



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Ille-et-Vilaine (35)

**Noyal-sur-Vilaine**

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
<b>Révision du PLU</b>	14.10.2013	18.12.2017	17.09.2018
<b>DPEMC n°2</b>			13.11.2025

# 1. PREAMBULE

## 1.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, ELEMENT FONDATEUR DU DOCUMENT DE PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine **les orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble du territoire. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement pour le devenir de la commune.

Le règlement du PLU constitue quant à lui la traduction réglementaire et spatiale du PADD. Le PADD, **document simple et concis** donnant une information claire sur le projet de la commune, n'est **pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme**, mais le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables) doivent lui être cohérent.

Comme exprimé à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU, notamment à travers son PADD, doit recouvrir la totalité du territoire communal et détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs de développement durable :

« 1. L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- Les besoins en matière de mobilité

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi

*que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;  
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. » (Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme).*

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existant à l'échelle supra-communale : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)... Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : les lois SRU et Grenelle (I et II), la loi ALUR, la loi paysage, la loi sur l'eau, ...

Le PADD du PLU de la Commune de Noyal-sur-Vilaine doit définir les orientations adaptées au contexte local, en s'inspirant des principes qui fixent le cadre général pour les collectivités.

## 1.2. UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES « GRENELLE » ET « ALUR »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant Engagement National pour l'Environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

**Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

### 1.3. DES ENJEUX FORTS POUR LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE NOYAL-SUR-VILAINE

La commune de Noyal-sur-Vilaine est marquée par des enjeux forts qui sont le socle de la révision du PLU et qui sont intégrés au sein de l'ensemble des orientations retenues dans le présent PADD :

- **Maîtriser l'attractivité du territoire et disposer d'une ville adaptée aux besoins de chacun ;**
- **Limitier les impacts du développement urbain en respectant un modèle durable ;**
- **Accompagner la dynamique démographique et résidentielle par la promotion de l'emploi et du niveau d'équipements ;**
- **Valoriser l'armature verte, bleue et agricole de la commune, vectrice de sa richesse et de son identité ;**

**Afin de répondre à ces enjeux, le PADD se décline en 4 orientations structurantes :**

- **Conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme de la vie locale ;**
- **Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune ;**
- **S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources ;**
- **Maintenir un cadre de vie de qualité ;**



↳ **CONFORTER L'ATTRACTIVITE  
ECONOMIQUE ET FAVORISER LE  
DYNAMISME DE LA VIE LOCALE**

# 1. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR AFFIRMER LE ROLE DE POLARITE JOUE PAR NOYAL

## 1.1. PERMETTRE L'EXTENSION DES ZONES D'ACTIVITES DU TERRITOIRE...

Territoire à l'identité industrielle marquée, au regard de son positionnement idéal le long de l'axe Paris – Rennes, Noyal-sur-Vilaine dispose d'une **activité économique dynamique et vectrice de nombreux emplois**. Afin d'affirmer le caractère polarisant de Noyal à l'échelle de l'Est rennais, le PADD affiche l'objectif de **poursuite d'aménagement des zones d'activités** situées au Sud de l'agglomération.

Par ailleurs, et en vue de répondre à l'enjeu d'adaptation entre offres d'emplois sur le territoire et besoin des actifs résidant sur la commune, le PADD vise à **poursuivre la diversification** des activités économiques proposées sur le territoire (tertiaire, artisanat de proximité, filières environnementales...). Dans tous les cas, le développement économique du territoire s'inscrira en cohérence avec la politique intercommunale de développement économique, notamment le long de la RN157.

Ainsi, le PADD définit l'orientation suivante:

- ***Poursuivre l'aménagement de la zone de la Rivière Sud / Ecopôle et de la Richardière.***

## 1.2. ... ET GARANTIR LEUR ATTRACTIVITE

- **Rechercher un aménagement qualitatif**, valorisant les zones d'activités existantes ou futures en tant qu'espaces de vie (traitement qualitatif des espaces publics, promotion des circulations douces dans l'aménagement, création d'espaces de convivialité (restaurant par exemple)...). La requalification des zones d'activités existantes et la préservation de leur dynamisme constitue ainsi un enjeu fort dans le maintien du développement économique communal.
- **Limiter les impacts** du développement économique **sur le paysage** par un traitement harmonieux des franges de la ZA, jouxtant l'espace agricole et par la qualification des aménagements le long de la RN157 ;
- **Limiter la consommation d'espaces** agricoles et naturels en recherchant prioritairement le réinvestissement de friches éventuelles avant l'aménagement de nouvelles zones d'activités en extension, en définissant des politiques de mutualisation (stationnement par exemple), en mettant à disposition des lots de taille variable (nécessitant des règles adaptées à la densification des parcs d'activités existants ou futurs) ;

Dans tous les cas, **la consommation d'espace à vocation d'activités économiques ne devra pas dépasser 30 hectares** sur les 12 ans d'application du PLU (à compter de son approbation (2018-2030)).

- Organiser la desserte de ces zones dans une logique de sécurité et de limitation des nuisances par **la réalisation d'aménagements routiers structurants le long de la RD 92**

**et de la RN 157** (échangeur à créer à l'Est de l'agglomération). Ces aménagements, reliés entre eux, permettront d'organiser une **desserte sécurisée et structurante des zones d'activités** de la commune tout en limitant les impacts pour le centre-ville noyalais (risques, nuisances) ;

- **Accompagner les politiques visant à desservir les zones d'activités économiques par les réseaux de communications électroniques** adaptés aux besoins des entreprises.

## 2. GARANTIR LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE AGRICOLE FORTE, EN TANT QU'ACTIVITE ECONOMIQUE A PART ENTIERE

Activité structurante pour l'économie (directe / indirecte) et pour l'identité communale (paysage, patrimoine, milieux...), l'agriculture occupe une place prépondérante à Noyal. Toutefois, la pression urbaine exercée pour le développement de l'habitat, de l'économie et des infrastructures impacte les exploitations existantes. Ainsi, le PADD affirme sa volonté de maintenir l'agriculture en tant **qu'activité économique à part entière**, de **limiter les impacts** du PLU **sur la ressource sol** et **affiche de manière claire les projets** de développement à horizon 2030.

Le PADD vise l'atteinte des objectifs suivants :

- **Marquer une limite claire au développement de l'urbanisation au Sud, au Nord et à l'Ouest du territoire.**
- **Limiter l'extension urbaine** (habitat / activités économiques) par la **promotion de formes urbaines denses** et la **priorité donnée au réinvestissement des espaces délaissés et mutables** (dents creuses, renouvellement d'îlots, friches...).
- Permettre le **développement des exploitations existantes** et limiter les risques de nuisances générées par l'implantation de tiers à proximité des exploitations existantes. Pour ce faire, les constructions nouvelles à destination d'habitation sont interdites en zone agricole (*en dehors de La Heurtelais où quelques dents creuses peuvent être comblées hameau justifiant de la*

définition d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)).

