

Theix-Noyalou, le 22 mai 2024

MRAE BRETAGNE
DREAL
Bâtiment l'Armorique
35065 RENNES CEDEX

Objet : Notification avis modification 8 du PLU

- ✓ Affaire suivie par : Aurélie PLANTARD, responsable du service Aménagement et Urbanisme (02 97 43 01 10)
- ✓ Nos réf. : AP/156772
- ✓ Vos réf. : 155646

Madame, Monsieur,

Par mail du 25 mars 2024, nous avons reçu l'avis conforme de la MRAE sur la modification n°8 du plan local d'urbanisme de Theix.

Cet avis implique la réalisation d'une évaluation environnementale.

Toutefois, je souhaite contester cet avis dans le cadre d'un recours gracieux afin de vous apporter des éléments complémentaires sur l'ensemble des points mentionnés dans les considérants de l'arrêté de décision et démontrant que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

A ce titre, vous trouverez une note complémentaire en annexe.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,



Christian SEBILLE

- Note complémentaire

Modification n°8 DU PLU

Commune de Theix-Noyalo

Elaboration du P.L.U. : approuvée le 27/09/2010

Modification n°1 : approuvée le 14/12/2015

Modification n°2 simplifiée : approuvée le 17/10/2016

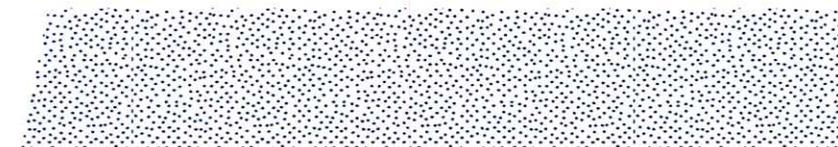
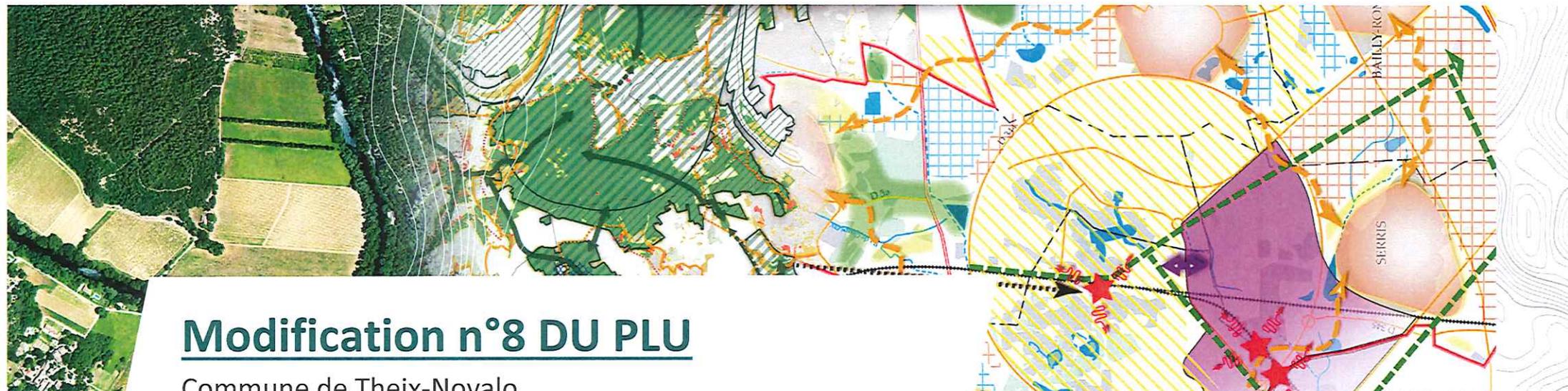
Modification n°3 : approuvée le 17/09/2018

Modification n°4 : approuvée le 27/01/2020

Modification n°6 : approuvée le 21/09/2023

Modification n°7 : approuvée le

Modification n°8 :



