

COMMUNE DE THEIX-NOYALO  
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

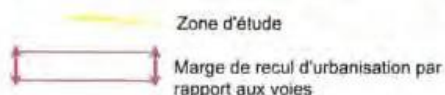
PLAN LOCAL D'URBANISME - THEIX

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

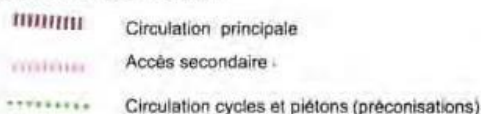
<i>Arrêté le :</i>	<i>Approuvé le :</i>	<b>DOSSIER DE MODIFICATION N°6</b>
<b>1<sup>er</sup> février 2010</b>	<b>27 septembre 2010</b>	
<p>Mis à jour le 20 août 2012</p> <p>Mis à jour le 26 octobre 2012</p> <p>Mis à jour le 13 mars 2015</p> <p>Modifié le 14 décembre 2015 (Modification n°1)</p> <p>Modifié le 17 octobre 2016 (Modification n°2 simplifiée)</p> <p>Modifié le 17 septembre 2018 (modification n°3)</p> <p>Modifié le 27 janvier 2020 (Modification n°4)</p> <p>Modifié le 21 septembre 2023 (Modification n°6)</p>		
<p>Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 21/09/2023</p> <p>Le Maire,</p> <p>Christian SEBILLE</p>		

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION EN  
VIGUEUR**

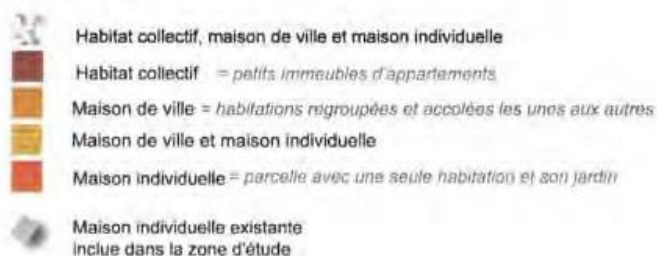
## LÉGENDE DES PLANS (À L'EXCEPTION DE L'OAP N°1)



### CIRCULATIONS & ACCÈS À CRÉER



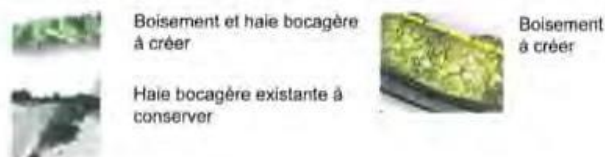
### NATURE DU BÂTI URBAIN FUTUR



### ESPACES À AMÉNAGER



### ESPACES BOISÉS & HAIES BOCAGÈRES



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

28% au moins de la surface hors oeuvre nette (SHON) totale des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés au logement social. Dans le cas d'opérations de ZAC, le nombre de logements locatifs sociaux sera au minimum de 30%.

**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 m<sup>2</sup> 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 : 1,5 ha  
Densité minimale : 22 logements/ha

