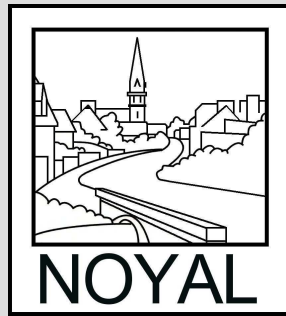


Département des Côtes d'Armor
Commune de Noyal



MODIFICATION n° 2 DU PLU DE NOYAL

*Ouverture à l'urbanisation de deux
zones à urbaniser
Création d'un emplacement réservé
Evolution du règlement écrit*

Notice de présentation



L'atelier urbain

Urbanisme et aménagement



TABLE DES MATIERES

Préambule	2
Déroulement de la procédure.....	2
1. Présentation générale de la commune	3
1.1. Contexte socio-économique	3
1.2. Cadre environnemental.....	4
2. Ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU.....	14
2.1. Justification de la nécessité de la procédure / Objectif de la modification.....	14
2.2. Caractéristiques des sites à ouvrir à l'urbanisation.....	21
2.3. Incidences des ouvertures à l'urbanisation sur le PLU	42
3. Evolution du règlement écrit.....	52
3.1. Objectif de la modification.....	52
3.2. Incidences sur le règlement écrit	52
4. Mise en place d'un emplacement réservé	55
4.1. Objectif de la modification.....	55
4.2. Incidences sur le règlement graphique.....	58
4.3. Incidences sur la liste des emplacements réservés.....	59
5. Evolution du tableau des surfaces du PLU	60
6. Bilan de l'évaluation environnementale.....	61

PREAMBULE

Noyal, dans les Côtes d'Armor, a engagé une deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU de Noyal a été approuvé le 9 octobre 2012 et a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée le 29/04/2013 portant sur la correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (deux lettres A et N n'ont pas été reportées, un y a été inscrit avec une majuscule et non une minuscule).
- Une révision avec examen conjoint approuvée le 8/10/2013 portant sur le reclassement d'un ancien délaissé routier de 974 m² de A vers Ub au sein de l'agglomération en bordure de la RN12.
- Une modification simplifiée n°2 approuvée le 4/04/2016 pour revoir le règlement portant sur les clôtures en zones urbaines.
- Une modification n°1 approuvée le 10/10/2016 afin de réduire l'emprise affectée à la zone d'activités de la Tourelle 2 en zone 1AUy au profit d'une zone à urbaniser 1AU3 à vocation d'habitat, déplacer un espace boisé classé prévu pour être aménagé entre ces deux zones et intégrer l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par Lamballe Communauté.

La deuxième modification du PLU comprend plusieurs objets :

- Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 et 2AU3 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme,
- Amélioration et facilitation de la mise en œuvre du règlement écrit
- Mise en place d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour des rues de Bellevue, de la Mairie, des Chênes et des Cyprès

Le dossier de modification comprend donc :

- la présente notice de présentation exposant la justification, le contenu et les incidences de la modification, après avoir exposé les éléments de connaissance du territoire communal.
- Une évaluation environnementale du projet de modification du PLU
- l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation,
- l'évolution du règlement écrit,
- l'évolution du règlement graphique à l'échelle des zones ouvertes à l'urbanisation,
- l'évolution de la liste des emplacements réservés.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

1/ Délibération du conseil municipal du 2/11/2020 prescrivant la modification et justifiant l'utilité des ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

2/ Élaboration du projet de modification

3/ Transmission du dossier y compris évaluation environnementale à l'autorité environnementale pour avis

3/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées.

4 / Enquête publique

5/ Approbation de la modification par délibération du conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur).

6/ Mesures de publicité

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

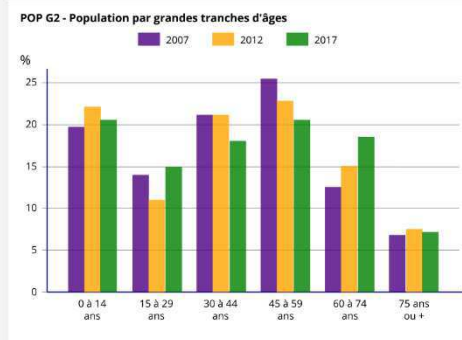
1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Noyal est une commune de 925 habitants en 2020 présentant une localisation très attractive, à proximité immédiate du bassin d'emplois de Lamballe et à 20 mn des côtes de la Manche. Les zones d'activités communautaires de la Tourelle 1, 2 (44 entreprises en 2020 pour 1100 emplois environ), mais aussi la zone d'activités de la Tourelle 3 en projet, sont ainsi situées à moins de 2km du centre-bourg tandis que le centre-ville de Lamballe et sa gare TGV se situent à 3km. La zone d'activités de la Tourelle 2 est d'ailleurs située au nord de l'agglomération noyalaïse. Ces différents pôles d'intérêt sont accessibles par des voies douces depuis le bourg de Noyal.

Noyal bénéficie par ailleurs d'une excellente desserte routière, grâce à la présence de la RN12 et d'un échangeur à proximité immédiate de la commune. Elle présente un coût du foncier et de l'immobilier réduits par rapport à l'agglomération lamballaise et du littoral, ce qui lui permet de jouer un rôle complémentaire par rapport à ces pôles en facilitant le logement des ménages des classes moyennes et modestes. Elle dispose enfin d'une offre de services (école, équipements sportifs, salle multifonctions, etc.) et commerces (boulangerie, supérette, bar) intéressante.

La commune présente ainsi une croissance démographique continue et soutenue depuis 1968, portée par des soldes naturels et migratoires positifs. Ce dynamisme est marqué par rapport au territoire communautaire et départemental dans lequel Noyal s'inscrit. Le taux annuel moyen de variation de la population entre 2012 et 2017 s'élève à 1,4% pour Noyal, contre 0,4% pour Lamballe Terre et Mer et 0,1% pour les Côtes d'Armor. La commune accueille une population jeune, avec un taux moyen stabilisé depuis 2012 à 2,4 personnes par ménage, supérieur à la moyenne départementale (2,1).

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,3	2,8	2,6	0,2	0,5	1,1	1,4
due au solde naturel en %	0,4	0,8	0,6	0,4	0,7	0,3	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,9	2,0	2,0	-0,2	-0,2	0,8	0,7
Taux de natalité (‰)	15,8	14,9	12,6	9,9	13,2	11,0	10,8
Taux de mortalité (‰)	11,3	6,9	6,9	5,7	6,2	7,6	4,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

Noyal présente un taux de concentration d'emploi intéressant au regard de la taille de la commune et en hausse, avec une moyenne de 62,3 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2017. Au 31 décembre 2015, 58 établissements (entreprises, exploitations agricoles, établissements publics) sont en activité, principalement dans le domaine du commerce, transport et services divers (55%) et de de l'agriculture (22%).

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Ensemble	135	166	209	273	301	347	385	416
Résidences principales	120	142	189	248	277	323	353	378
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	12	19	12	9	9	8	11
Logements vacants	8	12	1	13	15	15	24	28

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

La commune voit son parc de logements augmenter depuis 1968. La part des résidences secondaires est stable et anecdotique, de l'ordre de 2,5% en 2017. La part des logements vacants est en hausse. Elle était particulièrement basse et préoccupante en 2007 (4,3%), symptôme d'un marché du logement très tendu et s'est stabilisé à moins de 7% depuis (6,3% en 2012 et 6,6% en 2017, contre 8,8% dans le département en 2017), tout en restant dans une fourchette illustrant un marché du logement dynamique et non détendu. Une analyse approfondie des logements vacants menée par la collectivité en 2020 montre qu'il n'existe actuellement que 14 logements inoccupés, ce qui montre que le marché du logement sur la commune est à nouveau en tension.

21,8% des résidences principales sont des locations. L'INSEE recensait 13 logements locatifs sociaux en 2017, soit 3,6% des résidences principales. Les bailleurs sociaux sont actifs sur la commune avec plusieurs programmes en projet sur le quartier du Champ Piry en cours d'urbanisation. Le développement de l'offre locative sur le secteur de Noyal est un des objectifs du programme local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer 2020-2025.

1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL

UN ESPACE AGRICOLE DOUCEMENT VALLONNE, AU BOCAGE LIMITE MAIS DE QUALITE

Le territoire communal présente une surface de 712 ha et un relief doucement vallonné, marqué par les pratiques agricoles. Les points les plus élevés sont situés au Nord du territoire communal, au lieu dit « les Routus » (96 m) et au Sud-Est à la limite des communes de Saint Rieul et Plestan (95 m) tandis que la cote la plus basse se trouve au niveau du Gouessant à l'Ouest du bourg à 53 m.



En 2010, 54% du territoire est affecté à l'activité agricole, contre 66% en 2000. Les cultures du blé et du maïs sont les plus répandues, tandis que les prairies, permanentes ou temporaires, sont fréquentes dans la vallée du Gast, du Val et au nord du château des Portes. Un remembrement des terres agricoles a été réalisé en 1976 sur 90% de la superficie de la commune, générant un paysage de vastes parcelles au maillage bocager peu dense.

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

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



Les bâtiments d'élevage sont bien intégrés dans le paysage, notamment du fait de la présence de haies à proximité limitant les vues lointaines. On note en revanche une forte exposition de la zone d'activités des Tourelles située sur un point haut du territoire lamballais.

DES BOIS EN DEVELOPPEMENT

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

LE PASSAGE DE 4 COURS D'EAU PRINCIPAUX DANS DES VALLONS PEU MARQUES

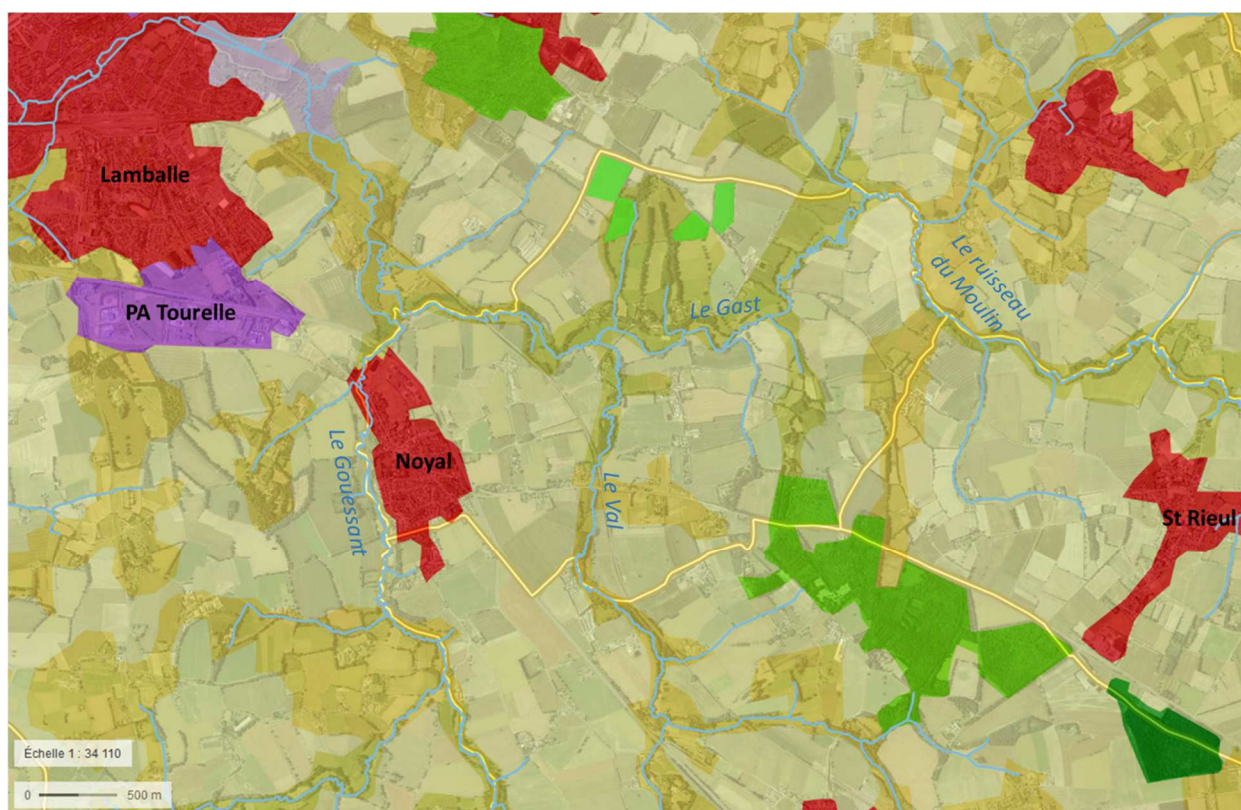
Le territoire noyalais est entièrement compris dans le bassin versant du Gouëssant.

Le cours d'eau principal sur la commune est le fleuve du Gouëssant, qui prend sa source à Collinée et se jette à Morieux en baie de Saint Briec. Le Gouëssant constitue la limite Ouest du territoire noyalais. Il est alimenté sur le territoire de Noyal par la rivière du Gast qui traverse la commune d'Est en Ouest. Deux cours d'eau, le ruisseau du Moulin de Saint Rieul en limite Est

de Noyal, et le ruisseau de Val qui traverse la commune du Sud vers le Nord, constituent les affluents principaux du Gast sur la commune. Ces différents cours d'eau sont peu encaissés. Le Gouëssant est celui qui marque le plus le relief communal.

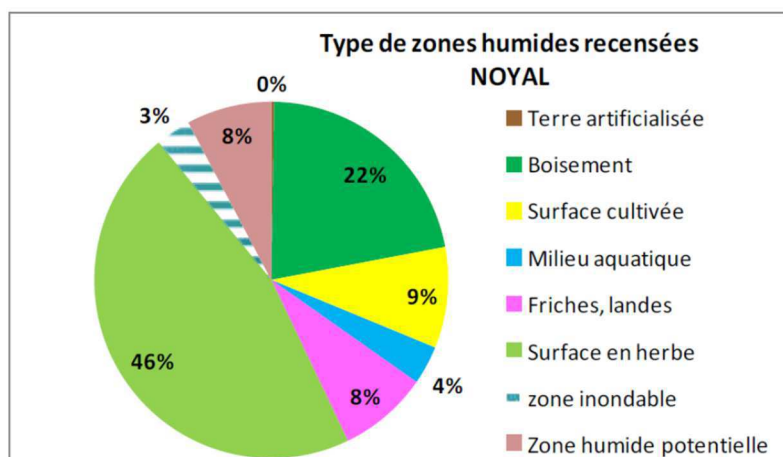
Une dizaine de cours d'eau secondaires, parfois temporaires, prennent par ailleurs leur source sur le territoire communal : aux Routus et au Champ Collet, au Pré Narguant, à l'Ouest du Clos Boudet, dans le secteur des Portes/Boufine, au Sud de la Ville Hélène, ou encore dans le secteur de Cravia.

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



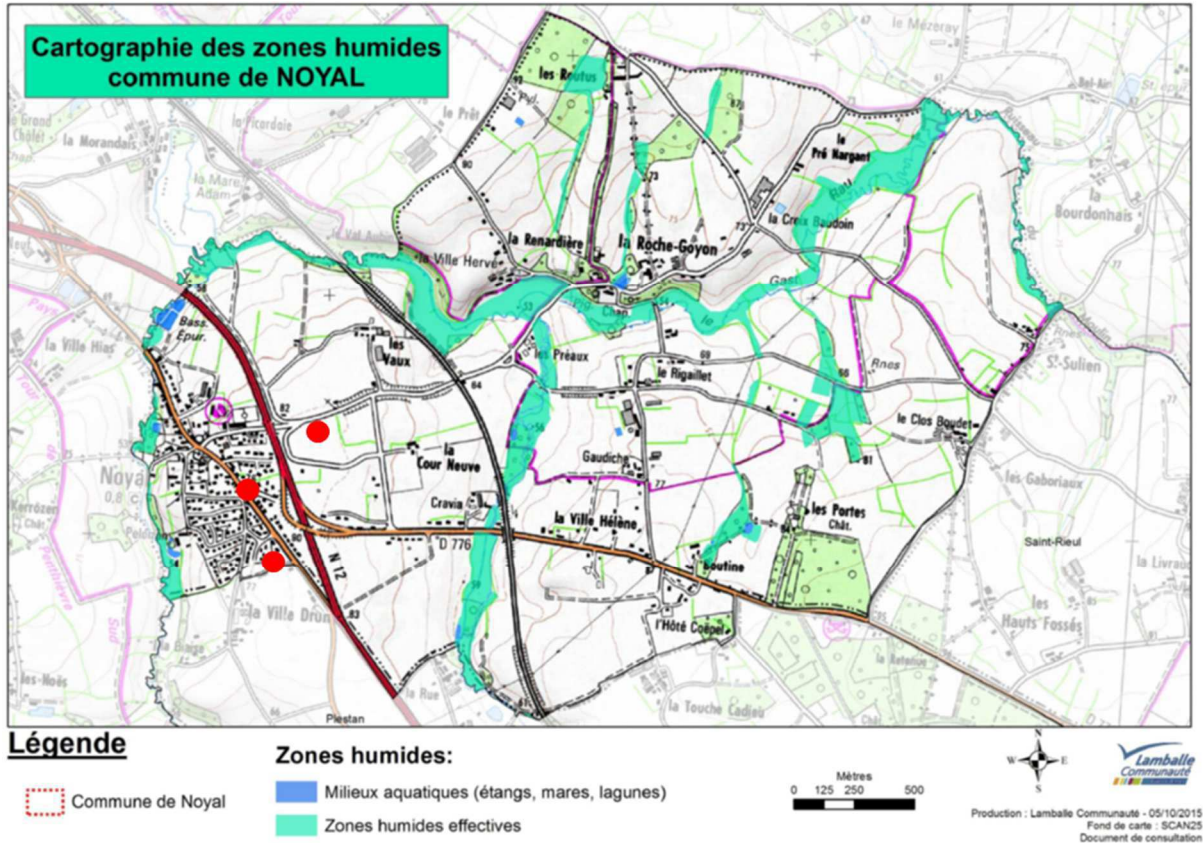
Occupation du sol (source Géoportail, Corine Land Cover, cours d'eau BCAE2020)

En 2015, un inventaire des zones humides et des cours d'eau sur la commune de Noyal a été réalisé par Lamballe Communauté, maître d'ouvrage du programme de bassin versant sur ce territoire, et ce en application des dispositions du SAGE Baie de Saint-Brieuc. Il a été validé par la commission locale de l'eau le 3 avril 2014 puis par le conseil municipal de Noyal le 2

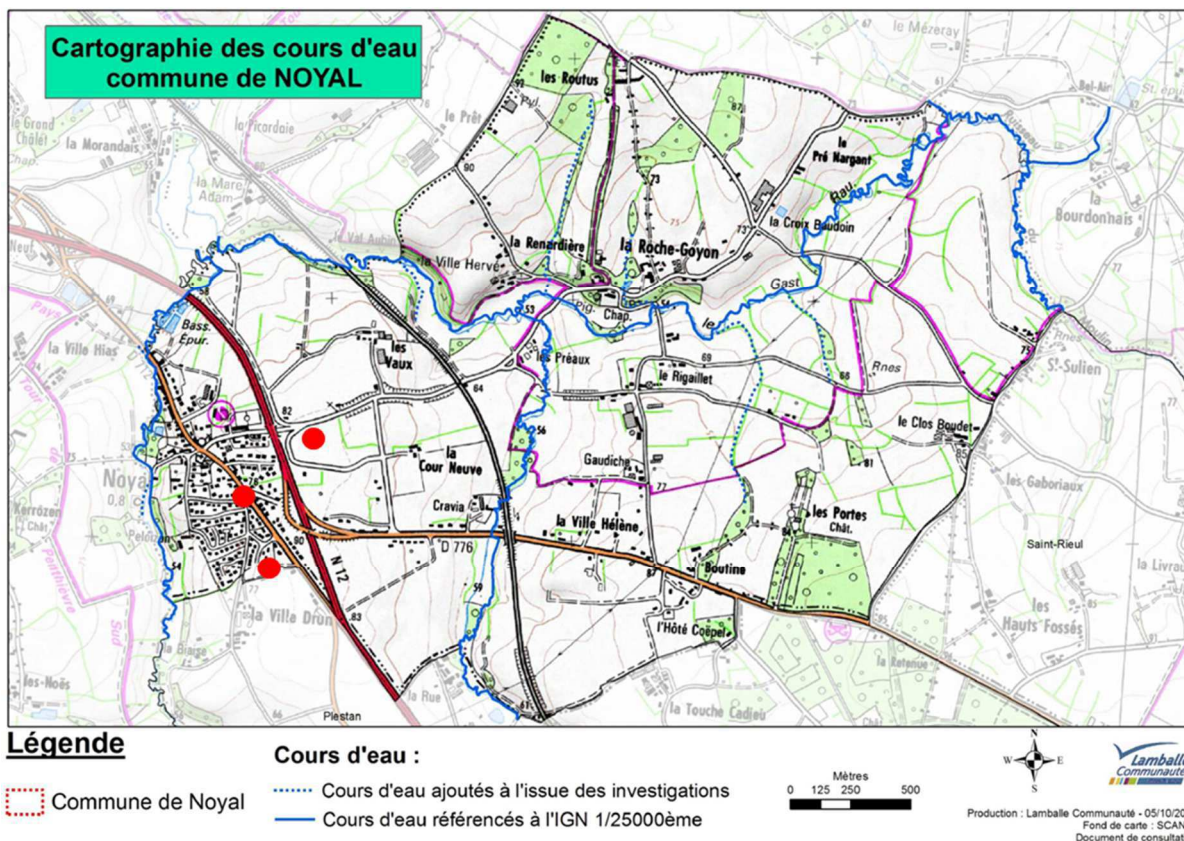


novembre 2015. 68,15 ha de zones humides ont été inventoriées, soit 9,6 % du territoire communal. Les zones humides en herbe représentent 46% des zones humides recensées, tandis que les zones humides boisées en représentent 22%. Les zones humides du territoire communal sont principalement tampon ou rivulaire (27%) ou transversale/ d'étalement (27%). Les zones humides d'émergence et de source représentent 15% de l'ensemble des zones humides.

28,97 km d'écoulements ont été recensés, dont 16 km qualifiés de cours d'eau.