Par ailleurs, les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en constructions d'habitation ne pourront être autorisés dès lors que ceux-ci sont susceptibles de générer des nuisances pour un site d'exploitation situé à proximité (application des règles de réciprocité et intégration des enjeux liés à la perte de terres agricoles qui accompagne ces changements de destination). ils ne devront pas non plus concourir à la création de nombreux nouveaux logements ;

- **Encourager la diversification des exploitations agricoles** vers les circuits courts, l'agro-tourisme, le déploiement d'une agriculture périurbaine de qualité : valorisation du patrimoine local, diversification des filières, valorisation du terroir...

### 3. GARANTIR L'ANIMATION DE L'AGGLOMERATION PAR LA CREATION D'UNE DOUBLE POLARITE AUX FONCTIONS DIFFERENCIEES

Le **développement** visé par la commune de Noyal-sur-Vilaine dans le cadre de la révision de son PLU doit nécessairement être **accompagné par le renforcement de son caractère urbain** : densité du centre-ville, aménagements d'espaces publics, niveau d'équipement, animation commerciale, liaisons inter-quartiers...

**Le renforcement des différentes composantes de la ville doit concourir à l'affirmation du positionnement de Noyal-sur-Vilaine en tant que pôle relais de l'agglomération à l'Est du bassin de vie rennais** (commune définie en tant que pôle d'appui de secteur au SCoT du Pays de Rennes).

Le projet noyalais s'appuie sur un axe fort de **renforcement des deux polarités que constituent le centre-ville et la Gare**. Ces deux polarités doivent voir leur « intensité urbaine » augmenter. Toutefois, des vocations différenciées sont données à ces deux espaces structurants.

#### 3.1. VALORISER LES DIFFERENTES COMPOSANTES DU CENTRE-VILLE

Le renforcement du caractère urbain du centre-ville doit permettre **d'asseoir la mixité des fonctions qui le caractérise** (habitat dense, mixité sociale, commerces, équipements socio-culturels, espaces de rencontres...) et **garantir la visibilité et l'animation du centre**. Le réaménagement d'îlots, le retraitement des espaces publics et la

réflexion autour de nouveaux accès doivent permettre l'atteinte de cet objectif.

Le PADD fixe les orientations suivantes :

- **Identifier et créer les conditions de l'aménagement de pénétrantes d'accès au centre-ville** depuis la RD 292 : accroissement de la visibilité / attractivité du centre ;
- **Poursuivre le retraitement des espaces publics du centre-ville** : rue d'Haigerloch, rue P. Marchand, P. Croyal, rue Alexis Geffrault, ...
- **Mobiliser les outils adaptés pour permettre et accompagner la mutation de certains îlots du centre-ville** : îlot situé entre les rues d'Haigerloch, Charles Hardouin et Pierre Croyal, ... Ces secteurs, d'intérêt stratégique pour la mutation du centre-ville, devront en cas de réaménagement respecter un certain nombre de principes définis par le PLU, à travers les orientations d'Aménagement et de Programmation. Des outils de maîtrise foncière pourront également être mobilisés.  
L'identification de ces îlots mutables rejoint les enjeux préalablement définis de valorisation du caractère urbain du centre-ville et de limitation de la consommation d'espaces agricoles par le réinvestissement prioritaire des espaces sous-occupés de l'enveloppe urbaine. Il apparaît toutefois que **l'aménagement de ces îlots devra se faire dans un temps long ne correspondant pas nécessairement à la durée de vie du présent PLU.**
- **Garantir les équilibres commerciaux** entre commerces de centre-ville et commerces périphériques (ZA du Chêne Joli) en

identifiant des linéaires commerciaux à préserver en cœur d'agglomération (au niveau d'espaces structurants pour l'animation du centre-ville de Noyal). Les cellules implantées le long de ces linéaires commerciaux ne pourront en aucun cas faire l'objet de changements de destination en constructions d'habitation car participant pleinement au dynamisme et à l'animation du centre-ville noyalais. Par ailleurs, un périmètre de centralité commerciale est défini, de telle sorte que l'implantation privilégiée des commerces nouveaux se réalise à l'intérieur de celui-ci. A l'extérieur de ce périmètre, les implantations futures seront réalisées conformément aux dispositions visées par le SCoT du Pays de Rennes.

- **Renforcer les liens entre le centre-ville et la Gare** (continuité urbaine et densification le long du boulevard Barbot et de la rue de la Gare...).

### 3.2. ENCOURAGER LA CREATION D'UNE POLARITE URBAINE AUTOUR DE LA GARE

Une polarité mixte mêlant habitat dense et services doit être développée en accompagnement du centre-ville. Située à proximité de la Zone Commerciale du Chêne Joli et du pôle d'équipements de la rue Saint Roch / rue Michel Loisel (maison médicale notamment), **la Gare semble aujourd'hui être un espace sous-utilisé au regard de l'attractivité qu'elle est susceptible de générer** (attractivité renforcée par l'accroissement programmé du cadencement TER sur la ligne Vitré-Rennes depuis la mise en service de la LGV). La constitution de cette polarité s'inscrit dans la volonté de renforcement des échanges depuis et en direction de la métropole rennaise : migrations domicile – travail (dans les deux sens), attractivité économique...

Le PADD affirme donc les orientations suivantes :

- Créer les conditions permettant la **densification des îlots situés autour de la Gare**, en cas d'expression de projets ;
- Créer un **véritable pôle multimodal** ;
- Créer un **espace public structurant** au niveau de la Place de la Gare ;
- Offrir des **conditions de stationnement adaptées** aux besoins, y compris pour les vélos ;
- Accompagner la création de cette centralité par le **retraitement de la RD92 en boulevard urbain** entre le giratoire d'entrée de ville (rond point d'Acigné / rue Saint Roch / rue Michel Loisel) et le franchissement de la voie ferrée et par la **réalisation d'un front bâti à l'Ouest de ce tronçon de la RD 92** confortant l'entrée de ville et la centralité Gare (réduction des vitesses de circulation, franchissements de la RD, retraitement des espaces publics...)

