COMMUNE DE THEIX-NOYALO
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME - THEIX

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<table>
<tr><td>Arrêté le :</td><td>Approuvé le :</td><td rowspan="3">DOSSIER DE MODIFICATION N°8

Dossier pour enquête publique</td></tr>
<tr><td>1er février 2010</td><td>27 septembre 2010</td></tr>
<tr><td colspan="2">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)
Modifié le 17 octobre 2016 (Modification n°2 simplifiée)
Modifié le 17 septembre 2018 (modification n°3)
Modifié le 27 janvier 2020 (Modification n°4)
Modifié le 21 septembre 2023 (modification n°6)
Modifié le 28 mars 2024 (modification simplifiée n°7)</td></tr>
<tr><td colspan="3">Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Le Maire,

Christian SEBILLE</td></tr>
</table>

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN VIGUEUR

LÉGENDE DES PLANS (A l'exception de l'OAP 1et 4)

Zone d'étude

Marge de recul d'urbanisation par rapport aux voies

CIRCULATIONS & ACCÈS À CRÉER

Circulation principale

Accès secondaire

Circulation cycles et piétons (préconisations)

NATURE DU BÂTI URBAIN FUTUR

Habitat collectif, maison de ville et maison individuelle

Habitat collectif = *petits immeubles d'appartements*

Maison de ville = *habitations regroupées et accolées les unes aux autres*

Maison de ville et maison individuelle

Maison individuelle = *parcelle avec une seule habitation et son jardin*

Maison individuelle existante inclue dans la zone d'étude

ESPACES À AMÉNAGER

Aménagement paysager des espaces communs

Placette publique semi-piétonne à sécuriser

Espace destiné à l'implantation de bâtiments d'activités artisanales

ESPACES BOISÉS & HAIES BOCAGÈRES

Boisement et haie bocagère à créer

Haie bocagère existante à conserver

Boisement à créer

L'ensemble des opérations finalisées respecteront les objectifs fixés par le PLH:

30% au moins de la surface de plancher totale des opérations de construction à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux.

Le fractionnement des opérations ne peut se faire que lorsque l'opération comporte au moins 20 logements.

Afin de réaliser le parcours résidentiel des jeunes ménages, il est préconisé dans les opérations la prise en compte de lots dont la surface est inférieure à 350 m2 afin que ceux ci puissent bénéficier d'aide à l'accession prévue au PLH 2010-2015.

Sur l'ensemble de la commune

Les orientations d'aménagement répondent aux objectifs fixés dans le cadre du PLH :

- 40% logements collectifs
- 20% logements individuel groupé
- 40% logements individuel pur

Densité retenue par catégories de logements :

- 38 lgts/ha pour le collectif
- 16 lgts/ha pour l'individuel groupé
- 11 lgts/ha pour l'individuel pur