Localisation des 3 sites concernés par la modification du PLU (2 zones à urbaniser et 1 emplacement réservé) sur la carte des zones humides



Localisation des 3 sites concernés par la modification du PLU (2 zones à urbaniser et 1 emplacement réservé) sur la carte d'inventaire des cours d'eau

CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Les zonages environnementaux les plus proches correspondent :

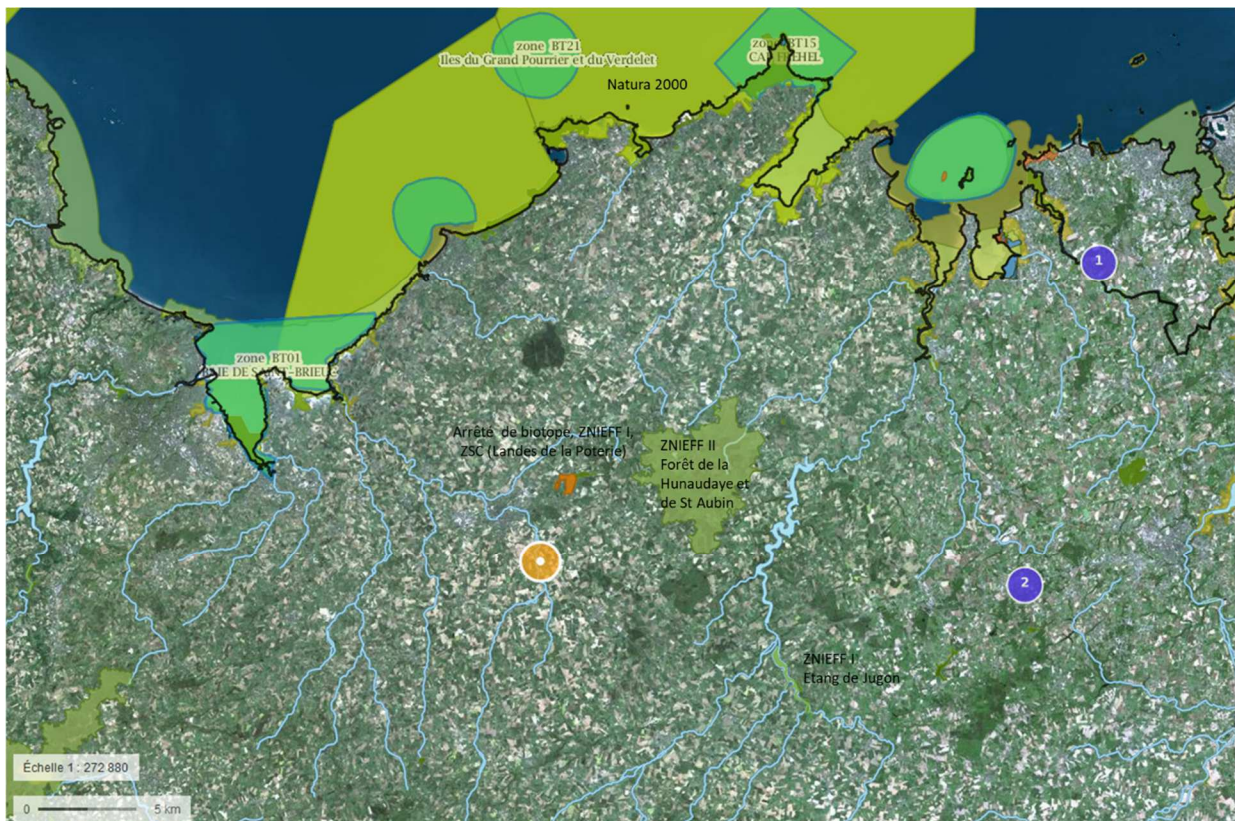
- aux **Landes de la Poterie**, sur lesquelles se superposent une ZNIEFF de type 1 (ZNIEFF 530005960), un arrêté de biotope et une Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitat) FR5300036.

Il s'agit d'un site de 87 ha situé à 3,4 km à vol d'oiseau du site du projet de modification le plus proche. Il correspond à un ensemble de landes et de boisements récents (pins, épicéas) enclavés dans un environnement fortement anthropisé (agriculture intensive, hors-sol, industrie agroalimentaire, zones urbanisées). La zone se situe sur le massif gabbro-dioritique de Trégomar, complexe magmatique rare en Bretagne intérieure de part la nature essentiellement basique des minéraux constituant (plagioclases, pyroxènes). L'altération de ces minéraux a produit des argiles relativement basiques (Ca, Na) à l'origine de la présence d'espèces floristiques à répartition essentiellement littorale en Bretagne. L'intérêt du site relève de considérations à la fois floristiques, faunistiques, paysagères, géologiques et culturelles. La nature du substrat est à l'origine d'une exploitation millénaire du site par des potiers. L'extraction de l'argile ainsi que l'entretien et l'exploitation de la lande par les potiers ont donné naissance à un complexe de landes, de bas-marais et de mares artificielles abritant un ensemble de

plantes, amphibiens, odonates et insectes aquatiques exceptionnel. On note en particulier la présence d'espèces d'intérêt communautaire telles que *Luronium natans* et *Triturus cristatus*. La vulnérabilité des habitats et des espèces tient essentiellement dans la faible surface du site, dans le degré d'isolement des populations animales et végétales, et dans l'absence d'entretien/gestion pouvant conduire à un comblement progressif des mares, une fermeture du milieu, puis une banalisation de la faune et de la flore associées. L'établissement d'un plan de gestion est en cours.

- A la **forêt de la Hunaudaye et de Saint Aubin** (ZNIEFF 530030213) situé à 5,6 km à vol d'oiseau du site du projet de modification le plus proche.

D'une surface de 2568 ha, ce massif boisé comprend principalement des plantations de conifères (40%) mais aussi les milieux déterminants suivants : hêtraies (38%), landes sèches (2%), landes humides, Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens (1%) et des tourbières hautes à peu près naturelles. 23 espèces déterminantes y ont été recensés : *Ichthyosaura alpestris*, *Triturus cristatus*, *Barbastella barbastellus*, *Myotis myotis*, *Myotis mystacinus*, *Myotis nattereri*, *Plecotus auritus*, *Sciurus vulgaris*, *Accipiter gentilis*, *Caprimulgus europaeus*, *Dendrocopos medius*, *Dryocopus martius*, *Falco subbuteo*, *Pernis apivorus*, ainsi que la flore : *Convallaria majalis*, *Drosera rotundifolia*, *Equisetum hyemale*, *Exaculum pusillum*, *Galium odoratum*, *Isopyrum thalictroides*, *Narthecium ossifragum*, *Ranunculus serpens*, *Selinum broteri*.

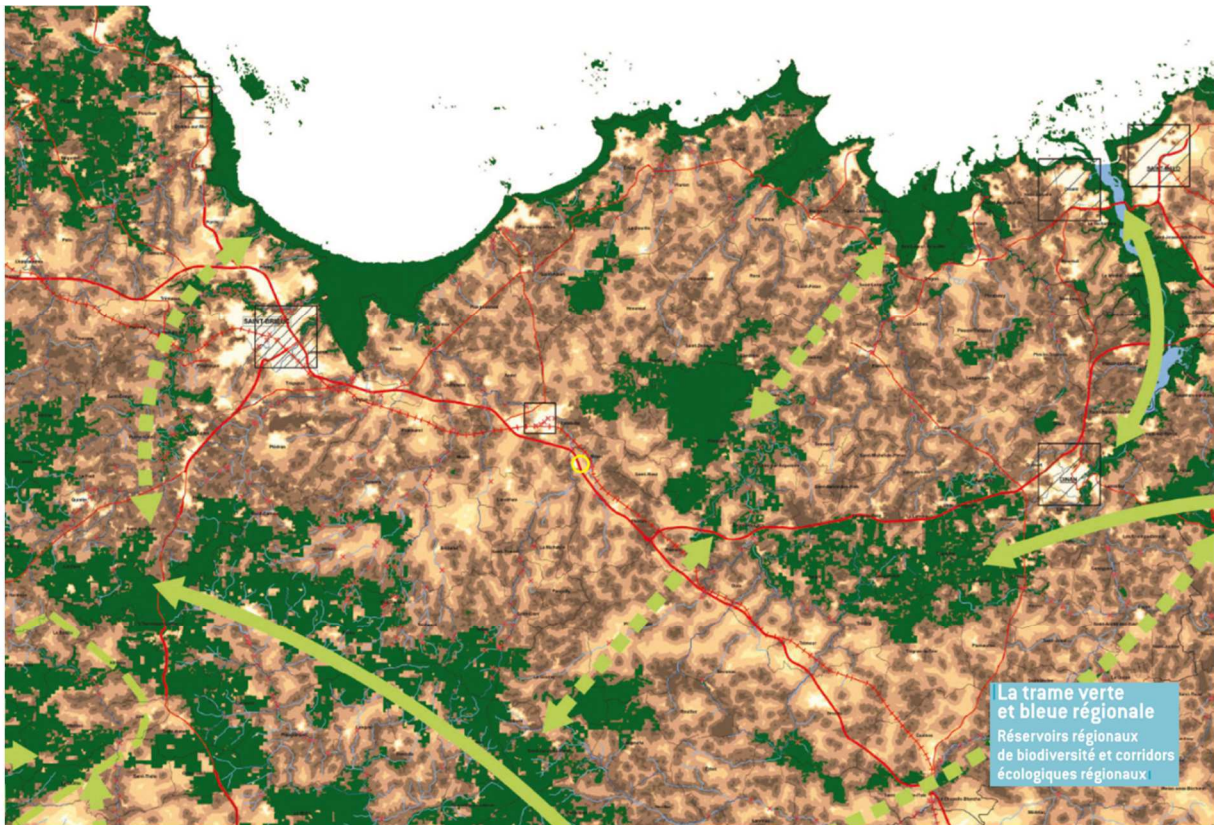


Localisation des projets par rapport au réseau hydrographique et sites naturels protégés
(source Géoportail)

Au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, Noyal se situe à l'intersection de trois grands ensembles de perméabilité. Celui du « plateau du Penthièvre à l'estuaire de la Rance » couvre l'essentiel du territoire communal. Il présente une connexion des milieux naturels élevée, avec un objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux

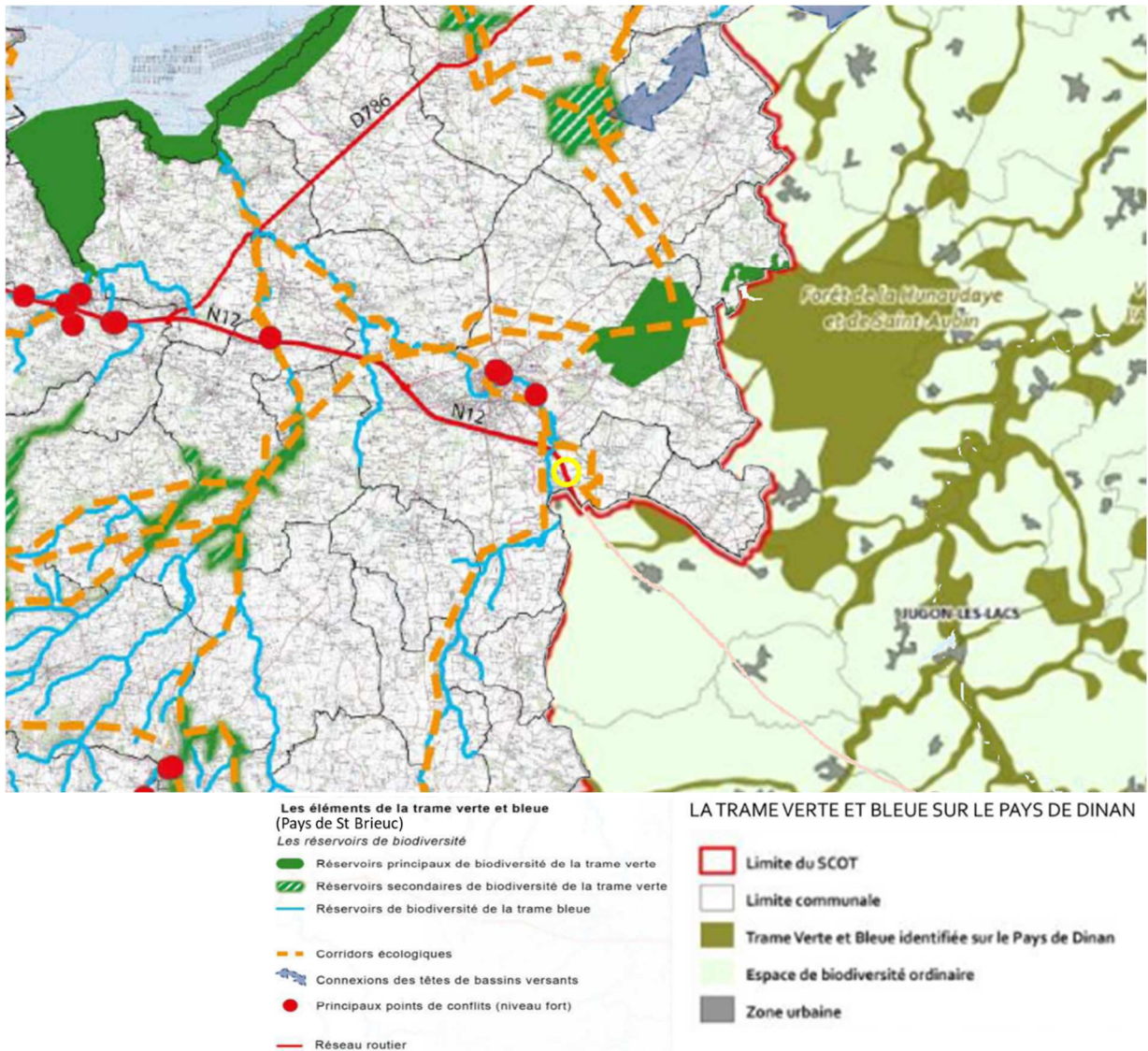
naturels. Les autres ensembles sont celui du « bassin de Saint-Brieuc, de Saint-Quay-Portrieux et Erquy » et celui « de Rennes à Saint-Brieuc », au sein duquel se situent les sites concernés par la modification du PLU. Ils sont tous deux concernés par un niveau de connexion des milieux naturels faible avec un objectif assigné de restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

A l'échelle de la commune de Noyal, les réservoirs de biodiversité identifiés correspondent à la rivière du Gouessant et au cours d'eau du Val. Le SRCE n'identifie pas de corridor écologique sur ou aux abords de la commune. Il repère plusieurs éléments de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces sur le territoire : la RN12, la voie ferrée Paris-Brest et un obstacle à l'écoulement sur le Gouessant.



<p>1. ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE RÉGIONALE</p> <p>Réservoirs régionaux de biodiversité <small>Note : les réservoirs régionaux de biodiversité sont des territoires au sein desquels la biodiversité est la plus riche. Ce sont également des territoires présentant une grande perméabilité interne, ou sein desquels les milieux naturels sont très connectés.</small></p> <p>Cours d'eau de la trame bleue régionale <small>Note : les cours d'eau de la trame bleue régionale constituent à la fois des réservoirs régionaux de biodiversité et des corridors écologiques régionaux. Leur cartographie n'est qu'indicative et il convient de se référer à la notice explicative de la carte. Ne sont pas représentés les cours d'eau des têtes de bassin versant également intégrés à la trame bleue régionale mais dont il n'existe pas de cartographie régionale.</small></p> <p>Corridors écologiques régionaux</p> <p>Corridors - territoires <small>Note : ces corridors sont des territoires au sein desquels le niveau de connexion entre milieux naturels est très élevé. Dans ce contexte de milieux naturels souvent très imbriqués, il n'est pas possible d'identifier des axes de connexion préférentiels. L'ensemble du territoire fonctionne comme un corridor régional.</small></p> <p>Corridors linéaires → associés à une forte connexion des milieux naturels ⇄ associés à une faible connexion des milieux naturels <small>Note : ces corridors sont représentés sous forme de flèche qui visualise le principe des connexions d'intérêt régional. La localisation de ces connexions n'est donc pas à associer précisément à la position des flèches.</small></p> <p>Espaces contribuant au fonctionnement des continuités écologiques</p> <p>■ Espaces au sein desquels les milieux naturels sont fortement connectés ↓ ■ Espaces au sein desquels les milieux naturels sont faiblement connectés</p>	<p>2. ÉLÉMENTS DE FRACTURE ET D'OBSTACLES À LA CIRCULATION DES ESPÈCES</p> <p>— Route à 2x2 voies — Autre route ayant un trafic supérieur à 5000 véhicules / jour — Voie ferrée à deux voies (y compris projet de LGV Rennes - Le Mans) × Obstacle à l'écoulement sur les cours d'eau</p>	<p>3. ÉLÉMENTS DE CADRAGE ET DE REPÉRAGE</p> <p>Unité urbaine (source : INSEE)</p> <p>▨ de plus de 200 000 habitants ▩ de 50 000 à 200 000 habitants □ de 20 000 à 50 000 habitants □ de 10 000 à 20 000 habitants</p> <p>▭ Limite de département □ Limite de commune</p> <p><small>INDICATEUR</small> Commune <small>INDICATEUR</small> Sous-préfecture <small>INDICATEUR</small> Préfecture</p>
---	---	---

Localisation des sites concernés par la modification (cercle jaune) vis-à-vis de la trame verte et bleue régionale.
 Source : SRCE Bretagne

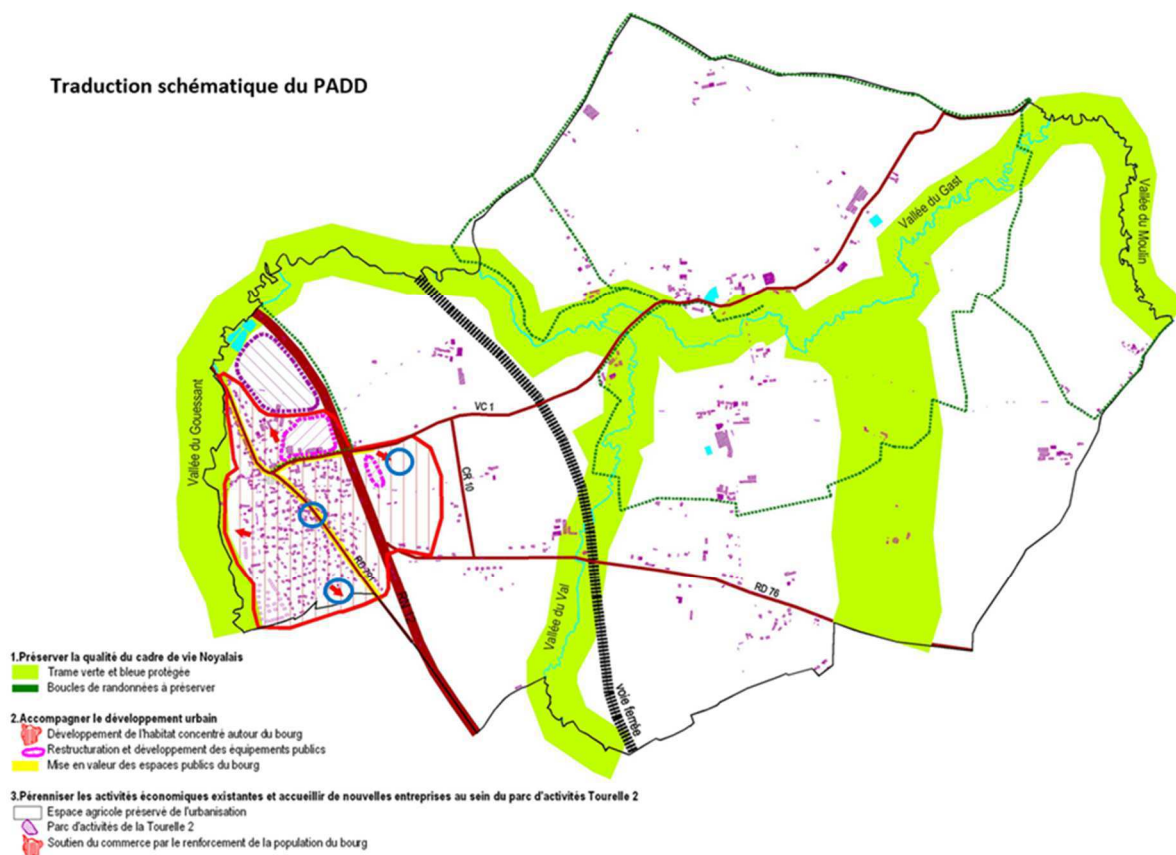


Sites concernés par la modification (en jaune) vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par les schémas de cohérence territoriale du Pays de St Brieuc et de Dinan (source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc et SCOT du Pays de Dinan)

A l'échelle du Pays de St Brieuc, le schéma de cohérence territoriale du Pays de St Brieuc identifie le Gouessant comme réservoir de biodiversité de la trame bleue et corridor écologique tandis que le cours d'eau du Val jusqu'à sa confluence avec le Gouessant est considéré comme un corridor écologique. Les sites concernés par la modification se situent entre ces deux cours d'eau.

A l'échelle communale, le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Noyal identifie ces mêmes éléments au sein de la trame verte et bleue locale, en y intégrant également les vallons du Gast et du Moulin, ainsi qu'un espace situé entre la vallée du Gast et la limite sud de la commune, marqué par la présence de cours d'eau, zones humides, boisements et d'un parcellaire bocager. Les sites concernés par le projet en sont exclus et n'y apparaissent pas ou peu connectés au regard de leur situation au sein ou en frange de zones urbanisées, et de plus pour la zone 2AU3, entre la RN12 et la voie ferrée, avec un environnement agricole au nord, à l'est et au sud présentant un maillage bocager très limité et ponctué d'habitat diffus.

Traduction schématique du PADD



Sites concernés par la modification (en bleu) vis-à-vis de la trame verte et bleue locale identifiée par le PLU de Noyal (source : PLU)

UN BOURG TRES CONTRAINT

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

- au Nord, le bourg, complété de la Zone d'Aménagement Concerté de la Tourelle 2 à vocation économique s'appuie sur la limite communale avec Lamballe,
- au Sud, la limite communale avec Plestan marque déjà la limite du bourg,
- à l'Ouest, la vallée du Gouessant constitue une limite naturelle au bourg,
- à l'Est, la RN 12 a freiné le développement du bourg, bien qu'un pont permette de passer sous cette voie.

Comme pour toutes les communes bretonnes, le bâti hors agglomération est relativement important. Il intègre autant de bâti traditionnel correspondant à d'anciennes exploitations agricoles que de pavillons plus récents. Aucun hameau n'est constructible au PLU en vigueur.

LA GESTION DE L'EAU

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

Les eaux usées du bourg sont traitées dans la station d'épuration des boues activées de Lamballe, dite de Lamballe-Souleville, qui présente une capacité de 80 000 équivalents habitants et reçoit les eaux usées des communes de Lamballe, Andel et Noyal. Le système d'assainissement de l'agglomération est composé de 2 systèmes de collecte et de traitement séparés. L'un est dédié aux effluents industriels et l'autre aux effluents urbains. Les eaux traitées de ces deux entités se rejoignent après traitement, avant rejet au milieu naturel dans le Gouessant. Certains secteurs urbains de l'agglomération sont desservis par le réseau d'assainissement "effluent industriel". Gérée par Lamballe Terre et Mer, la station présente un fonctionnement conforme à la réglementation. Le bilan de fonctionnement 2019 de la station d'épuration de Lamballe-Souleville montre un très bon fonctionnement et une très bonne qualité des rejets. Les effluents de la commune de Noyal sont traités sur la file industrielle de la station d'épuration. En 2019, la filière industrielle a reçu en moyenne 2 029 m³/j et 3 661 kg/j de DCO. Par rapport à l'ensemble collecté, cette filière contribue à hauteur de 64 % en hydraulique et 72 % en charge polluante. La filière urbaine a reçu en moyenne 1 572 m³/j et 1 390 kg/j de DCO. Par rapport à l'ensemble collecté, cette filière contribue à hauteur de 36 % en hydraulique et 28 % en charge polluante. Les charges hydraulique et organique pour les deux filières confondues atteignent 50 et 62 % par rapport aux limites capacitaires. Le cumul des charges polluantes organiques reste stable par rapport à 2018 et correspond à 42 092 Equivalents habitants (EH) sur la base de 120 g de DCO par E.H.

Le bilan du rapport annuel de la station indique que « La station est bien suivie et bien exploitée. A travers les différentes visites et au regard des résultats de l'autosurveillance, les performances épuratoires du système de traitement sont excellentes et ont permis d'obtenir tout au long de l'année une très bonne qualité physico-chimique de l'eau traitée. Par ailleurs, l'impact du rejet de la station sur le cours d'eau est très limité du point de vue physico-chimique et hydrobiologique. »

Il y a donc encore une réserve de capacité pour permettre d'accueillir les raccordements des futurs habitants de Noyal sans préjudice pour le milieu naturel récepteur.

Noyal s'est dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales en 2012. Les eaux pluviales du bourg sont régulées par plusieurs ouvrages de rétention situés dans la vallée du Gouessant à l'ouest et au nord du bourg.

