



Plan Local d'Urbanisme



II. Projet d'aménagement et de développement durables

projet arrêté en date du : 03/07/2024

enquête publique du 08/11/2024 au 09/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 18/03/2025



François BOULLAND
Géographe - Urbaniste

éléments de cadrage	5
<i>Qu'est-ce qu'un PADD ?</i>	<i>6</i>
<i>Cadre juridique.....</i>	<i>6</i>
<i>Rappel des enjeux</i>	<i>6</i>
<i>Les trois piliers du PADD</i>	<i>6</i>
Préserver les ressources.....	7
<i>Un socle de protection à réaffirmer.....</i>	<i>8</i>
<i>Le végétal, un allié pour l'avenir.....</i>	<i>8</i>
<i>Atténuer les ruptures écologiques.....</i>	<i>9</i>
<i>L'eau, un bien commun</i>	<i>10</i>
Habiter la Ville-ès-Nonais.....	11
<i>Un projet démographique maîtrisé</i>	<i>12</i>
<i>Favoriser le renouvellement</i>	<i>12</i>
<i>Des espaces de vie optimisés.....</i>	<i>13</i>
<i>Une centralité revisitée</i>	<i>14</i>
Réinventer les mobilités	15
<i>Un axe central à structurer</i>	<i>16</i>
<i>Garantir une accessibilité pour tous.....</i>	<i>16</i>
<i>Apaiser les entrées de bourg</i>	<i>16</i>
<i>Une connectivité élargie</i>	<i>17</i>

PLU de la Ville-ès-Nonais

éléments de cadrage

Projet d'aménagement et de développement durables

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document stratégique dans le dossier de PLU : il incarne une feuille de route que se donne la commune pour les 10 ans à venir. C'est avant tout un projet dans lequel l'équipe municipale s'exprime sur la politique d'aménagement qu'elle souhaite mettre en place à travers le PLU.

Si chaque commune est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique et territorial qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux du territoire.

Cadre juridique

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est défini par le code de l'urbanisme (Article L151-5 du code de l'urbanisme)

Ainsi le PADD doit définir :

« 1° 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 ;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »

Rappel des enjeux

La Ville-ès-Nonais est un petit territoire de bord de Rance offrant une qualité de vie par son cadre rural et préservé, des paysages littoraux singuliers. Sa proximité à différents centres urbains en fait une destination résidentielle privilégiée. Cela explique le développement pavillonnaire qu'a connu la commune depuis une quinzaine d'années.

Pour autant, l'offre urbaine limitée sur ce territoire crée une forte dépendance des nonaisiens pour les déplacements motorisés. À l'heure de la transition énergétique, l'enjeu d'accélérer les efforts envers des modes de vie décarbonés pousse les politiques d'aménagement à définir des orientations visant à :

- limiter l'imperméabilisation des sols et protéger les composantes naturelles : le sol, l'eau, et la biodiversité, qui constituent un patrimoine fragile et vital ;
- favoriser les modes de construction plus sobres par des impératifs de sobriété énergétique et d'une offre d'habitat adaptée à un large public ;
- privilégier une localisation de ces développements afin d'encourager la proximité et les usages de modes alternatifs de déplacement jugés plus écologiques et accessibles au plus grand nombre.

Les trois piliers du PADD

Le présent document se structure sur trois parties complémentaires :

- **Préserver les ressources** où sont exposées les orientations de protections des richesses naturelles qui forment le socle du cadre de vie nonaisien ;
- **Habiter la Ville-ès-Nonais** qui présente la stratégie de développement résidentiel et les objectifs de modération de la consommation de l'espace ;
- **Réinventer les mobilités** qui expose les moyens proposés par le PLU pour offrir aux nonaisiens des nouveaux supports de déplacement intra et inter communaux.

PLU de la Ville-ès-Nonais

Préserver les ressources

Projet d'aménagement et de développement durables

Un socle de protection à réaffirmer

À l'échelle régionale, la Rance est reconnue comme un réservoir majeur de biodiversité. Les dispositifs tels que Natura 2000 ou autres inventaires de ZNIEFF confirment l'intérêt écologique de cet zone marine et littorale. De plus, la Rance représente des paysages emblématiques et singuliers qui participent à son attrait et sa renommée. Leur valeur patrimoniale est aussi considérée aux titres des sites classé et inscrit qui s'appliquent sur une large partie occidentale de la commune.

