

Commune de NOYAL MUZILLAC

Révision du Plan Local d'Urbanisme



2 ► Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet de P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal en date du 20 Décembre 2018

Projet de P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal en date du 16 Décembre 2019



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (P.A.D.D.) présente le projet de territoire de Noyal - Muzillac pour les années à venir.

*« Il **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Il **arrête** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Il **fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*
(art. L.151-5 du Code de l'urbanisme, issu de la loi « Grenelle 2 »).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour fonction exclusive de **présenter le projet communal pour les 10 années à venir.**

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil municipal.

Le P.A.D.D. est la « **clef de voûte** » du P.L.U. : les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement littéral et graphique doivent respecter les orientations générales du P.A.D.D. et être cohérents avec elles.

“ Noyal - Muzillac : un développement raisonné...”

Face à un constat partagé, 5 objectifs déclinent les projets envisagés sur la commune pour les dix prochaines années.

- 1. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉ ;**
- 2. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LE CENTRE ET SUR LES VILLAGES ;**
- 3. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL POUR MAINTENIR ET FAVORISER L'EMPLOI ;**
- 4. PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LE PATRIMOINE, MAÎTRISER LES RISQUES ;**
- 5. ÉQUIPER ET RELIER.**

■ Assurer un développement démographique maîtrisé

Un développement démographique maîtrisé

- Un développement démographique annuel de 1.7%, permettra l'accueil d'une nouvelle population et de **maîtriser la croissance importante de la décennie passée (évolution annuelle de 2.3%)** ;
- Ce choix de développement est cohérent avec l'objectif du SCOT de maîtriser le développement démographique. Ce projet permettra à la commune de compter **environ 540 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années** ;

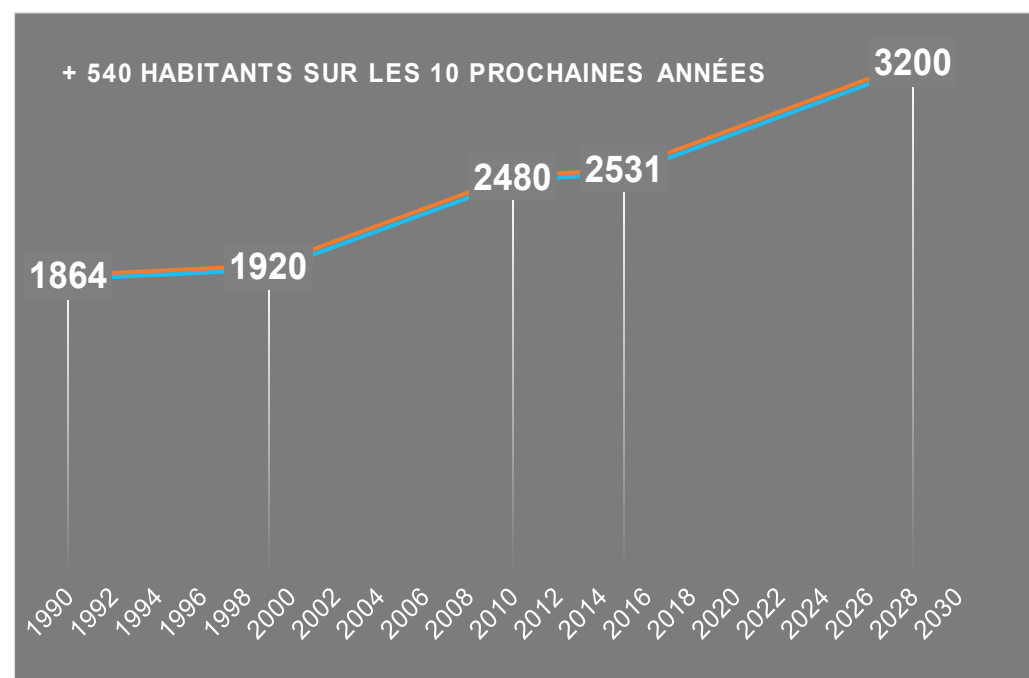
Répondre aux besoins de la population en terme de logements

- Atteindre ces objectifs démographiques par la **création de 308 logements** supplémentaires :
 - 63 résidences principales pour compenser le phénomène de décohabitation (baisse continue du nombre moyen de personnes par habitation) ;
 - 245 résidences principales pour accueillir les habitants supplémentaires.
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle par la **diversité des formes urbaines (notamment habitat intermédiaire et petits collectifs...)** et des typologies de logements ;

- Développer une offre variée de logements adaptés aux primo-accédants, aux familles et aux personnes âgées.

Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

- En privilégiant l'urbanisation au sein des secteurs déjà urbanisés ;
- En atteignant une densité moyenne de **16 logements à l'hectare** au sein de l'ensemble des nouveaux quartiers ;
- **En limitant, à environ 15 ha (12 ha habitat, 3 ha activités économiques)** la consommation du foncier nécessaire pour les constructions en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (soit une consommation foncière moyenne de 1.5 ha par an).



■ Organiser le développement dans le bourg et les villages

Conforter la vitalité du centre bourg lieu privilégié de la croissance urbaine

• Prioriser une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine:

- Par des opérations de renouvellement urbain: en assurant **le déplacement des services techniques** ;
- En permettant et en organisant la division parcellaire au sein de tissus pavillonnaires lâches ;
- En favorisant l'urbanisation des secteurs non bâtis au coeur de l'espace urbain par un urbanisme interventionniste ;
- Inciter à davantage de densité urbaine afin de contenir l'étalement urbain.

• Définir des secteurs d'extensions limitées

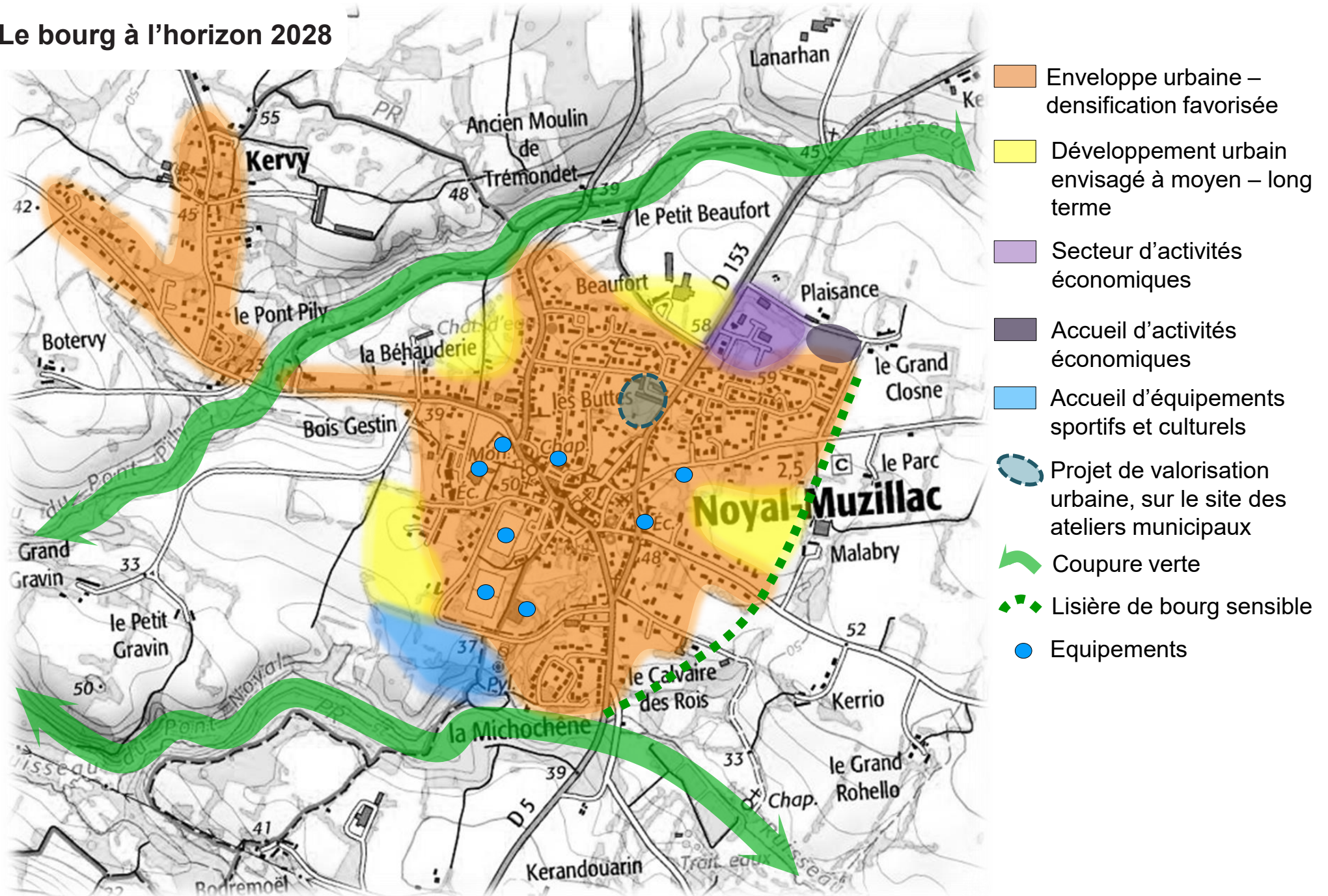
- **Limiter à 15 ha** la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain sur les 10 prochaines années (activités économiques + logements) ;
- Inscrire ce développement au sein ou en continuité directe de l'enveloppe urbaine ;
- Permettre une urbanisation progressive en définissant un phasage des opérations ;