2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE DEUX ZONES 2AU

2.1. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DE LA PROCEDURE / OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Comme exposé précédemment, Noyal est une commune de 925 habitants en 2020 présentant une localisation très attractive, à proximité immédiate du bassin d'emplois de Lamballe et à 20 mn des côtes de la Manche. Les zones d'activités de la Tourelle 1, 2 (44 entreprises en 2020 pour 1100 emplois environ), mais aussi la zone d'activités de la Tourelle 3 en projet, sont ainsi situées à moins de 2km du centre-bourg tandis que le centre-ville de Lamballe et sa gare TGV se situent à 3km. Ces pôles d'intérêt sont accessibles par des voies douces depuis l'agglomération noyalaïse.

Noyal bénéficie par ailleurs d'une excellente desserte routière, grâce à la présence de la RN12 et d'un échangeur à proximité immédiate de la commune, et présente un coût du foncier réduit par rapport à l'agglomération lamballaise et du littoral. Elle dispose enfin d'une offre de services (école, équipements sportifs, salle multifonctions, etc.) et commerces (boulangerie, supérette, bar) intéressante.

Cette situation est à la source d'une demande importante en logements sur la commune, demande à laquelle les capacités du parc existant et zones d'urbanisation actuellement ouvertes à l'urbanisation peinent à répondre.

Les logements à vendre sont rares et commercialisés rapidement (1 seule habitation à vendre sur la commune en octobre 2020). Il n'existe aucune disponibilité à l'heure actuelle parmi les logements à louer (21,8% des résidences principales en 2017) malgré une demande significative.

L'INSEE recensait 28 logements vacants en 2017 sur la commune, soit 6,6% du parc de résidences principales, sachant qu'un taux entre 6 et 7% est jugé satisfaisant pour permettre une bonne fluidité du marché. En 2020, la mairie recense seulement 14 logements inoccupés sur la commune sur la commune : 1 à vendre, 2 sous compromis de vente, 5 dont les occupants sont en maison de retraite ou équivalent, 1 qui a subi un incendie important et doit être refaite, 1 ruine, 1 à l'abandon à rénover, 3 non occupées et pas à vendre actuellement. Dans le bourg seuls 7 logements sont actuellement inoccupés (1 maison à vendre, 1 ancienne habitation en ruine, 1 maisons ayant subi un incendie en attente de rénovation, 1 en projet de rénovation, 2 vides, 1 dont la propriétaire est en maison de retraite) .

Afin de répondre aux besoins en logements, la commune de Noyal développe des lotissements communaux. La construction neuve est ainsi très dynamique sur la commune.

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Logements autorisés	32	6	5	3	0	12	4	2	1	8

Source : PCMI commune

Sur les 10 dernières années, une moyenne annuelle de 7,2 logements neufs autorisés a été observée. En septembre 2020, 7 nouveaux logements avaient déjà été autorisés. Les fluctuations du nombre de logements autorisés d'une année à l'autre sont liées à l'offre de terrains disponibles sur la commune, les baisses correspondant à une absence d'offre. En dehors de l'offre fournie par les lotissements communaux, les terrains constructibles en dents creuses sont très limités. Les pics observés en 2010, 2015 et 2019/2020 correspondent à la commercialisation de lotissements communaux, respectivement de 34, 14, et 34 logements, dont les lots se vendent très rapidement. Ces projets sont l'occasion de renforcer l'offre de

logements locatifs sociaux, très limitée sur la commune, et trop faible sur le territoire de Lamballe Terre et Mer pour répondre à la demande (source : PLH) car le positionnement de Noyal à proximité immédiate de Lamballe et son offre en commerces et équipements s'y prête. Les bailleurs sociaux sont ainsi demandeurs de développer leur parc de logements sur la commune pour pouvoir répondre à la demande sociale (11 logements locatifs sociaux programmés pour 2020/2021) et 7 en deuxième tranche à partir de 2022/2023).

Ces différents indicateurs reflètent une certaine tension sur le marché du logement communal.

Dans son PLU, la commune a retenu des besoins en terrains constructibles pour l'habitat basés sur la réalisation d'environ 100 logements en 10 ans. A l'approbation de son PLU en 2012, Noyal comptait ainsi :

- 2 zones 1AU, toutes situées au bourg sur une surface totale de 2,6 ha,
- 3 zones 2AU sur une surface totale de 4,28 ha, situées dans le prolongement de l'agglomération, dont la zone 2AU3 située de l'autre côté de la RN12 par rapport au bourg.

En 2013, la commune a fait évoluer son PLU afin de réaffecter des espaces initialement dévolus au parc d'activités de la Tourelle à l'habitat. Cette démarche a permis d'étendre l'une des zones 1AU de 2 ha, situés les plus en retrait vis-à-vis de la RN12. Pour limiter la consommation foncière, la collectivité a prévu sur cette zone une densité urbaine plus forte que celle demandées par les documents supra-communaux (20 logements par hectare contre 15 demandé par le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre et Mer et le schéma de cohérence territoriale de St Briec en vigueur). Elle a aussi intégré plus de 30% de logements sociaux dans la programmation en logements de cette zone, et permis le désenclavement de plusieurs fonds de jardin densifiables.

En 2020, dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones constructibles a été réalisée :

- La zone 1AU2 dite de Pelouison 2 (1,1 ha) a fait l'objet d'un lotissement communal en 2015, composé de 14 lots vendus en 1 an. Il ne reste aucune disponibilité.
- La zone 1AU1 dite du Champ Piry (environ 2 ha cessibles) est en cours d'urbanisation sous forme d'un lotissement communal en 2 tranches. La première tranche, prévue pour 34 logements (dont 11 logements « sociaux »), ne comporte plus que 5 lots disponibles. A noter que sa commercialisation a débuté à l'automne 2019 et s'est interrompue durant le confinement. La seconde tranche, prévue pour 16 lots libres et 7 logements sociaux, sera lancée en 2022.



*Zone 1AU1 du Champ Piry
en cours d'urbanisation*

Les disponibilités en zone 1AU sont donc désormais limitées, correspondant à la production de 29 logements à court terme. Compte-tenu de la demande actuellement observée et du caractère opérationnel des projets en cours sur la zone 1AU1, les zones 1AU ne devraient plus comporter aucune disponibilité d'ici 2023.

Par ailleurs, la capacité d'urbanisation dans les zones urbaines, examinée à partir de photographies aériennes, d'un travail de terrain et d'une réunion en mairie, est restreinte. En effet, Noyal s'est essentiellement développée sous forme d'opérations de lotissements.

Contrairement à l'urbanisation linéaire au coup par coup qui laisse de nombreuses dents creuses, cette forme d'urbanisation est étudiée de manière à optimiser l'espace et anticiper la desserte des terrains voisins. Aucune zone urbaine n'existe en dehors de l'agglomération.

Ont été exclus de l'inventaire des capacités de densification des zones U :

- les terrains correspondant à des jardins très paysagers dont le maintien est souhaité (0,18 ha),
- les terrains concernés par des difficultés d'accès, de desserte en réseaux ou de topographie (1,06 ha),
- les terrains à moins de 50m de l'axe de la RN12 (0,53 ha)
- les terrains faisant l'objet de projets en cours avec des autorisations d'urbanisme accordées récemment (0,79 ha).

Ont été retenus dans l'inventaire des jardins pouvant être détachés pour la construction d'une nouvelle habitation (0,64 ha) ainsi que des espaces sans usage (0,14 ha). Aucun espace bâti mutable (friches, anciens bâtiments d'activités, etc.) n'a été recensé dans l'agglomération. Aucune disponibilité ne présente de caractère agricole.

Le bourg présente ainsi **0,78 ha** potentiellement densifiables. Compte tenu de la configuration de ces terrains, environ **13 habitations** maximum pourraient hypothétiquement y être réalisées. Toutefois, en prenant en compte l'occupation des terrains, seuls **0,14 ha pour environ 2 habitations** présentent réellement un potentiel fort de mobilisation du fait de leur absence d'usage et **0,33 ha (5 logements)** présentent un potentiel moyen (fonds de jardin disposant d'un accès propre et ne correspondant pas au jardin d'agrément).

La zone d'équipement Ue n'a pas été concernée par l'inventaire des capacités de densification car elle n'a pas pour vocation l'accueil de logements. Avec une population en hausse, la collectivité souhaite être en mesure de répondre aux besoins futurs en matière d'équipements publics (renforcement du pôle sportif par exemple). Or elle dispose avec la zone Ue d'un ensemble cohérent, fonctionnant en interaction entre équipements (utilisation du terrain de foot et du gymnase par l'école, city stade et aire de jeux utilisées en même temps que la salle multifonctions, etc.). Ce site a d'ailleurs été en partie réaménagé récemment afin d'améliorer son accessibilité vis-à-vis des quartiers voisins. Enfin, l'essentiel des disponibilités restantes dans cette zone se situe à moins de 100m de la RN12, ce qui ne rend pas ce site propice à l'accueil de logements.



Inventaire des capacités de densification des zones Ua et Ub du PLU

La capacité d’urbanisation dans les zones 1AU et U de la commune de Noyal est ainsi désormais limitée : le projet en cours sur la zone 1AU1 du Champ Piry permet seulement de répondre aux besoins à court terme, tandis que la faisabilité opérationnelle de nouveaux projets au sein des dents creuses, peu nombreuses du fait du mode d’urbanisation communal sous forme de lotissements, est faible, un seul terrain présentant un potentiel constructible ne relevant pas de la catégorie jardin. Par ailleurs, ces dents creuses ne permettent pas de proposer une offre de logements diversifiée, incluant des logements locatifs sociaux. La mobilisation de zones 2AU, prévue durant la durée de vie du PLU, se justifie donc pour répondre aux besoins en logements.

La collectivité souhaite ainsi ouvrir à l'urbanisation une partie des zones 2AU figurant au PLU. Le temps de procédure de la présente modification du PLU, les délais nécessaires pour l'acquisition des terrains et l'élaboration d'un projet opérationnel permettront à la commune de disposer à nouveau d'une offre foncière à moyen terme.

La collectivité dispose de 3 zones 2AU dans son PLU. Son choix d'ouverture à l'urbanisation s'est porté sur les zones 2AU2 et 2AU3 car la zone 2AU1 fait l'objet d'une rétention foncière forte et son urbanisation est complexe. Préalablement à la présente procédure, les élus ont rencontré les propriétaires de cette zone qui ont réitéré leur refus de vendre et leur absence de projet.

Compte tenu de la taille limitée de la zone 2AU1 (1 ha), de sa desserte complexe pour des raisons topographiques et de sa pente marquée en limite ouest du fait de sa position en bordure de la vallée du Gouessant qui pourrait limiter sa constructibilité, la collectivité a jugé préférable de privilégier la mobilisation des zones 2AU2 et 2AU3 qui ne sont pas concernées par des blocages fonciers. La collectivité s'interroge ainsi sur le maintien à terme de la constructibilité de cette zone 2AU1, qui pourrait être intégrée dans un programme d'aménagement ultérieur de la vallée du Gouessant.

La zone 2AU2 est une zone de petite taille, 0,8 ha, située en limite sud de l'agglomération. Elle comporte deux parcelles, dont l'une à l'ouest a actuellement un usage agricole. Toutefois, l'exploitant de cette parcelle est en cours de cessation d'activité. Le siège de l'exploitation agricole basé à quelques centaines de mètres au sud sur Plestan ne sera pas maintenu mais les installations seront reprises. La frange est de la zone est marquée par un alignement de chênes, identifiés au PLU comme à préserver et faisant l'objet d'un emplacement réservé afin qu'ils appartiennent au domaine public pour garantir leur pérennité à long terme. La surface de la zone 2AU2 réellement disponible est donc de 8000 m². Cette zone présente une forme étirée est-ouest avec une faible profondeur (maximum 40m), contraignant la densité maximum réalisable dans cette zone. C'est pourquoi le PLU avait prévu une densité minimum de 13 logements par hectare (10 logements minimum). Pour assurer la mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat et le SCOT en vigueur, cette densité sera néanmoins relevée à 15 logements par hectare dans le cadre, soit 12 logements minimum.

En raison de la taille limitée de la zone 2AU2, qui ne permet de couvrir les besoins en construction neuve pour moins de deux années, la collectivité souhaite également mobiliser la zone 2AU3.

La zone 2AU3 représente une surface de 1,9 ha, dont 1,6 ha à plus de 100m de l'axe de la RN12. Si elle se situe au-delà de la RN12 vis-à-vis de l'agglomération (le bourg de Noyal est très contraint physiquement, par les limites communales au Sud, la vallée du Gouessant à l'Ouest et au Nord et la RN 12 à l'Est), elle bénéficie d'une très forte proximité vis-à-vis des équipements publics (école et pôle sportif à 200m de l'extrémité ouest de la zone via le tunnel de la rue Louis Hingant, permettant un accès à pied) et s'insère dans un environnement où des habitations isolées sont déjà présentes. De plus, son raccordement aux réseaux a été anticipé lors de la réalisation du tunnel sous la RN12. L'emprise sous ce tunnel, supérieure à 8 m de large, permet l'aménagement de voies douces piétonnes et cyclables. Des dispositions paysagères et antibruit seront prises et des liaisons douces vers ce futur quartier seront aménagées pour assurer son intégration dans l'environnement et offrir de bonnes conditions de vie aux futurs habitants. La zone 2AU3 présente actuellement un usage agricole. Toutefois, son urbanisation présentera un impact très limité sur les deux exploitations agricoles qui exploitent ces parcelles : la partie est de la zone est exploitée par une exploitation dont la cessation d'activité est prévue à très court terme (18 mois) tandis que la partie ouest de la zone représente 1,7% des terres exploitées par la seconde exploitation qui n'est pas opposée au projet. Par ailleurs, la taille de la zone 2AU3 permet d'intégrer un programme de logements locatifs sociaux tout en respectant un équilibre d'opération global tandis que le portage du projet par la commune

permettra de proposer une offre de terrains accessibles financièrement à de nombreux ménages. Sa configuration, contrairement à celles des autres zones 2AU, permet de viser une densité de 20 logements par hectare (les orientations d'aménagement du PLU prévoient une densité moindre pour les autres zones). Les 1,6 ha mobilisables pour l'habitat (au-delà de la marge de recul de 100m vis-à-vis de la RN12) présentent ainsi un potentiel d'environ 32 logements, ce qui permet de répondre aux besoins sur la commune pour environ 4 à 5 ans

La mobilisation de cette zone 2AU3 présente également l'intérêt de permettre de disposer d'un espace, sur la frange la plus proche de la RN12, destiné à l'accueil d'équipements publics. L'aménagement d'un nouveau cimetière à moyen terme est notamment nécessaire, celui situé au sud de l'église de Noyal étant bientôt saturé. Sous réserve de la compatibilité du sol (vérification en cours), la collectivité procédera lors d'une révision ultérieure à la réduction de la marge de recul de la RN12 de 100 à 50m, grâce à la réalisation d'un projet urbain. Dans l'attente, l'aménagement d'un parc paysagé est envisagé. La mobilisation de la zone 2AU3 permettra donc à terme de répondre également à ce besoin.



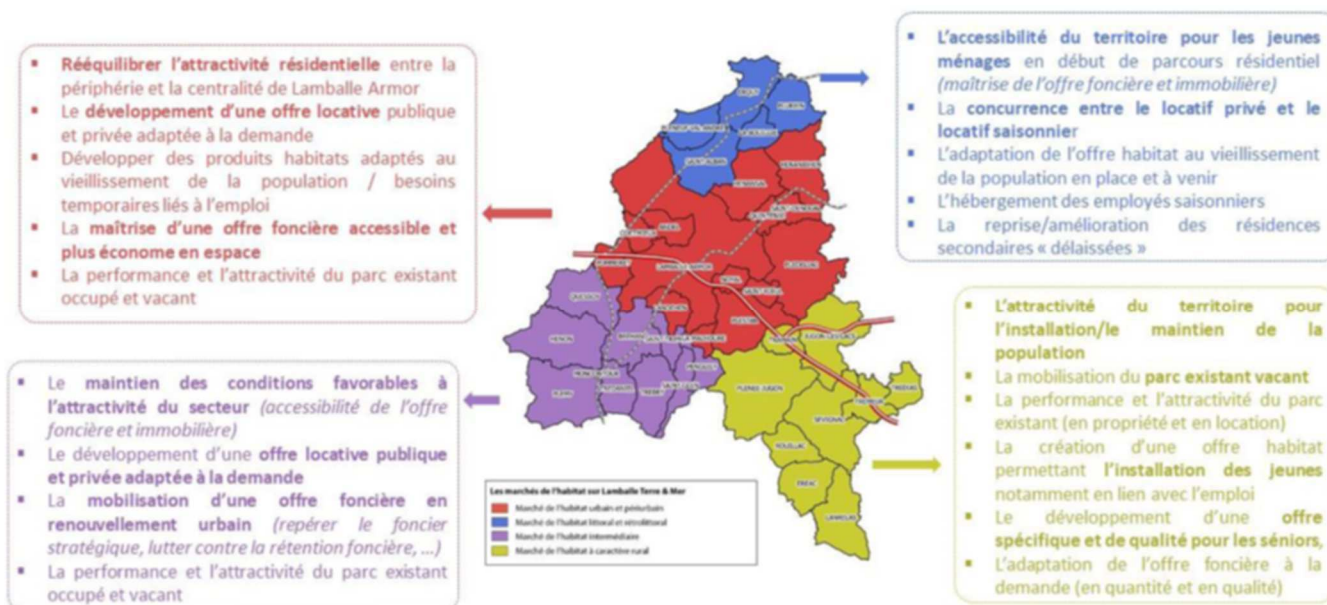
Localisation des zones 2AU2 et 2AU3 concernées par la modification du PLU

La surface totale ouverte à l'urbanisation représente donc 2,7 ha dont 2,4 ha mobilisables pour l'habitat (au-delà de la marge de recul de 100m vis-à-vis de la RN12). Cela correspond à environ 44 logements, ce qui permet de répondre aux besoins sur la commune pour environ 6 ans. Ces ouvertures à l'urbanisation constituent une évolution normale du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 octobre 2012 et ayant fait l'objet de deux modifications simplifiées

les 29 avril 2013 et 4 avril 2016, et participent à la mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme.

Ces projets répondent par ailleurs aux enjeux relevés par le PLH de Lamballe Terre et Mer. Sur le territoire de Lamballe Terre et Mer, l'accès à la propriété dans le neuf et l'ancien comme l'accès au parc locatif sont considérés comme moyennement à difficilement accessibles pour les ménages modestes et précaires, mais aussi pour les classes moyennes du fait d'une relative tension d'une partie du territoire. Le PLH prévoit notamment pour le secteur de Noyal de :

- « Rééquilibrer l'attractivité résidentielle entre la périphérie et la centralité de Lamballe ». A 3km par piste cyclable du centre-ville de Lamballe, le développement de Noyal n'est pas incompatible avec le soutien de la centralité lamballaise.
- « Développer une offre locative publique et privée adaptée à la demande » et « maîtriser une offre foncière accessible et plus économe en espace ». La réalisation de projets portés par la commune permet de maîtriser le prix de vente des terrains, d'assurer une densité forte et d'intégrer une part importante de logements sociaux.



Extrait des orientations du PLH de Lamballe Terre et Mer 2020-2025

Dans son programme d'actions, le PLH prévoit la production de 36 logements sur 6 ans à Noyal pour répondre aux ambitions démographiques et assurer l'équilibre territorial. Si l'opération en cours sur la zone 1AU1 du Champ Piry va permettre d'atteindre cet objectif sur la période demandée, la collectivité ne disposera ensuite plus d'aucune offre foncière, le potentiel dans les dents creuses en densification étant très réduit (2 logements en potentiel fort). A moins d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser à l'urbanisation, la commune ne pourra donc plus répondre aux besoins évalués par le PLH à une production moyenne de 6 logements par an. Or, si la collectivité n'ouvre pas à l'urbanisation ses zones 2AU d'ici le 9 octobre 2021, celles-ci auront 9 ans et ne pourront plus faire l'objet d'une procédure de modification pour ouverture à l'urbanisation. Dans l'attente d'une révision générale du PLU ou de l'élaboration d'un PLUi, la collectivité a donc décidé d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU2 et 2AU3.

2.2. CARACTERISTIQUES DES SITES A OUVRIRE A L'URBANISATION

LA ZONE 2AU2 DES CHENES (0,91 HA)

ENVIRONNEMENT DE LA ZONE ET INTEGRATION PAYSAGERE

La zone des Chênes se situe en limite sud de l'agglomération noyalaïse ainsi qu'en limite communale avec Plestan.

21

Elle se situe à 400m des commerces du bourg, entre la rue des Cyprès à l'ouest et la rue des Chênes à l'est. Elle est bordée au nord, à l'est et à l'ouest par l'agglomération actuelle, qui présente une forme bâtie pavillonnaire à l'interface de la zone.



Environnement de la zone 2AU2



Agglomération au nord du site rues des Cyprès et des Chênes

Au sud, l'environnement de la zone est principalement agricole, marqué par de vastes parcelles exploitées en cultures céréalières au bocage limité, et ponctué d'une urbanisation diffuse (anciennes fermes, habitations pavillonnaires) et d'une petite zone urbaine constructible située à la Ville Drun sur Plestan à 300m au sud-ouest de la zone 2AU2. Une exploitation agricole est située à 250m au sud de la zone 2AU2 sur la commune de Plestan



Zone constructible de la Ville Drun



Exploitation d'agricole



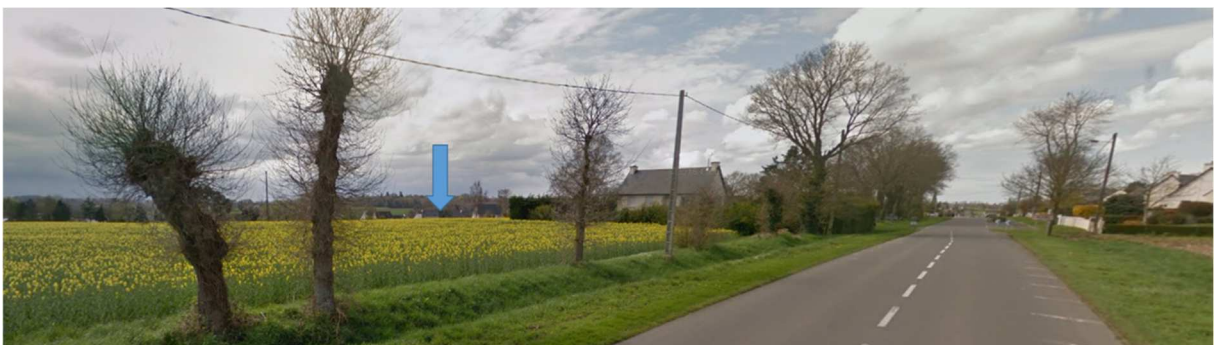
Environnement agricole au sud du site

La zone 2AU2 se situe sur un plateau incliné vers la vallée du Gouessant à l'ouest, ce qui génère une vue qualitative vers la rive opposée de cette rivière.

Vue vers la vallée depuis le site



Depuis les voies de circulation, la zone est relativement bien intégrée dans l'environnement, sans vues lointaines. La topographie du site, son environnement bâti et arboré limitent son exposition.



Vue vers le site depuis la rue des Chênes au sud



Vue vers le site depuis la rue des Chênes au sud



Vue vers le site depuis la rue des Cyprès au sud

OCCUPATION DU SOL

La zone 2AU2 est composée des parcelles ZE17 et ZE84, d'une contenance cadastrale totale de 8188 m².



Vue aérienne de la zone

La partie est du site, 2628m², correspond à un pâturage pour chevaux de particuliers ponctué de quelques arbres fruitiers. Elle est bordée à l'est par un talus enherbé qui présente un alignement de chênes (absence de strate arbustive), au nord et à l'ouest par des haies ornementales. Un abri de jardin en bois est implanté sur la parcelle.



