LA VILLE DURABLE

Orientations issues du diagnostic et traduites dans le PADD

Les orientations issues du diagnostic et traduites dans le PADD sont :

- permettre un développement harmonieux tout en veillant à préserver son identité dans un souci d'équilibre
- équilibre entre urbanisation et protection des espaces naturels et des paysages
- diversité des fonctions urbaines
- équilibre dans une répartition adaptée dans les divers modes de déplacement
- protection et valorisation du patrimoine bâti
- équilibre pour la préservation et l'utilisation économe des ressources

Traduction du projet PLU

- la protection stricte des paysages et espaces naturels recensés en zone naturelle
- la protection du patrimoine bâti et petit patrimoine par des dispositions réglementaires adaptées et l'application du permis de démolir
- la capacité de réduire les déplacements et de favoriser les déplacements doux (piéton, 2 roues) traduites notamment par les orientations d'aménagement
- la capacité d'évolution des équipements publics et la création d'un réel pôle d'accueil d'équipements à proximité du collège et au cœur de l'agglomération

Orientations du projet PLU	Effets attendus	Impacts positifs	Impacts négatifs	Dispositions du PLU ou autres documents
G - accroître le niveau de commerces et services de proximité	- rendre possible des implantations nouvelles de commerces et services dans l'agglomération	- renforcement de la centralité - renforcement du tissu économique - maîtrise des déplacements		-Veille sur les ventes -Volonté de mener une réflexion sur l'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce
H - permettre l'accueil d'activités artisanales à Theix	- permettre des implantations nouvelles d'activités et de services ou des secteurs adaptés (espaces 1 AUI en continuité de la zone d'activités de Saint Léonard Nord)	- renforcement du tissu économique - limite les conflits d'usage éventuels avec la zone d'habitat	- réduction des espaces naturels - développement possible de nuisances et de pollutions	- respect des orientations d'aménagement du secteur avec une protection de la trame bocagère - mise en place d'un secteur 1AUi en continuité de la zone d'activités de Saint Léonard - Atlantheix ce qui limite fortement les conflits d'usage avec les secteurs d'habitat
I - protéger les espaces naturels et la biodiversité	- préservation d'un environnement de qualité en limite proche de l'agglomération mais aussi de son centre - intégration douce de l'urbanisation dans le cadre paysager	- sauvegarde du patrimoine - identification culturelle des lieux - intégration paysagère des futures zones d'habitat	-	- Prendre en compte dans les orientations d'aménagement d'espaces naturels de transition et préservation de la trame bocagère existante - promouvoir et imposer les actions individuelles en faveur des espaces naturels par le règlement (article 13)

Orientations du projet PLU	Effets attendus	Impacts positifs	Impacts négatifs	Dispositions du PLU ou autres documents
J - protéger le patrimoine bâti et le petit patrimoine	- préservation du centre bourg ancien et du village du Gorvello - préservation des hameaux présentant une qualité patrimoniale (NHp) - valorisation de la structure urbaine traditionnelle et de son architecture	- sauvegarde du patrimoine et de l'architecture traditionnelle - identification culturelle des lieux	- Limitation à l'évolution du bâti	- classement en UAa et UA pour le centre ancien et le village du Gorvello afin de préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces entités urbaines (à travers l'article 11 du règlement strict) - protection par le périmètre résultant des monuments historiques (AC 1) - application du permis de démolir - classement en NHp pour les hameaux présentant des caractéristiques architecturales traditionnelles
K – accompagner l'arrivée des nouveaux habitants	- répondre aux besoins d'une population nouvelle - garantir un niveau d'équipement de proximité adapté	- garantie des services à la population et de la qualité de vie - fidéliser une population nouvelle - réduction des déplacements	- emprises foncières souvent importantes	- création d 'une zone UE dédiée à l'accueil des équipements publics et collectifs à proximité du collège et de l'école primaire - mise en place d'emplacement réservé (cimetière paysager)
L - améliorer les déplacements et les diversifier en favorisant les déplacements doux	- réduction des déplacements et des nuisances que cela engendre - augmentation des déplacements doux - augmentation des déplacements collectifs - amélioration de la qualité de vie	- réduction de la pollution - réduction des nuisances en centre ville - rapprocher les habitants des hameaux du centre de l'agglomération	- emprises complémentaires pour création de chemin et voirie	- emplacements réservés pour voirie et chemins piétons - normes de stationnement adaptées à la taille des opérations - orientations d'aménagement prescrivant la mise en place d'un maillage de circulations douces - armatures de voies et chemins sur l'ensemble du territoire traduites sur le fond de plan cadastral suite à la procédure d'aménagement foncier.