### 5. RUE BÉZIT (AU SUD DU LANDY)

Superficie totale : 0,7 ha  
Densité minimale : 13 logements/ha

### 6. LE MOUSTOIR-RUE DES POÊTES

Superficie totale : 1,3 ha  
Densité minimale : 30 logements/ha

### 7. RUE DE BRURAL/ RUE JEAN ROMIEU

Superficie totale : 0,7 ha  
Densité minimale : 11 logements/ha

### 8. PONT DELVING

Superficie totale : 3,5 ha  
Densité minimale : 35 logements/ha

### 9. SECTEUR DE SAINT-GOUSTAN

Superficie totale : 7,8 ha

# SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

## SECTEUR D'AMENAGEMENT PLAISANCE

### PARTI D'AMENAGEMENT :

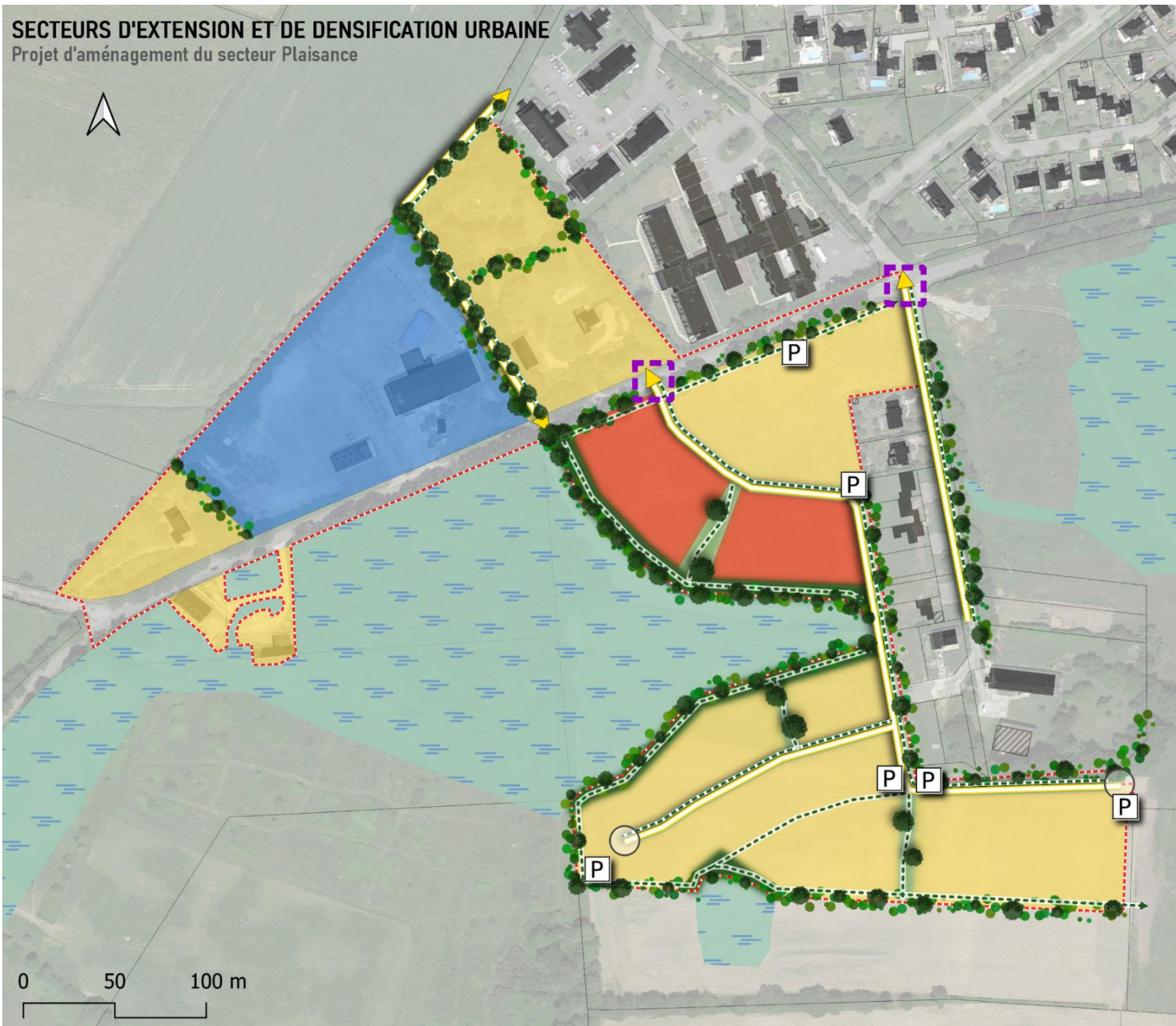
- Créer un **véritable quartier** sur 4,8 ha et produire 170 logements à l'échelle du secteur.
- Un quartier répondant à des **objectifs environnementaux forts** par la qualité de son aménagement.
- Un quartier s'articulant autour d'un **noyau fédérateur** (l'ancienne cimenterie et le bois humide).
-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