- Encourager une offre en habitat permettant une diversification des formes urbaines ;
- Respecter l'identité rurale et patrimoniale de la commune dans les nouveaux développements en évitant une banalisation des formes urbaines ;
- Assurer l'intégration des formes urbaines contemporaines.

• Objectif de modération de la consommation de l'espace :

Période	2005-2015	2018-2028
Nombre de logements produits	170	308
Surfaces consommée (environ) dédiées principalement à l'accueil de logement	41 ha	11,5 ha
Surfaces totales (extension du développement urbain + densification)	41 ha	17,2 ha
Densité moyenne	4 log./ha	16 log./ha
Consommation annuelle	4,1 hectares	1,2 hectares

Le bourg à l'horizon 2028



Renforcer les tissus urbain des villages de Bourgerel, Kervy - Rohel et de Brûlis.

- Permettre de **nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines** de ces villages ;
- Organiser le développement de ces espaces ;
- Aménager des espaces publics.

Mettre fin à l'éparpillement de l'habitat dans l'espace rural

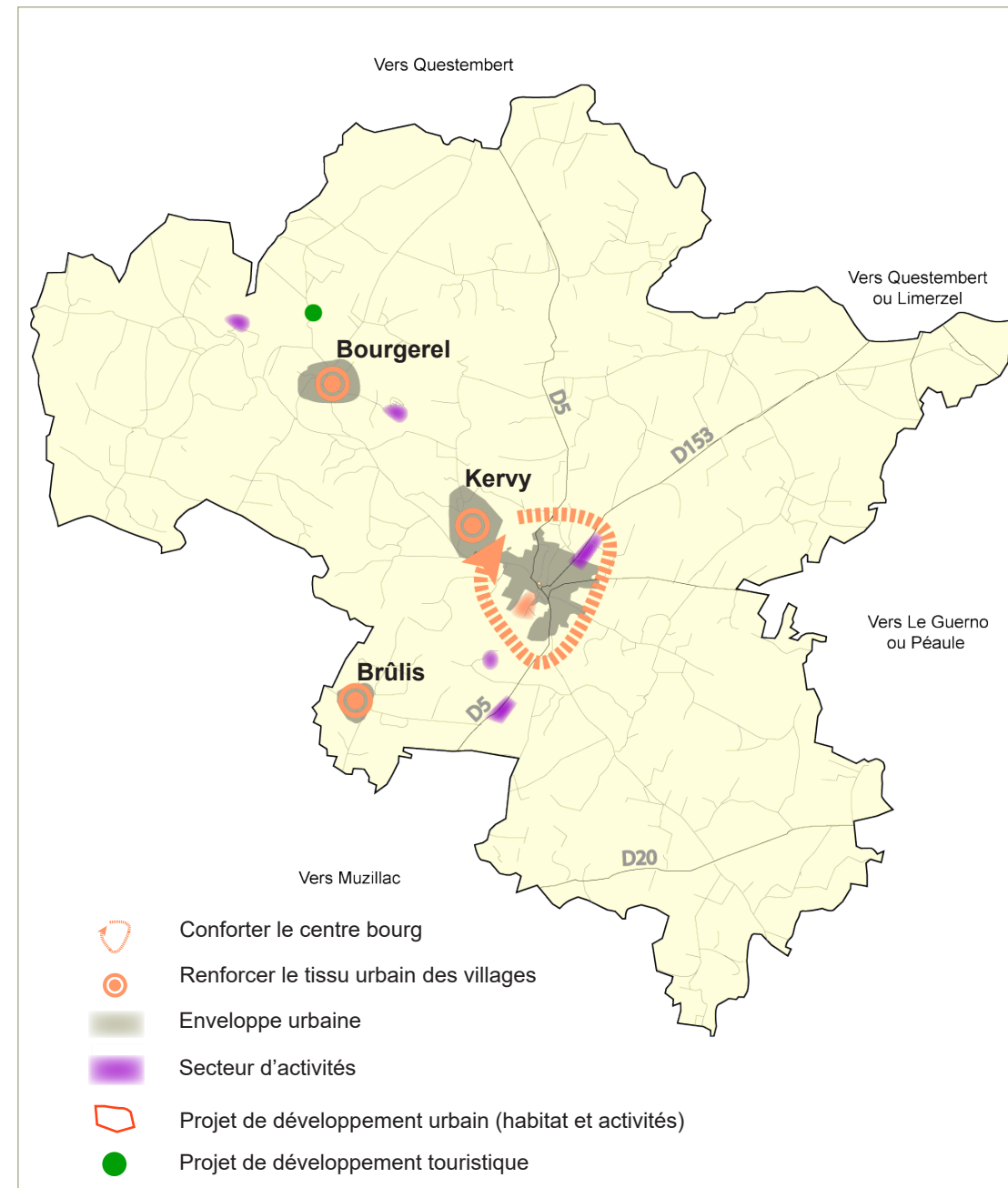
- Dans les nombreux hameaux et écarts de l'espace rural afin de préserver la commune de tout mitage supplémentaire seules sont envisageables les rénovations, les extensions à caractère limité et les changements de destination.