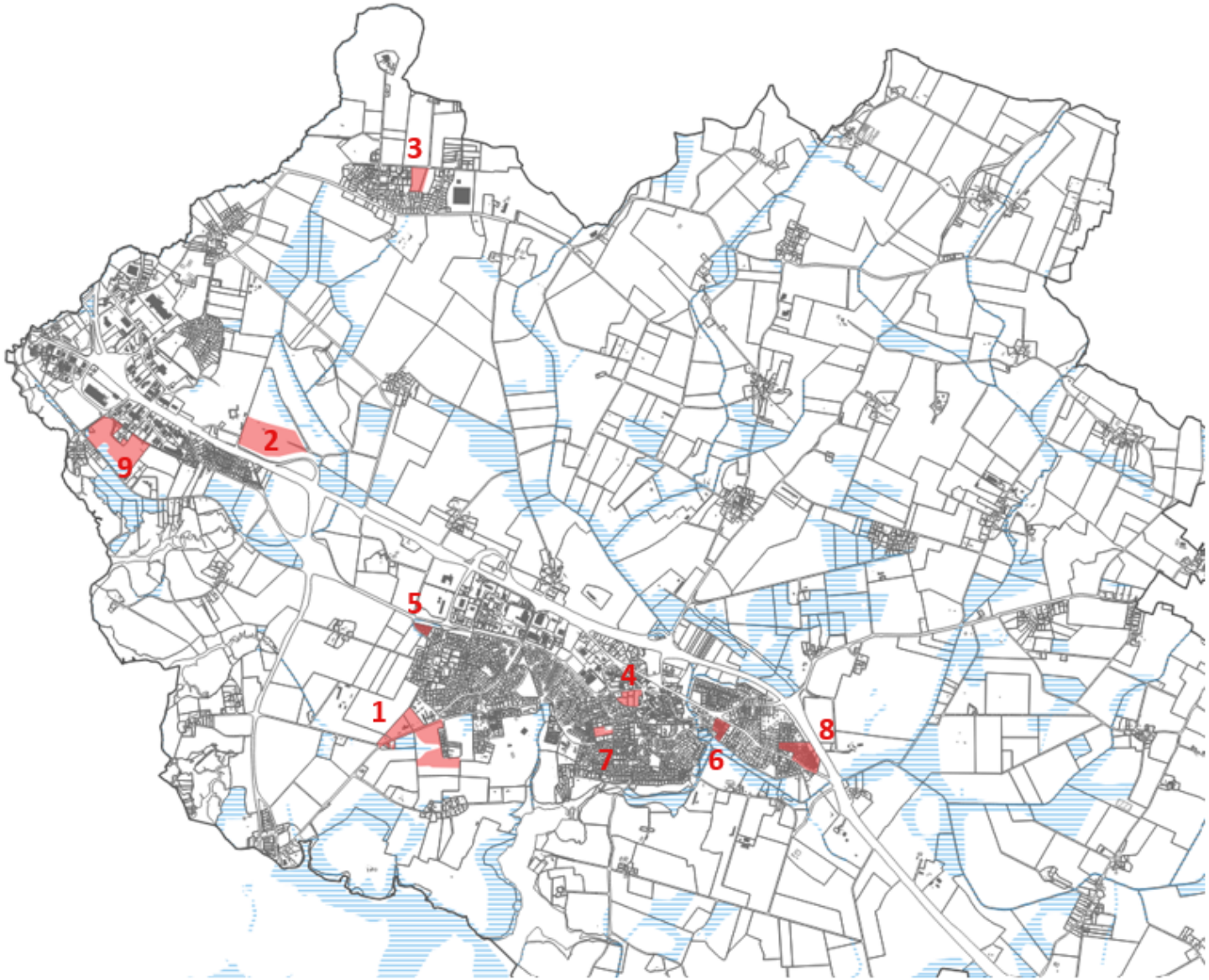
Remarque générale sur les orientations d'aménagement :(principe de compatibilité)

N'ont pas de caractère prescriptif :

> le principe de desserte ;

> l'implantation des zones bâties

LOCALISATION DES ZONES ÉTUDIÉES



1. PLAISANCE
Superficie totale : 8,8 ha
Densité minimale : 35 logements/ha

2. ZONE D'ACTIVITÉS ATLANTHEIX 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
Superficie totale : 3,2 ha
Densité moyenne : 60 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

SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

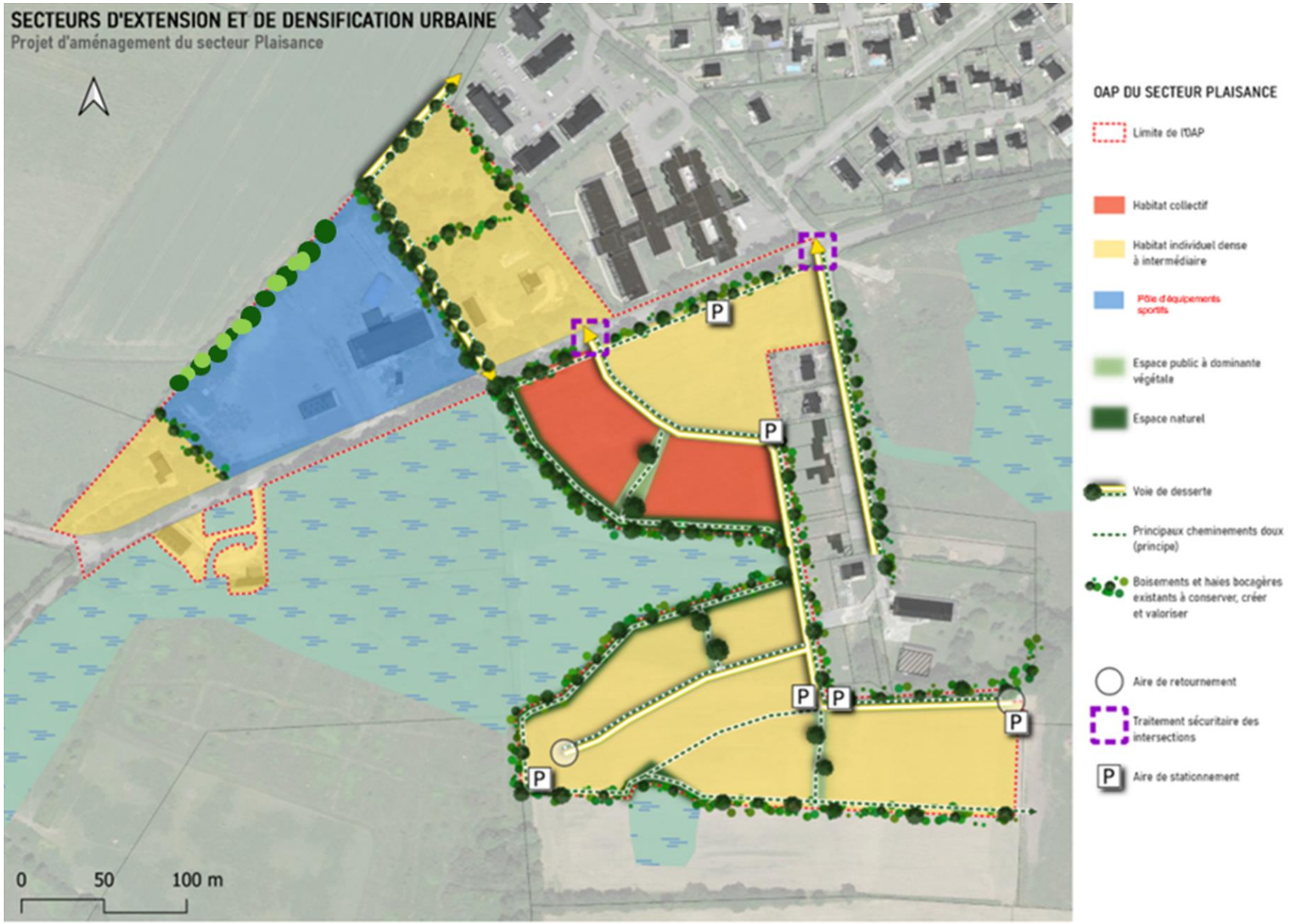
SECTEUR D'AMENAGEMENT PLAISANCE

PARTI D'AMENAGEMENT :

