

Département des Côtes d'Armor

Commune de **NOYAL**

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



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



Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), document introduit par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il constitue un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement. Les orientations d'aménagement et d'urbanisme qu'il définit se traduisent ensuite au niveau du règlement et du plan de zonage.

Selon l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2004-531 du 9 juin 2004), le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Rappel de l'article L110 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Loi n°2009-967 du 3 août 2009)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Rappel de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural d'une part, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables d'autre part ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le P.L.U., par le biais du P.A.D.D., intègre donc, dans une **réflexion globale**, tous les projets d'aménagement intéressant la commune afin de **traduire le projet politique de la collectivité**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas opposable** aux permis de construire ni à aucuns travaux mais assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme.

I. Synthèse du diagnostic territorial

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

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 au 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 fort 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.
- Un mitage limité en campagne grâce au Plan d'Occupation des Sols en vigueur.

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).

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 centralité.
- 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 existant de 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

- Un groupe scolaire et une salle de sports anciens, qui ne répondent pas à un bon confort et une efficacité énergétique.
- Une extension/restructuration du groupe scolaire en cours pour répondre à l'augmentation des effectifs scolaires depuis 2002.
- 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.
Servitudes des lignes électriques et autres réseaux.
- **Les risques**
Risque d'inondation lié au débordement du Gouessant.
Risque de transport de matières dangereuses lié au transport par voie routière (RN 12) et ferroviaire (voie Paris-Brest).

II. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Noyal vise à renforcer les atouts de la commune tout en répondant aux enjeux ou besoins mis en évidence par le diagnostic territorial. Il se décline en trois grandes orientations.



↳ **Préserver le maillage bocager et les boisements importants pour la qualité de l'eau, la biodiversité et les paysages**

La collectivité souhaite protéger, de manière modulée en fonction de leur rôle, le maillage bocager et les boisements de la commune.

Les Espaces Boisés Classés du précédent document d'urbanisme sont reconduits tandis que de nouveaux sont instaurés sur les boisements et les haies bocagères jouant un rôle majeur du point de vue hydraulique (haies perpendiculaires à la pente dans les vallées, etc.) ou localisés en bordure de certaines voies et chemins de randonnée. Cette protection, forte, signifie que l'état boisé ne peut être supprimé.

Les autres boisements et haies bocagères sont quant à eux repérés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme. La disposition du repérage est une protection plus souple que l'Espace Boisé Classé car elle permet une évolution du paysage, importante pour le bon fonctionnement de l'activité agricole. Elle soumet les modifications des éléments protégés à autorisation préalable délivrée par la mairie. L'autorisation peut être assortie de mesures compensatoires.

↳ **Maintenir le caractère naturel de l'ensemble du réseau hydrographique**

Les vallées du Gouessant, du Gast, du Moulin et du Val, avec deux rus affluents du Gast et leurs zones humides associées connues (entre Boutine et les Portes et à l'Ouest du Clos Boudet) constituent une trame verte et bleue continue se prolongeant sur les communes voisines et se rattachant notamment à la ceinture verte de Lamballe prévue au Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Saint Briec. Cet ensemble fait l'objet d'un statut inconstructible et d'une protection des haies bocagères et boisements s'y trouvant.

↳ **Repérer les zones humides dans les zones constructibles et assurer leur protection**

Conformément au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Baie de Saint Briec, la collectivité s'est assuré qu'aucun secteur constructible n'était situé en zone humide. Cette vérification vise à protéger les zones humides, reconnues pour leur rôle dans la biodiversité, la qualité de l'eau et la régulation hydraulique, d'une destruction par l'urbanisation. Les zones humides inventoriées seront classées préférentiellement en zone naturelle. L'inventaire des zones humides est la première étape vers une gestion adaptée des zones humides.

↳ **Repérer les chemins et boucles de randonnée à préserver**

La collectivité souhaite assurer le maintien à long terme des itinéraires de randonnée proposés dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, pédestres, équestres et VTT. La protection des haies bocagères les bordant permet de les valoriser.

↳ **Valoriser le patrimoine bâti**

La collectivité souhaite préserver le patrimoine bâti noyalais en introduisant des dispositions au PLU pour s'assurer d'une restauration respectueuse du bâti en pierre et en permettant le changement de destination des granges en pierres présentant des qualités patrimoniales.



↳ ***Accueillir une nouvelle population pour pérenniser les équipements et commerces tout en conservant le caractère rural de la commune.***

Noyal est une commune très attractive grâce à sa proximité immédiate de Lamballe (où sont concentrés emplois, équipements et commerces), à sa 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.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2007-2012 de Lamballe Communauté établit ses prévisions sur une croissance démographique annuelle de +1,81%, ce qui correspond à une population en 2022 d'environ 1060 habitants (+160 habitants sur 10 ans).

