

Affiché le 20/12/2024

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 056-200055952-20241218-2024_156_DEL-DE

Theix TEIZ NOALOU Noyal

Plan local d'Urbanisme

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)

(Version pour débat)

Décembre 2024

Table des matières

TABLE DES MATIERES	2
PREAMBULE	3
LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – ELEMENT CENTRAL DU PLU.....	3
LA PADD DE THEIX NOYALO, UN PROJET TERRITORIAL QUI S’ANCRE DANS UNE LOGIQUE INTERCOMMUNALE	5
AXE 1 : AFFIRMER LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE AU CŒUR D’AGGLOMERATION	6
ORIENTATION N°1 - DONNER A LA VILLE UNE STRUCTURE PERMETTANT UN DEVELOPPEMENT MAITRISE	6
ORIENTATION N°2- FAIRE DE THEIX-NOYALO UNE VILLE RELIEE TANT VIS-A-VIS DE L’AGGLOMERATION QU’AU SEIN DE SON TERRITOIRE	8
AXE 2 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT ATTRACTIF ET QUALITATIF DE LA COMMUNE.....	9
ORIENTATION N°3 – MAINTENIR L’ATTRACTIVITE DE THEIX- NOYALO : COMMUNE VIVANTE ET SOLIDAIRE POUR SES HABITANTS	9
ORIENTATION N°4 – SOUTENIR LE DYNAMISME DE L’ACTIVITE ECONOMIQUE DANS SES DIFFERENTES COMPOSANTES.....	10
ORIENTATION N°5 : MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR L’IDENTITE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE	11
ORIENTATION N°6 : PROTEGER ET VALORISER L’AGRICULTURE	12
AXE 3 : FAIRE DE LA COMMUNE UN TERRITOIRE RESILIENT FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES	13
ORIENTATION N°7 : PRESERVER LES MARQUEURS PAYSAGERS DU TERRITOIRE, GARANTS DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE	15
ORIENTATION N°8 : GARANTIR LE MAINTIEN ET LA FONCTIONNALITE DU MAILLAGE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE	16
ORIENTATION N°9 : PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU	16
ORIENTATION N°10 : REDUIRE LA VULNERABILITE CLIMATIQUE DU TERRITOIRE	18
ORIENTATION N°11 : VISER UNE PLUS GRANDE SOBRIETE ENERGETIQUE TERRITORIALE.....	18
CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE DU PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	19
GLOSSAIRE	21

Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durables – élément central du PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est un document central du PLU. Le PADD détermine les orientations et les objectifs d'aménagement, de développement et d'urbanisme retenus pour l'ensemble du territoire. Il expose un projet politique adapté, répondant aux besoins et enjeux du territoire communal. Il présente les outils mobilisables par la collectivité. Le règlement du PLU constitue quant à lui la traduction réglementaire et spatiale du PADD. Comme le précise l'article 151-5 du code de l'urbanisme le PADD doit définir :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD est un document simple et concis qui permet de donner aux citoyens et aux habitants les objectifs du projet territorial. Il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables) doivent lui être compatibles. Comme exprimé à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU, notamment à travers son PADD, doit recouvrir la totalité du territoire communal et détermine les conditions permettant d'atteindre les objectifs de développement durable. Il doit assurer :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

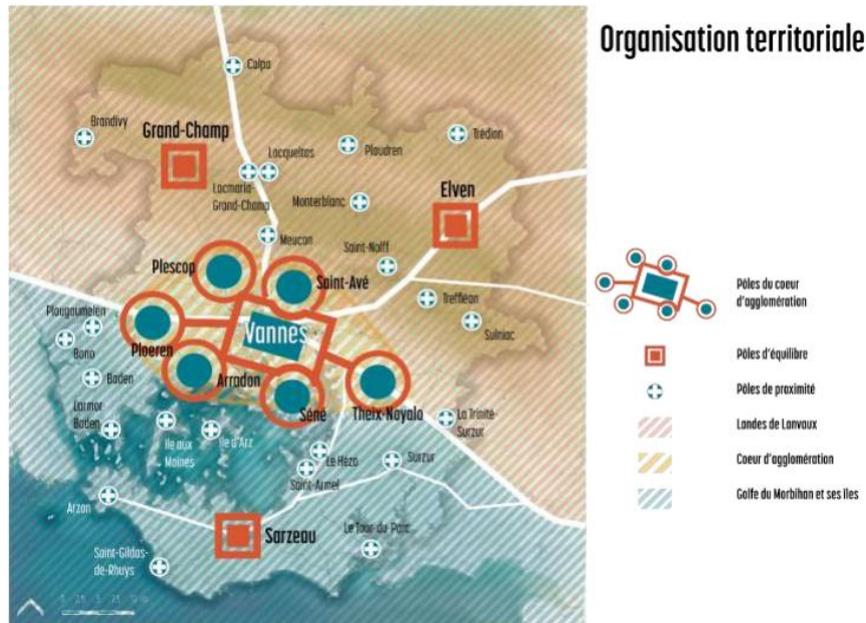
6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le PADD, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle supra-communale dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Bretagne, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Golfe du Morbihan et Ria d'Étel... Plus généralement, il doit être conforme à la législation en vigueur, et notamment : les lois SRU et Grenelle (I et II), la loi ALUR, la loi paysage, la loi sur l'eau, la loi Climat et Résilience ...

Ainsi le PLU de la ville de Theix-Noyal a pour ambition de dessiner l'avenir de la commune en s'inscrivant dans les stratégies supra-communales inscrites dans le SCoT de GMVA.