2.4. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

2.4.1. Développement de l'habitat

Les secteurs de développement de l'habitat se situent essentiellement au Sud de l'agglomération sur des emprises agricoles, les dits secteurs correspondent à des espaces cultivés ou autrefois cultivés, ou de prairies.
Le secteur de Brestivan possède peu de boisements, ceux-ci se situent essentiellement en bordure et limite de secteurs et, bien que présentant peu d'intérêt, ils pourront être conservés dans le cadre des aménagements tels qu'ils résultent des orientations d'aménagements.
Il en est de même pour les autres zones à urbaniser de Talhouet et du centre bourg.

IMPACTS PREVISIBLES	MESURES COMPENSATOIRES PREVUES AU PLU
Impact sur le paysage Forte modification du paysage liée à l'urbanisation sur un secteur aujourd'hui dépouillé	- Le PLU prévoit notamment la création d'interfaces vertes en périphérie avec notamment pour le secteur Sud de l'agglomération de larges bandes naturelles qui pourront en outre, compte tenu de la topographie des lieux, inclure le ou les systèmes de régulation des eaux pluviales. - Les orientations d'aménagement prévoient le maintien de la trame bocagère existante et une intégration paysagère forte des futures constructions. - Obligation pour les constructeurs de réaliser des espaces naturels par l'application tels que défini dans les articles 13 du règlement.
Impact sur le milieu Les terres sont à ce jour des prairies ou cultures non porteuses d'une végétation ou faune particulière.	- Il est inclu dans le règlement des secteurs AU figurant à l'article 13, un minimum d'espaces naturels afin d'offrir un cadre paysager satisfaisant. - Des coupures vertes, de nombreux espaces verts sont prévus à travers les orientations d'aménagement ce qui amoindrira l'impact sur le milieu.
Impact sur l'eau L'urbanisation de zones vierges va augmenter les ruissellements. Les besoins en eau potable engendrés par les futures constructions devront être mis en corrélation avec la capacité des réseaux.	- Pour les secteurs d'urbanisation le nécessitant, une étude loi sur l'eau sera obligatoire avec toutes les dispositions réglementaires qui en résulte afin de préserver la gestion et la qualité de l'eau. - Tous les réseaux des dits secteurs seront en système séparatif. - L'article 4 des zones AU impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle ce qui permettra de limiter les ruissellements.
Impact sur l'air : L'apport de population nouvelle, par voie de conséquence induira des déplacements générateurs de pollution de l'air.	La commune veillera dans le cadre des différentes opérations à venir que les modes de déplacements doux soient suffisants pour réduire les déplacements automobiles. Les orientations d'aménagements prévoient un maillage de cheminement doux qui relie les équipements, les services et les différents quartiers de la commune afin de limiter les déplacements.
Impact sur le bruit L'apport d'une population nouvelle va générer une augmentation du bruit.	Les activités qui s'implanteront dans la zone devront être compatibles avec la vocation d'habitat et ne pas engendrer de conflits d'usage. Par ailleurs, les orientations d'aménagement préconisent des coulées vertes et d'importants espaces verts, espaces de respiration du bâti et limiteront ainsi les éventuelles nuisances sonores.

2.4.2. Les secteurs de développement de l'activité

Le seul secteur prévu pour l'accueil des activités artisanales, secteur 1 AUi, se localise à Saint Léonard Nord en prolongement de l'espace d'activités actuel. Il ne présente pas de qualité paysagère particulière, aujourd'hui en friche, il est porteur d'une végétation spontanée constituée d'espèces indigènes peu valorisantes.