#### 4. GARANTIR L'IDENTITE DU TERRITOIRE A TRAVERS LA PRESERVATION DE SON PATRIMOINE

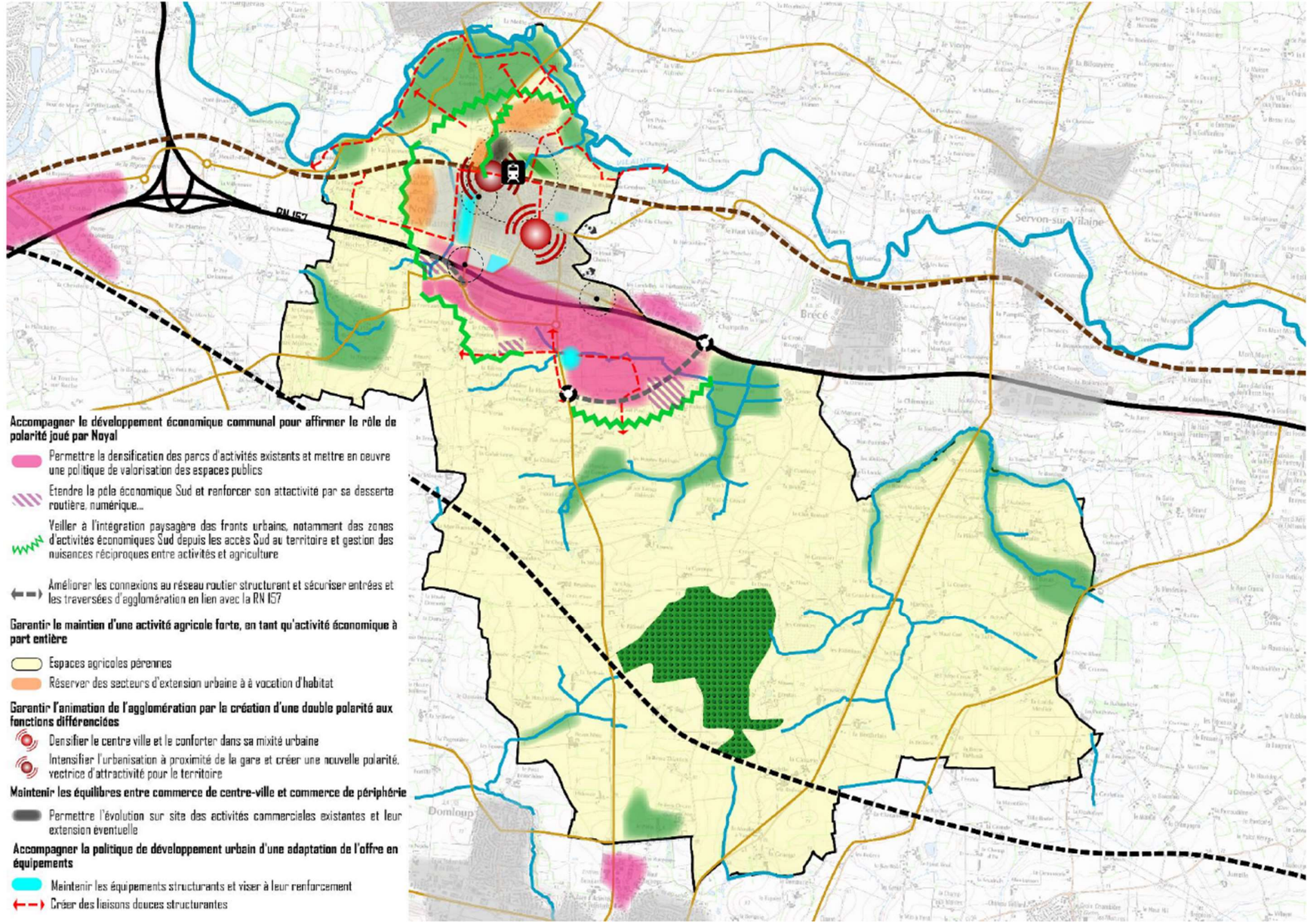
Le PADD affiche l'ambition de la préservation de l'identité communale et de son attractivité par le **maintien de sa richesse architecturale, paysagère et patrimoniale.**

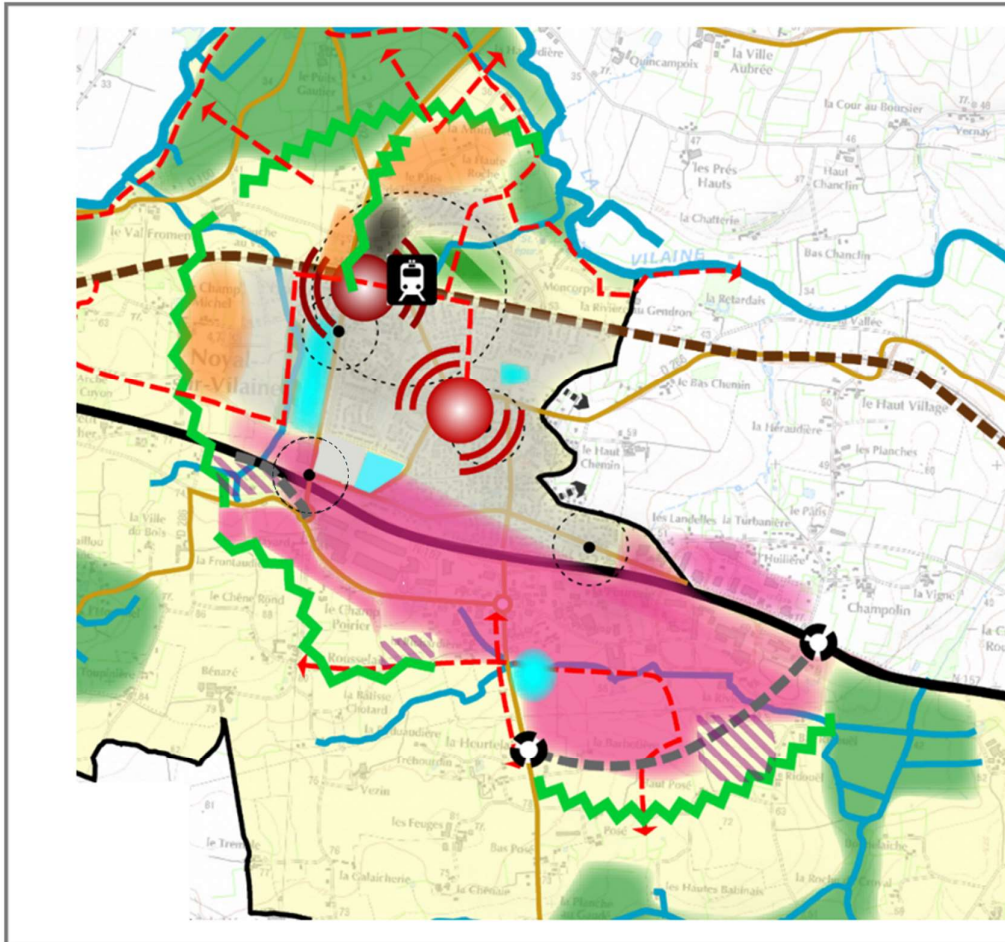
- Mettre en œuvre un **Périmètre Délimité des Abords** autour de l'église Saint Pierre ;
- **Les éléments de petit patrimoine** de la commune sont également **identifiés et protégés au PLU** (patrimoine rural susceptible de faire l'objet d'un changement de destination, constructions d'intérêt situées en cœur de ville...)