SOMMAIRE

ELEMENT DE CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE	2
CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°8	2
LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION	3
EXAMEN AU CAS PAR CAS ET AVIS DE LA MRAE.....	4
PRESENTATION DE L’OBJET DE LA MODIFICATION	5
CONTENU DE L’OAP.....	5
JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APORTEES A L’OAP	5
COMPLEMENT N°1 : VOLET PAYSAGER	7
RAPPEL DES ELEMENTS DU PROJET.....	7
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	7
COMPLEMENT N°2 : VOLET BIODIVERSITE - ZONE HUMIDE	9
RAPPEL DES ELEMENTS DU PROJET.....	9
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	9
COMPLEMENT N°3 : VOLET STATIONNEMENTS.....	10
RAPPEL DES ELEMENTS DU PROJET.....	10
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	10

ELEMENT DE CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE

CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°8

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

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

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

- Une fragilité des commerces situés aux abords de l'église, place du marché et place de la liberté ;
- L'existence d'une galerie commerciale à requalifier et d'un ancien supermarché vacant (ancien ED) en entrée du centre-ville, rue des sports ;

- L'existence de fonciers stratégiques à densifier au sud de la rue des sports (secteur classé en zone 1AUa au PLU).

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

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

Par ailleurs, la commune souhaite renforcer et développer une polarité des activités commerciales autour de la mairie et des écoles, propice à l'échange et à la rencontre, accompagnée en parallèle par une politique volontariste sur le développement des modes de déplacements doux et l'accueil de logements adaptés, y contribueront.

Elle souhaite dynamiser et développer le commerce de proximité en hyper centre mais également renforcer l'attractivité des lieux en offrant des espaces de promenade, de jeux et de détente pour tous, insuffler une dynamique résidentielle en matière d'habitat.

Les principaux objectifs de ce projet sont de :

- **Renforcer les aménités du centre-ville par une action en faveur de la mixité fonctionnelle, (implantation de nouveaux commerces, services, aménités, etc.) et la revalorisation des espaces publics, au service de tous ;**

- Favoriser l'accessibilité au centre-ville tout en promouvant les circulations douces ;
- Offrir de nouveaux logements afin d'assurer un parcours résidentiel, en particulier aux Theix-Noyalais ;
- Développer un urbanisme ambitieux, cohérent, acceptable et bien inséré dans son environnement ;

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

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION

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

Aussi, les projets devant pouvoir être réalisés sans porter atteintes aux secteurs présentant une sensibilité écologique avérée notamment les zones humides, un diagnostic a été réalisé sur les parcelles incluses dans le périmètre du projet afin de délimiter les secteurs à enjeux Environnementaux, notamment les zones humides.



Localisation et périmètre concerné par la présente modification

Ainsi la modification n°8 poursuivra les objectifs suivants :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 – Secteur de renouvellement urbain, rue des Sports
- Ajuster le règlement graphique afin de proposer un sous zonage unique pour ce secteur avec ses propres règles tout en réduisant le périmètre afin de restituer une partie à la zone naturelle (correspondant à une zone humide)
- Ajuster le règlement graphique et écrit dans sa désignation en cohérence avec les futurs projets d'aménagement prévus rue des Sports.

EXAMEN AU CAS PAR CAS ET AVIS DE LA MRAE

Conformément à la procédure, la modification n°8 a été soumise à un examen au cas par cas transmis à l'Autorité environnementale.

Ainsi, une demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 2024-011293 a été demandée à la MRAe Bretagne, relative à la modification n°8 du plan local d'urbanisme de Theix-Noyal (56). Cette demande a été envoyée le 25 janvier 2024.

La MRAe a donc transmis son avis le 25 mars 2024 afin de soumettre la modification n°8 du PLU de Theix-Noyal à évaluation environnementale.