Organisation territoriale dans GMVA (source : SCoT GMVA)

La PADD de Theix Noyalou, un projet territorial qui s’ancre dans une logique intercommunale

Theix-Noyalou est une commune nouvelle, créée le 1^{er} janvier 2016 et née de la fusion de deux communes, Theix et Noyalou. Limitrophe de Vannes et bordée par le Golfe du Morbihan, elle occupe une place stratégique à l’échelle du département et constitue un pôle du cœur de l’agglomération. Forte de 8 625 habitants en 2022, son attractivité s’explique par sa proximité avec Vannes et le Golfe du Morbihan, deux éléments forgeant son identité patrimoniale et paysagère. Ainsi, le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) se doit de fixer des objectifs ambitieux pour affirmer Theix-Noyalou comme une commune constitutive du cœur de l’agglomération, tout en préservant son cadre de vie.

Ainsi plusieurs défis sont à relever pour la commune aujourd’hui.

- 1- Accueillir les nouveaux ménages en conservant une qualité de vie et en préservant la qualité des équipements ;
- 2- Favoriser et conforter le développement économique ;
- 3- Limiter l’étalement urbain ;
- 4- Préserver la qualité patrimoniale et environnementale marqueur de l’identité de Theix-Noyalou.

Pour répondre à ces défis le projet de territoire se décline en 3 axes :

- Axe 1 : Affirmer le positionnement de la commune au cœur de l’agglomération
- Axe 2 : Assurer le développement attractif et qualitatif de la commune
- Axe 3 : Faire de la commune un territoire résilient face aux changements climatiques.

Chacun de ces axes est ensuite décliné en orientations et objectifs constituant une réponse aux enjeux identifiés par le diagnostic. Ils trouveront une traduction concrète dans les pièces règlementaires du PLU (règlement écrit et graphique ainsi que les Orientations d’Aménagement et de Programmation).

Axe 1 : Affirmer le positionnement de la commune au cœur d'agglomération

La commune de Theix-Noyalo est répertoriée dans le SCoT comme une commune constitutive de cœur d'agglomération. La place importante de Theix-Noyalo au sein de l'armature territoriale la rend d'autant plus légitime à affirmer son développement et répondre aux attentes des habitants actuels et futurs. Il s'agit pour cela de proposer une offre d'équipements, de services et de logements adaptés aux besoins de la population et poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants. Pourtant, aujourd'hui, les liaisons en transports en commun entre Vannes et Theix-Noyalo sont encore insuffisantes. Ainsi, la priorité sera mise pour articuler conjointement le développement général du territoire et la question des mobilités.

ORIENTATION N°1 - Donner à la ville une structure permettant un développement maîtrisé

La modération de l'étalement urbain est un objectif central pour la collectivité. Depuis les années 1970, la commune de Theix-Noyalo connaît une dynamique démographique positive, qui s'est accélérée depuis le début des années 2000. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a augmenté en conséquence. Sur la dernière période, de 2011 à 2021, ce sont 38,2 hectares qui ont été consommés (source Mode d'Occupation des Sols de la région Bretagne). Ainsi, la commune privilégiera la densification des centralités, respectant un gradient de densité du centre vers la périphérie pour lutter contre le phénomène de mitage des espaces ruraux et limiter le développement résidentiel en extension de l'urbanisation. Pour cela 7 objectifs sont définis.

Objectifs :

- **Passer de centre-bourg à un centre-ville élargi, renforcé, embelli et valorisé** pour en faire une centralité forte et dynamique, qui répondra aux besoins de sa population. Le centre-ville de Theix sera densifié progressivement.
- **Conforter la centralité de Noyalo** dans le respect du cadre architectural et des gabarits de construction existants.
- **Faciliter la mixité des fonctions urbaines au sein des centralités**, avec la possibilité d'implanter notamment des commerces et des services en rez-de-chaussée. Cela limitera les besoins en déplacements, mutualisera le stationnement et permettra de créer des synergies positives au sein de ces centralités.
- **Préserver le cadre de vie des quartiers résidentiels dans un nouvel équilibre urbain.** Afin de maintenir la population résidante et d'accueillir les prochains Theixnoyalais, les centralités vont être amenées à se densifier.
- **Rechercher prioritairement à produire des logements au plus près des services, équipements et infrastructures de mobilités.** En plus de rapprocher les futurs habitants des commodités, le but est d'en faciliter l'accès par des déplacements « doux » et de limiter l'usage de la voiture pour ce qui relève des trajets de proximité.
- **Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et s'inscrire dans la trajectoire ZAN en 2050** avec les objectifs suivants par période décennale à horizon 2037 (toutes vocations confondues) :

- 2021-2030 en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière et en se fixant comme objectif de diminuer d'environ 50 % la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles par rapport à la période 2011-2021 soit une enveloppe foncière de 19 ha maximum et en prenant en compte la consommation d'espace NAF effective depuis 2021.
- 2031-2037 en poursuivant les efforts de sobriété foncière avec un objectif de réduction de 75% du rythme de l'artificialisation par rapport à la période 2011-2021. L'enveloppe foncière sera de 9,5 ha entre 2031-2041 donc de l'ordre de de 6 ha jusqu'en 2037.
- **Diversifier les formes urbaines et les typologies de logements produits** afin de répondre aux aspirations des parcours résidentiels des Theixnoyalais. Le parc de logements actuel étant majoritairement dominé par de grands logements, la commune doit anticiper la baisse de la taille des ménages en participant à la mutation des logements existants et en produisant des logements de plus petites tailles. Toujours dans l'objectif d'accompagner et de répondre aux besoins de la population, la commune s'engage à produire du logement social dans le cadre des opérations futures (en adéquation avec ses obligations réglementaires et les documents de rang supérieur) en privilégiant la desserte immédiate par des équipements, services et commerces.

