

Département des Côtes d'Armor

# *Commune de* **NOYAL**

## *Révision du* **Plan Local d'Urbanisme**

### ***1. Rapport de Présentation***



Jorand & Mongkhoun Urbanisme et Architecture  
34A rue Jean Savidan 22300 Lannion  
jorand-mongkhoun@wanadoo.fr



## SOMMAIRE

### INTRODUCTION :

**LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U.**

**LE CONTEXTE LEGISLATIF NATIONAL : LES LOIS S.R.U., U.H., E.N.L. ET GRENELLE**

**LE CONTEXTE LOCAL : LA COMPATIBILITE DU PLU**

**PROCEDURE DE REVISION DU P.L.U.**

**LA CONCERTATION**

**CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION**

### A. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE DE NOYAL p 11

#### **1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE** p 12

#### **2. SITE NATUREL ET ENVIRONNEMENT** p 13

2.1. Géologie et climatologie

2.2. Entités paysagères

2.3. Flore et faune

2.4. Gestion environnementale

#### **3. INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS** p 20

3.1. Infrastructures de transport

3.2. Modes de transport

3.3. Déplacements

3.4. Autres réseaux

#### **4. URBANISATION ET ARCHITECTURE** p 24

4.1. Le bourg

4.2. Les secteurs d'habitat en campagne

4.3. Caractéristiques de l'architecture locale

4.4. Histoire et patrimoine bâti

#### **5. ECONOMIE** p 33

5.1. La population active et l'emploi

5.2. Le secteur agricole

5.3. L'artisanat, l'industrie, les commerces et services

5.4. Le tourisme

#### **6. DONNES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES** p 36

6.1. Démographie

6.2. Logement

#### **7. EQUIPEMENTS ET SERVICES** p 39

7.1. Les services publics et les équipements

7.2. Les services aux personnes

7.3. La vie associative

7.4. Les projets

### B. BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE 1992 p 42

#### **1. LE PARTI D'AMENAGEMENT** p 43

#### **2. LE ZONAGE** p 43

2.1. Les zones urbaines (U)

2.2. Les zones d'urbanisation future (NA)

2.3. Les zones de protection des espaces naturels (ND)

2.4. Les zones de culture et d'élevage (NC)

2.5. Les espaces boisés classés (EBC)

2.6. Les emplacements réservés

|                                                                                                                                                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>3. LE REGLEMENT</b>                                                                                                                            | <b>p 44</b> |
| <b>4. LA CONSOMMATION FONCIERE</b>                                                                                                                | <b>p 45</b> |
| 4.1. Un constat préoccupant à l'échelle du département                                                                                            |             |
| 4.2. L'évolution de la consommation foncière à Noyal                                                                                              |             |
| <b>C. <u>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET PERSPECTIVES</u></b>                                                                               | <b>p 47</b> |
| <b>1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>                                                                                                      | <b>p 48</b> |
| <b>2. LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>                                                                                     | <b>p 51</b> |
| <b>D. <u>JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.</u></b>                                                                                         | <b>p 53</b> |
| <b>1. DISPOSITIONS RETENUES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b>                                                      | <b>p 54</b> |
| 1.1. Préserver les espaces naturels                                                                                                               |             |
| 1.2. Préserver les boisements et le bocage                                                                                                        |             |
| 1.3. Préserver les chemins                                                                                                                        |             |
| 1.4. Préserver le patrimoine bâti                                                                                                                 |             |
| 1.5. Rendre lisible la trame verte et bleue                                                                                                       |             |
| <b>2. DISPOSITIONS RETENUES POUR LE RENFORCEMENT DE L'HABITAT</b>                                                                                 | <b>p 58</b> |
| 2.1. Au niveau des agglomérations et hameaux                                                                                                      |             |
| 2.2. Au niveau des équipements et des réseaux                                                                                                     |             |
| <b>3. DISPOSITIONS RETENUES POUR LE RENFORCEMENT DES ACTIVITES</b>                                                                                | <b>p 61</b> |
| 3.1. L'activité agricole                                                                                                                          |             |
| 3.2. Les activités artisanales, commerciales et tertiaires                                                                                        |             |
| <b>4. LE REGLEMENT</b>                                                                                                                            | <b>p 63</b> |
| 4.1. Les zones urbaines                                                                                                                           |             |
| 4.2. Les zones à urbaniser                                                                                                                        |             |
| 4.3. Les zones agricoles                                                                                                                          |             |
| 4.4. Les zones naturelles et forestières                                                                                                          |             |
| 4.5. Mise en œuvre opérationnelle des zones à urbaniser                                                                                           |             |
| 4.6. Commentaires sur le règlement                                                                                                                |             |
| <b>5. LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>                                                                                                               | <b>p 66</b> |
| <b>E. <u>LA COMPATIBILITE DU P.L.U.</u></b>                                                                                                       | <b>p 67</b> |
| <b>1. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS RELATIVES A L'URBANISME ET A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT</b>                                               | <b>p 68</b> |
| 1.1. La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991                                                                                         |             |
| 1.2. La loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993                                                                     |             |
| 1.3. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999                                                                                              |             |
| 1.4. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992                                                                                                           |             |
| 1.5. La loi S.R.U. du 13 décembre 2000 complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement national pour le logement |             |
| 1.6. La loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010                                                                     |             |
| 1.7. La loi sur le bruit du 31 décembre 1992                                                                                                      |             |
| 1.9. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme                                                                                          |             |
| <b>2. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>                                                                                       | <b>p 75</b> |
| <b>3. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</b>                                                                                                  | <b>p 77</b> |
| <b>F. <u>SUPERFICIE DES ZONES</u></b>                                                                                                             | <b>p 79</b> |

## ***INTRODUCTION***

---

## **LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U.**

La commune de Noyal a décidé, par délibération du premier juillet 2008, la mise en révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 1992.

Plusieurs raisons militent pour l'engagement de cette procédure :

- La nécessité de dégager du foncier opérationnel, les possibilités offertes par le document d'urbanisme actuel étant bientôt épuisées alors que le lancement de la ZAC Tourelle 2 va renforcer l'attractivité de la commune.
- La nécessité de réfléchir sur l'évolution future du bourg : le développement du bourg est entravé par sa position enclavée entre le Gouessant, les limites communales Nord et Sud et la RN12.
- La prise en compte des besoins en équipements.
- La prise en compte du patrimoine architectural (manoirs, etc.) et de l'environnement (zones humides et cours d'eau, bois);
- Le besoin d'intégrer les nouvelles législations, notamment la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

L'entrée en vigueur, en décembre 2000, de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » a modifié les documents d'urbanisme et leur procédure. Le Plan d'Occupation des Sols devient par cette loi un Plan Local d'Urbanisme. Le déroulement de la procédure ainsi que le contenu lui-même du document d'urbanisme s'en est trouvé modifié.

## **LE CONTEXTE LEGISLATIF NATIONAL : LES LOIS S.R.U., U.H., E.N.L. ET GRENELLE**

### ▪ **La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains**

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, **la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000** a rénové profondément le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace.

Le Plan d'Occupation des Sols devient par cette loi un **Plan Local d'Urbanisme**. Le déroulement de la procédure ainsi que le contenu lui-même du document d'urbanisme s'en est trouvé modifié.

Dans sa mise en œuvre, la loi S.R.U. incite à réfléchir le développement urbain, non plus sous la forme d'un développement extensif de la ville, mais plutôt sous la forme d'un renouvellement urbain (maîtrise de l'étalement urbain, reconquête de la ville sur elle-même). Elle incite, en parallèle, au renforcement de la cohérence des politiques sectorielles de la ville.

En effet, pour répondre au constat des dysfonctionnements urbains de ces dernières décennies (gaspillage irréfléchi de l'espace et des ressources, comportement face à la nature et aux risques naturels et technologiques, pollution et congestion des villes liées à l'accroissement excessif des déplacements rendu possible par l'automobile, exclusion et « ghettoïsation » d'une partie de la population), la loi S.R.U. place le développement durable au cœur de la démarche de planification.

Cette loi a pour objectif d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements et d'habitat, dans cette perspective de développement durable. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui : lutter contre la péri-urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

Enfin, la loi S.R.U. impose la concertation avec le public dès le début des études d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme.

### ▪ **La loi Urbanisme et Habitat :**

Face aux critiques et aux difficultés d'application, le Gouvernement a proposé au Parlement une nouvelle rédaction du texte de la loi S.R.U. visant à sa simplification. Il en résulte la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Ce nouveau texte prévoit davantage de liberté pour les Schéma de Cohérence Territoriale et a créé une procédure légère de modification (à l'image de ce qui existe pour les P.L.U.).

La loi « Urbanisme et Habitat » a **clarifié le contenu du P.L.U.** en général **et la fonction du P.A.D.D.** en particulier. Le P.L.U. est composé en plus d'un rapport de présentation et du règlement, d'un P.A.D.D. et d'orientations d'aménagement facultatives. Le P.A.D.D. a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir et n'est plus opposable.

Les **orientations d'aménagement** deviennent un élément spécifique du P.L.U. Elles précisent les conditions de développement de certains secteurs qui vont connaître une évolution significative, mais sont facultatives. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non y être conformes.

En ce qui concerne le règlement, la collectivité n'est pas dans l'obligation de compléter tous les articles, mais elle peut choisir ceux qui lui paraissent utiles. Seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles sont obligatoires (articles 6 et 7).

De même, les P.L.U. pourront désormais, dans les zones agricoles, désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent être transformés en habitation (dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole).

Enfin, la loi Urbanisme et Habitat réforme les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision. En résumé, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision. Dans le cas d'une opération à intérêt général, si elle nécessite l'évolution du P.L.U., la commune pourra mener une **révision simplifiée**.

La loi « Urbanisme et Habitat » ouvre de nouveaux droits aux communes. Elles pourront protéger les éléments de paysage. En outre, le nouveau texte accepte, sous certaines conditions, la transformation en habitation des constructions existantes et leur agrandissement. De même, les communes peuvent autoriser la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial justifie son maintien. Enfin, pour protéger leur patrimoine, les communes peuvent soumettre les démolitions à un permis de démolir.

Les difficultés de mise en œuvre et la rigidité du dispositif de la Participation pour Voirie Nouvelle et Réseaux (PVNR) ont fait naître la **Participation pour Voirie et Réseaux** (PVR). La loi « Urbanisme et Habitat » précise les conditions permettant à une commune de mettre à la charge du particulier un raccordement à usage individuel. Contrairement à la PVNR, la PVR peut être utilisée pour financer des réseaux le long d'une voie existante sur laquelle aucun aménagement n'est réalisé. La loi autorise à exclure de l'assiette des terrains concernés (pour redistribuer sur les autres terrains) ceux durablement ou définitivement inconstructibles.

#### ▪ **La loi Engagement National pour le logement :**

En juillet 2006, la loi « Engagement National pour le logement » (ENL) donne au P.L.U. un nouvel outil pour favoriser la mixité sociale. Il est désormais possible d'instituer une servitude visant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs.

La loi E.N.L. stipule également que trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

#### ▪ **Les lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement:**

La loi **Grenelle 1**, adoptée le 3 août 2009, a modifié l'article L 110 du Code de l'Urbanisme en y introduisant l'objectif de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement. Réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, économiser les ressources fossiles et préserver la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la

création de continuités écologiques sont désormais des objectifs que les collectivités doivent viser en matière d'urbanisme.

La loi **Grenelle 2** du 12 juillet 2010 confirme, consolide et concrétise les objectifs fixés par la loi Grenelle 1. Ce volet législatif se décline avec la mise en oeuvre de six chantiers majeurs : la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation de la biodiversité, le développement d'une agriculture durable, la prévention des risques et la protection de la santé, la mise en oeuvre d'une gestion durable des déchets, l'instauration d'une gouvernance adaptée à cette mutation écologique de notre société et de notre économie.

En matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage, le « Grenelle 2 » contient les principales dispositions suivantes :

- **renforcement de l'intercommunalité** en faveur d'un urbanisme global: en renversant l'ordre d'affichage par rapport aux dispositions actuelles du code de l'urbanisme, l'accent est mis sur le PLU intercommunal.

- **affirmation du caractère programmatique du PLU intercommunal** : le PLU intercommunal tiendra lieu du PLH et du PDU (sauf dans ce dernier cas lorsque l'EPCI n'est pas l'autorité organisatrice des transports urbains). Il est à noter que la loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » récemment votée prévoit que les PLU intercommunaux intègrent les dispositions des PLH et tiennent lieu de PLH.

- **priorité à la gestion économe de l'espace** : le rapport de présentation devra présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de cette consommation.

- **priorité à la densification** : les orientations d'aménagement et de programmation (qui se substitueront aux actuelles orientations d'aménagement) pourront prévoir une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement dans la limite de 30% des règles relatives au gabarit et à la densité pourra être autorisé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable.

- les PLU devront **prendre en compte les futurs « schémas de cohérence écologique »** (trames vertes et bleues) **et « plans territoriaux pour le climat »**. En matière de lutte contre le réchauffement climatique, les PLU (ainsi que les SCOT et cartes communales) devront déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les orientations d'aménagement et de programmation pourront imposer des règles de performances énergétiques et environnementales renforcées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

## **LE CONTEXTE LOCAL : LA COMPATIBILITE DU PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme, s'il régit le droit des sols sur la commune, n'est pas un document isolé. Il doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux afin d'assurer la cohérence des politiques publiques en matière d'aménagement et de préservation des territoires.

### ▪ **Le Schéma de Cohérence Territoriale**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a fait du Schéma de Cohérence Territoriale un vrai document de planification stratégique.

⇒ **La définition du SCoT :**

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme stipule que « les schémas de cohérence territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des

personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile».

Le SCoT est un document qui présente, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans la perspective du développement durable et dans le cadre d'un projet stratégique d'aménagement et de développement.

⇒ Les objectifs du SCoT :

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme établit les objectifs des SCoT : fixer les orientations générales de l'organisation et de la restructuration de l'espace, déterminer les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Les SCoT définissent notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la préservation des risques. Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peuvent en définir la localisation ou la délimitation.

Le SCoT sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles menées sur un territoire sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques sur son territoire.

⇒ La notion de compatibilité

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme précise les liens de compatibilité entre les SCoT et les autres documents : « ... Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, ..., doivent être compatibles avec les SCoT et les schémas de secteur. »

⇒ Le Scot du Pays de St Brieuc

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Brieuc a été approuvé le 25 janvier 2008 et couvre 7 communautés de communes et plus de 181 000 habitants:

- la Communauté de communes Sud-Goëlo ;
- Saint Brieuc Agglomération - Baie d'Armor;
- la Communauté de communes Côte de Penthièvre ;
- Lamballe Communauté à laquelle appartient Noyal;
- la Communauté de communes de Quintin ;
- la Communauté de communes de Moncontour;
- la Communauté de communes Centre Armor Puissance 4 ;

Le SCoT du Pays de St Brieuc doit permettre la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement. Sa révision a été prescrite le 10 juin 2011.

▪ **Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E.**

⇒ Le S.D.A.G.E. :

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) ont été institués par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le S.D.A.G.E. du bassin Loire-Bretagne a été élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire-Bretagne et est entré en application par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 26 juillet 1996. La révision de ce document a été approuvée en 2009.

Le bassin Loire-Bretagne s'étend, en totalité ou partiellement, sur 10 régions et 31 départements, sur une superficie de 155 000 km<sup>2</sup>, soit 28 % du territoire national. Il comprend environ 2 000 kilomètres de côtes, soit 40 % de la façade maritime de la France. Le bassin concerne 11,5 millions d'habitants sur 7 300 communes, parmi lesquelles figurent 20 villes de plus de 50 000 habitants et 6 000 communes de moins de 1 000 habitants.

La commune de Noyal fait partie de ce Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le périmètre du S.D.A.G.E.  
Loire-Bretagne



Le S.D.A.G.E. est un document de planification décentralisé. En application de la loi du 21 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'eau, il définit pour une nouvelle période de six ans (2009-2015) les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux. Il comprend :

- les orientations générales et les dispositions qui permettent de répondre à chacun des quinze enjeux identifiés pour la reconquête de la qualité des eaux du bassin :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres,
2. Réduire la pollution des eaux par les nitrates,
3. Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation,
4. Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides,
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement,
7. Maîtriser les prélèvements d'eau,
8. Préserver les zones humides et la biodiversité,
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
10. Préserver le littoral,
11. Préserver les têtes de bassin,
12. Réduire le risque d'inondations,
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges,

- la liste des projets susceptibles de déroger au principe de non détérioration de la qualité des eaux énoncé par la directive cadre sur l'eau.

- les objectifs de qualité pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe, estuaire ou portion de littoral.

- la liste des eaux artificielles ou fortement modifiées, des axes migrateurs et des réservoirs biologiques du bassin.

Le S.D.A.G.E. est complété par un programme de mesures qui identifie les principales actions à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs. Enfin des documents d'accompagnement fournissent des informations complémentaires.

⇒ Le S.A.G.E. :

Le S.D.A.G.E. se décline localement au niveau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.).

La commune de Noyal se situe dans le périmètre du S.A.G.E. de la Baie de St Brieuc, en cours d'élaboration (périmètre arrêté le 4 mai 2006). L'état des lieux-diagnostic a été validé en 2008 et la stratégie du SAGE adoptée en 2009.

Le S.A.G.E. couvre 68 communes et est organisé en 5 bassins versants : le bassin versant de l'Îc, le bassin versant de l'Urne, le bassin versant du Gouët, le bassin versant de l'Islet et de la Flora, et le bassin versant du Gouessant.

Le S.A.G.E. de la baie de St Brieuc décline les objectifs du S.D.A.G.E. à une échelle territoriale plus fine. Il établit un certain nombre d'exigences et de préconisations à prendre en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.

Noyal est concernée par la masse d'eau RGR038a correspondant au Gouessant, entre Trébry et Lamballe, et la masse d'eau souterraine 4009, dite du Golfe de St Brieuc.

#### ▪ **Le programme local de l'habitat (P.L.H.)**

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 (modifiée) a consacré un outil intercommunal de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat : le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Le P.L.H. a pour objectif de mettre en œuvre une politique de l'habitat au service d'un projet de développement et de renouvellement urbain maîtrisé et solidaire pour un territoire donné.

Noyal est couverte par le Programme Local de l'Habitat approuvé de Lamballe Communauté 2007-2012.

---

## PROCEDURE DE REVISION DU P.L.U.

La procédure de révision du P.L.U. se déroule comme suit :

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du P.L.U. et définissant les modalités de la concertation ;
- Débat du Conseil Municipal sur le projet d'aménagement et de développement durables au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet de P.L.U. ;
- Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de P.L.U. et pouvant simultanément tirer le bilan de la concertation ;
- Arrêté du maire soumettant à l'enquête publique le P.L.U. ;
- Délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U.

---

## LA CONCERTATION

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme stipule que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole....

Cette concertation s'est déroulée jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U. au conseil municipal :

- **L'information régulière dans la presse locale et le bulletin municipal** et la **mise à disposition des éléments du dossier** en mairie au fur et à mesure de l'avancement de l'étude : lexique, rapport d'étape présentant le diagnostic, PADD, projet de zonage et de règlement,...
- **L'ouverture d'un registre d'observations en mairie.**
- **L'organisation d'une exposition** en mairie présentant le diagnostic et le P.A.D.D., d'une façon simple et synthétique.
- La tenue de **deux rencontres publiques** afin d'échanger avec la **population** sur le projet. La première réunion publique s'est tenue 19 octobre 2009 et avait pour objectif de présenter la démarche de révision du PLU et son contexte (législations, documents supra communaux, etc.), ainsi que le diagnostic territorial de la commune et le bilan du Plan d'Occupation des Sols de 1992. La seconde s'est déroulée le 14 février 2011 et a été l'occasion de présenter le projet d'aménagement et de développement durable à la population.

Un **groupe de travail** composé d'élus, de représentants de services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture, ainsi que des groupes de travail élargis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (représentants institutionnels et chambres consulaires) se sont réunis d'avril 2009 à septembre 2011.

Lors de sa séance du 12 avril 2011, le Conseil Municipal de Noyal a débattu du P.A.D.D.

Lors de sa séance du 4 octobre 2011, celui-ci a arrêté le projet de P.L.U. et tiré le bilan de la concertation préalable.

---

## CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

---

Conformément à l'article R.123-2, le rapport de présentation :

- expose le diagnostic communal avec une analyse de l'état initial de l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones,
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le présent rapport de présentation décrit donc successivement :

- Les caractéristiques morphologiques, urbanistiques et paysagères de l'ensemble de la commune et fait le bilan du Plan d'Occupation des Sols, notamment du point de vue du développement de l'urbanisation ;
- Les grandes orientations d'urbanisme retenues pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Les incidences des dispositions du P.L.U. sur l'environnement et les éléments de la mise en œuvre du P.L.U.

## ***A - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE DE NOYAL***

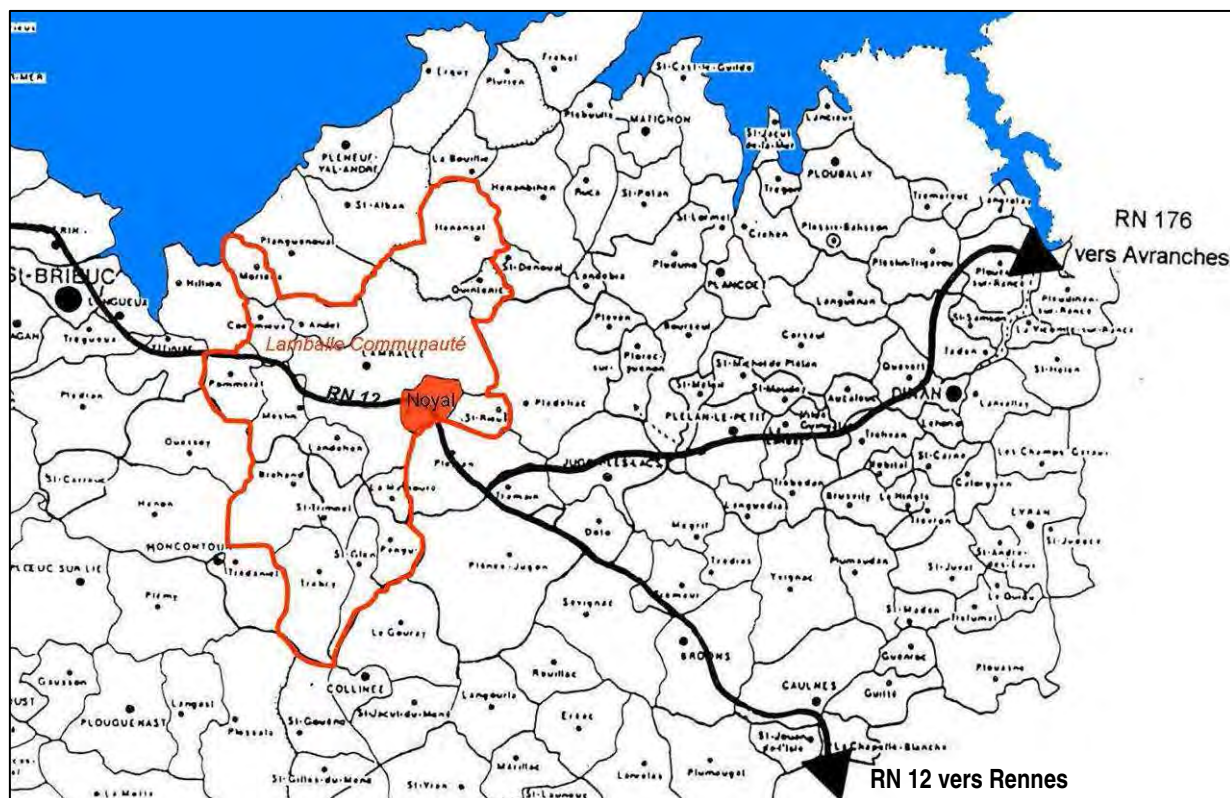
---

# 1. Situation géographique et administrative

La commune de Noyal se situe dans la partie occidentale des Côtes d'Armor, à 3,5 km du centre de Lamballe.

Noyal possède un petit territoire communal représentant 680 ha, limitrophe des communes de Lamballe, Plestan et Saint-Rieul. Appartenant à l'arrondissement de Saint Brieuc, la commune est rattachée au canton de Lamballe.

La commune s'inscrit, aux côtés de 16 communes, dans Lamballe-Communauté qui couvre 28 200 ha pour une population de 26 065 habitants (données population légale 2010).



La population de 2008 comptabilise 820 noyalais, soit 50 habitants supplémentaires depuis 1999 (progression de 6,5%).

Le bourg est distant d'environ 25 km des côtes littorales (Pléneuf Val André).

La route nationale 12 (Rennes-Brest) traverse la commune, de même que la voie ferrée Paris-Brest.

La commune de Noyal est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 25 janvier 2008 et en cours de révision actuellement. Elle est également comprise dans le périmètre arrêté du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de St Brieuc.

## Situation géographique et administrative

- Une localisation attractive à proximité immédiate de Lamballe et relativement proche de la côte.
- Une excellente desserte routière grâce à la RN 12.
- Un petit territoire communal.
- Noyal au sein de Lamballe Communauté, du SCOT du Pays de St Brieuc et du SAGE de la Baie de St Brieuc.

## 2. Site naturel et environnement

### 2.1. Géologie et climatologie

Noyal est essentiellement localisée sur un plateau de micaschistes. Des affleurements de granites et quartzites orientés Sud-Ouest/Nord-Est sont visibles, ainsi que du gabbro dans la partie Nord-Est de la commune. Les fonds de vallée sont occupés par des alluvions modernes. L'altération des micaschistes donne naissance à des altérites argileuses à argilo-sableuses ou argilo-limoneuses. Ces altérites argileuses peuvent être gênantes dans le cas d'assainissement autonome classique. Le plateau de micaschistes empêche la présence de nappes libres ou captives, le ruissellement de surface est donc prédominant.

Comme l'ensemble du département, Noyal bénéficie d'un climat maritime océanique qui se caractérise par une faible amplitude thermique : hivers doux avec 6°C en moyenne en janvier/février, étés frais avec 18°C en moyenne en juillet/août (données relevées entre 1985 et 2007 à la station Météo France de Quintenic). Les perturbations sont fréquentes, circulant principalement d'Ouest en Est, et génèrent des pluies fréquentes moyennement abondantes. Ces dernières s'observent tout au long de l'année. Les précipitations moyennes annuelles, sur la même période, s'élève à 730mm. En moyenne, les précipitations hivernales (de novembre à mars) représentent 45% du cumul annuel.

Les vents de Sud-Ouest sont dominants sur la commune, ce qui présente l'intérêt de limiter les nuisances liées au trafic routier sur la RN 12 pour la population du bourg de Noyal. C'est également dans cette direction que les vents sont les plus forts.

### 2.2. Entités paysagères

#### ▪ **Un espace agricole doucement vallonné, au bocage limité mais de qualité**

Le territoire communal présente un relief doucement vallonné, marqué par les pratiques agricoles. Les points les plus élevés sont situés au Nord du territoire communal, au lieu dit « les Routus » (96 m) et au Sud-Est à la limite des communes de Saint Rieul et Plestan (95 m) tandis que la cote la plus basse se trouve au niveau du Gouessant à l'Ouest du bourg à 53 m.



En 2007, 74% du territoire est affecté à l'activité agricole. Les cultures du blé et du maïs sont les plus répandues, à hauteur de 71% de la surface agricole utilisée communale, tandis que les prairies, permanentes ou temporaires, représentent quant à elle 18% de cette surface. Un remembrement des terres agricoles a été réalisé en 1976 sur 90% de la superficie de la commune, générant un paysage de vastes parcelles au maillage bocager peu dense.



Toutefois, les haies et talus bocagers maintenus présentent une qualité intéressante.

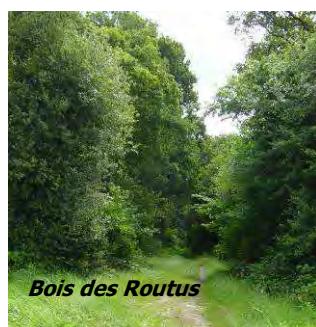
Par ailleurs, un grand linéaire de haies a été replanté en 1996 dans le cadre d'un programme de reconstitution du bocage mené par l'Union des Associations Foncières de Lamballe. Ces haies, généralement situées en bordure de voies, ont un impact positif fort sur le paysage.



Les bâtiments d'élevage sont bien intégrés dans le paysage, notamment du fait de la présence de haies à proximité limitant les vues lointaines.

On note en revanche une forte exposition de la zone d'activités des Tourelles située sur un point haut du territoire lamballais.

#### ▪ **Des bois en développement**



Les bois sont peu nombreux sur la commune. Un espace boisé de près de 12 hectares s'étend au Sud du château des Portes. Environ 17 hectares de bois (feuillus, résineux et peupliers) ont également été plantés récemment au Nord du territoire communal, à proximité des Routus. En dehors de ces deux ensembles et des boisements d'accompagnement des cours d'eau, les bois sont rares et de taille modeste.

#### ▪ **Le passage de 4 cours d'eau principaux dans des vallons peu marqués**

Le territoire noyalais est entièrement compris dans le bassin versant du Gouëssant.

Le cours d'eau principal sur la commune est le fleuve du Gouëssant, qui prend sa source à Collinée et se jette à Morieux en baie de Saint Brieuc. Le Gouëssant constitue la limite Ouest du territoire noyalais. Il est alimenté sur le territoire de Noyal par la rivière du Gast qui traverse la commune d'Est en Ouest. Deux cours d'eau, le ruisseau du Moulin de Saint Rieul en limite Est de Noyal, et le ruisseau de Val qui traverse la commune du Sud vers le Nord, constituent les affluents principaux du Gast sur la commune. Ces différents cours d'eau sont peu encaissés. Le Gouëssant est celui qui marque le plus le relief communal.

Une dizaine de cours d'eau secondaires, parfois temporaires, prennent par ailleurs leur source sur le territoire communal : aux Routus et au Champ Collet, au Pré Narguant, à l'Ouest du Clos Boudet, dans le secteur des Portes/Boutine, au Sud de la Ville Hélène, ou encore dans le secteur de Cravia.