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

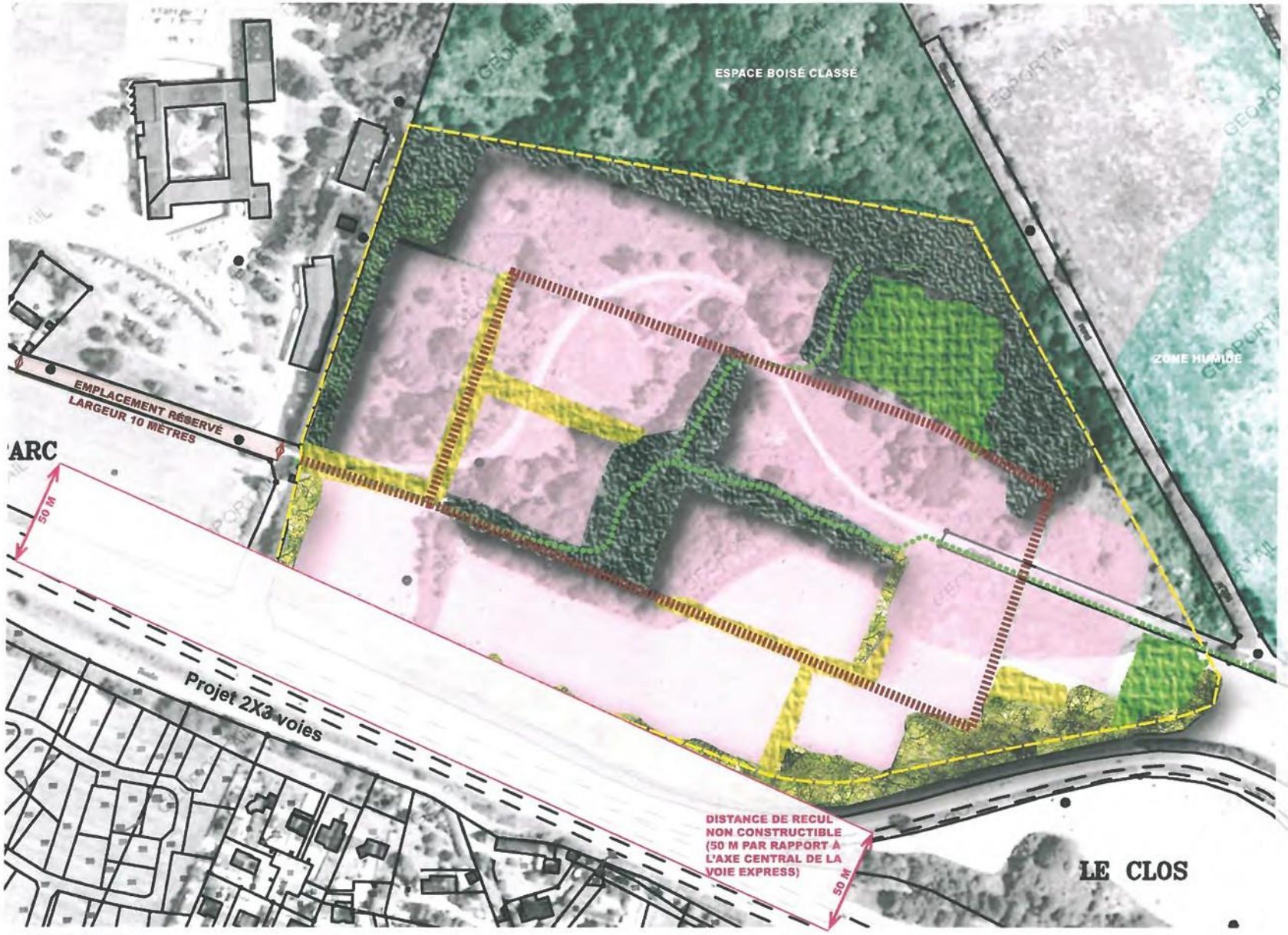
CIRCULATION **VOIRIE** **LIAISONS DOUCES**	• *Aménager **2 points de connexion sécurisés sur la route de Noyalo** (RD 7) : 1 nouveau indiqué sur la pièce graphique et un à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de Brestivan).* • *Mettre en valeur de la **nouvelle entrée de ville** sur la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



*Nota : toutes les dispositions arrêtées dans le tableau et le schéma d'intention d'aménagement ci-dessus sont des **dispositions soumises à compatibilité** dont l'esprit doit être respect*

SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

ZONE D'ACTIVITÉS ATLANTHEIX ST-LÉONARD/ EST-



Échelle 1/2000°

0 50 100 150 mètres

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.

SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

SECTEUR DE TALHOUET

Orientations d'aménagement :

> Création d'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 et groupée.

> En cas de fractionnement de l'opération, la répartition des catégories de logements est prévue par unité foncière d'au moins un hectare.Le fractionnement des opérations ne peut se faire que lorsque l'opération comporte au moins 20 logements.