Les trois points principaux qui justifient cette demande d'évaluation environnementale sont les suivants (extrait de l'avis conforme n°2024ACB20 / 2024-011293 du 25 mars 2024) :

- « **les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier les incidences du futur aménagement sur le paysage et son intégration dans le tissu urbain, du fait de la construction de bâtiments pouvant culminer à 20 mètres de hauteur, dont la perception n'est pas illustrée dans le dossier, au sein d'un secteur situé à proximité immédiate d'un habitat pavillonnaire et dans le périmètre des abords du monument historique de la chapelle Notre-Dame-la-Blanche** » ;
- « **la présence de la zone humide, identifiée au cœur de l'OAP, nécessite une approche complémentaire afin de garantir la préservation de son alimentation en eau et de ses fonctionnalités, en précisant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées, notamment**

quant à la localisation des bâtiments, des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des zones végétalisées » ;

- « **bien que la densification urbaine et la mixité fonctionnelle prévues par l'OAP contribuent à limiter les besoins de déplacement, l'importance des surfaces dédiées au stationnement des véhicules ne favorise pas le recours aux modes actifs.** »

Le présent document vient apporter des éléments de précisions quant aux remarques formulées par la MRAe pour justifier du besoin d'évaluation environnementale de la procédure.

PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

CONTENU DE L'OAP

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

Le nombre de logement total à réaliser à l'échelle du site est précisé afin de tenir compte de l'adaptation du périmètre et de la densité minimale (70 logements à l'hectare).

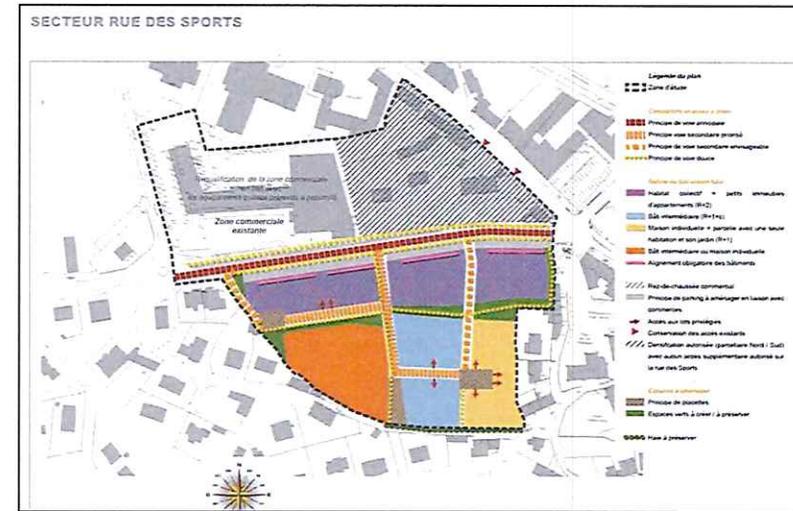
L'OAP n°4 concernant le secteur de la rue des Sports telle qu'elle figure dans le PLU avant modification, prévoyait une densité minimale de 22 logements/ha sur une superficie totale de 1,5 ha. Ces éléments ne concernaient alors que la partie sud de la rue des sports. La modification du PLU vise ainsi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

Ainsi, l'objectif de production total de logements évolue, puisqu'il est désormais prévu un total de 300 logements (équitablement répartis entre la partie nord et la partie sud).

JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APORTEES A L'OAP

L'OAP actuelle, avant modification du PLU, s'inscrit sur le périmètre de la zone 1AUa située au sud de la rue des Sports, mais également sur une

portion de zone UB au nord de la rue des Sports, cf. extraits de plans ci-dessous.