IMPACTS PREVISIBLES	MESURES COMPENSATOIRES PREVUES AU PLU
Impact sur le paysage Ce secteur bénéficie d'un environnement paysager assez fermé par la présence d'un boisement au nord.	Il est prévu que l'urbanisation s'appuie sur la trame boisée existante à travers l'orientation d'aménagement. L'application de l'article 13 du règlement impose un minimum de surfaces non imperméabilisées dédiées aux espaces verts.
Impact sur le milieu Le secteur est aujourd'hui une friche porteuse d'une végétation spontanée constituée d'espèces indigènes peu valorisantes.	
Impact sur l'eau L'urbanisation de zones vierges va augmenter les ruissellements. Les besoins en eau potable engendrés par les futures activités devront être mis en corrélation avec la capacité des réseaux.	Le secteur a une surface de plan d'un hectare, il est soumis à l'obligation d'une étude loi sur l'eau. L'application de l'article 13 du règlement impose un minimum de surfaces non imperméabilisées dédiées aux espaces verts. L'article 4 des zones 1AUi impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle ce qui permettra de limiter les ruissellements.
Impact sur l'air La ou les activités à venir vont générer des pollutions de l'air.	Il n'est pas prévu de mesures compensatoires autre que celle du maintien de la trame bocagère et des espaces boisés existants.
Impact sur le bruit Le ou les activités vont générer des nuisances sonores.	Le PLU s'est attaché à limiter les conflits d'usage et les nuisances que peuvent engendrer les zones d'activités sur les zones d'habitat. En effet, l'unique secteur d'accueil des futures activités artisanales se localise en continuité directe du secteur de Saint Léonard- Atlantheix, loin des zones d'habitat. Par ailleurs, l'orientation d'aménagement préconise un maintien de la trame bocagère existante ce qui atténuera les éventuelles nuisances sonores.

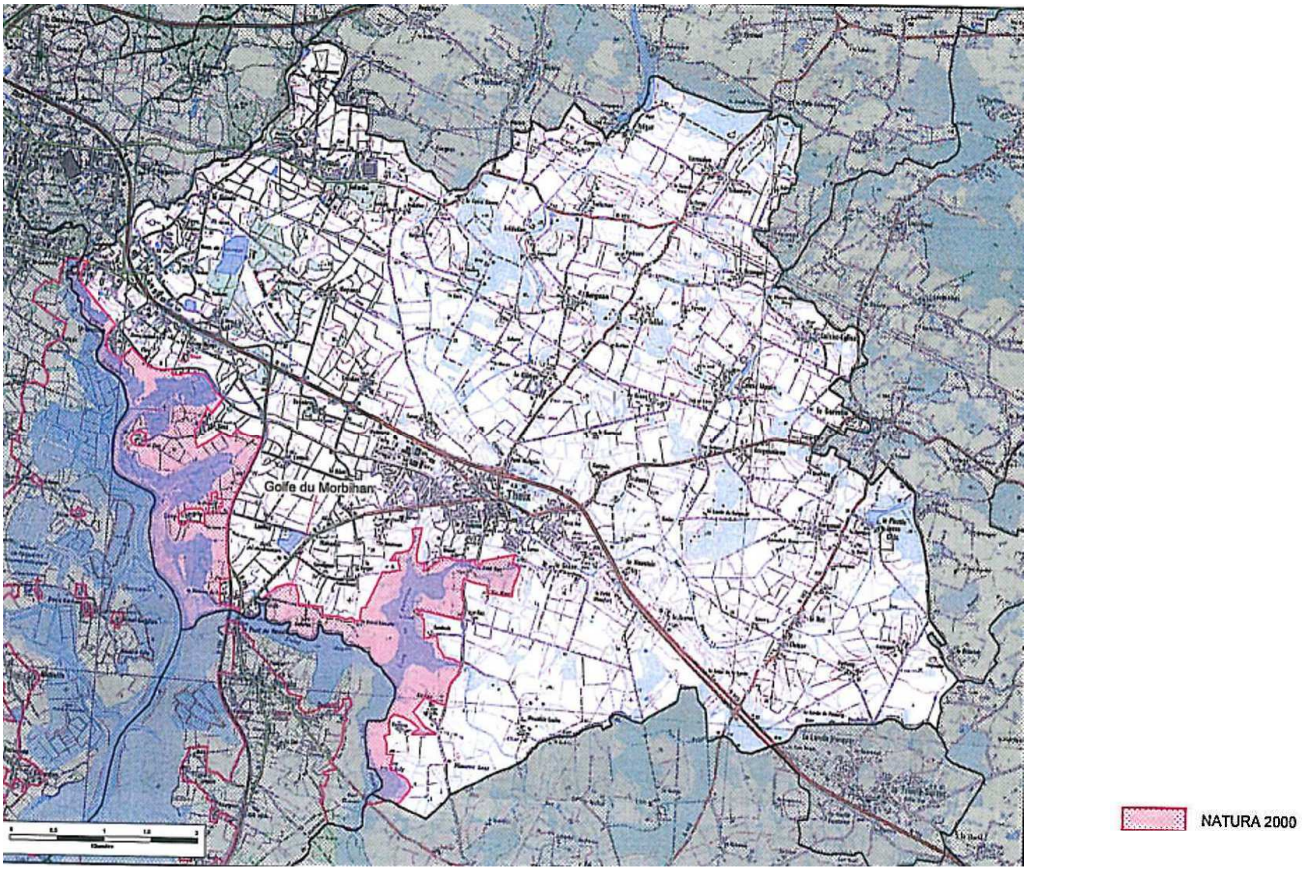
2.5. INCIDENCE DU PROJET SUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS (NATURA 2000)