Vues de la partie est du site



Vue de la partie est du site depuis la rue des Chênes

La partie ouest du site, 5560 m², présente un usage agricole (colza à l'automne 2020). Elle est utilisée par un exploitant dont l'activité est en cours de cessation mais dont les installations situées à 250m au sud, seront reprises par une autre exploitation.

Il s'agit d'une parcelle nue, sans haie ou talus, à l'exclusion d'un arbre en limite sud-ouest. Cet arbre, un érable sycomore (espèce non autochtone), joue un rôle paysager intéressant en marquant physiquement la limite de l'agglomération. Le terrain se situe en surplomb vis-à-vis de la rue des Cyprès.



Vues de la partie ouest du site depuis le chemin d'exploitation



Arbre présent en limite sud-ouest de la partie ouest du site

La limite sud de la zone 2AU2 à l'interface de la zone agricole est nue, marquée par la présence d'un chemin d'exploitation agricole. La vue depuis le site est ainsi ouverte vers l'espace agricole.

La zone se présente sous la forme d'une bande étirée de 200m de long sur une largeur d'une quarantaine de mètres, avec une pente orientée vers le sud-ouest.



Vue du site en 1948 (source IGN) : la parcelle est cultivée et plantée de fruitiers.

SENSIBILITE ECOLOGIQUE

Le site présente un intérêt écologique limité au regard de sa nature et de sa situation en dehors des continuités écologiques.

La partie ouest est assez intensément cultivée avec néanmoins quelques espèces spontanées sur les bordures.

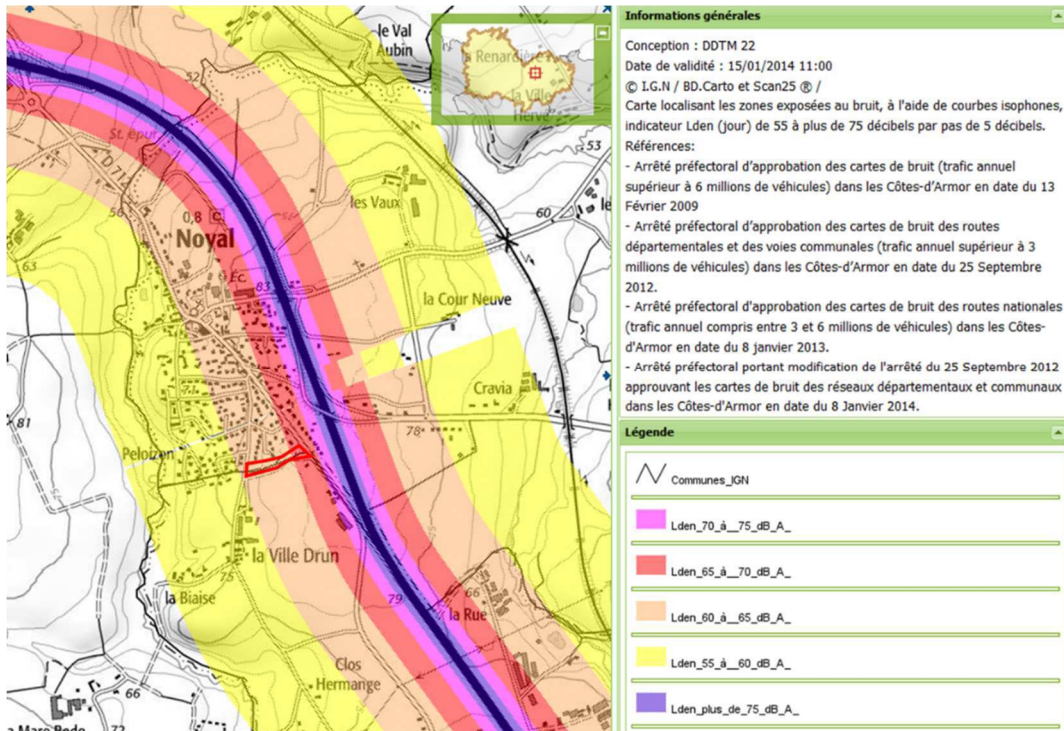
La partie est est une prairie comprenant quelques pommiers. Le pâturage y est assez important avec un effet de piétinement plutôt structurant. L'intérêt floristique est faible avec une présence significative d'espèces se développant suite à du refus de pâturage. Les autres espèces semblent assez liées à un intérêt pour leur qualité fourragère et les graminées sont dominantes. Les enjeux écologiques se concentrent sur l'alignement bocager présent en limite est.

Le site ne comporte pas de zones humides d'après l'inventaire validé par la commission locale de l'eau du SAGE.



RISQUES ET NUISANCES

Par arrêté préfectoral du 13 mars 2003, la RN 12 a été classée en catégorie 1, ce qui correspond à une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure et un isolement acoustique minima de 45 dB(a) des façades des habitations situées dans la bande de bruit. La zone 2AU2 se situe intégralement dans cette bande de bruit.



Exposition au bruit généré par la RN12 (source : DDTM22)

ACCES, VOIRIE, RESEAUX

La zone est positionnée en sorties de l'agglomération.

Elle est bordée à l'ouest par la voie communale des Cyprès, voie de desserte locale qui présente une circulation limitée et un gabarit rural aux accotements enherbés au droit du site, puis présente un aménagement urbain doté d'un cheminement doux au nord du site.

A l'Est, la zone est bordée par la rue des Chênes, route départementale n°712 permettant de rejoindre la RN12 dans le sens Brest-Rennes ainsi que le bourg de Plestan. Cette voie supporte un trafic en légère hausse, de 1036 véhicules par jour en moyenne en 2016, dont 4,2% de poids lourds. Au droit du site, la voie présente un aménagement urbain doté d'un cheminement doux et de stationnement linéaire côté est de la chaussée. L'accotement longeant le site est enherbé.

Le site est actuellement accessible par le chemin d'exploitation qui le borde en limite sud. Celui-ci est déjà observable sur les plus anciennes photographies aériennes existantes (1948). Il présente un accès sur la rue des Chênes au niveau d'une ligne droite, ce qui lui permet de bénéficier d'une bonne visibilité. La vitesse est limitée à 50 km/h au niveau de cette intersection.

Le chemin d'exploitation côté ouest ne se connecte pas directement sur la rue des Cyprès, mais se branche sur un accès à une habitation lui-même desservi par cette rue. Cet accès, étroit, présente un angle marqué vis-à-vis de la rue des Cyprès et une dénivellation mais dispose d'une bonne visibilité. Le panneau d'agglomération de Noyal est implanté le long du site, ce qui, conjugué au gabarit de la voie, limite la vitesse observée. Cette partie ouest du chemin d'exploitation ne semble pas se situer sur la zone 2AU2. La jonction des deux cadastres des communes de Noyal et Plestan en limite sud de la zone présente un certain flou.



Rue des Chênes



Rue des Cyprès



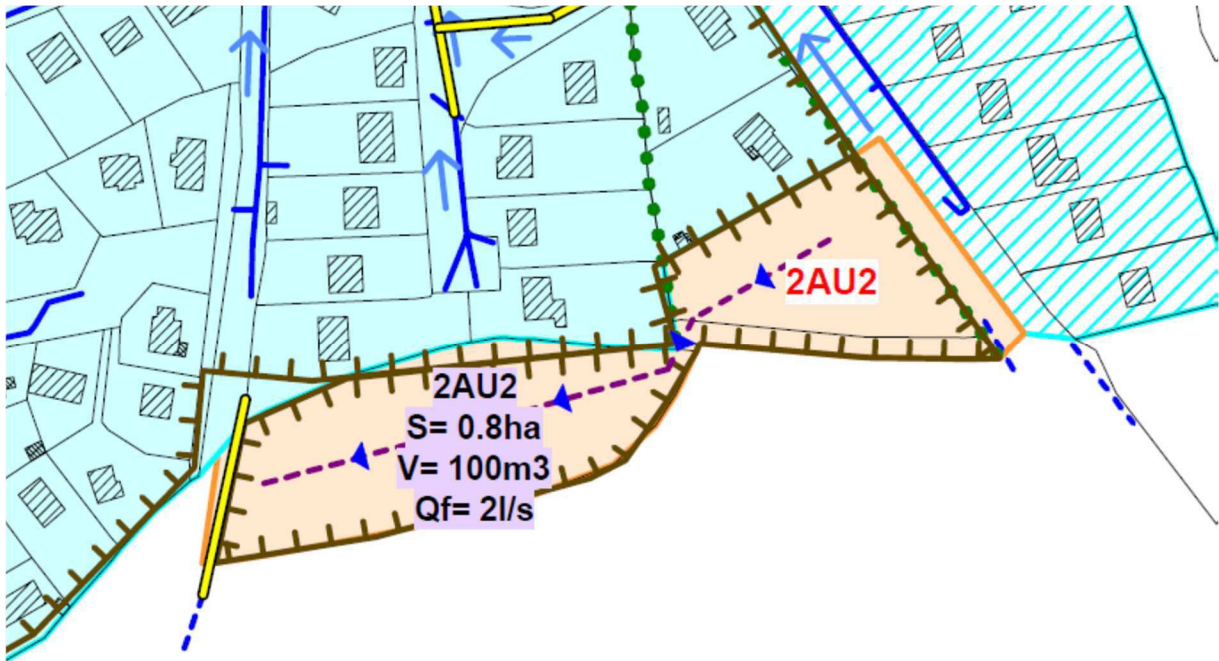
Accès actuels

Le réseau d'assainissement des eaux usées est présent rue des Chênes et rue des Cyprès, ainsi que tous les autres réseaux.

La zone n'est pas affectée par des servitudes d'utilité publique.

Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de Noyal prévoit la réalisation d'une mesure compensatoire permettant le stockage d'un volume de 100 m³ (Qf=2l/s) en l'absence de zone de rétention à la parcelle, ainsi que le remplacement du tronçon de réseau pluvial existant en limite ouest du site, d'un diamètre inférieur à 200 mm, par du réseau à 300mm. Il demande également le respect d'un coefficient d'imperméabilisation moyen applicable à toute la zone de 0,45.

Extrait du zonage d'assainissement des eaux pluviales



Ci max : coefficient d'imperméabilisation maximal applicable à la parcelle
Ci moy : coefficient d'imperméabilisation moyen applicable à toute la zone

- Zone d'habitat dense UA : Ci max=0,60
- Zone d'habitat dense UA : Ci max=0,60
- Zone d'habitat UB, NH, NE : Ci max=0,40
- Zone d'habitat UB, NH, NE : Ci max=0,40
- Future zone d'habitat 1AU2 et 2AU : Ci moy=0,45
- Future zone d'habitat/équipement 1AU1, UE : Ci moy=0,50
- Future zone d'activité 1AUY : Ci moy=0,70

- Haies
- Espaces Boisés Classés
- Cours d'eau
- Etangs, Lacs
- Zones humides

- Réseau pluvial existant**
- Conduite
 - Fossé
 - Sens d'écoulement
 - Point exutoire

Aménagements à prévoir

- Déconnexion ou surverse
- Tronçon de réseau à recalibrer
- 300 - 5 m** Diamètre et longueur de canalisation à remplacer
- Tronçon de réseau pluvial de diamètre inférieur à 300 mm à remplacer par du réseau à 300 mm
- Extension du réseau pluvial dans les zones AU et sens d'écoulement
- Bassin de rétention des eaux pluviales à aménager
- Surface desservie par une mesure compensatoire (bassin de rétention ou technique alternative)

2AUH S=2,50ha
V10=210m³
Qf=6L/s

Mesure compensatoire à prévoir en l'absence de zone de rétention à la parcelle
 S : surface totale de la zone
 V : volume de rétention
 Qf : Débit de fuite maximal

2AUH S=2,50ha
V10=210m³
Qf=6L/s

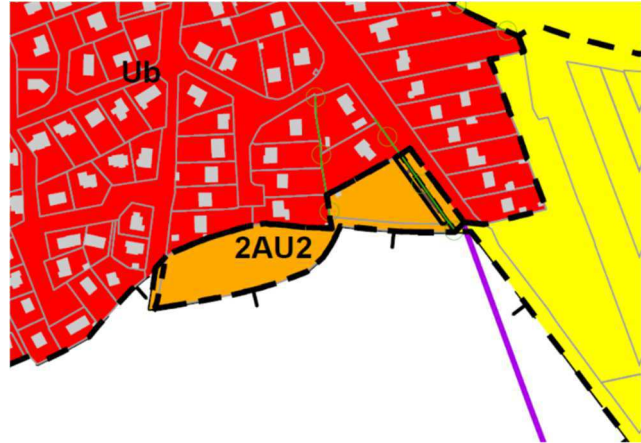
Mesure compensatoire à prévoir en l'absence de bassin de rétention global
 S : surface totale de la zone
 V : volume de rétention
 Qf : Débit de fuite maximal

STATUT AU PLU

Le PLU classe la zone 2AU2 en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Un emplacement réservé (opération n°2) pour le « Passage dans le domaine public des chênes de la rue des Chênes afin d'assurer leur préservation à long terme » d'une surface de 305m² est délimité en bordure de la rue des Chênes. L'application du cadastre à la vue aérienne du site montre toutefois que le talus planté de chênes semble se trouver déjà principalement sur le domaine public.

Extrait du zonage du PLU

Le règlement graphique du PLU identifie également deux linéaires bocagers à préserver sur la zone 2AU2, en bordure de la rue des Chênes (62 ml faisant l'objet de l'emplacement réservé), ainsi qu'entre les deux parcelles qui composent le site sur un linéaire de 24m. Il signale aussi que la zone est concernée par des orientations d'aménagement.



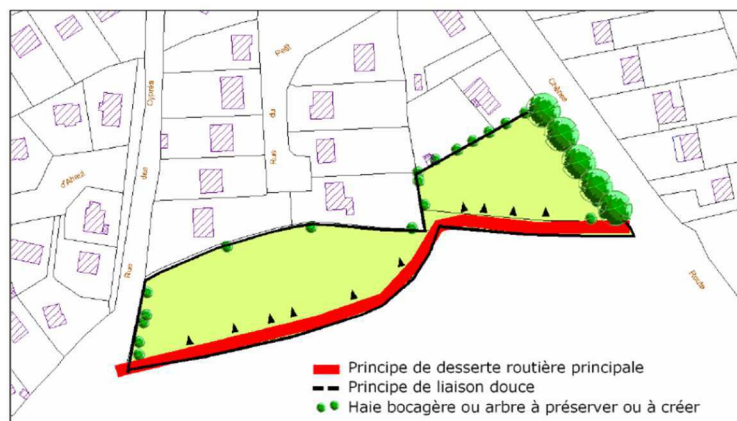
Les orientations du PLU sont les suivantes :

« Principes d'aménagement :

- Densité minimale demandée de 13 logements à l'hectare (seuil minimal prévu par le PLH). Une densité plus importante n'est pas imposée compte tenu de la configuration linéaire du site et d'une localisation en limite du bourg.
- Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement à caractère social (formule location-accession incluse).
- Typologie mixte: maisons individuelles, maisons en bande.
- Desserte du site à envisager par le chemin privé existant. En préalable à la réflexion opérationnelle sur la desserte de la zone d'habitat, il sera nécessaire de réaliser un bornage précis du secteur permettant d'identifier la limite communale entre Noyal et Plestan.
- Chênes en limite Est à préserver. »

Schéma de principes dans le cas d'une réutilisation du chemin d'exploitation

Extrait des orientations d'aménagement du PLU



BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AU2

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> • Faible sensibilité écologique et paysagère • Cadre paysager de qualité (alignement de chênes, vue sur l'espace rural et naturel à l'ouest et au sud) • Site à terme bien intégré dans la future enveloppe urbaine • Site desservi par les réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Gabarit rural de la rue des Cyprès au droit du site et terrain en surplomb de la rue qui nécessite un aménagement • Accès existant donnant sur un accès privé rue des Cyprès inadapté • Forme étirée du site qui permet difficilement de rationaliser la viabilisation du site

LA ZONE 2AU3 (1,9 HA)

ENVIRONNEMENT DE LA ZONE ET INTEGRATION PAYSAGERE

La zone 2AU3 se situe à l'est du bourg de Noyal, au-delà de la RN12 vis-à-vis de l'agglomération. Elle bénéficie d'une très forte proximité vis-à-vis des équipements publics : école, salle omnisport, terrains de foot, city stade, aire de jeux et salle multifonctions se situent tous à moins de 300m de l'extrémité ouest de la zone, permettant un accès à pied. En effet, la RN12 ne constitue pas un obstacle à cet endroit puisqu'un tunnel prolongeant la rue Louis Hingant assure la connexion du site au centre-bourg. La construction la plus proche de la limite de la zone 2AU3 se situe à 60 m à vol d'oiseau. A noter que le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre et Mer définit dans son programme d'actions (p22) qu'une zone agglomérée est « un territoire bâti continu tel que les constructions sont distantes de 200 mètres au plus de la plus éloigné ».

Un point de collecte sélective des déchets est situé au nord de la zone.



Vue vers le tunnel et le centre-bourg depuis le site



Environnement du site (fond de plan Géoportail)

A l'ouest du site se trouve la RN12 et l'agglomération de Noyal. Au nord, à l'est et au sud s'étend une zone agricole particulièrement mité par des habitations isolées ou groupées implantées le long des voies. On dénombre ainsi 29 habitations dans les abords du site en dehors de l'agglomération. La zone agricole est marquée par de grandes parcelles au maillage bocager très limité et discontinu. Au sud-ouest du site, une petite parcelle est occupée par une friche et présente en limite ouest une haute haie de thuyas.



RN12 à proximité du site



Accès au bourg depuis le site



Habitations isolées proches du site



Espace agricole bordant le site au sud et à l'est

Le site occupe le haut d'un plateau délimité à l'est par la vallée du Gouessant, à l'est par le vallon du Val et au nord par le vallon du Gast.

La configuration topographique du site et la trame bâtie et végétale existante génère des vues lointaines vers le nord.



Vues lointaines vers l'espace agricole au nord depuis le site

Le site est cependant peu exposé visuellement en dehors de ses abords proches. Il n'est notamment visible que brièvement depuis la RN12 au droit du site et dans le sens Brest-Rennes, à proximité du site et depuis la voie avant sa descente vers Noyal.



Vues possibles du site depuis la RN12 (source : Google streetview 2019)

OCCUPATION DU SOL



Le site

La zone 2AU3 représente une surface de 1,9 ha, dont 1,6 ha à plus de 100m de l'axe de la RN12. A noter que la délimitation de la zone au règlement graphique du PLU représente 2,3 ha car elle intègre un délaissé boisé de la RN 12 et une partie des voies communales la bordant pour des raisons de conventions graphique. La zone correspond à des parcelles en culture (céréales). Deux exploitations agricoles qui exploitent ces parcelles : la partie est de la zone est exploitée par une exploitation dont la cessation d'activité est prévue à très court terme (18 mois) tandis que la partie est de la zone représente 1,7% des terres exploitées par la seconde exploitation qui n'est pas opposée au projet.



Vue du site depuis son angle nord-est



Vue du site depuis sa limite ouest



Haie bocagère en limite est

Le site est à niveau de la voie qui le borde sur son angle sud-ouest. Il présente en revanche un dénivelé vis-à-vis de la voie qui le longe au nord et à l'ouest, se trouvant au-dessus du niveau de ces voies (dénivelé moyen évalué à 1,5m environ). Cette différence de niveau se réduit progressivement vers l'est.



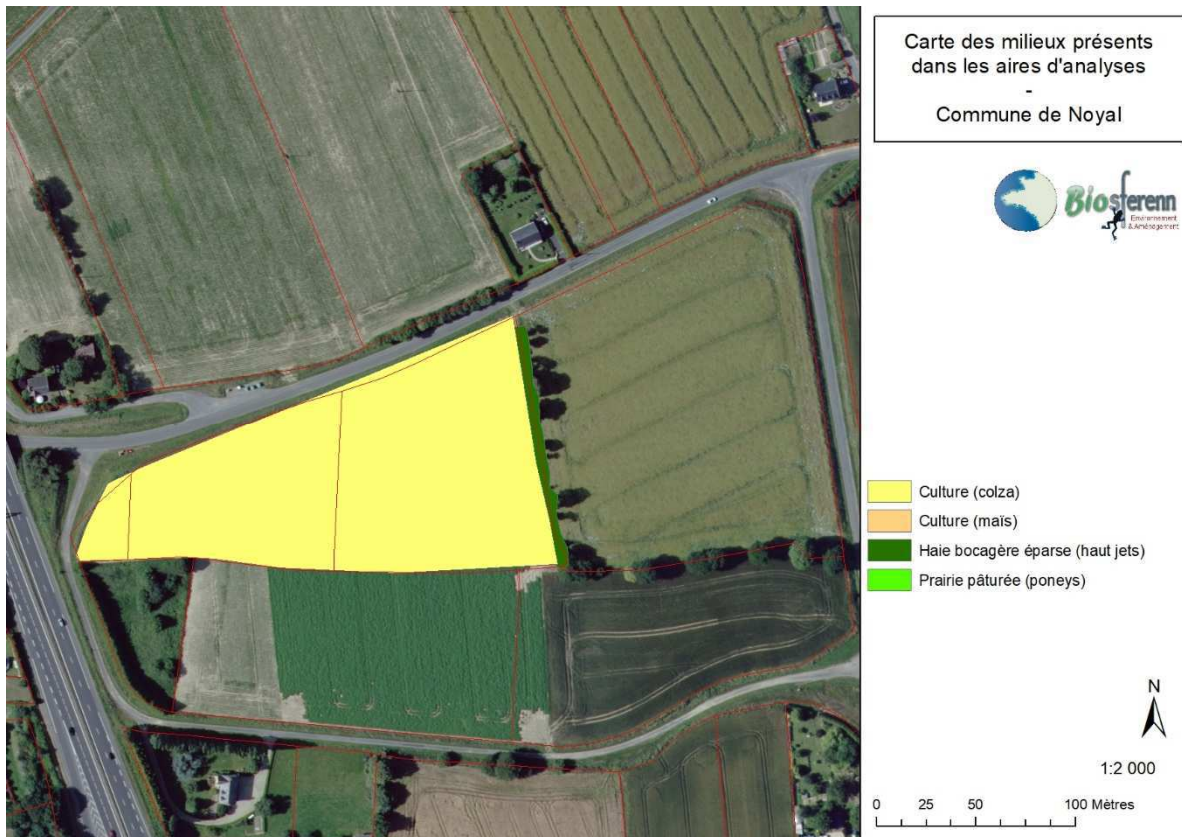
Dénivelé entre la rue Louis Hingant et le site

La zone 2AU3 se situe au niveau d'une ligne de partage des eaux. La pente de la partie ouest est orientée vers l'ouest tandis que la pente de la partie est est orientée vers le nord-est. Ces pentes sont faibles et peu perceptibles.

SENSIBILITE ECOLOGIQUE

Le site présente une sensibilité écologique faible au regard de son caractère de culture et de la faiblesse de la connectivité des milieux naturels dans cette zone. Des sondages sur le site ont confirmé l'absence de zones humides.

Le site est cependant adjacent d'une friche avec des ronces, ce qui pourrait constituer un refuge pour plusieurs espèces. L'avifaune migratrice est assez peu nombreuse et n'effectue que peu d'arrêt sur les zones (quelques pinsons des arbres dans la culture de colza). Les enjeux écologiques se concentrent sur l'alignement bocager présent en limite est.