OAP Rue des Sports

Périmètre

Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

Habitat individuel

Secteur à densité variable allant de l'habitat collectif à l'habitat intermédiaire (R+1+ attique) en fond de parcelle ou sur la rue de Vannes. Possibilité d'installer des commerces et des services de proximité en RDC

Secteur avec une mixté sociale moindre possible (minimum de 15%)

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 envrionnementaux

Haie paysagère à créer ou à préserver

Mission: PLU Theix-Noyalo
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 23.01.2024

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

Enjeux et objectifs

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

Principes d'occupation de l'espace

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

Dans la partie sud de l'opération :

- L'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de densité d'aménagement (hauteur et emprise au sol des constructions) allant du cœur du projet, à savoir le long de la rue des Sports vers la frange sud le long de la rue du Poulprio. Les immeubles collectifs (gabarit maximal fixé à RDC + 3 niveaux + combles ou attiques aménageables) seront préférentiellement implantés sur la partie nord. Autour de ce secteur dense, le bâti s'organisera en habitat intermédiaire au centre du secteur et individuel dans la partie sud de l'opération avec pour l'habitat individuel un gabarit maximal fixé à RDC + 1 niveau + combles ou attiques aménageables.
- 30% au moins de la surface de plancher totale des opérations de construction à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux.
- Les aménagements collectifs seront conçus dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu. Ces espaces seront aménagés de manière soignée et les éléments végétaux devront participer à cette ambiance.

Dans la partie nord de l'opération :

- L'aménagement du secteur nord de la rue des Sports permettra une opération mixte en termes de fonctions urbaines puisque les commerces en rez-de-chaussée seront accompagnés de logements dans les niveaux supérieurs.
- Les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux (comprenant commerce en RDC + 3 étages + combles ou attique constitués de logements) avec un gradient de densité moindre le long de la rue de Vannes avec des constructions présentant un gabarit limité à RDC + 1 niveau + combles ou attiques aménageables.
- 30% au moins de la surface de plancher totale des opérations de construction à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux. Toutefois, l'espace occupé actuellement par la galerie marchande pourra accueillir une programmation en logements sociaux moindre avec une programmation minimale de logements sociaux fixée à 15% de la surface de plancher totale des opérations de construction
- Les aménagements collectifs seront conçus dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu. Ces espaces seront aménagés de manière soignée et les éléments végétaux devront participer à cette ambiance.

Principes d'accès et de desserte

- Le secteur de la rue des Sports s'inscrit dans un projet global de maillage de connexions piétonnes à l'échelle de la commune.

Ainsi, un principe de continuité piétonne et traversante est à prévoir au sein du secteur, de manière à créer une perméabilité entre le cœur de bourg et les quartiers connexes.

- Concernant la partie sud, il s'agit d'aménager des points de connexion permettant la réalisation à terme d'une voie interne « en boucle », en sens unique.
- Pour l'ensemble du secteur, il s'agira d'aménager un réseau de cheminements doux interne, reliant à la fois les espaces publics et les entités de quartier mais permettant également de s'inscrire dans le schéma plus global de la commune, visant au déploiement des cheminements piétons à l'échelle du cœur de ville.
- Ces liaisons douces qu'elles soient cyclables et/ou piétons devront être accompagnées d'un aménagement paysager soigné qui correspondra aux ambiances paysagères du site.

Stationnement

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

- Stationnements réalisés en structure ou en parking sous-terrain :
  - Pour les logements de type T1/T2 : 1,5 places/logements ;
  - Pour les logements de type T3/T4/T5 2 places par logements ;
  - 1 place pour 40 m² de surface commerciale avec un minimum de 4 places par commerce.
  - 1 place par logement locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L.151-34 du code de l'urbanisme)

- Stationnements réalisés en aérien :
  - 1 place visiteur pour 10 logements ;
  - 1 place pour 30 m² de surface commerciale (parking dédié à la clientèle).

Principes paysagers et environnementaux.

- Les plantations seront principalement issues de la flore locale.
- Les arbres existants seront, dans la mesure du possible préservés. En cas d'impossibilité technique, il s'agira d'en replanter afin de les intégrer aux espaces communs.
- La zone humide présente sur le secteur sera conservée et fera l'objet de mesures pérennisant son existence et sa fonctionnalité par le biais de zones tampons .
- Les espaces de stationnement (dont les stationnements mutualisés) seront plantés et aménagés de préférence avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration de l'eau.
- Sur la partie sud de la rue des Sports, un espace tampon végétalisé sera proposé par l'aménageur entre la zone d'habitat et la zone humide, afin d'éviter de perturber sa fonctionnalité.