Le plan local d'urbanisme protège les espaces à enjeux naturels Natura 2000 situés en bord du Golfe du Morbihan et de l'étang de Kernicole par un classement en zone Nds et par un règlement restrictif et protecteur de ces espaces. En effet, la zone Nds délimite au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Plus large les secteurs identifiés en ZNIEFF de type 1 et 2 sont également protégés par une zone Nds.

Un seul hameau est inclu dans le périmètre Natura 2000, il s'agit du hameau de Kerbillec. Les hameaux de Roz en Since, du Lirey et du Pratel sont exclus du périmètre Natura 2000 mais entourés de ces espaces naturels.

Quelques constructions supplémentaires seront possibles dans les limites du bâti existant de ces hameaux. Les faibles capacités d'urbanisation prévues ne nécessitent aucun équipement complémentaire ou modification des milieux. Ainsi l'impact sur l'environnement sera quasi-nul.



Par ailleurs, le développement au Sud de l'agglomération, dans le secteur de Brestivan, près du hameau de Trehinvaux prend en compte la proximité du site NATURA 2000. Dans le cadre d'une orientation d'aménagement (présentée ci-dessous), les aménagements intègrent les aspects environnementaux, paysagers et naturels du secteur et des abords immédiats et interdisent notamment toute desserte routière au-delà du dit hameau.



Les secteurs d'urbanisation feront l'objet d'étude loi sur l'eau pour une bonne gestion des eaux de pluie avant rejet dans le milieu naturel. Ils seront en outre raccordés au réseau d'assainissement collectif. Les équipements liés à la gestion des eaux usées répondront aux besoins actuels et à venir ainsi qu'aux exigences environnementales.

Ces conditions sont consignées dans le document des annexes sanitaires.

Afin de contribuer à la préservation de ces sites remarquables, la commune s'est dotée d'outils opérationnels et réglementaires pour améliorer le risque d'impact de l'urbanisation sur ces sites.

Ainsi l'impact du PLU est donc nul concernant les risques pour le site Natura 2000.

Au vu de ces éléments, il apparaît que le PLU de la commune de Theix n'est pas soumis à l'évaluation environnementale prévue à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme. Il convient donc de mener une appréciation générale des incidences du PLU sur l'environnement au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

L'exposé ci- après s'appuie sur la méthodologie élaborée par la DIREN.

1- L'environnement physique :

Climat : L'enjeu de préservation du climat tient essentiellement à la volonté de limiter au mieux les déplacements motorisés au sein de l'espace urbain. Les émissions de gaz à effet de serre sont ainsi limitées.