Construire durablement

- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions ;
- Permettre l'innovation architecturale dans les formes et les techniques alternatives par l'utilisation de matériaux locaux ou écologiques.



*Exemples hors Noyal - Muzillac



■ Favoriser le développement économique local pour maintenir et développer l'emploi

Conforter et compléter le tissu économique du bourg

- Assurer le maintien des commerces et services de proximité existants ;
- Faciliter l'installation de nouveaux commerces et services au coeur du bourg et au sein des nouveaux quartiers ;
- Agrandir la zone artisanale des Buttes pour l'accueil d'activités artisanales et tertiaires; envisager l'accueil d'une pépinière d'entreprises ;
- Favoriser le stationnement à proximité des commerces et la mutualisation des aires de stationnement existantes et à créer ;
- Faciliter la mise en oeuvre du projet Bretagne Très Haut Débit : soit le développement d'un réseau de connexion très haut débit permettant de réduire les déplacements contraignants.
- Conforter les activités économiques dans l'espace rural.



Soutenir la dynamique agricole sur le territoire

- En demeurant économe dans la consommation de la surface agricole ;
- En évitant toute urbanisation à proximité des exploitations, ce qui à terme peut constituer un frein à leur fonctionnement.

Accompagner les activités touristiques

- En confortant les activités en place (*camping, restauration, hébergement...*) ;
- Par le développement de structures existantes sur l'espace rural (Camping de Cadillac, Manoir de Bodrean...) ;
- En valorisant les attraits du territoire (territoire rural, patrimoine bâti, itinéraires de randonnée...) ;
- En intégrant la qualité paysagère comme atout dans le développement touristique.