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<b>CIRCULATION VOIRIE LIAISONS DOUCES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Aménager <b>2 points de connexion sécurisés sur la route de Noyal</b> (RD 7) : 1 nouveau indiqué sur la pièce graphique et un à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de Brestivan).</li><li>● Mettre en valeur de la <b>nouvelle entrée de ville</b> sur la RD 7 en la marquant par un traitement viaire et paysager fort.</li><li>● Depuis l'entrée de ville, <b>la RD 7 sera réaménagée</b> pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté.</li><li>● Respecter un <b>maillage de voies hiérarchisé</b> au sein du projet.</li><li>● Aménager un réseau de <b>cheminements doux</b> 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.</li><li>● Respecter le tracé indicatif figurant sur la pièce graphique du cheminement doux principal connectant le centre bourg, le nouveau quartier et la RD 7.</li></ul>
<b>ESPACES PUBLICS EQUIPEMENTS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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.</li><li>● 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.</li><li>● Le site de l'ancienne cimenterie sera dédié à un équipement « fédérateur » du quartier pouvant accueillir des hébergements (résidences d'artistes).</li></ul>
<b>FORME URBAINE ET HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Respecter un objectif de densité moyenne de 35 logements/hectare et produire environ 170 logements à l'échelle du site.</li><li>● 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.</li><li>● Les constructions devront être pensées dans une logique d'économie du foncier et présenter des formes urbaines compactes.</li><li>● 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.</li><li>● Compte tenu de l'importance de l'opération, la diversification architecturale est encouragée afin de recréer une ambiance village, dont la trame d'espace public devra être adaptée à cet esprit.</li><li>● 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).</li><li>● 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.</li></ul>
<b>INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Le bocage et les boisements présents sur le site seront conservés selon les indications reportées sur la pièce graphique.</li><li>● Les plantations seront principalement issues de la flore locale.</li><li>● Les zones humides seront conservées et feront l'objet d'aménagements pérennisant leur existence.</li><li>● 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.</li><li>● 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.</li></ul>

# SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

Projet d'aménagement du secteur Plaisance



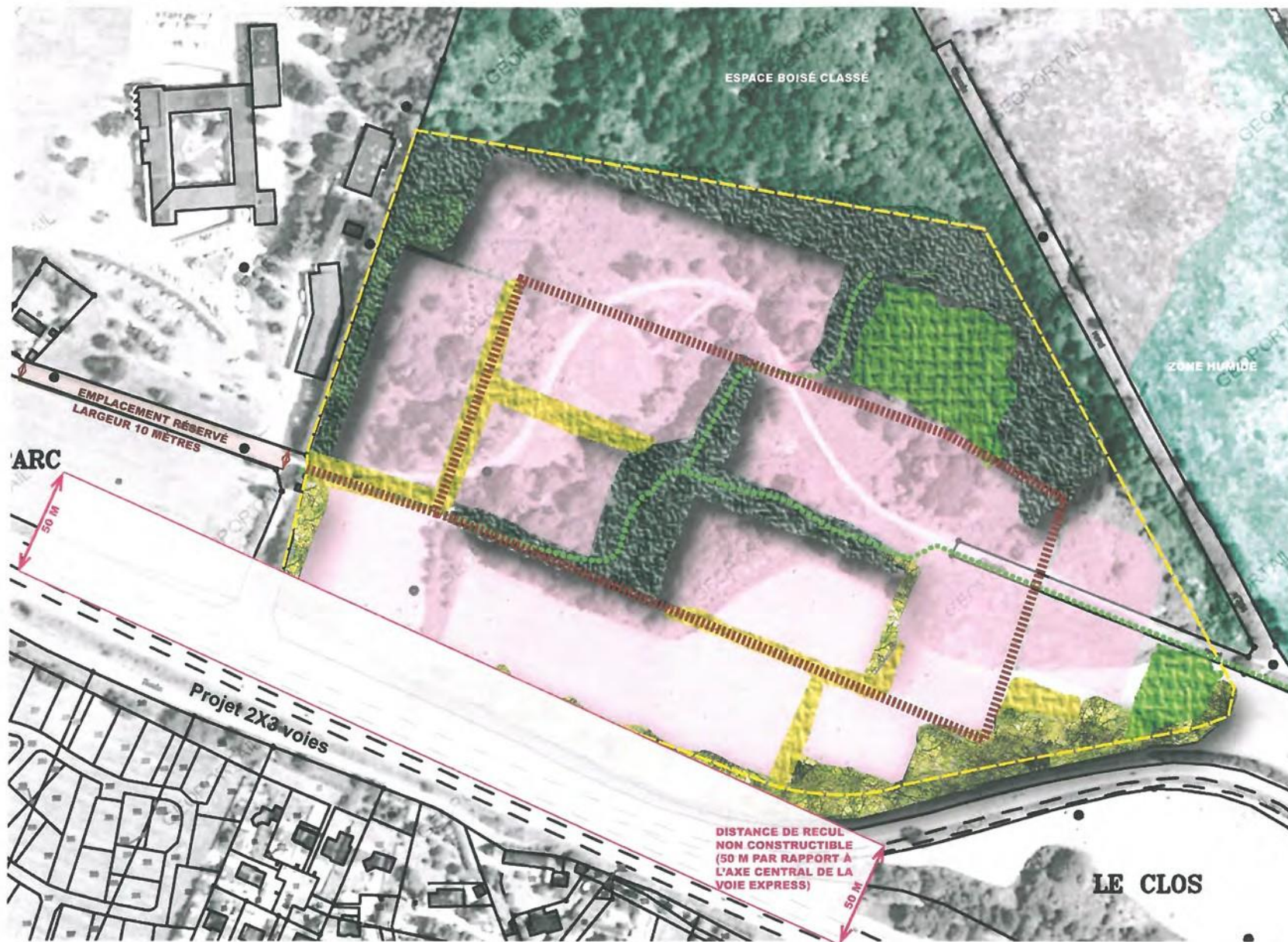
## OAP DU SECTEUR PLAISANCE

- Limite de l'OAP
- Habitat collectif
- Habitat individuel dense à intermédiaire
- Projet d'équipement collectif avec possibilité d'accueil de résidences mobiles
- Espace public à dominante végétale
- Espace naturel
- Voie de desserte
- Principaux cheminements doux (principe)
- Boisements et haies bocagères existants à conserver, créer et valoriser
- Aire de retournement
- Traitement sécuritaire des intersections
- Aire de stationnement

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 respecté

## SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

### ZONE D'ACTIVITÉS ATLANTHEIX-ST-LÉONARD/ EST-



#### Orientations d'aménagement :

- > L'urbanisation de ce secteur vise à permettre l'extension du parc d'activité de Saint-Léonard Atlantheix.
- > Cette extension du parc d'activité qui caractérise l'entrée Est de l'agglomération vannetaise, sans discontinuité jusqu'au Pouffanc, 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 reconstituer 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.