Espaces publics

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

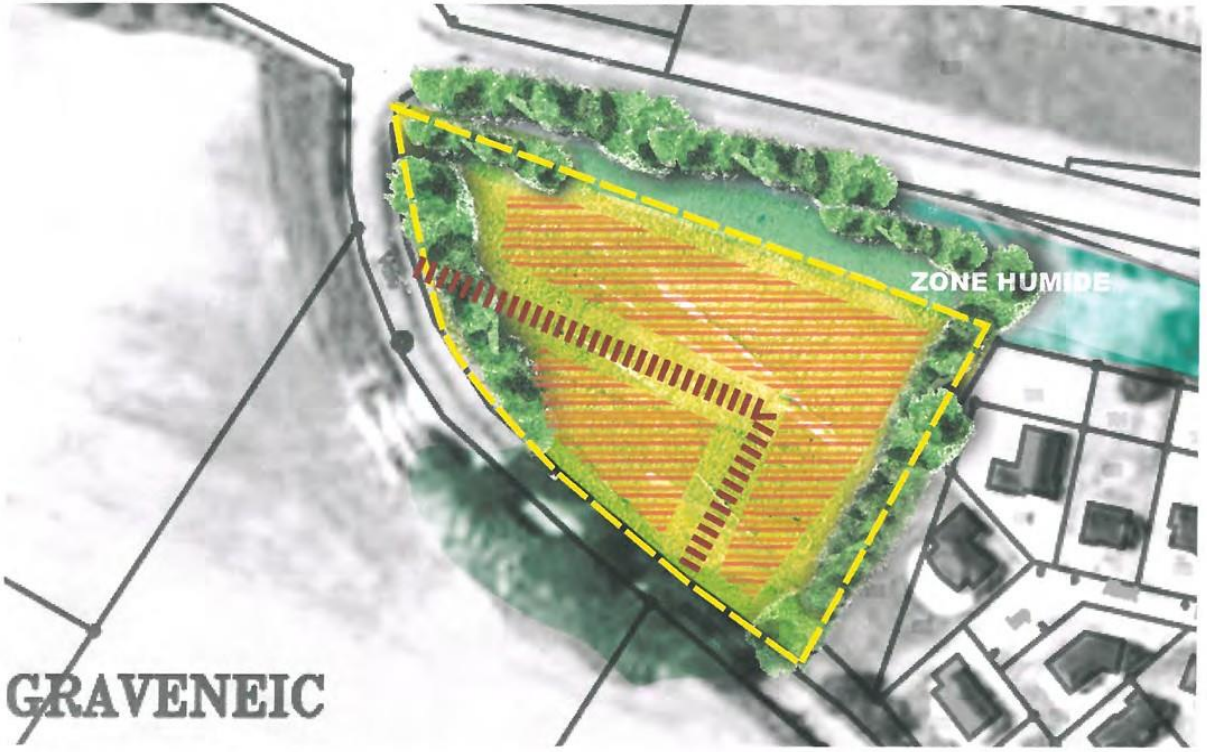
- Création d'une place traversante couplée avec une liaison douce majeure reliant le parc Le Digabel au centre ancien via l'îlot sud de la rue des Sports
- Reprise des aménagements du Nord du périmètre couplant le parc Le Digabel et le parvis de l'école
- Elargissement de la rue des Sports permettant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

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

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

SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

RUE BÉZIT (AU SUD DU LANDY)



Échelle 1/1000°

0 50 100 mètres

Orientations d'aménagement :

> Un principe de voie principale est défini afin de desservir la zone ;

> Le bâti (habitations individuelles et maisons de ville) s'organise principalement le long de cette voie ;

> Les haies existantes sont à conserver et à conforter. L'écran végétal au nord permettra d'isoler la zone d'activités au nord de l'allée du Landy de la zone d'habitation créée.