Ces objectifs de qualité de ville sont contextualisés par une évolution démographique attendue de l'ordre de 1 % par an, estimant la population de la commune à 9 700 habitants à l'horizon 2037. Cette trajectoire démographique introduit un 8^{ième} objectif visant à garantir la meilleure des cohabitations entre les populations déjà résidentes et les populations nouvelles attendues :

- **Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future.** Le PLU assurera, en lien avec le SCoT et le PLH, la réponse en offre de logement du territoire. Sur les 12 prochaines années, ces besoins sont estimés à 840 logements soit en moyenne 70 logements par an.

ORIENTATION N°2- Faire de Theix-Noyalo une ville reliée tant vis-à-vis de l'agglomération qu'au sein de son territoire

La commune de Theix-Noyalo bénéficie d'un positionnement géographique stratégique avec la traversée de grands axes routiers : la route départementale D 780 (porte d'entrée de la presqu'île de Rhuys) et la route nationale N 165 (axe Nantes- Quimper) faisant d'elle une des portes d'entrée de l'Agglomération. Néanmoins, ces axes peuvent être surchargés aux horaires de migrations pendulaires et la qualité de l'air peut être dégradée. Une réflexion sur l'ensemble des modes de déplacements est à mener afin de partager la voirie entre tous les usagers : sur les déplacements en transport en commun entre Theix-Noyalo, Vannes et les autres communes alentour, mais également sur les déplacements à vélo notamment à l'intérieur de la commune où certains axes sont dangereux et ne sont pas adaptés et sécurisés pour la pratique des mobilités actives.

Objectifs :

- **Renforcer, diversifier l'accessibilité à Theix-Noyalo et rendre plus accessibles les polarités voisines.** Aujourd'hui, environ 88 % des trajets domicile-travail dans la commune se font en voiture. L'accent sera mis pour développer les mobilités alternatives à l'usage de la voiture sur le territoire. La commune sera ainsi attentive et veillera à :
 - o Concevoir et favoriser les aménagements, notamment routiers, afin de renforcer l'attractivité du réseau de transport en commun en collaboration étroite avec l'autorité organisatrice des mobilités (AOM)
 - o Faciliter le développement de liaisons douces sécurisées vers les communes limitrophes de Theix-Noyalo, comme Surzur ou la Trinité-Surzur, afin de créer un maillage solide à l'échelle intercommunale.
 - o Conforter les aires de covoiturage et en créer de nouvelles pour accompagner au mieux cette pratique.
- **Promouvoir une mobilité interne efficace et durable.** L'accent sera mis pour développer les mobilités actives au sein de la commune et repenser la place des mobilités dans les futurs projets d'aménagement de la ville. Les liaisons entre les quartiers et les centralités, notamment de Theix et de Noyalo seront repensées et retravaillées pour favoriser les déplacements actifs et ainsi renforcer les liens.
- **Adapter l'offre de stationnements dans la ville.** L'offre de stationnement sera repensée et adaptée en fonction des besoins, tant pour les véhicules motorisés que non motorisés (vélos). La commune sera attentive au maintien et à la création d'espaces de stationnement afin d'accompagner les besoins liés au développement résidentiel en densification et d'éviter les conflits d'usage que pourrait représenter un stationnement anarchique. Aussi, la création de places de stationnement pour véhicules motorisés ou non, sera faite en priorité à proximité des commerces et des services de proximité et organisée de manière cohérente avec les espaces dédiés aux mobilités actives.
- **Veiller à intégrer la perméabilité piétonne et cycliste dans toutes les futures opérations d'aménagement.**

Axe 2 : Assurer le développement attractif et qualitatif de la commune

La commune de Theix-Noyalo bénéficie d'un cadre naturel remarquable, par son ouverture sur le Golfe du Morbihan, son réseau bocager et ses milieux aquatiques. Ces espaces sont accessibles par différents points de vue participant au maintien de son authenticité, marqués également par les paysages urbains et la présence d'un patrimoine bâti ancien remarquable (dont plusieurs anciennes chapelles, des moulins ou encore des manoirs). Ces éléments, constitutifs du paysage et de l'identité de Theix-Noyalo, doivent être protégés pour pérenniser ce cadre de vie agréable.

La qualité du cadre vie dans la commune s'explique aussi par des espaces publics, de proximité et conviviaux qu'il sera essentiel de mettre en réseau.

Le dynamisme économique participe de l'attractivité de la commune, avec à la fois, la présence de commerces de proximité, de zones d'activités économiques mais aussi d'emplois agricoles et tertiaires sur l'ensemble du territoire. Ainsi, pour maintenir un cadre de vie agréable, la commune s'engage à maintenir et développer ces éléments qui font rayonner le territoire de Theix-Noyalo.

ORIENTATION N°3 – Maintenir l'attractivité de Theix- Noyalo : commune vivante et solidaire pour ses habitants

La ville de Theix-Noyalo a la volonté de maintenir un cadre de vie agréable pour ses habitants (actuels et futurs) et souhaite rester une ville conviviale et attractive. Le cadre de vie, l'offre en équipements, commerces et services de proximité sont autant d'éléments significatifs dans les choix résidentiels des ménages. La commune souhaite également favoriser la solidarité sociale et intergénérationnelle entre ses habitants.