Échelle 1/2000°

0 50 100 150 mètres

## SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

### SECTEUR DE TALHOUET



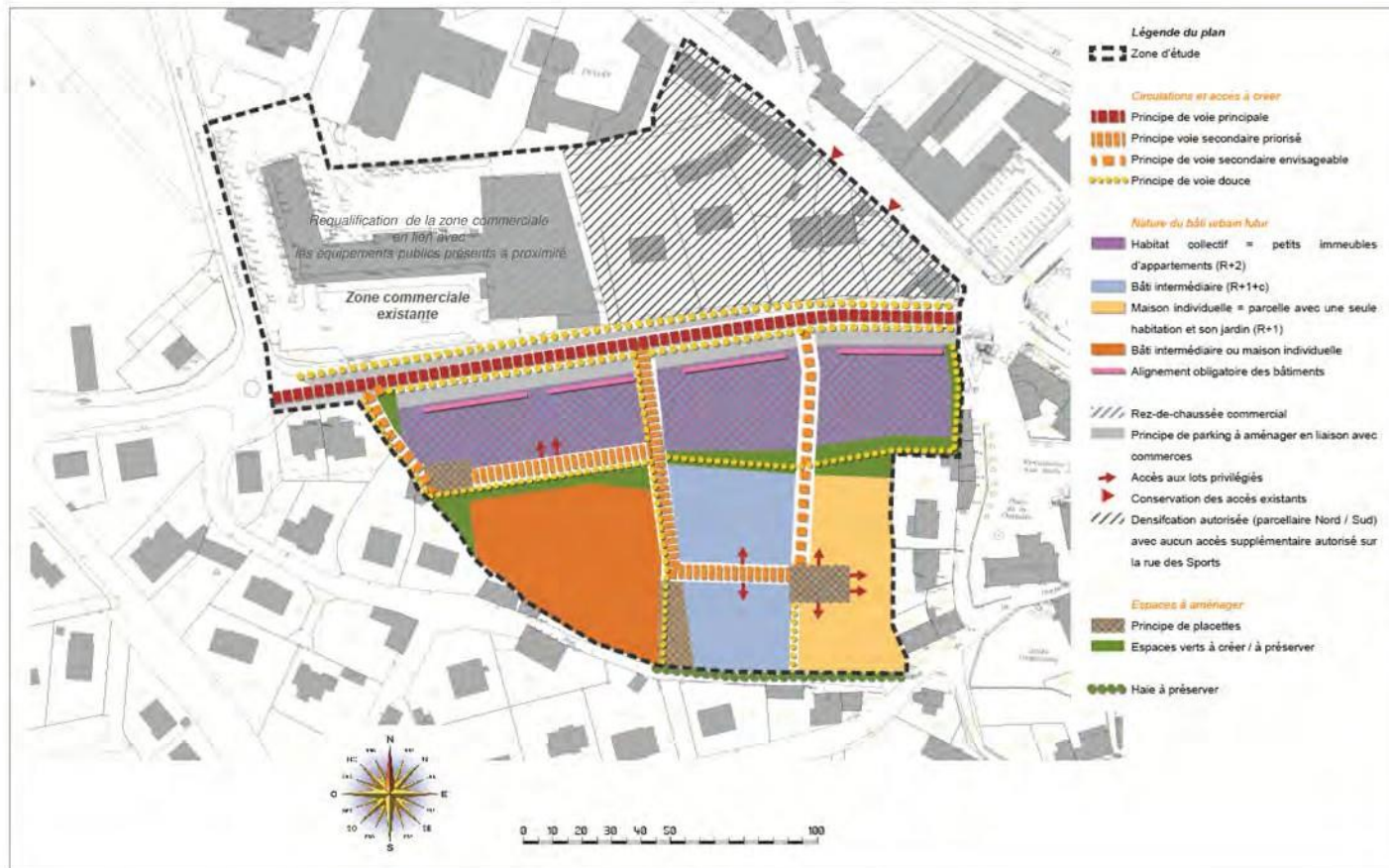
#### Orientations d'aménagement :

- > 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.



## SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### SECTEUR RUE DES SPORTS



### Orientations d'aménagement :

> Des voies d'accès desservent les différents logements et communiquent avec les rues au nord et au sud du secteur ;

> Le bâti s'organise le long des cheminements (rues, accès voiture, cheminement piéton) ;

> La zone favorise la diversité des habitations : habitat collectif (au nord), maisons individuelles (à l'ouest et à l'est), maisons de ville accolées (au centre et au sud) ; par conséquent la densité urbaine y est variable ;

