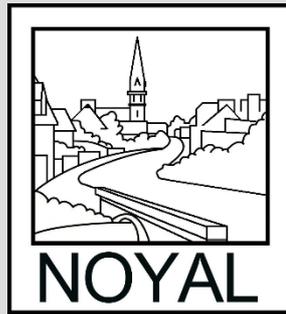


Département des Côtes d'Armor
Commune de Noyal



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*

Pièces administratives



L'atelier urbain

Urbanisme et aménagement



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DES COTES D'ARMOR

REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DE NOYAL

SEANCE DU 1^{er} DECEMBRE 2020

Date de la convocation : 25 novembre 2020

L'an deux mil vingt et premier décembre à 20 heures 00, sous la présidence de Philippe HELLO, Maire, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à huis clos au nombre prescrit par la loi dans la salle Multifonction. (COVID 19),

Etaient présents : HELLO Philippe, ROBERT Anne, PANSART Daniel, TEFFAINE Sylvianne, LEJART Frédéric, BRUAND Christophe, LEFEUVRE Chantal, JAFFRÉ Violaine, PELLAN Gérard, CAMARD Vanessa, CICEREN Liliane, BAUDUCEL Alice, TRONET Jean-Yves, RUELLAN Sébastien et GUILLOT Jean-Marc.

Absent(s) excusé(s) :

Secrétaire de séance : Frédéric LEJART

**2020-104 – MODIFICATION PLU
REDACTION DE LA DELIBERATION MOTIVEE
(ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°2020-086 DU 02-11-2020)**

La commune de Noyal souhaite modifier son PLU pour répondre à différents enjeux du territoire :

- 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

Monsieur le Maire informe que comme le stipule l'article L153-38 CU, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal **justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**

Justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 et 2AU3

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 noyalaise.

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 maison 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.

<i>Année</i>	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<i>Logements autorisés</i>	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'offres. 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 dans le 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, situées 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 demandée par les documents supra-communaux (20 logements par hectare contre 15 demandés par le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre et Mer et le schéma de cohérence territoriale de Saint-Brieuc 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° 2 du PLU, une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones constructibles a été réalisée :

- La zone 1AU2 dite de Peloizon 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 utilisés 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 d'une zone 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. 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 est 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

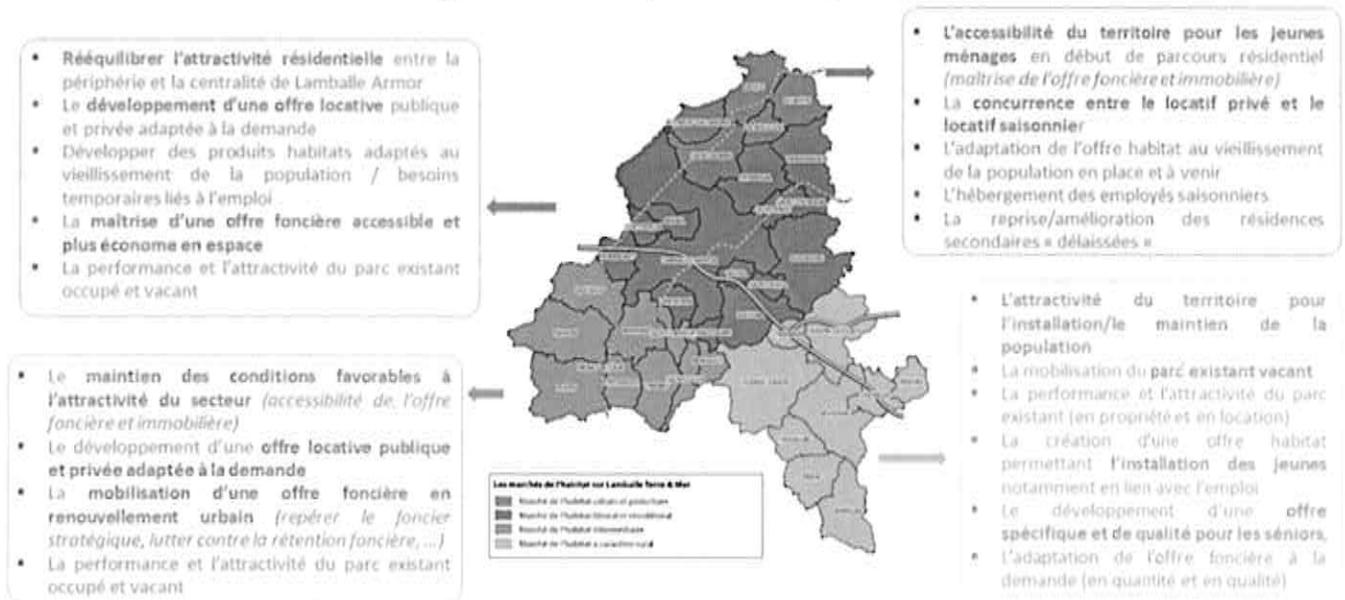
La surface totale ouverte à l'urbanisation représente donc 2,7 ha dont 2,4 ha mobilisables pour l'habitat (au-delà de la marge de recul de 100m vis-à-vis de la RN12). Cela correspond à environ 44 logements, ce qui permet de répondre aux besoins sur la commune pour environ 6 ans.

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'accession à la propriété dans le neuf et l'ancien comme l'accession au parc locatif sont considérés comme moyennement à difficilement accessible 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 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.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

par « 15 » voix **POUR**,

par « 0 » voix **CONTRE**

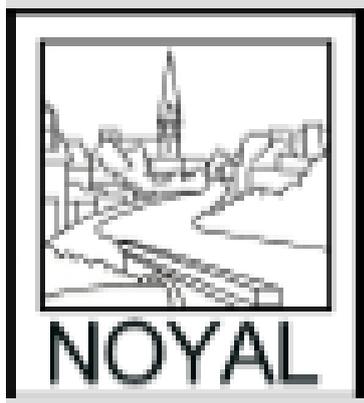
par « 0 » voix **ABSTENTIONS**,

- **AUTORISE** le maire à prescrire la modification du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 et 2AU3, l'évolution du règlement écrit et la mise en place d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour des rues de Bellevue, de la Mairie, des Chênes et des Cyprès.
- **AUTORISE** le maire à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits
Pour copie conforme au registre

Le Maire,
Philippe HELLO





COMMUNE DE NOYAL

Département des Côtes d'Armor (22)

**PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE RELATIVE :**

- A L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AU2 ET 2AU3**
- A LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE**
- A LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT CONCERNANT LES
CLÔTURES**

ENQUETE PUBLIQUE

DU 1° JUIN 2021- 13H30 AU 2 JUILLET 2021-16H00

SOMMAIRE 1° PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Objet de l'enquête.....	3
2- Le cadre juridique.....	3
3- Présentation du projet.....	4
3-1. Présentation de la commune et de son contexte géographique et institutionnel.....	4
3-2. Présentation des zones que le projet souhaite ouvrir à l'urbanisation.....	5
3-3. Justification de l'ouverture à l'urbanisation des deux zones :.....	10
3-4. Evolution du règlement écrit.....	12
3-5. Evolution des orientations d'aménagement	12
3-6. Evaluation environnementale	14
3-7. Création d'un nouvel emplacement réservé.....	16
3-8. Modification du règlement graphique.....	17
4-Organisation et déroulement de l'enquête.....	17
4-1. Désignation du commissaire-enquêteur.....	17
4-2.Travaux préparatoires.....	17
4-3. Contenu du dossier soumis à l'avis du public.....	17
4-5. Déroulement de l'enquête	18
4-6. Publicité de l'enquête.....	19
5-Avis de la MRAe.....	19
5-1. Le besoin de création de logement :.....	19
5-2. Ouverture à l'urbanisation de la zone Est	20
5-3. Conclusion	21
6-Avis des personnes publiques associées et synthèse de ces avis	21
6-1.Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne.....	21
6-2.Direction Départementale du Patrimoine.....	22
6-3.Lamballe Terre et Mer	22
6-4.Chambre des Métiers des Côtes d'Armor.....	22
6-5. CCI des Cotes d'Armor	22
6-6.Région Bretagne	22
6-7.ARS	22
6-8. Préfecture des Côtes d'Armor	22

6-9.Commune de Plestan 23

7-Participation et observations du public 24

8-Echanges avec la commune 25

ANNEXE 1 : Procès-verbal de synthèse..... 26

ANNEXE 2 : analyse de la commune sur l’avis de la MRAe..... 46

ANNEXE 3 : Analyse de la commune sur les avis émis par les PPA.....53

-O-

2° PARTIE :

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR,

VOIR A PARTIR DE LA PAGE 57

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Objet de l'enquête

La présente modification du PLU comprend plusieurs objets :

- Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 et 2AU3 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme, et, en lien, création de deux zones 1AU4 et 1AU5, modification des orientations d'aménagement et de programmation des deux secteurs concernés, modification de règlement graphique et du règlement littéral ;
- Amélioration et facilitation de la mise en œuvre du règlement écrit, au niveau des clôtures ;
- Mise en place d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour des rues de Bellevue, de la Mairie, des Chênes et des Cyprès

2- Le cadre juridique

Le Conseil Municipal de Noyal a décidé d'engager cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, par délibération en date du 1^{er} décembre 2020 et de soumettre ces projets de modification à enquête publique.