Objectifs :

- **Veiller à assurer la continuité et le développement des équipements et services offerts à la population au sein des centralités et accessible à tous.**
- **Assurer le développement des usages numériques dans la commune et garantir la desserte numérique du territoire.**
- **Renforcer la dynamique et l'attractivité du centre-ville de Theix** en le considérant comme la localisation préférentielle des nouveaux commerces de proximité.
- **Maintenir les commerces de proximité dans l'agglomération de Noyalo**
- **Promouvoir un maillage d'espaces publics de convivialité et végétalisés dans les différents quartiers de la commune**, favorisant le rafraîchissement et la biodiversité en ville.
- **Limiter l'exposition des populations aux nuisances.**

ORIENTATION N°4 – Soutenir le dynamisme de l’activité économique dans ses différentes composantes

La commune de Theix-Noyalou est une commune dynamique sur le plan économique et l’un des principaux pôles d’activités de l’agglomération, avec 3 600 emplois. Le territoire comprend 3 grandes zones qui sont motrices du développement économique de la commune : la zone d’Atlantheix avec une majorité d’activités commerciales, la zone du Landy à dominante artisanale et industrielle et la zone de Saint-Léonard, mixte (activités industrielles, commerciales et artisanales). L’enjeu sur la durée du PLU consistera à maintenir la vitalité économique et valoriser la production locale du territoire tout en accompagnant l’évolution des pratiques de commercialisation. Dans un souci de développement, l’offre commerciale et touristique (de proximité et en centralité) sera renforcée qualitativement pour répondre à la fois aux besoins des habitants mais aussi des visiteurs.

Objectifs :

- **Dans les centralités, intégrer l’activité économique de production et de services à la vie urbaine** en permettant l’implantation d’activités économiques, notamment artisanales (si elles sont compatibles avec, et ne génèrent pas de nuisances aux tiers) mais également touristiques au sein des centralités. Cette nouvelle offre de développement économique devant se faire en adéquation avec les espaces périphériques existants.
- **Prévoir le développement de nouvelles activités économiques en continuité de la zone de Saint-Léonard et accompagner la requalification / densification des zones d’activités économiques existantes¹.** L’enjeu sur le territoire sera de favoriser le développement de filières économiques d’excellence, tout en maintenant un aménagement soutenable des zones (desserte par des liaisons douces, aménagement paysager qualitatif, ...).
- **Maintenir les commerces en centralité.** La commune n’est plus concernée par la vacance commerciale, néanmoins, il est important de conforter et préserver les linéaires de commerces de proximité existants dans les centralités de Noyalou et de Theix. **L’implantation des nouveaux commerces sera également accompagnée dans ces secteurs** afin de favoriser des regroupements et synergies répondant aux besoins des habitants et limitant les besoins de déplacement.
- **Conforter et encourager le développement touristique privé.** Le rayonnement du territoire de Theix-Noyalou, commune riveraine du Golfe du Morbihan, se fait également par son patrimoine bâti et naturel (sentiers de randonnée, ...), qui peut générer une attractivité. Ainsi, l’activité touristique de qualité sera accompagnée dans son développement sur le territoire, pour répondre à la demande.

¹ Au regard des orientations indiquées par GMVA, collectivité compétente en matière de développement économique.

ORIENTATION N°5 : Maintenir et mettre en valeur l'identité architecturale et patrimoniale

La commune de Theix-Noyal bénéficie d'un ensemble patrimonial bâti urbain et rural d'une grande richesse. Ce patrimoine participe à l'identité de la commune et est vecteur d'attractivité en termes de tourisme et de cadre de vie (le village du Gorvello à l'est du territoire, le manoir du Plessis-Josso ou bien l'ensemble des chapelles). Aussi, une partie du patrimoine bâti privé, typiquement représentatif de l'architecture bretonne du Golfe du Morbihan, participe au rayonnement du territoire et doit être préservée mais aussi valorisée.

Objectifs :

- **Mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et maintenir le petit patrimoine ancien qualitatif de la commune.** Ce patrimoine sera identifié et protégé. Le changement de destination du petit patrimoine bâti non classé sera facilité afin d'inciter à sa restauration et sa valorisation.
- **Viser une qualité architecturale et paysagère des projets d'aménagement.** Les nouveaux projets suivront la qualité architecturale de la commune. Un effort sera fait pour maintenir la qualité architecturale générale en accompagnant l'intégration des nouveaux projets (aspect, formes, implantations, gabarits, clôtures).