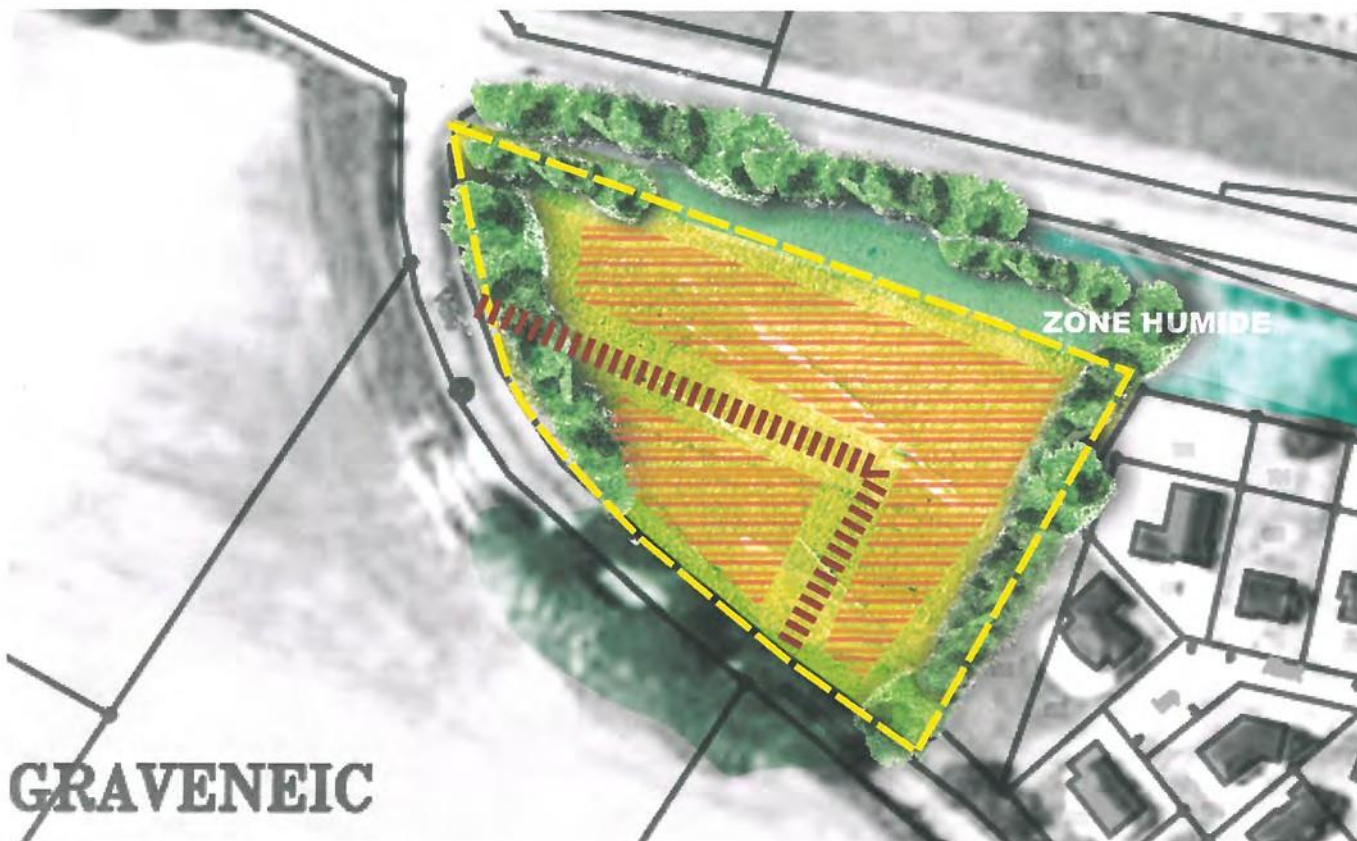
> Le choix d'implanter surtout des maisons de ville tient à la volonté de rester en continuité avec la configuration urbaine du centre ancien ;

> Les cheminements piétons traversent des espaces communs plantés (voies aménagées entre les bâtiments, végétalisées et exclusivement piétonnes) ;

> L'implantation des futures habitations doit tenir compte des nombreux arbres déjà présents sur le site. Il convient d'en conserver le plus grand nombre ou de les replanter afin de les intégrer aux espaces communs ;

## SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### RUE BÉZIT (AU SUD DU LANDY)



Échelle 1/1000°



#### 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



#### 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 ;

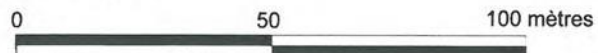
> Les circulations douces (piéton-cycle) relient les habitations aux rues environnantes, traversant les différents espaces aménagés ;

> 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 ;