Le PLU propose un ensemble de principes d'aménagement visant à mieux hiérarchiser les déplacements à l'échelle du territoire communal et permet une meilleure prise en compte des déplacements doux. L'aire de co-voiturage contribue à favoriser le développement de pratiques plus respectueuses de l'environnement. Les besoins en déplacement sont également plus limités du fait des orientations de densification prise dans le présent PLU.

Par ailleurs, des préconisations énergétiques ont été introduites dans les différents documents du PLU. L'annexe 2 du règlement associé à l'article 9 sur l'emprise au sol détaille des préconisations environnementales, où l'efficacité énergétiques est abordée. L'article 6 du règlement prévoit une dérogation concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour des raisons d'exposition à l'ensoleillement.

Hydrosphère : La préservation de la ressource en eau est un point essentiel. Aussi, le PLU recense et préserve les zones humides. Le règlement du PLU impose en zones urbaines que les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Il précise que le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80%.

2- L'environnement biologique

Protection des espèces végétales et animales : Dans le cadre du projet de parc naturel régional, le syndicat intercommunal d'aménagement du golfe du Morbihan a élaboré un inventaire des milieux sensibles en terme de biodiversité. L'ensemble de ces terrains font l'objet de protections soit à travers le classement en zones protégées ou en zone de préservations des zones humides.

Protection des espaces naturels en réseaux cohérents : Le PLU recense les trames vertes et corridors écologiques définis dans le SCOT ou le projet de PNR et préserve ces espaces en les classant dans le document graphique par un zonage N ou A, par des protections EBC. Les différentes trames bleues sont prises en compte par un recensement des zones humides et de leur classement en zone Nzh au document graphique. Des boisements sont préservés avec un classement en EBC. Le PLU préserve une large part du maillage bocager de la commune en haies à conserver ou à créer au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les sites classés au titre des espaces remarquables (zonage Nds) reprennent la totalité des espaces classés en site Natura 2000. Ce classement au titre des espaces naturels a été proposé par les services de l'Etat à l'issue d'une démarche d'inventaires et d'études environnementalistes.

Sur ces secteurs se superposent en effet :

- Le site du Golfe du Morbihan, considérée comme une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) ;
- Le site RAMSAR.

3- Les ressources naturelles et leur gestion

Les richesses du sous- sol : il n'est pas prévu de site spécifique lié à l'exploitation du sous-sol , aucun projet n'ayant cours à Theix.

Les sols : Les besoins en terme de constructions sont assurés par le biais du renouvellement urbain du bourg et par de nouvelles zones d'urbanisation.

Le PLU est économe en espace en comparaison avec le POS. En effet, l'ensemble des surfaces U et NA au POS représentait 557,27 ha alors que l'ensemble des U et AU (secteurs NH et NHp compris) ne représente plus que 523,12 ha.

Le PLU souhaite reconquérir le centre bourg par des opérations de renouvellement urbain, de confortement commerciale et l'aménagement d'espaces publics. L e PLU inscrit également des zones d'urbanisation future qui s'échelonneront à court ou plus long terme en cohérence avec les besoins estimés.

Le PLU vise enfin à maîtriser strictement le développement des hameaux et villages.

Les eaux superficielles : La commune appartient au SDAGE Loire Bretagne. En conséquence, un inventaire des zones humides devait être réalisé sur le territoire. Ces zones humides sont classées en Nzh au document graphique du PLU et font l'objet d'un règlement particulier en vu d'assurer leur protection.

Comme il est précisé plus haut, le PLU impose en zones urbaines que les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols.

La commune de Theix dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et a lancé par délibération du conseil municipal du 30 avril 2010, l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

La commune de Theix est concernée par les périmètres de protection de retenue d'eau de l'étang de Noyalo définis par arrêté préfectoral du 10 juin 2003. Aussi, le PLU prend en compte cet arrêté, notamment le périmètre de protection rapprochée en ne permettant pas une nouvelle urbanisation, différente de celle existante à la date de l'arrêté.