RISQUES ET NUISANCES

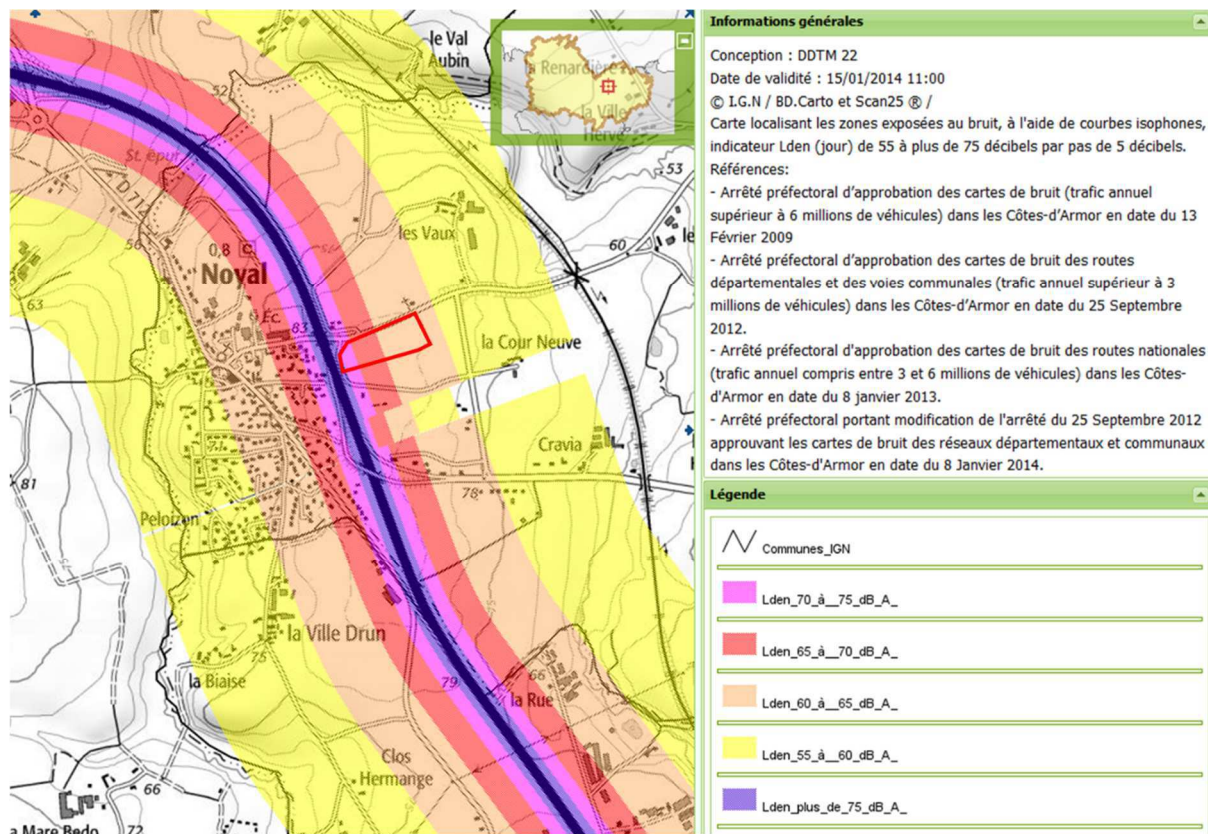
La proximité de la RN12 génère plusieurs contraintes :

- Risque lié au transport de matières dangereuses
- Marge de recul inconstructible de 100m vis-à-vis de l'axe de la RN12
- Nuisances sonores générées par la circulation sur la RN12

Comme l'essentiel du bourg de Noyal, la zone 2AU3 est située intégralement dans la bande de bruit de la RN12 et concernée par un isolement acoustique minima de 45 dB(a) des façades des habitations qui y sont situées. D'après la carte localisant les zones exposées au bruit par courbes isophones, la zone est exposée à un bruit variant de 60 à 65 dBA selon l'indicateur Lden (jour) pour sa moitié est, à un bruit de plus de 65 dBA pour sa moitié est.

Des mesures à l'aide d'un sonomètre ont été recueillies sur site, par vent de nord-ouest de 15km/h et confirment cette analyse.

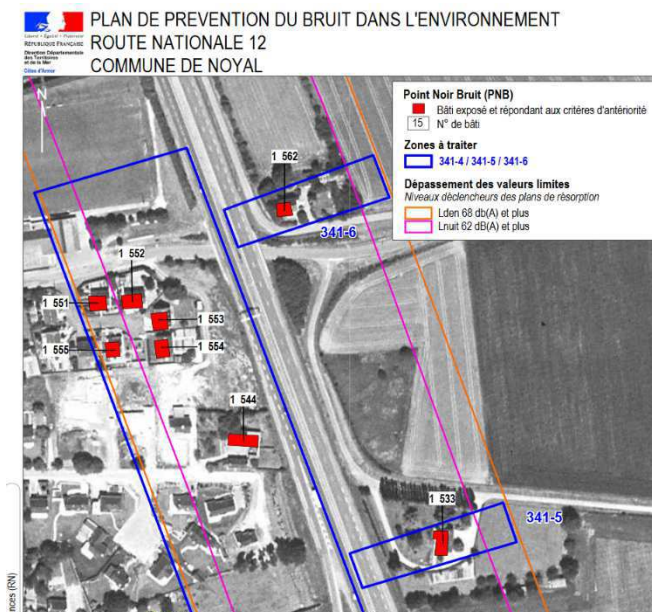
Les vents de Sud-Ouest sont dominants sur la commune. C'est également dans cette direction que les vents sont les plus forts.



La RN12 fait l'objet d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement. Deux habitations situées au nord et au sud de la zone 2AU3, antérieures à la RN12, sont visées comme zones à traiter par ce plan, comme l'illustre l'extrait ci-après du plan de prévention sur les points noirs bruit.

La zone 2AU3 est affectée sur sa partie ouest par une bande de bruit au sein de laquelle les valeurs limites sont dépassées. Cette bande correspond à la marge de recul inconstructible de 100m vis-à-vis de l'axe de la RN12.

Extrait du PPBE (source : Etat)



ACCES, VOIRIE, RESEAUX

Le site est longé au nord par la rue Louis Hingant. Il s'agit de la voie communale n°1, qui relie les bourgs de Noyal et Trégomar et dessert un certain nombre de lieux-dits. En 2008, dans le cadre de comptages routiers menés par la commune, 439 véhicules/jour en moyenne, dont 6% de poids lourds étaient relevés sur cette voie au niveau du bourg. Au droit de la zone 2AU3, la vitesse autorisée est de 80km/h. Un accès agricole existe depuis cette voie, à l'angle nord-est du site. Depuis cet accès, la visibilité est bonne sur une distance évaluée à 170m à droite et 200 m à gauche compte tenu de la pente et du tracé de la voie. La voie présente actuellement un traitement rural (accotements enherbés avec fossés).

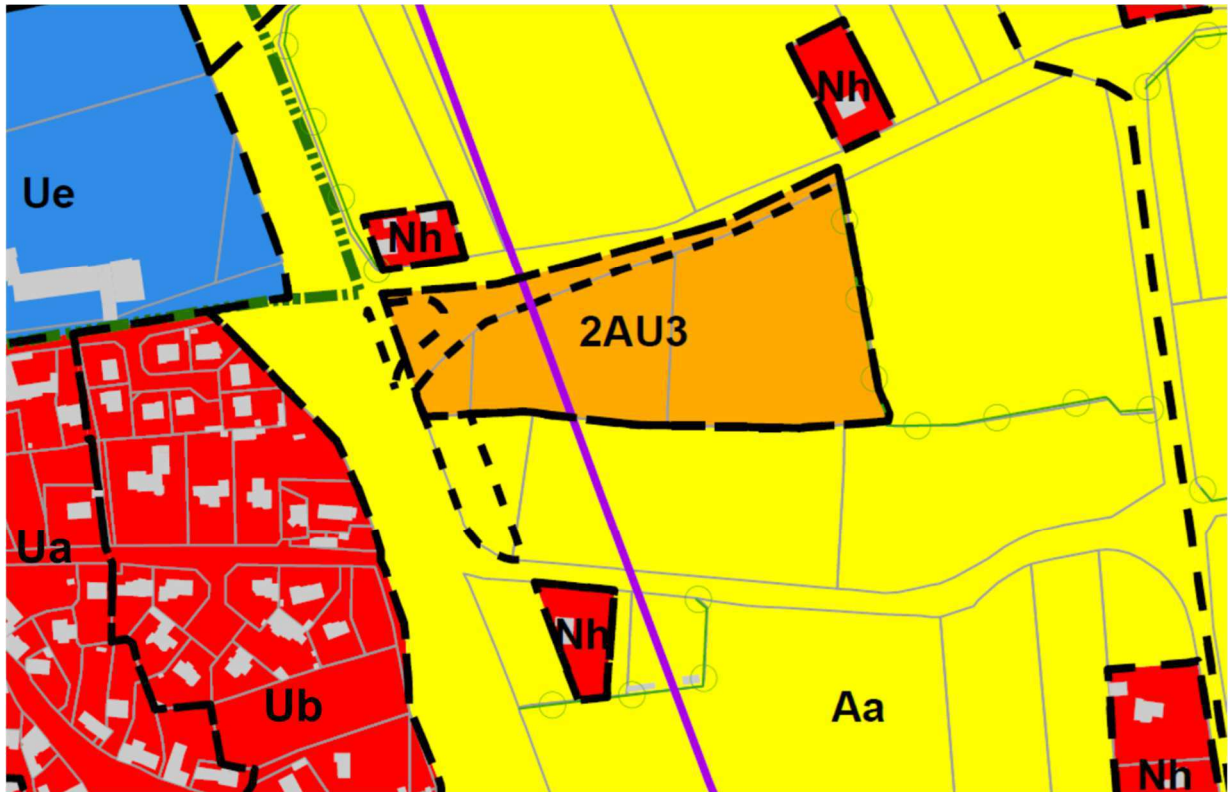


Visibilité sur la rue Louis Hingant au droit de l'accès actuel au site

Le site est par ailleurs limité au nord par la voie communale n°9 dite de la Cour Neuve. Elle relie la rue Louis Hingant au chemin rural n°10. Elle longe la RN12 sur une centaine de mètres. Cette voie présente un gabarit modeste et rural permettant difficilement le croisement de deux véhicules sur la chaussée et sert à la desserte d'une habitation et de quelques parcelles agricoles. Le site, à son extrémité sud-ouest, dispose d'un accès depuis cette voie. Cet accès présente une visibilité correcte au regard de la vitesse limitée imposée par la configuration de la voie.

STATUT AU PLU

Le PLU classe la zone 2AU3 en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Le règlement graphique indique l'existence d'orientations d'aménagement relatives à la zone 2AU3 et ses abords le long de la RN12. Une marge de recul inconstructible de 100 m vis-à-vis de la RN12 impacte la partie ouest de la zone. La haie bocagère en limite est repérée comme élément de paysage à protéger.



Extrait du zonage du PLU

Les orientations d'aménagement se rapportant à la zone sont les suivantes :

« Principes d'aménagement :

Une mixité des fonctions est prévue sur ce secteur : afin d'assurer une continuité urbaine entre le bourg et ce secteur tout en préservant les habitations des nuisances générées par la RN 12 mais aussi afin d'anticiper les besoins en équipements publics, il est prévu d'affecter la partie Ouest de ce secteur aux équipements et la partie Est à l'habitat. L'aménagement d'un cimetière paysagé ou d'un parc est notamment envisagé. La procédure d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de préciser les besoins en surface de chacune des deux parties.

- Densité minimale demandée de 20 logements à l'hectare.
- Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement social.
- Typologie mixte: maisons individuelles, maisons en bande, logements intermédiaires.
- 2 accès sur la VC1 de la Roche Goyon pour éviter les impasses.
- Noyau urbain à créer autour d'une rue principale et d'une place centrale par la mitoyenneté et l'alignement des constructions (à la rue ou à une ligne d'accroche)
- Haies bocagères en limite Est à préserver.

- Mesures anti-bruit à prendre: Haie de résineux le long de la RN12 à conserver, merlon paysagé à constituer en limite Ouest (en utilisant les déblais dus au différentiel de niveau entre le site et la VC1) et talus bocagers à créer en limite Nord et Sud, ce qui permettra également d'assurer l'intégration de ce futur quartier dans son environnement agricole.
- Réserve foncière à prévoir pour desservir les terrains voisins à long terme.
- Aménagement de la VC1 pour rejoindre le bourg : cheminements doux à sécuriser.
- Secteur soumis à la loi sur l'Eau: mode de gestion des eaux pluviales à déterminer dans le respect des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales. »

Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) du PLU affiche par ailleurs le projet de développer l'habitat au sein de l'îlot formé par la VC1 au nord, la VC 9 au sud et le chemin rural 10 à l'est. Il reprend en cela le parti d'aménagement qui avait été retenu au document d'urbanisme précédent, qui classait en zone à urbaniser une emprise importante à l'est de la RN12.

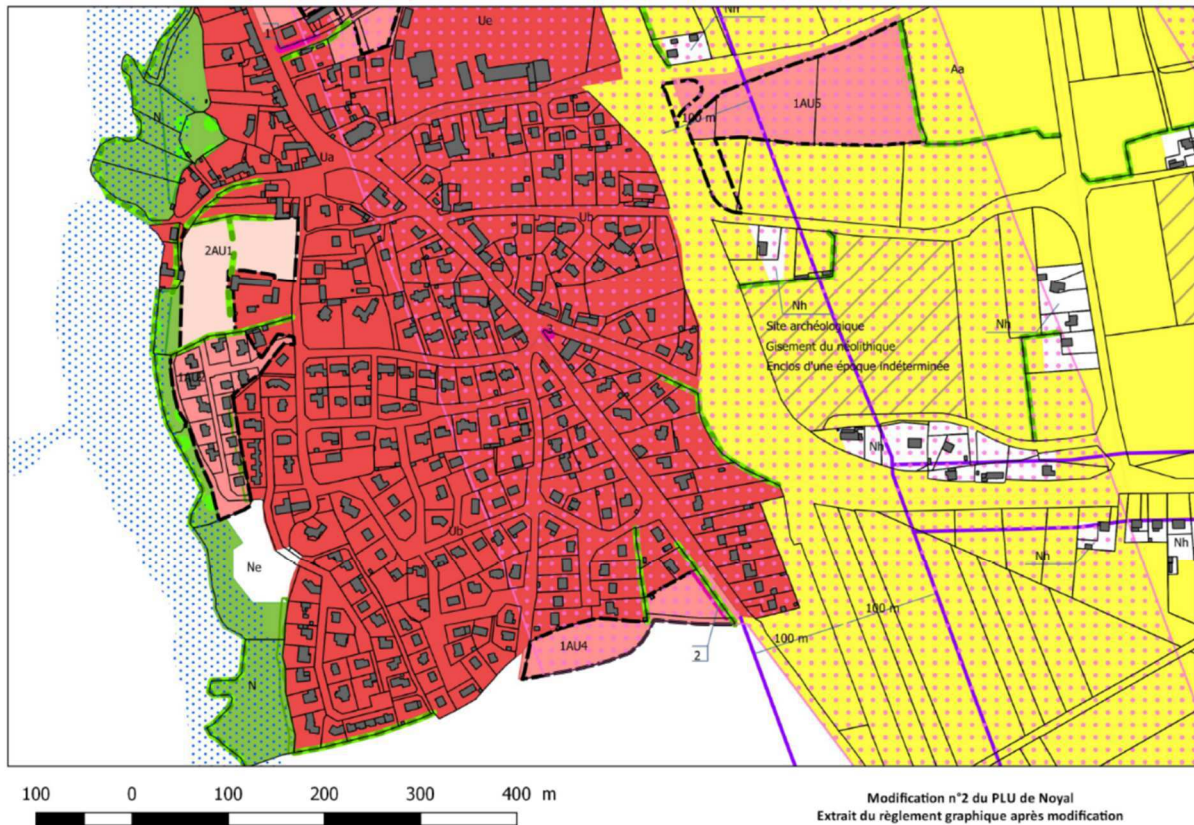
- 1. Préserver la qualité du cadre de vie Noyalais**
- Trame verte et bleue protégée
 - Boucles de randonnées à préserver
- 2. Accompagner le développement urbain**
- Développement de l'habitat concentré autour du bourg
 - Restructuration et développement des équipements publics
 - Mise en valeur des 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



Extrait de la traduction schématique du PADD

BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AU3

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> • Localisation à proximité des principaux points d'intérêt du bourg permettant un accès à pied • Intérêt écologique limité • Site facilement desservable par les réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Nuisances sonores • Dénivelé entre le site et les voies la bordant en dehors des deux accès existants • Deux sens de pentes • Site relativement nu du point de vue paysager



Zonage futur du bourg

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le passage de ces 2 secteurs en zone 1AU entraine l'application du règlement de cette zone 1AU pour ces secteurs .

Suite à l'adoption d'un nouveau schéma de cohérence territoriale (SCOT) couvrant le pays de Saint Briec depuis l'entrée en vigueur du PLU, ainsi que du programme local de l'habitat (PLH) de Lamballe Terre et Mer 2020-2025, il est proposé une évolution du règlement et des orientations d'aménagement du PLU pour une meilleure compatibilité avec ces documents supra-communaux.

Le SCOT en vigueur prescrit notamment qu'une densité moyenne de 15 logements par hectare calculée à l'échelle de la commune (U+AU) doit être respectée, avec un minimum de 12 logements par hectare pour les zones AU, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Il indique que ces orientations de densité sont traduites dans une orientation d'aménagement et de programmation ou dans le règlement du PLU. Le choix de la commune est de traduire cette orientation dans le règlement. Toute référence à une densité précise dans les orientations d'aménagement est donc supprimée pour éviter une incohérence juridique entre ces deux documents puisque l'un s'applique dans une relation de conformité (le règlement) tandis que l'autre s'applique dans une relation de compatibilité (les orientations d'aménagement).

Le SCOT en vigueur prescrit également que les communes respectent les orientations et objectifs de production de logement social des Programmes Locaux de L'Habitat (PLH) en

vigueur après 2010 et qu'en l'absence de PLH, 20% de logements sociaux sont à prévoir pour les opérations de 10 logements et plus. Noyal est couverte par le PLH de Lamballe Terre & Mer adopté le 19 juin 2019 qui prévoit que « pour favoriser la mixité sociale au sein des opérations, le PLH préconise que toute nouvelle opération de plus de 10 logements accueille au moins 20% de logements sociaux. »

L'article 1AU2 est donc modifié de la manière suivante (suppressions raturées et ajouts surlignés):

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

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

- Une densité minimum de 20 logements par hectare pour la zone 1AU1.
- Une densité minimum de 13 logements par hectare pour la zone 1AU2.
- Une densité minimum de 16 logements par hectare pour la zone 1AU3.
- Une densité minimum de 15 logements par hectare pour la zone 1AU4.
- Une densité minimum de 20 logements par hectare pour la partie de la zone 1AU5 affectée à l'habitat.
- 20% minimum du programme de logements affecté à du logement social pour toute nouvelle opération de plus de 10 logements, avec un minimum de 2 logements.
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements en bande ou intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants), des petits logements collectifs et des lots libres destinés à la construction de logements individuels.

Les deux zones étant ouvertes à l'urbanisation et devenues 1AU4 et 1AU5, les références dans le règlement écrit à leur anciennes appellations 2AU2 et 2AU3 sont donc à supprimer :

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

II - APRES OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 2AU, ET SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE, AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIQUE DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

- La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble, concerté avec la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au PLU (à respecter dans l'esprit).
- L'intégration des futurs quartiers au milieu naturel ou urbain environnants :
 - en assurant la continuité des cheminements, en relation notamment avec les équipements (scolaires, administratifs, commerciaux...) existants ou à créer, et les continuités vertes,
 - en prenant en compte les caractéristiques des terrains à aménager,
- Une densité minimum de 13 logements par hectare pour les secteurs 2AU1 et 2AU2
- ~~- Une densité minimum de 20 logements par hectare pour le secteur 2AU3.~~
- 20% minimum du programme de logements affecté à du logement social, avec un minimum de 2 logements.
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements en bande ou intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants), des petits logements collectifs et des lots libres destinés à la construction de logements individuels.

Enfin, le règlement est complété pour assurer l'application des dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune :

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Sauf inaptitude du sol, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée, via la mise en place de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

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

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

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

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

Secteur 1AU4 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,45 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,55.

Secteur 1AU5 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,45 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,55.

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

INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les ouvertures à l'urbanisation du site impliquent de définir des orientations d'aménagement visant à favoriser la conception de projets opérationnels respectueux des caractéristiques du site et cohérent vis-à-vis de son environnement. Les orientations d'aménagement des deux zones concernées sont donc revues pour intégrer au mieux les enjeux issus du diagnostic des sites, tout en permettant plusieurs scénarios d'aménagement. Les orientations

d'aménagement se traduisent par des dispositions écrites et des schémas d'organisation qui seront à respecter dans un principe de compatibilité. Ces dispositions prévoient :

POUR LA ZONE DES CHENES :

Principes d'aménagement :

- Préserver l'ancrage du site dans son environnement :
 - conserver le talus de chênes en limite est et l'arbre isolé en limite sud-ouest,
 - aménager une connexion piéton/cycle entre la rue des Chênes et la rue des Cyprès en s'inspirant du tracé du chemin d'exploitation,
 - valoriser les vues vers la vallée du Gouessant et l'espace rural au sud (via le tracé des voies et une implantation des futures constructions adaptée)
- Limiter l'impact du projet sur l'environnement :
 - maintenir la trame végétale existante,
 - interdire les accès directs sur la rue des Chênes pour préserver le système racinaire des arbres,
 - favoriser le développement d'une trame bocagère arbustive sur le pourtour du site et au sein des parcelles,
 - assurer une densité minimum pour limiter la consommation foncière, prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif,
 - demander une rétention des eaux pluviales à la parcelle ou prévoir l'aménagement d'un ouvrage collectif en limite ouest selon les dispositions du schéma pluvial,
 - favoriser une orientation sud des façades principales des constructions.
- Limiter l'impact du projet pour les riverains immédiats situés au nord de la zone (en particulier l'ensoleillement des habitations et jardins) en maintenant une bande non bâtie en limite nord de la zone.
- Anticiper la requalification urbaine du tronçon de la rue des Cyprès au droit du site :
 - reculer la limite d'agglomération pour réduire la vitesse des véhicules au droit de la zone,
 - poursuivre l'aménagement de l'accotement existant plus au nord pour les liaisons douces,
 - aménager un accès sécurisé au site
- Proposer un aménagement sécurisé de l'accès groupé depuis la rue des Chênes: absence de constructions et maîtrise des plantations dans le triangle de visibilité, aménagement à étudier en concertation avec l'agence technique départementale.
- Eviter que la rue de desserte du site ne soit utilisée comme raccourci pour les quartiers sud-ouest grâce à un aménagement adapté (par exemple pour la circulation motorisée: un seul accès, deux accès indépendants, une voie traversante aménagée de manière à imposer une vitesse très réduite).