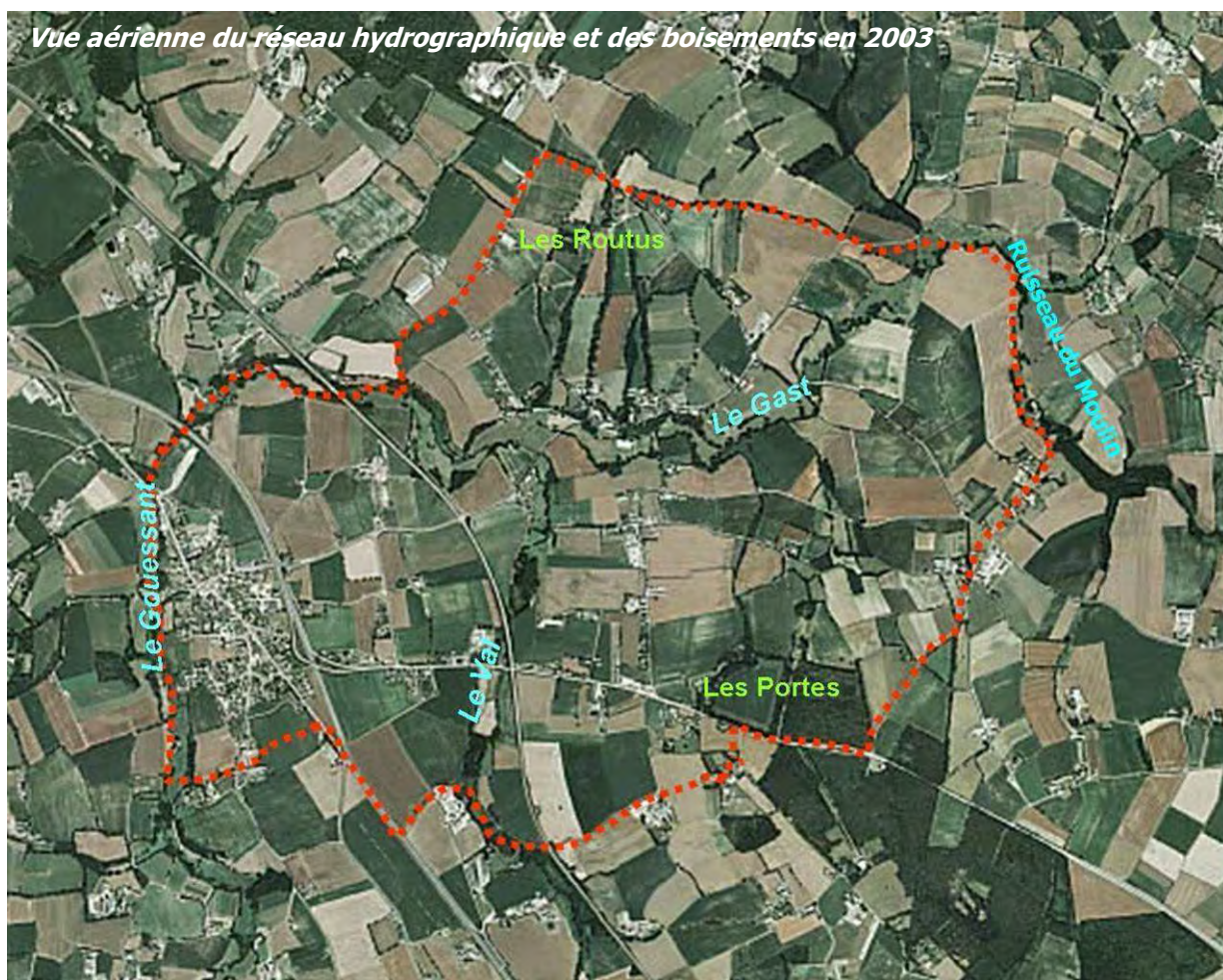


Vallée du Gast



Le Gouessant

Les cours d'eau jouissent généralement d'une ripisylve. Ces boisements des rives jouent un rôle considérable dans la filtration et le ruissellement des eaux. Ils favorisent une bonne qualité de l'eau et limitent l'érosion des rives. On remarque également que la vallée du Gast est en majeure partie affectée aux prairies.



Vue aérienne du réseau hydrographique et des boisements en 2003

## 2.3. Flore et faune<sup>1</sup>

Les espèces végétales présentes sont caractéristiques du bocage malgré la faible importance de ce dernier : chêne pédonculé, merisier, érable champêtre, châtaigner, orme champêtre, noisetier, viorne, troène, sureau, aubépine, cornouiller à bois rouge, fusain d'Europe, ronces, etc. La strate herbacée comporte de nombreuses graminées. Le lit majeur du Gouessant abrite également aulne, peuplier, frêne, saule marsault, hêtre, houblon, prunellier, Géranium Herbe à Robert, Angélique des Bois, Lierre, Circée de Paris, Epiaire des bois, Fougère Aigle, Ortie dioïque, Silène dioïque, Gaillet gratteron, Epipactis à larges feuilles, Iris des marais, Phragmites, Lycopée d'Europe, etc.

<sup>1</sup> Source : Etude d'impact de la ZAC Tourelle2, Etude de zonage d'assainissement, Groupement Mammalogique Breton.

La faune est caractéristique des zones agricoles sans refuges importants. Les oiseaux présents sont les espèces classiques de la forêt et des zones humides : mésanges, fauvettes à tête noire, bécasse, bergeronnettes, poule d'eau, canard colvert, rouge-gorge, etc. Les rapaces des milieux boisés ou ouverts tels que la buse variable et l'épervier d'Europe ont aussi été observés. Les mammifères présents sont notamment la belette, la fouine, les rongeurs, les insectivores, les chevreuils, lièvres, lapins de garenne, blaireaux, renards et pigeons ramier. Toutes ces espèces ne présentent pas de caractère de rareté ou de fragilité.

Le Groupe Mammalogique Breton (GMB) rend compte en 2012 d'observations de certains chiroptères (Barbastelle d'Europe, Pipistrelle commune et Sérotine commune) dans un secteur de 10 km<sup>2</sup> englobant le territoire communal de Noyal. Il recense également la présence du Muscardin, de la Chouette Effraie et de la Loutre dans ce secteur. La collectivité ne dispose pas d'informations plus précises.

## 2.4. Gestion environnementale

La commune n'est concernée par aucun site naturel remarquable (ZNIEFF, site Natura 2000, site inscrit, etc.).

### ▪ **Les documents supra-communaux**

Le Bassin versant du Gouessant fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne approuvé en 2009 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Saint Briec en cours d'élaboration (périmètre arrêté et Commission Locale de l'Eau constituée).

Le SAGE de la Baie de Saint Briec décline les objectifs du SDAGE à une échelle territoriale plus fine. Il établit un certain nombre d'exigences et de préconisations à prendre en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux. Le SAGE a d'ores et déjà travaillé sur la protection des zones humides, en établissant une enveloppe de référence des zones humides sur l'ensemble du territoire. La Commission Locale de l'Eau (CLE) a ainsi adopté un article de règlement relatif à l'enveloppe de référence produite selon les modalités précisées dans un cahier des charges qui constitue un premier outil du SAGE. L'article est rédigé comme suit :

« A l'intérieur de cette enveloppe de référence et en l'absence d'inventaire précis de terrain validé par la CLE, tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité biologique des zones humides au sens de l'article L 211-1 du Code de l'environnement précisé par le Décret du 30 janvier 2007 en modifiant l'état des sols par assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais, drainage ou affouillement devra faire la démonstration de l'absence de conséquences sur le maintien ou le fonctionnement des zones humides effectivement présentes.

Pour les communes du Pays de Saint-Briec, en l'absence d'inventaire terrain validé par la CLE, cette enveloppe constitue la référence « zones humides » pour l'application de la disposition 2.3.1. a) du SCOT à savoir :

*« Dans l'attente du Sage en cours d'élaboration sur le territoire, la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme passera par les mesures suivantes :*

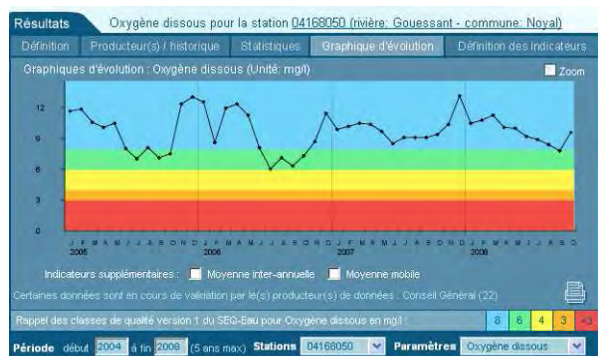
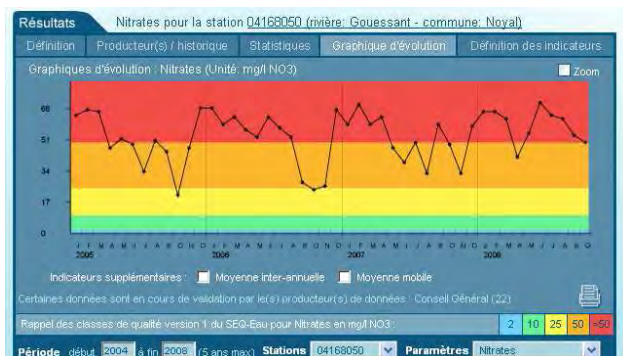
- *Les nouvelles zones d'urbanisation devront tenir compte des inventaires existants afin :*
  - *d'éviter toute nouvelle construction qui entraînerait la destruction d'une zone humide,*
  - *d'assurer le bon fonctionnement hydrologique en évitant l'imperméabilisation des sols en bordure des zones humides ou les travaux entraînant une modification des écoulements des eaux parvenant à la zone humide.*
- *En l'absence d'inventaire, les communes devront démontrer que les projets urbains ne diminuent pas l'emprise des zones humides et ne perturbent pas leur fonctionnement hydrologique. »*

## ▪ La gestion de l'eau

### La qualité des cours d'eau

Les données disponibles sur le réseau d'information Bretagne Environnement permettent d'avoir une vision récente de la qualité de l'eau du Gouessant à Noyal (données relevées au pont de Noyal, à proximité des lagunes).

Alors que les indicateurs sur la teneur en oxygène dissous, ammonium, orthophosphates, DBO5 à 20° témoignent en faveur d'une qualité de l'eau très bonne à bonne sur les quatre dernières années, la teneur en nitrates demeure élevée, caractéristique d'une qualité de l'eau mauvaise à très mauvaise. A noter également une bonne qualité de l'eau en ce qui concerne les matières en suspension, à l'exception d'un incident en avril 2008.



La lutte contre la pollution par les nitrates en Côtes d'Armor est fondée sur l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2009. Ce texte définit des obligations auxquelles doivent se soumettre les agriculteurs du département. Le canton de Lamballe est classé en zone en excédent structurel (ZES) et fait partie des 4 cantons du département les plus encadrés pour les plans d'épandage et la résorption obligatoire d'azote produit.

Dans le cadre de la reconquête de la qualité de l'eau, Lamballe Communauté met en place le dispositif Breizh Bocage, qui vise à reconstituer des haies bocagères sur les sites les plus pertinents pour la qualité de l'eau. Par ailleurs, le Conseil Général subventionne la plantation de haies bocagères.

### Les zones humides

Pour préserver les zones humides d'une destruction par l'urbanisation, un inventaire partiel des zones humides a été réalisé. Sur la base de l'enveloppe de référence des zones humides potentielles produite par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de St Brieuc (consultable en annexe du P.L.U.), des techniciens du bureau d'études EFETudes ont contrôlé le caractère humide ou non des terrains pressentis pour demeurer ou devenir constructible au document d'urbanisme communal.

L'inventaire des zones humides dans les secteurs constructibles a ainsi été réalisé dans le respect du cahier des charges établi par le SAGE. En dehors de la zone humide identifiée à l'occasion de la création de la Z.A.C. de la Tourelle, une seule zone, d'une surface inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, a été repérée dans l'agglomération, à l'ouest de l'Eglise. A terme, le SAGE prévoit d'étendre cet inventaire des zones humides à l'ensemble du territoire communal. Dans l'attente, l'enveloppe de référence donne une indication sur la localisation potentielle des zones humides et permet ainsi aux propriétaires de terrain de s'y référer pour éviter tout aménagement dommageable.

### L'assainissement des eaux usées

Les eaux usées du bourg sont traitées par un système de 3 lagunes localisées au Nord de la commune et présentant une capacité nominale de traitement de 600 équivalent habitants. Elles ont été mises en service en 1985.

Aujourd'hui 561 habitants y sont raccordés. La charge polluante organique traitée correspond à 65% de la charge maximale supportable par l'installation actuelle. Malgré la présence d'eaux pluviales parasites, la capacité hydraulique de la station est rarement dépassée. Du point de vue du fonctionnement du lagunage, le rapport du Satèse indique qu'il est moyen : l'oxygénation des bassins

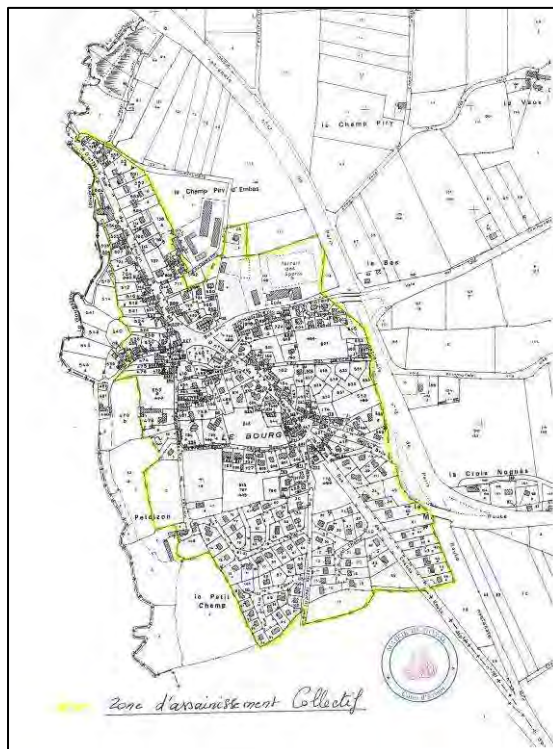
est faible et la qualité de l'effluent traité est moyenne ; néanmoins, les normes de rejet sont respectées en concentration, excepté sur les paramètres azotés.

Le schéma global d'assainissement de Lamballe Communauté prévoit que les eaux usées du bourg de Noyal et de la ZAC des Tourelles en projet soient traitées dans la station d'épuration des boues activées de Lamballe, dite de Souleville, qui présente une capacité de 80000 équivalents habitants. Ce transfert devrait être effectif fin 2010.

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC), géré par la Lamballe Communauté, est opérationnel. En 2000, seulement 9% des habitations situées dans les principaux pôles résidentiels en campagne étaient équipées d'installations conformes. Depuis, cette situation s'est améliorée.

L'étude de zonage d'assainissement a été réalisée en décembre 2000. Elle proposait le recours à l'assainissement collectif pour les secteurs du bourg, mais également de la Croix Noguès, Cravia, La Ville Hélène et l'Hôte Coëpel mais compte-tenu de la distance des secteurs en campagne par rapport au bourg, seul le bourg a été retenu. Actuellement, seul le bourg est donc desservi.

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme, Lamballe Communauté est chargé d'actualiser l'étude de zonage d'assainissement en fonction des nouveaux choix de développement.



#### L'assainissement des eaux pluviales

Un bassin de régulation des eaux pluviales paysagé et de faible profondeur sera bientôt réalisé au Sud-Ouest du bourg. Son dimensionnement permettra de capter l'ensemble des eaux de ruissellement du bassin versant afin de filtrer les eaux pluviales des zones urbanisées et de réguler la quantité d'eau rejetée après infiltration dans le sol dans le Gouessant.

Par ailleurs, au Nord du bourg, un bassin de rétention des eaux pluviales sera créé pour la ZAC de la Tourelle.

La municipalité envisage de lancer la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales. Cet outil doit permettre de concilier le développement urbain de la commune et la préservation des milieux naturels recevant les effluents.

#### ▪ **La gestion des déchets**

Lamballe Communauté collecte en régie les ordures ménagères conditionnées en bacs individuels et les déchets recyclables conditionnés en sacs jaune. Les ordures ménagères et les déchets recyclables sont collectés en alternance tous les 15 jours. Une collecte en apport volontaire existe pour le verre alimentaire localisé à proximité immédiate du bourg, dans le prolongement de la rue Hingant, de l'autre côté de la RN 12.

Les habitants de la commune de Noyal peuvent utiliser, pour les déchets non autorisés en collecte individuelle, la déchèterie de Planguenoual, la déchèterie de Bréhand et le centre de stockage de déchets ultimes de Lamballe (uniquement pour les gravats et les déchets verts). Le traitement des ordures ménagères est assuré par l'usine d'incinération de Planguenoual appartenant au SMICTOM du Penthièvre-Mené. Tout projet d'habitation individuelle ou collective devra respecter les règles liées à la facturation du service déchets ménagers de Lamballe Communauté, notamment concernant le redevance incitative.

### ▪ **Les risques**

Comme toutes les communes du département, Noyal a été concernée par les arrêtés de catastrophe naturelle de 1987 (tempête d'intensité exceptionnelle) et de 1999 (inondations et coulées de boues, mouvements de terrains,...). La commune est également sujette à un risque d'inondation lié au débordement du Gouessant. Elle est enfin concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié au transport par voie routière (RN 12) et ferroviaire (voie Paris-Brest).

En revanche, Noyal n'est pas concernée par des risques technologiques ou d'exposition au plomb.

### ▪ **Les sentiers**

Plusieurs chemins sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Lamballe Communauté, en partenariat avec le Conseil Général, a édité un topo guide présentant 17 ballades, dont l'une porte sur Noyal et permet de valoriser l'itinéraire du PDIPR. Cette ballade, au départ de la Mairie ou de la Renardière (boucle de 14 ou 10 km), permet aux visiteurs de découvrir l'église de Saint Sébastien, les écuries des Routus, le domaine de la Roche Goyon et les paysages noyalais (chemins creux, bocage, vallée du Gast, etc.).



*Chemin de randonnée près du ruisseau du Val*

## **Site naturel et environnement**

- Un espace agricole doucement vallonné, au bocage limité mais de qualité et en cours de reconstitution.
- Des surfaces boisées en développement.
- Le passage sur la commune de 4 cours d'eau principaux dans des vallées peu marquées.
- Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux en cours d'élaboration à l'échelle de la Baie de Saint Brieuc.
- Un inventaire des zones humides à mener pour assurer leur préservation.
- Une qualité des cours d'eau mauvaise sur le plan de la teneur en nitrates.
- Un assainissement collectif des eaux usées mis en place pour le bourg, avec un prochain transfert du traitement des effluents sur Lamballe.
- Des actions en cours pour améliorer la gestion des eaux pluviales.
- Des chemins de randonnées valorisés.

### 3. Infrastructures et déplacements

#### 3.1. Infrastructures de transport

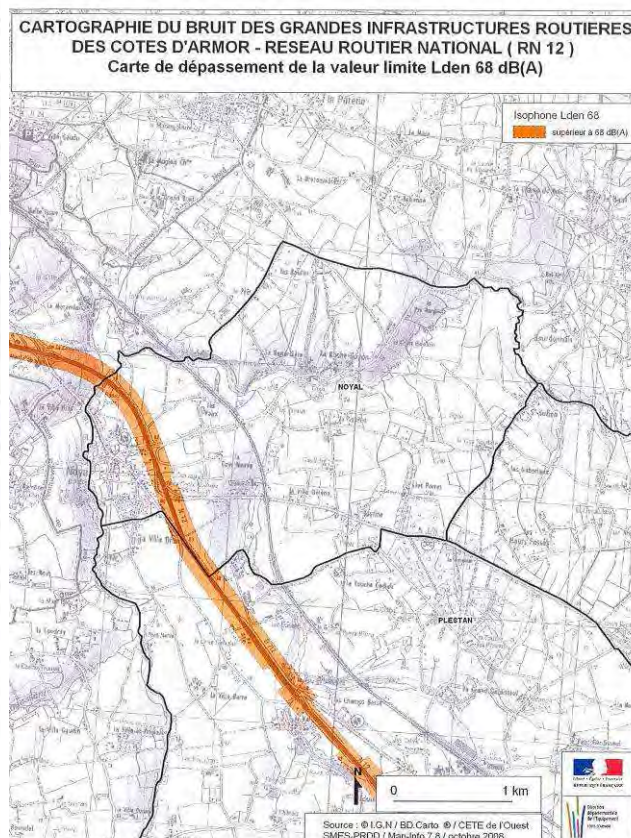
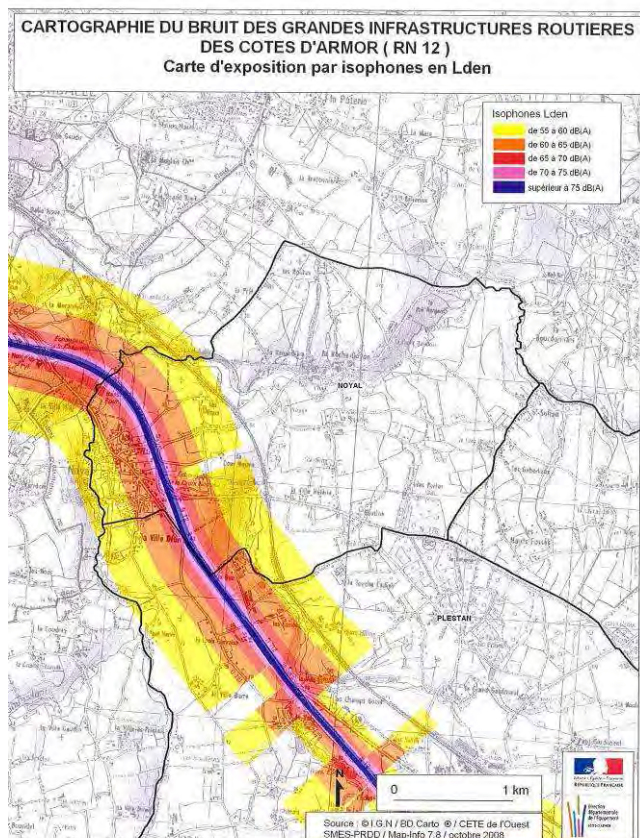
Le territoire communal est traversé sur près de 2 km par la RN 12, voie express reliée à l'ancienne RN 176, par le demi-échangeur de la Croix Noguès. L'échangeur de la Petite Chapelle, situé sur la commune de Lamballe à seulement 500 m du bourg, confère une très bonne desserte à Noyal. Cet échangeur devrait être retravaillé prochainement dans le cadre de la mise aux normes autoroutières de la RN 12, ce qui entrainera la suppression des bretelles de l'échangeur de la Croix Noguès.



L'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement prévoit pour cette catégorie de route l'interdiction de construire en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, sauf mise en œuvre d'un projet urbain assurant un urbanisme de qualité le long de la voie.

Par arrêté préfectoral du 13 mars 2003, la RN 12 a été classée en catégorie 1, ce qui correspond à une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure et un isolement acoustique minima de 45 dB(a) des façades des habitations situées dans la bande de bruit.

Des cartes de bruit des grandes infrastructures de transports terrestres, approuvées par arrêté préfectoral du 13 février 2009, permettent d'évaluer les secteurs exposés au bruit généré par la RN 12 à Noyal. Schématiquement, c'est toute la partie Ouest de la commune jusqu'à la voie ferrée qui est affectée, de jour comme de nuit, comprenant ainsi le bourg et les pôles bâtis de la Croix Noguès et de



Cravia. Certaines habitations, rues du Verger, du Bos, de Belle Vue et des Chênes, mais aussi situées à l'Est de la RN 12, sont d'ailleurs exposées à un bruit dépassant le seuil de la gêne (68 dB(A) en moyenne journalière et 62 dB(A) la nuit).

L'ancienne RN 12, qui traverse le bourg de Noyal, a été reclassée en route départementale 712. L'ancienne RN 176, quant à elle, a été reclassée en RD 776.

Il n'existe pas d'autres routes départementales empruntant le territoire communal.

Un réseau de routes communales, qui représente environ 20 km de voies, assure ainsi la liaison entre le bourg, les hameaux et les habitations isolées. Parmi celles-ci, la voie communale de la Roche Goyon constitue un axe structurant du territoire noyalais.

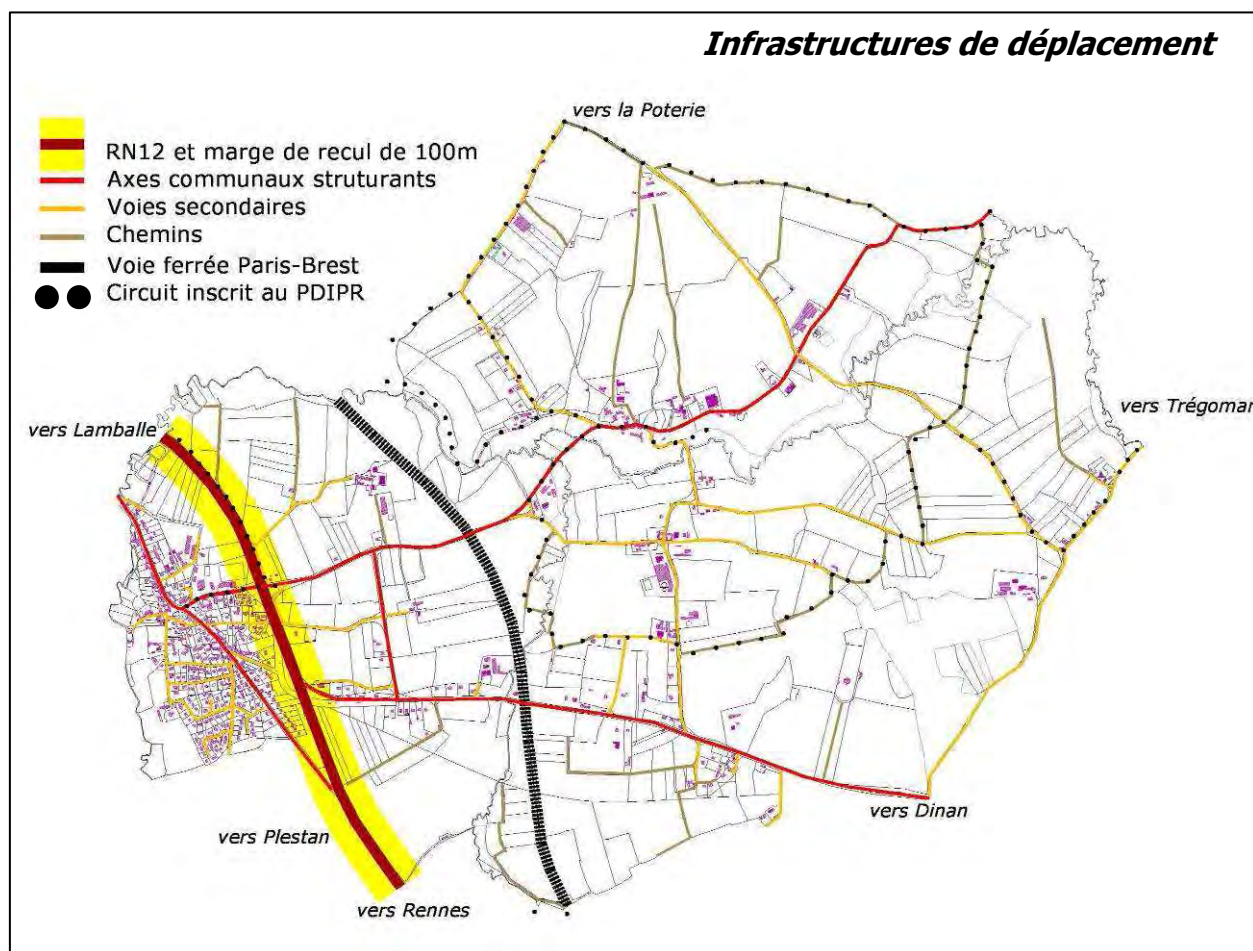
On observe une bonne qualité générale des voies.

**Voie communale de la Roche Goyon**



Enfin, la commune est traversée par la voie ferrée Paris-Brest, que les noyalais peuvent emprunter en se rendant à la gare de Lamballe. Cette voie est classée en catégorie 2 selon la loi « bruit » et son décret d'application, ce qui signifie qu'elle génère une bande de bruit de 250 m de part et d'autre du bord de l'infrastructure et impose un isolement acoustique minima de 42 dB(a) des façades des habitations.

Ces infrastructures, si elles assurent une bonne attractivité à la commune, constituent néanmoins autant de contraintes à l'urbanisation et de coupures physiques, isolant le bourg du reste du territoire.



### 3.2. Modes de transport

Depuis 2000, un service de transport collectif assuré par Lamballe-Communauté bénéficie à la population noyalaise. Le Distribus est un service de transport à la demande, où les itinéraires sont élaborés en fonction de la demande des usagers. Le Distribus est utilisé par les retraités, les périscolaires mais aussi les salariés. Sa forte utilisation par la population, à la source d'un budget croissant pour Lamballe Communauté, nécessite de revoir les modalités de fonctionnement. Celles-ci seront définies au cours d'une étude élaborée durant l'année 2009.

En 1999, plus de 86% des actifs ayant un emploi se rendaient au travail en voiture particulière. Nous ne disposons pas de chiffres plus récents pour identifier l'impact du Distribus sur l'utilisation de la voiture. A noter néanmoins qu'entre 1999 et 2006, la même proportion de ménages (93%) possède au moins un véhicule (et 39% des ménages sont équipés de deux voitures).

### 3.3. Déplacements

La RN 12 est une route classée à grande circulation qui supportait en 2005 un trafic moyen journalier de 34 442 véhicules dont 12,2% de poids lourds sur le tronçon traversant Noyal.

10 ans auparavant, ce trafic ne s'élevait qu'à 27 490 véhicules/jours (dont 14% de poids lourds), soit une augmentation de 25% du trafic.