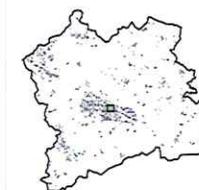
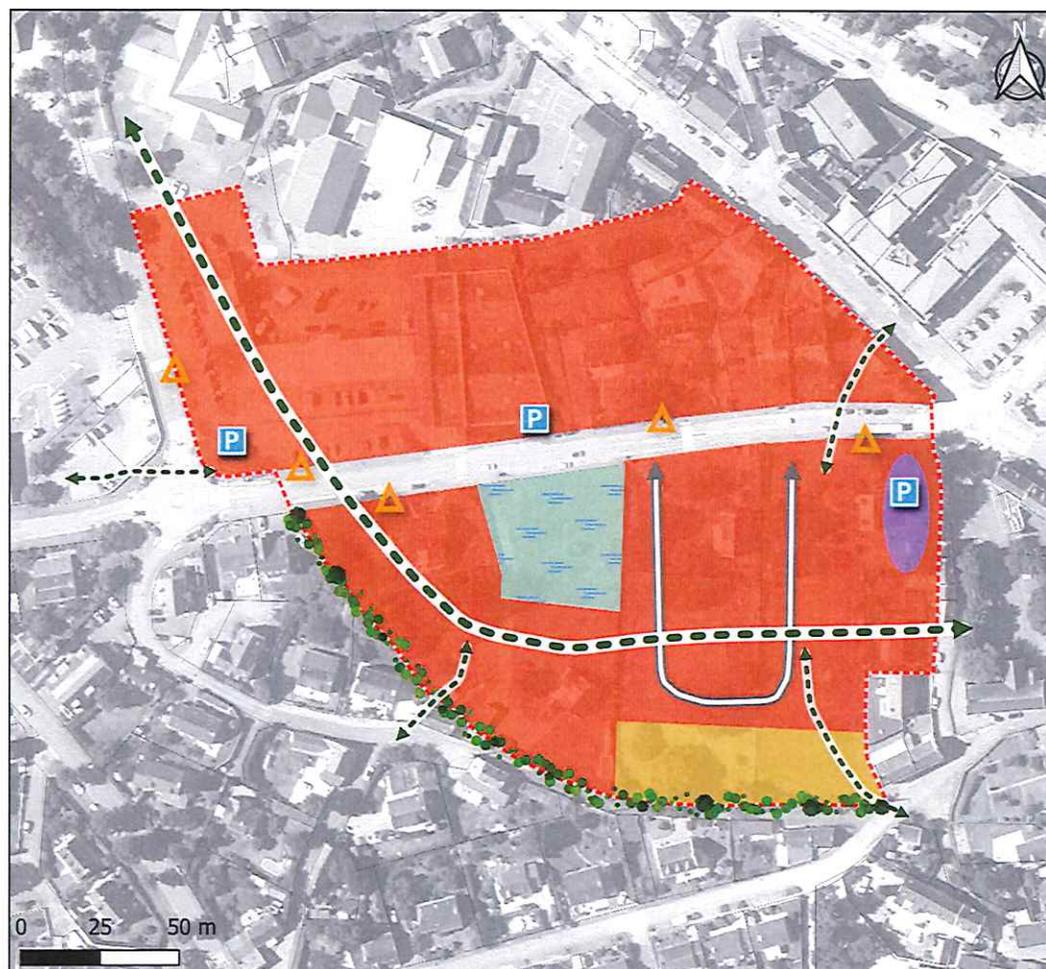
Les projets tels que pressentis à ce jour sur les deux secteurs, couvrent une superficie totale d'environ 3,2 hectares pour environ 300 logements programmés (soit une densité d'environ 93 logements par hectare). Ce volume de logements important se justifie du fait de la forte pression foncière que connaît la centralité de Theix et de son inscription en requalification du cœur de ville par un programme ambitieux mixte de logements, commerces et services.

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

internes seront modifiés afin de faciliter la mise en œuvre de différents scénarii de circulation.

L'OAP Secteur Rue des sports - après modification

OAP Rue des Sports



Périmètre

▭ Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

- ▭ Habitat individuel
- ▭ Habitat collectif et intermédiaire (avec la possibilité d'installer des commerces et des services de proximité en RDC)
- ▭ Secteur préférentiel pour l'installation d'une halle
- ▭ Zone humide

Principes d'accès et de desserte

- ▬ Voie à sens unique
- ▬ Cheminement doux structurant
- ▬ Cheminement doux secondaire
- ▲ Accès
- ▭ Aire de stationnement public

Principes paysagers et environnementaux

- Haie paysagère à créer ou à préserver

Mission: PLU Theix-Noyalo
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 17.01.2024

COMPLEMENT N°1 : VOLET PAYSAGER

RAPPEL DES ELEMENTS DU PROJET

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

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

La modification du PLU sur l'OAP intègre les incidences du futur aménagement sur le paysage et son intégration dans le tissu urbain.