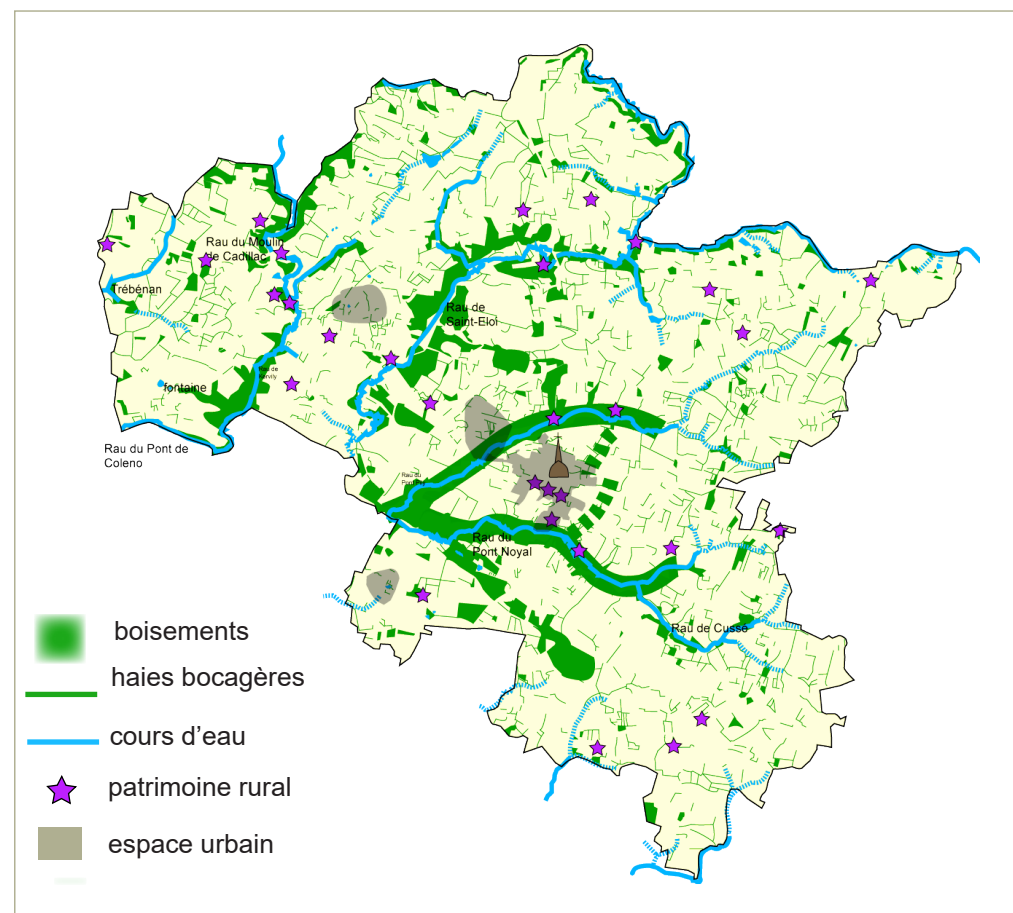
■ Préserver les espaces naturels sensibles et le patrimoine, maîtriser les risques

Identifier et préserver le réseau écologique en assurant les connexions entre ses différentes composantes

- Identifier, protéger et restaurer la biodiversité ;
- Assurer la continuité et protéger les corridors écologiques en cohérence avec le SCoT ;
- Identifier et protéger les boisements et les éléments bocagers (en s'appuyant sur l'inventaire mené par le syndicat du bassin de Trévelo et le réaménagement foncier) ;
- Recenser et préserver les zones humides ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales.

Maintenir la diversité des paysages

- Valoriser les espaces publics au sein des villages ;
- Protéger les jardins maraîchers les « Noe du Poulho » ;
- Veiller à une bonne intégration paysagère des zones bâties sur les secteurs paysagers sensibles (lisière urbaine...) ;
- Garantir la qualité de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords sur les zones d'activités ;
- Maintenir des espaces de respiration (espaces verts et non aménageables...) aux abords du bourg et valoriser les lisières urbaines ;
- Favoriser la préservation et l'entretien du réseau hydrographique.



Préserver et valoriser le patrimoine bâti

- Conserver le label patrimoine Rural de Bretagne en suivant les recommandations de la charte (annexée au P.L.U) ;
- Identifier et protéger le bâti ancien et remarquable ;
- Favoriser la protection du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire notamment sur les hameaux en permettant le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes ;
- Préserver les éléments du petit patrimoine bâti.

Vivre avec les risques

- Intégrer le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin versant du Saint Eloi.



■ EQUIPER et RELIER

Assurer un développement cohérent et en continuité des liaisons sur l'ensemble de la commune

- Poursuivre le développement du réseau viaire secondaire entre les différents quartiers et pôles de vie ;
- Développer les liaisons douces entre secteurs d'habitats, d'activités et d'équipements (zones de rencontre, trottoirs, bandes et pistes cyclables...) ;
- Développer les itinéraires de promenades et randonnées, de découverte des espaces naturels ;
- Connecter les liaisons douces communales au projet de voie verte départementale entre Questembert et Muzillac et entre les villages.