> Une zone humide est à préserver au nord ; il y est proscrit de construire ;

SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

LE MOUSTOIR-RUE DES POÈTES

Échelle 1/1000°

0 50 100 mètres

Orientations d'aménagement :

> Un principe de voies de circulation principale s'accroche aux voies existantes (la voie d'accès vient raccrocher les deux rues du Moustoir et des Poètes) ;

> Le futur bâti s'organise le long des cheminements à créer; leur disposition permet de dégager de larges espaces communs (parking, square, aire de jeux pour enfants, espaces végétalisés) et de conforter l'urbanisation du centre traditionnel ;

> Les circulations douces (piéton-cycle) relient les habitations aux rues environnantes, traversant les différents espaces aménagés ;

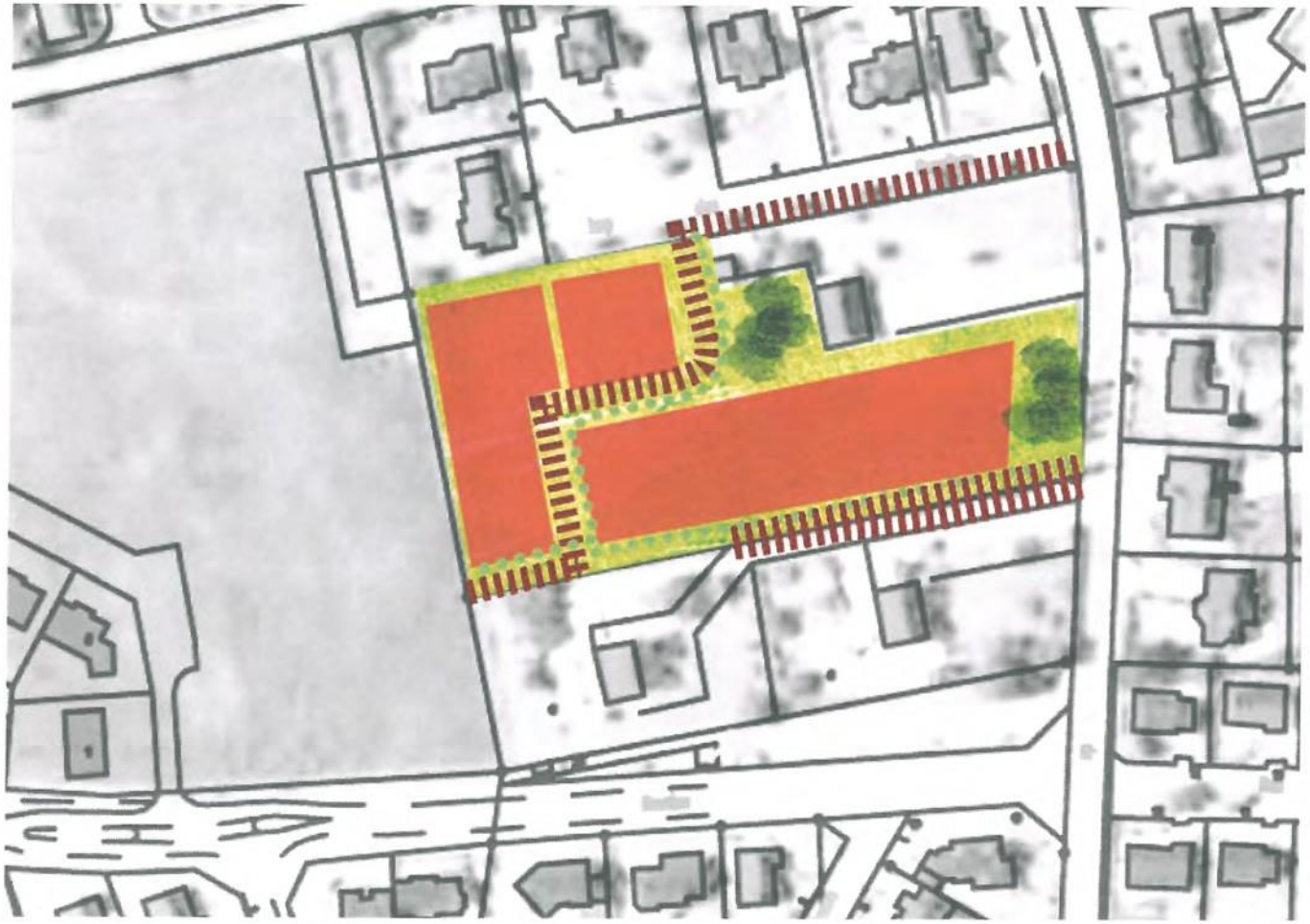
> La zone favorise la diversité des habitations : habitat collectif individuel et maisons de ville accolées ; cette densité urbaine permet de libérer des espaces communs ;