Il s'agit de la seconde modification d'importance du PLU de la commune qui a été approuvé le 9 octobre 2012. Une première modification a été approuvée en 2016 relative notamment à l'ouverture à l'urbanisation du secteur du champ Piry, d'une capacité de 2,9 ha, avec pour perspective une densité minimale de 16 logements à l'hectare. Ce plan a également été précédemment modifié sous procédure simplifiée en 2013 et 2016.

Compte tenu de la date d'approbation du PLU, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et donc l'approbation de la présente modification du PLU doit être actée le 9 octobre 2021 au plus tard. Si ce délai n'était pas respecté, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de la commune ne serait plus possible par modification du PLU.

L'enquête est organisée en application des articles L 123-13-1 du code de l'urbanisme, ainsi que des articles R 123-1-1 et suivants du Code de l'Environnement.

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune est engagée en application des articles L101-2, L123-13-1, tel que modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, L123-13-2, L153-36 et L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Noyal pour avis de la MRAe, le 18 décembre 2020. Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code. Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté par courriel du 21 décembre 2020 l'agence régionale de santé qui a transmis une contribution en date du 20 janvier 2021. Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe a rendu un avis en date du 11 mars 2021.

3- Présentation du projet

3-1. Présentation de la commune et de son contexte géographique et institutionnel

NOYAL se situe dans les Côtes d'Armor, en limite sud du territoire de la commune de Lamballe, et à 24 km au Sud Est de Saint Briec.

D'une superficie de 712 hectares, Noyal présente un paysage vallonné, traversé par le Gast et son affluent le ruisseau du Val, et bordé en Ouest par le Gouessant. Le territoire de la commune est essentiellement rural. Les 856 habitants recensés en 2015 (925 habitants en 2020) se regroupent essentiellement dans le bourg ou à ses abords, en limite Ouest du territoire communal. La totalité des commerces et des services publics de la commune se situent dans le bourg.

La commune est traversée par la RN12 et la voie ferrée Rennes/St Briec/Brest.

Les zones d'activités communautaires de la Tourelle 1et 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 est ainsi une commune très attractive. Elle présente un coût du foncier et de l'immobilier réduits par rapport à l'agglomération lamballaise et au 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).

Son territoire est inclus dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays de Saint Briec, approuvé le 27 février 2015, ainsi que dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la baie de Saint Briec, mis en application le 30 janvier 2014.

Le SCOT régleme nte notamment la densité pour les constructions neuves (30 logements à l'hectare pour l'habitat collectif ou groupé, 15 logements à l'hectare pour l'habitat individuel). Le SCOT régleme nte également à 700 m² la taille moyenne des parcelles dans le cadre d'un lotissement.

Le SCOT est en cours de révision : il est en phase de concertation et le débat sur son Projet d'Aménagement et de Développement Durables devrait intervenir à l'automne 2021.

Noyal adhère au Programme Local de l'Habitat au niveau de La communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer (LTM).

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.

Sur le territoire de Lamballe Terre et Mer, l'accession à la propriété dans le neuf et l'ancien comme l'accession au parc locatif sont considérées 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 » ;

- « Développer une offre locative publique et privée adaptée à la demande » ;
- et « maîtriser une offre foncière accessible et plus économe en espace ».

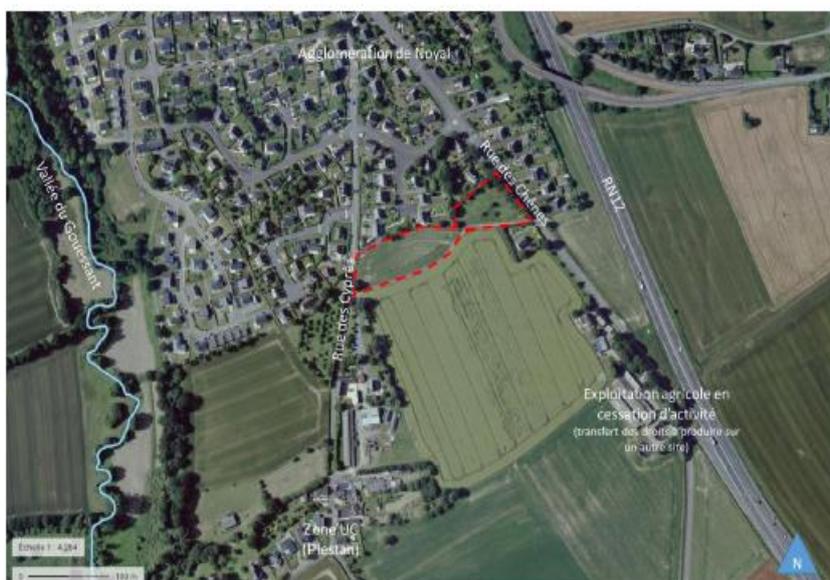
3-2. Présentation des zones que le projet souhaite ouvrir à l'urbanisation

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.



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

3-2.1. La zone 2AU2, dite zone des chênes, est une zone de petite taille, 0,8 ha, située en limite sud du territoire communal.



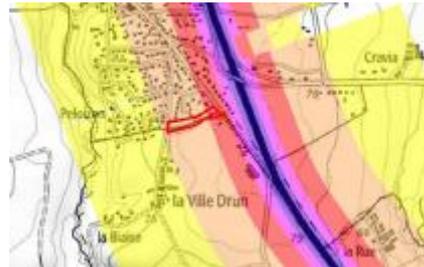
Environnement de la zone 2AU2

La zone des Chênes se situe en limite sud de l'agglomération noyalaïse ainsi qu'en limite communale avec Plestan. Elle se situe à 400m des commerces du bourg, en rive immédiate de l'agglomération actuelle de Noyal. Une petite zone urbaine constructible située à la Ville Drun sur la commune de Plestan jouxte la zone au sud-ouest. 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.

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.

La densité prévue est de 15 logements par hectare , soit 12 logements minimum.

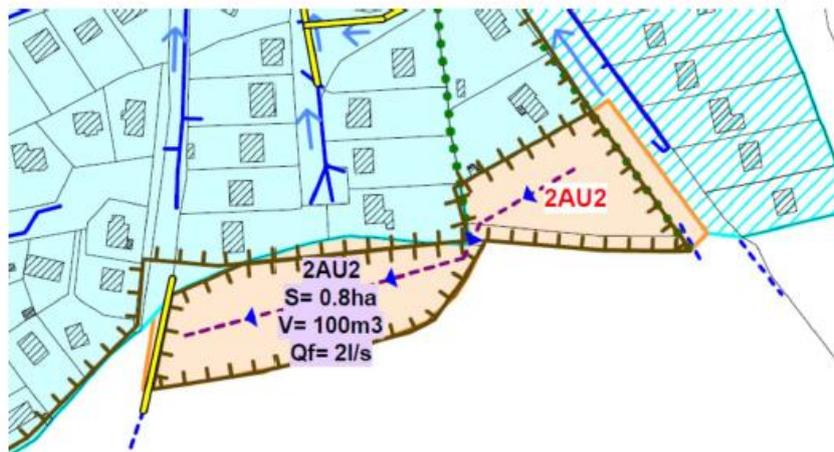
La zone 2AU2 se situe intégralement dans la bande de bruit générée par la RN 12.



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 ($Q_f=2l/s$) 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



Les nouvelles orientations d'aménagement de la zone sont illustrées par le schéma suivant :

Schéma de principes



- - - Périmètre de la zone
- ➔ Accès automobiles (position indicative)
- - - Maillage piéton/cycle
- Hôte biocogère /arbre isolé à préserver
- - - Vues à valoriser
- - - 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 rivières

3-2.2. La zone 2AU3 , dite zone Est. 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 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). La zone 2AU3 présente actuellement un usage agricole, dans un environnement agricole marqué de plusieurs logements épars (on dénombre ainsi 29 habitations dans les abords du site en dehors de l'agglomération), et par la présence de la RN12.



Environnement du site (fond de plan Géoportail)

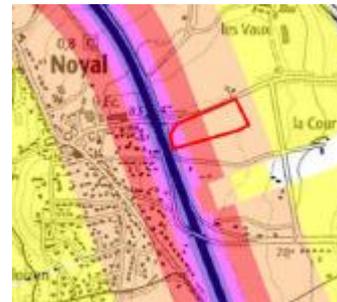
Un tunnel prolongeant la rue Louis Hingant assure la connexion du site au centre-bourg. L'emprise sous ce tunnel, supérieure à 8 m de large, permet l'aménagement de voies douces piétonnes et cyclables. Des dispositions paysagères et antibruit seront prises et des liaisons douces vers ce futur quartier seront aménagées pour assurer son intégration dans l'environnement et offrir de bonnes conditions de vie aux futurs habitants.

La zone 2AU3 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.

La zone correspond à des parcelles en culture (céréales). Deux exploitations agricoles qui exploitent ces parcelles : la partie Nord Ouest 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.