La municipalité a effectué des comptages routiers et des relevés de vitesse sur certaines voies du bourg fin 2008. Cette étude a montré que globalement, les limitations de vitesse sont respectées, en particulier dans le centre-bourg. Les excès de vitesse les plus fréquents ont lieu à l'entrée de bourg Sud, rue des Chênes. Cette vitesse est notamment liée à la large emprise de la voie et à son tracé rectiligne. En collaboration avec le Conseil Général, la municipalité envisage donc d'y réaliser des aménagements de sécurité.

|                                             | Total Campagne      | Trafic moyen/jour | Vitesse moyenne |
|---------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Rue des Chênes<br>sens Lamballe/Plestan     | *VL 4417<br>*PL 202 | VL 631<br>PL 29   | 66<br>62        |
| Rue de la Mairie<br>sens Lamballe/Plestan   | VL 7860<br>PL 237   | VL 1123<br>PL 34  | 48<br>47        |
| Rue L.Hingant<br>sens Jugon/centre<br>bourg | VL 2234<br>PL 89    | VL 319<br>PL 13   | 53<br>57        |
| Rue du Moulin sens<br>Lamballe/Plestan      | VL 9034<br>PL 337   | VL 1291<br>PL 48  | 56<br>56        |

|                                              | Total Campagne    | Trafic moyen/jour | Vitesse moyenne |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Rue des Chênes<br>sens Plestan/Lamballe      | VL 3928<br>PL 561 | VL 191<br>PL 27   | 60<br>59        |
| Rue de la Mairie<br>sens Plestan/Lamballe    | VL 7384<br>PL 264 | VL 1055<br>PL 38  | 50<br>49        |
| Rue L.Hingant<br>sens centre bourg/<br>Jugon | VL 2817<br>PL 402 | VL 96<br>PL 14    | 49<br>49        |
| Rue du Moulin sens<br>Plestan/Lamballe       | VL 8109<br>PL 318 | VL 1158<br>PL 45  | 58<br>58        |



Sur la période de 2003 à 2007, 10 accidents corporels de la circulation ayant fait 18 blessés sont à déplorer sur la commune, dont 7 sur la RN 12. Ces accidents se sont tous produits sur des lieux différents.

Sur le plan des déplacements piétons, les voies principales et les rues de desserte des lotissements sont généralement dotées d'accotements piétons confortables. Des cheminements piétons spécifiques, traités en espaces verts, ont par ailleurs été mis en place entre la rue du Clos et la rue du Champ

Bouin. Ils constituent des itinéraires de promenade pour la population du bourg, sans néanmoins qu'il s'agisse de raccourcis vers les équipements et commerces.



### 3.4. Autres réseaux

Sur l'emprise de la commune, RTE exploite la ligne à haute tension : 2x 63kV Doberie-Plémy et Boberie-Le Gouray-Trégueux.

Dans ce cadre, les projets de constructions dans le P.L.U. révisé devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services de RTE devront être consultés avant réalisation.

Le réseau d'adduction d'eau potable est géré par Lamballe Communauté.

#### Infrastructures et déplacements

- La traversée du territoire communal par la RN 12, à la source d'une bonne accessibilité mais aussi de nuisances sonores et d'une marge de recul inconstructible.
- Un service de transport collectif communautaire plébiscité par la population.
- Des actions entreprises pour la réduction de la vitesse dans le bourg.
- Des cheminements piétons sécurisés dans le bourg.

## 4. Urbanisation et architecture

### 4.1. Le bourg

Le bourg s'est développé de façon linéaire le long de l'ancienne RN 12 et de la rue des Burettes avec des constructions à l'alignement. Une urbanisation pavillonnaire, souvent sous la forme de lotissements, s'est ensuite étendue de part et d'autre de ce noyau ancien, donnant une forme relativement compacte au bourg et allongée en raison de la configuration du site. Ce dernier présente en effet de fortes contraintes :

- au Nord, le bourg, bientôt complété de la Zone d'Aménagement Concerté de la Tourelle 2, s'appuie sur la limite communale avec Lamballe,
- au Sud, la limite communale avec Plestan marque déjà la limite du bourg,
- à l'Ouest, la vallée du Gouessant constitue une limite naturelle au bourg,
- à l'Est, la RN 12 marque une barrière physique au bourg, bien qu'un pont permette de passer sous cette voie. Ses abords sont en outre peu propices au développement de l'habitat du fait des nuisances sonores générées.



Le bourg ne dispose pas d'une véritable place centrale.

La place de la mairie, déconnectée de toute habitation et séparée de la mairie et de l'église par des voies d'emprise importante qu'elle surplombe, joue uniquement un rôle de parking pour la mairie, le cimetière, l'église, le groupe scolaire et les équipements sportifs.

La place du lavoir répond davantage aux critères d'une place de bourg traditionnelle. Délimitée par des habitations construites à l'alignement et le mur du cimetière, son nom évoque un ancien lieu de vie collective. Néanmoins, cet usage s'est perdu et cette place, en retrait par rapport à l'axe majeur du bourg, ne constitue pas un pôle de centralité.



Ainsi, bien que la présence de l'église et de la mairie évoquent la localisation du centre-bourg, la faible densité de constructions, l'absence de véritable place et l'éclatement de la position des commerces nuisent à l'animation de celui-ci.

Les principaux espaces publics du bourg (traversée du bourg, place de la mairie, etc.), ont fait l'objet d'une requalification lancée en 1993.

Le bourg présente une vocation résidentielle, associée à la présence des principaux équipements communaux et de plusieurs commerces de proximité.

Les constructions anciennes, en moellons apparents, sont caractérisées par des hauteurs à rez-de-chaussée + combles ou rez-de-chaussée+étage+combles. Elles sont implantées à l'alignement de l'emprise publique, comme dans la rue du Moulin, mais aussi parfois en retrait (rue de la Mairie, rue des Burettes). Elles sont par ailleurs édifiées autant en mitoyenneté, formant une continuité urbaine, que séparées les unes des autres.



Les constructions plus récentes sont des maisons individuelles à rez-de-chaussée+combles aménagés. Leur façade est généralement traitée par un enduit clair. Elles sont systématiquement implantées en retrait de la voie mais sont parfois édifiées en limite séparative lorsque les terrains d'implantation sont de taille limitée (rue des Camélias). Les clôtures les plus courantes sont la haie végétale et le mur bahut (non surmonté d'un dispositif à claire voie).



La traversée du bourg par l'ancienne RN 12 marque encore fortement le tissu urbain du fait de tracé rectiligne de la voie et de la large emprise qu'elle conserve malgré une requalification récente. Elle présente ainsi un caractère davantage routier qu'urbain. Les entrées de bourg, cependant, sont globalement de qualité. L'entrée Nord depuis la RD 712 (rue du Moulin) permet d'apprécier la vallée du Gouessant et le clocher de l'église au sein d'un écrin boisé.

L'entrée Sud-Est depuis la RD 712 (rue des Chênes) est valorisée par la présence d'une ancienne haie de chênes qui a donné son nom à la rue. Le clocher de l'église est également visible dès l'entrée du



bourg.

L'entrée Sud depuis la rue des Cyprès est quant à elle plus confidentielle. Marquée par des talus enherbés, elle présente un caractère rural.



Enfin, l'entrée Est, rue Louis Hinguant, constitue un passage obligé pour la population habitant en campagne et souhaitant rejoindre le bourg ou la RN 12.

## 4.2. Les secteurs d'habitat en campagne

En 1982, la part de la population totale résidant en campagne s'élevait à 31%. En 2000, selon l'étude de zonage d'assainissement, elle représentait environ 35%.

Aucun hameau ne dispose d'un zonage constructible au POS approuvé en 1992.

### ▪ **Pôles résidentiels principaux**

Les pôles résidentiels principaux s'apparentent exclusivement à de l'urbanisation linéaire le long des voies de circulation. Aucun ne présente une véritable typologie de hameau qui se caractérise notamment par une forme plus compacte.

#### La Croix Noguès/La Bette/Cravia

Ce secteur s'est développé de part et d'autre de l'ex RN 176 et du chemin rural n°10 selon une forme urbaine exclusivement linéaire, avec des accès directs sur l'ex RN 176. Séparé du bourg par la RN 12,



il est constitué de 21 habitations, majoritairement récentes. Une exploitation agricole en activité, le moulin de Cravia, est présente à l'Est de ce secteur. Le bourg se situe à environ 700 m. Enfin, c'est dans ce secteur que prend sa source un des affluents du ruisseau du Val.

#### La Ville Hélène/Forville/Le Champ Perret/l'Hôtel Coëpel

Comme le pôle précédent, ce secteur de 21 habitations s'étale le long de l'ancienne RN 176 et de voies qui lui sont perpendiculaires. Le site du Champ Perret/l'Hoté Coëpel présente une forme plus compacte, sans qu'un lieu de vie collective n'existe pour autant. Cet ensemble est localisé à environ 2 km du bourg. Les constructions datent de différentes époques. On observe ainsi des constructions en terre, en moellons mais surtout des habitations plus récentes, notamment de style néo-breton. Un poulailler se situe au Sud du secteur de la Ville Hélène.



#### La Renardière

Ce secteur est localisé au Nord de la commune, à 1,7 km du bourg. Il regroupe une dizaine d'habitations, implantées linéairement de part et d'autre de la voie communale de la Renardière. Une minorité correspond à du bâti ancien en pierres, formant à l'origine la ferme de la Renardière. Une boucle de randonnée traverse ce secteur.

#### Saint Julien

Ce secteur de 5 habitations à 4 km du bourg s'étend à l'Ouest de la voie communale 8 qui constitue la limite Sud-Est de la commune. Ce pôle bâti se prolonge sur le territoire de Saint Rieul, où il dispose d'un zonage Nh correspondant à un secteur d'habitat diffus en campagne où seules l'évolution des constructions existantes est possible. Au Sud de ce secteur se trouve l'exploitation agricole du Clos Boudet. Une boucle de randonnée emprunte la voie de desserte de ce secteur.



### Localisation des principaux pôles résidentiels sur le territoire communal



- **Autres secteurs**

En dehors de ces secteurs à dominante résidentielle, de nombreux pôles bâtis sont présents sur le reste du territoire communal. Il s'agit de hameaux ou d'écarts d'origine agricole dont la vocation reste marquée par la présence d'exploitations en activité : Le Rigayet, la Roche Goyon, etc.

### 4.3. Caractéristiques de l'architecture locale

Le bâti ancien s'apparente, en règle générale, aux constructions du Penthivèrre. Les murs sont en moellons apparents et des blocs de granit constituent les chaînages d'angles et les encadrements des portes et fenêtres. Les toitures sont en ardoises.

On trouve encore quelques constructions anciennes en terre ou en terre et moellons.

Noyal présente la particularité locale de disposer de nombreuses constructions utilisant la brique, datant probablement du XIXème/début du XXème siècle. La brique a ainsi été employée en chaînage d'angle, en encadrement des ouvertures (notamment cintrées), pour les lucarnes ou encore en bandeau filant. Associée presque toujours à des murs en moellons (sauf pour certaines habitations récentes ayant repris cette spécificité), elle répond à un souci ornemental mais aussi à une facilité de mise en œuvre et un coût réduit par rapport aux pierres de taille en granit. On la retrouve sur les habitations, notamment au bourg, mais



aussi sur les dépendances en pierre des anciennes fermes en campagne.

#### 4.4. Histoire et patrimoine bâti

Les commentaires qui suivent sont notamment extraits du Tome I de l'ouvrage *Le patrimoine des communes des Côtes d'Armor* aux éditions Flohic (1998) ainsi que de l'Inventaire Général du patrimoine culturel de Bretagne.

L'origine du nom de Noyal est attribuée à Sainte Noyale, vierge et martyre, ou de *novio-ialon*, nouvelle clairière.

Sous l'Ancien Régime, la terre de Noyal passe en la possession de plusieurs familles : au XV<sup>ème</sup> siècle les Saint-Denoual, au XVI<sup>ème</sup> siècle les La Hunaudaye, au XVII<sup>ème</sup> siècle les Le Normand puis au XVIII<sup>ème</sup> siècle les Chattons de la Morandais. En 1971, des opérations sont menées dans les châteaux, visant la réquisition des armes et la destruction des symboles de la féodalité comme les armories. A cette occasion, les militaires trouvent Mr Chatton, ses deux fils et son beau-frère armés et prêts à résister. Les deux fils, après l'échec d'un premier embarquement à Erquy, réussissent à émigrer. Le domaine est racheté en 1799 par Mme Chatton. Le château situé dans le bourg a complètement disparu.

##### ▪ Châteaux et bâtiments

###### Château de la Roche-Goyon (XVIII<sup>ème</sup> siècle)

D'abord Roche-Tanguy, puis château Le Denays, le château a pris le nom de Roche-Goyon au XIX<sup>ème</sup> siècle. Il est construit en 1728 avec des réemplois d'une bâtisse du XVI<sup>ème</sup> siècle. Quatre membres de la famille de Goyon, propriétaire du château, se distinguent au XIX<sup>ème</sup> siècle : Augustin, comte de Goyon, est préfet des Cotes du Nord pendant la première Restauration. Charles, son fils, est nommé aide de camp de Napoléon III en 1853, puis devient président du Conseil Général en 1861 et sénateur en 1862. Son fils, Charles lui aussi, devient Duc de Feltre par décret impérial en 1866, et est élu député des Cotes du Nord de 1876 à 1889. En 1892, il achète Fort La Latte. Suit Augustin, élu président de la Chambre d'Agriculture des Cotes du Nord en 1924.

Dans les années 1880, la châtelaine Mme de Goyon, crée un élevage en tout genre très réputé. La façade du château de la Roche Goyon est ornée sur une partie d'un ensemble de plaques datant de la fin XIX<sup>ème</sup> siècle/ début XX<sup>ème</sup> siècle, gagnées dans de nombreux concours agricoles pour ces différentes espèces : des truies, des dindons, des canards, mais aussi la race bovine froment du Léon, aujourd'hui disparue.

Le château de la Roche-Goyon comprend également l'un des deux seuls colombiers existant encore sur le canton de Lamballe (XVIII<sup>ème</sup> siècle). Des vestiges de l'ancienne échelle tournante permettant l'accès aux boulins existent encore à l'intérieur.

Enfin, le château dispose d'un poulailler surmonté d'un pigeonnier, construit au XIX<sup>ème</sup> siècle par la châtelaine de la Roche-Goyon pour loger les nombreuses espèces ailées qu'elle élève. Son architecture est sans doute unique dans le département.

A proximité du château, une ou 2 maisons, probablement de gardien, et un



ensemble de bâtiments en moellons et briques complètent la propriété.

#### Écurie (XIX<sup>ème</sup> siècle)

La propriété des Routus, dont l'architecture rappelle davantage la Normandie que la Bretagne, dénote dans la campagne lamballaise. La partie inférieure est en pierres et briques, l'étage est en pisé et colombages tandis que la toiture est en tuiles. A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, c'est le siège du célèbre haras de Fercoq, d'où sortent des chevaux réputés pour les courses. Ses yearlings figurent alors au catalogue des ventes de Deauville.



#### Moulin d'en Haut (XIX<sup>ème</sup> siècle)



Cet ancien moulin à farine restauré en habitation est localisé à l'Ouest du bourg près du Guessant. En rez-de-chaussée, le moulin est construit en moellons de schiste et de granite et est couvert d'un toit à longs pans en ardoises. Il est flanqué du logement patronal, en retour d'équerre, qui compte un étage de comble et est bâti dans les mêmes matériaux. L'ancienne écurie est toujours en place. Il subsiste quelques traces du réseau hydraulique dont l'ancien coursier, comblé, et le bief.

#### Moulin d'Aval (XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles)

Organisée en quatre grands corps de bâtiment correspondant à des campagnes de construction successives, la minoterie compte deux étages de soubassement et un rez-de-chaussée surélevé. La partie la plus ancienne est édifiée en moellons de schiste et de granite et est couverte d'un toit à longs pans en ardoises ; les parties plus récentes sont bâties en béton armé et en essentage de tôles couvertes de toits en terrasse en tôle ondulée. Les silos sont abrités dans un corps de bâtiment ouvert construit en essentage de tôle. Le logement patronal, situé à proximité, est construit en moellons de schiste et de granite, partiellement enduit, et est couvert d'une toiture à longs pans et à demi-croupe.



#### Manoir des Portes

On accède à ce manoir depuis une longue allée dont l'entrée est marquée par des montants de pierre.



#### Ferme de Peloizon



Cette ferme, au dessus de la vallée du Guessant, serait datée du XVII<sup>ème</sup> siècle. L'habitation dispose d'une porte en plein cintre moulurée, d'un chanfrein et d'un appui à godrons.

### ▪ **Autres éléments de patrimoine**



L'Eglise Saint Sébastien, en croix latine avec nef à bas-côtés et abside pentagonale, date de la fin XIXème.

Parmi les éléments de patrimoine, on note également la présence de nombreux bâtiments traditionnels, répartis sur l'ensemble du territoire communal : Boutines, la Barre, les Préaux, la Petite Lande, la porte Moguet

### ▪ **Sites archéologiques**

Plusieurs sites archéologiques, conservés en tout ou partie ont été recensés sur la commune. La DRAC préconise différents niveau de protection de ces sites :

- 2 : Protection forte : secteur soumis à l'application de la loi relative à l'archéologie préventive et classement en zone naturelle demandé.
- 1 : Protection moyenne : secteur soumis à l'application de la loi relative à l'archéologie préventive
- Pour information : protection faible

Les sites recensés sont les suivants :

- La Renardière - gisement du gallo-romain : tegulae, céramiques, pavage, amphores (pour information)
- La Petite Lande - gisement du gallo-romain : tegulae, céramiques (pour information)
- Les Vaux - gisement du gallo-romain : tegulae, scories, céramiques (pour information)
- Le Pré Nargant - gisement du gallo-romain : tegulae, céramiques (pour information)
- La Cour Neuve - enclos d'une époque indéterminée (protection 1)
- La Morandais : dépôt de l'Age du Bronze moyen (pour information)
- Objet isolé : Demi hache de combat en homblendite du Néolithique (pour information)
- Le Clos Boudet: enclos d'une époque indéterminée (protection 1)
- La Croix Nougues : gisement néolithique : grattoirs en silex, fragment de hache polie en grès fin, éclats de phtanite, percuteur et molettes en quartz, etc. (protection 1)
- La Cour Neuve : gisement néolithique (65 éléments lithiques taillés) : nucleus, lamelles et éclats retouchés en silex, dolérite polie, phtanite, etc. (protection 1)

Ces sites, imperceptibles dans les paysages noyalais, ne donnent pas lieu à une valorisation.

### ▪ **Les granges**

Plusieurs granges situées au sein de périmètres d'exploitation ont été recensées comme intéressantes du point de vue patrimonial. La loi Urbanisme et Habitat permet de repérer le bâti présentant un intérêt architectural afin de les transformer en habitation.



## **Urbanisation et architecture**

- Un bourg très contraint par les limites communales, la vallée du Gouessant et la RN 12.
- Une organisation urbaine initiale linéaire, étoffée par des opérations de lotissement.
- Un centre-bourg affaibli par l'éclatement des commerces, la faible densité bâtie et l'absence d'une véritable place de bourg.
- Une traversée du bourg au caractère plus routier qu'urbain: large emprise de la voie, manque d'harmonie architecturale et de densité.
- Des entrées de bourg de qualité.
- En dehors de quelques secteurs anciens d'origine agricole, une urbanisation diffuse exclusivement linéaire, stoppée par le document d'urbanisme en vigueur.
- Une architecture noyalaise marquée par l'usage de la brique.
- Un patrimoine bâti limité mais de qualité et original.
- Une certaine richesse archéologique mais invisible dans le paysage.
- Des granges intéressantes à préserver.

## 5. Economie

### 5.1. La population active et l'emploi

Malgré une hausse de 10 personnes, la part de la population active dans la population des 15-64 ans s'est réduite entre 1999 et 2006 pour s'établir à 396 actifs en 2006. Cette baisse s'est faite au profit de la part des retraités et préretraités, qui est passé de 6,4% en 1999 à 8,4% de la population des 15-64 ans en 2006.

Le taux d'activité de la population de 15 à 64 ans s'élève à 74,2% en 2006, contre 70,6% pour le département, ce qui s'explique par la jeunesse de la population noyalaise.

Le taux de chômage, en augmentation entre 1999 et 2006, s'élève à 5,4% en 2006, contre 9% pour les Côtes d'Armor. Il touche de manière presque similaire les hommes et les femmes et représente un total de 21 personnes. Les jeunes actifs et les plus de 55 ans sont les plus concernés.

Noyal offre 116 emplois sur son territoire en 2006, contre 92 en 1999. Seuls 49 de ces emplois sont occupés par des noyalais. Ainsi, 87% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune.

**EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006**

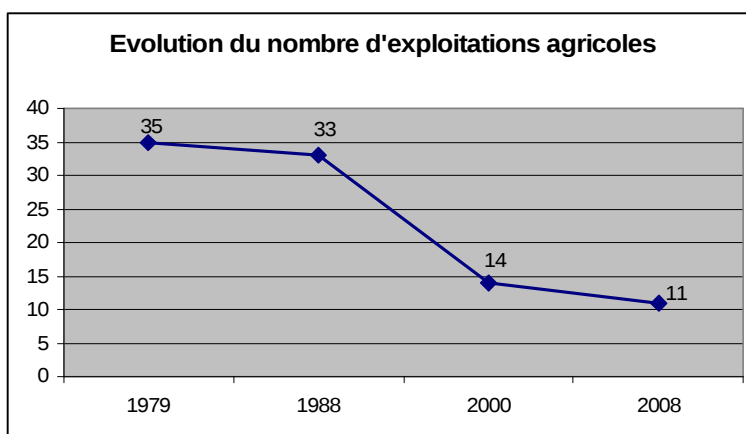
|                 | Population | Actifs     | Taux d'activité en % | Actifs ayant un emploi | Taux d'emploi en % |
|-----------------|------------|------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Ensemble</b> | <b>534</b> | <b>396</b> | <b>74,2</b>          | <b>375</b>             | <b>70,1</b>        |
| 15 à 24 ans     | 89         | 33         | 37,4                 | 25                     | 28,6               |
| 25 à 54 ans     | 362        | 342        | 94,3                 | 331                    | 91,4               |
| 55 à 64 ans     | 83         | 22         | 25,9                 | 19                     | 22,4               |
| <b>Hommes</b>   | <b>277</b> | <b>208</b> | <b>74,9</b>          | <b>197</b>             | <b>71,0</b>        |
| 15 à 24 ans     | 50         | 22         | 43,1                 | 18                     | 35,3               |
| 25 à 54 ans     | 182        | 173        | 95,2                 | 168                    | 92,5               |
| 55 à 64 ans     | 45         | 13         | 28,3                 | 11                     | 23,9               |
| <b>Femmes</b>   | <b>257</b> | <b>189</b> | <b>73,4</b>          | <b>178</b>             | <b>69,2</b>        |
| 15 à 24 ans     | 39         | 12         | 30,0                 | 8                      | 20,0               |
| 25 à 54 ans     | 180        | 168        | 93,5                 | 162                    | 90,2               |
| 55 à 64 ans     | 38         | 9          | 23,1                 | 8                      | 20,5               |

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

### 5.2. Le secteur agricole

Alors qu'on comptait encore 33 exploitations en 1988, le recensement général agricole de 2000 n'en comptabilisait plus que 14, dont 12 professionnelles. La zone agricole du POS couvre environ 79 % du territoire communal. En 2009, on compte seulement 11 exploitations agricoles dont le siège se situe sur la commune.

La grande majorité des exploitations agricoles est spécialisée dans l'élevage porcin. Seules 3 exploitations sont liées aux bovins et une seule à la volaille. Une exploitation propose la vente de légumes et fruits à la ferme.



La culture du blé tendre est la plus répandue. En 2007, elle occupe ainsi près de 173 ha, contre 147 ha pour le maïs et 40 ha pour le maïs ensilage. Ces trois cultures représentent 71% de la surface agricole utilisée sur la commune. La culture de l'orge, du colza et d'autres céréales est ainsi secondaire. Les prairies, permanentes ou temporaires, occupent près de 93 ha.



Plusieurs exploitations sont en difficulté.

### 5.3. L'artisanat, l'industrie, les commerces et services

La commune ne dispose pas encore de zone d'activités sur son territoire. Cependant, l'extension sur Noyal de la zone d'activités communautaire de la Tourelle de Lamballe est en cours. Un dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concertée a été constitué et les travaux ont débuté en 2012. Cette extension, localisée au Nord du bourg, vise à accueillir des entreprises liées à l'automobile.

Lamballe Communauté – Parc d'Activités de la Tourelle  
Extension sur le secteur de Noyal-Maroué

#### PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES DE LA TOURELLE

#### SCHEMA DE PRINCIPLE D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT

##### LEGENDE

- REGLEMENT**
- Emprise ZAC prescrite
  - Limites Inconstructibles L.111-1-4 / POB / PLU
- CESSEMENT**
- Délimitation des lots cessibles
  - S3 23 500 m<sup>2</sup>
- AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**
- Localisation des accès à la ZAC (à titre indicatif)
  - Principe de voirie de desserte (à titre indicatif)
  - Principe de glacette de retournement (à titre indicatif)
  - Liasons douces (à titre indicatif)
  - Autres espaces publics (à titre indicatif)
  - Localisation équipement public (à titre indicatif)
  - Ouvrages franchissement Gouessant (Ruex plovaires et canots « plovaires/canots » à titre indicatif)
  - Principes de plantations (à titre indicatif)
  - Principe de murets paysager (mesure compensatoire) (à titre indicatif)

Sans échelle



DOSSIER DE CREATION DE Z.A.C.



Date : 19/02/2009

Rapport de présentation

Page 37 / 40

Noyal bénéficie de la présence de plusieurs entreprises (en dehors des exploitations agricoles):  
Au bourg :

- 1 minoterie
- 1 carrosserie-mécanique-serrurerie
- 1 boulangerie-pâtisserie
- 1 bar-restaurant-tabac
- 1 bar-alimentation
- 1 infirmière
- 1 agence de conseil en entreprise
- 1 fabricant de pizzas

- 1 entreprise d'installations domestiques



En campagne :

- 1 entreprise de couverture-maçonnerie (Le Bourruys)

## 5.4. Le tourisme

En 2006, 11 logements sont utilisés à des fins de résidence secondaire, ce qui représente à peine plus de 3% du parc de logements.

Par ailleurs, la commune présente un patrimoine bâti relativement limité, bien qu'original, et privé. L'atout de Noyal en matière de tourisme est donc principalement la présence de chemins de randonnée faisant l'objet d'un guide par Lamballe Communauté et inscrits au PDIPR.

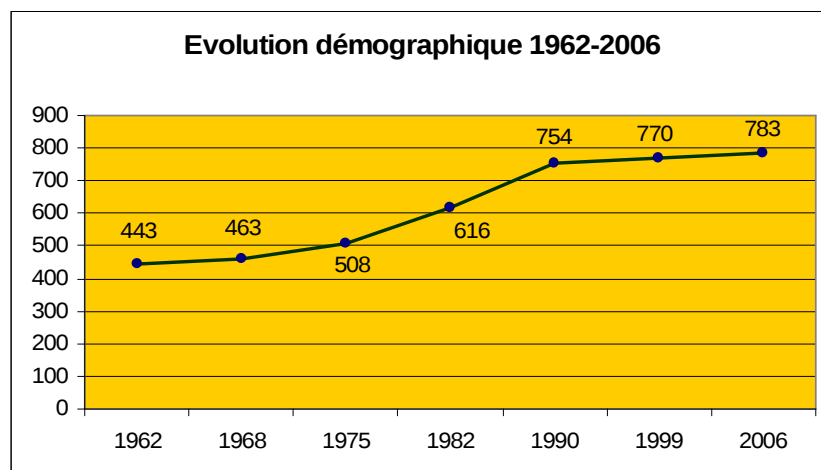
### Economie

- 116 emplois à Noyal.
- Un taux d'activité relativement fort.
- 11 exploitations agricoles en 2009, spécialisées dans l'élevage porcin.
- Des paysages agricoles marqués par la culture du blé, du maïs et des prairies.
- Des commerces et entreprises artisanales concentrées au bourg.
- Une offre très limitée dans le domaine médical.
- Un tourisme presque inexistant.

## 6. Données socio-démographiques

### 6.1. Démographie

#### ▪ Une croissance continue de la population



La population présente une croissance continue depuis 1962. Cette croissance est essentiellement due à un solde naturel positif, conjugué à un solde migratoire également positif jusqu'en 1990. Depuis cette date, le solde migratoire est en effet négatif. Par ailleurs, la densité est relativement forte, 115,2 habitants par km<sup>2</sup> en 2006 (83 pour le Département en 2006), mais elle est surtout liée à la petite taille du territoire

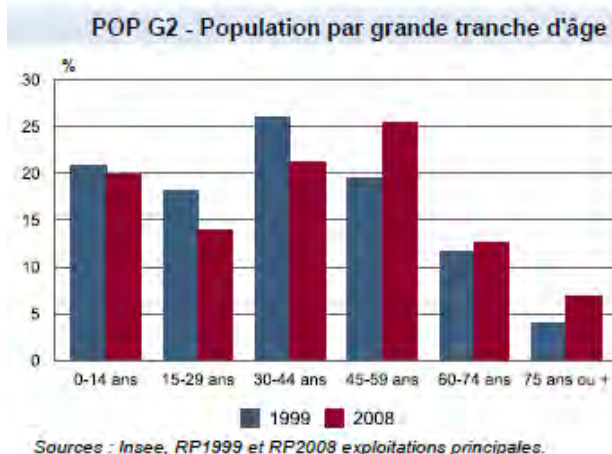
communal.

Les résultats du recensement de 2008 font état d'une population de 820 habitants, soit une augmentation de 4,7% en deux ans ! La densité sur la commune s'établit désormais à 120,6 hab/km<sup>2</sup>. Entre 1999 et 2008, l'augmentation annuelle de population est de 0,7%.

L'augmentation de population est due à un solde naturel positif et surtout à un solde migratoire important : en 2008, près d'un quart de la population n'habitait pas Noyal 5 ans auparavant.

#### ▪ Une population relativement jeune

La population de Noyal est relativement jeune. Ainsi les plus de 65 ans représentent en 2008 seulement 13% de la population contre 21,8% au niveau départemental, tandis que les moins de 30 ans représentent 16,8% de la population. Comme au niveau national, on retrouve néanmoins un phénomène de vieillissement de la population avec les tranches d'âge au-delà de 45 ans qui augmentent. De même, 18,6 % de la population est retraitée ou pré-retraitée en 2004, contre 15,8% en 1999.