Durant les années passées, le territoire noyalais a montré une capacité à produire des résidences principales au sein du parc existant, à travers l'occupation de logements autrefois vacants, la rénovation et le changement de destination de bâtiments. Les taux de vacance et de résidences secondaires, très bas, ainsi que des possibilités de rénovation et de changement de destination désormais limitées, dévoilent un épuisement de cette capacité.

Pour permettre une croissance démographique annuelle de 1,81% tout en maintenant la population actuelle (desserrement des ménages estimé à 2,3 personnes par ménages en 2022), **le PLU devra ainsi permettre la construction d'environ 100 nouveaux logements sur 10 ans¹.**

↳ ***Concentrer le développement urbain autour du bourg.***

Afin d'offrir les meilleures conditions de travail à l'agriculture, de limiter les déplacements motorisés et de préserver le paysage rural, la municipalité souhaite concentrer le développement urbain autour du bourg, et ainsi placer la population au plus près des équipements, commerces et dessertes par le réseau de transport collectif communautaire.

¹ Le PLH considère que 30% de la production neuve de logements sert uniquement au maintien de la population.

Le bourg de Noyal est très contraint physiquement, par les limites communales, la vallée du Gouessant et la RN 12. Les derniers terrains disponibles à l'Ouest de la RN 12 seront 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 seront prises pour assurer l'intégration du nouveau quartier dans son environnement et offrir de bonnes conditions de vie aux futurs habitants.

↳ ***Proposer une offre de logements diversifiée pour accueillir tous les ménages et mettre en place de nouvelles formes urbaines, conjuguant densité et qualité environnementale.***

La collectivité souhaite encourager le développement d'une offre de logements diversifiée : logements en accession, logements locatifs et locatifs sociaux, logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Conformément aux dispositions du SCOT du Pays de Saint Briec, qui vise à promouvoir la mixité sociale et l'accès au logement pour tous, les nouvelles opérations à partir de 8 logements devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Dans le cadre d'une gestion économe du sol, une densité minimum de 13 logements à l'hectare sera demandée dans les nouveaux secteurs de développement.

Il conviendra également de veiller dans les nouveaux projets, lorsque cela est pertinent, à prévoir des liaisons douces (piétons et vélos) au plus court vers le centre-bourg.

La municipalité envisage de lancer une opération urbaine exemplaire dans le secteur du Champ Piry, où logements intermédiaires² et maisons de ville pourront notamment accueillir personnes âgées et jeunes ménages et pour laquelle une densité minimum de 20 logements par hectare sera respectée, tout en proposant un cadre paysager de qualité.

↳ ***Restructurer les équipements scolaires et sportifs***

En accompagnement de l'extension du groupe scolaire et de la rénovation de la salle de sport, la municipalité prévoit l'aménagement des abords de cet ensemble pour répondre à plusieurs enjeux :

- Sécuriser les déplacements piétons par la mise en place de cheminements adaptés et la réduction de la vitesse sur la rue Louis Hingant.
- Réorganiser les espaces de stationnement et envisager de nouvelles places autour de la salle multifonction et du terrain de football.

↳ ***Mettre en valeur les espaces publics du bourg***

Il s'agit notamment de poursuivre la requalification de la traversée de la route départementale dans le bourg, en marquant les entrées de bourg par des aménagements adaptés.

² Logements superposés avec entrées indépendantes.



➤ **Maintenir de bonnes conditions de travail au monde agricole**

Il s'agit de :

- Limiter les risques de conflit d'usage habitat/agriculture en éloignant les zones de développement urbain des exploitations agricoles ;
- Limiter la consommation de terres agricoles pour l'habitat en identifiant des surfaces de développement correspondant exclusivement aux besoins identifiés et en demandant une densité minimale de logements.
- En complément du P.L.U., mettre en place une politique foncière pour ne pas pénaliser les agriculteurs exploitant des terres constructibles à terme (échange de terrain, etc.)

➤ **Intégrer le projet communautaire de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Tourelle 2 dans le PLU de Noyal**

La Zone d'Aménagement Concertée des Tourelles est un projet porté par Lamballe Communauté. Une partie de ce futur parc d'activités est située à Noyal. Il y est prévu l'implantation d'entreprises commerciales et artisanales. La demande forte, pourra ainsi être satisfaite et permettre le développement de l'emploi sur la commune. Une attention particulière sera portée sur la qualité paysagère et architecturale du parc d'activités, aménagé dans le cadre de la démarche Qualiparc.