La proximité de la RN12 génère plusieurs contraintes :

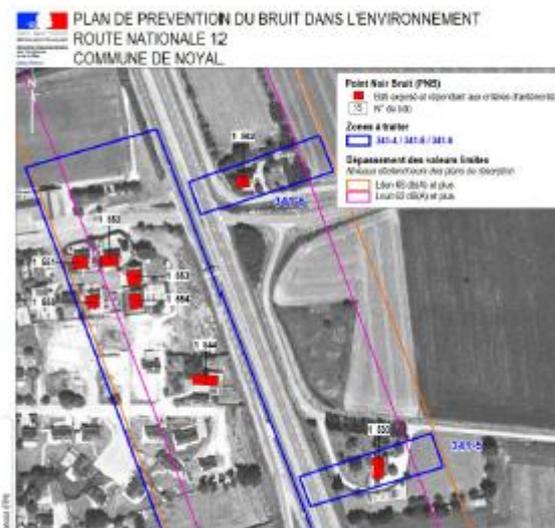
- Risque lié au transport de matières dangereuses
- Marge de recul inconstructible de 100m
- Nuisances sonores générées par la circulation sur la RN12



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)

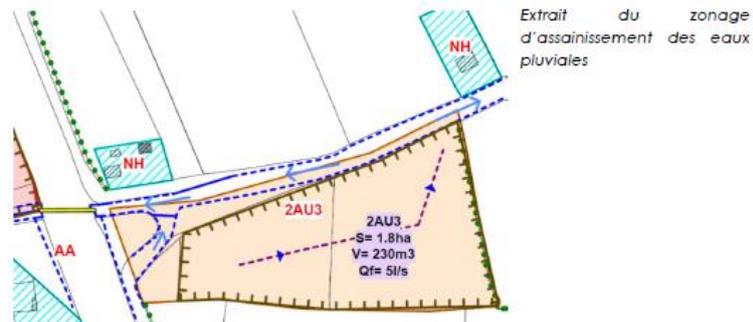


Comme l'essentiel du bourg de Noyal, la zone 2AU3 est située intégralement dans la bande de bruit de la RN12 et est concernée par un isolement acoustique minima de 45 dB(a) des façades des habitations qui y sont situées. D'après la carte localisant les zones exposées au bruit par courbes isophones, la 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.

Le site est facilement desservable par l'ensemble des réseaux. Les réseaux d'adduction d'eau potable, télécom empruntent les voies qui le bordent au nord et à l'ouest. Le réseau électrique longe la limite ouest, avec présence d'un poteau en bordure du site. Le réseau d'assainissement des eaux usées est situé rue Louis Hingant de l'autre côté de la RN12. L'extension de ce réseau a été anticipée lors de la réalisation du tunnel.

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 230 m³ (Qf=5l/s) en l'absence de zone de rétention à la parcelle. Il demande également le respect d'un coefficient d'imperméabilisation moyen applicable à toute la zone de 0,45.



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 permet de viser une densité de 20 logements par hectare. Les 1,6 ha mobilisables pour l'habitat (au-delà de la marge de recul de 100m vis-à-vis de l'axe 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.

Les nouvelles orientations d'aménagement de la zone sont illustrées par le schéma suivant :

Schéma de principes



- ▭ Périmètre de la zone
- ▭ Emprise à moins de 100 m vis-à-vis de la RN12 affectée à des équipements publics (parc, cimetière paysagé, rétention pluviale, etc.)
- ▭ Emprise à plus de 100 m vis-à-vis de la RN 12 affectée à du logement
- ➔ Accès automobiles indiqués en position et en nombre
- ➔ Maillage piéton/cycle
- ▭ Haie bocagère à préserver ou à créer
- ▭ Merlon anti-bruit plantés d'essences bocagères

3-3. Justification de l'ouverture à l'urbanisation des deux zones :

Conformément à la modification apportée à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme par la loi ALUR, le Conseil municipal de la commune, dans sa délibération en date du 1° décembre 2020, a justifié l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des deux zones concernées au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces secteurs.

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 2016, 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 demandés par le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre et Mer et le schéma de cohérence territoriale de St Brieuc 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.

La situation particulière de Noyal dans l'aire urbaine de Lamballe, proche des zones d'emplois, bien desservie, 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. En 2020, la mairie recense seulement 14 logements inoccupés sur la commune, dont 7 dans le bourg.

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.

Sur les 10 dernières années, une moyenne annuelle de 7,2 logements neufs autorisés a été observée. 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.

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

- La zone 1AU2 dite de Pelloison 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.

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 est restreinte.

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).

Par contre, ont été retenus dans l'inventaire :

- des jardins pouvant être détachés pour la construction d'une nouvelle habitation (0,64 ha)
- 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 seulement 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 collectivité dispose de 3 zones 2AU dans son PLU.

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 s'interroge sur le maintien à terme de la constructibilité de cette zone 2AU1.

La collectivité a donc jugé préférable de privilégier la mobilisation des zones 2AU2 et 2AU3 qui ne présentent pas autant d'obstacles.

Les 44 logements prévus sur ces deux zones permettront à la commune de poursuivre ses objectifs de création de logements pour les 5/6 prochaines années, objectifs cohérents avec le SCoT et le PLH. La réalisation des 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. Ces projets répondent ainsi aux enjeux relevés par le PLH de Lamballe Terre et Mer. Sur le territoire de Lamballe Terre et Mer, l'accession à la propriété dans le neuf et l'ancien comme l'accession au parc locatif sont considérés comme moyennement à difficilement accessible 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 »
- « maîtriser une offre foncière accessible et plus économe en espace ».

3-4. Evolution du règlement écrit

Le passage de ces 2 secteurs en zone 1AU entraîne l'application du règlement de cette zone 1AU pour ces secteurs. En conséquence, plusieurs articles concernant les zones 1AU ont été complétés pour intégrer les mentions relatives aux zones 1AU4 et 1AU5 créées par le projet.

De plus, 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 pour une meilleure compatibilité avec ces documents supra-communaux.

Les articles correspondants sont donc modifiés de la manière suivante : suppressions raturées et ajouts surlignés.

le règlement écrit a enfin été modifié afin de l'améliorer et de faciliter la mise en oeuvre du règlement dans le cadre de l'instruction des projets relevant du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les clôtures.

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. 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 enfin 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, notamment sur des terrains présentant des dénivelés importants.

3-5. Evolution des orientations d'aménagement

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 des orientations d'aménagement du PLU pour une meilleure compatibilité avec ces documents supra-communaux.

De plus les orientations d'aménagement et de programmation ont été précisées pour les deux zones 2AU ouvertes à l'urbanisation, en particulier en termes d'insertion urbaine et environnementale ainsi que concernant les liaisons douces.

En synthèse, le calendrier prévisionnel d'urbanisation est réévalué, en particulier en actualisant le rythme de production de logements sur la commune en fonction des blocages ou complexités des opérations.

Avant modification

	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

Projet modification

	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	EU +AEP rue du Champ Piry	forte	Lotissement communal réalisé	1AU1	2019-2020
	20 logts/ha sur la tranche 1 16 logts/ha sur la tranche 2			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

3-6. Evaluation environnementale

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Noyal pour avis de la MRAe, le 18 décembre 2020. Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code. Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté par courriel du 21 décembre 2020 l'agence régionale de santé qui a transmis une contribution en date du 20 janvier 2021. Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe a rendu un avis en date du 11 mars 2021.

Sommaire de l'étude

I. Introduction	1
II. Aspects environnementaux (zonages)	1
III. Méthode de caractérisation de la flore et des habitats	10
IV. Méthode de caractérisation de la faune	19
V. Analyse des sols pour la caractérisation des zones humides (méthode tarière)	22
VI. Analyse sur la Trame verte et bleue	23

VII. Evaluation des incidences au titre du réseau Natura 2000 _____	23
VIII. Analyse des effets possibles et mesures proposées par thématiques _____	26
IX. Conclusion _____	33

Il est prévu de rajouter un complément d'investigation naturaliste sur le printemps 2021, dans l'objectif d'améliorer la connaissance des oiseaux nicheurs, des mammifères et de la flore. Ce complément a été joint au dossier de consultation du public.

Extrait des conclusions de l'évaluation environnementale :

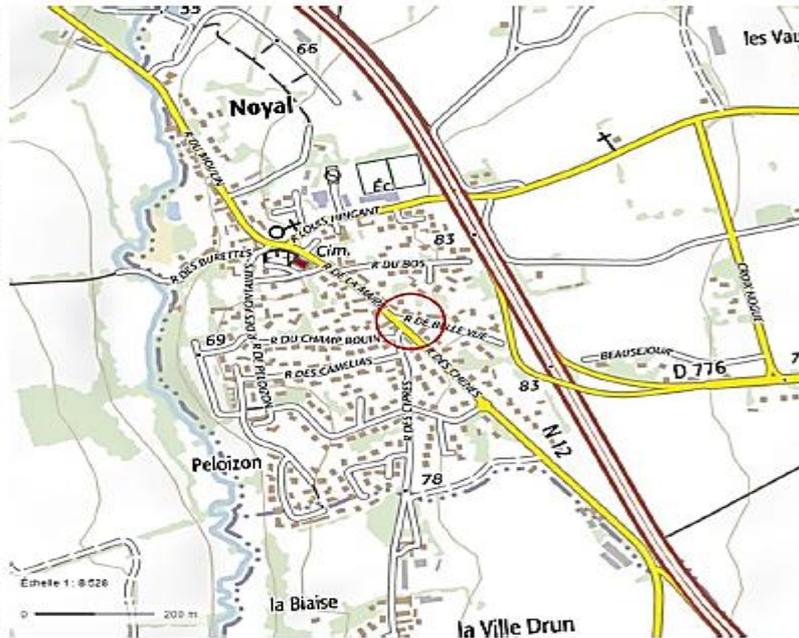
Tableau de synthèse des possibles effets prévisibles en l'état des connaissances

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, à 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

3-7. Création d'un nouvel emplacement réservé

Le dernier objet de la modification porte sur la mise en place d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour des rues de Bellevue, de la Mairie, des Chênes et des Cyprès, situé en zone urbaine Ua.