### 6.2. Logement

#### ▪ Caractéristiques du parc de logements

Le nombre de résidences principales est en progression constante depuis 1968 et illustre la vocation avant tout résidentielle du territoire. Avec 356 logements en 2008, la commune compte 55 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 18%.

Le nombre de résidences secondaires reste stable et ne représente que 2,5% du parc de logements en 2008 (16,2% pour le département). Il s'agit d'un taux très faible (6,2% pour les Côtes d'Armor) qui

témoigne de l'attractivité de la commune et du manque de fluidité du marché du logement. En 2008, 24% de la population a emménagé à Noyal il y a moins de 5 ans.

On observe par ailleurs un phénomène de desserrement des ménages (passage de 3 à 2,5 occupants par logement de 1990 à 2008). Du fait de la jeunesse de la population, ce taux reste néanmoins élevé par rapport à la moyenne départementale (2,1 en 2006).

|                                                     | 1968       | 1975       | 1982       | 1990       | 1999       | 2006       | 2008       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Ensemble des logements</b>                       | <b>135</b> | <b>166</b> | <b>209</b> | <b>273</b> | <b>301</b> | <b>331</b> | <b>356</b> |
| Résidences principales                              | 120        | 142        | 189        | 245        | 277        | 308        | 331        |
| Nombre moyen d'occupants des résidences principales | 3,82       | 3,58       | 3,26       | 3          | 2,8        | 2,5        | 2,5        |
| Résidences secondaires                              | 7          | 12         | 19         | 12         | 9          | 11         | 9          |
| Logements vacants                                   | 8          | 12         | 1          | 13         | 15         | 11         | 16         |

Le parc de logement est constitué à 93% de logements individuels, taux classique des petites communes rurales. En 2008, 13,9% des logements ont été construits avant 1949, ce qui témoigne d'un potentiel patrimonial limité puisque 69,4% des logements sont postérieurs à 1975 (contre 42,1% pour le département). Les logements sont plutôt confortables : 6-% des résidences principales disposent de 5 pièces ou plus (22 : 49%), et 46,8% sont dotées d'un chauffage central (22 : 54%).

Le parc locatif représente 21% des résidences principales en 2008 (28% pour le département). Sa part est restée stable depuis 1999.

L'importance de l'offre locative permet l'installation d'une population à revenu plus modeste mais également de jeunes ménages

Il existe actuellement 17 logements sociaux à Noyal, localisés sur 3 sites, en habitat collectif et en habitat individuel groupé (maisons de ville jointive). La proportion de logements sociaux représente toutefois une faible part, de 5% environ, des résidences principales.

#### ▪ **Construction neuve**

Sur les 15 dernières années, en moyenne annuelle, 7,1 habitations neuves ont été construites et 1,2 logements ont été créés au sein du parc de bâtiments existants.

Cela représente 125 nouveaux logements en 15 ans, dont 107 en constructions neuves. Le nombre de permis déposé est très variable d'une année à l'autre. Il est à mettre en relation avec la réalisation de lotissements communaux.

|      | <b>construction neuve<br/>(permis de construire)</b> | <b>logements créés<br/>par rénovation</b> |
|------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1996 | 6                                                    | 2                                         |
| 1997 | 6                                                    | 0                                         |
| 1998 | 1                                                    | 1                                         |
| 1999 | 7                                                    | 1                                         |
| 2000 | 5                                                    | 4                                         |
| 2001 | 8                                                    | 0                                         |
| 2002 | 9                                                    | 2                                         |
| 2003 | 5                                                    | 0                                         |
| 2004 | 3                                                    | 0                                         |
| 2005 | 15                                                   | 0                                         |
| 2006 | 3                                                    | 1                                         |
| 2007 | 0                                                    | 4                                         |
| 2008 | 0                                                    | 2                                         |
| 2009 | 0                                                    | 1                                         |
| 2010 | 39                                                   |                                           |

### ▪ **SCOT et PLH**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint Briec fixe plusieurs objectifs en matière d'organisation du développement de l'urbanisation (Document d'Orientations Générales) :

- ✓ ***Economiser l'espace***, en limitant l'étalement urbain par l'instauration de coupures vertes, en maîtrisant la répartition des fonctions sur le territoire, en favorisant la densité de l'urbanisation en créant de nouvelles formes urbaines et en valorisant l'attractivité des pôles centraux, patrimoniaux et touristiques,
- ✓ ***Organiser le développement urbain*** en renforçant l'urbanisation des bourgs et des centres-villes, en maîtrisant le développement urbain des hameaux et des villages et en respectant les dispositions de la loi Littoral,
- ✓ ***Intégrer l'environnement dans la réflexion urbanistique*** en respectant les mesures environnementales dans le développement de l'urbanisation, en incitant les constructions et aménagements respectueux de l'environnement, en prenant en compte la capacité des voiries et réseaux divers dans l'extension de l'urbanisation,
- ✓ ***Inciter les constructions et aménagements urbains accessibles à tous***,
- ✓ ***Favoriser la mixité dans le type d'habitat, le mode d'occupation des logements et la construction de logements sociaux***, en favorisant une dynamique de projet urbain pour les futures opérations d'aménagement et de construction, en s'appuyant sur les PLH, en imposant la construction de logements sociaux dans les opérations nouvelles,
- ✓ ***Prévoir un quantitatif des besoins en logement et en espace***

Le SCOT fixe pour les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) certaines dispositions précises comme l'objectif de 20% de logements sociaux dans les programmes supérieurs à 8 logements et fixe à 700 m<sup>2</sup> la taille moyenne maximale des lots dans le cadre des prévisions en foncier à établir.

La commune de Noyal est couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2007-2012 de Lamballe Communauté qui s'impose au PLU dans une relation de compatibilité. Ce document vise à répondre aux objectifs suivants : conforter le marché de l'accession à la propriété, développer l'offre locative sociale, produire une offre de logements adaptés, améliorer les conditions d'habitat, organiser la maîtrise foncière et faire vivre le PLH. Il prévoit une croissance démographique de 1,81% sur la période 2007-2012 et propose d'établir les besoins en foncier pour l'habitat sur une base de 13 logements par hectare pour l'habitat individuel et 30 logements par hectare pour l'habitat collectif ou semi-collectif.

### **Données socio-démographiques**

- Une croissance continue de la population depuis près de 50 ans.
- Une population relativement jeune.
- Une faible vacance et une part significative de création de logements par rénovation dans le parc de nouveaux logements, témoignant de l'attractivité de la commune et d'une certaine tension sur le marché du logement.
- 20% des résidences principales en locatif dont 17 logements sociaux.
- 8,3 nouveaux logements par an en moyenne depuis 15 ans.
- Une obligation de compatibilité avec les dispositions fixées par le SCOT et le PLH en matière d'habitat.

## 7. Equipements et services

### 7.1. Les services publics et les équipements

Les équipements noyalais sont regroupés au centre-bourg, ce qui leur confère une bonne accessibilité piétonne.

#### ▪ **Le groupe scolaire**

La commune dispose d'un groupe scolaire constitué d'une école primaire et maternelle, d'une cantine scolaire et d'une garderie. En 2009, 2 classes de maternelles et 2 classes de primaires existent ainsi.

Les effectifs scolaires sont progression constante depuis 2001. Entre les rentrées 2001 et 2008, on dénombre ainsi 22 élèves supplémentaires.

La municipalité a entrepris en 2011 des travaux sur le groupe scolaire afin d'améliorer sa fonctionnalité (extension et réaménagement).



| Année | Nombre d'élèves | Repas à la cantine |
|-------|-----------------|--------------------|
| 2001  | 63              | 9311               |
| 2002  | 63              | 8187               |
| 2003  | 67              | 8853               |
| 2004  | 69              | 8826               |
| 2005  | 72              | 9009               |
| 2006  | 75              | 9607               |
| 2007  | 85              | 10553              |
| 2008  | 85              | 10602              |
| 2009  | 90              |                    |
| 2010  | 100             |                    |
| 2011  | 99              |                    |

Pour ce qui concerne l'enseignement du collège et du lycée, les élèves se rendent à Lamballe via une ligne de bus de ramassage scolaire. En 2009, cette dernière dessert le bourg, mais aussi Pigeon, la Renardière, les Préaux, la Croix Noguès, les Bruyères et Boutine.

#### ▪ **La place de la Mairie**

La place de la mairie accueille différents équipements. La mairie est basée dans l'ancien presbytère. La bibliothèque municipale a été aménagée dans une dépendance du presbytère. L'église et son clocher, visibles depuis les deux entrées de bourg principales, indiquent clairement la localisation du centre-bourg. Le cimetière, accolé à l'ancien presbytère et à proximité de l'église, est à son emplacement d'origine. Il ne présente plus beaucoup de disponibilité et sa localisation interdit toute extension. Le Plan d'Occupation des Sols avait ainsi prévu un emplacement réservé de l'autre côté de la RN 12 par rapport au bourg, au Sud de la voie de Roche Goyon.



▪ **La salle multifonction**

Noyal dispose d'une salle multifonction récente et fonctionnelle.



▪ **Les équipements sportifs**

Noyal possède un panel d'équipement sportif assez développé : salle de sport, terrains de football (officiel et entraînement), vestiaires, un terrain de tennis, salle de jeu de boules, panier de basket, table de pingpong.



## **7.2. Les services aux personnes**

Lamballe Communauté gère un certain nombre de services aux personnes : petite enfance et jeunesse, action sociale, animation sportive, etc.

## **7.3. La vie associative**

6 associations sont recensées en 2009 :

- Club de l'Amitié
- Amicale Laïque des « Pipeaux de Noyal ».
- Comité des fêtes
- Entente sportive de Noyal
- Amicale des chasseurs
- Association Noyal-Shore mountain (sport)

Ces associations organisent des animations tout au long de l'année à Noyal. La salle multifonction, la salle des sports, la salle préau et la salle du jeu de boules utilisées à ces occasions.

## **7.4. Les projets**

La commune réfléchit actuellement à l'extension du cimetière, le cimetière actuel, malgré une réorganisation récente, étant appelé à être saturé à moyen terme.

La création d'une aire de jeux pour enfants et d'espaces de stationnement supplémentaires est aussi envisagée autour de la salle multifonction.

### **Equipements et services**

- Des équipements regroupés au centre-bourg.
- Des effectifs scolaires en progression.
- Une salle multifonction récente.
- Des services aux personnes développés par Lamballe Communauté.
- 6 associations.
- Des projets visant à améliorer le fonctionnement des équipements scolaires.

## ***B - BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE 1992***

---

# 1. Le parti d'aménagement

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Noyal affichait déjà le parti d'aménagement suivant : « une volonté de maîtriser à la fois l'urbanisation à moyen terme, les finances communales et préserver le développement futur de la partie agglomérée. »

Il se déclinait par les objectifs suivants :

- Proposer à l'urbanisation les terrains disponibles dans le bourg et desservis par l'assainissement.
- Préserver l'avenir en empêchant toute urbanisation non maîtrisée et l'installation d'activités à nuisances sur les terrains qui sont susceptibles de servir à l'extension de l'agglomération à moyen et long terme.
- Protéger l'ensemble de la zone rurale (exploitation agricoles, réseau hydrographique) contre toute tentative d'urbanisation dispersée.

Ce parti d'aménagement a permis au bourg de se développer de manière cohérente, en privilégiant les dents creuses, sans toutefois permettre d'affirmer le centre-bourg. La forme du bourg est ainsi relativement compacte tandis que la campagne a été préservée.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Noyal, approuvé le 2 novembre 1992, a fait l'objet de trois modifications et d'une révision simplifiée :

- ✓ Une première modification le 23 mai 1997 portait sur l'ouverture à l'urbanisation
- ✓ Une deuxième modification approuvée le 2 février 2001
- ✓ Une troisième modification approuvée le 6 avril 2004
- ✓ Une révision simplifiée approuvée en 2008 pour permettre l'aménagement du quartier de Peloizon.

## 2. Le zonage

### 2.1. Les zones urbaines (U)

Le POS de Noyal avait identifié plusieurs zones urbaines, repérées par la lettre U :

- ✓ le noyau bâti ancien du bourg (UA)
- ✓ la zone agglomérée correspondant au développement du bourg sous la forme d'urbanisation le long des voies et de lotissements (UB)
- ✓ une zone à vocation industrielle (UY), en entrée Nord du bourg de Noyal, englobant la minoterie des Moulins de Lamballe et une carrosserie-métallerie-serrurerie.
- ✓ une zone correspondant au domaine public ferroviaire (UF).

Au sein des zones UA et UB, un certain nombre de dents creuses (terrains non bâtis entourés de terrains bâtis) demeurent aujourd'hui. Ainsi, plus de 2,2 ha sont disponibles en théorie. Il s'agit de terrains souvent enclavés ou mal desservis.

### 2.2. Les zones d'urbanisation future (NA)

Le POS de 1992 prévoyait l'ensemble des développements urbains à usage de logements et de services (zones NAs et NAr) au bourg et à l'Ouest de la RN 12. Aucun hameau ne disposait de zone constructible afin de ne pas favoriser l'urbanisation dispersée incompatible avec le développement de l'agriculture. Cinq zones de développement urbain NA de taille variable ont ainsi été délimitées (dont une après la révision simplifiée : secteurs de Peloizon et Petit Champ) représentant une surface totale de 8,7 ha. L'ensemble de ces zones sont désormais urbanisées.

Il existe par ailleurs deux zones de type NAs, situées au Nord du bourg et à l'Est de la RN12. Ces zones d'une quinzaine d'hectares étaient destinées à l'accueil d'entreprises industrielles et artisanales.

Elles n'ont pas été règlementées et sont donc restées vierges. Un projet d'extension du parc d'activités de la Tourelle située sur Lamballe est cependant en cours (procédure de Zone d'Aménagement Concertée) sur le secteur au Nord du bourg.

### 2.3. Les zones de protection des espaces naturels (ND)

Les zones naturelles ND représentaient 12% du territoire communal. Elles couvrent les vallées des cours d'eau principaux qui traversent la commune : le Gouessant, le Gast et le ruisseau du Val.

Les cours d'eau secondaires ainsi que les massifs boisés les plus importants n'ont pas bénéficié d'un zonage ND mais ont été intégrés dans la zone agricole.

### 2.4. Les zones de culture et d'élevage (NC)

Les zones NC constituaient la surface la plus importante délimitée par le POS. Réservées aux activités agricoles, ces zones peuvent néanmoins accueillir des activités artisanales lorsque la construction est à proximité immédiate de l'habitation de l'artisan.

Une zone NCa a été mise en place en transition entre le bourg et la zone NC, afin d'interdire les activités agricoles génératrices de nuisances à proximité de l'agglomération.

### 2.5. Les espaces boisés classés (EBC)

Seuls deux massifs boisés, localisés à la Roche Goyon et aux abords du château des Portes, faisaient l'objet d'un classement en espaces boisés classés et sont donc soumis à une interdiction de défrichement. Aucune haie bocagère ne bénéficie de cette protection. Les espaces boisés classés ne représentent ainsi que 2% du territoire communal (10% en moyenne au niveau du département). Ce faible chiffre n'est pas particulièrement le reflet d'une absence de volonté de protection, il traduit surtout la faible importance des surfaces boisées et du bocage (suite au remembrement) à Noyal.

### 2.6. Les emplacements réservés

Sept emplacements réservés avaient été prévus au POS :

| N° | Désignation                                                                          | Bénéficiaire |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1  | Réservation de terrains pour extension des lagunes                                   | Commune      |
| 2  | Création d'une voie d'accès la zone 1NAys                                            | Commune      |
| 3  | Elargissement de la voie communale dans le cadre de l'aménagement de la zone 1NAs    | Commune      |
| 4  | Création d'une voie d'accès à la zone 2NAs                                           | Commune      |
| 5  | Aménagement du carrefour                                                             | Commune      |
| 6  | Réservation de terrains pour le cimetière                                            | Commune      |
| 7  | Itinéraire parallèle à réaliser dans le cadre de la mise en voie express de la RN176 | Etat         |

Ces opérations ont été réalisées ou ne sont plus d'actualité.

## 3. Le règlement

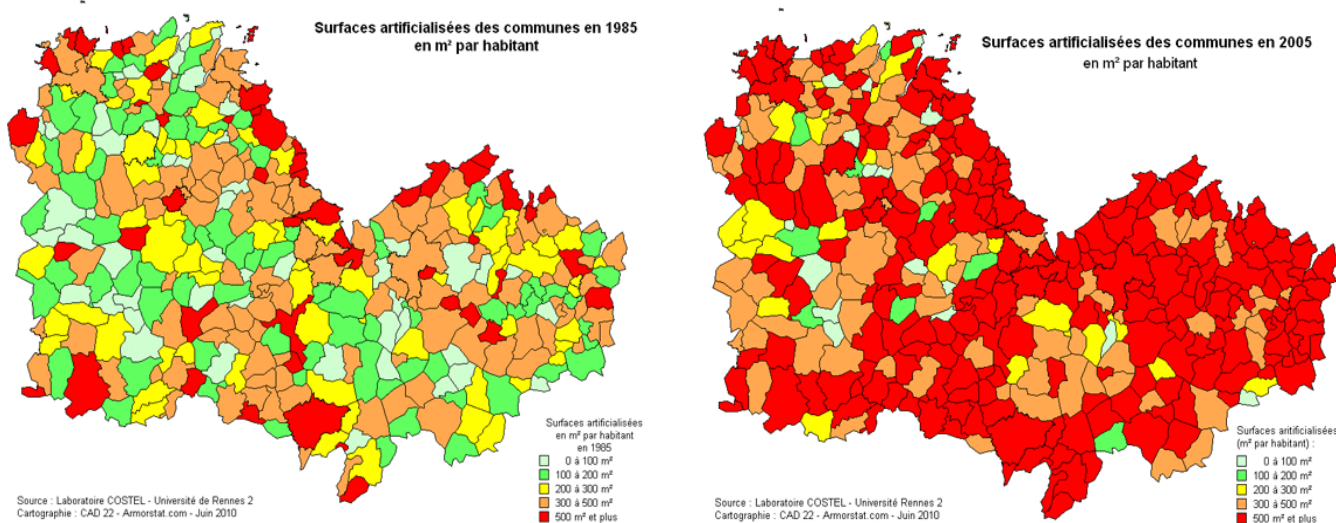
La municipalité n'a pas rencontré de difficultés d'application du règlement du POS de 1992.

## 4. La consommation foncière

### 4.1 Un constat préoccupant à l'échelle du département

Entre 1985 et 2005, la tache urbaine en Côtes d'Armor a doublé passant de 19 607 ha (2,85 % de l'espace départemental) à 39 548 ha (5,75 %).

Sur l'ensemble de la période, ce sont 19 941 ha qui ont été artificialisés (997 ha par an en moyenne). La superficie artificialisée moyenne par habitant est ainsi passée de 361 m<sup>2</sup> en 1985 à 829 m<sup>2</sup> en 2005. L'essentiel de cette superficie (environ 80 %) a été utilisé pour le développement des zones d'habitat. Les infrastructures, notamment à vocation économique (espaces et parcs d'activités...) ne concernent que 200 ha environ par an. Le développement de l'urbanisation se fait essentiellement au détriment de l'espace agricole. Entre 1985 et 2005, 32 500 ha potentiellement agricoles ont changé de destination (1.622 ha par an en moyenne) pour moitié environ à l'habitat, aux infrastructures et aux équipements (+ 19.941 ha, 997 ha par an).



Comme la plupart des ressources non renouvelables, indispensables à la croissance des activités humaines et au développement des territoires, l'espace se raréfie. Le déséquilibre de plus en plus important entre l'offre et la demande engendre des mécanismes de renchérissement important du foncier. Parce que les territoires sont désormais moins homogènes, et que leurs fonctions sont de plus en plus nombreuses et imbriquées (habitat, économie, production agricole, espaces naturels protégés, loisirs...), les conflits d'intérêt et d'usage s'y multiplient.

Chacun s'accorde désormais à considérer qu'il est impératif et urgent de réduire les consommations spatiales à des fins d'urbanisation. La tendance est aujourd'hui à un renforcement d'un cadre réglementaire, déjà très riche, qui protège davantage certains espaces (naturels, littoraux et agricoles). L'objectif n'est pas seulement de préserver les espaces de production agricole mais aussi de protéger plus globalement l'environnement (réduction des phénomènes d'imperméabilisation des sols, d'inondation, de pollution diffuse des eaux, ou de glissement de terrains, conservation de la biodiversité...), de limiter les risques d'élévation anormale des prix du foncier et, par voie de conséquence, de ségrégation sociale qui touche une partie de la population, de réduire les écarts de développement entre territoires<sup>2</sup>.

### 4.2. L'évolution de la consommation foncière à Noyal

Le Plan d'Occupation des Sols de 1992 a prévu 8,7 ha de zone à urbaniser à vocation d'habitat et 15,9 ha à vocation d'activités.

<sup>2</sup> Ce paragraphe est extrait de l'étude « Les territoires costarmoricains : mutations et recompositions » réalisée en juin 2010 par le CAD 22.

En 20 ans, la totalité des zones à vocation d'habitat a été utilisée, soit 8,7 ha pour 85 nouveaux logements.

La totalité de ces espaces correspondait à des parcelles agricoles enclavées entre la tâche urbaine et la vallée du Gouessant.

Sur ces 85 nouveaux logements, on estime que 10% ont pu être construits en zone Urbaine au sein du bourg, sur des espaces généralement sans vocation agricole, ou en campagne, en partie sur des terres agricoles.

C'est donc **environ 76 logements qui ont été construits en zone d'urbanisation future sur une surface de 8,7 ha** (VRD et espaces verts inclus). Cela représente une densité moyenne d'environ **8,7 logements par hectare**.

## ***C – SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET PERSPECTIVES***

---

# 1. Synthèse du diagnostic territorial

Les analyses urbaines, paysagères et socio-économiques de la commune ont permis de dégager les spécificités de Noyal :

## 1.1. Des atouts

### *Une attractivité résidentielle marquée*

- Proximité immédiate du bassin d'emploi de Lamballe.
- Desserte excellente grâce à la présence de la RN12 et d'un échangeur à proximité immédiate de Noyal, mais aussi de la gare TGV de Lamballe.
- Coût du foncier réduit par rapport à l'agglomération lamballaise et du littoral.
- Une croissance continue de la population depuis près de 50 ans, portant à 839 le nombre d'habitants en 2009.
- Une population jeune.
- Noyal au sein de Lamballe Communauté et du Pays de Saint Brieuc.

### *Une qualité paysagère et une gestion environnementale en progrès*

- Un espace agricole doucement vallonné, marqué par la culture du blé, du maïs et des prairies.
- Un bocage limité mais de qualité et en cours de reconstitution.
- Des surfaces boisées en développement.
- Le passage sur la commune de 4 cours d'eau principaux dans des vallées peu marquées.
- Un schéma directeur des eaux pluviales en projet.
- Le transfert du traitement des eaux usées de Noyal vers Lamballe à court terme.
- Des chemins de randonnée valorisés.
- Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) en cours d'élaboration sur le bassin de la baie de Saint Brieuc dont fait partie Noyal.
- Des zones humides à préserver de toute constructibilité.
- Un patrimoine bâti limité mais original.
- Les possibilités de développement en campagne, à la source d'un mitage du paysage, bloquées depuis de nombreuses années.

### *Un essor économique à venir*

- Un projet d'extension de la zone d'activités communautaire de la Tourelle sur Noyal, ciblé sur l'automobile.
- Une agriculture qui se maintient avec 11 exploitations en 2009, spécialisées principalement dans l'élevage porcin.
- 116 emplois à Noyal en 2006.
- Des entreprises surtout concentrées au bourg.
- Un bourg doté des principaux commerces de proximité (boulangerie, épicerie, bar, restaurant).

## 1.2. Des enjeux

### *Un développement urbain futur à maîtriser pour maintenir de bonnes conditions d'accueil*

- Un bourg très contraint physiquement, par les limites communales, la vallée du Gouessant et la RN 12.
- Un centre-bourg affaibli par l'éclatement des commerces, la faible densité du bâti et l'absence d'une véritable place de bourg.
- 20 % des résidences principales en locatif (28% en moyenne pour les Côtes d'Armor).
- A peine plus de 3% du parc de résidences principales à vocation sociale (le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint Brieuc préconise 20%).
- Un desserrement des ménages observé (2,5 personnes par ménages en 2006).

- Une faible vacance et une part significative de création de logements par rénovation dans le parc de nouveaux logements, témoignant d'une certaine tension sur le marché du logement.
- Une offre en terrain à bâtir qui se limite essentiellement aux lotissements communaux.

***Des équipements à améliorer***

- Une capacité de stationnement à accroître autour des équipements.

***Des données environnementales et législatives à prendre en compte***

**Les périmètres de protection**

Autour des sièges des exploitations agricoles (100 m).

**Les éléments à protéger**

Les espaces boisés classés.

Les sites archéologiques.

Les zones humides en zones urbaines et à urbaniser.

**Les contraintes liées aux infrastructures**

Marge de recul inconstructible le long de la RN 12 et des routes départementales.

Bande de bruit générée par la RN 12 et la voie ferrée.

Servitudes des lignes électriques et autres réseaux.

**Les risques**

Risque d'inondation lié au débordement du Gouëssant.

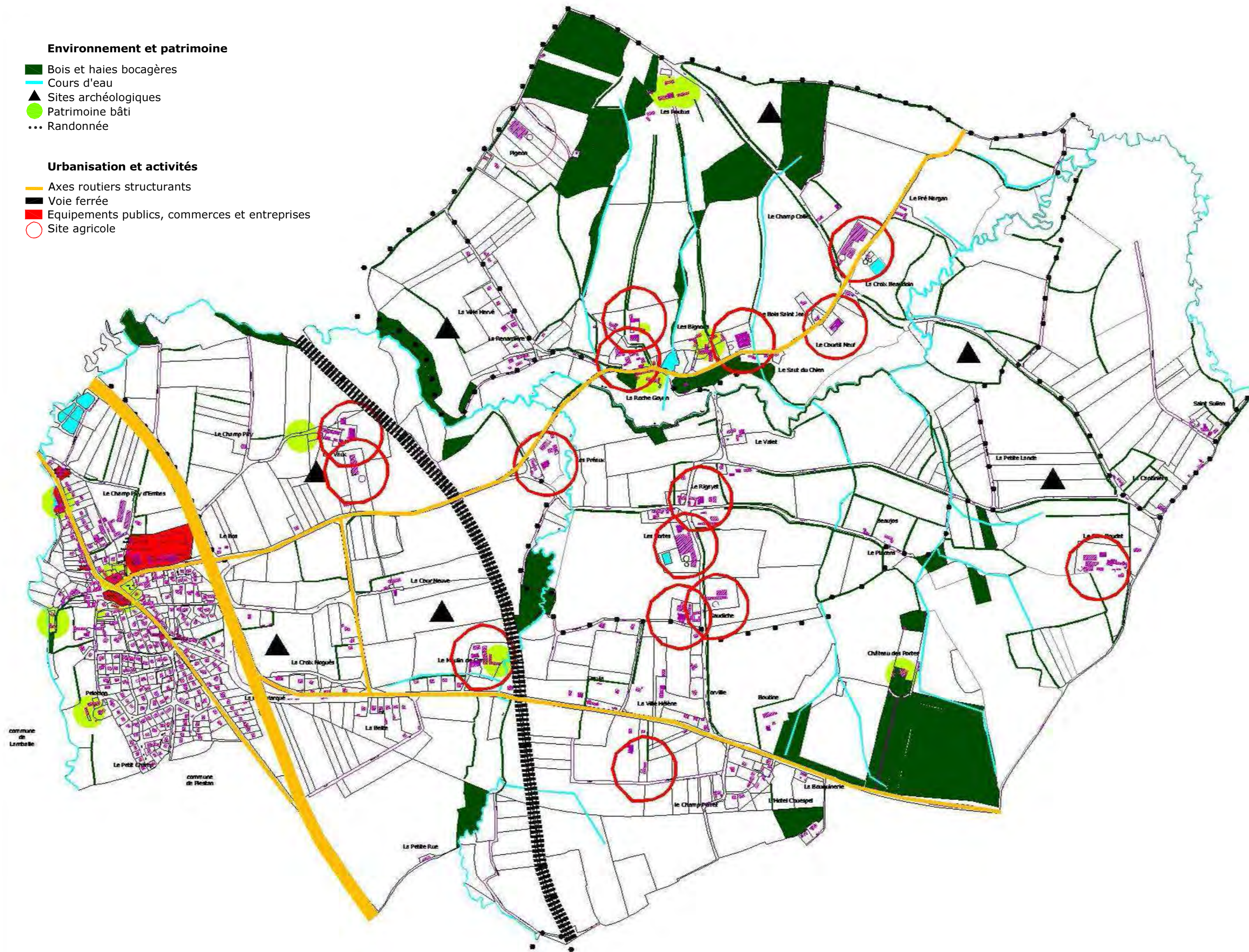
Risque de transport de matières dangereuses lié au transport par voie routière (RN12) et ferroviaire (voie Paris-Brest).

## Environnement et patrimoine

-  Bois et haies bocagères
-  Cours d'eau
-  Sites archéologiques
-  Patrimoine bâti
-  Randonnée

## Urbanisation et activités

- Axes routiers structurants
- Voie ferrée
- Equipements publics, commerces et entreprises
- Site agricole



## 2. Les enjeux de la révision du PLU

### 2.1. Les enjeux démographiques et sociaux

L'attractivité résidentielle de Noyal est forte, notamment vis-à-vis des jeunes actifs. Le PLU doit permettre la satisfaction des besoins en logements, tout en assurant une diversité dans cette offre, sociale (logements locatifs sociaux, logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, etc.), mais aussi urbaine (logements individuels purs, groupés, petits collectifs, etc.) et en assurant le maintien voire le développement des équipements publics et commerces.

### 2.2. Prévisions démographiques

L'attractivité de Noyal réside dans sa localisation à proximité immédiate de Lamballe, où sont concentrés emplois, équipements et commerces, combinée à une très bonne accessibilité via la RN 12 et à des prix fonciers plus accessibles. La réalisation de la ZAC Tourelle 2, à la source de créations d'emplois sur la commune, va probablement encore renforcer cette attractivité.