En effet, même si la construction de bâtiments peut culminer à 20 mètres de hauteur au sein d'un secteur situé à proximité immédiate d'un habitat pavillonnaire et dans le périmètre des abords du monument historique de la chapelle Notre-Dame-la-Blanche, la prise en compte du relief et l'intégration de ces bâtis ont été travaillés et pensés pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions dans le champ de visibilité du monument historique.

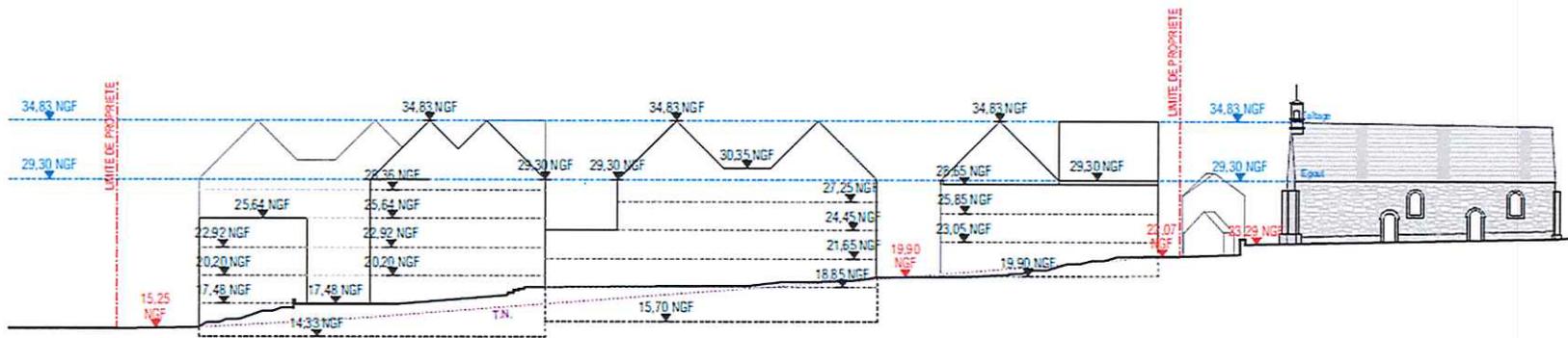
Une réunion a eu lieu le 28 novembre 2023 avec l'Architecte des Bâtiments de France lors de la phase projet pour prendre en compte son futur avis et s'assurer du bon respect des prescriptions posées dans le cadre du périmètre de monument historique. Le point central à prendre en compte étant de faire en sorte que la hauteur des futures constructions ne dépasse pas celle

de la chapelle. Pour cela deux points de référence sont pris en compte à savoir l'égout de toiture et le faitage, points sur lesquels les futures constructions devront soit s'aligner, soit viser une plus faible hauteur.

Le porteur de projet a alors adapté le projet à cette prescription en adaptant l'épannelage des hauteurs en fonction des hauteurs à l'égout et au faitage de la chapelle mais également de l'inclinaison du terrain de l'Est vers l'Ouest permettant d'avoir un alignement tenant compte du monument historique, une adaptation à la topographie et des volumes variés de constructions.

Afin d'illustrer ce propos, une coupe paysagère est intégrée au dossier permettant de donner à voir les hauteurs envisagées et l'adéquation avec la chapelle Notre-Dame-la-Blanche.