Localisation de l'intersection visée par l'opération

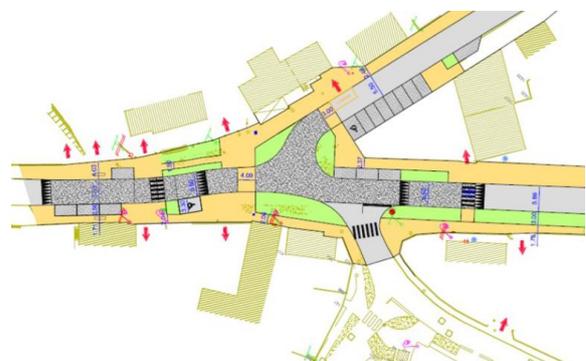
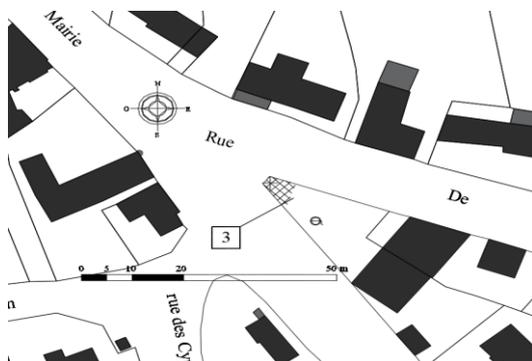


L'intersection de la rue des rues de Bellevue, de la Mairie, des Chênes et des Cyprès constitue un carrefour important dans le réseau viaire de Noyal:

- La rue de la Mairie / des Chênes (RD712) constitue la colonne vertébrale du bourg/reliant le bourg à Noyal, Plestan et la RN12, elle supporte une circulation de 1036 véhicules par jour en moyenne en 2016, dont 4,2% de poids lourds.
- La rue des Cyprès dessert une partie importante de l'agglomération Noyalaise.
- La rue de Bellevue est une impasse desservant une douzaine d'habitations.
- Un bar-alimentation est par ailleurs implanté en bordure de cette intersection.

La commune a réalisé en 2017 une étude sur l'aménagement du bourg. Cette étude a démontré un problème de sécurité sur cette intersection et un enjeu de qualification. Elle a proposé le réaménagement de l'intersection en utilisant la pointe d'une parcelle privée, le domaine public en l'état actuel ne permettant pas de réaliser l'opération envisagée. Le projet a fait l'objet d'une validation par le conseil départemental gestionnaire de la RD712

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.



3-8. modification du règlement graphique

Les seules modifications portées au règlement graphique sont l'identification des zones ouvertures à l'urbanisation avec leur nouveau numéro de zone , et le nouvel emplacement réservé.

La zone 2AU2 deviendra 1AU4, la zone 2AU3 devientra1AU5.

4-Organisation et déroulement de l'enquête

4-1. Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande de la commune, par courrier en date des 21 avril 2021 et 5 mai 2021, le Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 7 mai 2021, m'a désignée pour assumer les fonctions de commissaire-enquêteur pour l'enquête visée en objet.

4-2.Travaux préparatoires.

Plusieurs échanges téléphoniques et par mail avec Mme Cousin, responsable des services administratifs en mairie de Noyal et M. Hello, Maire de la commune ont permis de finaliser la composition du dossier de consultation du public, les affichages et arrêtés nécessaires.

Nos nous sommes ensuite rencontrés le 28 mai 2021 pour une dernière mise au point des affichages et une visite des sites concernés.

4-3. Contenu du dossier soumis à l'avis du public

Il comprend :

- un registre d'observations coté et paraphé par le commissaire enquêteur
- un document intitulé « note afférente à l'enquête publique », document de 32 pages présentant un résumé du dossier d'enquête
- la note de présentation de projet, document de 64 pages, dont le sommaire est :

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

- la présentation de l'évolution du plan de zonage (extrait du règlement graphique du PLU) montrant la modification de la dénomination des zones ouvertes à l'urbanisation, ainsi que le nouvel emplacement réservé
- l'évolution du règlement écrit
- l'évolution de la liste des emplacements réservés
- les évolutions apportées aux documents relatifs aux O.A.P.
- l'évaluation environnementale et ses inventaires complémentaires
- l'avis de la MRAe en date du 11 mars 2021
- l'analyse faite par la commune en réponse à l'avis de la Mrae, formalisée par un document intitulé « MEMORANDUM SUITE A L'AVIS DE LA MRAe »,
- la délibération du conseil municipal de la commune, en date du 1° décembre 2020 prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune et comprenant l'argumentaire demandé par la loi ALUR pour justifier de l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AU.
- l'arrête du maire en date du 12 mai 2021 prescrivant et organisant l'enquête publique
- les informations relatives aux avis de publication dans la presse (1° avis de parution dans Ouest France et le Télégramme, en date du 18 mai 2021, et 2° avis publié dans les mêmes journaux le 7 juin 2021)
- un jeu de photographies valant certificats d'affichage, montrant les affichages réalisés sur site, à proximité de chacune des deux zones concernées.

- les avis recueillis des PPA , à savoir :
 - ✓ Courrier de de la région Bretagne en date du 20 mai 2021
 - ✓ Courrier de la CCI des Côtes d'Armor en date du 11 mai 2021 de la Chambre des métiers et des artisans des Côtes d'Armor, en date du 27 avril 2021
 - ✓ Courrier de l'ARS en date du 25 mai 2021
 - ✓ Courrier de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer en date du 23 avril 2021
 - ✓ Courrier de la préfecture des Côtes d'Armor, émis par le service planification, logement, urbanisme d la DDTM en date du 31 mai 2021
 - ✓ Courrier du conseil départemental des Côtes d'Armor en date du 31 mai 2021
 - ✓ Courrier de la Commune de Plestan en date du 22 mai 2021

4-5. Déroulement de l'enquête

En coordination avec le commissaire enquêteur, Monsieur le Maire de Noyal a prescrit l'enquête et fixé les modalités de son organisation par arrêté n° 1 371 du 12 mai 2021. Cet arrêté prévoit notamment que :

- L'enquête se déroulera du 1° juin au 2 juillet 2021 , soit pendant 32 jours consécutifs.
- Les permanences du commissaire se tiendront en mairie, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit de 9h 00 à 12h15 le matin, et de 13h30 à 16h00 le vendredi :
 - ✓ Le mardi 1° juin matin
 - ✓ Le mercredi 16 jui après midi
 - ✓ le lundi 28 juin matin
 - ✓ et le vendredi 2 juillet après midi
- Le dossier soumis au public sera disponible auprès de la mairie de Plédran, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie :
 - ✓ le matin, de 9h00 à 12h15 les lundi, mercredi et jeudi ;
 - ✓ l'après midi de 13h30 à 16h30 les mercredi ;
 - ✓ l'après midi de 13h30 à 16 heures les vendredi

le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune.

- Le public est par ailleurs informé qu'il pourra adresser ses remarques par écrit au commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie, ou par mail à l'adresse mail habituelle de la commune
- Les publications d'avis au public auront lieu dans la presse régionale 15 jours au moins avant le démarrage de l'enquête, ainsi que dans les huit premiers jours de celle-ci.
- L'avis au public sera également publié sur le site de la commune.
- Un affichage sera réalisé.

4-6. Publicité de l'enquête

Les publicités légales ont été régulièrement effectuées. Les avis sont parus dans la presse régionale (Ouest France et le Télégramme). Les attestations de parution ont été jointes dès réception au dossier de consultation en cours d'enquête.

L'enquête publique a été également annoncée sur le site de la commune, précisant les modalités de celle-ci.

Enfin plusieurs affichages ont été réalisés, reprenant les termes des avis d'enquête, en mairie, à proximité de chaque site concerné.

5-Avis de la MRAe

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Noyal pour avis de la MRAe, le 18 décembre 2020. Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code. la MRAe a rendu un avis en date du 11 mars 2021 (document de 9 pages).

Cet avis porte sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent

Les enjeux de cette modification identifiés comme prioritaires 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
- et les nuisances sonores liées à la proximité de cette route nationale.
- La commune doit également tenir compte des enjeux de gestion des déplacements et de contribution à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique.

5-1. Le besoin de création de logement :

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'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. 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.

5-2. Ouverture à l'urbanisation de la zone Est

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 l'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.

Analyse des mesures prises pour atténuer les impacts sur l'environnement de la nouvelle zone :

- Biodiversité : L'analyse des sols pour la caractérisation des zones humides n'a pas révélé la présence de zone humide. La zone se trouve éloignée de la trame verte et bleue et ne constitue pas un réservoir de biodiversité.

- Bruit : La zone 2AU3 est située intégralement dans la bande bruit7 générée par le trafic routier sur la RN 12. L'évaluation environnementale révèle que les nuisances sonores provoquées par le trafic de la route nationale représentent un enjeu sanitaire important pour le développement de l'urbanisation. Le dossier propose la mise en place de talus et de merlons végétalisés aux abords de la RN 12 pour atténuer les impacts sonores ainsi que visuels. Si la commune persistait dans sa volonté d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, 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.

- Paysage : Les impacts paysagers sont forts compte tenu du milieu ouvert, du passage d'une vocation de production agricole à une zone urbanisée (avec une typologie mixte), et de la topographie des lieux. Le projet 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. 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.