Pour les 10 ans à venir, deux hypothèses de croissance ont été envisagées par la collectivité : la première se base sur l'évolution de la construction constatée ces 15 dernières années et la seconde se base sur les prévisions du PLH. Bien que moins optimiste, la commune a retenu cette dernière option.

#### Hypothèse 1 : Poursuite des tendances en construction ou aménagement de nouveaux logements observées sur la commune durant les 15 dernières années.

Sur les 15 dernières années, en moyenne annuelle, 7,1 habitations neuves ont été construites et 1,2 logements ont été créés au sein du parc de bâtiments existants. En poursuivant ces tendances, on peut estimer que les besoins en construction pour les 10 prochaines années représentent **entre 71 et 83 logements**, sachant qu'une faible partie de ces besoins (4 logements) pourra être satisfaite au sein du parc de bâtiment existant.

Sur une base de 700 m<sup>2</sup> en moyenne maximum par logement (issue du SCOT du Pays de Saint Briec) et la prise en compte de 20% des surfaces à affecter aux VRD et espaces publics, de **6,2 à 7,2 hectares** sont nécessaires au développement urbain de Noyal.

Sur la base de 13 logements par hectare en moyenne (base de calcul du PLH pour de l'habitat individuel, qui représente une moyenne de 600 m<sup>2</sup> par logement), c'est **5,5 à 6,4 hectares** qui sont nécessaires.

#### Hypothèse 2 : Croissance démographique annuelle de +1.81% conforme aux prévisions du Programme Local de l'Habitat

La population noyalaise en 2008 est de 820 habitants. Sur cette base, la population devrait suivre la tendance présentée dans le tableau ci-contre. Cela représente environ 160 habitants supplémentaires sur 10 ans. Selon une moyenne de 2,3 personnes par ménage, **65 logements** seront nécessaires d'ici 10 ans pour soutenir la croissance démographique prévue par le PLH (sachant qu'une faible partie des besoins en logements (4 logements) pourra être satisfaite au sein du parc de bâtiment existant).

En outre, le PLH estime que sur Lamballe Communauté, il faut prévoir 30% de logements pour assurer le maintien de la population, soit environ 30 logements nouveaux.

Sur une base de 700 m<sup>2</sup> en moyenne maximum par logement (issue du SCOT du Pays de Saint Briec) et la prise en compte de 20% des surfaces à affecter aux VRD et espaces publics, **8,4 hectares** sont nécessaires au développement urbain de Noyal.

Sur la base de 13 logements par hectare en moyenne (base de calcul du

| année | habitants |
|-------|-----------|
| 2008  | 820       |
| 2009  | 835       |
| 2010  | 850       |
| 2011  | 865       |
| 2012  | 880       |
| 2013  | 896       |
| 2014  | 912       |
| 2015  | 928       |
| 2016  | 945       |
| 2017  | 962       |
| 2018  | 979       |
| 2019  | 997       |
| 2020  | 1015      |
| 2021  | 1033      |

PLH pour de l'habitat individuel, qui représente une moyenne de 600 m<sup>2</sup> par logement), seuls **7,7 hectares** sont nécessaires.

**Sachant que 10% des logements pourront être construits en zone urbaine, c'est donc 90 logements qu'il faut envisager pour une surface à réserver de zones A Urbaniser pour l'habitat de 6,9 ha.**

## 2.3. Les enjeux économiques

Les enjeux économiques majeurs sur la commune résident dans la préservation de l'activité agricole et dans la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté Tourelle 2 portée par Lamballe communauté.

## 2.4. Les enjeux environnementaux

La révision du PLU est l'occasion de compléter la prise en compte de l'environnement : mise en place d'une trame verte et bleue en appui sur les vallées et cours d'eau, zones humides, boisements et le maillage bocager, réflexion sur une approche environnementale de l'urbanisme, etc.

## 2.5. Les enjeux urbains

En raison du caractère enclavé du bourg, le développement urbain de Noyal à long terme nécessite de s'orienter au-delà de la RN 12. Le PLU doit donc proposer les conditions d'une greffe réussie de ce futur quartier au bourg. Dans un premier temps, le PLU cible tous les derniers terrains encore disponibles dans ou en appui du bourg actuel, en proposant également des opérations de renouvellement urbain (secteur du Champ Piry), et veillera à une utilisation économe de ces terrains.

Pour répondre à ces enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Noyal prévoit les orientations suivantes :

### **1. Préserver la qualité du cadre de vie noyalais**

- Préserver le maillage bocager et les boisements importants pour la qualité de l'eau, la biodiversité et les paysages.
- Maintenir le caractère naturel de l'ensemble du réseau hydrographique.
- Repérer les zones humides dans les zones constructibles et assurer leur protection.
- Repérer les chemins et boucles de randonnée à préserver.
- Valoriser le patrimoine bâti.

### **2. Accompagner le développement urbain**

- Accueillir une nouvelle population pour pérenniser les équipements et commerces tout en conservant le caractère rural de la commune.
- Concentrer le développement urbain autour du bourg.
- Proposer une offre de logements diversifiée pour accueillir tous les ménages et mettre en place de nouvelles formes urbaines, conjuguant densité et qualité environnementale.
- Restructurer les équipements scolaires et sportifs.
- Mettre en valeur les espaces publics du bourg.

### **3. Pérenniser les activités économiques existantes et accueillir de nouvelles entreprises au sein du parc d'activités Tourelle 2**

- Maintenir de bonnes conditions de travail au monde agricole.
- Intégrer le projet communautaire de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Tourelle 2 dans le PLU de Noyal.
- Pérenniser les commerces en renforçant la population du bourg.
- Permettre le développement des entreprises existantes en campagne.

## ***D – LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.***

---

# 1. Dispositions retenues pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement

## Rappel de l'état initial de l'environnement

L'analyse du site de Noyal, développée dans la première partie du présent rapport, montre que la commune se caractérise par une certaine qualité paysagère. La municipalité a donc cherché à préserver ce caractère par des dispositions spécifiques.

### 1.1. Préserver les espaces naturels

#### ▪ La zone naturelle

Il s'agit de préserver la qualité et la variété des sites et milieux naturels tels qu'ils résultent des conditions hydrographiques, de relief et de végétation propres à la commune.

Cet esprit de protection se concrétise aux plans d'état futur par une révision du zonage N, correspondant au réseau hydrographique et à l'environnement immédiat des cours d'eau, fonds de vallées, bois, secteurs de sources, zones humides. Dans ces espaces, les nouvelles constructions sont interdites.

Les zones naturelles délimitées au POS de 1992 ont été étendues pour englober :

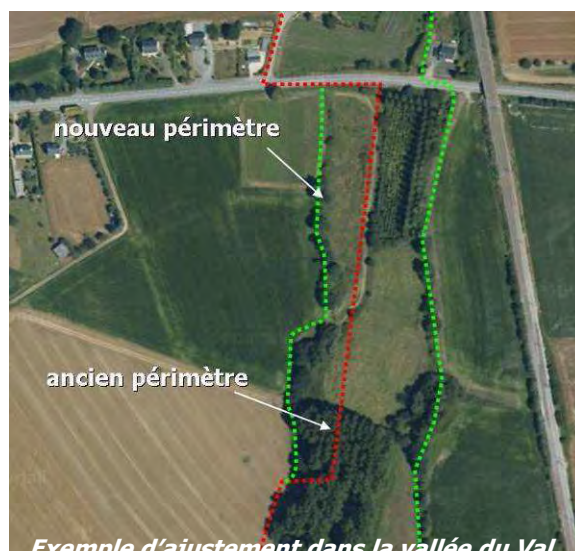
- Des secteurs boisés et des rus au Nord de la commune, entre la Roche Goyon, Pigeon et le Champ Collet),
- Le bois des Portes et un réseau de cours d'eau et zones humides alimentant le Gast

Le périmètre des zones naturelles a également fait l'objet de plusieurs ajustements (extensions et réductions) par rapport au document d'urbanisme précédent afin de mieux prendre en compte la réalité du terrain, en s'appuyant sur les haies bocagères et les courbes de niveau.

Ces ajustements ont eu lieu :

- Dans la vallée du Val au Sud de la commune,
- Dans la vallée du Gast à l'Ouest de la Renardière,
- Dans la vallée du Gast à l'est du Pré Nargan.
- Dans la vallée du Gouessant, à l'Ouest du bourg.

Au total la zone naturelle N stricte (sans les secteurs correspondant à l'habitat Nh et aux activités Ny isolées en campagne, ni les secteurs d'équipements Ne) représente désormais près de 125 ha, soit **18,4%** du territoire communal, contre 83,6 ha au P.O.S. de 1992. **La zone naturelle augmente ainsi de 49%.**



### ▪ **Les zones humides**

La très grande valeur écologique des zones humides sur le plan hydraulique, botanique et ornithologique rend nécessaire leur protection contre les drainages, les assèchements ou les comblements. Elles doivent donc être protégées de toute urbanisation et de l'impact de certaines activités agricoles ou de la pollution d'origine industrielle, urbaine et agricole.

En outre, dans le cadre des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux définis par la loi, l'article 31 précise que les collectivités locales sont habilitées à assurer « la protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines ».

Conformément aux dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la baie de St Briec en cours d'élaboration, un inventaire des zones humides partiel, réalisé sur les secteurs constructibles du P.L.U., a été intégré au zonage. Le périmètre d'investigation a largement dépassé les secteurs constructibles pour une bonne compréhension du fonctionnement des zones humides qui seraient identifiées.

Les résultats de l'inventaire mené dans le cadre de l'étude P.L.U. sont consultables dans le rapport d'inventaire joint en annexe. Le service environnement de Lamballe Communauté a réalisé l'inventaire dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée Tourelle 2 tandis qu'un bureau d'études spécialisé en environnement a été missionné pour investiguer les autres secteurs constructibles de l'agglomération.

Une zone humide de plus de 9300 m<sup>2</sup> a été inventoriée dans le secteur des lagunes. Une seconde zone humide de 1678 m<sup>2</sup>, correspondant à une saussaie de Plaine, a été identifiée dans la vallée du Gouessant à l'Ouest du bourg de Noyal.

Ces zones humides, identifiées par une trame spécifique au plan de zonage, ont été exclues des secteurs constructibles et classées en zones Naturelle N ou Ne.

Enfin, les dispositions générales du règlement précisent que « Les zones humides, inventoriées ou non au plan de zonage, doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement. ».

A terme, le SAGE prévoit d'étendre cet inventaire des zones humides à l'ensemble du territoire communal. Dans l'attente, l'enveloppe de référence (jointe en annexe du P.L.U., pièce 6.10) permet de localiser les zones humides potentielles afin que les propriétaires de terrain puissent s'y référer pour éviter tout aménagement dommageable.

## **1.2. Préserver les boisements et le bocage**

### ▪ **Les espaces boisés classés**

La révision du P.L.U. a été l'occasion de compléter les espaces boisés classés à conserver, protéger ou créer (protection des boisements édictée en vertu des dispositions des articles L 130-1 à L 130-4 du Code de l'Urbanisme), très limités au P.O.S. de 1992. Cette protection forte du caractère boisé d'un espace a été retenu pour :

- Les bois bordant le château des Portes, le manoir de la Roche Goyon et entourant le lieu-dit les Routus,
- Les haies bocagères remarquables: 2 chemins creux partant des Routus vers le Sud, 1 chemin creux au Nord de Boutine,
- Les haies bordant certains chemins de randonnée qui participent à la qualité des itinéraires,
- Les haies bocagères délimitant les vallées (rupture de pente) et ceinturant des zones humides: vallées du Gouessant, du Gast, du Val, du Moulin et des 2 rus affluents du Gast localisé dans la Trame Verte et Bleue schématique figurant au PADD.

- Le futur merlon paysagé protégeant les habitations de la ZAC de la Tourelle.

**Ainsi, les boisements classés s'établissent sur Noyal à 34 ha, soit 5% du territoire communal et 10 km de haies bocagères**, contre 14 ha et aucun linéaire protégé au POS de 1992. Dans ces espaces boisés classés, les opérations de défrichement sont interdites. Les coupes et abattages sont possibles mais nécessitent une autorisation préalable. Cette disposition permet soit le maintien des plantations existantes, soit leur remplacement par d'autres plantations.

- **Le repérage des éléments de paysage**

De façon complémentaire aux espaces boisés classés, la collectivité a également décidé d'instaurer une protection par repérage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur son maillage bocager (sauf petits linéaires de haies bocagères isolées en parcelles agricoles et haies situées le long du chemin de fer soumises à servitude), sur les haies rivulaires (plutôt qu'un classement pour faciliter la gestion des berges), les boisements intéressants et/ou ayant fait l'objet de subventions publiques et les haies bordant certains chemins de randonnée. Le repérage évite de figer le paysage en permettant une prise en compte des enjeux agricoles. Tout projet de destruction définitive partielle ou totale d'un élément repéré est soumis à déclaration préalable et pourra faire l'objet de mesures compensatoires. La commune mettra en place, pour le suivi d'autorisation de travaux sur ces éléments boisés, une commission communale associant agriculteurs et élus.

**Près de 11 ha de bois et 31,5 km de haies bocagères sont ainsi protégés par repérage.**

### 1.3. Préserver les chemins

Noyal dispose de plusieurs itinéraires de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Ces itinéraires de randonnée figurent au plan de zonage afin de les pérenniser. Pour assurer l'agrément de ces chemins, les haies bocagères intéressantes situées le long de ces sentiers ont fait l'objet d'une protection modulée en fonction de leur intérêt (soit par classement EBC, soit par repérage au titre de la loi Paysage. cf § ci-avant).

### 1.4. Préserver le patrimoine bâti

- **Favoriser des réhabilitations harmonieuses du bâti ancien**

Le règlement du PLU prévoit des dispositions particulières pour le bâti ancien de qualité afin que les travaux entrepris sur ces bâtiments en respectent les caractéristiques principales.

- **La réhabilitation des granges**

En application de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que l'activité agricole située à moins de 100 m a cessé.

La collectivité a souhaité utiliser cette disposition et a identifié 8 bâtiments aux Vaux, aux Bignons, au Clos Boudet et à Gaudiche.

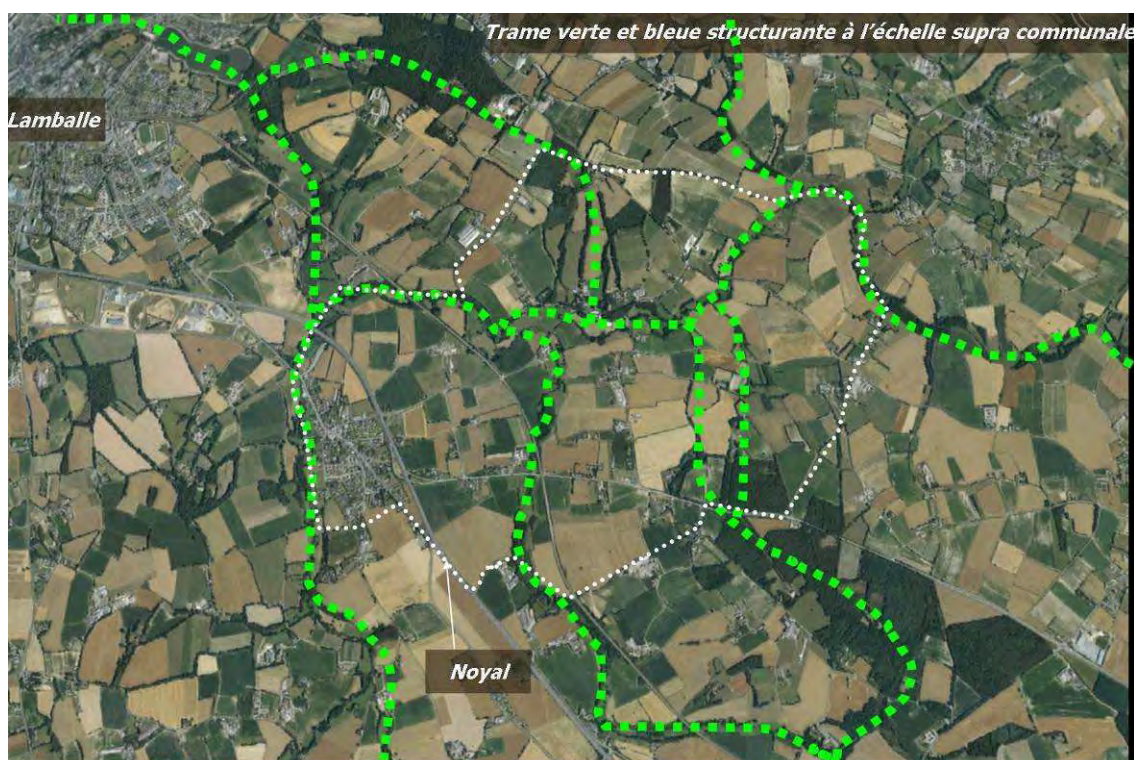
Ces granges, témoignages d'un patrimoine bâti traditionnel de qualité, souffrent en effet parfois de ne pas être utilisées, ce qui conduit à leur dégradation progressive. Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage par une étoile.



## 1.5. Rendre lisible la trame verte et bleue

Dans le cadre de l'application de la loi portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle 2), des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, établissant cette trame verte et bleue à une échelle supracommunale, restent à élaborer. Ils seront ensuite retranscrits dans les documents d'urbanisme locaux.

Dans l'attente, à l'échelle de Noyal, **le réseau de zones naturelles, zones humides, de bois et maillage bocager, protégés dans le nouveau PLU, par un zonage Naturel N et un classement ou repérage des bois et haies bocagères, constitue dès à présent une trame verte et bleue cohérente et connectée à celles des communes voisines.** Elle est schématisée au PADD et se complète au zonage de continuités vers le Nord. La photographie ci-dessous met en avant les continuités écologiques à une échelle supra-communale et permet de confirmer que ces continuités ont bien été prises en compte au zonage du PLU de Noyal.



**Les dispositions du P.L.U. révisé, initié par la collectivité, ne sont donc pas de nature à porter atteinte à l'environnement ; au contraire elles ont pour but de renforcer la préservation de l'environnement rural et naturel.**

## 2. Dispositions retenues pour le renforcement de l'habitat

### Rappel des objectifs de développement

Les objectifs du P.L.U. de Noyal en matière de développement urbain, affichés au Plan d'Aménagement et de Développement Durables, visent à :

- Répondre aux besoins en logements en permettant la construction de 100 logements pour les 10 ans à venir et en assurant la mixité sociale au sein des nouveaux quartiers,
- Conforter l'urbanisation du centre-bourg pour renforcer son attractivité et sa dynamique ;
- Renouveler les formes urbaines en conjuguant densité et qualité environnementale.

### 2.1. Au niveau du bourg

La révision du document d'urbanisme de Noyal a été l'occasion de prévoir les zones à vocation d'habitat et de revoir le statut de certains secteurs pour s'assurer d'une gestion économe et rationnelle du foncier destiné à l'urbanisation.

#### ▪ Les zones urbaines dites « U »

Il s'agit de secteurs directement constructibles. Les parcelles s'y trouvant sont viabilisées et destinées à la construction de logements d'habitations. Il peut y être installé des commerces et services nécessaires à la vie des quartiers, ainsi que des activités artisanales à condition que ces activités n'engendrent pas de nuisances (sonores, visuelles, olfactives, etc.). Plusieurs types de zones Urbaines sont ainsi délimités.

On distingue les **secteurs Ua et Ub**, destinées principalement à accueillir les **constructions à usage d'habitation** ainsi que les activités, les équipements et services (services publics, commerces, bureaux, activités, artisanat...) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Le **secteur Ua** est plus dense et correspond au bourg ancien de Noyal. Par rapport au POS de 1992, son périmètre a été ajusté pour inclure des bâtiments anciens et exclure de l'habitat pavillonnaire. Une activité artisanale au Nord du bourg (moulin) y a également été intégrée pour permettre une opération de renouvellement urbain pour l'habitat dans le cas où cette entreprise se déplacerait.

Le **secteur Ub** regroupe les extensions du bourg ancien, correspondant essentiellement à des constructions de type pavillonnaire et/ou discontinu, à vocation principale d'habitat et de services. Les secteurs de développement NAr du POS de 1992 désormais urbanisés ont été intégrés dans ce secteur, de même qu'une entreprise au Nord du bourg (carrosserie) pour permettre une opération de renouvellement urbain pour l'habitat dans le cas où cette entreprise se déplacerait.

Comme au P.O.S. de 1992, aucun secteur constructible n'a été identifié en campagne. Cette logique vise à favoriser le bourg, où se concentrent les équipements et commerces et à préserver l'espace rural du phénomène de mitage que récusent les dernières législations et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du pays de St Brieuc.

#### ▪ Les zones à urbaniser à vocation d'habitat dites « AU »

L'ensemble des zones à urbaniser (AU) prévues par le P.L.U. se situe autour du bourg. Ces extensions permettront de conforter l'animation du bourg au travers des activités sociales qui s'y déroulent, de pérenniser le commerce de proximité et de favoriser une utilisation optimale des équipements publics (écoles, réseaux, transport collectif, etc.) en évitant une urbanisation dispersée. Comme stipulé au PADD, le bourg de Noyal est très contraint physiquement, par les limites communales au Sud, la vallée du Gouessant à l'Ouest et au Nord et la RN 12 à l'Est. Les derniers terrains disponibles à l'Ouest de la RN 12 sont mobilisés et la municipalité souhaite compléter cette offre par un développement du bourg au-delà de la RN 12, via le tunnel de la rue Louis Hingant. Ce secteur, desservi par les réseaux, est situé à seulement 300 m de l'école et des équipements sportifs. Des dispositions paysagères et antibruit devront être prises pour assurer l'intégration du nouveau quartier dans son environnement et offrir de bonnes conditions de vie aux futurs habitants.

Deux types de zones AU peuvent être distinguées :

- les zones 1AU : zones réglementées directement urbanisables dans le respect du règlement de la zone et des orientations d'aménagement du PADD ;
- les zones 2AU : zones strictes qui sont inconstructibles dans l'immédiat et devront faire l'objet d'une procédure de modification du P.L.U. pour être ouvertes à l'urbanisation. Cette procédure permettra de réglementer les conditions d'urbanisation du secteur concerné.

Dans le cadre de la révision du P.L.U., **5 zones AU** ont été identifiées pour une surface totale de **6,18 ha opérationnels** (6,88 ha au zonage en raison de la manière de délimiter les périmètres à cheval sur les axes des voies, conformément au cahier des charges numériques). Ces 6,18 ha incluent une surface destinée à l'aménagement d'équipements publics (espace vert, cimetière paysagé, etc.) dont le périmètre précis sera à définir lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Pour assurer la progressivité du développement urbain, en lien avec les équipements existants, la municipalité a identifié **2 zones 1AU représentant 2,6 ha** et **3 zones 2AU pour une surface de 4,28 ha**.

Des principes d'aménagement pour les différentes zones à urbaniser sont décrits dans les « orientations d'aménagement et de programmation ». Elles visent à permettre une gestion économe et rationnelle du sol en intégrant dans le paysage urbain ou rural les futurs quartiers.

Par rapport au document d'urbanisme précédent :

- Une zone (les Chênes) et une partie de 2 autres zones (Champ Piry et les Fontaines Nord) étaient classées en zone urbaine au POS de 1992. Le passage de ces zones U en AU doit permettre de rationaliser la consommation du sol en encadrant les projets, notamment au regard de la densité de constructions,
- Une zone (au-delà de la RN12) était classée en zone d'urbanisation pour l'activité (2NAys),
- Une zone (Champ Piry) était en partie classée en zone agricole inconstructible NCa mais accueillait des bâtiments agricoles désaffectés. Sa conversion en zone AU permet ainsi de réaliser une opération de renouvellement urbain en résorbant des friches et sans perte de terre agricole.
- Une zone (Fontaines Sud) et une partie de zone (Fontaine Nord) étaient classées en zone naturelle ND

Ainsi, sur les 6,18 ha opérationnels, seuls 1,77 ha n'étaient pas affectés à l'urbanisation au POS de 1992.

## 2.2. Au niveau des équipements et des réseaux

### ▪ Les zones à vocation d'équipements

Un secteur Ue a été créé autour du pôle d'équipements publics regroupant le groupe scolaire, les équipements sportifs, la salle multifonctions et les services techniques. Il intègre également un terrain non bâti au Nord pour permettre une extension éventuelle de ces équipements.

2 **zones naturelles Ne** réservées aux équipements sont également délimitées au P.L.U. :

- La zone Ne au Nord du bourg qui accueille les anciennes lagunes d'épuration de Noyal,
- La zone Ne de Peloizon où se trouve un bassin de rétention des eaux pluviales et des terrains de loisirs.

Du point de vue des autres équipements ou aménagements publics, la collectivité prévoit à moyen terme l'aménagement d'un nouveau cimetière, la réorganisation du stationnement autour des équipements publics et des aménagements de sécurité rue Louis Hingant.

### ▪ Le traitement des eaux usées

Le plan des réseaux, annexé au P.L.U., fait apparaître le réseau d'assainissement existant ainsi que celui d'eau potable.

Les eaux usées du bourg sont traitées par un système de 3 lagunes localisées au Nord du Bourg, et présentant une capacité nominale de traitement de 600 équivalent/habitants. Gérée par Lamballe

Communauté, elle a été mise en service en 1985. Le réseau d'assainissement est entièrement séparatif. En 2010, la population raccordée est de 561 habitants (244 foyers x 2,3 habitants).

En 2009, la station présente les caractéristiques suivantes :

- charge hydraulique moyenne sur l'année : 44,8 m<sup>3</sup>/j pour une capacité de 90 m<sup>3</sup>/j ;
- charge organique moyenne sur l'année : 23,3 kg/j pour une capacité de 36 kg/j.

Sa capacité n'est donc pas dépassée.

La désaffectation de ces lagunes et leur reconversion en bassin tampon pour les eaux pluviales est prévue à partir du mois de février 2012, en lien avec l'aménagement de la future zone d'activités de Noyal/Maroué dont les travaux devraient démarrer en novembre 2011.

Les effluents de Noyal seront donc, à partir de janvier 2012, renvoyés vers la station de traitement des eaux usées de Lamballe, via un poste de refoulement. Grâce à ce nouveau poste, il est prévu de transférer une pollution, y compris la future zone d'activités, de 41,1 kg de DBO<sub>5</sub>/j et 70 m<sup>3</sup>/j (dont 10% m<sup>3</sup>/j d'eaux claires parasites).

Cette capacité permet de traiter les effluents d'environ 1000 personnes (à raison de 40 g de DBO<sub>5</sub>/j) pour Noyal et 30 personnes pour le parc d'activités de Noyal/Maroué. Sachant qu'actuellement, 561 personnes sont raccordées cela laisse un potentiel de personnes raccordées de 440 habitants nouveaux, alors que le P.L.U. n'en prévoit que 213.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par Lamballe Communauté. En 2003, 64% des installations individuelles de la commune présentaient un bon fonctionnement et 21% un fonctionnement acceptable. Seuls 15% des dispositifs présentaient un fonctionnement non acceptable. Ces chiffres plutôt supérieurs à ceux généralement observés pour des communes similaires s'explique par la jeunesse du parc de logements.

Lamballe Communauté projette, d'ici janvier 2012, d'actualiser son étude de zonage d'assainissement en fonction des choix de développement qui seront faits dans le nouveau document d'urbanisme. Il est notamment nécessaire d'évaluer la capacité du milieu récepteur et de déterminer les caractéristiques d'une extension du réseau actuel.

#### ▪ ***Le traitement des eaux pluviales***

La commune a lancé au dernier trimestre de 2011 l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (S.D.A.E.P.). Cette étude a permis de faire le bilan du système de collecte actuel et d'envisager les travaux nécessaires pour prendre en compte le projet de développement communal.

### 3. Dispositions retenues pour le renforcement des activités

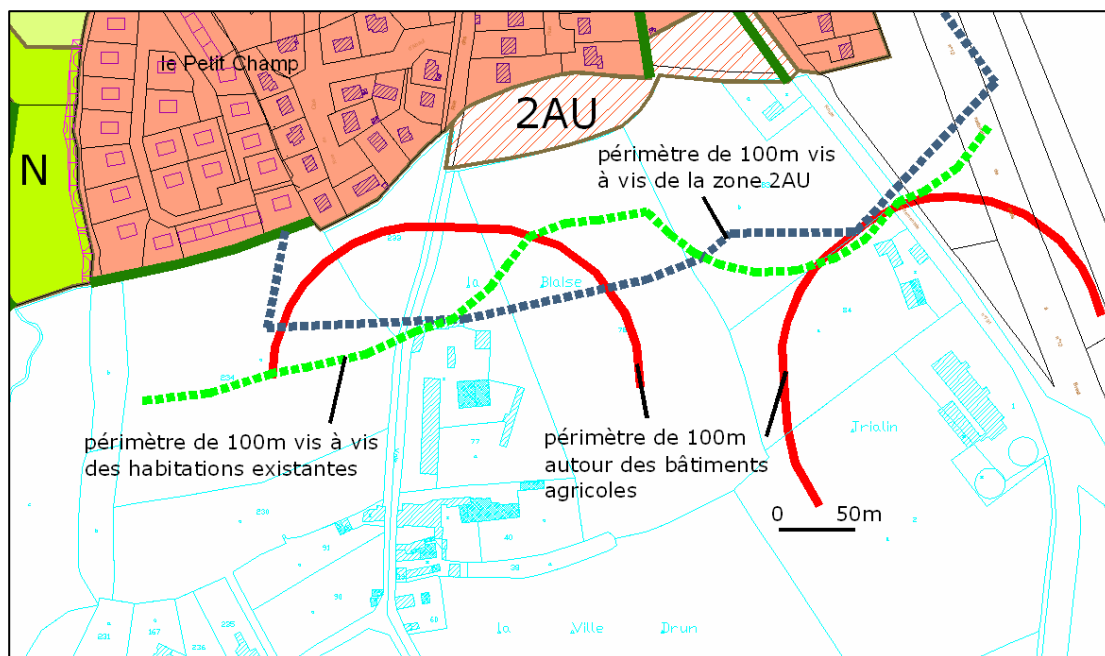
#### 3.1. L'activité agricole

La zone A, zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, est l'instrument privilégié de la protection de l'activité agricole. N'y sont admis que les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que le changement de destination du bâti traditionnel dans la mesure où il n'apporte pas de gêne pour l'activité agricole et dans la mesure où ces bâtiments ont fait l'objet d'un repérage (par une étoile au plan de zonage). La Chambre d'Agriculture, en concertation avec les agriculteurs concernés, pourra se prononcer sur ce caractère nuisible.