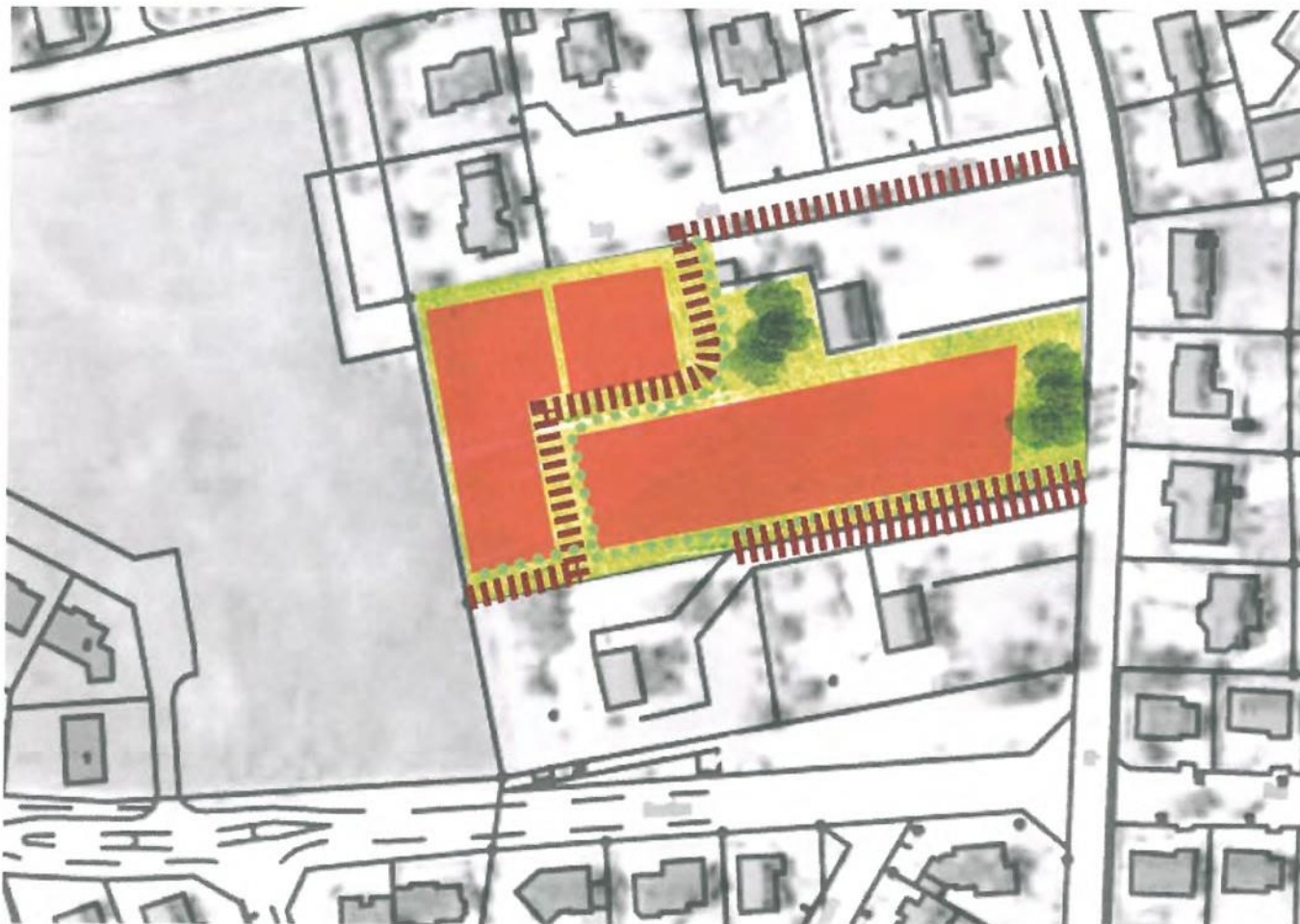
> En cas de fractionnement de l'opération, la répartition des catégories de logements est prévue par unité foncière d'au moins 0,5 ha. La localisation des zones bâties est purement indicative. Le fractionnement des opérations ne peut se faire que lorsque l'opération comporte au moins 20 logements.

Échelle 1/1000°



## SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### RUE DE BRURAL/ RUE JEAN ROMIEU



#### 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.

Échelle 1/1000°

0 50 100 mètres

## 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 ;