- Déplacements : L'accueil de nouveaux habitants va entraîner une augmentation de la circulation routière. Pour limiter les gaz à effet de serre, le SCoT conditionne et favorise le développement de l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Une réflexion sur les déplacements piétons et cyclistes a été menée à l'échelle du bourg, un schéma d'aménagement et des principes sont présentés au sein d'OAP sectorielles. Cette réflexion sur les déplacements actifs pourra utilement être étendue à l'ensemble du territoire communal et aux communes limitrophes. 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.

5-3. Conclusion

Le projet présenté contribue de fait, à moyen et à long terme, à accroître de façon significative la part du territoire communal consacrée à l'urbanisation, en particulier en dehors de l'enveloppe du bourg et contredit l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional. Il va également à l'encontre des orientations du SCoT sur la maîtrise de l'étalement urbain pour la préservation du potentiel productif agricole (le foncier), des espaces naturels et de la biodiversité. Il ouvre surtout la porte à une large extension du bourg à l'est de la RN 12 qui n'est pas souhaitable au regard des enjeux de maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain. Il anticipe enfin, de manière précipitée, sur les réflexions en cours pour le transfert de la compétence urbanisme vers la communauté d'agglomération Lamballe terre et mer dont fait partie Noyal.

L'Ae recommande :

- de reprendre l'évaluation environnementale du projet pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, liés en particulier à l'artificialisation des sols,
- de faire apparaître, dans le rapport de présentation les solutions de substitution raisonnables étudiées,
- d'exposer les raisons pour lesquelles ce projet pour sa partie à l'est de la RN12, potentiellement très consommateur d'espace, a été retenu, en cohérence à la fois avec les orientations du SCoT et l'atteinte de l'objectif de « zéro artificialisation nette »,
- d'articuler ce projet avec les réflexions en cours pour le transfert de la compétence urbanisme à la communauté d'agglomération Lamballe terre et mer dont fait partie Noyal.

6-Avis des personnes publiques associées et synthèse de ces avis

Le code de l'environnement (Chapitre III du titre II du livre I°) prévoit que le projet de modification soit notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux divers organismes prévus aux articles L 121-4, L 122-4 et L123-6 du code de l'urbanisme. En conséquence, le projet a été notifié :

- au Préfet des Côtes d'Armor,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental
- aux Présidents des chambres d'Agriculture, des Métiers, de Commerce et d'Industrie
- aux maires des communes limitrophes
- au Président du Syndicat Mixte du Pays de Saint Briec, chargé du SCOT et du SAGE
- au Président de la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer
- ARS Bretagne

Les avis suivants ont été recueillis. Ils ont été joints au dossier d'enquête initial, ou y ont été annexés par le commissaire enquêteur, selon leur date de transmission :

6-1.Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, service territorial de l'architecture et du Patrimoine : avis sans observation du 31/05/2021

6-2.Direction Départementale du Patrimoine : avis sans observation du 31/05/2021

6-3.Lamballe Terre et Mer (communauté d'agglomération) : avis favorable du 23/04/2021, assorti des commentaires suivants :

« ...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 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 et Mer. L'extension des zones d'urbanisation, en déclassant une des zones d'urbanisation pour créer une nouvelle zone (2AU3), 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 RN12. »

6-4.Chambre des Métiers des Côtes d'Armor : avis du 27/04/2021 sans observation

6-5. CCI des Cotes d'Armor , service études/aménagement : avis sans observation du 11/05/2021

6-6.Région Bretagne, service Planification et prospective. : avis du 20/05/2021 sans observation

6-7.ARS, délégation départementale des Cotes d'Armor : avis du 25/05/2021 favorable assorti d'une réserve :

« Les nuisances sonores provoquées par le trafic de la RN12 représentent un enjeu sanitaire important pour le développement de l'urbanisation de la commune de Noyal. Je note à ce propos que des mesures acoustiques seront réalisées afin de s'assurer du respect des valeurs réglementaires. Dans le cas contraire, des dispositions préventives des nuisances sonores pour les constructions pourront être intégrée au règlement du futur quartier. L'efficacité du merlon planté devra effectivement être vérifiée et toutes mesures devront impérativement être mises en place, y compris au niveau des habitations, en cas de non-respect des seuils règlementaires. »

6-8. Préfecture des Côtes d'Armor, DDTM, unité planification : avis du 31/05/2021, assorti d'observations sur l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 et 2AU3 (document de 3 pages) :

« ...Les modifications du règlement écrit et la création de l'emplacement réservé n'appellent pas d'observations de ma part.

Pour ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 et 2AU3, le PLU datant de moins de neuf ans, la procédure de modification est envisageable mais l'approbation de la modification devra intervenir avant le 9 octobre 2021. »

... « J'attire votre attention sur le fait qu'à ce jour, le PLU de Noyal n'a fait l'objet d'aucune mise en compatibilité avec le Scot du Pays de St Brieuc approuvé en février 2015, avec les lois ALUR (promulguée en 2014) et ELAN (promulguée en 2018). »

Au regard de la production de logement sur la commune :

« ..La délibération motivée en date du 25 novembre 2020 précise que sur les dix dernières années une moyenne annuelle de réalisation de 7,2 logements neufs autorisés a été observée. Cette moyenne est compatible avec le PLH de Lamballe Terre et Mer qui prévoit une production de 36 logements sur la période 2020/2025.

La notice explicative précise que depuis 2012, 35 nouveaux logements ont été commencés, et que 23 sont en cours de viabilisation et seront ouverts à la vente en 2022/2023. Ainsi, 88 logements auront été commencés entre 2012 et 2024, reprenant les objectifs du PADD sur la durée du PLU (2012/2022).

La demande de modification devrait permettre la production de 44 logements (12 sur la zone 2AU2 et 32 sur la zone 2AU3) avec ne vison à l'horizon 2030. Ce délai dépasse largement la vision du PADD. ..»
... « L'ouverture de la zone 2AU2 offrant la possibilité de produire 12 logements en continuité de l'agglomération actuelle, et la mobilisation de quelques dents creuses sont à même de répondre aux besoins identifiés par le PLH et le PLU en vigueur, ce qui peut alors permettre de temps de cette réflexion quant à l'ouverture de la zone 2AU3. »

Au regard de la consommation foncière de manière générale, et de terres agricoles en particulier :

«... Compte tenu des orientations en matière de consommation foncières portées par les lois ALUR et ELAN, ainsi que par le SCoT approuvé en 2015 et en cours de révision et par l'objectif 31 du SRADDET approuvé le 19 mars 2021...l'ouverture de ces zones à l'urbanisation pose question. Un diagnostic complet et une réflexion globale au niveau d'un territoire plus large que celui de la commune paraîtrait judicieux, voire indispensable.

L'ouverture de la zone 2AU2 et la mobilisation de quelques dents creuses sont à même de répondre aux besoins identifiés par le PLH et le PLU en vigueur, ce qui peut alors permettre de temps de cette réflexion quant à l'ouverture de la zone 2AU3. »

Concernant plus particulièrement la zone 2AU3 :

.. « L'ouverture de la zone 2AU3 située à l'est du bourg, au-delà de la RN12 pose question par rapport à la compatibilité avec le SCoT qui prévoit que les opération futures doivent être prévues en continuité de l'existant...afin de promouvoir une bonne intégration urbaine des extensions, de ne pas déstructurer l'organisation de la commune et de limiter les impacts sur l'activité agricole. Mme si un passage inférieur existe, la distance entre les première habitations et la nouvelle zone sera d'environ 200m et e tracé de la RN12 marque une rupture physique importante compte tenu de la topographie des lieux. »

... « Cette zone est également concernée par des nuisances sonores générées par la RN12 ». Un arrêté relatif au classement sonore des infrastructures routières en date du 21/04/2017 précise que « la totalité de la zone est exposée à un bruit de 65 à 75 décibels, pondération A, obligeant un isolement acoustique des bâtiments à construire ».

... « Les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme interdit toute construction ou installation dans la bande des 100m longeant une telle infrastructure. Or, l'OAP y évoque un parc paysager, un cimetière paysager, un bassin de rétention pluviale. Sans étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité....de la qualité de l'urbanisme et des paysages.... L'OAP ne pourra mentionner que cette zone est affectée à des équipements publics. »

En conclusion, la préfecture considère que « l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU3 ouvre la porte à une large extension du bourg... non compatible avec les dispositions du Scot, les objectifs du SRADDET et les enjeux de maîtrise de la consommation foncière et de la trajectoire vers le zéro artificialisation nette, » et « invite (la commune) à prendre en considération les remarques émises ... et à envisager , dans l'objectif du maintien de la cohérence actuelle au sud de la RN, une réflexion intégrant les territoires voisins ».

6-9.Commune de Plestan : avis du 22 mai 2021 (reçu le 2/06/2021) : avis favorable, assorti du commentaire suivant : « ... S'agissant de (l'ouverture à l'urbanisation de la zone) située au sud, je vous indique que je serais favorable à l'extension éventuelle de l'urbanisation en continuité de ce

secteur jusqu'à la Ville Drun. Ce sujet mériterait, à mon sens d'être abordé lors de la réflexion du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. »

7-Participation et observations du public

L'enquête publique a peu mobilisé le public. Moins d'une dizaine de personnes sont venues consulter le dossier en mairie, je n'ai vu qu'une à deux personnes à chacune de mes permanences. Quelques unes sont venues vérifier les zones concernées, sans avoir de questions ni d'interrogations particulières. Certains sont revenus ensuite déposer leur observations dans le registre. Le nombre de consultations du dossier à partir du site internet de la commune n'a pu être chiffré.