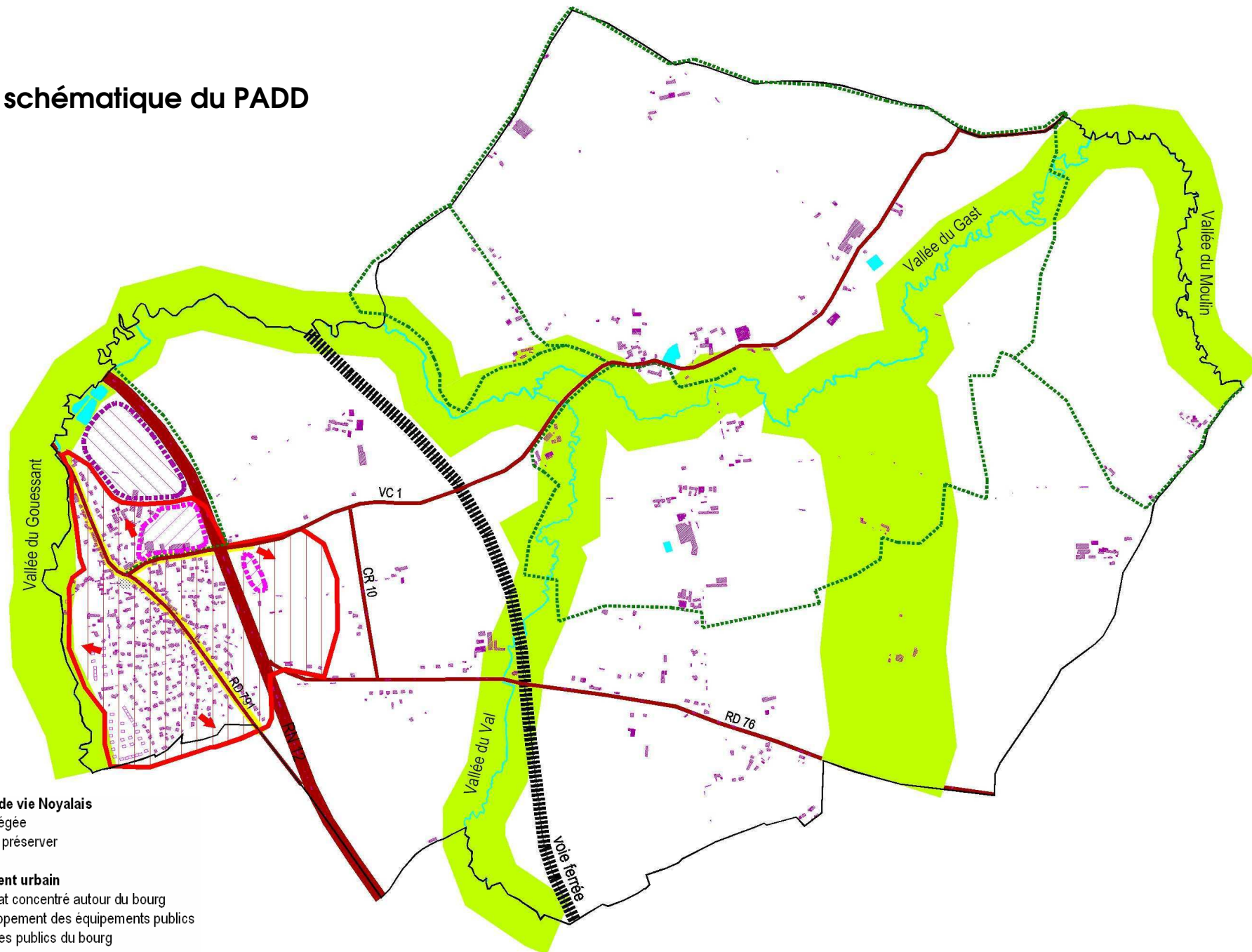
➤ **Pérenniser les commerces en renforçant la population du bourg**

Le maintien voire le développement des commerces du centre-bourg passe notamment par le développement de nouveaux quartiers dans et en limite du bourg, avec des liaisons douces permettant de rejoindre aisément les commerces.

➤ **Permettre le développement des entreprises existantes en campagne**

Plusieurs entreprises artisanales sont implantées en dehors de l'agglomération. Il s'agit de les identifier pour leur permettre d'évoluer. Cependant, seules des extensions limitées de ces installations pourront être autorisées. Au-delà d'une certaine taille, un déplacement vers un parc d'activités est en effet souhaitable.

Traduction schématique du PADD



1. Préserver la qualité du cadre de vie Noyalais

- Trame verte et bleue protégée
- Boucles de randonnées à préserver

2. Accompagner le développement urbain

- Développement de l'habitat concentré autour du bourg
- Restructuration et développement des équipements publics
- Mise en valeur des espaces publics du bourg

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

- Espace agricole préservé de l'urbanisation
- Parc d'activités de la Tourelle 2
- Soutien du commerce par le renforcement de la population du bourg