Coupe paysagère



COMPLEMENT N°2 : VOLET BIODIVERSITE - ZONE HUMIDE

RAPPEL DES ELEMENTS DU PROJET

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

Dans le cadre du projet, une zone humide a été identifiée sur le site. L'ensemble de la parcelle est classé comme zone humide au règlement graphique (=zonage Nzh) à l'exception du rebord du chemin empierré (non humide). Ce zonage autorise uniquement les éléments suivants :

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.
- Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

- Les travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

Cette réglementation permet d'encadrer l'occupation des sols autorisée en autorisant uniquement la restauration et la mise en valeur de la zone humide. **Ainsi, le zonage Nzh permet de réduire grandement les incidences potentielles directes sur la zone humide.**

Cette zone humide est également identifiée au sein du schéma d'OAP. Les principes paysagers et environnementaux du schéma d'OAP impose que « la zone humide présente sur le secteur sera conservée et fera l'objet de mesures pérennisant son existence et sa fonctionnalité par le biais de zones tampons avec tout aménagement. »

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Afin de se mettre en accord avec les principes de l'OAP et de protéger les fonctionnalités de la zone humide, la voirie prévue au projet sera décalée afin de créer une zone tampon de 5 m entre la voirie et la zone humide. Cette zone tampon sera plantée afin de créer une haie multi strate composée uniquement d'essences locales.

Cette haie permettra ainsi d'infiltrer une partie des eaux ruisselantes dans la nappe et jouera également un rôle de filtre pour les potentiels polluants pouvant provenir du futur quartier.

COMPLEMENT N°3 : VOLET STATIONNEMENTS

RAPPEL DES ELEMENTS DU PROJET

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

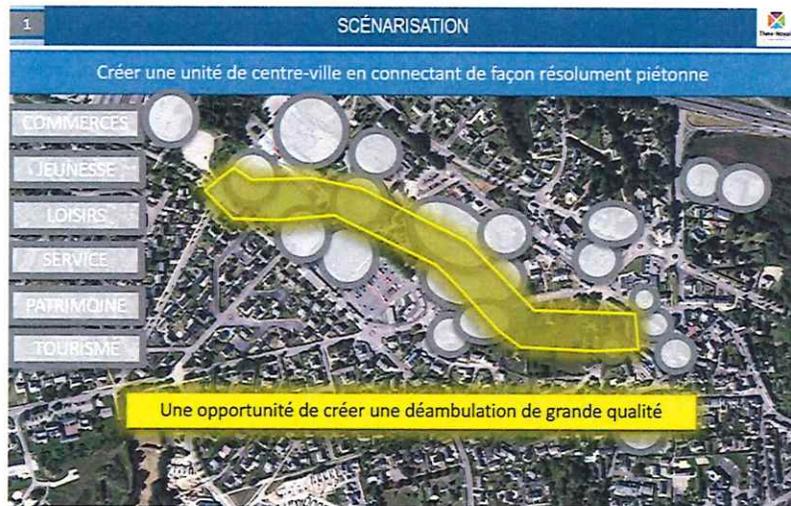


Illustration des orientations souhaitées en matière de cheminement piéton pour le secteur

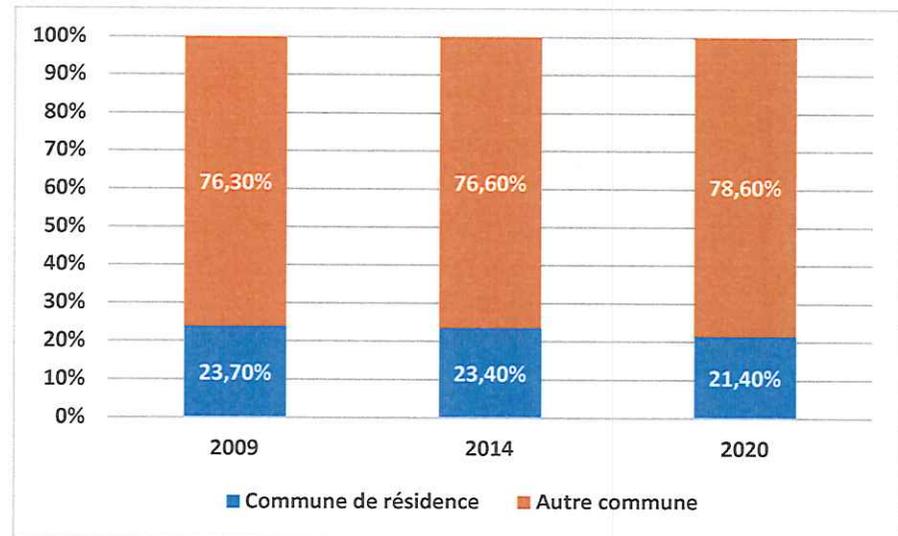
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Les chiffres issus du diagnostic de l'élaboration du Theix Noyal mettent en exergue que la commune reste dépendante des déplacements automobiles au quotidien. Cela s'explique en grande partie par sa situation géographique