Le milieu marin : Le PLU protège l'espace littoral et les abords de l'étang de Noyalo par un classement Nds

Les déchets : L'annexe sanitaire décrit les modes de collecte des ordures ménagères. Le tri sélectif est mis en œuvre sur l'ensemble du territoire

4- Les pollutions et les nuisances

Les nuisances sonores : L'arrêté préfectoral en date du 1er décembre 2003 classe les routes suivantes :

- La RN 165 classée voie bruyante de catégorie 1 et 2 (la largeur des secteurs affectés par le bruit comptée de part et d'autre de l'infrastructure varie entre 300m et 250m) ;
- La RD 779Bis (ex RD765) classée voie bruyante de catégorie 3 (la largeur des secteurs affectés par le bruit comptée de part et d'autre de l'infrastructure est de 100m) ;
- La RD 780, classée voie bruyante de catégorie 3 (la largeur des secteurs affectés par le bruit comptée de part et d'autre de l'infrastructure est de 100m).

Le PLU a opéré deux modifications des marges de recul par rapport l' A82 notamment sur les secteurs de Pont Delving (diminution du recul de 100 m à 50 mètres dans le prolongement des constructions existantes puis à 75 mètres) et sur le secteur 1AUi, saint Léonard Nord (diminution du recul de 100 m à 50 m dans le prolongement de l'existant là encore). Ce choix a donc été effectué au regard de l'urbanisation existante. Aussi, une étude loi Barnier a été réalisée afin de justifier, en fonction des spécificités locales, que la diminution de la marge de recul est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pollution bactériennes : le zonage d'assainissement collectif permet de limiter les pollutions bactériennes liées aux eaux sanitaires (voir annexe sanitaire). Concernant les secteurs non couverts par l'assainissement collectif, le PLU prévoit que dans tout nouveau secteur proposé à l'urbanisation en zone d'assainissement non collectif, seuls les secteurs où une demande d'autorisation du droit des sols nécessite la mise en place d'un assainissement autonome fera l'objet d'une vérification d'aptitude des sols à recevoir des dispositifs d'assainissement autonome. Les dispositifs pourront être soit par épandage souterrain ou par dispersion efficace des effluents.

Pollutions chimiques des milieux aquatiques (voir protection hydrosphère)

Pollution atmosphérique (voir protection du climat)

5- Les risques majeurs

Les risques naturels et technologiques: La commune de Theix est répertoriée dans le dossier départemental des risques majeurs comme commune à risque présumé en ce qui concerne le risque « inondation », le « risque industriel» et « le risque transport de matières dangereuses ». En ce qui concerne le risque inondation, la commune fait partie du périmètre d'étude des bassins versants vannetais pour lesquels un plan de prévention des risques inondations a été

prescrit. Concernant le risque industriel lié aux activités des entreprises Délifrance et Les Délices de Saint-Léonard , le risque étant confiné aux limites de la propriété industrielle, une information à la population est toutefois nécessaire en cas de conditions défavorables (vent) entraînant la dispersion du nuage toxique à l'extérieur du périmètre de l'exploitant. Enfin, concernant le risque transport de matières dangereuses lié à la présence du gazoduc des distances sont à prendre en compte de part et d'autre des canalisations, définissant un périmètre interdit à toute urbanisation

Enfin, la commune relève aussi, comme toutes les communes du département, du risque tempête : une information à la population doit être mise en œuvre pour la prévention de ce risque.

6- Vie quotidienne et environnement

Santé publique : Outre les mesures de protection de l'environnement directes des habitants (cf chapitres précédents), le zonage UE pour la réalisation d'équipements sportifs permettra de favoriser la qualité de vie des theixois.

Accès à la nature : La proximité du golfe du Morbihan et de l'étang de Noyalo contribue à l'attractivité et à la qualité de vie à Theix.

Déplacements non motorisés : Dans le cadre de l'aménagement foncier, diverses boucles cyclables et piétonnes ont été définies sur l'ensemble de la commune. Les orientations d'aménagements ont été définies dans souci d'urbanisation cohérente avec l'existant, en intégrant des connexions avec les liaisons existantes.