Ces dispositions visent particulièrement à enrayer le phénomène de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière et faciliter le regroupement des terres en cas de cessation d'activités.

Plus de 483 ha de secteurs agricoles ont été identifiés, dont 25,5 ha inconstructibles (Aa). Ces derniers visent à préserver l'agglomération des nuisances générées par certaines installations agricoles et à garantir la possibilité de mobiliser ces terrains pour l'urbanisation à long terme.

Les nouveaux développements urbains prévus se concentrent dans le prolongement du bourg. Le secteur des Chênes se situe à plus de 220 m des bâtiments agricoles de Trialin et à 140 m environ du bâtiment d'élevage de la Blaise, faisant partie de l'exploitation agricole de la Blaise, située sur la commune voisine de Plestan. Cependant, son urbanisation influe très peu sur les possibilités d'extension de cette exploitation en raison des habitations de tiers déjà existantes autour de cette exploitation comme l'illustre la carte ci-dessous.



Seule une zone A Urbaniser pour l'habitat et la ZAC de la Tourelle sont prévues en partie sur des terrains précédemment classés en zone agricole.

Ainsi, alors que le P.O.S. de 1992 avait identifié 24,6 ha de zones à urbaniser pour l'habitat et l'activité, le nouveau P.L.U. limite la surface des zones à urbaniser à 14,9 ha. L'habitat et l'activité non agricole isolés en milieu agricole font l'objet de secteurs appelés Nh et Ny (19,3 ha) et ne sont donc plus comptabilisés dans la zone agricole. Dans les secteurs d'habitat dispersé Nh, l'interdiction de

réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, afin de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants. Ce zonage permet cependant l'entretien, la rénovation, l'extension et le changement de destination de ce bâti diffus non agricole dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de réduire la distance existante par rapport à une éventuelle exploitation en activité située à moins de 100 m.

**Au total, le bilan de surfaces non constructibles (A et N) augmente de plus de 11 ha par rapport au P.O.S. de 1992.**

### **3.2. Les activités commerciales, artisanales, et tertiaires**

- **Les commerces et services :**

Dans un souci de mixité des fonctions urbaines, le règlement des zones d'habitat permet l'installation de nouvelles entreprises de commerces et services sous réserve qu'elles soient compatibles avec les secteurs d'habitat.

Cependant, dans le cadre de la révision du Scot, la réflexion concernant le Document d'Aménagement Commercial (DAC) est engagée. Les premières orientations visent à promouvoir le commerce dans les centralités ou sur des zones identifiées précisément dans le D.A.C., ce qui n'est pas le cas actuellement du secteur de la Tourelle. Le P.L.U. de Noyal devra donc se mettre en compatibilité avec les futures prescriptions réglementaires du D.A.C. intégrées au Scot, qui ne seront pas applicables avant 2014.

- **Les activités artisanales et commerciales:**

Le parc d'activités communautaire de la Tourelle, labellisé Qualiparc, est identifié au zonage par un périmètre 1AUY de près de 8 ha et doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises, ainsi que le déplacement éventuel des deux entreprises artisanales du Nord du bourg.

Une zone Ny correspondant à une activité artisanale au Rigayet a également été identifiée. Seule une extension limitée des installations existantes peut y être autorisée, considérant qu'une extension plus conséquente nécessiterait une relocalisation au sein d'une zone artisanale.

## 4. Le règlement

Le règlement d'urbanisme comprend, pour chaque zone, un chapitre unique comportant tout ou partie des 14 articles.

Ces articles portent sur la nature des constructions, installations ou activités soumises à conditions particulières ou interdites, ainsi que sur les conditions d'occupation du sol (desserte, voirie, assainissement, implantation des constructions, hauteur et aspect des constructions, stationnement, espaces libres et plantations) applicables à chaque zone.

L'article 14 portant sur les coefficients d'occupation des sols (C.O.S.) n'est pas réglementé pour ne pas entraver les possibilités de densifier le bâti existant dans une logique de gestion économe du sol.

Le règlement comporte des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

### 4.1. Les zones urbaines

Il s'agit de zones directement constructibles. Les unités foncières s'y trouvant incluses sont viabilisées (voies d'accès suffisantes, eau potable, électricité, et en général assainissement) et sont destinées à différents types de formes urbaines en fonction des indices suivant la lettre « U ».

- Le secteur Ua recouvre le bourg traditionnel de Noyal. Ce secteur, constitué de bâtiments anciens se singularise par une implantation des bâtiments majoritairement à l'alignement des voies et espaces publics et en ordre continu. Cette forme urbaine dense est à préserver et à renforcer.
- Le secteur Ub correspond aux extensions du bourg ancien, sous une forme essentiellement pavillonnaire.
- Le secteur Ue correspond au pôle d'équipements publics où sont implantés le groupe scolaire, les équipements sportifs et la salle multifonctions.

### 4.2. Les zones à urbaniser

Les zones AU, sont des zones destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Elles recouvrent des terrains non équipés, pour lesquels, compte tenu de la taille ou de la configuration des parcelles, un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone est nécessaire. Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé. Chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante. Les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur.

On distingue les zones 2AU ou 1AU, à vocation d'habitat. On différencie les zones à urbaniser réglementées, dites 1AU, et les zones à urbaniser strictes, dites 2AU, urbanisables après modification ou révision du P.L.U.

Dans les zones à vocation d'habitat, conformément au SCOT du Pays de Saint Briec et au PLH de Lamballe Communauté, il a été défini une densité minimum de logements à réaliser afin de limiter le gaspillage foncier, variable selon la localisation de la zone (entre 13 et 20 logements par hectare minimum).

### 4.3. Les zones agricoles

- Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Le secteur Aa est totalement inconstructible afin de préserver l'agglomération des nuisances générées par certaines installations agricoles et de garantir la possibilité de mobiliser pour l'urbanisation à long terme ces terrains.

#### 4.4. Les zones naturelles et forestières

Les zones N constituent des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Elles comprennent :

- des secteurs Nh correspondant aux secteurs d'habitat isolé mais où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, afin de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants. Le changement d'affectation et de destination du bâti existant y est toutefois autorisé dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de réduire la distance réglementaire par rapport à l'exploitation.
- un secteur Ny correspond à une activité non agricole isolé en campagne au Rigayet.
- deux secteurs Ne réservés aux équipements publics (gestion des eaux pluviales) et installations de loisirs (bassin de rétention et terrain de jeux à Pelloizon, anciennes lagunes au Nord du bourg).

#### 4.5. Mise en œuvre opérationnelle des zones d'urbanisation future

Le Plan Local d'Urbanisme, instrument de l'urbanisme réglementaire qui consiste à contrôler et à diriger les initiatives privées ou publiques, ne résout pas tous les problèmes d'urbanisation de la collectivité locale. Son application dépend de la volonté politique d'aménagement, et de mise sur le marché foncier des terrains adéquats et d'une gestion municipale rationnelle.

C'est le domaine de l'urbanisme opérationnel qui peut s'exercer notamment par la création de lotissements, de permis groupés, de logements collectifs, etc, soit à l'initiative communale, soit à l'initiative privée, individuelle ou dans le cadre d'association, soit de façon mixte, communale et privée.

Les implications sont d'ordre essentiellement financier, acquisitions foncières, réalisations d'équipements, etc.

**Le P.L.U. peut définir, conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, deux types de zones AU:**

- les zones réglementées 1AU ;
- les zones strictes 2AU.

##### ▪ **Les zones réglementées :**

Ces zones sont urbanisables immédiatement par le biais de lotissements, d'opérations groupées ou de permis de construire isolés dans certains cas. Ces zones, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires, la commune peut, en application de l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme, par délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble, mettre à la charge des bénéficiaires des autorisations de construire tout ou partie des dépenses de réalisation des équipements publics prévus.

##### ▪ **L'ouverture à l'urbanisation des zones AU strictes :**

Les zones 2AU sont, dans l'immédiat, inconstructibles. Il appartiendra au Conseil Municipal d'engager une procédure de modification du P.L.U. afin de prendre en compte le schéma d'aménagement et le règlement d'urbanisme de la zone considérée.

La zone 2AU concernée est alors réglementée et sera intitulée 1AU. Elle sera alors ouverte à l'urbanisation.

Une zone AU peut, également, s'urbaniser après création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) assortie d'une mise en compatibilité du P.L.U.

Ces zones A Urbaniser devront être compatibles dans l'esprit avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au P.L.U.

## **4.6. Commentaires sur le règlement**

Les principales nouveautés réglementaires entre le P.O.S. de 1992 et le P.L.U. sont les suivantes :

- Introduction de souplesse dans les règles d'implantation des constructions pour favoriser la densification en zones U et AU.
- Obligations de densité et de mixité sociale en zones AU traduites réglementairement.
- Restriction des occupations du sol en zone A pour donner la priorité à l'activité agricole et introduction des Nh et d'un Ny pour permettre l'évolution des constructions des tiers.
- Préservation des zones humides et protection par classement ou repérage L123-1-7 des bois et linéaires bocagers.
- Dispositions particulières pour la rénovation du bâti en pierre et identification de certains bâtiments pouvant changer de destination après cessation de l'activité agricole voisine.
- Dispositions en faveur de la construction durable: limitation de l'imperméabilisation du sol, etc.
- Nouvelles dispositions en 1AUy et A pour assurer l'intégration paysagère ou urbaine des nouvelles constructions à vocation d'activités.
- Intégration de dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

## 5. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, réservés à :

- l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier (art. L123-1 8° CU) ;
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art. L123-2 b CU). Cette servitude s'applique dans des zones urbaines ou à urbaniser.

Les emplacements réservés permettent de :

- définir un site prioritaire pour une opération,
- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

Si le propriétaire use de son droit de délaissement, la collectivité doit être prête à acquérir (sous peine de supprimer définitivement l'emplacement réservé).

Deux emplacements réservés sont mis en place au PLU :

Le premier vise à permettre l'élargissement de la rue du Champ Piry, destinée à devenir la desserte principale du secteur de développement 1AU1, en remplaçant le talutage actuel au Nord de la voie par un mur de soutènement au Nord de la voie, ce qui permettrait de ne pas affecter la surface du jardin en contrehaut de la rue.

Le second emplacement réservé vise à créer un espace vert autour des chênes situés en entrée de bourg Sud. Ces chênes donnent en effet leur cachet à cette entrée de bourg, sont à l'origine du nom de la rue (rue des Chênes) et sont considérés comme faisant partie du patrimoine communal.

| N° d'opération | Désignation                                                                                                  | Surface            | Bénéficiaire |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| 1              | Elargissement de la rue du Champ Piry                                                                        | 83 m <sup>2</sup>  | Commune      |
| 2              | Passage dans le domaine public des chênes de la rue des Chênes afin d'assurer leur préservation à long terme | 305 m <sup>2</sup> | Commune      |

En outre, il est à noter que les aménagements impactant le réseau routier départemental doivent être étudiés en collaboration avec l'Agence Technique Départementale de Lamballe et sont conditionnés à l'approbation de la Commission Permanente du Conseil Général, seule habilitée à les autoriser.

## ***E. LA COMPATIBILITE DU P.L.U.***

---

# 1. Compatibilité avec les lois relatives à l'urbanisme et à la protection de l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre à la collectivité de satisfaire ses besoins tout en prenant en compte la politique de l'Etat en matière d'aménagement du territoire par application locale des lois relatives à l'urbanisme et à la protection de l'environnement, et notamment :

- La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
- La loi sur la Protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993,
- La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999,
- La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992,
- La loi S.R.U. « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000,
- La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,
- Les lois « Grenelle 1 et 2 » de août 2009 et juillet 2010.

## 1.1. La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation pour la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité et de mixité et d'un objectif général « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ».

Les objectifs et les dispositifs du P.L.U. de Noyal sont de nature à favoriser et à organiser un développement rationnel et aussi harmonieux que possible de la construction sur la commune.

En effet, par les dispositions qu'il comporte, le P.L.U. réalise l'équilibre nécessaire et indispensable entre la **protection des milieux naturels et des paysages** (les surfaces agricoles et naturelles augmentent de près de 5% par rapport au document d'urbanisme antérieur), la **préservation des activités économiques** et la nécessité de **prévoir des terrains constructibles pour la satisfaction des besoins en matière de logements**. Il permet également une **gestion économe du sol** en demandant une densité minimum de logements par hectare de 13 à 20.

Les dispositions du P.L.U. révisé, par le biais du P.A.D.D., du règlement ainsi que par la délimitation de zones U et AU, permettent de favoriser **la mixité de l'habitat (y compris à vocation sociale) et des activités, notamment les activités, les équipements et services (services publics, commerces, bureaux, activités, artisanat...) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ces quartiers d'habitat**.

Le présent document d'urbanisme entre donc parfaitement dans le cadre des dispositions des articles L. 110, L. 111-1, L. 121-10 et R. 111-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'avec la Loi d'Orientation pour la Ville.

## 1.2. La loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993

Cette loi prévoit un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection du patrimoine et du paysage. Ces dispositions se traduisent au P.L.U. par :

- La protection des boisements majeurs au titre des espaces boisés classés. **34 ha** de bois sont ainsi classés, ainsi que 10 km de haies ou talus bocagers ;

Et en complément :

- La protection des éléments de paysage de la commune que sont les petits boisements, et des linéaires de haies bocagères par le repérage de ceux-ci. En application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, leur modification est donc subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le Maire après examen de la demande par une commission

ad-hoc. **11 hectares de bois, 31,5 km de haies bocagères** font ainsi l'objet d'une protection.

- Le repérage des granges intéressantes sur le plan patrimonial en zone agricole, identifiées par des étoiles au zonage, pouvant changer de destination sous conditions, et des dispositions réglementaires sur l'ensemble du bâti ancien communal visant à :
  - encadrer les démolitions de ce patrimoine bâti (permis de démolir instauré dans les zones U, A et N),
  - assurer une rénovation respectueuse des constructions anciennes
  - favoriser la réhabilitation des dépendances en pierres de qualité en zone agricole.
- Le report du réseau existant des boucles de randonnée.

Le présent rapport s'est attaché à démontrer dans les chapitres et paragraphes précédents, que les options retenues à l'occasion de la présente révision répondent aux préoccupations cette loi, et en particulier à l'article L.123-1 en ce qui concerne :

- la délimitation des zones urbaines et naturelles au plan d'état futur,
- la mise en place des prescriptions dans le cadre du règlement d'urbanisme.

En outre, le règlement rappelle dans les dispositions générales et conformément à l'article L.442-2, que : « Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».

Il précise également dans l'ensemble des articles 13 des différentes zones les dispositions à prendre en cas de modifications : « Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au plan de zonage du P.L.U. »

### 1.3. La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999

Les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec la loi, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des surfaces agricoles et naturelles : **les surfaces communales réservées à l'activité agricole et les zones naturelles gagnent 11 ha** par rapport au P.O.S. pour concerner près de 96% du territoire communal. Les zones constructibles perdent 1,6 ha. Ces chiffres montrent bien que le **souci de limiter la consommation de terres agricoles** a été pris en compte dans le nouveau P.L.U.
- En outre, en confortant les secteurs bâtis existants, sur la base des terrains déjà classés en zone Urbaine, en zone A Urbaniser ou en zone de loisirs au Plan d'Occupation des Sols, le nouveau Plan Local d'Urbanisme ne prévoit **aucune nouvelle zone à vocation d'habitat qui pourrait affecter des espaces agricoles.**
- **L'éloignement des nouvelles zones d'urbanisation** par rapport aux installations agricoles existantes a été la règle générale retenue dans la délimitation des zones constructibles. Les nouveaux développements prévus se concentrent dans le bourg exclusivement et excluent tout développement en campagne.
- La **consultation de la Chambre d'Agriculture** dans l'élaboration du document d'urbanisme. Celle-ci a participé à l'essentiel des réunions de travail ainsi qu'aux réunions organisées avec les personnes publiques associées.
- **L'adaptation du zonage Agricole** : le périmètre de la zone agricole a été ajusté pour correspondre à la réalité du terrain, notamment en s'appuyant sur le linéaire bocager (cf D1.1.).

## 1.4. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

Conformément à cette loi, la commune de Noyal a réalisé une étude de zonage d'assainissement qui définit les zones d'assainissement collectif et individuel. Cette étude a défini le bourg comme secteur devant être raccordé à l'assainissement collectif ; Les autres écarts de la commune étant maintenus en assainissement autonome. Le service du SPANC, mis en place au niveau communautaire, assure le contrôle de ces installations.

Comme cela a été indiqué p 60, Lamballe Communauté projette courant 2012, d'actualiser l'étude de zonage d'assainissement de Noyal pour tenir compte du nouveau P.L.U. D'ores et déjà, il est établi que la capacité de raccordement de Noyal sur la station de Lamballe permettra d'absorber les effluents futurs qui seront générés par l'urbanisation projetée à 10 ans.

Noyal est concernée par la masse d'eau RGR038a correspondant au Gouessant, entre Trébry et Lamballe, et la masse d'eau souterraine 4009 dite du Golfe de St Brieuc. Les dispositions du P.L.U. ne sont pas de nature à remettre en cause l'objectif de bon état des cours d'eau. En effet, toutes les zones constructibles sont prévues pour être raccordées au réseau d'assainissement collectif et la commune s'est dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Enfin, elle prévoit, au travers du zonage du P.L.U., la préservation de son maillage bocager à l'échelle du territoire et le renforcement de la protection des cours d'eau par extension de la zone Naturelle. Conformément au SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, la préservation des zones humides identifiées dans les zones constructibles est également réalisée par un classement en zone Naturelle. A terme, cet inventaire des zones humides sera étendu à l'ensemble du territoire communal et intégré au P.L.U. Ce travail complémentaire est en cours actuellement.

## 1.5. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 complétée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 et la loi Engagement national pour le logement

### • La loi S.R.U.

L'ambition de la loi S.R.U. est de lutter contre :

- l'étalement spatial en favorisant le renouvellement urbain,
- l'éclatement des fonctions urbaines en favorisant la mixité,
- les ségrégations urbaines en favorisant la diversité de l'offre de logement.

Et de renforcer la cohérence entre les politiques urbaines par la réforme des documents d'urbanisme : mise en place des Scot et P.L.U.

Ces objectifs doivent être atteints dans le respect des principes du développement durable, notamment la préservation de l'environnement (ressources, patrimoine, paysage...).

Les nouvelles dispositions du P.L.U. répondent à ces principes notamment en prévoyant :

- un développement urbain concentré autour du bourg,
- le classement en zone à urbaniser de terrains auparavant classés en zone urbaine,
- l'instauration d'une densité minimale de constructions pour les zones à urbaniser,
- l'introduction d'orientations d'aménagement et de programmation,
- un renforcement de la protection des cours d'eau, maillage bocager et masses boisées,
- un renforcement de la mixité sociale affichée dans le P.A.D.D. et dans le règlement.
- une réduction du mitage par la limitation des constructions aux seules extensions et changement de destination des bâtiments existants en zone naturelle.

### • Les dispositions complémentaires de la Loi Urbanisme et Habitat

Cette loi a clarifié le contenu du P.L.U. en général et la fonction du P.A.D.D. en particulier. Le P.A.D.D. a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Les orientations d'aménagement et de programmation deviennent un élément spécifique du P.L.U. Elles précisent les conditions de développement de certains secteurs qui vont connaître une évolution significative.

Les schémas de principe d'aménagement des zones AU sont regroupés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » afin que la collectivité s'assure du suivi dans les projets futurs qu'ils soient d'initiative publique ou privée. Ces schémas précisent desserte, liaisons douces à mettre en place, densité minimum de constructions à atteindre, espaces naturels à préserver, haies bocagères à maintenir ou à créer et typologie de logements. Ils seront affinés et précisés lors de la mobilisation ou de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs.

• **Les dispositions complémentaires de la Loi Engagement National pour le Logement**

La loi « Engagement National pour le logement » (ENL) donne au PLU un nouvel outil pour favoriser la mixité sociale. Il est désormais possible d'instituer une servitude visant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs.

Dans ce cadre, la commune de Noyal a prévu, dans le règlement d'urbanisme des zones AU et U, un pourcentage minimum de logements à caractère social à réaliser dans les nouveaux programmes de logements. Ce taux est de 20% pour chaque opération de 8 logements et plus.

La loi UNL stipule également que trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

## 1.6. La loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 fixe comme priorités nationales la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la préservation de la biodiversité, la contribution à un environnement respectueux de la santé, et la préservation et la mise en valeur les paysages.

Le P.L.U. de Noyal s'efforce de **préserver et renforcer** (cf PADD et chapitre D 1) **les continuités écologiques** (trame bocagère, boisements et vallées) et **regroupe les développements urbains au sein du bourg** tout en proposant des **orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs constructibles** : densité minimale fixée pour limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain, mixité sociale à prendre en compte dans les projets, orientations et implantations de constructions, intégration paysagère des nouvelles constructions, préservation ou création de lisière bocagère entre la limite du bourg et la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, réalisation d'infrastructures routières adaptées au contexte, gestion des eaux pluviales mutualisée, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Par ailleurs, le rapport de présentation présente une **analyse de la consommation foncière** observée ces 10 dernières années (cf B.2.). Cette analyse montre qu'environ 8,7 ha ont été consommés pour 76 logements nouveaux, correspondant à une densité moyenne de 8,7 logements/ha.

Si les surfaces constructibles du futur P.L.U., U et AU confondues, restent stables par rapport au P.O.S, la volonté communale s'oriente tout de même vers une modération importante de la consommation foncière puisque la densité de logement va doubler : elle est fixée à 13 logements/ha pour 2 secteurs et 20 logements/ha pour deux autres, soit une moyenne de 16,5 logements/ha.

Ce choix va permettre une **consommation foncière réelle pour un même nombre de logements réduite de 33%**, tout en répondant aux besoins en logements.

Ainsi, en limitant les secteurs de développements pour l'habitat au bourg tout en promouvant une densification de ces secteurs, **en évitant le mitage des espaces agricoles par l'urbanisation**, en contenant l'étalement urbain par la mobilisation des terrains disponibles au cœur du bourg, en

mettant en place la réflexion sur la trame verte et bleue, le P.L.U. de Noyal respecte l'esprit des lois Grenelle.

## 1.7. La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, de supprimer ou de limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 a mis en place un nouveau dispositif qui prévoit le recensement puis le classement des différentes infrastructures routières. La RN 12 a été classée par arrêté préfectoral du 13 mars 2003 en catégorie 1 sur la commune et la voie ferrée Rennes-St Brieuc en catégorie 2. Des dispositions d'isolement acoustique sont ainsi imposées dans une bande de bruit de 300 m pour la RN 12 et de 250 m pour la voie ferrée. Ces distances sont mesurées à partir des bords extérieurs de la chaussée ou de la voie ferrée. Ces bandes de bruit figurent au plan de zonage. Dans ces espaces, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Ces prescriptions ne concernent pour l'instant que les habitations, ainsi que certains bâtiments recevant du public. Les bâtiments d'activité ne sont pas concernés.

## 1.8. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

### • **Schéma de Cohérence Territoriale:**

La commune de Noyal est couverte par le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint Brieuc, approuvé le 25 janvier 2008. Le projet politique présenté dans le PADD du SCOT vise trois objectifs que l'on retrouve dans le PLU de Noyal :

| Objectifs du SCOT                                                                                                                                                                                                                                    | Compatibilité du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><i>Promouvoir la qualité de vie dans un environnement de qualité</i></b></p> <p>En économisant l'espace</p> <p>En préservant notre capital environnemental</p> <p>En orientant le développement sur des pôles préférentiels d'urbanisation</p> | <p>Densité imposée dans les zones à urbaniser sur la base de 13 à 20 logements par hectare minimum contre une moyenne de 9,5 logements par hectare observée ces 10 dernières années.</p> <p>Réduction des surfaces constructibles de 0,7 ha environ par rapport au POS de 1998, tout en dégageant 6,8 ha de foncier mobilisable.</p> <p>Typologie diversifiée demandée sur certaines des zones à urbaniser.</p> <p>Extension des zones naturelles et agricoles. Absence d'urbanisation dans les zones humides. Protection des vallées, boisements, du maillage bocager majeur, des sites sensibles sur le plan paysager.</p> <p>Tous les secteurs de développement pour l'habitat sont situés au bourg.</p> |
| <p><b><i>Assurer la cohésion sociale et territoriale du Pays</i></b></p> <p>En favorisant la mixité sociale et générationnelle de l'habitat</p> <p>En assurant l'irrigation du territoire en services performants et accessibles</p>                 | <p>20% de logements sociaux dans les programmes de logements des zones à urbaniser et urbaines (pour les programmes de 8 logements et plus).</p> <p>Développement urbain privilégiant la proximité des équipements et commerces.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Saint Brieuc</b></p> <p>En fondant l'économie sur nos secteurs d'activités fondamentaux</p> <p>En renforçant l'attractivité du Pays de Saint Brieuc</p> <p>En garantissant un développement économique solidaire et économe en espace</p> | <p>Préservation de l'activité agricole.<br/>Préservation des possibilités de développement et d'implantation des activités artisanales.</p> <p>Règlement de la zone d'activités de la Tourelle permettant une bonne intégration paysagère.</p> <p>Mise en place d'une politique foncière.<br/>Développement urbain ciblé sur le bourg pour favoriser la fréquentation et le développement des commerces.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Le Comité Syndical du Pays de Saint-Brieuc a décidé d'engager la procédure de révision du schéma par délibération du 10 juin 2011.

▪ **Programme Local de l'Habitat :**

Noyal est couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH) porté au niveau communautaire. Les options du P.L.U. en matière de croissance démographique et d'habitat sont conformes aux dispositions de ce document.

▪ **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne et S.A.G.E. de la Baie de Saint Brieuc:**

La commune de Noyal fait partie du périmètre de ce SDAGE, approuvé en 2009.

En application de la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, le PLU de Noyal doit être compatible avec ce document. Pour cela, le PLU prévoit :

- le classement du chevelu hydrographique en zone naturelle (N) ;
- Les zones humides, inventoriées pour la partie agglomérée de la commune ou non inventoriées au plan de zonage sur le reste du territoire communal, doivent être préservées. Le règlement du P.L.U. prévoit que conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.
- les zones à urbaniser au bourg afin de les raccorder au réseau d'assainissement collectif ;
- la préservation des bois, et haies bocagères jouant un rôle majeur pour la qualité de l'eau.
- ne prévoit pas de développement de l'urbanisation dans les zones humides et classe les zones humides inventoriées en zone naturelle en les distinguant au zonage par un aplats spécifique.

Conformément aux dispositions du SAGE Baie de St Brieuc en cours d'élaboration, un inventaire des zones humides a été réalisé dans les secteurs constructibles du P.L.U. (et non sur la totalité du territoire) par un bureau d'études spécialisé sur la base des critères de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008. Cet inventaire, joint en annexe, a fait l'objet d'une validation par la Commission Locale de l'Eau.

Un inventaire exhaustif des zones humides sur l'ensemble du territoire communal, mené par le bassin versant du Gouessant, est en cours actuellement. Il pourra conduire à une mise en compatibilité du P.L.U. lors de l'approbation du SAGE de la Baie de saint Brieuc. Dans l'attente, l'enveloppe de référence (jointe en annexe du P.L.U., pièce 6.10) permet de localiser les zones humides potentielles afin que les propriétaires de terrain puissent s'y référer pour éviter tout aménagement dommageable.

En outre, le P.L.U. a été l'occasion de s'interroger sur la gestion des eaux pluviales et a conduit à l'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales.

Ainsi, le projet de P.L.U. ne fait pas obstacle à l'atteinte de l'objectif de bon état des masses d'eaux RGR 038 a (Gouessant) et 4009 (masse souterraine du golfe de St Brieuc).

▪ **Projets d'intérêt général :**

Constitue un projet d'intérêt général, au titre du R.121-3 du Code de l'Urbanisme, tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

- être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil des populations défavorisées, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural.
- Avoir fait l'objet
  - soit d'une délibération ou d'une décision d'un des intervenants, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public.
  - Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une modification.

Noyal n'est pas concernée par un projet d'intérêt général.

## 2. Prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune et figurant en annexe du document d'urbanisme sont :

### 2.1. Servitudes figurées au plan

#### **I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :**

Les servitudes d'ancrage, d'appui de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux dédorés d'utilité publique,
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'État, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes affectent les trois réseaux suivants :

- réseau basse tension (BTs ou BTa),
- réseau de distribution publique HTA,
- et réseau d'alimentation générale HTB ( $\geq 63000$  volts), lequel comporte également :
  - la ligne 2 x 63 KV Doberie – Plémy et Doberie – Le Gouray – Trégueux.

#### **T1 Servitudes relatives aux chemins de fer:**

Elles s'appliquent aux propriétés riveraines de la voie de chemin de fer de la ligne Paris-Brest.

### 2.2. Servitudes non figurées au plan

#### **A6 Servitudes d'écoulement des eaux nuisibles pour le bénéfice de l'État et des Associations Syndicales pour l'assainissement des terres :**

Elles sont attachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage en application des articles 135 à 138 du Code Rural.

Elles sont établies au bénéfice des propriétés de l'État et des Associations syndicales pour l'assainissement des terres.

#### **JS1 Servitudes relatives à la protection des installations sportives :**

Ces servitudes concernent les installations sportives privées dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public.

#### **EL11 Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes « express » et déviations d'agglomérations en application des articles 4 & 5 de la loi 69-7 du 3 janvier 1969 :**

Le territoire de la commune est traversé par l'axe de la RN12 qui est classée voie à grande circulation.

#### **PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :**

La commune est traversée par le câble de télécommunications n° 462/02 du réseau national Broons-St Brieuc et le n° UPS 22 38 du réseau régional.

