

**Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal du 28 mars 2024**

*L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-huit mars à dix-huit heure trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyal, légalement convoqués le vingt mars 2024 se sont réunis à la salle du conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire.*

**Etaient présents :** Monsieur Sébille, Maire et M. Antoine, Mme Catrevaux, Mme Coët, Mme Delourme, , Mme Guilbaud, Mme Guillou, Mme Guillaume, M. Croyer, Mme Houssaye, Mme Jehanno, Mme Kéryjaouen Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Le Floch, Mme Legendre, Mme Le Luherne, Mme Le Mouël, M. Le Pahun, Mme Maillot, M. Mouaci, Mme Pasquier, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut, M. Valiente, M. Verney

**Absents ayant donné pouvoir :**

Monsieur Célard à Madame Quintin

Monsieur Louis à Monsieur Thébaut

**Absente :** Madame El Adib

**Secrétaire de séance :** Monsieur Thébaut

**Nombre de conseillers en exercice :** 33

**Nombre de conseillers présents :** 30

**Absent :** 1

**Nombre de pouvoirs :** 2

**Votants :** 32

**2024-03-28- N° JUR 052/2024 - APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE THEIX**

**Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant**

**1-CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU**

La commune de Theix–Noyal dispose de 2 plans locaux d'urbanisme

Depuis son approbation le 27 septembre 2010, le PLU de Theix a été modifié à 5 reprises.

La nouvelle modification prescrite par un arrêté n°2023/33 du maire en date du 1/08/2023 poursuit deux objectifs

- **Élargir les destinations possibles au sein de la zone 1AUe du PLU et d'en changer sa dénomination. Cela implique de modifier le règlement écrit, le règlement graphique et l'OAP Petit Plaisance sur la partie Nord**

La commune souhaite développer sur la parcelle AK 25 un pôle un pôle sportif et associatif.

La parcelle du projet est l'actuelle friche industrielle à Plaisance, d'une surface de 16 083 m².

La commune souhaite faire de ce site une vitrine sportive de la ville.

Aussi, sur une emprise d'environ 9800 m², le site accueillera un équipement sportif communal d'environ 1300 m² comprenant salle de danse, mur d'escalade, dojo et salle de boxe, d'une salle de réunion et enfin d'espaces de stockages associatifs, En parallèle du bâti, des aménagements extérieurs sont prévus dans l'opération

La commune souhaite également accueillir sur l'emprise foncière restante (4600 m²) d'autres équipements sportifs complémentaires réalisés par des porteurs de projets privés

Toutefois, cette parcelle est classée au plan local d'urbanisme en vigueur en zone 1AUe « destinée spécifiquement à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux

*équipements publics, aux services publics ou d'intérêt général et de toutes installations et occupations nécessaires à leur fonctionnement (logements...). Il s'applique au secteur dit de « La Cimenterie » riverain de la RD 7 ».*

La modification simplifiée du PLU permet donc d'élargir le champ des destinations autorisées sur ce secteur et de lui attribuer un nouveau zonage.

- **Favoriser la réalisation de logements sociaux dans les opérations privées en modifiant la disposition de l'article 2 des zones U relatif à la production de logements sociaux dans les opérations de moins de 20 logements**

La commune de Theix-Noyal est soumise aux obligations issues de la loi SRU en termes de production de production de logements sociaux depuis 2012

Le taux de logements sociaux est aujourd'hui de 12,8% au sein de ses résidences principales. L'objectif étant de 20%, la dynamique de rattrapage reste encore à parfaire.

Aussi, dans le cadre de ses engagements avec l'Etat et GMVA la commune mobilise des outils afin de favoriser la réalisation de logements sociaux

Dans cet objectif, le PLU actuel impose dans les zones U que 28% au moins de la surface plancher des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements soient affectés aux logements sociaux

Le constat a été fait que nombre d'opérateurs privés développent des projets inférieurs à 20 logements pour ne pas être contraints à cette obligation de réalisation de logements sociaux

Ainsi, le projet de modification simplifiée du PLU vise à modifier ces dispositions pour favoriser la réalisation de logement social pour les opérations inférieures à 20 logements

Ainsi, il est proposé la rédaction suivante :

*En zone U toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 5 logements et plus ou au moins 400 m<sup>2</sup> de surface plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 30% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagements, ou 30% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux et assimilés au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation*

*Ces obligations s'entendent en termes de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi- collectifs, ou de permis groupés*

## **2-LA CONCERTATION**

L'article L.153-40 du code de l'urbanisme précise les obligations en matière de procédure de modification et notamment les modalités d'ouverture d'enquête publique ou de mise à disposition du dossier auprès du public et de notification aux personnes publiques associées

### **-Les Avis des personnes publiques associées**

Le projet de modification du PLU simplifiée a été notifié, en date du 7 août 2023, aux personnes publiques associées. Cinq d'entre elles ont formulé un avis

- Monsieur le Préfet du Morbihan, avis favorable le 9/10/2023
- Monsieur le Président de Vannes Agglomération avis favorable le 15/09/2023

- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture du Morbihan, avis favorable le 20/09/2023
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan, pas de remarque, le 28/08/2023
- Monsieur le président du PNR Golfe du Morbihan, pas de remarque LE 30/08/2023

Le projet de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme de Theix a été soumis le 7 août 2023, à l'avis conforme de l'autorité environnementale portant sur la nécessité ou non d'accompagner le dossier de modification d'une procédure d'évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

La MRAe de Bretagne n'ayant pas apporté de réponse à l'issue du délai de 2 mois est réputée avoir émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (information confirmée le 9 octobre 2023)

### **3-LA MISE A DISPOSITION**

Par délibération du 18 octobre 2023, le conseil municipal a défini les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée en mairie du 2 novembre 2023 au 4 décembre 2023 inclus- consultable aux jours et heures d'ouvertures de la mairie
- Mise à disposition d'un registre en mairie permettant au public de formuler ses observations
- Mise en ligne du dossier de modification simplifiée sur le site internet de la commune sur la période concernée
- Possibilité de transmettre les observations durant la période susmentionnée par lettre adressée à l'attention de M. le Maire, place du Général de Gaulle, 56450 THEIX-NOYALO, ou par courrier à l'adresse suivante : [mairie@theix-noyalo.fr](mailto:mairie@theix-noyalo.fr)

Un avis a été publié dans le Ouest France le 24 octobre 2023 et sur le site internet de la commune dès juin 2023.

Le dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune du 2 novembre 2023 au 4 décembre 2023. Ils ont également été accessibles en version numérique par la mise à disposition du public d'un ordinateur.

Aucune observation n'a été formulée

De ce fait aux vues de la délibération du conseil municipal du 18 octobre 2023 définissant les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée et de l'avis des personnes publiques associées, il est proposé à l'assemblée d'approuver la modification du PLU telle qu'elle est ci-dessus présentée.

**LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, à l'unanimité (7 abstentions du groupe Avec Vous, Continuons Theix-Noyalo) des membres présents et représentés,**

**DECIDE** d'approuver la modification n°7 du PLU de THEIX telles qu'elle est annexée à la présente,

**PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 04/04/2024

Reçu en préfecture le 04/04/2024

Publié le

ID : 056-200055952-20240402-2024\_052\_DEL-DE

**PRECISE** enfin que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité prévues à l'article L.153-25 du code de l'urbanisme

Affiché le : 05/04/2024

A Theix-Noyalé, le 2 avril 2024

Pour le Maire,  
L'Adjointe Déléguée

Le Maire,



Anne JEHANNICQ

Christian SEBILLE