Je n'ai reçu aucun courrier ni aucun mail. 3 observations figurent au registre :

- **R1, observation de M. Guillot**, agriculteur exploitant env. 800 ares sur l'emprise de la zone 2AU3, ce qui représente une faible partie de sa SAU. Il m'a dit considérer que le retrait de cette surface n'impacterait pas gravement la vie de son exploitation. Par contre, il dit craindre des conflit de voisinages futurs et souligne l'intérêt du maintien de la haie (bruit, écran visuel, marge d'isolement) Dans son observation , il suggère de « prendre en considération la problématique des nuisances occasionnées pendant notre activité (épandage, bruit, traitements phytosanitaires ...) à relater dans le règlement du futur lotissement, et prévoir un aménagement en limite des terres cultivées. »

- **R2, observation de M. Rault**, ancien maire de la commune et conseiller départemental du canton.

M. Rault émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU pour les raison suivantes :

. « Cette modification... permettra à la commune de poursuivre le développement de son urbanisation, d'assurer son développement démographique et d'assurer le maintien des services publics et notamment de l'école primaire »

. Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU3, il relève qu' « elle se situe à proximité immédiate du bourg et de ses équipements publics comme son école publique, ses équipement sportifs et sa salle des fêtes », et que « la RN12 ne doit pas être considéré comme un handicap étant donné le passage souterrain qui permet une très bonne liaison entre cette future zone et les équipements publics. »

Il ajoute « qu'après avoir densifié et urbanisé les autres zones à proximité du bourg, la commune de Noyal n'a plus que cette future zone à l'Est de la commune comme possibilité pour proposer de l'urbanisation . »

Il émet enfin trois préconisations :

-« en ce qui concerne les nuisances sonores, cette urbanisation future devra se faire en préservant les espaces naturels à proximité et le paysage existant ».

- « Cette urbanisation devra aussi prendre en compte la proximité de la RN12 et ses nuisances sonores »

- « le projet d'urbanisation devra intégrer un plan de déplacements doux pour piétons et vélos ».

- **R3 , observation de M. L.....**

M. L... se dit favorable à ce que la zone 2AU3 soit ouverte à l'urbanisation car propice à l'accueil de familles avec enfants qui pourront accéder à l'école, la garderie, les salles publiques, la mairie et les commerces du centre bourg à pied, sans besoin de faire le trajet en voiture, et qui trouveront là des terrains moins chers que dans la commune de Lamballe tout en profitant des services qui y sont offerts (supermarchés, collèges, lycées, etc..)

8-Echanges avec la commune

L'analyse faite par la commune en réponse à l'avis de la Mrae, formalisée par un document intitulé « MEMORANDUM SUITE A L'AVIS DE LA MRAe », était jointe au dossier de consultation du public. Ce document figure en annexe 2 du présent rapport.

Suite à une discussion avec M. Hello, maire de la commune et de plusieurs conseillers au sujet du passage sous la RN12, il m'a été transmis durant l'enquête une étude réalisée à ce sujet par le cabinet TECAM, commanditée par la commune en avril 2021.

Suite à nos échanges sur les observations formulées par les PPA, La commune a formalisé son analyse et ses avis sur la prise en compte de ces observations, sous forme d'un document écrit, qui m'a été transmis le 28/06/2021. Ce document figure en annexe 3 du présent rapport.

Aussi, compte tenu de ces rendus, du nombre réduit d'observations du public et de la teneur de ces observations, qui recoupent des items déjà abordés dans les divers avis reçus et analysés, j'ai considéré qu'un mémoire en réponse de la commune ne s'imposait pas, d'autant plus que les élus sont venus régulièrement échanger avec moi sur ces observations.

Toutefois, j'ai informé la commune de la transmission de ce présent procès-verbal de synthèse, pour la bonne forme, et afin de ménager son souhait éventuel d'apporter de nouveaux compléments ou commentaires aux avis émis. (voir annexe 1 ci-après)

Date : le 28 juillet 2021

Le commissaire enquêteur

Catherine Blanchard

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Blanchard', with a horizontal line underneath.

-----ANNEXE 1-----

Mme Catherine Blanchard
Commissaire enquêteur pour l'enquête publique
relative à la modification n°2 du OLU de la commune de Noyal
EP n° E210060/35

Le 10 juillet 2021

32 Rue Joseph Le Goff
Saint Guireuc
22240 PLEVENON

Monsieur le Maire
4 place de la Mairie
22400 NOYAL

Objet : Procès Verbal de Synthèse des observations

Monsieur le Maire,

J'ai été désignée par le Tribunal Administratif de Rennes comme commissaire enquêteur pour la relance de l'enquête publique rappelée en objet, et assurer la rédaction des rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur sur cette enquête.

Comme convenu, J'ai l'honneur de vous communiquer par la présente, la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête qui vient de s'achever, auxquelles j'ai joint le rappel des différents avis émis.

Au cours de nos échanges précédents, vous m'avez déjà transmis vos avis et éléments de réponse, ainsi que les différents compléments d'information demandés, relatifs notamment :

- a votre retour de commentaires sur les avis des PPA
- à l'étude d'aménagement réalisée sur le passage souterrain sous la RN12

J'ai bien noté également votre analyse de l'avis de la MRAe, document que vous aviez joint au dossier de consultation du public.

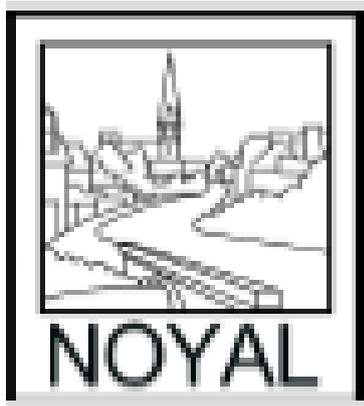
Je tenais par la présente à vous remercier de la transmission de tous ces éléments, qui ont répondu rapidement à mes différentes interrogations tout au long de cette enquête.

Néanmoins, si vous souhaitez y apporter de nouveaux compléments, je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos éléments dans le délai réglementaire maximum de 15 jours, ou de me préciser d'ici quelle date vous envisagez de me les transmettre, ou enfin de m'informer de votre décision si vous ne souhaitez pas produire de mémoire en réponse.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma sincère considération.

Catherine Blanchard
Commissaire enquêteur





COMMUNE DE NOYAL

Département des Côtes d'Armor (22)

PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE RELATIVE :

- A L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AU2 ET 2AU3**
- A LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE**
- A LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT CONCERNANT LES
CLÔTURES**

ENQUETE PUBLIQUE

DU 1° JUIN 2021- 13H30 AU 2 JUILLET 2021-16H00

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Objet de l'enquête

La présente modification du PLU comprend plusieurs objets :

- Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 et 2AU3 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme, et, en lien, création de deux zones 1AU4 et 1AU5, modification des orientations d'aménagement et d'orientation des deux secteurs concernés, modification de règlement graphique et du règlement littéral
- Amélioration et facilitation de la mise en œuvre du règlement écrit, au niveau des clôtures
- Mise en place d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour des rues de Bellevue, de la Mairie, des Chênes et des Cyprès

Résumé du projet :

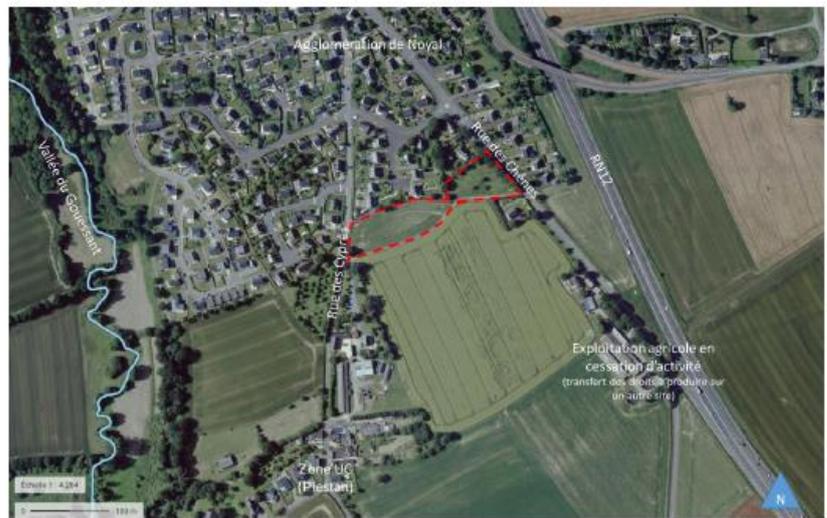
- Présentation des zones que le projet souhaite ouvrir à l'urbanisation

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.



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

La zone 2AU2, dite zone des chènes, est une zone de petite taille, 0,8 ha, située en limite sud de l'agglomération.



Environnement de la zone 2AU2

La zone des Chènes se situe en limite sud de l'agglomération noyalaïse ainsi qu'en limite communale avec Plestan. Elle se situe à 400m des commerces du bourg, en rive immédiate de l'agglomération actuelle de Noyal. Une petite zone urbaine constructible située à la Ville Drun sur la commune de Plestan jouxte la zone au sud-ouest.