Consciente de ces richesses intrinsèques, La Ville-ès-Nonais souhaite pérenniser les protections actuelles pour assurer l'intégrité des espaces naturels maritimes et terrestres. Cette révision du PLU entend confirmer les zones agricoles et naturelles existantes. De plus, les protections spécifiques aux espaces à forte valeur de biotope seront réinterrogées pour renforcer le maillage écologique du territoire.



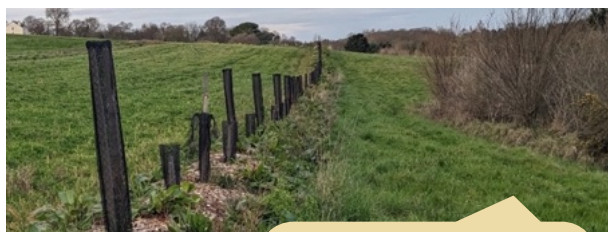
L'interface terre/mer fait partie des espaces remarquables protégés à de nombreux titres : Natura 2000, sites inscrit et classé...

Le végétal, un allié pour l'avenir

Le dérèglement climatique en cours impose des changements et une adaptation rapide notamment face aux épisodes de chaleur mais aussi sur des potentiels puits de carbone à créer. De plus, l'érosion de la biodiversité impose de rééquilibrer des écosystèmes perturbés par les activités et aménagements anthropiques. La place accordée à la nature doit ainsi être reconsidérée dans les pratiques d'aménagement.

Sur son espace rural, la commune souhaite poursuivre les efforts de plantation du bocage tout en assurant la préservation des linéaires existants.

Cette démarche vise à renforcer le maillage arboré sur les secteurs agricoles en privilégiant des zones en proie à l'érosion des sols.



La protection du couvert bocager existant est un impératif à la pérennité du maillage écologique du territoire

La plantation de bocage sera menée conjointement avec la politique intercommunale soutenue par le réseau Breizh-Bocage





Dans l'espace urbain nonaisien, le renforcement de la présence végétale se traduira par le maintien d'espaces de respiration (cœurs d'îlot) venant atténuer les effets de l'artificialisation sur le centre ancien notamment.

La lutte contre l'artificialisation se traduira par des règles visant à garantir des sols perméables.

En parallèle, la commune souhaite mener un processus de désimperméabilisation des espaces publics (stationnements, voiries) qui prendra aussi corps dans les règles et les principes d'aménagement des futurs espaces à aménager.



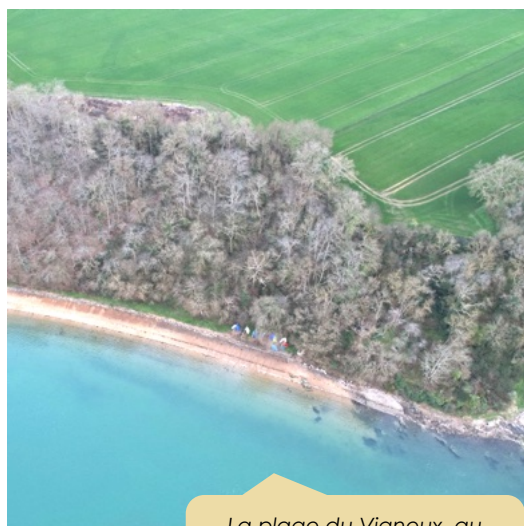
La présence végétale devra être renforcée tant dans les espaces publics que privés. Des règles imposant la plantation d'arbres et autres espèces favorisant un couvert végétal multi strate seront définies pour garantir une place privilégiée à la biodiversité dans les zones résidentielles. Cette démarche sera aussi menée dans une optique paysagère, de confort et d'intimité notamment sur le thème des clôtures.

L'objectif poursuivi par ces mesures est d'intégrer pleinement le végétal comme composante utile des espaces urbains de demain : régulation de la température, intimité, cadre paysager, confort de circulation, ressources alimentaires...

Atténuer les ruptures écologiques

Face à l'érosion de la biodiversité et au morcellement des continuités écologiques, une réflexion sur les grandes ruptures qui marquent le territoire s'appuie sur trois orientations qui s'inscrivent en complémentarité avec celles évoquées précédemment :

1. **Les démarches de végétalisation évoquées ci-dessus devront s'intégrer dans une logique plus large de reconnexion des différents corridors écologiques de la commune. À ce titre, le réaménagement du vallon du Vault-Doré, fait figure de continuité majeure à l'échelle du bourg.**
2. **L'aménagement de la RN 176 dans les années 1990 a opéré une rupture importante des continuités écologiques entre le Nord et le Sud de la commune. Une réflexion sur les moyens d'atténuer cette rupture sera menée en prenant appui sur les infrastructures de franchissement existants.**
3. **Enfin, de manière plus localisée, l'effort d'atténuation des ruptures écologiques devra être portée sur les hameaux qui jouxtent ou empiètent sur des corridors existants. Elle visera à favoriser les circulations naturelles et limiter les effets délétères ponctuels comme les débordements des cours d'eau.**



La plage du Vigneux, au croisement des trames verte et bleue.

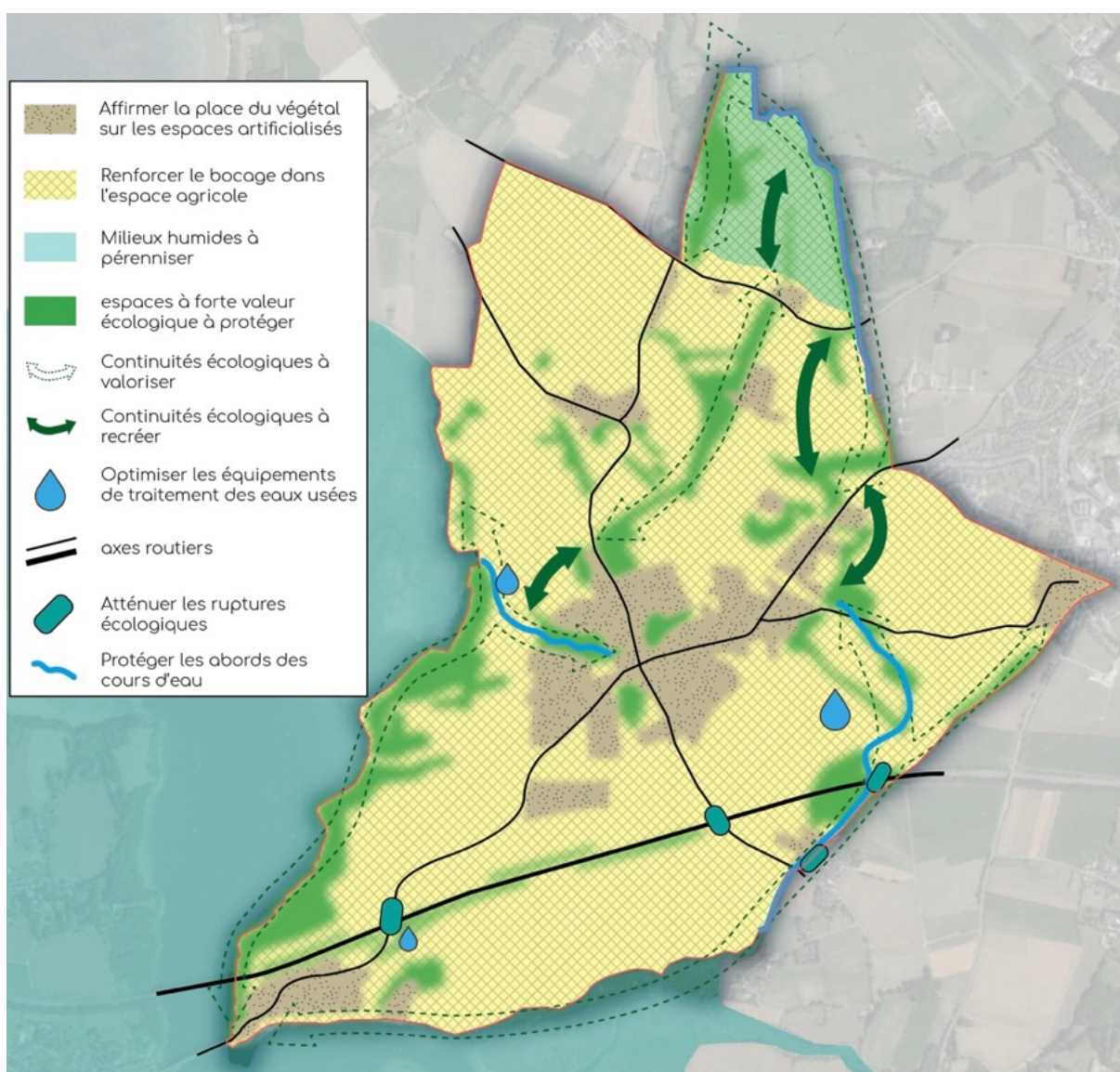
L'eau, un bien commun

L'eau fait l'objet de préoccupations grandissantes touchant autant à des questions de quantité que de qualité. Composé de petits bassins versants, le territoire nonaisien peut porter un regard global sur le cycle de l'eau.

À son échelle, la commune souhaite initier des aménagements et pratiques plus responsables de la ressource en affirmant la protection des milieux humides et en misant sur un urbanisme favorisant les économies.

La recherche de pérennité des milieux humides se traduira dans le PLU par des protections spécifiques aux composantes de la trame bleue : les zones humides mais aussi les cours d'eau. Les infrastructures de gestions des eaux devront œuvrer au respect du cycle de l'eau en privilégiant l'infiltration in situ.

Enfin, la démarche d'un urbanisme respectueux de l'environnement prônera aussi un usage économe des eaux de consommation en ménageant les infrastructures de traitement existantes et favorisant les innovations liées à la récupération d'eau.



synthèse des orientations de protection pour la préservation des ressources

PLU de la Ville-ès-Nonais

Habiter la Ville-ès-Nonais

Projet d'aménagement et de développement durables

Un projet démographique maîtrisé

La commune définit ses ambitions de développement sur un horizon de **10 ans** soit la période 2024-2036, partant d'une base de population à 1290 habitants en 2024 (point de départ estimé du PLU), la projection en 2034 est définie à 1430 habitants. **(+140 habitants)** en s'appuyant sur **le rythme de +1,09%** en moyenne observée à l'échelle de l'agglomération de Saint-Malo (données du PLH).

+140 habitants sur 10 ans

En terme de production de logements sur cette période, la moyenne serait portée à environ **7,4 logements** supplémentaires par an soit en tout 74 logements nouveaux. Cette programmation intègre une baisse de la taille des ménages à raison de 2,39 hab/ménage en 2034.

+74 logements soit un rythme de
7,4 logements par an

...dont environ 15 logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.

Favoriser le renouvellement

Les nouveaux logements seront essentiellement envisagés sur le centre-bourg et sa périphérie directe. Les dents creuses et le bâti ancien à réhabiliter seront mobilisés pour un total de **40 logements**.

40 logements à produire en
renouvellement / densification

En parallèle, les extensions urbaines sont programmées sur un hectare. Plusieurs phases de développement permettront d'accueillir de **34 logements**. La localisation de ces terrains se fera au contact de l'entrepôt TYRO afin d'inscrire une continuité entre le renouvellement urbain prévu sur ce secteur.

34 logements à produire
en extension d'urbanisation

Des espaces de vie optimisés

Par son caractère résidentiel très affirmé, la commune souhaite garantir un cadre de vie s'appuyant sur les valeurs rurales du territoire. L'enjeu de limiter l'artificialisation des sols implique de revoir les densités bâties. Il s'agit aussi pour la commune de saisir l'opportunité de proposer des formes urbaines apportant une réponse aux enjeux actuels.



L'effort de renouvellement et de densification se fera aussi bien par la transformation de logements existants que par la mobilisation des dents creuses identifiées ainsi que par des opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitation.

La démarche de renouvellement et de densification s'engagera à travers des règles d'urbanisme respectueuses de la patrimonialité des lieux, en particulier sur le centre-bourg historique et les sections riches en bâtis anciens.

Une diversification de la programmation sera privilégiée afin de fluidifier et sécuriser le parcours résidentiel sur la commune. À ce titre, l'offre future permettra aux personnes âgées d'habiter dans des conditions sereines ou de favoriser l'accueil des jeunes ménages. Pour cela, le PLU consacrera une part définie de la production résidentielle des logements plus petits (T2, T3) mais aussi plus abordables (LLS, BRS).



Les règles et principes d'urbanisation encourageront la création d'espaces de vie intégrés et respectueux de la trame existante et de sa patrimonialité. Ainsi, les nouveaux développements auront pour impératif de renforcer la qualité paysagère du bourg tout en veillant à un usage économe de l'espace

Les constructions futures et l'évolution de l'existant viendront s'intégrer avec les gabarits actuels et s'inscrire en harmonie avec les bâtis vernaculaires typiques des bords de Rances. En parallèle, les règles et principes édictés intégreront les enjeux d'efficacité énergétique en proposant des architectures innovantes et l'usage de matériaux respectueux de l'environnement.



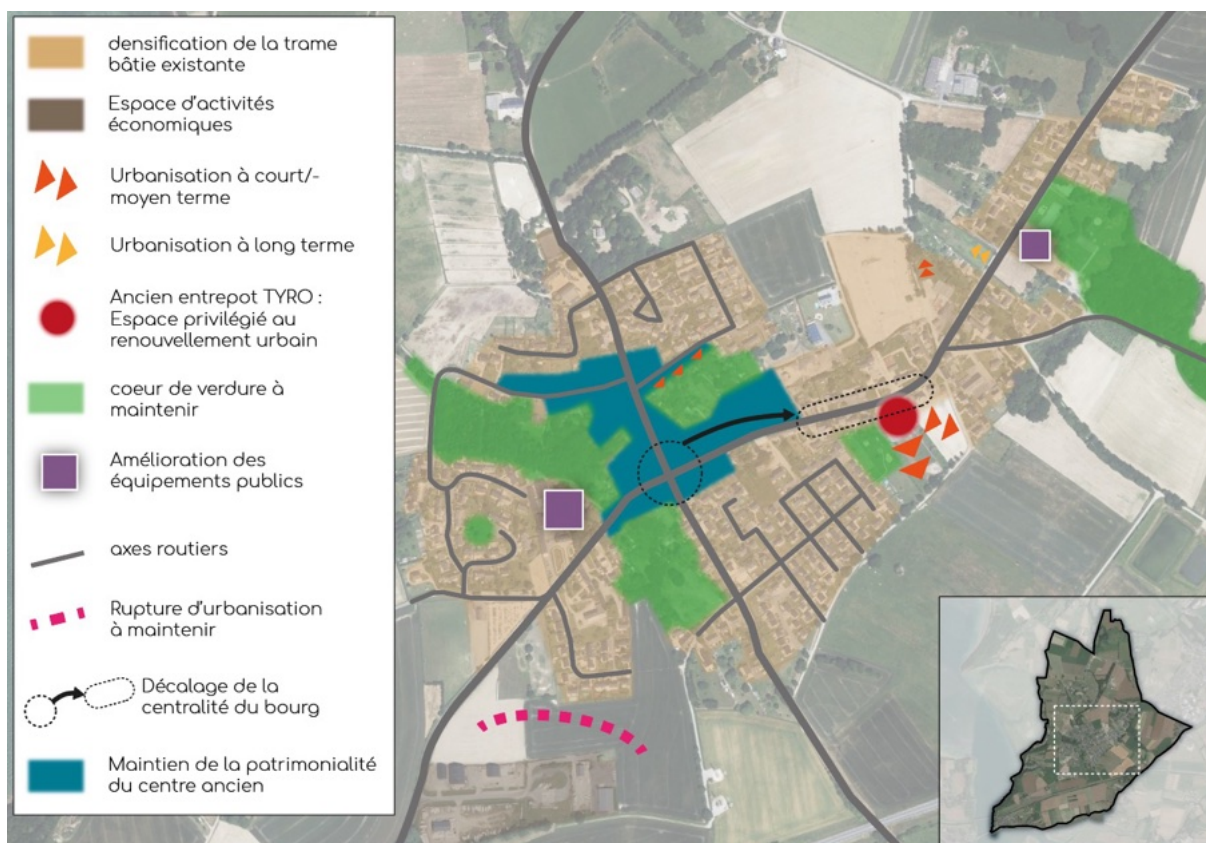
La gestion entre espaces bâtis et non bâtis devra tenir compte des évolutions à moyen-long termes en garantissant des espaces de respiration, ou veillant à une densification à long terme. Sur une approche fonctionnelle, les espaces publics devront être pensés pour l'ensemble des usagers et être propices au lien social.

Une centralité revisitée

La trame urbaine du bourg s'organise initialement comme un village-rue. Si les développements plus récents ont permis d'étoffer cette trame en largeur, les activités de services et commerces conservent une organisation en chapelet le long de la rue Jacques Cartier.

Les limites du centre ancien, d'un point de vue fonctionnel, pousse la commune à réorganiser les activités de proximité sur la partie Est du bourg, en mobilisant les espaces de renouvellement urbain (entrepôts TYRO).

L'objectif est d'étoffer l'offre locale en prévoyant des locaux professionnels en contact direct avec les nouveaux quartiers (zones à urbaniser) pour redéfinir une polarité urbaine plus pertinente et adaptée au service de la population.



synthèse des orientations pour le développement urbain du bourg



Concernant les équipements publics, la commune souhaite davantage pérenniser les infrastructures existantes et les rendre plus efficaces au regard des enjeux sociaux et environnementaux. Ainsi les éventuels travaux veilleront à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments tout en veillant à les rendre accessibles au plus grand nombre. Dans ce cadre, la transformation de l'espace Solidor viendra s'accorder avec l'intensification urbaine prévue à l'Est du bourg.

La restructuration de l'espace Solidor est un des axes d'amélioration des équipements publics de la commune

PLU de la Ville-ès-Nonais

Réinventer les mobilités

Projet d'aménagement et de développement durables

Un axe central à structurer



La D366 représente une véritable colonne vertébrale du territoire. Depuis le pont Saint-Hubert jusqu'aux portes de Châteauneuf, cette voie structure l'organisation urbaine de la commune dont elle est la desserte principale.

Dans le bourg, la rue Jacques Cartier tend se destine à devenir l'axe support de la nouvelle centralité du bourg. Son aménagement en faveur d'une circulation apaisée et d'une sécurité des différents usagers s'accordera avec des aménagements adaptés à la réalité des flux.

Garantir une accessibilité pour tous

Face au cloisonnement des différents quartiers, une réflexion d'amélioration des conditions d'accessibilité est nécessaire sur le centre-bourg. Elle s'attache notamment à remettre en question l'hégémonie de l'automobile sur l'espace public.

Le PLU veillera à multiplier développer les liaisons douces entre les quartiers en insistant sur l'accessibilité aux PMR. Cette réflexion se fera en cohérence avec la redéfinition de la polarité de proximité associant commerces et services le long de la rue Jacques Cartier.

En parallèle, la place de l'automobile sera réinterrogée tant pour les surfaces qu'elle mobilise (voirie et stationnements) qu'au niveau de son impact paysager. Cette démarche prendra corps sur les nouveaux développements urbains mais aussi dans la transformation de l'existant à travers des règles d'urbanisme actualisées et plus favorable à la mutualisation des stationnements.



Apaiser les entrées de bourg

La programmation d'une nouvelle bretelle depuis la RN 176 est amenée à faire évoluer la dynamique circulatoire sur le territoire notamment en rapprochant la commune de l'agglomération de Dinan. Pour accompagner cet aménagement qui intégrera notamment une aire de covoiturage, la commune souhaite une amélioration des conditions de connexion avec le centre-bourg.

Cela se traduira par des aménagements à l'entrée Sud du bourg. La définition d'un profil de voie adapté aux différents usagers s'accordera avec un travail sur les séquences paysagères entre la RN 176 et le bourg.

Au nord, l'axe reliant Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine devra aussi prévoir une adaptation de ces bas-côtés pour offrir des conditions optimales de liaison entre ces deux entités urbaines géographiquement proches.



Le profil de la D366 doit être retravaillé pour garantir une cohabitation voitures/piétons/cycles

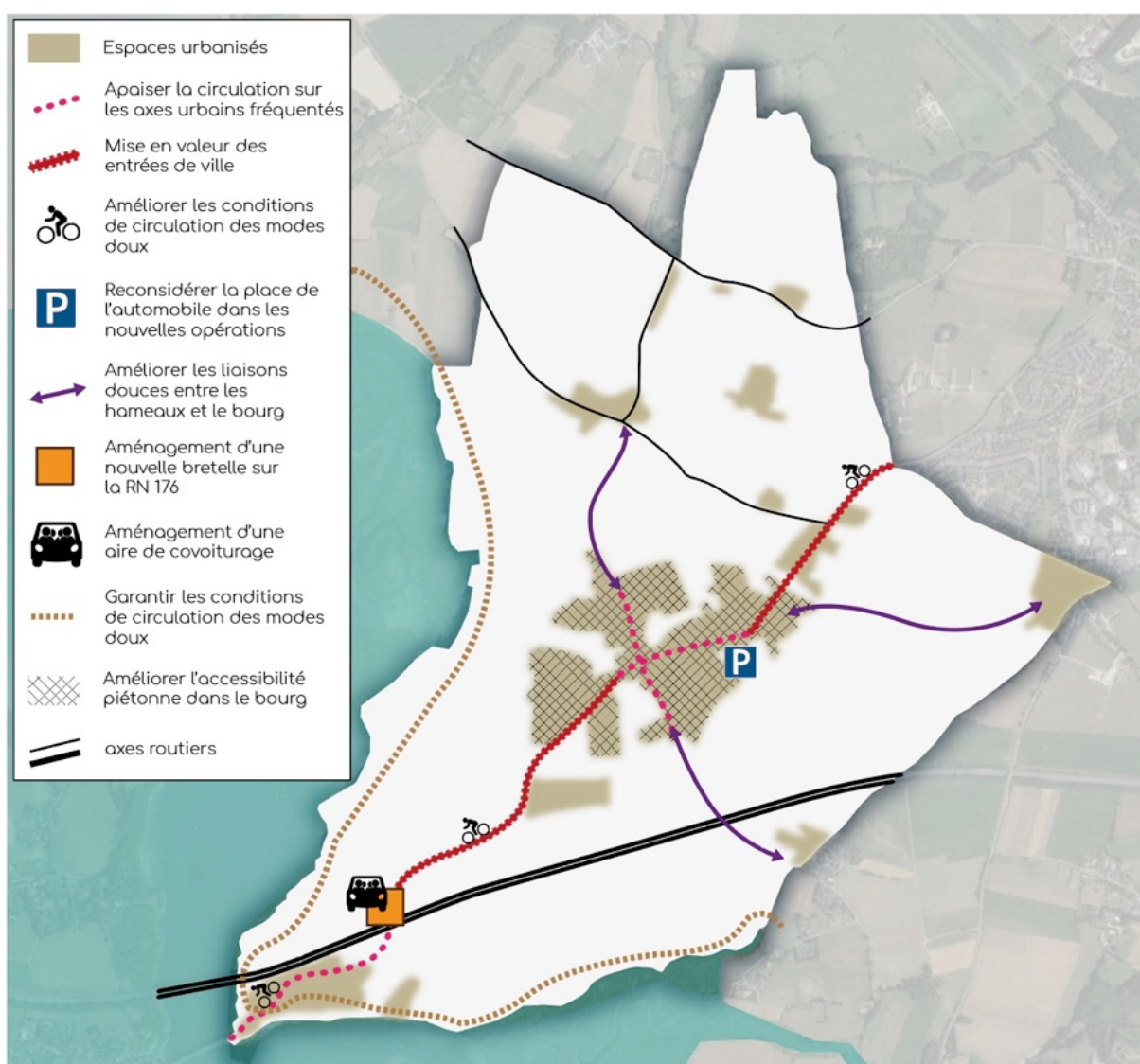
Une connectivité élargie

La commune est parcourue par un réseau de chemins et de voies rurales. Ils représentent à la fois un support de découverte, un atout du cadre de vie nonaisien et un potentiel de connexion avec les territoires voisins.

La mobilisation de ce réseau et ses adaptations permettront d'améliorer la connectivité entre le bourg, ses hameaux de la commune mais aussi les bourg voisins (Pleudihen, Plouër Châteauneuf ou Saint-Suliac).

Il sera question de préciser pour certains axes stratégiques les aménagements de sécurisation offrant un usage élargi et limitant d'éventuels conflits d'usage.

Dans une dimension de mise en valeur, les sentiers de randonnée feront aussi l'objet d'une protection spécifique. De nouvelles connexions seront envisagées, en particulier dans le cadre de l'itinéraire de grande randonnée (GR).



synthèse des orientations relatives à la mobilité