Schéma de principes

- Périmètre de la zone
- ➔ Accès automobiles
- ⚡ Maillage piéton/cycle
- Haie bocagère / arbre isolé à préserver
- Localisation indicative d'un ouvrage de rétention pluviale (en l'absence de gestion des eaux pluviales à la parcelle)
- Préservation d'une bande inconstructible à proximité des riverains

POUR LA ZONE EST:

Principes d'aménagement

- Assurer la continuité urbaine du bourg jusqu'au site :
 - Par un prolongement des liaisons douces, traitées de manière confortable et qualitative.
 - Par un traitement adapté de la marge de recul inconstructible (parc traversant paysagé, cimetière paysagé envisagé après réduction de la marge de recul vis-à-vis de la RN12, etc.). Les constructions et installations ne seront autorisées dans la bande des 100m qu'après étude de dérogation loi Barnier, justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère et permettant de réduire ce recul.
- Préserver les futurs habitants des nuisances sonores :
 - Par l'aménagement de merlons en limite ouest et nord pour prendre en compte l'impact sonore du relief au nord-est
 - Par une implantation des constructions judicieuses permettant de créer un cœur d'îlot protégé (par exemple: continuité des constructions à favoriser aux limites extérieures nord voire ouest de la zone par un découpage de lot en lanière, hauteurs des constructions aux limites extérieures ouest et nord de la zone plus hautes)
- Limiter l'impact du projet sur l'environnement et développer l'attrait paysager du site:
 - Préserver la haie bocagère en limite Est et renforcer sa strate arbustive

- Développer une trame bocagère sur les autres limites (strate arbustive en limite sud pour éviter les ombres portées)
- Idéalement, la trame bocagère préservée et créée sera développée sur talus. La densité de plantations de la trame bocagère au pourtour du site sera suffisamment dense pour favoriser l'atténuation des bruits et bloquer la dispersion des particules en suspension en provenance de l'espace agricole.
- Favoriser les essences bocagères locales et la gestion différenciée dans le traitement des espaces publics et des jardins
- Assurer une densité minimum pour limiter la consommation foncière,
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif,
- Demander une rétention des eaux pluviales à la parcelle et prévoir l'aménagement d'un ouvrage collectif,
- Favoriser une orientation sud des façades principales des constructions.
- Prendre en compte le projet communal affiché au PADD de développer l'habitat au sud et à l'est de la zone :
 - En phase opérationnelle, proposer une réflexion à l'échelle de l'ilot
 - Prévoir une trame viaire et des accès dimensionnés en conséquence,
 - Anticiper des liaisons douces au plus court vers le centre-bourg,
 - Anticiper l'aménagement d'un espace public commun traversant de type coulée verte
- Proposer des accès sécurisés et intégrés au site:
 - Privilégier la réutilisation des accès existants, proches du niveau des voies
 - Permettre la création de nouveaux accès en proposant un traitement qualitatif du dénivelé existant
 - Garantir une bonne visibilité et une vitesse modérée aux intersections avec la rue Louis Hingant/VC1

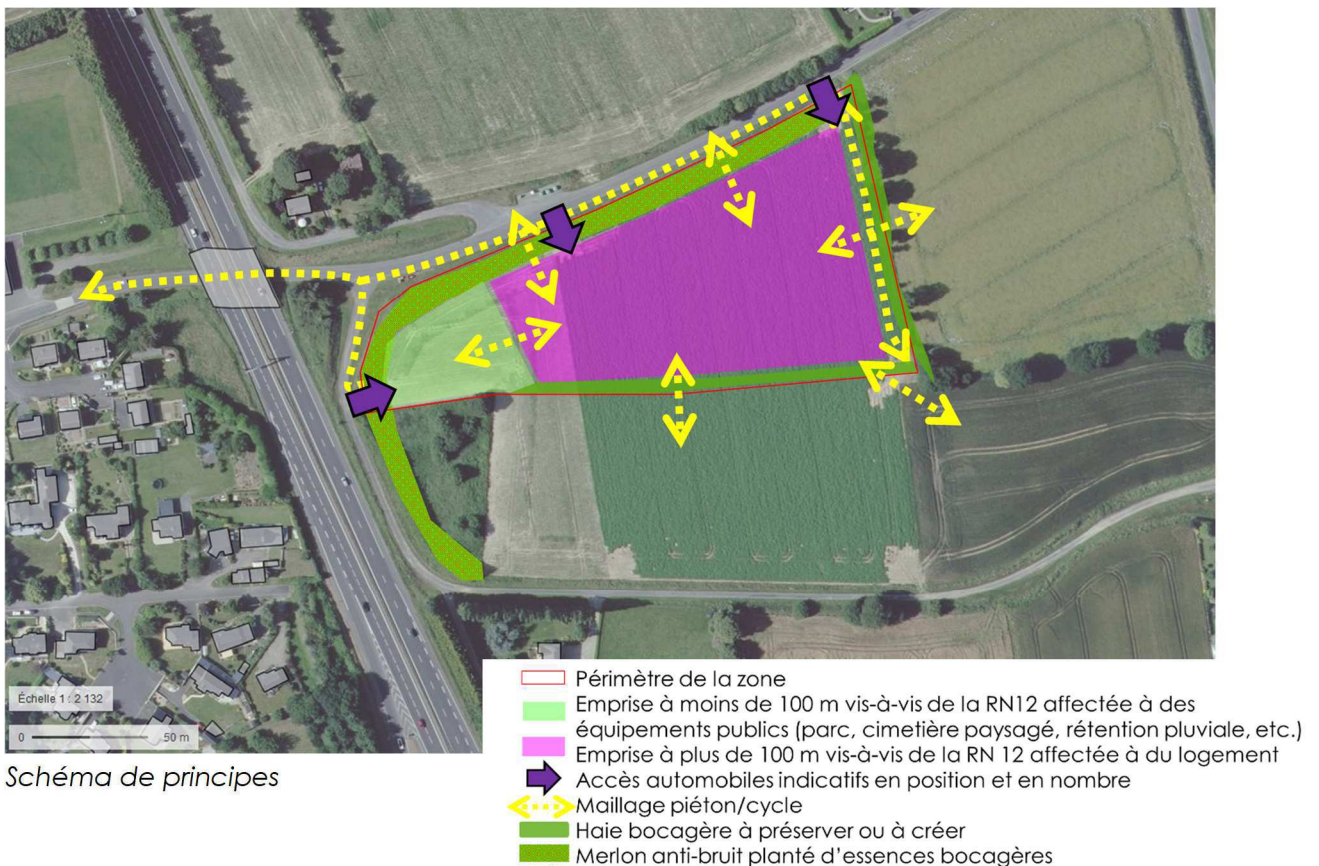


Schéma de principes

Par ailleurs, le chapitre 3 des orientations d'aménagement et de programmation est actualisé pour prendre en compte les ouvertures à l'urbanisation (y compris la création de la zone 1AU3 du Champ Piry non prise en compte).

Le calendrier prévisionnel d'urbanisation est notamment réévalué. En effet, l'opération sur le site du Champ Piry, en raison de sa complexité (acquisition, déconstruction préalable de friches agricoles en partenariat avec l'établissement public foncier de Bretagne, refonte du périmètre de la zone dédiée à l'habitat au détriment de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Tourelle 2 avec modification du PLU, etc.) n'a pas pu être menée comme prévu sur la période 2013-2015 mais est en cours actuellement (tranche 1 bientôt complète, tranche 2 pour 2022). Compte-tenu des blocages fonciers qui touchaient jusqu'à présent les autres zones à urbaniser encore disponibles, aucune opération n'avait pu être lancée parallèlement.

Par ailleurs, à enveloppe constructible égale, le PLU permet la réalisation de 40 logements supplémentaires, grâce à la réaffectation d'une partie de la ZAC à l'habitat et aux efforts de densité, qui dépassent les exigences règlementaires, proposés pour les zones du Champ Piry et du secteur Est, adaptées à une telle densité, contrairement à celles des Fontaines et des Chênes. Comme exposé précédemment, ces 40 logements supplémentaires sont à nuancer par la réflexion à engager sur la réaffectation totale ou partielle de la zone 2AU1 des Fontaines (qui concerne 14 logements minimum) à une zone naturelle intégrée à un programme d'aménagement ultérieur de la vallée du Gouessant. Le bilan est donc plutôt à évaluer à 26 logements supplémentaires, ce qui ne constitue pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat puisque cette production est davantage étalée dans le temps (et dépasse l'échelle du PLH en cours). La production des logements sociaux passe d'un objectif de 25 à 29 logements (26 sans la zone des Fontaines) permettant de mieux répondre aux besoins.

Chapitre avant modification :

3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Les 5 zones à urbaniser du PLU permettront la réalisation d'au moins 99 logements, dont 25 logements sociaux (LS) minimum.

Le tableau ci-après présente un échancier indicatif d'aménagement des secteurs à vocation d'habitat.

	Programme minimum demandé	Desserte par les réseaux	Proximité des commerces, équipements, desserte en TC	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au PLU	Année estimée d'urbanisation
Champ Piry	29 logements mini (9LS)	EU +AEP rue du Champ Piry	forte	Projet communal en cours	1AU	2013-2015
Fontaines	14+14 logements mini (6LS)	EU rue des Fontaines et rue des Burettes et au coin sud-est du terrain	Équipements à 400m Boulangerie et bar à 300m Aire de loisirs à proximité immédiate	Partie Sud : projet envisagé à moyen terme Partie Nord: pas de projet connu	Partie Sud: 1AU Partie Nord: 2AU	1AU: 2017 2AU: 2018
Chênes	10 logements mini (2LS)	EU rues des Chênes (+ haut) et des Cyprès Chemin d'exploitation à utiliser comme desserte	Commerce le plus proche à 400m École 780m	Facilité de mise en œuvre du projet en raison de la configuration du site. 2 parcelles	2AU	2019
Est	32 logements mini (6LS)	EU à 240m AEP sous VC	300m école 670 m boulangerie	2 parcelles	2AU	2020-2022

Chapitre après modification :

3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Les 6 zones à urbaniser du PLU permettront la réalisation d'au moins 139 logements, dont 29 logements sociaux (LS) minimum.

Le tableau ci-après présente un échéancier indicatif d'aménagement des secteurs à vocation d'habitat.

	Programme minimum demandé par le règlement du PLU	Desserte par les réseaux	Proximité des commerces, équipements, desserte en TC	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au PLU	Année estimée d'urbanisation
Champ Piry	67 logements (34 réalisés dont 11LS et 33 en projet dont 7LS) 3,59 ha 20 logts/ha sur la tranche 1 16 logts/ha sur la tranche 2	EU +AEP rue du Champ Piry	forte	Lotissement communal réalisé	1AU1	2019-2020
	Projet communal			1 AU3	2022-2023	
Fontaines	14 logements réalisés (1,1 ha) 13 logts/ha	EU rue des Fontaines et rue des Burettes et au coin sud-est du terrain	Équipements à 400m Boulangerie et bar à 300m Aire de loisirs à proximité immédiate	Partie Sud : projet envisagé à moyen terme	Partie Sud: 1AU2	2015
	14 logements mini (3LS) 1,06 ha 13 logts/ ha			Partie Nord: pas de projet connu	Partie Nord: 2AU1	Projet à réinterroger après étude de la sensibilité environnementale
Chênes	12 logements mini (2LS) 0,8 ha 15 logts /ha	EU rues des Chênes (+ haut) et des Cyprès Chemin d'exploitation à utiliser comme desserte	Commerce le plus proche à 400m École 780m	Facilité de mise en œuvre du projet en raison de la configuration du site. 2 parcelles	1AU4	2024
Est	32 logements mini (6LS) 1,6 ha exploitables pour l'habitat 20 logts/ha	EU à 240m AEP sous VC	300m école et autres équipements 670 m boulangerie	2 parcelles	1AU5	2025-2030

3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

3.1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Le deuxième objet de la modification porte sur le règlement écrit du PLU en vigueur afin de l'améliorer et de faciliter la mise en œuvre du règlement dans le cadre de l'instruction des projets relevant du code de l'urbanisme.

La recherche de densification dans les zones constructibles conduit au rapprochement des habitations et à une intimité des jardins plus délicate.

Pour répondre aux enjeux de réduction de consommation foncière tout en préservant la qualité de vie des habitants, la commune de Noyal souhaite donc revoir la hauteur des clôtures autorisées. En effet, lorsqu'une habitation est accessible depuis une rue située au sud, son jardin et sa façade principale, traditionnellement orientés vers le sud pour un bon ensoleillement, se retrouvent très exposés depuis cette rue. De plus, la dénivellation qui marque le bourg favorise les vues sur les terrains situés en contrebas.

Il est donc proposé de relever de 1,50m à 1,80m les hauteurs autorisées des clôtures en limite sur voie ou emprise publique et de 1,80m à 2 m les hauteurs en limites séparatives pour les zones U, 1AU, A et N.

Toutefois, pour éviter un effet d'enfermement depuis le domaine public, la hauteur des murs est limitée à 1m pour les clôtures en limite de celui-ci.

Il sera précisé que la hauteur est à mesurer à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel car cette absence de précision est aujourd'hui difficile à appliquer et la prise en compte du terrain modifié, lorsque celui-ci a été fortement remanié, peut être dommageable vis-à-vis de son intégration paysagère et de son impact sur le voisinage. Des dérogations pourront néanmoins être admises sur la hauteur au cas par cas pour prendre en compte une forte dénivellation du terrain, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En zones urbaines, pour prendre en compte l'évolution importante de l'offre de matériaux de clôture, le type de clôture n'est plus réduit, seule la hauteur est limitée.

3.2. INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Les articles 11 des zones U, 1AU, A et N évoluent de la manière suivante (suppressions raturées et ajouts surlignés :

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

□ CLOTURES :

Les clôtures en limite de voie et d'emprises et les clôtures sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Toute édification des clôtures est soumise à une procédure de déclaration préalable, à compter du 9 octobre 2012 sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

Ces clôtures doivent permettre d'assurer la continuité bâtie et assurer la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines.

Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, pourront être établies selon les façons suivantes :

- d'un muret enduit ou de moellons (hauteur maximale ~~1m~~ 0.80) pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants pour une hauteur totale maximale de l'ensemble de ~~1,80 m~~ 1.50 m mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.
- de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de ~~1,80 m~~ 1.50 m mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.
- d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de ~~1,80 m~~ 1.50 m mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.

En limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m mesuré à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.

- ~~sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 m~~
- ~~d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximal de 1.80m~~

Des dérogations pourront être admises sur la hauteur au cas par cas pour prendre en compte une forte dénivellation du terrain, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Sont interdits :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les matériaux de fortunes (tôle ondulée, amiante ciment,...)

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

□ CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, elles seront limitées à une hauteur totale de ~~1,80 m~~ 1.50 m mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel et constituée soit :

- d'une haie vive, constituée de plusieurs essences végétales,
- d'un mur bahut ou en moellons apparents, dont la hauteur sera harmonisée avec les murs des parcelles immédiatement voisines (limité à 1 m), surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- d'un dispositif à claire-voie

Ces clôtures doivent permettre d'assurer la continuité bâtie et assurer la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines.

En limites séparatives, elles seront limitées à une hauteur totale de ~~2m~~ mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel ~~1.80 m~~ et constituées soit :

- ~~d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage plastifié vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.~~
- ~~d'un talus bocager.~~
- ~~d'un mur en maçonnerie enduite sur les 2 faces, ou de panneaux en bois de bonne tenue à lames ajourées. Dans ces deux derniers cas, le linéaire sera limité au tiers du linéaire total des limites séparatives, afin d'alterner clôtures rigides et végétation.~~

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives.
- La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

□ CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Les clôtures nouvelles sur voie et en limites séparatives doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies d'essences bocagères
- grillage simple vert sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m sur voie et 2 m en limites séparatives 1,5 m,
- murets traditionnels en moellons.

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

□ CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.









Les clôtures nouvelles sur voie et en limites séparatives doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies d'essences bocagères
- grillage simple vert sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m sur voie et 2 m en limites séparatives 1,5 m,
- murets traditionnels en moellons.


**AMENAGEMENT ET REQUALIFICATION
DE RUES à NOYAL (22)**

ESQ ESQUISSE

Légende

-  Chasse/abaissement en entée hydroscopique
-  Bâton délimité
-  Chassée en entée
-  Espace Vert aménagé
-  Entrée véhicule
-  Entrée piétons
-  Arbre
-  Bâti

PLAN D'AMENAGEMENT DE LA RUE DE BELLEVUE

Agence de Projets				Autres agences : Clair (50) Charbourg (50) Grandville (50)	
 4740, rue Kléber - B.P. 00410 - 53304 PROGRESSES Cedex Téléphone 02 99 55 05 43 - Télécopie 02 99 55 38 11 Email : agence.Projets@tecam.fr					
IND.	DATE	MODIFICATION	DES.	VERIF.	TRACES :
					Masse_500
					ALTIMETRIE : Système NDF (IGN 69)
					NUMERIK : 6105108_A.dwg
					PLANS/TYPE : Système Indépendant
A	12/01/17	Colonne 100m du plan	WJ	PH	INDICE A
					ECHELLE : 1/500



Esquisse envisagée pour la réaménagement de l'intersection (source : Tecam)

La parcelle ZE 204 est ainsi concernée par le projet d'emplacement réservé sur une surface d'environ 25 m².

Elle comprend un calvaire implanté à son extrémité ouest et un puits qui constituent des éléments du patrimoine communal, même s'ils sont privés. Le projet d'aménagement exclut le puits et prévoit le repositionnement du calvaire en concertation avec son propriétaire privé.

Localisation de l'emplacement réservé projeté

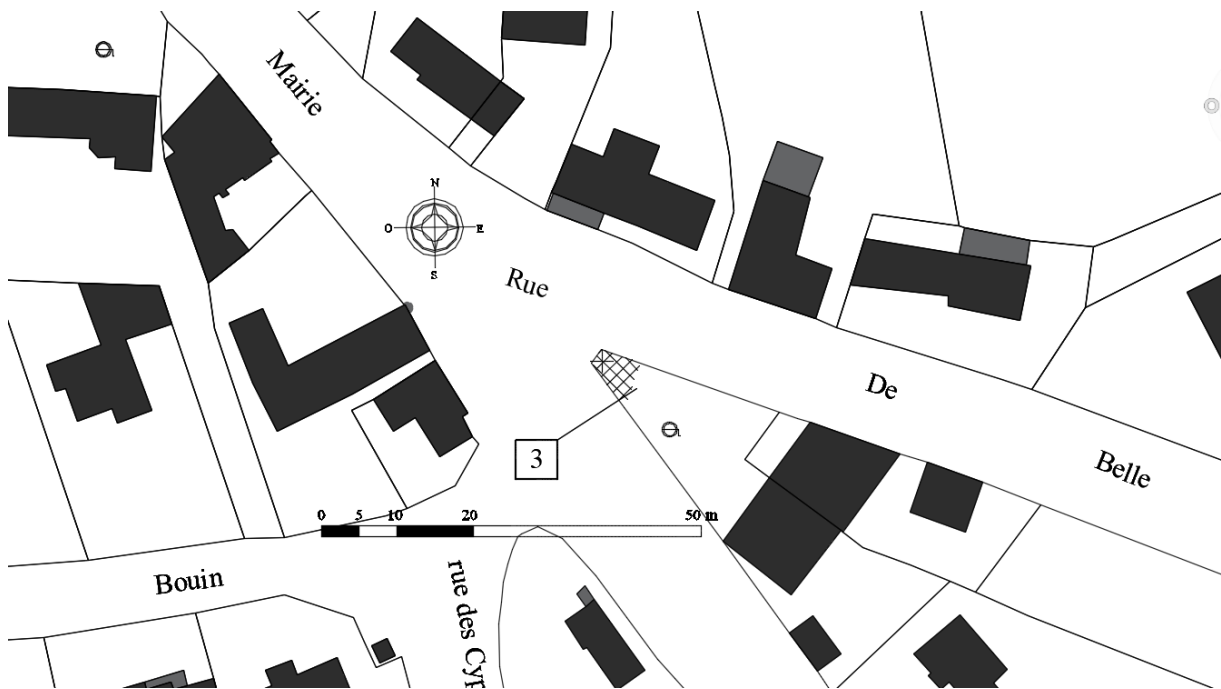




Intersection concernée par le projet d'emplacement réservé



Parcelle concernée par le projet d'emplacement réservé



Détail de l'emprise de l'emplacement réservé créé

L'emprise concernée par le projet correspond à un espace de jardin engazonné avec essences ornementales au pourtour. Il ne présente pas de sensibilité écologique.

4.2. INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Un emplacement réservé n°3 est créé d'une surface de 25 m² sur la parcelle ZE 204 située en zone Ua.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

4.3. INCIDENCES SUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Un emplacement réservé n°3 est créé. Le tableau est complété ainsi (en jaune) :

N° d'opération	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Elargissement de la rue du Champ Piry	83 m ²	Commune
2	Passage dans le domaine public des chênes de la rue des Chênes afin d'assurer leur préservation à long terme	305 m ²	Commune
3	Aménagement de l'intersection des rues de Bellevue, de la Mairie, des Chênes et des Cyprès	25 m ²	Commune

5. EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES DU PLU

ZONES	P.L.U. 2012 incluant 2 modifications simplifiées, 1 modification et 1 révision simplifiée de 2013 et 2016		P.L.U. après modification n°2	
	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
1) Zones urbaines U:	35,22 ha	5,18	35,22 ha	5,18
Secteur Ua	9,41 ha	1,38	9,41 ha	1,38
Secteur Ub	22,34 ha	3,30	22,34 ha	3,30
Secteur Ue	3,45 ha	0,51	3,45 ha	0,51
Zone UY	-	-	-	-
Zone UF	-	-	-	-
2) Zones à urbaniser AU:	14,87 ha	2,19	14,87 ha	2,19
Zones NAr/1AU	2,6 ha	0,38	5,8 ha	0,85
Zones NAs/2AU	4,28 ha	0,63	1,08 ha	0,16
Zones NAys	-	-	-	-
Zones 1AUy	7,99	1,18	7,99	1,18
2) Zones agricoles A:	483,23 ha	71,06	483,23 ha	71,06
Zones NC/A	457,79 ha	67,32	457,79 ha	67,32
Zones NCa/Aa	25,44 ha	3,74	25,54 ha	3,74
4) Zones naturelles N :	146,58 ha	21,56	146,58 ha	21,56
Zones ND/N	124,98 ha	18,38	124,98 ha	18,38
Zone Ne	2,29 ha	0,34	2,29 ha	0,34
Zones Ny	0,15 ha	0,02	0,15 ha	0,02
Zones Nh	19,16 ha	2,82	19,16 ha	2,82
SUPERFICIE TOTALE	680 ha	100	680 ha	100
Espaces boisés classés	34 ha + 10 km de haies	5	34 ha + 10 km de haies bocagères	5
Bois repérés au titre du L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme	11 ha	1,6	11 ha	1,6
Haies bocagères repérées au titre du L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme	31,5 km		31,5 km	

6. BILAN DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet de modification n°2 du PLU de Noyal a fait l'objet d'une évaluation environnementale, jointe à la présente notice de présentation, dont sont extraits les éléments ci-après.

SYNTHÈSE DES ENJEUX FLORE ET HABITATS

Habitats

Au regard de la gestion humaine structurante observée sur les sites, l'expression de la végétation est assez contrainte. Les essences et la dynamique semble varier en fonction des plantations effectuées. Il n'existe pas d'habitat rare ou à enjeu de conservation du point de vue d'un éventuel intérêt communautaire.

Le principal enjeu potentiel semble se trouver dans la présence d'une prairie permanente dont la caractérisation à cette période de manière plus ou moins exhaustive n'est pas vraiment possible.

La présence de formations arbustives et arborescentes ne constitue pas un enjeu (absence d'espèces protégées). En revanche, elle est possiblement le support de reproduction de certaines espèces d'oiseaux (protégées pour la plupart par contre).

Flore

La flore présente sur l'emprise du projet est caractéristique de milieux artificialisés et semi-artificialisés. La présence de zones cultivées est dominante en surface d'analyse.



SYNTHESE DES ENJEUX POUR LA FAUNE

La vocation des sites à accueillir des zones loties sur les milieux ouverts provoquera un effet de dérangement pour la faune qui transite par les sites et notamment sur le secteur nord.