## 5. ACCOMPAGNER LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN PAR L'ADAPTATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS





Le développement urbain visé par Noyal et l'affirmation de son rôle de pôle d'appui de secteur passe également par la promotion de nouveaux équipements, adaptés aux besoins des noyalais :

- Maintien de réserves foncières suffisantes pour le **développement de nouveaux équipements** ;
- **Valorisation des espaces publics structurants et espaces de respiration** répartis au sein de l'agglomération : Chêne Joli, coulée verte du Champ Michel...
- **Création d'une aire d'accueil des gens du voyage** au Sud de l'agglomération ;
- Anticipation des besoins de **renforcement de la station d'épuration de Moncorps**.
- Amélioration des conditions d'accès à Noyal notamment depuis Rennes par **le réaménagement de la bretelle d'accès sur la RN 157**.









**Accompagner le développement économique communal pour affirmer le rôle de polarité joué par Noyal**

-  Permettre la densification des parcs d'activités existants et mettre en oeuvre une politique de valorisation des espaces publics
-  Etendre le pôle économique Sud et renforcer son attractivité par sa desserte routière, numérique...
-  Veiller à l'intégration paysagère des fronts urbains, notamment des zones d'activités économiques Sud depuis les accès Sud au territoire et gestion des nuisances réciproques entre activités et agriculture
-  Améliorer les connexions au réseau routier structurant et sécuriser entrées et les traversées d'agglomération en lien avec la RN 157


**Garantir le maintien d'une activité agricole forte, en tant qu'activité économique à part entière**

-  Espaces agricoles pérennes
-  Réserver des secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat



**Garantir l'animation de l'agglomération par la création d'une double polarité aux fonctions différenciées**

-  Densifier le centre ville et le conforter dans sa mixité urbaine
-  Intensifier l'urbanisation à proximité de la gare et créer une nouvelle polarité, vectrice d'attractivité pour le territoire

**Maintenir les équilibres entre commerce de centre-ville et commerce de périphérie**

-  Permettre l'évolution sur site des activités commerciales existantes et leur extension éventuelle

**Accompagner la politique de développement urbain d'une adaptation de l'offre en équipements**

-  Maintenir les équipements structurants et viser à leur renforcement
-  Créer des liaisons douces structurantes

# ↳ **CREER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE LA COMMUNE**

## 1. MAITRISER LE RYTHME DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Territoire attractif au regard de son positionnement privilégié, il appartient au PLU de fixer le cadre du développement souhaité pour le territoire.

En adéquation avec les objectifs du PLH, le PADD fixe un objectif de création d'environ **65-70 logements par an** dans les 12 ans suivant l'approbation du PLU (2018-2030) (rythme de production similaire à la période 2007 - 2012).

Cet objectif s'appuie sur la dynamique de création de logements observée au cours des dernières années sur la commune et sur la volonté de tenir compte des phénomènes de vieillissement / desserrement des ménages amorcés sur le territoire et impactant la démographie communale.

Sur la base de l'objectif précédent, une population comprise autour de **7 000 habitants** à horizon 2028 - 2030 peut raisonnablement être estimée.

## 2. LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET PRESERVER LES TERRES AGRICOLES

Au-delà de la question de l'identité du centre-ville, la Ville de Noyal place la **densification de son centre-ville** comme une priorité permettant de répondre à l'enjeu de limitation de la consommation d'espaces agricoles.

Si la densification « libre » dans le tissu diffus et les initiatives particulières type « BIMBY » sont encouragées par le PADD, des îlots sont **explicitement fléchés comme îlots de densification et de réflexion quant à leur mutation à long terme**. Ces îlots idéalement positionnés doivent être le réceptacle d'une densité maîtrisée affirmant l'identité communale : *îlot Haigerloch, le Verger ...* Dans tous les cas, un principe de cohérence entre les aménagements programmés et le tissu urbain existant sera recherché.

Le PADD fixe par ailleurs des objectifs précis de modération de la consommation d'espace pour le développement de l'habitat conformément au SCoT :

- **Densité = 25 logements / hectare** (*definition de la densité conforme au DOO du DCoT (cf. pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;*
- **Consommation d'espace maximale en extension de l'enveloppe urbaine** dans les 12 ans suite à l'approbation du PLU (2018-2030) = **27 hectares environ pour l'habitat et 8 hectares environ pour les équipements**.

Le PADD retient également le principe de **gradient de densité** et fixe des objectifs différenciés en fonction du positionnement de l'opération projetée vis-à-vis des centralités, des pôles de transports en commun (gare), des commerces, équipements... Les secteurs les plus centraux

(centre-ville et gare) recevront des opérations d'une densité au moins égale à **45 logements / hectare** et les secteurs périphériques atteindront une densité minimale de l'ordre de **25 logements / hectare**.

Les principaux potentiels de développement à vocation habitat et situés en extension de l'enveloppe urbaine se situent en continuité de l'agglomération, notamment au **Nord le long de la RD 92 (secteur de la Touche du Val) et au niveau de la Moinerie**. A l'Ouest, un secteur est réservé pour le développement à long terme de la **polarité Champ Michel**. Toutefois, cette zone est vouée à connaître un développement à plus long terme au regard des mutations importantes qu'a connu ce quartier au cours des dernières années.