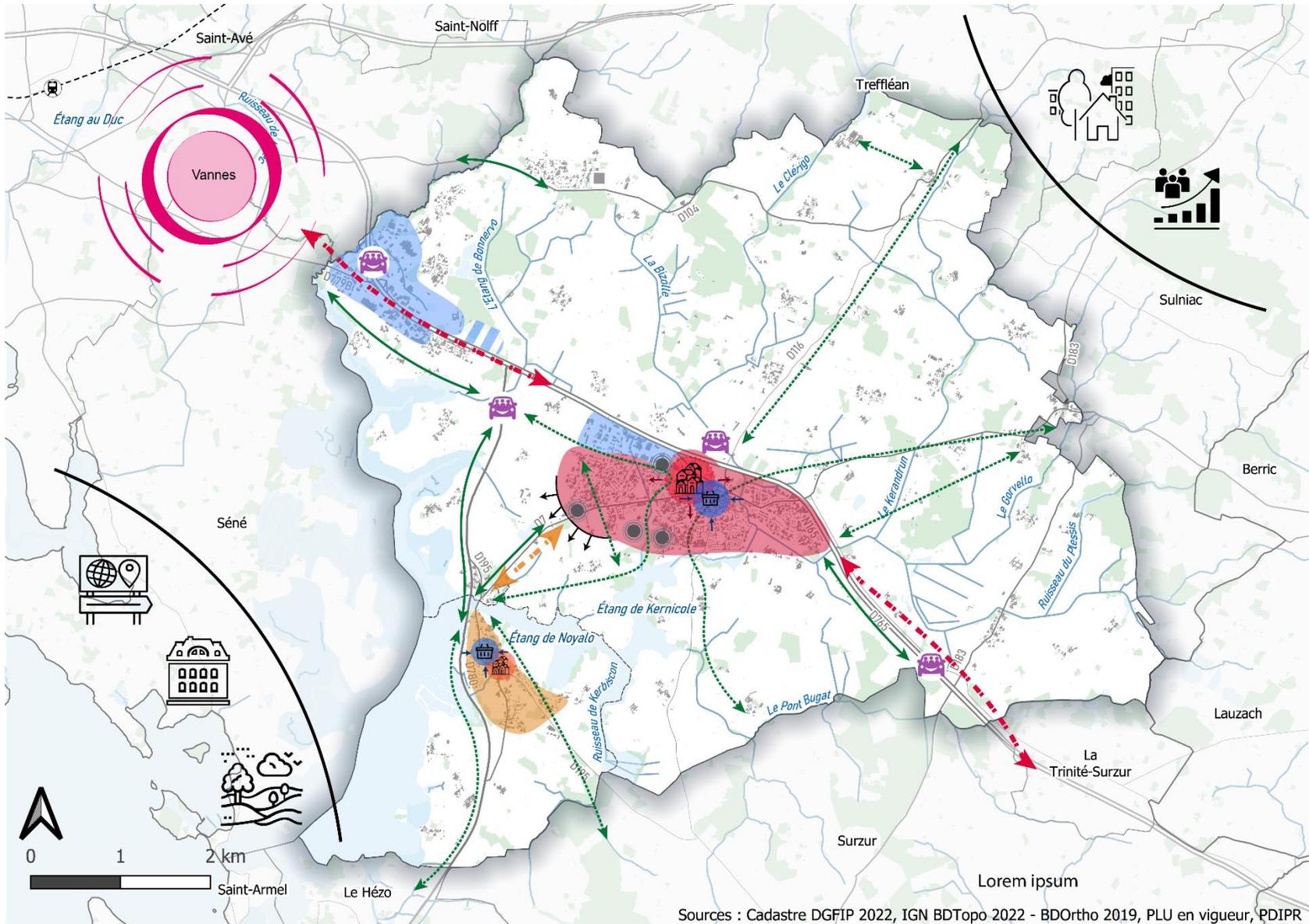
Exemple de petit patrimoine de la commune de Theix-Noyal

ORIENTATION N°6 : Protéger et valoriser l'agriculture

La commune de Theix-Noyal dénombre 31 exploitations agricoles en 2023. Les principales activités agricoles du territoire sont l'élevage et la culture de céréales et 2756 hectares sont consacrés à l'agriculture sur la commune. L'activité agricole participe pleinement au développement du territoire et influe sur l'économie, l'identité, le savoir-faire local mais aussi le paysage. La commune de Theix-Noyal souhaite protéger, valoriser et développer ce secteur économique et le préserver des pressions urbaines.

Objectifs :

- **Protéger les outils productifs agricoles.** Le foncier et les bâtiments (sites, installations et sièges d'exploitation) seront protégés pour conforter l'activité et favoriser les transmissions. **Le développement de nouveaux projets agricoles sur des exploitations existantes ou de nouveaux sites et ou le réinvestissement d'anciens sites agricoles** seront accompagnés au travers du Plan Local d'Urbanisme.
- **Soutenir la diversification des activités agricoles.** La diversification sera soutenue à la fois pour l'économie (circuit court, économie circulaire, transformation ...), le tourisme rural, mais également pour la valorisation des ressources énergétiques.
- **Valoriser et pérenniser une agriculture respectueuse des écosystèmes et garante des fonctionnalités écologiques du territoire.** Pour cela, la commune souhaite notamment préserver le linéaire bocager existant.



Sources : Cadastre DGFIP 2022, IGN BDTopo 2022 - BDOortho 2019, PLU en vigueur, PDIPR

Affirmer le positionnement de la commune au cœur d'agglomération

Orientations générales



Répondre aux besoins de la population actuelle et future

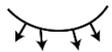
Affirmer les centralités



Faire du centre-bourg de Theix un centre-ville élargi, qui sera densifié progressivement en diversifiant les formes urbaines



Conforter la centralité de Noyalo



Secteur privilégié pour l'agrandissement de la commune, tout en maîtrisant l'étalement urbain



Grands équipements structurants

Renforcer l'accessibilité de Theix-Noyalo



Renforcer les liens avec Vannes



Principaux axes à structurer et à développer pour renforcer les liaisons avec les polarités voisines



Axe à structurer et à développer pour renforcer les liaisons entre les deux centralités de Theix et de Noyalo



Principaux axes à développer et conforter pour les modes doux, pour améliorer l'accessibilité de la commune et affirmer le tourisme local



Principaux axes à développer à maintenir pour les modes doux, pour améliorer l'accessibilité de la commune et affirmer le tourisme local



Conforter les aires de covoiturage et les parkings relais existants et en développer de nouveaux pour accompagner au mieux cette pratique

Assurer le développement attractif et qualitatif de la commune

Orientations générales



Encourager le développement du tourisme privé sur le territoire (en centralité ou isolé en campagne)



Préserver le cadre de vie dans le nouvel équilibre urbain, en favorisant des espaces publics conviviaux et végétalisés



Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien qualitatif de la commune.