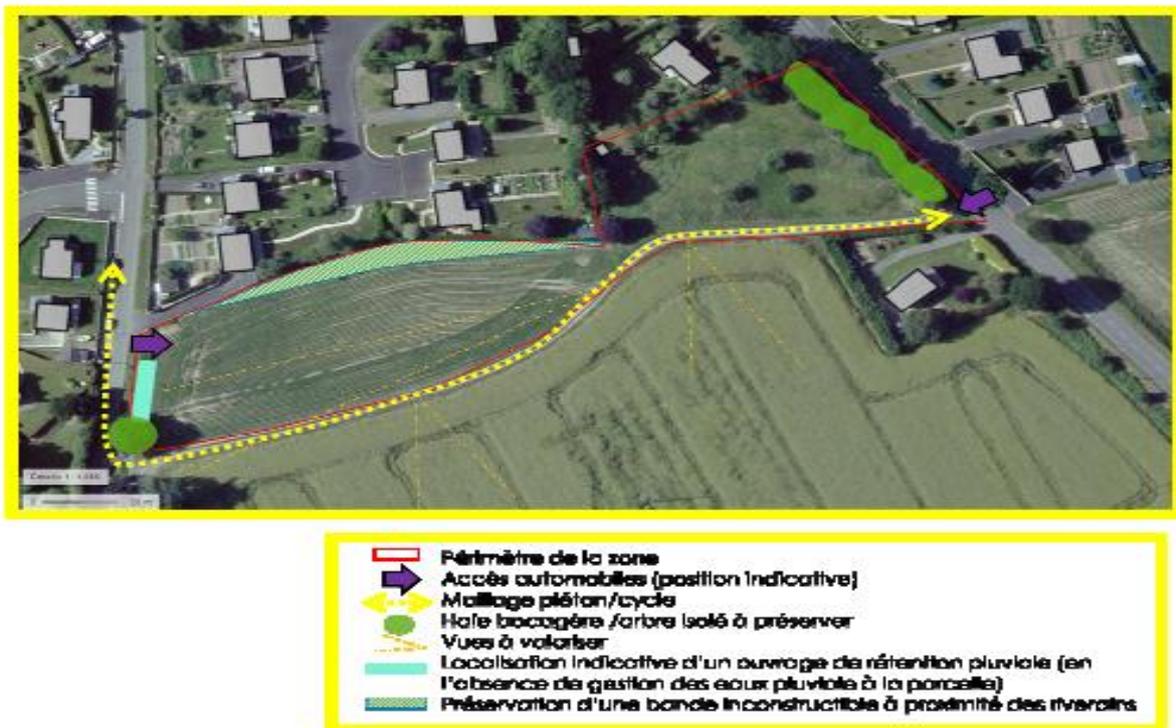
Elle comporte deux parcelles, dont l'une à l'ouest a actuellement un usage agricole. Toutefois, l'exploitant de cette parcelle est en cours de cessation d'activité.

La frange est de la zone est marquée par un alignement de chènes, 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.

La densité prévue est de 15 logements par hectare, soit 12 logements minimum.

Les nouvelles orientations d'aménagement de la zone sont illustrées par le schéma suivant :

Schéma de principes



La zone 2AU3 , dite zone Est, 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 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.



Environnement du site (fond de plan Géoportail)

Un tunnel prolongeant la rue Louis Hingant assure la connexion du site au centre-bourg. 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.

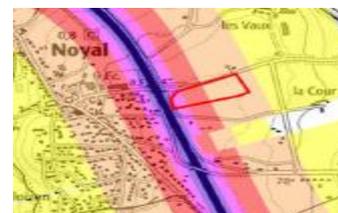
La zone 2AU3 présente actuellement un usage agricole, avec plusieurs logements éparés. On dénombre ainsi 29 habitations dans les abords du site en dehors de l'agglomération

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.

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.

La proximité de la RN12 génère plusieurs contraintes :

- Risque lié au transport de matières dangereuses
- Marge de recul inconstructible de 100m
- 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 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 permet de viser une densité de 20 logements par hectare. Les 1,6 ha mobilisables pour l'habitat (au-delà de la marge de recul de 100m vis-à-vis de l'axe 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.

Les nouvelles orientations d'aménagement de la zone sont illustrées par le schéma suivant :

Schéma de principes



	Périmètre de la zone
	Emprise à moins de 100 m vis-à-vis de la RN12 affectée à des équipements publics (parc, cimetière paysagé, rétention pluviale, etc.)
	Emprise à plus de 100 m vis-à-vis de la RN 12 affectée à du logement
	Accès automobiles indicatifs en position et en nombre
	Maille piéton/cycle
	Haie bocagère à préserver ou à créer
	Merlon anti-bruit planté d'essences bocagères

- Evolution du règlement écrit

Le passage de ces 2 secteurs en zone 1AU entraîne l'application du règlement de cette zone 1AU pour ces secteurs. En conséquence, plusieurs articles concernant les zones 1AU ont été complétés pour intégrer les mentions relatives aux zones 1AU4 et 1AU5 créées par le projet.

De plus, 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 pour une meilleure compatibilité avec ces documents supra-communaux.

Les articles correspondants sont donc modifiés de la manière suivante : suppressions raturées et ajouts surlignés.

le règlement écrit a enfin été modifié afin de l'améliorer et de faciliter la mise en oeuvre du règlement dans le cadre de l'instruction des projets relevant du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les clôtures.

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. 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 enfin 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, notamment sur des terrains présentant des dénivelés importants.

- Evolution des orientations d'aménagement

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 des orientations d'aménagement du PLU pour une meilleure compatibilité avec ces documents supra-communaux.

De plus les orientations d'aménagement et de programmation ont été précisées pour les deux zones 2AU ouvertes à l'urbanisation, en particulier en termes d'insertion urbaine et environnementale ainsi que concernant les liaisons douces.

En synthèse, le calendrier prévisionnel d'urbanisation est réévalué, en particulier en actualisant le rythme de production de logements sur la commune en fonction des blocages ou complexités des opérations.

Avant modification

	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 oeuvre 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

Projet modification

	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

- Justification de l'ouverture à l'urbanisation des deux zones :

Conformément à la modification apportée à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme par la loi ALUR, le Conseil municipal de la commune, dans sa délibération en date du 1^{er} décembre 2020, a justifié l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des deux zones concernées au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces secteurs.

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 2016, 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-communales (20 logements par hectare contre 15 demandés par le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre et Mer et le schéma de cohérence territoriale de St Brieuc 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.

La situation particulière de Noyal dans l'aire urbaine de Lamballe, proche des zones d'emplois, bien desservie, 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. En 2020, la mairie recense seulement 14 logements inoccupés sur la commune, dont 7 dans le bourg.

Sur les 10 dernières années, une moyenne annuelle de 7,2 logements neufs autorisés a été observée. 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 le cadre de la présente modification 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.

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 est restreinte.

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).

Par contre, ont été retenus dans l'inventaire :

- des jardins pouvant être détachés pour la construction d'une nouvelle habitation (0,64 ha)
- 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 seulement 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 collectivité dispose de 3 zones 2AU dans son PLU :

- 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 s'interroge sur le maintien à terme de la constructibilité de cette zone 2AU1.
- La collectivité a donc jugé préférable de privilégier la mobilisation des zones 2AU2 et 2AU3 qui ne présentent pas autant d'obstacles.

Les 44 logements prévus sur ces deux zones permettront à la commune de poursuivre ses objectifs de création de logements pour les 5/6 prochaines années, objectifs cohérents avec le SCoT et le PLH. La réalisation des 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. Ces projets répondent ainsi aux enjeux relevés par le PLH de Lamballe Terre et Mer. Sur le territoire de Lamballe Terre et Mer, l'accession à la propriété dans le neuf et l'ancien comme l'accession au parc locatif sont considérés comme moyennement à difficilement accessible 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 »
- « maîtriser une offre foncière accessible et plus économe en espace ».

Evaluation environnementale

Sommaire de l'étude

I. Introduction	1
II. Aspects environnementaux (zonages)	1
III. Méthode de caractérisation de la flore et des habitats	10
IV. Méthode de caractérisation de la faune	19
V. Analyse des sols pour la caractérisation des zones humides (méthode tarière)	22
VI. Analyse sur la Trame verte et bleue	23
VII. Evaluation des incidences au titre du réseau Natura 2000	23
VIII. Analyse des effets possibles et mesures proposées par thématiques	26
IX. Conclusion	33

Il est prévu de rajouter un complément d'investigation naturaliste sur le printemps 2021, dans l'objectif d'améliorer la connaissance des oiseaux nicheurs, des mammifères et de la flore. Ce complément a été joint au dossier de consultation du public.

Extrait des conclusions de l'évaluation environnementale :

Tableau de synthèse des possibles effets prévisibles en l'état 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, à 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

Avis de la MRAe

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Noyal pour avis de la MRAe, le 18 décembre 2020. Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code. la MRAe a rendu un avis en date du 11 mars 2021 (document de 9 pages).

Cet avis porte sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent

Les enjeux de cette modification identifiés comme prioritaires 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
- et les nuisances sonores liées à la proximité de cette route nationale.
- La commune doit également tenir compte des enjeux de gestion des déplacements et de contribution à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique.

- Le besoin de création de logement :

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 envisageables⁶. 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'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. 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.

- Ouverture à l'urbanisation de la zone Est

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 l'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.

Analyse des mesures prises pour atténuer les impacts sur l'environnement de la nouvelle zone :

- Biodiversité : L'analyse des sols pour la caractérisation des zones humides n'a pas révélé la présence de zone humide. La zone se trouve éloignée de la trame verte et bleue et ne constitue pas un réservoir de biodiversité.