#### **PT4 Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public Instituées en application de l'article L 65.1 du Code des Postes et Télécommunications :**

Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public.

#### **T7 Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes :**

Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

Les documents relatifs aux servitudes applicables sur le territoire communal sont :

- la liste des servitudes et les notices correspondantes précisant notamment les effets de la servitude (prérogative de la puissance publique et limitations administratives au droit de propriété) ;
- un plan général de la commune au 1/10000° sur lequel sont reportées tout ou partie des servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes ont été prises en compte dans le cadre de la présente révision du P.L.U.

### 3. Protection du patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 10 sites archéologiques sur la commune de Noyal. La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) préconise différents niveaux de protection de ces sites :

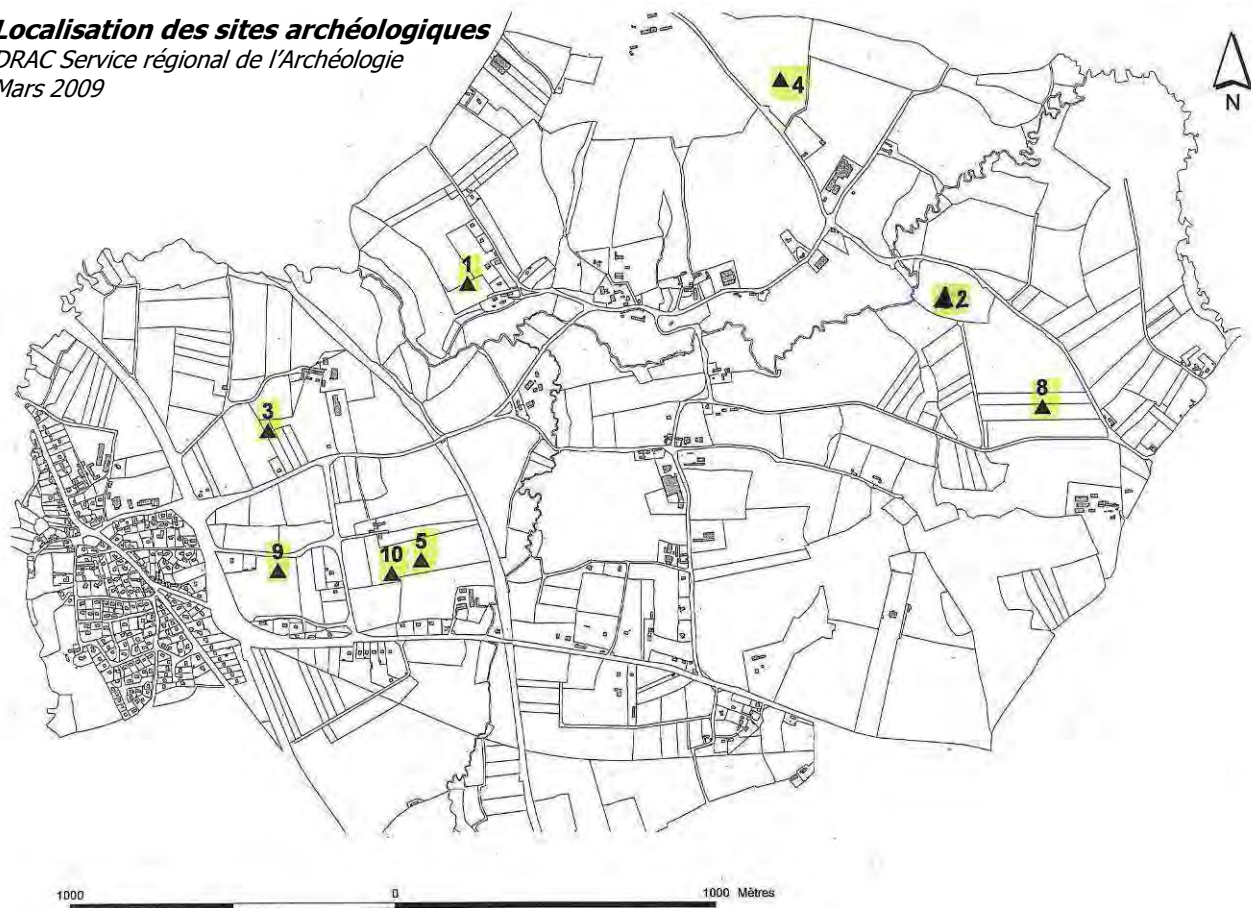
- Niveau 2 : Protection forte : site soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive et classement au zonage du PLU en zone naturelle demandé.
- Niveau 1 : Protection moyenne : site soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive et reportés au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.
- Pour information : protection faible

Les sites recensés sont les suivants :

1. La Renardière - gisement du gallo-romain : tegulae, céramiques, pavage, amphores (pour information)
2. La Petite Lande - gisement du gallo-romain : tegulae, céramiques (pour information)
3. Les Vaux - gisement du gallo-romain : tegulae, scories, céramiques (pour information)
4. Le Pré Nargant - gisement du gallo-romain : tegulae, céramiques (pour information)
5. La Cour Neuve - enclos d'une époque indéterminée (protection 1)
6. La Morandais : dépôt de l'Age du Bronze moyen non localisé (pour information)
7. Objet isolé non localisé: Demi hache de combat en homblendite du Néolithique (pour information)
8. Le Clos Boudet: enclos d'une époque indéterminée (protection 1)
9. La Croix Nougues : gisement néolithique : grattoirs en silex, fragment de hache polie en grès fin, éclats de phtanite, percuteur et molettes en quartz, etc. (protection 1)
10. La Cour Neuve : gisement néolithique (65 éléments lithiques taillés) : nucleus, lamelles et éclats retouchés en silex, dolérite polie, phtanite, etc. (protection 1)

#### Localisation des sites archéologiques

DRAC Service régional de l'Archéologie  
Mars 2009



Il est rappelé que la législation sur les découvertes archéologiques fortuites s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941.

A ce titre, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée au Maire de Noyal ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, tél: 02.99.84.59.00).

D'autre part, l'article 322-2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique également à l'ensemble du territoire communal, résumé par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

De plus, l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

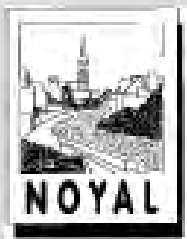
Enfin, il est rappelé l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.* ».

## ***F. SUPERFICIE DES ZONES***

---

Le tableau ci-dessous indique la superficie de chacune des zones retenues dans le P.L.U. révisé (ainsi que celles du précédent P.O.S.) et leur part respective du territoire.

|                                                                              | <b>P.O.S. 1992, incluant<br/>modification et révision<br/>simplifiée de<br/>1997, 2001, 2004 et 2008</b> |                                         | <b>P.L.U. 2012</b>                  |                                         |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>ZONES</b>                                                                 | <b>SUPERFICIE</b>                                                                                        | <b>% DU<br/>TERRITOIRE<br/>COMMUNAL</b> | <b>SUPERFICIE</b>                   | <b>% DU<br/>TERRITOIRE<br/>COMMUNAL</b> |
| <b>1) Zones urbaines U:</b>                                                  | <b>36,51 ha</b>                                                                                          | <b>5,37</b>                             | <b>35,22 ha</b>                     | <b>5,18</b>                             |
| Secteur Ua                                                                   | 30,01 ha                                                                                                 | 4,41                                    | 9,41 ha                             | 1,38                                    |
| Secteur Ub                                                                   | -                                                                                                        | -                                       | 22,36 ha                            | 3,29                                    |
| Secteur Ue                                                                   | 0,5 ha                                                                                                   | 0,07                                    | 3,45 ha                             | 0,51                                    |
| Zone UY                                                                      | 6 ha                                                                                                     | 0,88                                    | -                                   | -                                       |
| Zone UF                                                                      | -                                                                                                        | -                                       | -                                   | -                                       |
| <b>2) Zones à urbaniser AU:</b>                                              | <b>14,3 ha</b>                                                                                           | <b>3,62</b>                             | <b>14,87 ha</b>                     | <b>2,19</b>                             |
| Zones NAr/1AU                                                                | 8,7 ha                                                                                                   | 1,28                                    | 2,6 ha                              | 0,38                                    |
| Zones NAs/2AU                                                                | 15,9 ha                                                                                                  | 2,34                                    | 4,28 ha                             | 0,63                                    |
| Zones NAYS                                                                   | -                                                                                                        | -                                       | -                                   | -                                       |
| Zones 1AUy                                                                   | -                                                                                                        | -                                       | 7,99                                | 1,18                                    |
| <b>2) Zones agricoles A:</b>                                                 | <b>535,3 ha</b>                                                                                          | <b>78,72</b>                            | <b>483,33 ha</b>                    | <b>71,08</b>                            |
| Zones NC/A                                                                   | -                                                                                                        | -                                       | 457,79 ha                           | 67,32                                   |
| Zones NCa/Aa                                                                 | -                                                                                                        | -                                       | 25,54 ha                            | 3,76                                    |
| <b>4) Zones naturelles N :</b>                                               | <b>83,6 ha</b>                                                                                           | <b>12,29</b>                            | <b>146,58 ha</b>                    | <b>21,56</b>                            |
| Zones ND/N                                                                   | 83,1 ha                                                                                                  | 12,22                                   | 124,98 ha                           | 18,38                                   |
| Zone Ne                                                                      | 0,5 ha                                                                                                   | -                                       | 2,29 ha                             | 0,34                                    |
| Zones Ny                                                                     | -                                                                                                        | -                                       | 0,15 ha                             | 0,02                                    |
| Zones Nh                                                                     | -                                                                                                        | -                                       | 19,16 ha                            | 2,82                                    |
| <b>SUPERFICIE TOTALE</b>                                                     | <b>680 ha</b>                                                                                            | <b>100</b>                              | <b>680 ha</b>                       | <b>100</b>                              |
| Espaces boisés classés                                                       | 14 ha                                                                                                    | 2,06                                    | 34 ha + 10 km de<br>haies bocagères | 5                                       |
| Bois repérés au titre du L123-1-<br>5-7 du Code de l'Urbanisme               | -                                                                                                        | -                                       | 11 ha                               | 1,6                                     |
| Haies bocagères repérées au<br>titre du L123-1-5-7 du Code de<br>l'Urbanisme | -                                                                                                        | -                                       | 31,5 km                             |                                         |



Département des Côtes d'Armor

*Commune de*  
**NOYAL**

## MODIFICATION DU PLU N°1

NOTICE EXPLICATIVE DEFINITIVE

## **SOMMAIRE**

|                                                                                                                                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1 – Historique de la procédure du PLU de NOYAL</b>                                                                             | <b>page 3</b>  |
| <b>2 – Cadre juridique</b>                                                                                                        | <b>page 3</b>  |
| <b>3 – Objet et justification de la modification</b>                                                                              | <b>page 3</b>  |
| <b>3 – 1 - L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3</b>                                                                       | <b>page 4</b>  |
| <b>3 - 1 – 1 - Présentation de la modification portant sur l'ouverture à l'ouverture de la zone 1AU3</b>                          | <b>page 4</b>  |
| <b>3 - 1 – 2 - Evolution des pièces du PLU portant sur l'ouverture de la zone 1AU3</b>                                            | <b>page 11</b> |
| <b>3 - 1 – 2 - 1 - Modification du zonage</b>                                                                                     | <b>page 11</b> |
| <b>3 - 1 – 2 - 2 - Modification du règlement des zones 1AU</b>                                                                    | <b>page 12</b> |
| <b>3 - 1 – 2 - 3 - Modification des OAP</b>                                                                                       | <b>page 13</b> |
| <b>3 - 2 - Intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau</b>                                                   | <b>page 17</b> |
| <b>3 - 2 – 1 - Présentation de la modification portant sur l'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau</b> | <b>page 17</b> |
| <b>3 - 2 – 2 - Evolution des pièces du PLU portant sur l'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau</b>     | <b>page 23</b> |
| <b>3 - 2 – 2 - 1 - Modification du zonage</b>                                                                                     | <b>page 23</b> |
| <b>3 - 2 – 2 - 2 - Modification du règlement</b>                                                                                  | <b>page 23</b> |
| <b>3 – 3- corriger des erreurs matérielles</b>                                                                                    | <b>page 25</b> |
| <b>3 - 3 – 1 - Présentation de la modification portant sur la correction d'erreurs matérielles</b>                                | <b>page 25</b> |
| <b>3 - 3 – 2 - Evolution des pièces du PLU portant sur la correction d'erreurs matérielles</b>                                    | <b>page 25</b> |
| <b>3 - 3 – 2 - 1 - Modification du zonage</b>                                                                                     | <b>page 25</b> |

## **1 – Historique de la procédure du PLU de NOYAL**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| P.L.U. arrêté le                               | 4 octobre 2011 |
| P.L.U. approuvé le                             | 9 octobre 2012 |
| Modification simplifiée n°1 approuvée le       | 29 avril 2013  |
| Révision avec examen conjoint n°1 approuvée le | 8 octobre 2013 |
| Modification simplifiée n°2 approuvée le       | 4 avril 2016   |
| Modification n°1 prescrite le                  | 7 mars 2016    |

## **2 – Cadre juridique**

La procédure de modification du PLU, selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et modifié par ordonnance du 23 septembre 2015 est utilisée pour des modifications du règlement et des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) qui ont pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette procédure est soumise à enquête publique.

## **3 – Objet et justification de la modification**

Le projet de modification porte sur trois points :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AUy, zone à urbaniser de la ZAC de la Tourelle 2 au profit d'une zone d'habitat 1AU3.
- Intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau dans le PLU.
- Corriger des erreurs matérielles intervenues au moment de l'élaboration du PLU

### **3 - 1 - L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3.**

#### **3 - 1 – 1- Présentation de la modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3**

Le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AUy, zone à urbaniser de la ZAC de la Tourelle 2 au profit d'une zone d'habitat 1AU3.

La commune de Noyal a décidé, par arrêté en date du 7 mars 2016, de prescrire une procédure de modification de son Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 9 octobre 2012, afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 du Champ Piry, par déclassement d'une partie de la zone à urbaniser réglementée affectée aux activités économiques de la Zone d'Aménagement Concertée de la Tourelle 2, située entre le bourg de Noyal et la zone aménagée de la ZAC de la Tourelle 2, au lieu-dit le Champ Piry.

Depuis la loi A.L.U.R. (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelles d'un projet dans ces zones. »

La justification de l'ouverture de cette zone est la suivante :

- La proximité de la ville de Lamballe (à 3km), de la ville de Saint-Brieuc (à 20 km) et de l'accès à la voie rapide sur la RN12 Saint Brieuc/Rennes et de l'accès rapide à la gare SNCF de Lamballe
- L'accroche immédiate sur le centre bourg de Noyal dont les services, commerces de proximité et équipements contribuent à rendre la commune particulièrement attractive du point de vue résidentiel.

De plus pour favoriser l'accueil des jeunes ménages, la restructuration de l'école et de l'accueil périscolaire a été réalisée en 2010.

Le coût du foncier est réduit de presque de moitié par rapport à l'agglomération lamballaise. Les prix au m<sup>2</sup> sont en moyenne de 64 sur la commune de Noyal contre 100 € sur celle de Lamballe.

Entre les recensements de l'INSEE de 2007 et 2012, la commune a connu une progression de 4,6 % soit une progression annuelle de + 1,15 %. Sa population est passée de 824 à 862 habitants. Au cours de cette même période, le nombre de résidences principales est passé de 323 à 353, soit 6 logements par an.





- 1) **Le secteur des Fontaines** est localisé à l'ouest du bourg et comprend 2 secteurs à urbaniser pour une surface totale de 2,17 ha (1,06 ha au Nord en 2AU et 1,11 ha au Sud en 1AU). A proximité immédiate de la vallée du Gouessant, il bénéficie d'un environnement paysager de qualité avec la présence de haies bocagères et d'un cordon boisé en limite de la vallée.



Sur les 1,06 ha de la zone à urbaniser 2AU1, le foncier n'est pas mobilisable à court terme et n'appartient pas à la commune. Les propriétaires ne sont pas décidés à aménager la zone.

La zone à urbaniser 1AU2 a accueilli le lotissement communal de Péloizon 2 en 2013. Les 14 lots sont construits ou en cours de construction.

- 2) **Le secteur des Chênes** se situe en limite Sud du bourg ainsi qu'en limite communale avec Plestan. De forme étirée, il présente une surface de 0,8 ha et est desservi par un chemin d'exploitation en limite Sud qui relie la rue des Chênes à l'Est et la rue des Cyprès à l'Ouest. Le foncier de cette zone n'appartient pas à la commune et les propriétaires ne sont pas décidés à aménager la zone.



- 3) **Le secteur Est** se situe à l'Est du bourg, au-delà de la RN12, à 300 m du groupe scolaire. Il est desservi au Nord par la voie communale de la Roche Goyon, située en contrebas par rapport au site. Le secteur représente une surface opérationnelle totale de 1,91 ha, dont 0,3 ha situés dans la marge de recul de 100 m vis-à-vis de la RN12. Le foncier de cette zone n'appartient pas à la commune et les propriétaires ne sont pas décidés à aménager la zone.



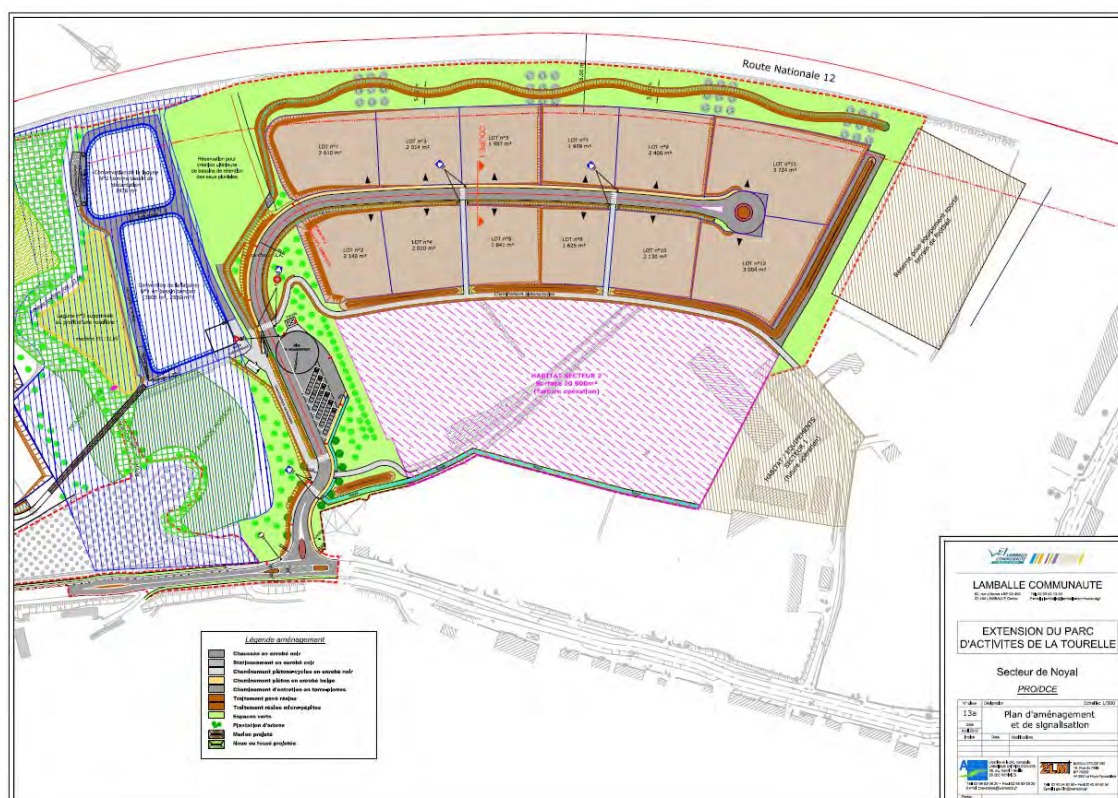
- 4) **Le secteur du Champ Piry** est situé au Nord du centre-bourg. Il bénéficie d'une forte proximité des équipements sportifs, scolaires et de la salle polyvalente. Présentant une surface de 1,3 ha, il est desservi par la rue du Champ Piry, aux caractéristiques rurales, et dispose d'une façade sur la rue du Moulin, avec un dénivelé conséquent entre cette rue et le terrain. Un chemin privé, la venelle des Grands Jardins, parvient en limite du secteur au Sud.



La commune de Noyal a engagé une réflexion sur la confortation de son cœur bourg au travers d'une opération d'urbanisation sur le secteur du Champs Piry, en lien direct avec le pôle d'équipement existant à proximité de l'église et de la mairie. L'approche prospective de l'évolution du secteur du Champ Piry et de sa jonction au centre bourg permettra de réaliser des scénarii d'évolution de l'ensemble du secteur.

- 5) **La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Tourelle 2** se situe au nord du bourg en bordure de la RN12.

Dans le PLU, approuvé le 9 octobre 2012, le secteur de la ZAC de la Tourelle 2, côté Noyal, devait recevoir tous les professionnels complémentaires du secteur automobile sur une bande majeure le long de la RN 12 sur une superficie totale de 7,99 ha.



Au vu de la conjoncture économique, Lamballe Communauté a décidé très rapidement d'aménager une surface de 5,70 ha sur les 7,99 ha prévus.

#### Superficies des zones au sein des zones AU

| Nom de la zone                       | Superficie disponible en ha | Situation foncière                                                                    | Nb de parcelles créées |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1 AUY<br>secteur du champ Piry       | 7,99                        | Dont 5,70 ha aménagée en ZAC<br><br>Dont 2.29 ha non utilisés par Lamballe Communauté | 12 lots                |
| 2 AU1<br>Les Fontaines (partie Nord) | 1,06                        | Disponible<br>Blocage foncier<br>Non viabilisée                                       |                        |
| 1 AU2<br>Les Fontaines (partie Sud)  | 1,11                        | Aménagée                                                                              | 14 lots                |
| 2 AU2<br>Les chênes                  | 0,8                         | Disponible<br>Blocage foncier<br>Non viabilisée                                       |                        |
| 2 AU3<br>Secteur Est                 | 1,91                        | Disponible<br>Blocage foncier<br>Non viabilisée                                       |                        |

La modification du P.L.U., pour ouvrir à l'urbanisation à vocation habitat la zone 1AU3 du Champ Piry, permettra de disposer d'une surface d'environ 2,29 ha pour réaliser un programme d'habitat ambitieux et maîtrisé en prise directe sur le centre bourg et le secteur d'équipement (dont l'école publique) et dans une cohérence d'ensemble intégrant les perspectives d'évolutions et de dynamisation du centre-bourg.

Le terrain concerné, situé en recul de la RN12 (dont le front d'urbanisation est constitué par le secteur d'activité en cours de commercialisation), est exposé plein sud et bénéficie de vues lointaines sur les paysages (notamment de la vallée du Gouessant) ce qui en fait un terrain particulièrement attractif pour un quartier résidentiel.

La commune de Noyal envisage d'y implanter un lotissement communal comptant 20 % de logements sociaux, comme prévu dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

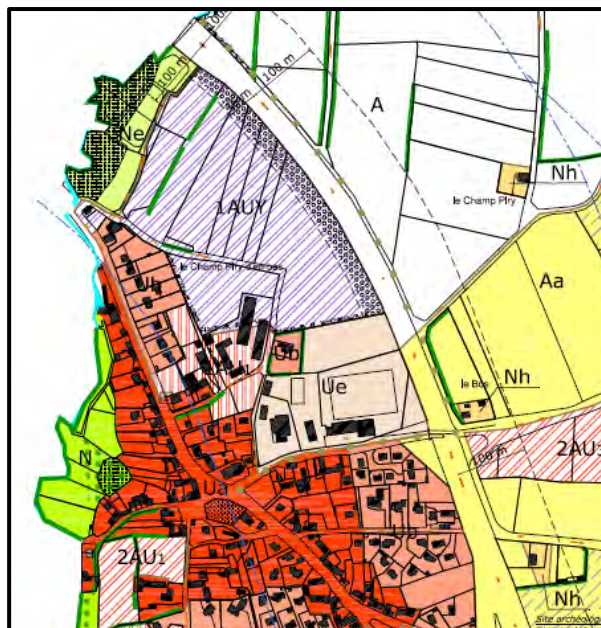
Selon les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015, il est donc demandé au Conseil Municipal de Noyal de bien vouloir se prononcer par délibération sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Champ Piry au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones.

### **3 - 1 - 2 – Evolution des pièces du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3**

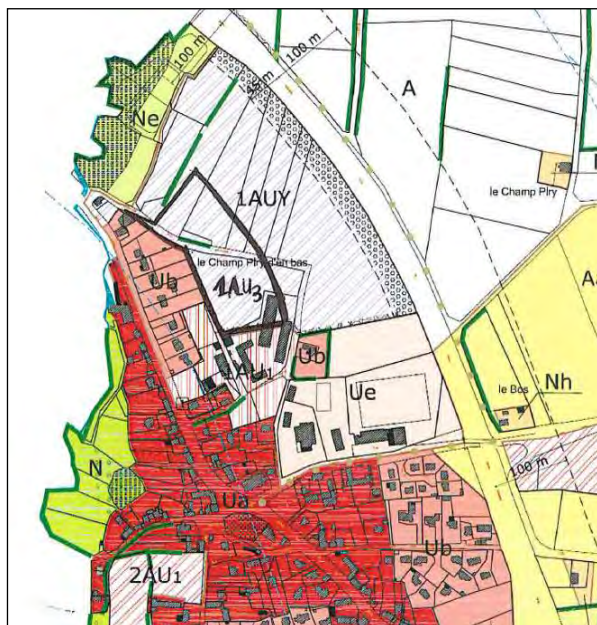
#### **3 - 1 - 2 - 1 – Modification du zonage**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 se traduira par une modification du plan de zonage

***Zonage du PLU actuel***



***Zonage du PLU modifié***



### **3 - 1 - 2 - 2 – Modification du règlement**

La zone 1AU3 sera soumise au règlement de la zone 1AU du PLU de NOYAL. Les articles 1AU 2 et 1AU 3 vont être complétés comme suit :

---

#### **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, concerté avec la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation (à respecter dans l'esprit). Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles. Elles devront respecter, sauf raisons techniques dûment justifiées, les dispositions suivantes :

- Une densité minimum de 20 logements par hectare pour la zone 1AU1.
- Une densité minimum de 13 logements par hectare pour la zone 1AU2.
- Une densité minimum de 16 logements par hectare pour la zone 1AU3.
- 20% minimum du programme de logements affecté à du logement social, avec un minimum de 2 logements.
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements en bande ou intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants), des petits logements collectifs et des lots libres destinés à la construction de logements individuels.

---

#### **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT**

---

##### **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :**

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur 1AU1 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,50 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,50.

Secteur 1AU2 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,45 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,55.

Secteur 1AU3 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,60 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,40.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

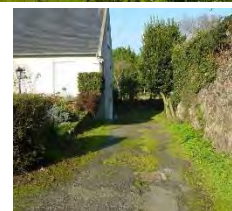
### **3 - 1 - 2 - 3 – Adaptation de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation**

L’ouverture à l’urbanisation de la zone 1AU3 se traduira par la modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation du PLU de NOYAL sur le point **2.1 Secteur du Champ Piry**. La zone 1AU3 sera intégrée au projet du secteur du Champ Piry.

#### **Rédaction actuelle**

##### ***2.1. Secteur du Champ Piry***

Le secteur du Champ Piry est situé au Nord du centre-bourg. Il bénéficie d’une forte proximité des équipements sportifs, scolaires et de la salle polyvalente. Présentant une surface de 1,3 ha, il est desservi par la rue du Champ Piry, aux caractéristiques rurales, et dispose d’une façade sur la rue du Moulin, avec un dénivelé conséquent entre cette rue et le terrain. Un chemin privé, la venelle des Grands Jardins, parvient en limite du secteur au Sud. D’anciens bâtiments agricoles sont en cours de déconstruction sur le secteur.

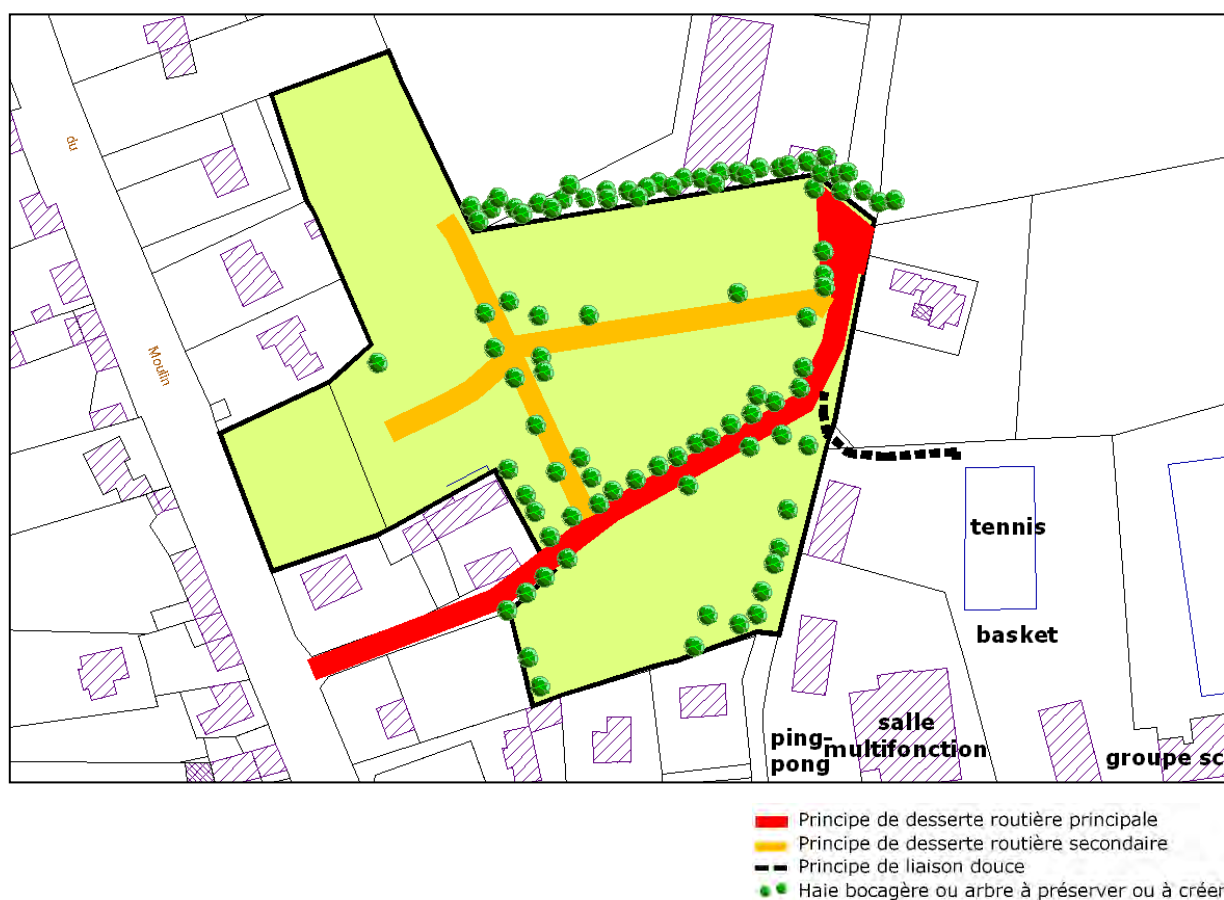


### Principes d'aménagement :

- \* Densité minimale demandée: 20 logements à l'hectare.
- \* Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement à caractère social (formule location-accession incluse).
- \* Mixité de la typologie: maisons en bande, logements intermédiaires ou petits collectifs, habitat individuel sous forme pavillonnaire à éviter.
- \* Liaisons piétonnes à aménager vers les équipements publics et vers la ZAC.
- \* Merlon paysagé créé dans le cadre de la ZAC Tourelle 2 à protéger.
- \* Desserte principale réutilisant la rue du Champ Piry, aménagée en conséquence : le remplacement du talus actuel par un mur de soutènement au Nord de la voie permettrait d'élargir la rue sans affecter les jardins existants (cf emplacement réservé inscrit au zonage du PLU au Nord de la voie).
- \* Secteur soumis à la loi sur l'Eau: mode de gestion des eaux pluviales à déterminer dans le respect des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

La collectivité entreprend actuellement une étude d'aménagement sur ce secteur qui permettra de définir des orientations d'aménagement plus précises. Ce secteur est considéré comme prioritaire pour la commune.