> L'implantation des futures habitations doit tenir compte des nombreux arbres et haies boisées existants, qu'il convient de conserver au mieux et d'intégrer dans les espaces communs ;

> En cas de fractionnement de l'opération , la répartition des catégories de logements est prévue par unité foncière d'au moins 0,5 ha. La localisation des zones bâties est purement indicative.Le fractionnement des opérations ne peut se faire que lorsque l'opération comporte au moins 20 logements.

SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

RUE DE BRURAL/ RUE JEAN ROMIEU



Échelle 1/1000°

0 50 100 mètres

Orientations d'aménagement :

> Une nouvelle voie dessert la zone. Elle s'accroche aux rues existantes et à la future zone d'habitation.

> Le bâti (maisons individuelles) s'organise le long de cette voie ;

> La voie de desserte principale traverse un petit espace commun aménagé et planté. Ce-dernier constitue une aération dans le tissu urbain ;

> Pour toute parcelle faisant l'objet de division, une mutualisation des accès sera prévue sur la rue de Brural.

SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

PONT DELVING

Échelle 1/2000°

0 50 100 150 mètres

Orientations d'aménagement :

> La zone présente trois accès (un au nord et deux autres au sud) ;

> Elle est délimitée par les haies bocagères existantes à conserver et par la création d'autres haies boisées ; elles permettent d'intégrer la future zone urbaine dans son environnement urbain et rural ; elles assurent un recul et une protection phonique contre les nuisances qui peuvent être causées par la route Nationale à l'Est (zone de recul de 75 mètres) ;

> Le bâti s'organise autour des cheminements et voies de desserte. On distingue : du collectif au nord et des habitations individuelles sur le reste de la zone.

> Le réseau de haies boisées crée une trame végétale qui organise le parcellaire ;

> La zone favorise la diversité des habitations : habitat collectif (au Nord-Ouest) et maisons individuelles (au coeur),

> Au croisement des cheminements, au coeur de la zone, près des logements collectifs, un espace public peut ici s'ouvrir aux habitants (placette, espace de jeux, etc.) ;

> Une aire de retournement pour les bus est à prendre en compte au sud de la zone ;

> Un emplacement pour un bassin de rétention des eaux pluviales et de ruissellement est prévu à l'extrémité Sud-Est de la zone) ;

> L'aménagement prévu se fera en cohérence avec l'application de la loi Barnier (prise en compte des nuisances: aménagements paysagers)

> En cas de fractionnement de l'opération, la répartition des catégories de logements est prévue à l'unité foncière de l'opération (au minimum 1 hectare). La localisation des zones bâties est purement indicative. Le fractionnement des opérations ne peut se faire que lorsque l'opération comporte au moins 20 logements.

ZONE DE REQUALIFICATION PAYSAGÈRE

SECTEUR DE SAINT GOUSTAN

Échelle 1/2000°

0 50 100 150 mètres

Orientations d'aménagement :

> Les maisons existantes construites au sein du périmètre de la zone sont conservées ; le futur bâtiment sera implanté dans leur continuité. Mis à part ce dernier, seules quelques constructions légères pourront être intégrées dans l'espace de loisirs ;

> Les circulations piétonnes à créer sur la zone, traversent ou longent les boisements. Ils suivent un tracé amorcé par le revêtement de sol mis en oeuvre lors des précédents travaux sur la zone, et qui se prolonge par un sentier dessiné par de fréquents piétinements ;

> La conservation des boisements et haies existantes, garantit la qualité paysagère de l'espace de loisirs et préserve la zone naturelle au Sud ;

> Des plantations sont à prévoir (au Nord-Ouest), et autour de la partie construite, afin de mieux isoler le site de son environnement, d'en souligner les limites et d'y intégrer discrètement le bâti ;