Le patrimoine culturel, architectural et archéologique : Le PLU identifie au plan de zonage et dans une annexe les différents sites archéologiques notifiés par la DRAC. Par ailleurs, afin de permettre leur préservation, de nombreux bâtiments dotés d'un intérêt architectural ont été recensés sur le territoire communal (châteaux, anciens manoirs ou maisons nobles).

Paysages : La protection des paysages naturels a été un enjeu important de l'élaboration du PLU. Le PLU vise à protéger le caractère patrimonial et architectural du centre bourg, du village du Gorvello et de certains hameaux par un règlement adapté. Les haies et boisements à préserver sont inscrits au plan de zonage, de même que les espaces remarquables (cf supra).

7- La participation du public et la formation des élus

L'élaboration du PLU a nécessité deux ateliers thématiques, l'un sur l'environnement, l'économie et les déplacements, l'autre, sur les formes urbaines et le développement urbain sur Theix.

Pendant toute la durée d'élaboration du PLU, les Theixois ont été tenus informés de l'avancement du dossier par une exposition en mairie et par la mise en ligne des différentes pièces constituant le PLU (PADD, orientations d'aménagement, plan de zonage, règlement) sur le site internet de la commune ainsi que des réunions publiques. (cf annexe sur le bilan de la concertation).

2.6. INCIDENCES DU PROJET D'EXTENSION URBAINE SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Les incidences sur l'activité agricole peuvent être :

- Directes comme la consommation de foncier, perte de revenu, pertes de surfaces épandables.
- Indirectes comme l'organisation du travail, les déplacements du matériel et des animaux.

L'extension d'urbanisation prévue au Sud-Ouest du centre bourg de la commune de Theix empiète sur certains espaces agricoles actuellement exploités. Ces terres sont louées à titre précaire par leur propriétaire et cultivées par un exploitant. Aucun siège d'exploitation n'est cependant présent sur ce site.

Par ailleurs, le territoire de la commune de Theix dispose d'une superficie de 2255,83 ha classée en zone agricole, ce qui représente 54,3% de la superficie totale du territoire.

Environ 29,53 hectares des terrains agricoles au POS sont destinés à perdre leur état pour devenir des zones d'urbanisation (zones AU), à plus ou moins long terme pour recevoir de l'habitat voire des équipements publics. Au total, c'est 0,9% de la superficie communale qui est concernée par cette extension d'urbanisation et 1,2 % de la surface agricole.

Par l'inscription au PLU sur ce secteur d'une zone 1AUb et 2 AU, l'ouverture à l'urbanisation se réalisera progressivement.

Ainsi, les perspectives de consommation de l'espace agricole par l'extension d'urbanisation au Sud-ouest du bourg de la commune de Theix sont limitées.

Cette extension d'urbanisation vise à favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation en prenant en compte les besoins d'économie d'espace agricole.

2.7. DU PROJET SUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

Dans le PLU, le bilan des surfaces montre que les surfaces urbaines et à urbaniser représentent 438,23 ha (sans les secteurs NHp et NH), soit **9,3 %** de la surface du territoire communal, alors que le POS en prévoyait 557.27ha. Il s'agit donc d'une diminution importante des secteurs urbains et à urbaniser par rapport au POS.

Cette baisse s'explique par l'importante diminution des espaces à urbaniser.

Les zones de développement communal ont été revues à la baisse : alors qu'elles représentaient près de **5% de la superficie totale au POS** (233,97 ha), elles ne s'élèvent qu'à **1,3% au PLU** (60, 49ha). Ceci relate la volonté communale de maîtrise de l'urbanisation.

Une **augmentation de la part des zones agricoles et naturelles** est également observée : passage de 88,18% au POS contre 90,7% au PLU.

L'ensemble de ces évolutions mettent en exergue le projet communal qui vise à protéger le patrimoine naturel et agricole communal et à maîtriser au mieux l'urbanisation communale notamment par un phasage dans le temps.

Il faut donc considérer que le développement urbain de la commune de THEIX sur les 10 prochaines années se fera dans le respect de la loi SRU qui fixe le développement dans l'optique d'une gestion économe des sols.

De ce fait, le développement de THEIX aura un impact environnemental relativement faible et s'avère être beaucoup plus strict que le POS.