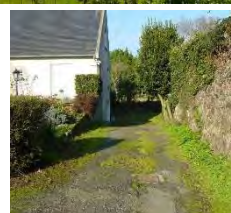
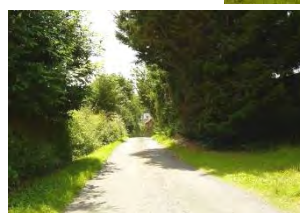
### Schéma de principes



## **Rédaction modifiée**

### **2.1. Secteur du Champ Piry**

Le secteur du Champ Piry est situé au Nord du centre-bourg. Il bénéficie d'une forte proximité des équipements sportifs, scolaires et de la salle polyvalente. Présentant une surface de 3,59 ha, il est desservi par la rue du Champ Piry, aux caractéristiques rurales, et dispose d'une façade sur la rue du Moulin, avec un dénivelé conséquent entre cette rue et le terrain. Un chemin privé, la venelle des Grands Jardins, parvient en limite du secteur au Sud. Le merlon de la ZAC de la Tourelle 2 matérialise la limite Nord de la zone. D'anciens bâtiments agricoles sont en cours de déconstruction sur le secteur.



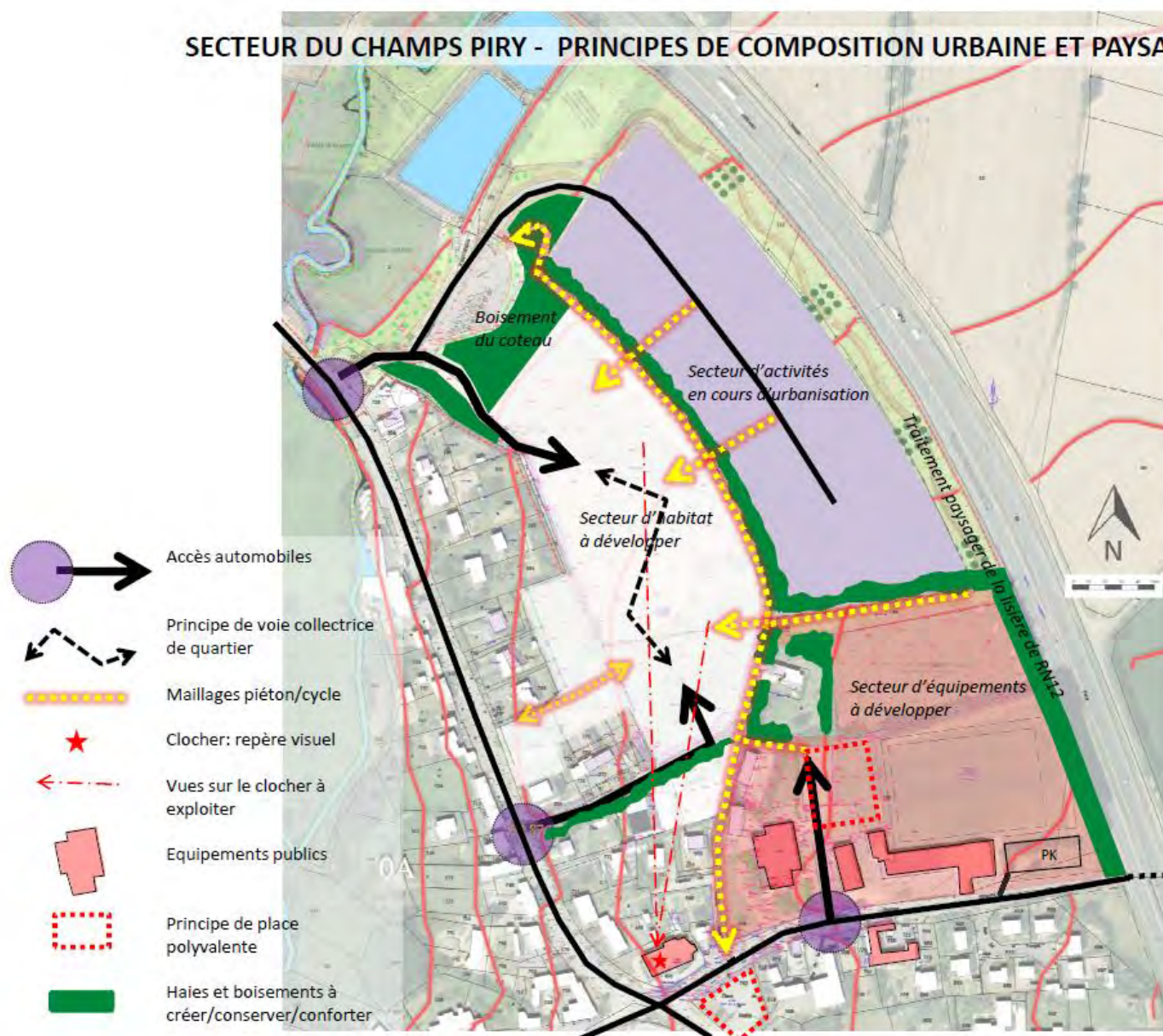
#### Principes d'aménagement :

- ✕ Densité minimale demandée: 20 logements à l'hectare pour la zone 1AU1, 13 logements pour la zone 1AU2, 16 logements pour la zone 1AU3.
- ✕ Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement à caractère social (formule location-accession incluse).
- ✕ Mixité de la typologie: maisons en bande, logements intermédiaires ou petits collectifs, habitat individuel sous forme pavillonnaire à éviter.
- ✕ Liaisons piétonnes à aménager vers les équipements publics et vers la ZAC.
- ✕ Merlon paysagé créé dans le cadre de la ZAC Tourelle 2 à protéger.
- ✕ Desserte principale réutilisant la rue du Champ Piry, aménagée en conséquence : le remplacement du talus actuel par un mur de soutènement au Nord de la voie permettrait d'élargir la rue sans affecter les jardins existants (cf emplacement réservé inscrit au zonage du PLU au Nord de la voie).
- ✕ Secteur soumis à la loi sur l'Eau: mode de gestion des eaux pluviales à déterminer dans le respect des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

La collectivité entreprend actuellement une étude d'aménagement sur ce secteur qui permettra de définir des orientations d'aménagement plus précises. Ce secteur est considéré comme prioritaire pour la commune.

## Schéma de principe

### SECTEUR DU CHAMPS PIRY - PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE



### **3 -2 Intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau de NOYAL**

#### **3 -2 - 1 - Présentation de la modification portant sur l'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau de NOYAL**

La commune de Noyal est située dans le périmètre du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 janvier 2014.

L'inventaire des zones humides sur la commune de Noyal a été réalisé par Lamballe Communauté, maître d'ouvrage du programme de bassin versant sur ce territoire, et ce en application des dispositions du SAGE Baie de Saint-Brieuc.

L'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau dans le PLU sera fait donc dans le cadre de la présente modification, qui sera soumise à enquête publique.

Ces inventaires de terrain ont été effectués selon une démarche participative associant les habitants et les élus municipaux.

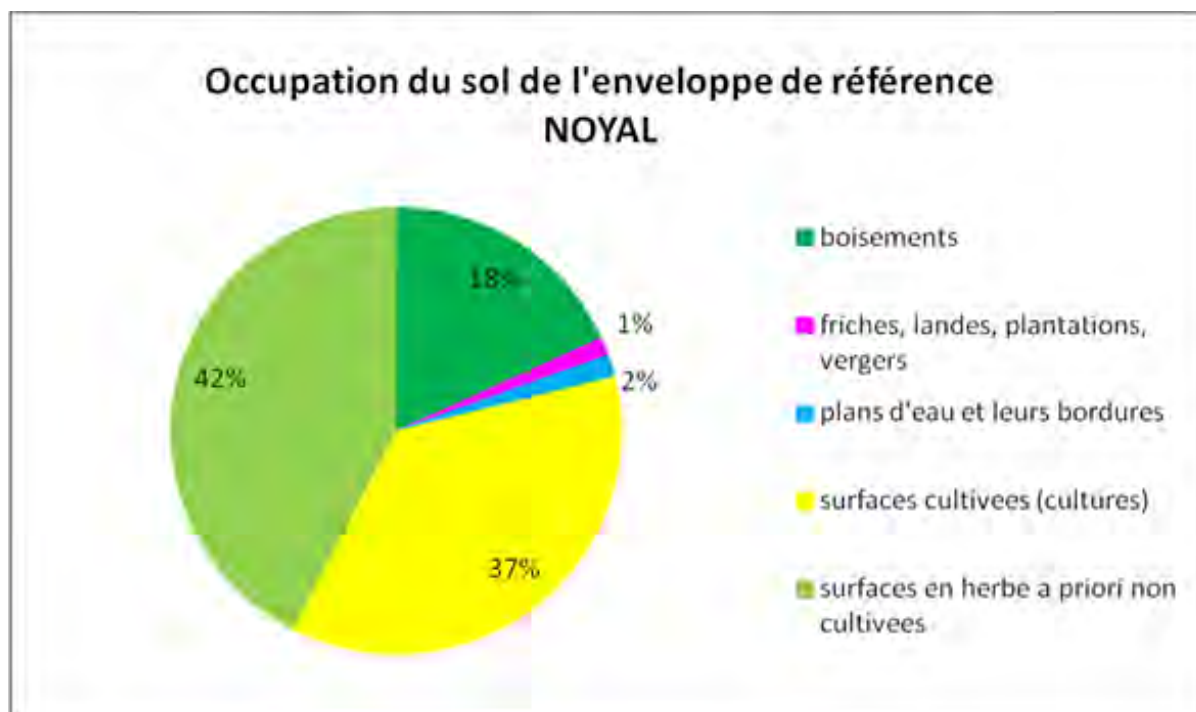
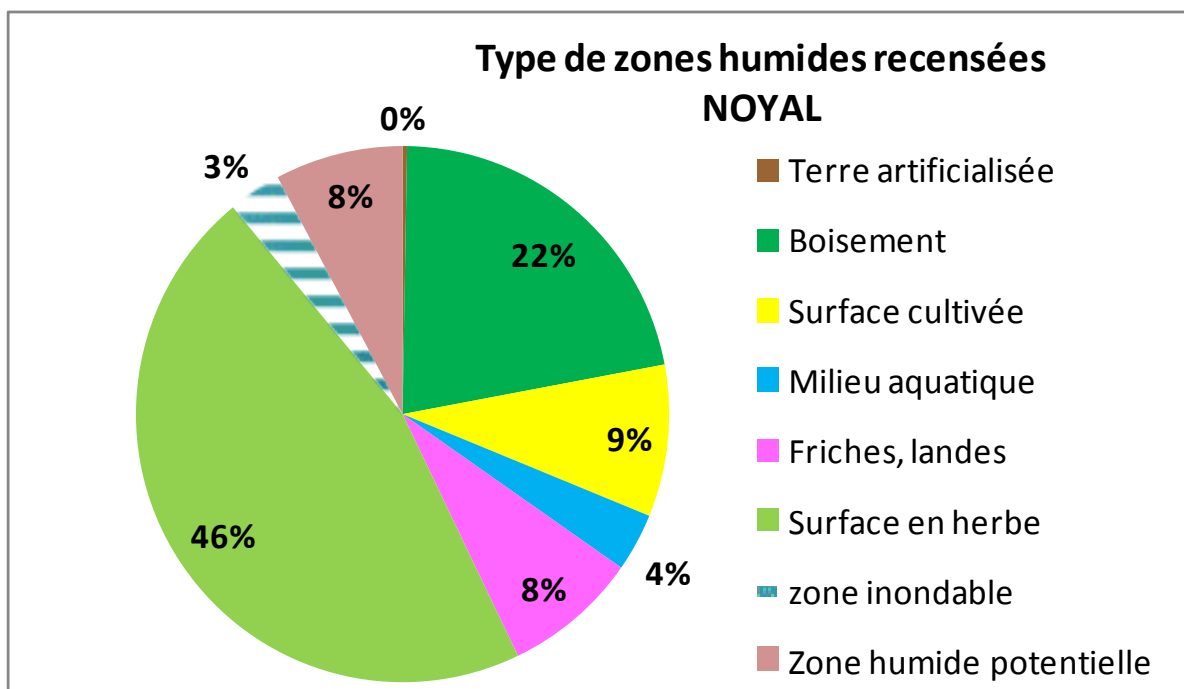
La commune est située sur le bassin versant du Gouessant et couvre une surface de 712 ha.

##### **➤ Répartition des surfaces**

|                                                                                             | <b>ha</b> | <b>%</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| Surface de la commune                                                                       | 712       | 100%     |
| Surface de l'Enveloppe de Référence                                                         | 125       | 18%      |
| Surface de zones humides (effectives et potentielles)                                       | 68,15     | 9,6%     |
| Surface de milieux aquatiques                                                               | 2,48      | 0,3%     |
| Surface de zones Humides et de milieux aquatiques dans l'Enveloppe de Référence             | 67,64     | 96%      |
| Surface de zones humides et de milieux aquatiques à l'extérieur de l'Enveloppe de Référence | 2,99      | 4%       |

##### **➤ Répartition des zones humides et des milieux aquatiques**

|                                            | <b>ha</b>      | <b>%</b>   |
|--------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Zones humides potentielles</b>          | <b>5,48</b>    | <b>8%</b>  |
| <b>Zones humides effectives :</b>          | <b>60,40</b>   | <b>89%</b> |
| - Boisements                               | 15,37          | 25%        |
| - Surfaces cultivées                       | 6,47           | 11%        |
| - Terres artificialisées                   | 0,19           | 0,3%       |
| - Surfaces en herbe a priori non cultivées | 32,59          | 54%        |
| - Friches, landes                          | 5,77           | 10%        |
| <b>Milieux inondables</b>                  | <b>2,27</b>    | <b>3%</b>  |
| <b>Milieux aquatiques</b>                  | <b>2,48 ha</b> |            |



➤ **Par rôle**

|                             | ha    | %   |
|-----------------------------|-------|-----|
| Emergence ou source         | 15,05 | 21% |
| Tampon ou rivulaire         | 27,09 | 38% |
| Transversale ou d'étalement | 27,08 | 38% |
| Inondable                   | 1,40  | 2%  |

➤ **Par faciès**

|                                          | ha   | %     |
|------------------------------------------|------|-------|
| Dégradation par piétinement, surpâturage | 0,56 | 0.79% |
| Abandon d'entretien pour les prairies    | 1,58 | 2,24% |
| Jeunes plantations de feuillus           | 0,35 | 0,49% |
| Jeunes plantations de résineux           | 0    | 0%    |
| En voie de fermeture                     | 0,95 | 1,34% |
| Végétation nitrophile en sous bois       | 0    | 0%    |
| Présence d'espèces d'intérêt patrimonial | 0,44 | 0,62% |

Les données sur le parcellaire drainé ne sont pas exhaustives et proviennent de différentes sources : terrain, exploitant, DDAF.

|                                       | ha  | %    |
|---------------------------------------|-----|------|
| Surface du site                       | 712 | 100% |
| Surface de l'ER                       | 125 | 18%  |
| Surface de parcelles drainées dans ER | 9   | 1.3% |
| Surface totale de parcelles drainées  | 64  | 9%   |

➤ **Répartition par nature d'écoulements recensés**

|                                | m linéaire   | %           |
|--------------------------------|--------------|-------------|
| Circulation permanente         | 13462        | 46%         |
| Circulation temporaire         | 6802         | 23%         |
| Ecoulement ralenti/stagnant    | 3141         | 11%         |
| Circulation instantanée        | 1909         | 7%          |
| Sec                            | 3658         | 13%         |
| <b>Linéaire total (mètres)</b> | <b>28972</b> | <b>100%</b> |

➤ **Taux de drainage**

|                                                  | m/ha  |
|--------------------------------------------------|-------|
| Taux de drainage total (permanent et temporaire) | 28,46 |
| IGN                                              | 17,99 |
| Cours d'eau proposé                              | 22,47 |

➤ **Répartition par types d'écoulements recensés**

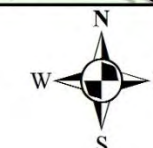
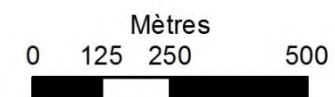
|                                  | m linéaire   | %           |
|----------------------------------|--------------|-------------|
| Lit naturel                      | 14533        | 50%         |
| Lit recalibré                    | 828          | 3%          |
| Voie d'écoulement naturelle      | 360          | 1%          |
| Fossé d'emmenée                  | 1556         | 5%          |
| Fossé drainant                   | 5545         | 19%         |
| Fossé de crue                    | 3635         | 13%         |
| Traversée de bassin/étang        | 438          | 2%          |
| Buse                             | 1784         | 6%          |
| Bief et déversoir                | 0            | 0%          |
| Voie d'infiltration              | 129          | 0%          |
| Voie d'écoulement artificialisée | 0            | 0%          |
| Connexion supposée               | 164          | 1%          |
| <b>Linéaire total (mètres)</b>   | <b>28972</b> | <b>100%</b> |

➤ **Part du réseau d'écoulement proposé en cours d'eau**

|                                 | Territoire communal |      |
|---------------------------------|---------------------|------|
| Linéaire de cours d'eau recensé | 15999               | 100% |
| Linéaire IGN                    | 12808               | 81%  |

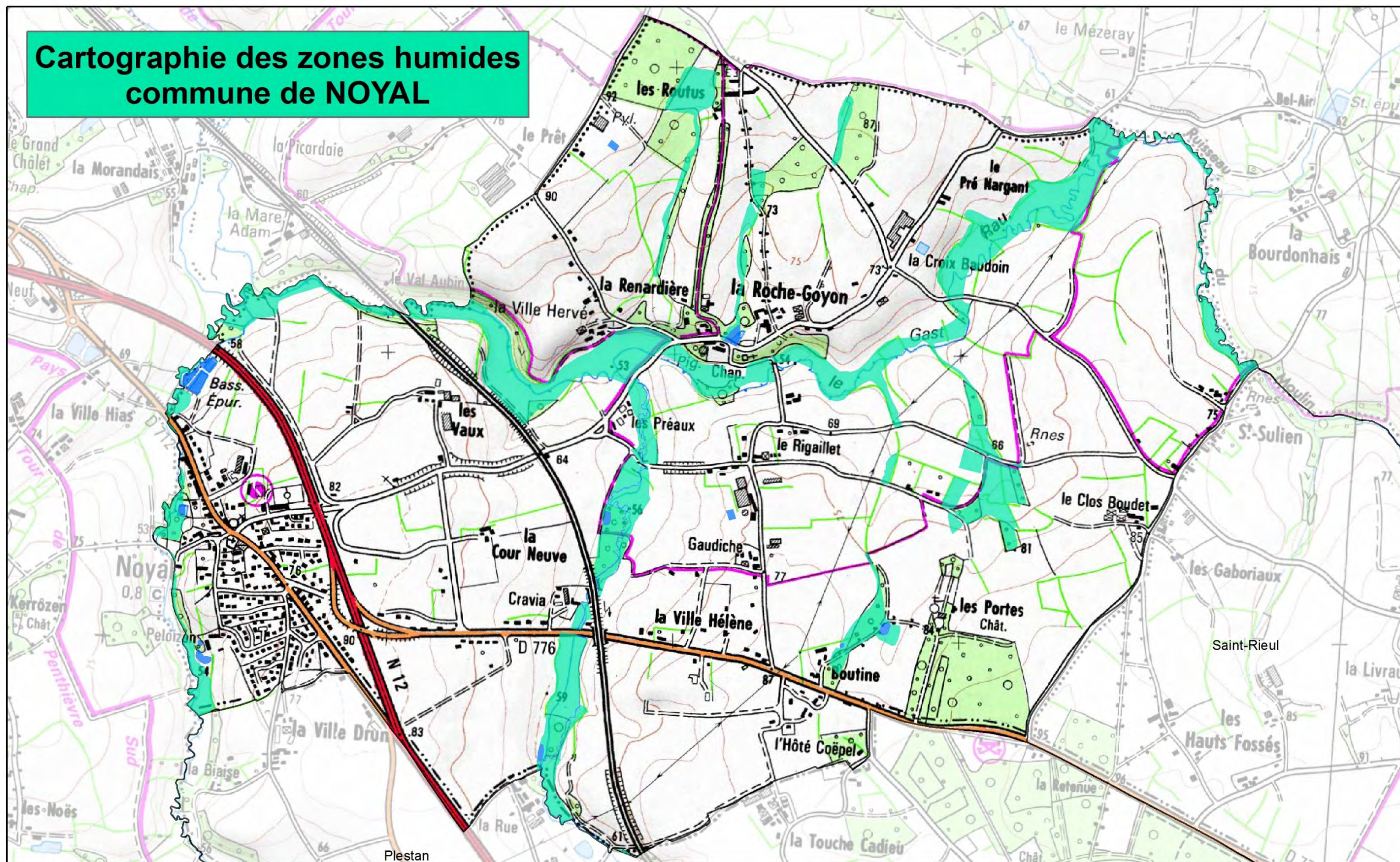
 Commune de Noyal

- ..... Cours d'eau ajoutés à l'issue des investigations
- Cours d'eau référencés à l'IGN 1/25000ème



Production : Lamballe Communauté - 05/10/2015  
Fond de carte : SCAN25  
Document de consultation

# Cartographie des zones humides commune de NOYAL



## Légende

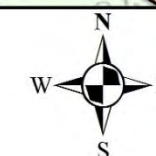
  Commune de Noyal

## Zones humides:

Milieux aquatiques (étangs, mares, lagunes)

Zones humides effectives

Mètres  
0 125 250 500



Production : Lamballe Communauté - 05/10/2015  
Fond de carte : SCAN25  
Document de consultation

Par délibération en date du 2 novembre 2015, le conseil municipal a approuvé les résultats de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau.

Le bureau de la Commission Locale de l'Eau a validé l'inventaire le 3 avril 2015, moyennant la prise en compte de quelques précisions complémentaires qui ont été validées par le comité de pilotage le 29 septembre 2015.

Les zones humides doivent être protégées de toute urbanisation grâce à une identification dans le document graphique du PLU au moyen d'une trame, dite non constructible, conformément à l'article R 123-11 h°) du code de l'urbanisme.

L'article 4 du règlement du SAGE, adopté par la Commission Locale de l'Eau le 6 décembre 2013 et approuvé par l'arrêté préfectoral le 30 janvier 2014, précise les dispositions réglementaires pour interdire la destruction des zones humides

L'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau dans le PLU se fait donc dans le cadre de la présente modification et sera soumise à enquête publique.

### **3 -2 - 2 Evolution des pièces du PLU portant sur l'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau**

#### **3 -2 - 2 - 1 Modification du zonage**

La cartographie des zones humides, la cartographie des cours d'eau et le rapport portant sur l'inventaire zones humides et des cours d'eau seront intégrés en annexe du PLU.

#### **3 - 2 - 2 - 2 Modification du règlement**

L'article 6, rappels du règlement, point 9, va être adapté pour y intégrer l'article 4 du règlement du SAGE.

#### **Rédaction actuelle**

- 9 Les zones humides, inventoriées pour la partie agglomérée de la commune ou non inventoriées au plan de zonage sur le reste du territoire communal, doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

### Rédaction modifiée

- 9 Toutes les zones humides, qu'elles soient inventoriées ou non inventoriées au plan de zonage communal, doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

L'article 4 du règlement du SAGE, adopté par la Commission Locale de l'Eau le 6 décembre 2013, précise que la destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides. Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD.

### **3 - 3 - Corriger une erreur matérielle du PLU portant sur la bonne localisation d'un EBC**

#### **3 - 3 - 1 Présentation de la correction de la localisation d'un EBC**

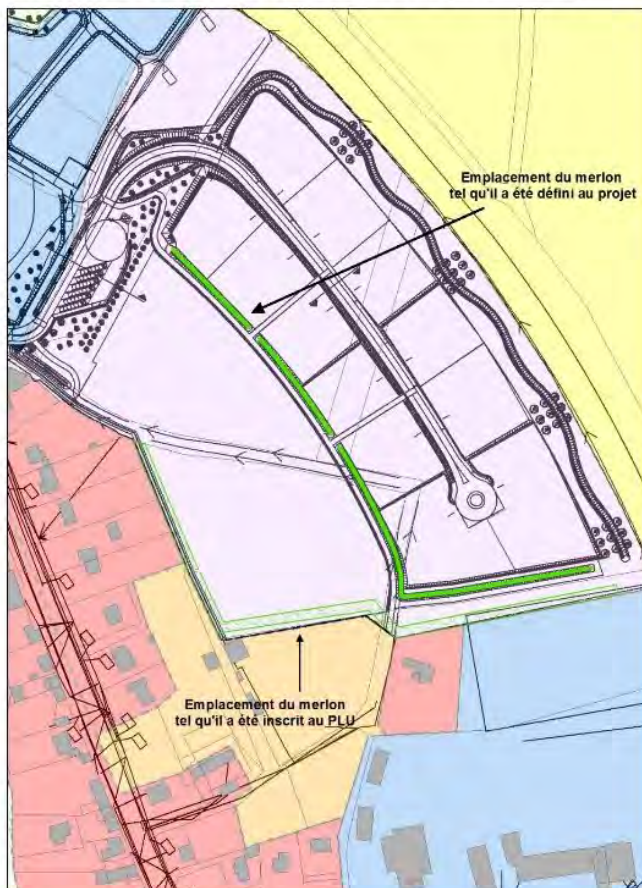
La révision du P.L.U. a été l'occasion de compléter les espaces boisés classés à conserver, protéger ou créer (protection des boisements édictée en vertu des dispositions des articles L 130-1 à L 130-4 du Code de l'Urbanisme), très limités au P.O.S. de 1992.

Le rapport de présentation a localisé une bande d'espaces boisés classés le long de la zone 1AUy. Il est d'ores et déjà matérialisé sous la forme d'un merlon bocager protégeant les habitations de la ZAC de la Tourelle 2 et participant à la structuration du grand paysage.

Au vu de la conjoncture économique, Lamballe Communauté a décidé très rapidement d'aménager une surface de 5,70 ha sur les 7,99 ha prévus.

Le merlon paysager, classé en EBC, n'est donc pas bien situé sur le plan de zonage.

Comparaison entre la position du merlon prévu au projet et celle figurant dans le PLU

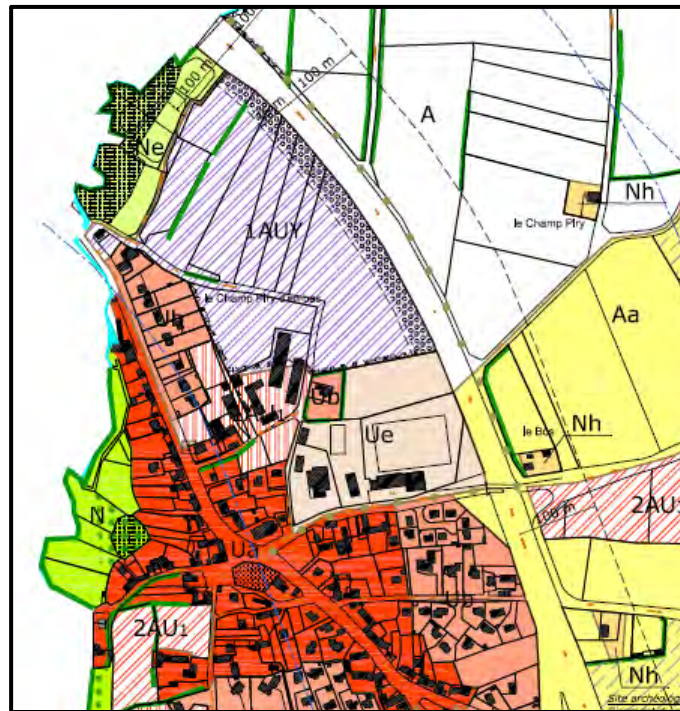


#### **3 - 3 - 2 Evolution des pièces du PLU portant sur la correction de la localisation de l'EBC au niveau du secteur du Champ Piry**

##### **3 - 3 - 2 - 1 Modification du zonage**

Le repositionnement du merlon paysager sur le plan de zonage s'établira comme les extraits de plan :

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL**



## EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE