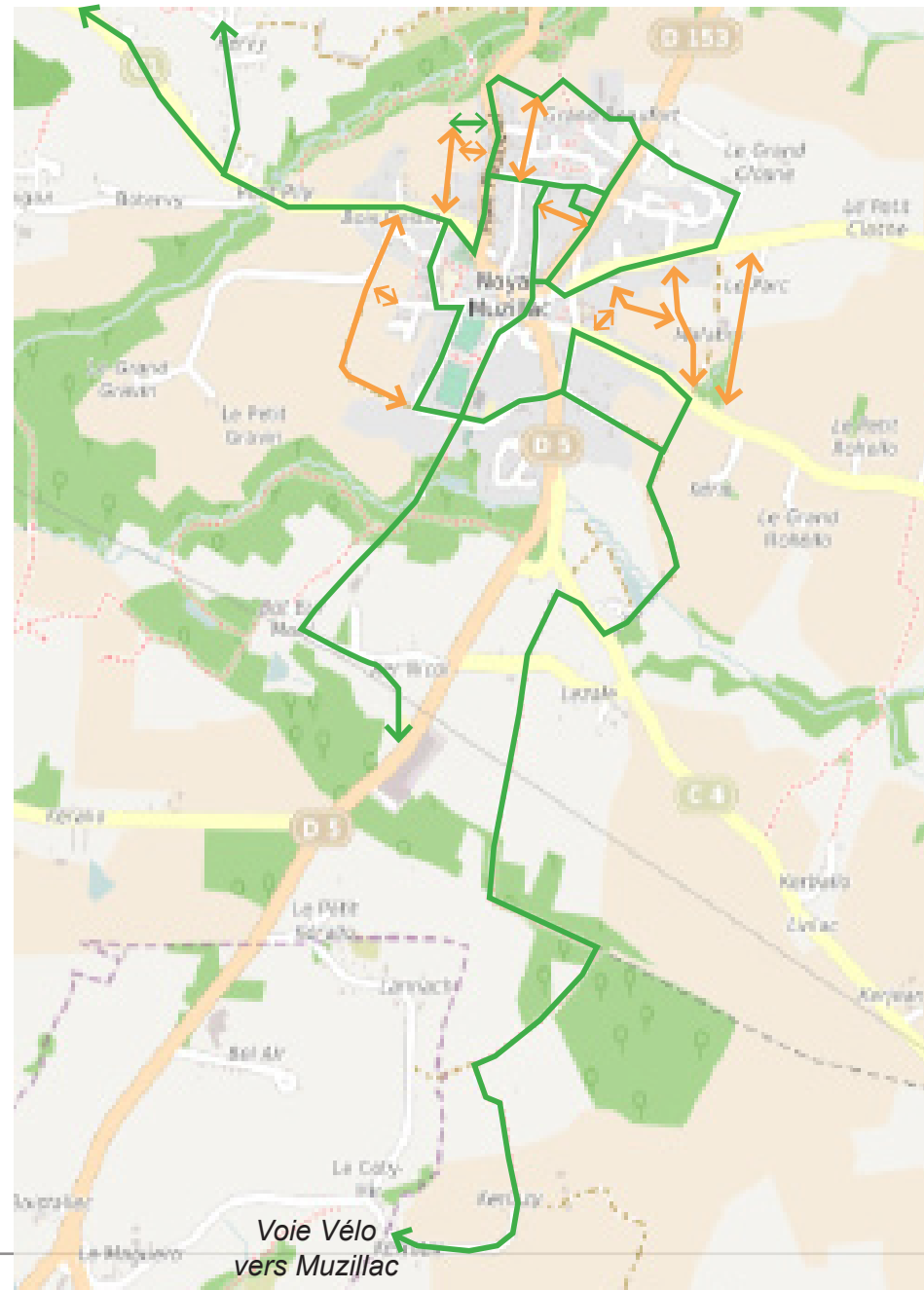
Répondre aux besoins de la population en équipements

- Permettre l'extension future des écoles, de la bibliothèque, de la salle de sports, de l'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) et de la cantine scolaire ;
- Créer des espaces publics et de convivialité dans les futurs quartiers ;
- Aménager des lieux d'échanges (ex: placettes, terrains de jeux...) au coeur des villages afin de favoriser le lien social ;
- Mettre en adéquation les dispositifs d'assainissement et le développement urbain.



- Prévoir et intégrer l'emplacement des réseaux de communications numériques très haut débit dans l'ensemble des projets d'urbanisme ;
- Création d'une aire de jeux dans le centre bourg ;
- Aménagement des abords de l'étang de la Michochène ;
- Réflexion sur l'évolution des équipements.

Projet de schéma de référence du réseaux des déplacements doux



 **Projet global**

 **A développer dans le cadre
des secteurs de projet**