Les enjeux de la zone sont principalement centrés sur les alignements ligneux (bas et hauts, naturels et artificiels), la friche adjacente (secteur nord) et les connexions possibles. En effet, concernant la proximité de cette friche, il semble possible que si des espèces y sont présentes qu'elles transitent par la parcelle du projet.

Le projet devra intégrer la présence d'enjeux sur les lisières pour ne pas provoquer de dérangement notable en période de travaux.

ANALYSE SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le positionnement des secteurs d'analyses en périphérie de zone urbaine et d'une infrastructure linéaire (2x2 voies) structurante pour le paysage et les connexions rend la fonctionnalité pour ces zones potentiellement moins importante. Les corridors naturels étant situés à proximité des vallées humides, il faudrait se retrouver sur des zones de fonctionnalités proches ou de connexions diffuses pour avoir de possibles incidences sur cette thématique, à noter que ce n'est pas le cas. Par ailleurs, l'évolution du règlement du PLU, qui porte sur le relèvement des hauteurs de clôture autorisées, est sans incidence.

Il résulte de cette analyse une absence d'effet sur cette thématique.

EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DU RESEAU NATURA 2000

L'examen de ce projet permet de considérer que l'incidence est non significative sur le site Natura 2000 évalué. Par conséquent, une absence d'incidence sur des habitats naturels de la ZSC conduit à éviter tout impact sur les espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire concernés.

Selon les termes de l'article R.414-21 du Code de l'Environnement, le contenu de ce volet "évaluation Natura 2000" se limitera à cet exposé, dès lors que l'analyse permet de conclure effectivement à l'absence d'incidences significatives.

TABLEAU DE SYNTHESE DES POSSIBLES EFFETS PREVISIBLES EN L'ETAT DES CONNAISSANCES

Thématique	Effets	Mesures d'évitement / réduction
Flore/habitats	Faible sur les zones cultivées Possiblement faible à fort pour la prairie pâturée	Prévoir des réductions d'emprises si des sensibilités sont trouvées sur la prairie
Faune	Faible en l'état des connaissances	/

Paysage	Fort	Possible intégration paysagère dans un cadre bocager
Nuisances (bruits)	Fort en raison de la proximité avec la 2x2 voies	Implantation d'un merlon planté pour atteindre les seuils réglementaires
Nuisances (pollutions lumineuses)	Modéré	Possibles mesures pour en réduire la portée (spectres lumineux, durées, orientations ...)
Zones humides	Nul sur le secteur nord Nul, a priori, sur le secteur sud et l'emplacement réservé au regard de l'inventaire intégré au PLU	/
Effet d'emprise	Fort	Possibilités de limiter les imperméabilisations sur les cheminements doux, les espaces verts ...
Trame Verte et Bleue	Faible	Possibilité d'améliorer les liens écologiques fonctionnels pour les espèces terrestres
Rejets vers le cours d'eau	Faible	Passage par le réseau collectif et tamponnement à la zone
Zonages environnementaux (réglementaires ou non)	Nul	/
Impacts et mesures sur la consommation d'espace agricole	Faible pour la profession agricole Fort pour la perte de terres agricoles	Densité minimum imposée pour rationaliser la consommation foncière
Impacts et mesures sur les déplacements et l'énergie	Faible	Développement du maillage de liaisons douces Sécurisation des accès et intersection Dispositions en faveur de l'ensoleillement des habitations

CONCLUSION

Il résulte des analyses menées par le biais d'un passage de terrain en période automnale une faible sensibilité des parcelles étudiées. L'explication réside dans l'usage actuel des parcelles par la profession agricole, la faible densité du bocage, la proximité du bourg et la 2x2 voies.

Les aires d'analyses se trouvent colonisées par une majorité d'espèces prairiales et compagnes des cultures. Les principaux enjeux résident dans la présence d'alignements bocagers de

qualités avec une strate arbustive très dégradée (voire absente). La richesse floristique et faunistique est certes faible, mais est également sous-estimée par la période d'analyse.

Cette première analyse vise à fixer le niveau d'intérêt potentiel sur les parcelles mais ne pourrait conclure de manière ferme à une absence d'enjeu (compte tenu de la période). Par ailleurs, l'analyse conduite pour la délimitation des zones humides permet d'exclure leur présence sur la parcelle d'étude nord. Le secteur sud et l'emprise prévue pour l'emplacement réservé n'ont pas fait l'objet de sondages à la tarière manuelle pour une question d'information des propriétaires/exploitants, de même l'analyse biologique a été effectuée depuis le chemin qui borde les parcelles et permettent de les parcourir sur l'ensemble de leur longueur. Le pâturage équin sur la prairie permanente semble assez structurant et la flore s'y exprime assez peu librement, à noter une absence d'observation d'espèces caractéristiques de zones humides et une localisation à l'écart de la trame bleue.

Les principaux effets identifiés dans le cadre de cette analyse portent sur les aspects d'emprises, le paysage et l'influence du bruit produit par la 2x2 voies et ses possibles effets. Les mesures présentées sont proportionnées aux enjeux pressentis.

Il est rappelé qu'une analyse complémentaire sera menée sur la faune et la flore en période favorable à l'expression d'un maximum d'espèces (développement végétatif et activité reproductrice). Les données recueillies viendront compléter l'état initial et pourraient permettre d'ajuster des principes de conservation d'éléments et d'ajuster l'analyse des effets.

MEMORANDUM SUITE A LA RECEPTION DE AVIS DELIBERE DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE BRETAGNE SUR LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOYAL (22)

Les réponses proposées par la collectivité aux remarques principales de la MRAE reprises textuellement ci-dessous¹ sont indiquées dans des encadré gris.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES PAR LA MRAE

Les enjeux de cette modification identifiés comme prioritaires par la MRAE portent sur :

- la **préservation des espaces agronaturels et du paysage** avec l'ouverture à l'urbanisation sur un milieu ouvert de l'autre côté de la RN 12
- les **nuisances sonores** liées à la proximité de cette route nationale.
- Les enjeux de **gestion des déplacements** et de contribution à l'atténuation et à l'adaptation au **changement climatique**.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'Ae recommande de justifier, voire de reconsidérer en présentant des solutions alternatives, le choix d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones sur le territoire communal, au regard de sa capacité d'accueil, des conséquences de ce choix sur l'artificialisation des sols et la disparition des espaces agronaturels ainsi que sur l'accroissement des déplacements carbonés domicile-travail :

L'analyse de la production de logements révèle que leur nombre (100) est conforme aux prévisions du PLU (71 logements livrés ou en cours de livraison et une disponibilité de 29 logements à court terme). Il faut rajouter également le potentiel de 13 logements en densification et la zone 2AU secteur nord des fontaines (1,06 ha) avec un minimum de 13 logements.

Une mauvaise interprétation des chiffres présentés dans le rapport de présentation a été faite par la MRAE :

Il fallait comprendre que les zones 1AU dites de Pelouison et du Champ Piry vont permettre la réalisation à terme de 71 logements, 42 livrés ou en cours et 29 à venir (5 lots invendus au moment de la rédaction du dossier, désormais tous vendus + 23 lots au sein de la tranche 2 qui sera lancée en 2022).

Le potentiel maximum en densification est effectivement de 13 logements mais le potentiel jugé fort ou moyen ne s'élève qu'à 7 logements. Une étude foncière habitat communautaire en cours sur Lamballe Terre et Mer, a d'ailleurs confirmé ce constat et établi que seuls 4 logements vacants étaient recensés au bourg contre 7 estimés au moment de la délibération prescrivant la modification du PLU.

Comme évoqué dans la délibération motivée prescrivant la modification et dans le rapport de présentation du projet (p18), la zone 2AU secteur nord des fontaines (1,06ha) est aujourd'hui questionnée : « Compte tenu de la taille limitée de la zone 2AU1 (1 ha), de sa desserte complexe pour des raisons topographiques et de sa pente marquée en limite ouest du fait de sa position en bordure de la vallée du Gouessant qui pourrait limiter sa constructibilité, la collectivité a jugé préférable de privilégier la mobilisation des zones 2AU2 et 2AU3 qui ne sont pas concernées par des blocages fonciers. La collectivité s'interroge ainsi sur le maintien à terme de la constructibilité de cette zone 2AU1, qui pourrait être intégrée dans un programme d'aménagement ultérieur de la vallée du Gouessant. » L'urbanisation de cette zone comme alternative serait en outre très impactante sur l'environnement du fait de la vallée du Gouessant, dont la qualité des eaux reste un enjeu pour le territoire. La zone 2AU1 n'est donc pas à prendre en compte. Le conseil municipal élu en mars 2020 a ainsi inscrit dans ses projets une réflexion sur la valorisation et l'aménagement de la vallée du Gouessant. Cette zone est dans le périmètre concerné. Dans cet esprit, un déclassement partiel ou total peut être envisagé au profit de la zone naturelle N en

¹ La conclusion de la MRAE n'est pas reprise car elle synthétise les éléments développés précédemment.

incluant également toute ou partie de la propriété Briend (section U n° 134, 139 et 140). Ces terrains à topographie très accidentée et d'accessibilité difficile rendent la densification très compliquée.

En l'absence d'ouverture à l'urbanisation, la production à terme de logements rendue possible par le PLU est donc de 78 logements (84 maximum en prenant en compte également le potentiel faible de densification des jardins d'agrément), ce qui reste inférieur à l'objectif du PLU. A noter que la réponse aux besoins en logements fait aussi partie des objectifs fixés par le code de l'urbanisme et que la jurisprudence montre que le dépassement des objectifs de logements n'est pas illégal.

Par conséquent la commune prévoit, avec l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, d'accueillir davantage d'habitants qu'initialement prévus sur la durée de son PLU. Or ce choix n'est pas justifié dans le rapport de présentation au regard de ses conséquences sur l'environnement et des solutions alternatives envisageables. En l'état, la démarche d'évaluation environnementale apparaît sommaire, le dossier ne proposant aucun scénario alternatif au projet permettant de préserver les espaces naturels conformément à l'objectif du « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional.

L'objectif de production de logements en cas de mobilisation de l'ensemble des zones 2AU du PLU va effectivement dépasser les projections. Ce dépassement est exposé p 49 du rapport de présentation : « A enveloppe constructible égale, le PLU permet la réalisation de 40 logements supplémentaires, grâce à la réaffectation d'une partie de la ZAC à l'habitat et aux efforts de densité, qui dépassent les exigences règlementaires, proposés pour les zones du Champ Piry et du secteur Est, adaptées à une telle densité, contrairement à celles des Fontaines et des Chênes. Comme exposé précédemment, ces 40 logements supplémentaires sont à nuancer par la réflexion à engager sur la réaffectation totale ou partielle de la zone 2AU1 des Fontaines (qui concerne 14 logements minimum) à une zone naturelle intégrée à un programme d'aménagement ultérieur de la vallée du Gouessant. Le bilan est donc plutôt à évaluer à 26 logements supplémentaires, ce qui ne constitue pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat puisque cette production est davantage étalée dans le temps (et dépasse l'échelle du PLH en cours). La production des logements sociaux passe d'un objectif de 25 à 29 logements (26 sans la zone des Fontaines) permettant de mieux répondre aux besoins. »

A noter que l'objectif de production de 100 logements établi par le PLU de 2012 a été prévu pour une période de 10 ans allant jusqu'à 2022 (cf PADD). Le dépassement de cet objectif, lié à la prorogation du PLU au-delà de 2022 dans l'attente de la mise en place d'un PLUi apparaît donc tout à fait logique et permet de répondre aux besoins en logements qui sont réels à Noyal, tout en respectant la capacité d'accueil de la commune : équipements et commerces adaptés, desserte urbaine adaptée, préservation des milieux naturels, préservation de la pérennité des exploitations agricoles, station d'épuration et milieu récepteur adaptés. Ce manque de logements est constaté à l'échelle du territoire communautaire qui subit une tension sur le marché du logement qui se manifeste par un niveau de vacance très bas. La première couronne de Lamballe Armor apparaît en effet comme un secteur très attractif.

1

Structuration du territoire autour d'une armature urbaine clairement identifiée

Des complémentarités entre les pôles et une diversité des cadres de vie, urbains, littoraux et ruraux

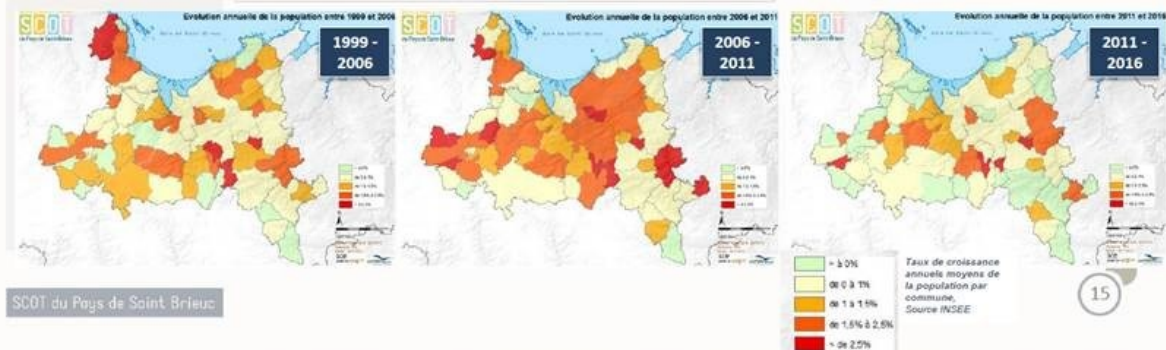
QUESTIONS A ARBITRER

Comment intégrer les complémentarités entre les pôles urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe?
Comment organiser le développement des couronnes périurbaines?



Evolution démographique

- Une augmentation continue de la population du Pays, mais un ralentissement significatif depuis 2011
- Depuis 2011, une perte d'attractivité des secteurs les plus éloignés des pôles de Saint-Brieuc et de Lamballe
- Une attractivité qui se maintient notamment le long des grands axes routiers



Extrait d'un document de restitution sur les enjeux du SCOT : l'évolution démographique illustre l'attractivité durable de Noyal à l'échelle du territoire du SCOT

Autre exemple de cette attractivité, les bailleurs sociaux intervenant actuellement à Noyal dans le quartier du Champ Piry ont demandé à programmer davantage de logements sociaux sur la commune. En avril 2021, Côtes d'Armor Habitat fait ainsi état de 6 demandes de logement social en 1^{er} choix de commune sur Noyal, et 54 demandes en 2^e et 3^e choix (cf pièce jointe).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU3 va permettre de répondre à ces besoins en logements sociaux. La collectivité est volontaire pour relever au-delà de 20% le taux de logements locatifs sociaux sur cette zone si les bailleurs sociaux valident ce programme et prévoit de réserver des terrains aux primo-accédants dans les deux zones ouvertes à l'urbanisation, comme elle le fera déjà dans la phase 2 du lotissement en cours de construction de la dernière zone 1AU.

A Noyal, les alternatives pour limiter la consommation d'espace tout en répondant à ces besoins en logements ont déjà été mises en œuvre : niveaux de densité au-delà des exigences règlementaires sur les zones à urbaniser, mobilisation pour l'habitat d'une friche agricole et d'une zone affectée à de l'activité, désenclavement de terrains densifiables dans le cadre du dernier lotissement communal du champ Piry, mobilisation du parc vacant, mutualisation du stationnement dans tous les derniers aménagements (rues, lotissements communaux, équipements collectifs) pour limiter l'artificialisation des sols, derniers projets d'équipements communaux implantés en veillant à ne pas consommer de surface supplémentaire (aire multisport à la place du terrain de tennis dégradé et non utilisé, aménagement de la place de la mairie pour lui donner un caractère de centralité à la place du parking actuel, ...).

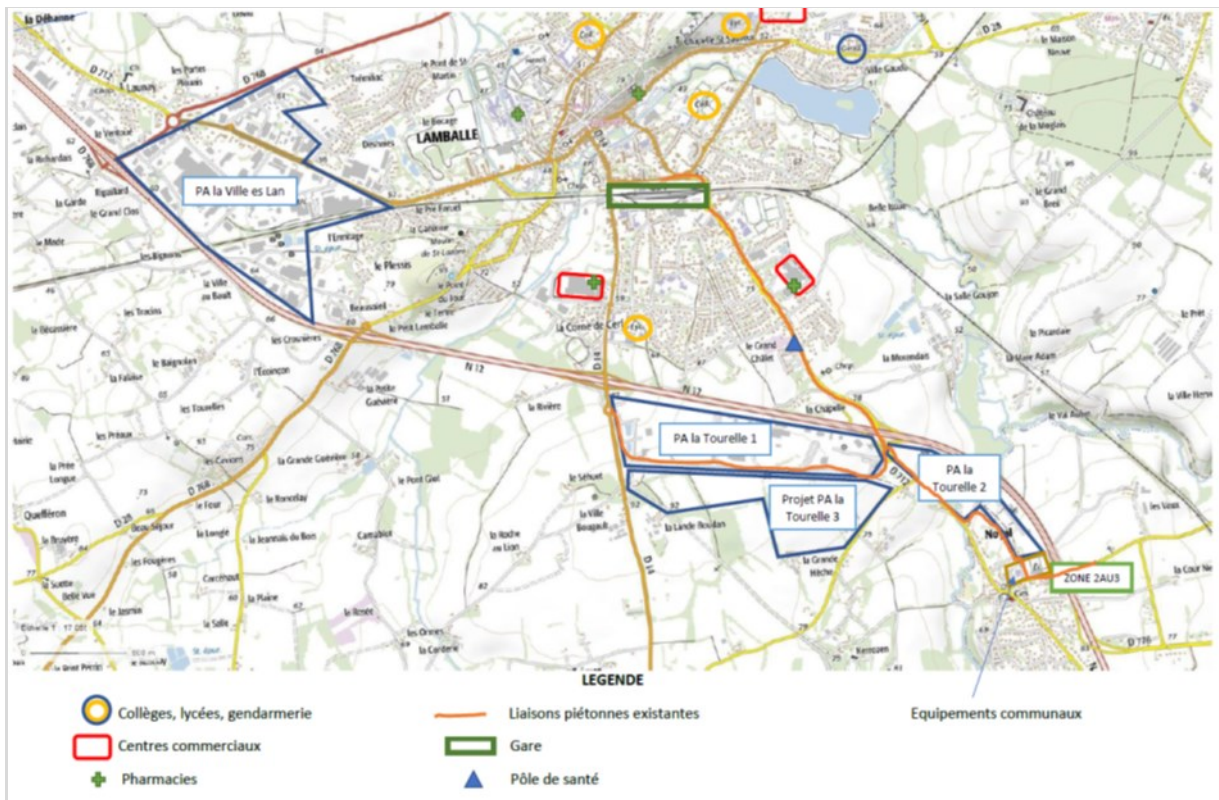
A noter que ce manque d'alternatives est notamment dû à une planification urbaine vertueuse de la commune. D'une part, depuis le premier POS de 1992, la commune a limité le développement urbain au bourg alors que les pratiques de développement des hameaux étaient très fréquentes sur le reste du département. D'autre part, la commune a assuré la maîtrise de son développement en recourant aux lotissements communaux plutôt qu'à une urbanisation linéaire spontanée très consommatrice d'espace et laissant de nombreuses dents creuses enclavées.

Par ailleurs, il convient de préciser que l'objectif zéro artificialisation nette est un horizon prévu initialement pour **2050** qui n'est pas encore traduit réglementairement. Le SRADDET Bretagne, adopté les 17 et 18 décembre 2020, le reprend néanmoins en le fixant à l'horizon **2040** avec une application progressive (réduction globale de la consommation de 50 % d'ici 2030 par rapport au niveau d'artificialisation des dix dernières années, par habitant, de 75 % d'ici 2035 et de 100 % à l'horizon 2040). Le SRADDET ne s'applique pas directement au PLU mais au SCOT. En proposant une densité plus élevée que les contraintes réglementaires, Noyal s'inscrit dans cet objectif de réduction de la consommation foncière par rapport aux pratiques passées.

Enfin, **les zones 2AU2 et 2AU3 existent déjà au PLU en vigueur**, la modification ne vise pas à leur création, mais à leur ouverture à l'urbanisation, procédure normale de la vie d'un PLU. Ce PLU n'avait pas été remis en cause lors du contrôle de légalité par le Préfet lors de son approbation en 2012. Les recommandations qui avaient été faites par la préfecture, de racheter tout ou partie de la zone au nord du bourg prévue pour l'artisanat, ont été suivies par la commune, qui a acquis en 2010 une partie de la zone désormais en cours d'urbanisation pour l'habitat.

Un des enjeux du SCoT est la lutte contre la spécialisation de certaines parties du territoire : l'installation parfois éloignée de leur lieu professionnel de jeunes actifs du fait de la pression foncière suscite des déplacements motorisés domicile-travail importants. Le SCoT prône également la maîtrise de l'étalement urbain lié à l'habitat qui menace le foncier agricole, les espaces naturels et la biodiversité.

Si Noyal est une commune rurale, elle bénéficie néanmoins d'une très forte proximité du bassin d'emplois de Lamballe. Les zones d'activités communautaires de la Tourelle 1, 2 (44 entreprises en 2020 pour 1100 emplois environ), mais aussi la zone d'activités de la Tourelle 3 en projet, sont ainsi situées à moins de 2km du centre-bourg tandis que le centre-ville de Lamballe et sa gare TGV se situent à 3km. La zone d'activités de la Tourelle 2 est d'ailleurs en continuité de l'agglomération noyalaie. **Ces différents pôles d'intérêt sont tous accessibles par des voies douces depuis le bourg de Noyal.** Il existe d'ailleurs une continuité urbaine entre Noyal et Lamballe comme le montre la photographie aérienne de 2018 et considérant l'urbanisation sur la commune de Lamballe Armor depuis 2018. L'installation d'actifs sur les zones 2AU de Noyal leur permet de se rendre à leur travail à pied ou en vélo sur des parcours aménagés. Ces secteurs sont même plus proches de ces 1100 emplois situés dans les zones de la Tourelle que la plupart des quartiers lamballais. Par ailleurs, la commune propose équipements, commerces et vie associative favorables à l'accueil d'une nouvelle population et son PLU préserve l'armature de la trame verte et bleue. Les projets d'ouverture à l'urbanisation se font au détriment de l'espace agricole mais les supports principaux de la biodiversité seront préservés et renforcés.



Situation de Noyal vis-à-vis des équipements et zones d'emplois structurantes du territoire communautaire

Dans la mise en œuvre de son PLU la commune aurait pu faire le choix d'un modèle d'urbanisation plus dense (que la forme de lotissements pavillonnaires) et mieux adapté aux besoins des populations et ainsi éviter l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Ce type de démarche serait constitutif d'une « solution de substitution raisonnable » au projet proposé.

La collectivité a déjà mis en œuvre les solutions alternatives possibles en urbanisant plus dense et en cherchant à désenclaver des fonds de jardin pour favoriser la densification. Dans le cadre des futurs projets opérationnels, elle étudiera l'opportunité de mettre en œuvre un modèle d'urbanisation s'inspirant de la maison de bourg, encore plus dense.

L'alternative de développer l'agglomération vers Plestan au sud n'a pas par ailleurs pas pu être retenue. Outre la complexité administrative (changement du périmètre de la commune qui nécessite l'accord de la commune voisine et une procédure spécifique) ou financière (habitants plestinais qui n'apporteront pas de recettes à Noyal en contrepartie des services fournis), cette alternative apparaît plus mauvaise que l'option retenue de mobiliser les zones 2AU2 et 2AU3. En effet, les bâtiments d'une exploitation agricole d'élevage porcin viennent en effet d'être repris au sud du bourg et empêchent tout développement urbain, tandis que l'urbanisation des parcelles agricoles serait plus impactante que celles des zones 2AU2 et 2AU3 (non agricoles, non reprises par un exploitant suite à la cessation d'activité ou accord de l'exploitant en raison du faible impact sur les terres utilisées). Contrairement aux zones 2AU2 et 2AU3, ce site n'est pas desservi pas les réseaux. Enfin, il est le plus éloigné du pôle d'équipements communal.