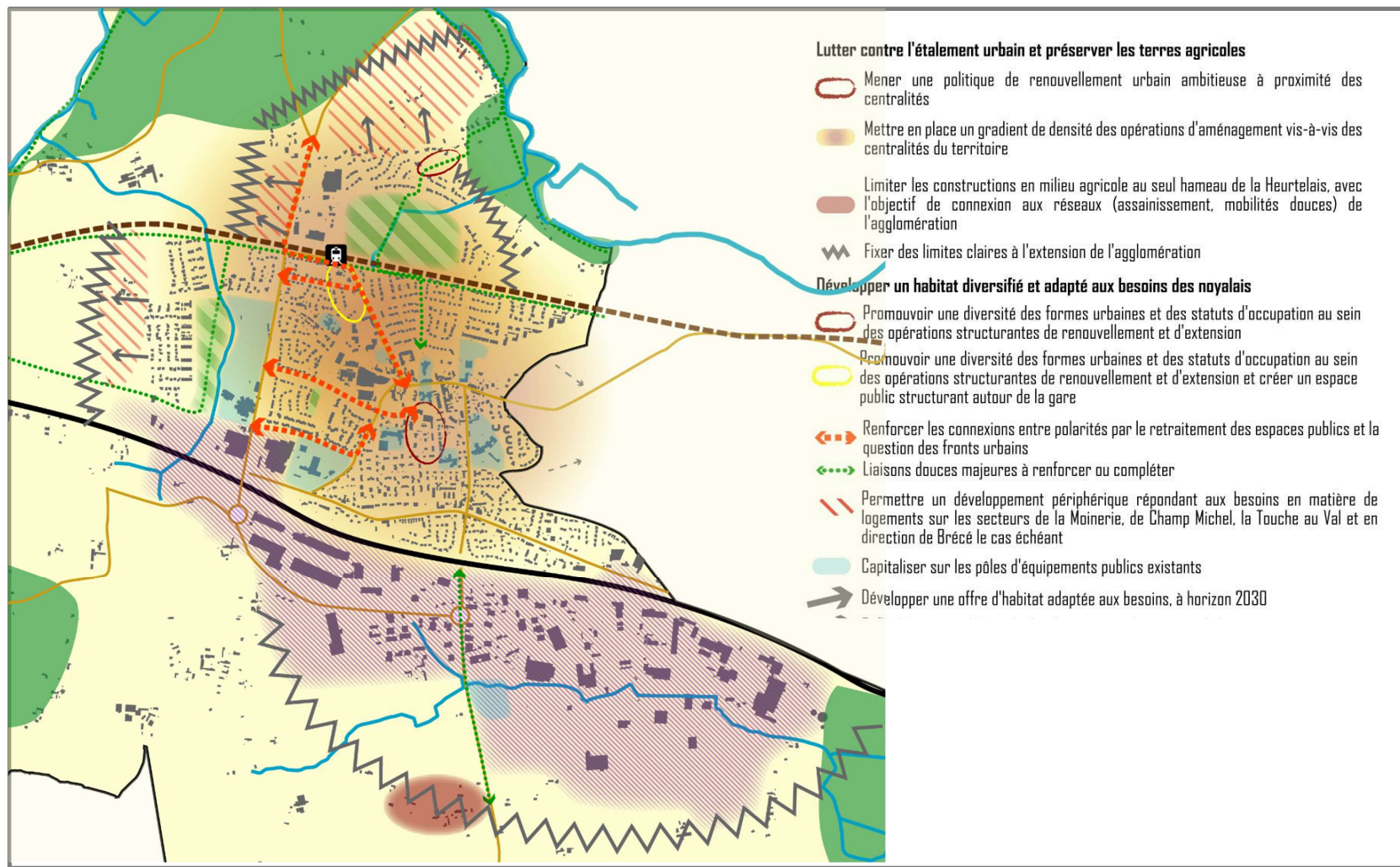
Enfin, et conformément au SCoT du Pays de Rennes, une réflexion pourra être menée avec la commune voisine de Brécé afin de permettre l'optimisation de terrains situés à proximité immédiate du centre-ville de Noyal. Dans tous les cas, ce développement potentiel ne saurait se réaliser à court terme.

### 3. DEVELOPPER UN HABITAT DIVERSIFIE ET ADAPTE AUX BESOINS DES NOYALAIS

La commune de Noyal est en proie à une évolution de sa démographie. L'attractivité du territoire implique un accroissement des prix du foncier rendant plus difficile l'accession à la propriété pour les jeunes ménages. Ce phénomène (parmi d'autres) contribue au vieillissement observé de la population. Afin de permettre à tous de disposer d'un logement sur le territoire communal et de rendre possible la **réalisation de tous les parcours résidentiels**, le PADD affirme les principes suivants :

- **Répondre aux besoins en logements exprimés par les personnes disposant de besoins spécifiques** (personnes âgées, jeunes, personnes à mobilité réduite...);
- Créer une **offre de logements sociaux adaptée** : toutes les opérations d'aménagement d'ensemble identifiées au PLU devront répondre à l'objectif de mixité sociale. Les centralités ont vocation à recevoir une part plus importante de logements sociaux au regard de leur proximité vis-à-vis des équipements et commerces et des transports en commun (gare notamment). Le PADD retient un objectif de création de **15 à 20% de logements sociaux** dans la construction neuve (logements locatifs sociaux ou logements en accession sociale à la propriété). Ces logements seront répartis de manière homogène sur l'ensemble du territoire communal et les opérations d'aménagement de taille significative devront toutes contribuer à l'atteinte de cet objectif (opérations d'aménagement publiques et privées).

- **Encourager la création de grands logements**, y compris dans les logements collectifs, à destination des familles pour enrayer le vieillissement de la population ;
- Dans le secteur Nomimoë spécifiquement, **favoriser la création de logements de petite taille et diversifiés**, afin de répondre aux attentes d'une population aux profils variés (personnes seules, jeunes ménages, personnes âgées souhaitant adapter leur habitat, etc.) et de permettre un parcours résidentiel complet au sein de la commune. Cette diversification contribue à renforcer l'attractivité résidentielle de Noyal-sur-Vilaine et à répondre aux besoins en logements exprimés à l'échelle intercommunale.
- Poursuivre la **diversification des formes urbaines** : logements individuels, maisons de ville, logements collectifs...



# ↳ **S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE DANS L'UTILISATION DES RESSOURCES**

## 1. DONNER AUX HABITANTS LES MOYENS DE SE DEPLACER AUTREMENT

Forte d'une attractivité démographique et économique, la commune de Noyal-sur-Vilaine est confrontée à des déplacements domicile-travail quotidiens toujours plus nombreux. Pour répondre aux enjeux de déplacement des résidents et des actifs et réduire les besoins en énergies fossiles, **la commune conforte la ville des courtes distances.**

**La commune structure son maillage urbain piétonnier et cyclable de façon à ce qu'il soit continu et structuré.** Ainsi, les axes structurants reliant les centralités du centre-ville et la gare sont confortés (Boulevard Barbot et la coulée verte) tandis que les liaisons douces entre les lieux de vie et les lieux d'habitations et entre la gare et les zones d'activités économiques sont développées. A ce titre, la ville entend accompagner la création d'un franchissement cyclable et piéton de la RN157

Cet objectif portant sur la ville des courtes distances s'appuie également sur **la poursuite du maillage piéton et cyclable au-delà des limites urbaines** en renforçant les liaisons vers la Vallée de la Vilaine et sa voie verte, à constituer depuis le centre-ville vers le plateau et les espaces boisés au Sud (valorisation touristique, liaison ville-vallée). Une réflexion devra être menée afin d'identifier un itinéraire à proximité du moulin de Moncorps Par ailleurs, la ville s'inscrit dans une réflexion visant à développer un axe piéton et cyclable (voire également réservé en transport en commun) depuis le centre-ville vers l'Ouest du territoire.

Pour encourager les déplacements actifs, **le PADD s'inscrit dans la sécurisation des voies, places et carrefours** dans les centralités et

**dans la poursuite du développement des places de stationnement vélo.**

En complément des orientations en faveur des modes de déplacements actifs, **la ville encourage la multimodalité des déplacements.** Pour cela, le PADD souhaite **développer un véritable Pôle d'Echange Multimodal** sur le secteur de la Gare en lien avec le développement de cette nouvelle centralité et le cadencement du TER permis par l'ouverture de la ligne LGV.

Le Pôle d'Echange Multimodal devra s'intégrer dans le maillage piéton et cyclable structurant et desservi de façon optimisée par les réseaux de transport en commun en lien avec le cadencement des TER. Par ailleurs, ce Pôle devra disposer d'un parking relais et de places de stationnement vélo suffisantes et être équipé de dispositifs nécessaires aux nouvelles motorisations, moins impactantes pour l'environnement.

En complément, **la commune accompagne le développement des transports en commun** sur son territoire notamment au sujet de la localisation des arrêts de bus qui pourrait être amenée à évoluer au regard des évolutions démographiques et économiques du territoire. Dans ce cadre, **les sites accueillant les arrêts de bus devront également favoriser la multimodalité** en renforçant leur intégration dans le maillage piéton et cyclable et en disposant de stationnements vélo suffisants.

Ayant la volonté de favoriser une mobilité durable et performante, **la ville encourage les modes de déplacement plus propres alternatifs à l'autosolisme et aux véhicules thermiques.** Ainsi, elle entend **faciliter l'autopartage** notamment en accompagnant la formalisation des aires de covoiturage au niveau des échangeurs. Le développement numérique des territoires sera un atout dans l'émergence de ces nouveaux modes de transports.

Dans ce cadre, **la ville accompagne également le développement des dispositifs en faveur des motorisations moins impactantes pour l'environnement.**

Enfin, **la commune entend adapter sa politique de stationnement des véhicules en centre-ville** aux enjeux de desserte des commerces et des riverains et à ceux liés au renforcement des modes de déplacements actifs.

## 2. DISPOSER D'UN PARC PERFORMANT ENERGETIQUEMENT

Autre axe de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, **la commune s'engage dans la réalisation d'un parc performant énergétiquement.**

A ce titre, la commune de **Noyal-sur-Vilaine entend favoriser la rénovation thermique du parc bâti existant.** Ainsi, le PADD affirme les orientations suivantes :

- Faciliter la rénovation thermique des logements existants par des dispositions réglementaires adaptées ;
- Poursuivre et renforcer la recherche d'une performance énergétique des équipements publics ; Permettre la rénovation thermique des logements à caractère patrimoniaux en privilégiant des dispositifs et techniques qualitatifs.

Au regard de cet objectif de performance énergétique du tissu bâti, **la ville encourage la construction de logements performants énergétiquement.** Pour cela, le PADD émet les principes suivants :

- Promouvoir des formes urbaines faiblement consommatrices d'énergie (logements mitoyens, appartements, ...) et des aménagements urbains ;
- Favoriser l'aménagement de quartiers à haute valeur énergétique.

**La commune encourage également la rénovation thermique des bâtiments tertiaires et industriels.**

Pour répondre aux besoins énergétiques des logements, des bâtiments et des activités de chacun, la ville de Noyal-sur-Vilaine entend **donner les moyens à tous les acteurs du territoire de consommer et produire des énergies renouvelables.** Pour y répondre, la ville s'engage à faciliter l'installation des énergies renouvelables dans le tissu bâti résidentiel, économique et agricole. Pour ces derniers, les dispositifs d'installations d'énergies renouvelables se feront prioritairement sur sites d'exploitation.

Le stockage de l'énergie produite devra être possible dans les aménagements à moyen / long terme.

**La ville veillera à la bonne intégration paysagère et architecturale des dispositifs de rénovation thermique et d'installation d'énergie renouvelable.**

## 3. SE DONNER LES MOYENS D'ECONOMISER LA RESSOURCE EN EAU ET LES MATERIAUX

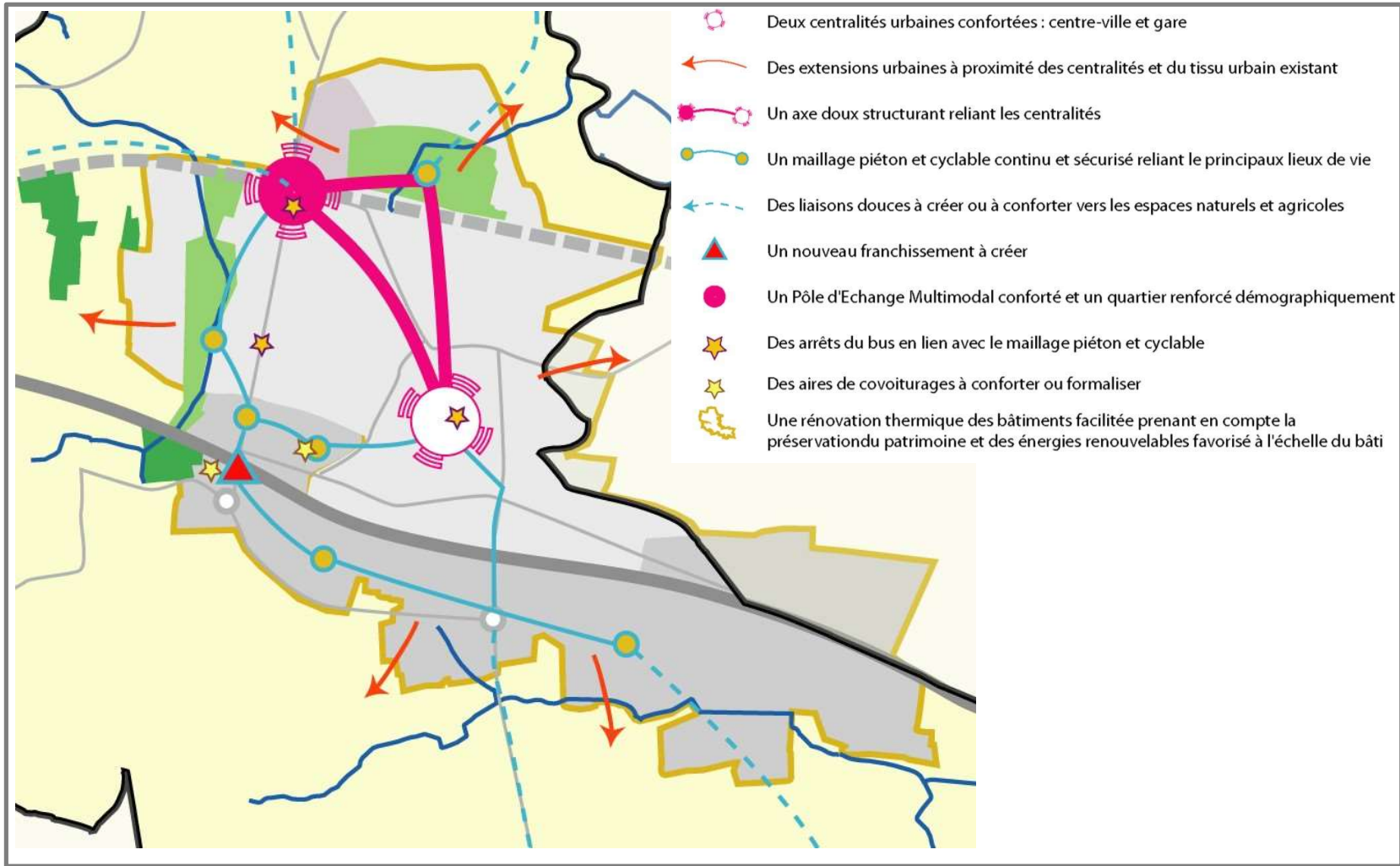
Forte d'une volonté de diminuer ses consommations énergétique, **la ville s'inscrit également dans une démarche de sobriété de consommation d'eau potable et d'utilisation de matériaux.**