Protéger les terres agricoles et valoriser l'agriculture

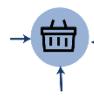
Développement de l'activité économique



Accompagner la requalification et la densification des zones économiques existantes



Accompagner le développement de la zone de Saint-Léonard



Localiser les commerces dans les centralités en préservant les linéaires commerciaux, pour répondre aux besoins des habitants et limiter les déplacements.

Axe 3 : Faire de la commune un territoire résilient face aux changements climatiques

La commune de Theix-Noyalo est particulièrement sensible aux effets du changement climatique du fait de sa condition littorale avec la proximité du Golfe du Morbihan (risque d'inondation, de submersion, érosion). La perte de la biodiversité, la hausse des températures, la baisse de l'hygrométrie perturbent les écosystèmes et modifient nos façons de vivre. Ainsi, la commune s'engage à anticiper et prendre des décisions pour développer le territoire de manière plus sobre et plus respectueuse de l'environnement. Pour cela, les sols, la biodiversité faunistique et floristique, le cycle de l'eau, les terres agricoles sont des ressources stratégiques que la commune s'engage à protéger.

ORIENTATION N°7 : Préserver les marqueurs paysagers du territoire, garants de la qualité du cadre de vie

Le paysage Theixnoyalais est très riche et participe à l'identité de son territoire. Il est à la fois un paysage littoral mais aussi un paysage rural de bocage. De nombreux éléments naturels sont emblématiques de la commune comme les panoramas sur le Golfe du Morbihan ou bien l'étang de Noyalo. La commune s'engage à préserver ces milieux qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie des Theixnoyalais.

Objectifs :

- **Protéger le littoral et sa qualité paysagère** et notamment les espaces boisés significatifs et les espaces remarquables qui le compose au titre de la loi Littoral.
- **Maintenir les points de vue remarquables** notamment les panoramas sur le Golfe du Morbihan, le bocage et les milieux aquatiques (comme l'étang de Noyalo).
- **Protéger les haies bocagères, éléments constitutifs de l'Armor morbihannais.** Les haies ont une importante valeur écologique et paysagère. Entre 1996 et 2008, 9,3 % du linéaire bocager a disparu. Le PLU assurera une protection adaptée aux enjeux de valorisation de ce linéaire bocager.
- **Renforcer la qualité des lisières urbaines et des entrées de villes.** Les entrées de ville, notamment depuis la RN165 seront traitées qualitativement pour mieux les intégrer au paysage. Les lisières urbaines seront végétalisées de manière importante afin de créer un tampon entre les enveloppes urbaines et les espaces agricoles et naturels.



Vue sur le Golfe du Morbihan

Orientation N°8 : Garantir le maintien et la fonctionnalité du maillage écologique du territoire

Le territoire de Theix-Noyalou, présente une grande richesse biologique. Les milieux aquatiques, les espaces boisés et le réseau bocager sont autant de supports pour la biodiversité du territoire. L'ensemble de ces éléments forment la Trame Verte et Bleue et la commune souhaite la préserver et la valoriser via le PLU.

Objectifs :

- **Protéger et conforter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la Trame Verte Bleue.** Les réservoirs de biodiversité, les corridors comme les espaces et bois remarquables les constituants ainsi que les arbres classés seront identifiés et inscrits au PLU. La construction dans les réservoirs sera évitée et l'urbanisation autour devra prendre en compte ces éléments. Des espaces « tampons » de végétalisation seront aménagés en lisière urbaine pour protéger ces éléments.
- **Limiter et réduire la fragmentation des milieux.** Des mesures seront également mises en place dans le PLU pour limiter cette fragmentation, les nouveaux aménagements ne devront pas être des éléments de rupture de ces trames et les éléments de ruptures existants seront atténués. Toutes les initiatives visant à protéger et à limiter la fragmentation des milieux seront encouragées.
- **Préserver et valoriser les milieux naturels d'intérêt patrimoniaux (Ramsar, Réserve nationale de chasse, OSPAR, conservatoire du littoral, Natura 2000, ZNIEFF de type I²).** Tout comme le patrimoine bâti, ces espaces seront protégés en mobilisant des outils spécifiques.
- **Protéger de l'urbanisation les zones humides identifiées dans le PLU ainsi que les berges des cours d'eau.**
- **Faire de la ville un espace d'accueil de la biodiversité par le renforcement de la végétalisation des espaces urbains.** Il sera également recherché la valorisation des cours d'eau en ville afin de les reconnecter au territoire et aux habitants.
- Conserver des îlots de fraîcheur en centre-ville, afin de garantir une qualité de vie aux habitants et visiteurs de Theix-Noyalou et de prévenir les impacts du changement climatique sur la santé des habitants.

Orientation N°9 : Préserver la ressource en eau

L'eau est un élément structurant du paysage et de l'identité de Theix-Noyalou que ce soit avec le Golfe du Morbihan, les marais ou l'étang de Noyalou. Cependant, avec le changement climatique, l'eau est une ressource de plus en plus menacée et de nombreuses activités dépendent de la qualité de l'eau et de sa gestion (l'agriculture, la consommation humaine d'eau potable, la pêche, les zones de baignade ...). Il existe un enjeu fort pour la production d'eau potable sur le captage de Noyalou, classé prioritaire sur le paramètre « pesticides » dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016/2021. 75% de la surface de la commune appartient au bassin versant du captage prioritaire de Noyalou, qui constitue la Zone A Protéger définie par un arrêté préfectoral du 16/02/23. Ainsi, prévoir la préservation et la gestion

² Cf glossaire en fin de document

durable de la ressource en eau est nécessaire pour assurer la durabilité du projet d'aménagement et anticiper les pressions sur l'eau (qui tendront à s'accroître avec le changement climatique).