en périphérie de Vannes, principal pôle d'emploi au niveau de l'Agglomération et qui capte une large partie des déplacements domicile-travail.

En 2018, la commune recense 1 446 flux entrants et 1 734 flux sortants. La majorité des flux sortants convergent vers Vannes (72%), Saint-Avé (9%) et Séné (8%).

Néanmoins, la commune recense également d'importants flux d'actifs entrants, en provenance de Vannes (32%), Saint-Avé (8%) et une multitude d'autres communes (Monterblanc, Saint-Nolff, Treffléan, Elven, Sulniac, Questembert, Berric, Surzur, Sarzeau, Séné et Ploeren). Theix restant un pôle d'emploi à l'échelle de l'Agglomération avec un nombre d'emploi supérieur au nombre d'actif (ratio de 107 emplois pour 100 actifs en 2020).



Evolutions des mobilités professionnelles entre 2009 et 2020

21,4 % des actifs du territoire travaillent sur leur commune de résidence en 2020. Ce chiffre est en baisse constante depuis 2009. Le taux d'actifs de la commune qui travaille dans une autre commune est bien supérieur à celui de GMVA (66,1%) en 2020. On constate, au moins depuis 2009, que les trois quarts des actifs de Theix-Noyaloy travaillent dans une commune avoisinante et que cette tendance continue de s'intensifier légèrement. Malgré un Indice de Concentration d'Emploi (ICE) favorable sur le territoire (107,2), la proximité de Vannes et son ICE de 218,9 en 2020, en font le pôle d'emplois majeurs à l'échelle de l'Agglomération.

Ces différents constats font que l'utilisation de la voiture demeure le moyen de transport largement privilégié pour les trajets domicile-travail et plus de 9 ménages sur 10 disposent d'au moins un véhicule et un ménage sur deux d'au moins deux véhicules. Le schéma ci-dessous représente la part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020.



Cet état de fait, bien que peu satisfaisant au vu des enjeux de mobilité à l'échelle du territoire et de l'Agglomération, justifie la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires dans le cadre des opérations d'aménagement pour limiter le report de ce stationnement sur l'espace public. Pour rappel l'opération envisagée se localise à proximité de la centralité commerciale et des principales aménités urbaines de la commune. Le report pourrait également nuire à l'attractivité du centre-ville de Theix.

Consciente des enjeux de mobilités qui concerne le territoire actuellement et dans les années à venir, **la commune souhaite accentuer les réflexions sur ce sujet et a d'ores et déjà ciblé dans le cadre de**

l'élaboration du PLU de Theix Noyaloy plusieurs orientations allant dans ce sens. Ainsi le développement d'alternatives à la voiture fait partie des priorités par le renforcement des liaisons en transport depuis et vers Vannes, le développement de liaisons depuis et vers les communes voisines ainsi que le développement des aires de covoiturages. Ces réflexions vont se poursuivre dans le cadre de l'élaboration du PLU, la révision du SCoT et du PDM pour déboucher sur une stratégie de territoire globale. Dans l'immédiat, la diminution des exigences de stationnement ne peut pas s'envisager sans le déploiement de nouveaux moyens de mobilités alternatives.