**Noyal-sur-Vilaine s'engage dans la réduction de la consommation d'eau potable.** Pour cela, la ville incite à l'installation de dispositifs de réduction des besoins en eau potable dans le **tissu** urbain résidentiel et économique. Elle encourage également les mesures d'amélioration du réseau d'eau potable et la collecte des eaux pluviales dans les espaces résidentiels, économiques et agricoles.

Cet objectif est à mettre en relation avec les dispositions du SDAGE Loire Bretagne classant le territoire comme zone à étiage sévère où les nouveaux prélèvements en étiage autres que ceux destinés à l'Alimentation en Eau Potable sont plafonnés à l'état actuel.

Par ailleurs, **la ville de Noyal-sur-Vilaine s'inscrit dans une politique de lutte contre la production de déchets et de leur valorisation.** Pour cela, le PADD facilite la collecte des déchets auprès des habitants et des activités économiques et anticipe les évolutions démographiques et économiques en matière d'équipement de gestion des déchets.

Par ailleurs, la ville inscrit la nécessité de lutter contre la production de déchets inertes à moyen et long termes en privilégiant des aménagements urbains et des constructions économes en matériaux.



## ↳ **MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE**

## 1. ASSURER UNE QUALITE DE VIE OPTIMALE POUR LES HABITANTS

Bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, **la ville de Noyal-sur-Vilaine souhaite garantir aux habitants une qualité de vie optimale en prenant en compte les risques naturels** (inondation et aléas-retrait gonflement des argiles principalement) **dans sa politique d'aménagement en lien avec le réchauffement climatique**, dont les effets pourraient augmenter les risques connus.

Par ailleurs, **Noyal-sur-Vilaine entend prendre en compte les risques technologiques** dans ses projets d'aménagement de façon à ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances et le cas échéant, elle vise à accompagner les porteurs de projets dans la création des dispositifs de réduction des nuisances. C'est particulièrement le cas des dispositifs liés aux nuisances sonores.

**Noyal-sur-Vilaine s'inscrit également dans une politique de réduction des risques liés à la gestion des eaux usées et pluviales** dans le but de limiter les pollutions diffuses. Ainsi, le développement urbain est conditionné à la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées. Ainsi, le développement urbain est conditionné à la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées. Par ailleurs, la ville encourage les modes d'aménagements en faveur de la perméabilisation des sols, de la gestion alternative des eaux pluviales et de la gestion à la parcelle de ces eaux.

## 2. GARANTIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT ET ATTRACTIF

Fort d'un développement démographique et économique important, la ville souhaite disposer d'un tissu urbain de qualité et attractif.

Ainsi, Noyal-sur-Vilaine souhaite **proposer des aménagements urbains qualitatifs intégrés dans leur environnement paysager, architectural et patrimonial**. A ce titre, la ville entend **poursuivre l'aménagement d'espaces d'agrément dans le tissu urbain** en confortant notamment une ceinture verte.

La commune s'attachera à **disposer de quartiers à haute valeur environnementale et paysagère**. Par ailleurs, la commune souhaite **renforcer la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités** par l'aménagement paysager des abords de voiries, la cohérence des caractéristiques du bâti et la recherche d'une moindre artificialisation des espaces. Dans tous les cas, l'enjeu paysager sera prégnant dans l'aménagement des zones d'activités situées le long de l'axe majeur que constitue la RN157.

En lien avec le développement des zones d'activités économiques, **le projet urbain renforcera également la qualité des franges urbaines**.

Le développement résidentiel de la commune fera également l'objet d'une attention particulière quant à la prise en compte des franges urbaines.

**L'écrin paysager de certains hameaux présentant une qualité paysagère forte sera préservé**. Pour cela, la commune entend

maintenir les haies, les points d'eau et les vergers ainsi que l'identité architecturale et patrimoniale du tissu bâti.

Enfin, le PADD vise à garantir un territoire accueillant de façon à **renforcer l'attractivité touristique et de loisirs de la commune**. Pour cela, la commune souhaite

- **poursuivre la mise en valeur de son patrimoine bâti remarquable** (Eglise, Château du Bois d'Orcan, ...);
- **conforter les itinéraires pédestres et cyclables** et notamment ceux présentant un intérêt patrimonial et paysager (vues, Château du Bois Orcan, Bois de Gervis, voie verte le long de la Vallée de la Vilaine, ...).

Dans ce cadre, **certaines vues sur les paysages et la ville qui participent à l'attractivité du territoire seront préservées** notamment depuis les axes routiers et ferroviaires structurants. Par ailleurs, **la commune s'inscrit dans l'amélioration des entrées de ville**.

### 3. PRESERVER LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS DU TISSU RURAL

Riche de boisements et de plateaux bocagers et traversée par la Vilaine, Noyal-sur-Vilaine bénéficie d'atouts paysagers et naturels sources d'attractivité pour le territoire, de qualité de vie et de richesse écologique.