Objectifs :

- **Garantir la gestion de l'eau à la parcelle pour toutes nouvelles constructions.** La gestion des eaux pluviales devra être pensée à l'échelle de chaque projet d'aménagement.
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** pour favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols et limiter le ruissellement. Ainsi, les nouvelles constructions seront construites prioritairement dans des secteurs déjà urbanisés.
- **Assurer des capacités d'assainissement en phase avec le développement territorial projeté.** Les capacités d'assainissement devront être prévues en phase avec le projet de développement territorial projeté. Les secteurs de développement urbain seront choisis en fonction de l'assainissement collectif existant. Les capacités des stations d'épuration devront être étudiées et adaptées si besoin pour accueillir la population prévue.
- **Sécuriser la ressource en eau potable par un encadrement de l'occupation des sols dans les périmètres de protection des captages dans l'optique d'éviter les risques de contamination.**
- **Economiser la ressource en eau potable.** Les aménagements limitant les besoins en eau seront encouragés et pour les nouvelles constructions, des principes de récupération des eaux de pluie pourront être favorisés.
- **Viser la bonne qualité des masses d'eau littorales, de transition, de cours d'eau et souterraines,** notamment en limitant les pollutions.
- **Maintenir les fonctions épuratrices du territoire par la préservation des ripisylves, des haies et des zones humides.** Au-delà de l'intérêt de ces sites pour la biodiversité, ils jouent un rôle fondamental dans la gestion de l'eau.
- **Maintenir et encourager la végétation le long des cours d'eau,** afin d'accompagner la montée des eaux lors des périodes de crues et limiter le risque d'inondation sur le territoire.

Orientation N°10 : Réduire la vulnérabilité climatique du territoire

Le changement climatique est aujourd’hui une réalité scientifique à laquelle tous les territoires doivent s’adapter. L’aménagement doit prendre en compte ce facteur pour accompagner la commune dans une plus grande résilience et réduire sa vulnérabilité. Le territoire doit prendre en compte la possibilité d’inondations plus intenses (blocage de l’écoulement par l’élévation du niveau de la mer et l’érosion du trait de côte, l’imperméabilisation des sols, le ruissellement urbain ...), de périodes de sécheresse plus longues et sévères, l’augmentation des températures et des épisodes de canicule, ... Ainsi, la commune s’engage à gérer de manière durable ces risques afin de s’adapter et anticiper les effets du changement climatique.

Objectifs :

- **Limiter le risque inondation, érosion et de submersion marine en protégeant les zones à risque de toutes constructions.** Pour réduire la vulnérabilité face à ces risques, une urbanisation adaptée sera mise en place, en maîtrisant l’imperméabilisation et la gestion des eaux pluviales. Les zones humides seront protégées et restaurées pour permettre une meilleure évacuation de l’eau dans les sols.
- **Anticiper l’augmentation possible du risque retrait-gonflement des argiles présent le long des cours d’eau.** Même s’il n’existe pas de Plan Prévention des Risques Naturels spécifique à ce sujet sur le territoire, les porteurs de projets devront prendre en compte cet aléa dans les projets d’aménagement.
- **Prendre en compte la montée des eaux, le risque de rupture du barrage et le recul du trait de côte dans la planification,** notamment en interdisant les constructions dans les zones à risque, en anticipant les éventuels besoins de relocalisation des espaces bâtis et en prévoyant les aménagements nécessaires.

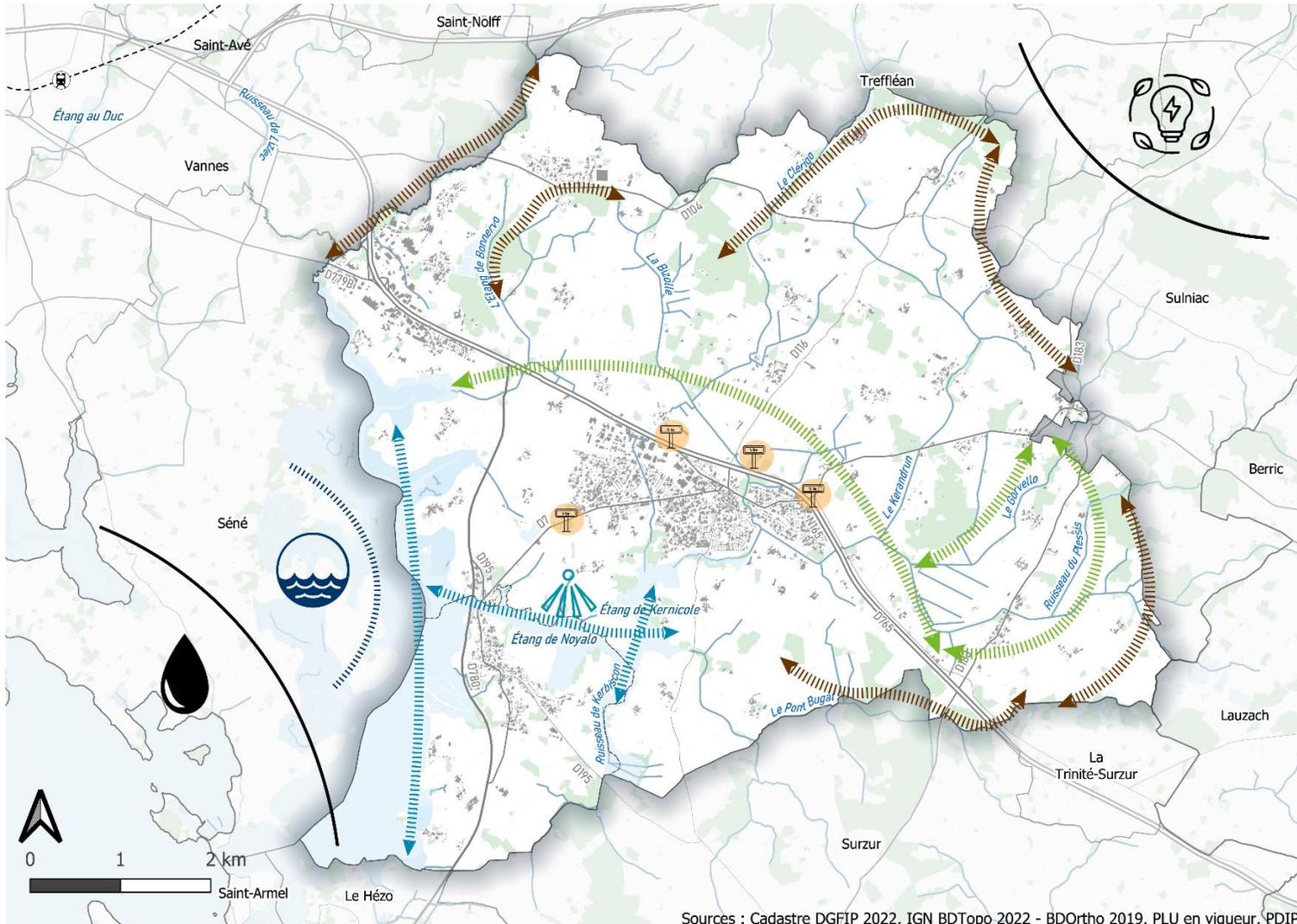
Orientation N°11 : Viser une plus grande sobriété énergétique territoriale