PARTIE VI - LES SERVITUDES AFFECTANT LE TERRITOIRE COMMUNAL

Les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire de THEIX sont les suivantes :

AC1 **SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

1 – Chapelle de Brangolo (monument inscrit)

2 – Chapelle Notre-Dame La Blanche au bourg (monument inscrit)

3 – Château du Plessis Josoo (monument classé)

4 – Débordement de la croix de la Brassée de la commune de Séné (monument inscrit)

5 - Débordement de la croix du XVème siècle de la commune de Saint-Nolff (monument Inscrit)

6 – Débordement de l'église du Gorvello de la commune de Sulniac (monument inscrit)

7 – Débordement de la fontaine du Gorvello de la commune de Sulniac (monument inscrit)

AC2 **SERVITUDE DE PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS CLASSES ET INSCRITS**

1 – Site inscrit du Golfe du Morbihan

2 –Site inscrit de la chapelle Notre-Dame La Blanche au bourg

AS1 **SERVITUDE RESULTANT DE L'INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES**

1 – Retenue d'eau de l'étang de Noyalo

2 – Retenue d'eau du barrage de Trégat

AS2 **SERVITUDE CONCERNANT LA PROTECTION DES ETABLISSEMENTS OSTREICOLES ET COQUELIERS ET LES GISEMENTS NATURELS D'HUITRES ET DE COQUILLAGES**

EL9 **SERVITUDE DE PASSAGE DES PIETONS LE LONG DU LITTORAL**

EL11 **SERVITUDE RELATIVE AUX INTERDICTIONS D'ACCES GREVANT LES PROPRIETES LIMITROPHES DES ROUTES EXPRESS ET DES DEVIATIONS D'AGGLOMERATIONS**

A82 sur sa totalité

I3 **SERVITUDE RELATIVE AUX RESEAUX DE DISTRIBUTION ET DE TRANSPORT DE GAZ**

Canalisations de transport haute pression Nantes-Vannes / Nivillac- Theix / Theix-Ellinat / Theix-Brec'h / Lauzach-Sainte-Avé

I4 **SERVITUDE RELATIVE A LA DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE**

Lignes de transport haute tension 63 kv : Auray-Theix / Theix-Vannes / Poeren- Theix / Le Prat- Theix / Ambon- Theix / Sarzeu- Theix / Bignan- Theix / Questembert- Theix

PT1 **SERVITUDE RELATIVE AUX TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES**

Station de Sulniac

PT2 **SERVITUDE RELATIVE AUX CENTRES RADIOELECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES DES CENTRES D'EMISSION ET DE RECEPTION EXPLOITES PAR L'ETAT**

Liaisons hertziennes Vannes-Sulniac / Vannes-Surzur / Sulniac-Damgan

PT3 **SERVITUDE RELATIVE AUX COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES**

Fibre optique La Baule-Vannes

T7 **SERVITUDE AERONAUTIQUE A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT**

Totalité du territoire communal

LEXIQUE

CET : Centre d'enfouissement technique

DDEA : Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture

DLI : Dépôt de liquides inflammables

DIREN : Direction régionale de l'environnement

DRAF : Direction régionale agriculture et forêt

DGUHC : Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction

DRIRE : Direction régionale Industrie recherche et environnement

EBC : Espace boisé classé à conserver ou à créer

EPR : Espaces proches du rivage

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

OM : Ordures ménagères

PADD : Projet d'aménagement et de développement durable

PDU : Plan des déplacements urbains

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLH : Plan local habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUS : prêt locatif à usage social

PLS : prêt locatif social

POS : Plan d'occupation des sols

PPRI : Plan de prévention des risques d'inondation

RdC : Rez-de-chaussée

SCOT :Schéma de cohérence territoriale

SDAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SDAP : Service départemental architecture et patrimoine

SDIS : Service départemental d'Incendie et de secours

SRU : Solidarité et renouvellement urbains (loi dite SRU)

ZAC : Zone d'aménagement concerté

ZICO : Zone d'importance pour la conservation des oiseaux

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

ZPS : Zone de protection spéciale (Directive européenne sur les oiseaux)