A ce titre, **la ville de Noyal-sur-Vilaine entend préserver les fonctionnalités écologiques et les paysages emblématiques de son territoire en protégeant les boisements significatifs**

notamment les bois de Gervis et d'Orcan. Par ailleurs, la ville entend **maintenir son maillage bocager** et plus particulièrement, dans les secteurs de forte densité suivants :

- le pourtour du Bois de Gervis ;
- le pourtour de la zone Biotope ;
- l'Est bocager de la commune.

Bénéficiant d'un réseau hydrographique dense et de qualité, **la commune s'inscrit dans la protection des cours d'eau et de leurs abords et des zones humides**. Pour cela, elle entend limiter leur urbanisation et permettre leur entretien et leur restauration. Les points d'eau (mares, étangs, ...) seront également maintenus.

En outre, la boucle de la Vilaine fera l'objet d'une attention particulière pour assurer le maintien de ces caractéristiques paysagères. Ainsi, le caractère agro-naturel de cet espace sera maintenu tandis que les villages et leur environnement seront préservés et valorisés.

Traversée par de nombreuses voies routières et ferroviaires d'importance, **la commune entend maintenir et renforcer les fonctionnalités des corridors écologiques**. Ainsi, elle souhaite accompagner les gestionnaires dans la réalisation d'infrastructures visant à conforter la trame verte et bleue de la commune et à mettre en place les mesures de compensation liés notamment à l'aménagement de la ligne à grande vitesse.

**La ville de Noyal-sur-Vilaine entend poursuivre l'intégration de la nature en ville dans le tissu urbain** en lien avec les fonctionnalités écologiques identifiées.

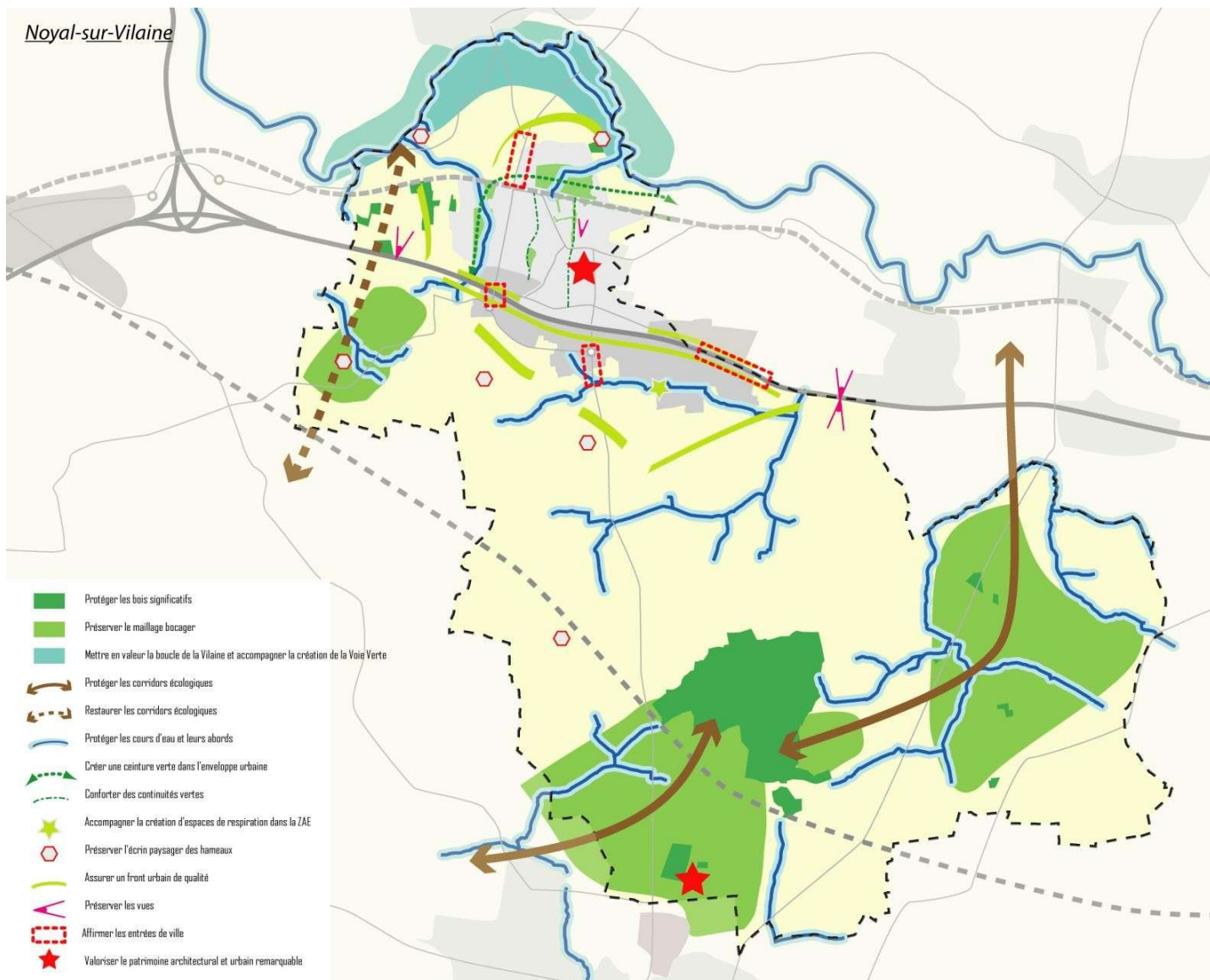
Ainsi, la ville souhaite **conforter une ceinture verte dans l'enveloppe urbaine s'appuyant sur le parc du Chêne Joli et la**

**coulée du Champ Michel** sur laquelle des continuités piétonnes et cyclables sont assurées.

En complément de la ceinture verte, la ville s'appuiera sur les espaces verts existants et les opérations de renouvellement urbain pour **conforter des coulées vertes Nord-Sud et veiller à un équilibre d'espaces verts publics et privés dans le tissu urbain.**

Enfin, la ville s'attachera à **accompagner le développement d'espaces de respiration et d'agrément dans les zones d'activités économiques** afin d'améliorer le cadre de travail des actifs.

Noyal-sur-Vilaine



- Protéger les bois significatifs
- Préserver le maillage bocager
- Mettre en valeur la boucle de la Vilaine et accompagner la création de la Voie Verte
- Protéger les corridors écologiques
- Restaurer les corridors écologiques
- Protéger les cours d'eau et leurs abords
- Créer une ceinture verte dans l'enveloppe urbaine
- Conforter des continuités vertes
- Accompagner la création d'espaces de respiration dans la ZAE
- Préserver l'écrin paysager des hameaux
- Assurer un front urbain de qualité
- Préserver les vues
- Affirmer les entrées de ville
- Valoriser le patrimoine architectural et urbain remarquable

# NOYAL, un cadre de vie à préserver

0 1  
km