Dans l'attente de l'approbation d'un éventuel plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Lamballe Terre et Mer, il aurait été utile que le dossier intègre dès à présent une réflexion intercommunale compte tenu de la contiguïté du bourg avec la commune de Lamballe au nord et avec celle de Plestan au Sud.

L'Ae recommande que la modification du PLU proposée soit articulée explicitement avec la réflexion intercommunale en cours dans le cadre du transfert de compétence urbanisme envisagé vers la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer.

Dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH), Lamballe Terre et Mer mène actuellement une étude foncière pour identifier la capacité des espaces urbanisés à produire du logements (mobilisation des logements vacants, densification et renouvellement urbain). Cette étude menée très récemment sur Noyal confirme le faible potentiel de gisements disponibles sur le bâti et le non bâti, ce qui implique de se tourner vers l'extension urbaine pour produire de nouveaux logements.

A ce stade, la réflexion communautaire se limite au PLH, avec lequel la modification est compatible. Aucun PLUi n'est prescrit. Le transfert de la compétence, repoussé à plusieurs reprises, sera réétudié en juin 2021.

Le dossier aurait pu apporter une analyse intercommunale de la capacité d'accueil de la STEP au regard de l'évolution démographique et des activités industrielles sur la commune de Lamballe.

La station d'épuration de Lamballe-Souleville, présente une capacité de 80 000 équivalents habitants, avec une capacité hydraulique résiduelle de 50% et une capacité organique résiduelle de 38%. Les communes raccordées sont les suivantes :

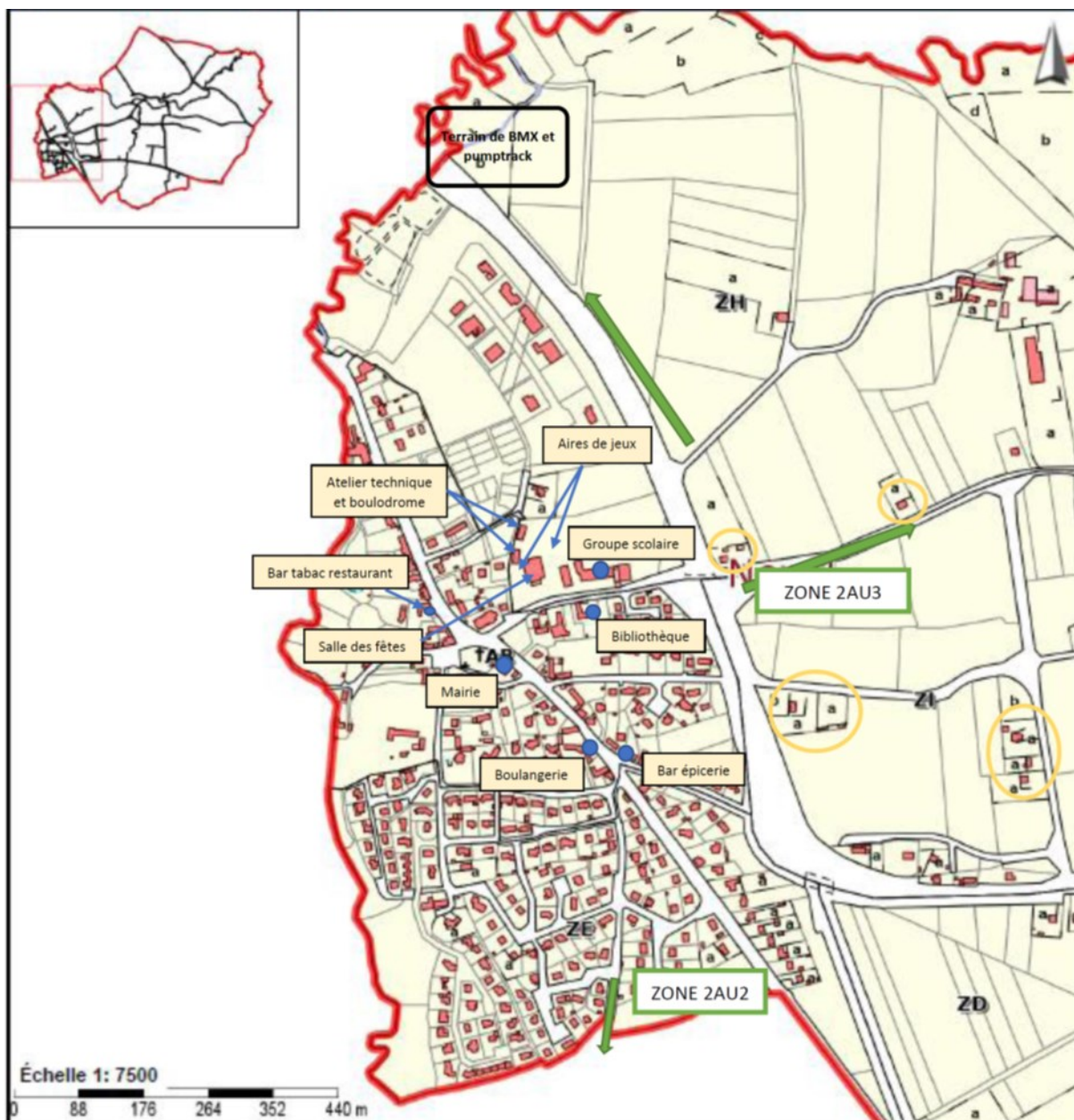
- Lamballe-Armor, 16 578 habitants en 2017, variation annuelle de +0.17% entre 2012 et 2017
- Andel, 1124 habitants en 2017, variation annuelle de +0.1% entre 2012 et 2017
- Noyal, 908 habitants en 2017, variation annuelle de +1,4% entre 2012 et 2017

Compte-tenu de l'importance de cette capacité résiduelle au regard de l'évolution démographique des communes raccordées, il est évident que la STEP est en mesure de répondre aux besoins du territoire à minima à court et moyen terme, même en l'absence de données sur les besoins des implantations industrielles futures, inconnues actuellement.

La zone 2AU3 (1,9 ha) se situe à l'est du bourg de Noyal, en dehors de son enveloppe, au-delà de la RN12. De ce fait **cette ouverture à l'urbanisation n'apparaît pas conforme aux prescriptions du SCoT. En effet celui-ci prévoit les extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants et limite l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine. Or, la zone se trouve déconnectée de l'enveloppe du bourg par le tracé de la RN 12 qui marque une rupture physique par rapport à l'urbanisation actuelle.** Cette ouverture à urbanisation va donc permettre à terme d'étendre considérablement la taille actuelle du bourg allant ainsi à l'encontre des objectifs du SCoT, des perspectives de développement durable et de la lutte contre l'artificialisation des sols préconisée aux niveaux national et régional.

Il n'y a pas déconnexion entre la zone 2AU3 et le bourg. Comme précisé dans le rapport de présentation, la zone bénéficie d'une très forte proximité vis-à-vis des équipements publics : école, salle omnisport, terrains de foot, city stade, aire de jeux et salle multifonctions se situent tous à moins de 300m de l'extrémité ouest de la zone, permettant un accès à pied (cf carte ci-après). En effet, la RN12 ne constitue pas un obstacle à cet endroit puisqu'un tunnel prolongeant la rue Louis Hingant assure la connexion du site au centre-bourg. Le SCOT, avec **lequel le PLU doit être compatible et non conforme**, prévoit que les agglomérations peuvent s'étendre mais ne dit pas que la RN12 est une coupure d'urbanisation. Les agglomérations de Saint-Brieuc, Yffiniac, le quartier des Landes à Coetmieux sont des exemples proches de développement urbain de part et d'autre de la RN12.

De plus, l'aménagement d'une liaison douce dans ce tunnel est en cours d'étude et sera réalisé en 2021. L'urbanisation de la zone 2AU3 a été anticipée, avec le passage des réseaux dans ce tunnel, y compris le réseau d'eaux usées. La construction la plus proche de la limite de la zone 2AU3 se situe à 60 m à vol d'oiseau. A noter que le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre et Mer définit dans son programme d'actions (p22) qu'une zone agglomérée est « un territoire bâti continu tel que les constructions sont distantes de 200 mètres au plus de la plus éloigné ».



Localisation des zones 2AU3 et 2AU2 vis-à-vis des points d'intérêt de la commune de Noyal

LEGENDE

- Services
- ZONE Zones à urbaniser
- Habitations existantes
- ➔ Vers chemins de randonnées

MESURES PRISES POUR ATTENUER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA NOUVELLE ZONE

Bruit

Si la commune persistait dans sa volonté d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU3, elle devrait démontrer l'efficacité des mesures préconisées, pour garantir le respect des seuils réglementaires vis-à-vis des habitations. Dans le cas contraire, des mesures complémentaires devraient être mises en place, y compris au niveau des futures constructions le cas échéant.

Les mesures préconisées sont celles habituellement observés dans la configuration de la zone 2AU3. Dans le cadre de la définition du projet opérationnel, elles seront précisées et pourront être complétées en

fonction d'avis de professionnels dans ce domaine. Après leur mise en place, des mesures sur le site seront effectuées pour s'assurer du respect des seuils réglementaires. Si ce n'était pas le cas, de nouvelles mesures seraient mises en place. Par ailleurs, des dispositions préventives des nuisances sonores pour les constructions pourront être intégrées au règlement du futur quartier.

Paysage

Le projet sur la zone 2AU3 modifie la perception du paysage environnant et porte atteinte à son caractère naturel avec l'urbanisation de la zone. Le dossier doit être renforcé sur ce point pour une meilleure information du public sur l'impact visuel du projet ainsi que sa qualité paysagère. Il serait ainsi utile de présenter un plan masse en trois dimensions, un plan en coupe précisant l'implantation des constructions par rapport au profil du terrain, un document graphique permettant d'apprécier l'insertion des projets de construction dans leur environnement et d'illustrer par exemple l'ensemble de l'analyse par des photos, schémas ou montages représentatifs de la situation initiale puis une fois le projet réalisé.

Le volet paysager devrait faire l'objet d'une analyse plus développée du site naturel sur lequel les constructions sont projetées et de l'impact que ces constructions, compte tenu de leur nature et de leurs effets, pourraient avoir sur le site. L'étude d'impact doit être suffisante pour permettre au public d'être informé de l'effet visuel du projet ainsi que de son insertion paysagère.

Il n'existe pas de projet concret sur ce site actuellement qui permettrait d'établir ces pièces, la collectivité ayant souhaité attendre l'issue de la procédure en cours pour engager l'acquisition des terrains et une étude opérationnelle. Le dossier sera néanmoins complété par la simulation ci-après afin de pouvoir apprécier de manière indicative l'impact du futur projet. Compte tenu de la topographie du site et de son environnement, des haies et boisements situés dans ses abords, des projets de merlons plantés d'essences bocagères qui borderont le site sur ses franges nord et ouest et des plantations d'arbres prévues en marge de recul de la RN12, les futures constructions seront très peu perceptibles depuis les abords du site.

Insertion paysagère depuis la RN12 :



Vue actuelle



Vue future après mise en place du merlon anti-bruit planté d'essences bocagères

Déplacements

Le dossier sur la modification ne présente aucun état des lieux sur les transports et les déplacements et le rapport de présentation du PLU de 2012 est très sommaire sur cette thématique. Il faudrait vérifier si la réflexion intercommunale entreprise par Lamballe terre et mer prévoit une stratégie de déplacements développant effectivement les modes actifs et collectifs dans ce domaine.

Dans un rayon d'un quart d'heure à pied ou en vélo, les deux zones à urbaniser bénéficient de la présence de la mairie, école, boulangerie, épicerie, bar tabac, associations, restaurants, pharmacie, kinésithérapeutes, ostéopathes, podologue, bibliothèque, supermarché, aires de sports (foot, boules, multisports, gymnase, circuit BMX, pump track, aire de jeux pour les petits, pêche,...), salles d'animation, salles de réunion, plus de 1000 emplois, liaisons piétonnes et vélos, offre de transport vers Lamballe Armor, la côte et la gare TGV Paris Brest). A terme, elles bénéficieront également d'un espace naturel accessible dans le cadre du projet d'aménagement à venir de la vallée du Gouessant en tant qu'espace naturel et de loisirs, qui sera étudié en concertation avec la population, les associations et organisations en lien avec l'environnement.

Le bourg se situe à l'écart de la circulation de transit, ce qui permet aux rues de bénéficier d'une ambiance apaisée, favorable aux déplacements doux. En outre, la commune veille à développer un maillage de liaisons douces au plus court entre les quartiers et les points d'intérêt dans les nouveaux quartiers et au fur à mesure de la requalification des espaces publics. Une piste cyclable est ainsi à l'étude sur la rue structurante du bourg pour proposer des conditions de sécurité optimale pour le vélo afin d'encourager l'utilisation des mobilités douces au sein du bourg et vers Lamballe Armor.

Il n'existe pas d'offre en transport collectif sur la commune mais une offre de transport à la demande à 1€ est en place dans le cadre de Lamballe Terre et Mer, donnant accès aux circuits de transport en commun de Lamballe Armor et aux liaisons vers la côte et à la gare TGV Paris Brest, etc.

En 1999, 86 % des actifs ayant un emploi se rendaient au travail en voiture particulière, 92% en 2017. Ce taux est important en raison des facilités de déplacement et de stationnement qu'offre le territoire. Toutefois, des liaisons douces sont en place entre Noyal et Lamballe et permettent une alternative aux déplacements motorisés. En outre, on observe récemment une forte augmentation des déplacements en mode doux sur la commune, ce que les chiffres de 2017 ne reflètent pas.

Annexes

ETAT DE LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE DE NOYAL EN AVRIL 2021

Le : 20 avril 2021 à 10:53 (GMT +02:00)

De : "Jean-Yves HEMON" <jy.hemon@cotesdarmorhabitat.com>

À : "MAIRIE DE NOYAL" <noyal.mairie@wanadoo.fr>, "philippe19hello@gmail.com" <philippe19hello@gmail.com>

Cc : "Joëlle PHILIPPE" <j.philippe@cotesdarmorhabitat.com>, "Carole SALMON" <c.salmon@cotesdarmorhabitat.com>, "Émilie LE SOUDÉER" <e.le-soudeer@cotesdarmorhabitat.com>

Objet : RE: Contact commune

Bonjour Mr le Maire

Comme discuté voici les besoins en logement social sur votre commune

En 1^{er} choix de communes et tous types confondus nous avons 6 demandes : 2 pour des types 2, 3 pour des types 3 et 0 pour types 4 et 5

Si on élargit au 2^{ième} et 3^{ième} choix on a 54 demandes dont 14 pour les types 2, 23 pour les types 3, 9 pour les types 4 et 4 pour les types 5.

En vous souhaitant bonne réception

Cordialement



Jean-Yves Hémon

Chef du service Développement & Innovation

Ligne directe : 02 96 76 23 39

Standard : 02 96 94 12 41

Fax : 02 96 78 25 91

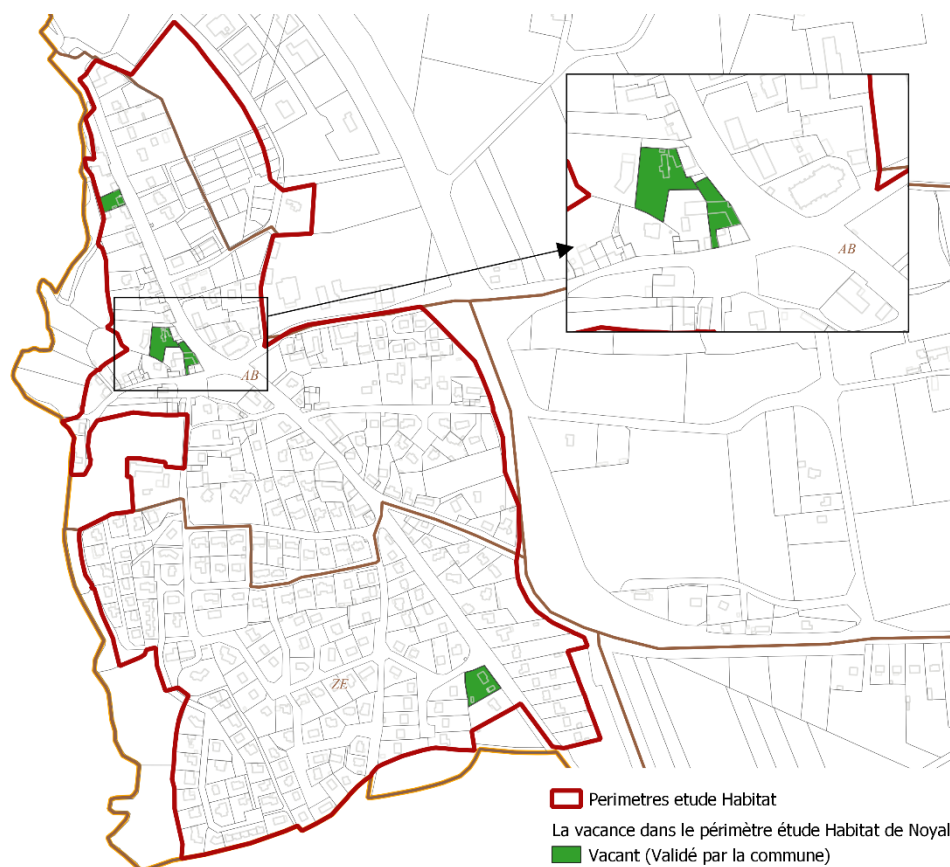
jy.hemon@cotesdarmorhabitat.com

EVALUATION DE LA VACANCE DANS LE CADRE DE L'ETUDE FONCIERE HABITAT
COMMUNAUTAIRE EN COURS SUR LAMBALLE TERRE ET MER : 4 LOGEMENTS VACANTS
RECENSES DANS LE BOURG

Les logements vacants à NOYAL

geo_parcelle	Surface geo	Gestionnaire/Propriétaire	NATURE	Adresse du bien	DEBUT VACANCE	Vacance	Commentaire
220160000AB0085	696	BELLEVEUE	MAISON	0003 RUE DE BELLE VUE	2006	Non vacant	
220160000AB0056	101	M MEHEUT LAURENT	MAISON	0003 A RUE DU BOS	2017	Non vacant	
220160000AB0070	662	M MEHEUST MICHEL	MAISON	0014 RUE DU BOS	2018	Non vacant	
220160000AB0072	755	M DEPAGNE JEAN-FRANCOIS	MAISON	0018 RUE DU BOS	2018	Non vacant	
220160000AB0103	807	M BURON GERARD	MAISON	0009 RUE DU CHAMP BOUIN	2019	Non vacant	
220160000AB0014	180	COMMUNE DE NOYAL	MAISON	0003 RUE DU CHAMP PIRY	2018	Non vacant	
220160000ZE0215	637	MME LE MARCHAND LYDIE	MAISON	0006 RUE DES CYPRES	2018	Non vacant	
220160000ZE0199	543	M LEFEUVRE MICKAEL	MAISON	0009 RUE DU GOUESSANT	2018	Non vacant	
220160000AB0143	440	M PERRET REMI	MAISON	0006 PL DU LAVOIR	2018	Oui	
220160000AB0141	416	M BRIEND ALAIN	MAISON	0012 PL DU LAVOIR	2012	Non vacant	
220160000AB0034	1463	COMMUNE DE NOYAL	APPART	0004 RUE LOUIS HINGANT	2018	Non vacant	
220160000AB0034	1463	COMMUNE DE NOYAL	MAISON	0004 RUE LOUIS HINGANT	2018	Non vacant	
220160000AB0057	253	M BERTRAND YVES MARIE ALEXIS RENE	MAISON	0005 RUE DE LA MAIRIE	2017	Non vacant	
220160000AB0061	1833	MME PUEL ANNETTE	MAISON	0007 RUE DE LA MAIRIE	2018	Non vacant	
220160000AB0061	1833	MME PUEL ANNETTE	MAISON	0009 RUE DE LA MAIRIE	2018	Non vacant	
220160000AB0061	1833	MME PUEL ANNETTE	MAISON	0013 RUE DE LA MAIRIE	2018	Non vacant	
220160000AB0117	961	MME HELLO REGINE	MAISON	0014 RUE DE LA MAIRIE	2018	Non vacant	
220160000AB0163	558	M BOTREL MAXIME	MAISON	0005 RUE DU MOULIN	2017	Non vacant	
220160000AB0165	438	LE GOUESSANT	MAISON	0007 RUE DU MOULIN	2017	Non vacant	
220160000AB0167	884	M LAVANDIER MANUEL ROGER	MAISON	0009 RUE DU MOULIN	2018	Non vacant	
220160000AB0175	579	M LE HELLOCO STEPHANE	MAISON	0023 RUE DU MOULIN	2010	Oui	
220160000AB0001	1454	M OLLIVIER ROGER	MAISON	0024 RUE DU MOULIN	2017	Non vacant	
220160000AB0176	2532	MOULINS DE LAMBALLE	APPART	0025 RUE DU MOULIN	2011	Non vacant	
220160000ZE0003	750	MME CARMENE JEANNE	MAISON	0002 RUE DE PELOIZON	2015	Non vacant	
220160000ZE0021	1045	MME SOREL MARIE THERESE	MAISON	0001 RUE DU PETIT CHAMP	2018	Non vacant	
220160000AB0187	962					Oui	Aucune valeur patrimoniale.
220160000ZE0082	1379					Oui	

NOYAL





Lamballe, le 23 Avril 2021

Monsieur Le Maire de Noyal

4, rue de la Mairie

22400 NOYAL

Objet : Courrier de soutien à votre projet d'adaptation de votre document d'urbanisme

Monsieur Le Maire,

Suite à notre rencontre du 20 Octobre dernier, vous m'avez présenté votre commune avec une visite sur site afin de m'informer de votre problématique de développement d'urbanisation, au regard notamment de votre situation géographique à proximité de la ville de Lamballe- Armor.

Votre situation géographique proche des zones d'activités de la Tourelle 1 et 2, où les entreprises s'implantent, est un atout afin de proposer des lieux de résidences aux salariés. Au vu de l'attractivité de notre territoire, avec un taux de chômage faible de 5.8%, les futurs salariés sont à la recherche de logements à proximité de leurs lieux de travail.

Les liaisons douces entre la commune de Noyal et la ville de Lamballe-Armor sont ainsi connectables très facilement. Elles permettront d'effectuer des déplacements doux, dans le cadre de la transition énergétique, vers les zones d'activités et le centre-ville de Lamballe-Armor, mais également la gare SNCF.


Votre volonté de modifier votre document d'urbanisme se comprend et est en cohérence avec le développement du territoire de Lamballe Terre & Mer. L'extension des zones d'urbanisation, en déclassant une des zones d'urbanisation pour créer une nouvelle zone (2 AU 3), proche des services publics municipaux et des commerces, correspond bien au modèle de développement de l'urbanisation envisagé à l'échelle du territoire communautaire.

Par ailleurs, la RN12 ne doit pas être considérée comme un frein au développement de notre territoire, mais un atout pour le rayonnement de celui-ci. Certes des nuisances sonores existent pour les riverains proches de cette voie stratégique, mais ces dernières ne peuvent pas être un frein à votre volonté de faire évoluer votre document d'urbanisme ; d'autant que des solutions techniques peuvent être envisagées pour en réduire l'impact sur les riverains.

Par ce courrier, je soutiens donc votre volonté d'adapter votre document d'urbanisme en conformité avec le développement de votre centre bourg, situé entre une belle vallée verte à préserver, et l'axe de développement économique qu'est la RN 12.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président de Lamballe Terre & Mer

 Thierry Andrieux