Afin d’engager le territoire dans une dynamique plus sobre et moins émettrice de gaz à effet de serre et dans le cadre du PCAET de l’Agglomération, la commune cherche à développer les énergies renouvelables (conformément à la loi relative à l’accélération de la production d’énergies renouvelables). Ainsi, pour répondre à la consommation énergétique du territoire, Theix-Noyal prévoit de faciliter leur déploiement dans son PLU.

Objectifs :

- **Faciliter le développement des énergies renouvelables en fonction des potentialités du territoire.** La diversification des sources d’énergies sera recherchée, en développant d’autres filières comme la méthanisation ou les réseaux de chaleur basés sur le bois ou sur les émissions des activités économiques.
- **Promouvoir le développement des panneaux solaires sur les nouvelles constructions notamment sur les bâtiments d’activités.**
- **Encourager l’installation d’ombrières au sein des espaces de stationnement :** symboles de transition énergétique et de l’engagement dans une démarche de développement durable, la commune encourage la mise en place d’ombrières, pouvant être installées au sein d’espaces de stationnement

Cartographie de synthèse du projet d'aménagement et de développements durables



Faire de la commune un territoire résilient face aux changements climatiques

Orientations générales



Préserver la ressource en eau



Viser une plus grande sobriété énergétique territoriale

Préserver le paysage et le maillage écologique du territoire



Protéger le littoral, valoriser son paysage et anticiper les risques de submersion.



Renforcer les lisières urbaines et les entrées de villes



Préserver les vues remarquables sur le paysage naturel



Réservoir de biodiversité humide majeur à préserver



Corridors bocagers à conforter



Corridors boisés à conforter

Glossaire

Conservatoire du littoral : Autorité de l'Etat, créé en 1975 qui a pour objectif de protéger l'ensemble du littoral français. Il acquière des parcelles qui sont menacées par l'urbanisation ou dégradées pour les restaurer dans le respect des équilibres naturels.

OSPAR : Dispositif de protection et de conservation de certains espaces maritimes. Il concerne les aires marines protégées. Il vise notamment à protéger les écosystèmes marins des diverses nuisances et pollutions.

PCAET : Le plan climat-air-énergie territorial. Il s'agit d'un document de planification stratégique et opérationnel sur les questions de climat, d'énergie et de qualité de l'air.

PLH : Le programme local de l'habitat. Il s'agit d'un document de planification spécifique sur les questions de logement et d'habitat.

PLU : Plan local d'urbanisme.

Ramsar : Issu du traité de Ramsar qui prône la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides, les sites Ramsar sont des sites qui désignent des zones humides qui ont une importance internationale. Pour qu'un site soit classé Ramsar, il doit répondre à plusieurs critères, tel que la présence d'espèces vulnérables comme des poissons ou des oiseaux d'eau. Ces sites doivent être conservés.

Réserve nationale de chasse : Zone de protection renforcée de la faune sauvage et des milieux naturels.

SCoT : Le schéma de cohérence territoriale.

SDAGE : Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux. Il s'agit d'un document de planification à l'échelle des grands bassins hydrographiques. Il a pour objectif principal d'assurer la gestion de la ressource en eau et des écosystèmes hydrographiques.

SRADDET : Le schéma d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Il s'agit d'un document de planification à l'échelle régionale.

ZAEnR : Zone d'accélération des énergies renouvelables. Il s'agit de secteurs identifiés par les communes comme prioritaires pour l'installation de projet d'énergies renouvelables.

ZNIEFF de type I : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1. Il s'agit de secteurs qui présentent de grands intérêts biologiques et/ou écologiques. Des espèces faunistiques et floristiques patrimoniales y ont été identifiées.