- Bruit : La zone 2AU3 est située intégralement dans la bande bruit⁷ générée par le trafic routier sur la RN 12. L'évaluation environnementale révèle que les nuisances sonores provoquées par le trafic de la route nationale représentent un enjeu sanitaire important pour le développement de l'urbanisation. Le dossier propose la mise en place de talus et de merlons végétalisés aux abords de la RN 12 pour atténuer les impacts sonores ainsi que visuels. Si la commune persistait dans sa volonté d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, 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.

- Paysage : Les impacts paysagers sont forts compte tenu du milieu ouvert, du passage d'une vocation de production agricole à une zone urbanisée (avec une typologie mixte), et de la topographie des lieux. Le projet 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. 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.

- Déplacements : L'accueil de nouveaux habitants va entraîner une augmentation de la circulation routière. Pour limiter les gaz à effet de serre, le SCoT conditionne et favorise le développement de l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs Une réflexion

sur les déplacements piétons et cyclistes a été menée à l'échelle du bourg, un schéma d'aménagement et des principes sont présentés au sein d'OAP sectorielles. Cette réflexion sur les déplacements actifs pourra utilement être étendue à l'ensemble du territoire communal et aux communes limitrophes. 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.

- Conclusion

Le projet présenté contribue de fait, à moyen et à long terme, à accroître de façon significative la part du territoire communal consacrée à l'urbanisation, en particulier en dehors de l'enveloppe du bourg et contredit l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional. Il va également à l'encontre des orientations du SCoT sur la maîtrise de l'étalement urbain pour la préservation du potentiel productif agricole (le foncier), des espaces naturels et de la biodiversité. Il ouvre surtout la porte à une large extension du bourg à l'est de la RN 12 qui n'est pas souhaitable au regard des enjeux de maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain. Il anticipe enfin, de manière précipitée, sur les réflexions en cours pour le transfert de la compétence urbanisme vers la communauté d'agglomération Lamballe terre et mer dont fait partie Noyal.

L'Ae recommande :

- de reprendre l'évaluation environnementale du projet pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, liés en particulier à l'artificialisation des sols,
- de faire apparaître, dans le rapport de présentation les solutions de substitution raisonnables étudiées,
- d'exposer les raisons pour lesquelles ce projet pour sa partie à l'est de la RN12, potentiellement très consommateur d'espace, a été retenu, en cohérence à la fois avec les orientations du SCoT et l'atteinte de l'objectif de « zéro artificialisation nette »,
- d'articuler ce projet avec les réflexions en cours pour le transfert de la compétence urbanisme à la communauté d'agglomération Lamballe terre et mer dont fait partie Noyal.

Organisation et déroulement de l'enquête

Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande de la commune, par courrier en date des 21 avril 2021 et 5 mai 2021, le Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 7 mai 2021, m'a désignée pour assumer les fonctions de commissaire-enquêteur pour l'enquête visée en objet.

Travaux préparatoires.

Plusieurs échanges téléphoniques et par mail avec Mme Cousin, responsable des services administratifs en mairie de Noyal et M. Hello, Maire de la commune ont permis de finaliser la composition du dossier de consultation du public, les affichages et arrêtés nécessaires.

Nous nous sommes ensuite rencontrés le 28 mai 2021 pour une dernière mise au point des affichages et une visite des sites concernés.

Contenu du dossier soumis à l'avis du public

Il comprend :

- un registre d'observations coté et paraphé par le commissaire enquêteur
- un document intitulé « note afférente à l'enquête publique », document de 32 pages présentant un résumé du dossier d'enquête
- la note de présentation de projet,
- la présentation de l'évolution du plan de zonage (extrait du règlement graphique du PLU) montrant la modification de la dénomination des zones ouvertes à l'urbanisation, ainsi que le nouvel emplacement réservé
- l'évolution du règlement écrit
- l'évolution de la liste des emplacements réservés
- les évolutions apportées aux documents relatifs aux O.A.P.
- l'évaluation environnementale et ses inventaires complémentaires
- l'avis de la MRAe en date du 11 mars 2021
- l'analyse faite par la commune en réponse à l'avis de la Mrae, formalisée par un document intitulé « MEMORANDUM SUITE A L'AVIS DE LA MRAe »,
- la délibération du conseil municipal de la commune, en date du 1° décembre 2020 prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune et comprenant l'argumentaire demandé par la loi ALUR pour justifier de l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AU.
- l'arrête du maire en date du 12 mai 2021 prescrivant et organisant l'enquête publique
- les informations relatives aux avis de publication dans la presse (1° avis de parution dans Ouest France et le Télégramme, en date du 18 mai 2021, et 2° avis publié dans les mêmes journaux le 7 juin 2021)
- un jeu de photographies valant certificats d'affichage, montrant les affichages réalisés sur site, à proximité de chacune des deux zones concernées.
- les avis recueillis des PPA , à savoir :
 - ✓ Courrier de de la région Bretagne en date du 20 mai 2021
 - ✓ Courrier de la CCI des Côtes d'Armor en date du 11 mai 2021 de la Chambre des métiers et des artisans des Côtes d'Armor, en date du 27 avril 2021
 - ✓ Courrier de l'ARS en date du 25 mai 2021
 - ✓ Courrier de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer en date du 23 avril 2021
 - ✓ Courrier de la préfecture des Côtes d'Armor, émis par le service planification, logement, urbanisme d la DDTM en date du 31 mai 2021
 - ✓ Courrier du conseil départemental des Côtes d'Armor en date du 31 mai 2021
 - ✓ Courrier de la Commune de Plestan en date du 22 mai 2021

Déroulement de l'enquête

En coordination avec le commissaire enquêteur, Monsieur le Maire de Noyal a prescrit l'enquête et fixé les modalités de son organisation par arrêté n° 1 371 du 12 mai 2021. Cet arrêté prévoit notamment que :

- L'enquête se déroulera du 1° juin au 2 juillet 2021 , soit pendant 32 jours consécutifs.
- Les permanences du commissaire se tiendront en mairie, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit de 9h 00 à 12h15 le matin, et de 13h30 à 16h00 le vendredi :
 - ✓ Le mardi 1° juin matin
 - ✓ Le mercredi 16 jui après midi
 - ✓ le lundi 28 juin matin

- ✓ et le vendredi 2 juillet après midi
- Le dossier soumis au public sera disponible auprès de la mairie de Plédran, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie :
 - ✓ le matin, de 9h00 à 12h15 les lundi, mercredi et jeudi ;
 - ✓ l'après midi de 13h30 à 16h30 les mercredi ;
 - ✓ l'après midi de 13h30 à 16 heures les vendredi

le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune.

- Le public est par ailleurs informé qu'il pourra adresser ses remarques par écrit au commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie, ou par mail à l'adresse mail habituelle de la commune
- Les publications d'avis au public auront lieu dans la presse régionale 15 jours au moins avant le démarrage de l'enquête, ainsi que dans les huit premiers jours de celle-ci.
- L'avis au public sera également publié sur le site de la commune.
- Un affichage sera réalisé.

Publicité de l'enquête

Les publicités légales ont été régulièrement effectuées. Les avis sont parus dans la presse régionale (Ouest France et le Télégramme). Les attestations de parution ont été jointes dès réception au dossier de consultation en cours d'enquête.

L'enquête publique a été également annoncée sur le site de la commune, précisant les modalités de celle-ci.

Enfin plusieurs affichages ont été réalisés, reprenant les termes des avis d'enquête, en mairie, à proximité de chaque site concerné.

Avis des personnes publiques associées et synthèse de ces avis

Le code de l'environnement (Chapitre III du titre II du livre I°) prévoit que le projet de modification soit notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux divers organismes prévus aux articles L 121-4, L 122-4 et L123-6 du code de l'urbanisme. En conséquence, le projet a été notifié :

- au Préfet des Côtes d'Armor,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental
- aux Présidents des chambres d'Agriculture, des Métiers, de Commerce et d'Industrie
- aux maires des communes limitrophes
- au Président du Syndicat Mixte du Pays de Saint Briec, chargé du SCOT et du SAGE
- au Président de la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer
- ARS Bretagne

Les avis suivants ont été recueillis. Ils ont été joints au dossier d'enquête initial, ou y ont été annexés par le commissaire enquêteur, selon leur date de transmission :

- **Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, service territorial de l'architecture et du Patrimoine : avis sans observation du 31/05/2021**
- **Direction Départementale du Patrimoine : avis sans observation du 31/05/2021**
- **Lamballe Terre et Mer (communauté d'agglomération) : avis favorable du 23/04/2021, assorti des commentaires suivants :**

« ...Votre situation géographique proche des zones d'activités de la Tourelle 1 et 2, où les entreprises s'implantent, est un aout afin de proposer des lieux de résidences aux salariés. Au vu de l'attractivité

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 et Mer. L'extension des zones d'urbanisation, en déclassant une des zones d'urbanisation pour créer une nouvelle zone (2AU3), 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 RN12. »

- **Chambre des Métiers des Côtes d'Armor : avis du 27/04/2021 sans observation**
- **CCI des Cotes d'Armor , service études/aménagement : avis sans observation du 11/05/2021**
- **Région Bretagne, service Planification et prospective. : avis du 20/05/2021 sans observation**
- **ARS, délégation départementale des Cotes d'Armor : avis du 25/05/2021 favorable assorti d'une réserve :**

« les nuisances sonores provoquées par le trafic de la RN12 représentent un enjeu sanitaire important pour le développement de l'urbanisation de la commune de Noyal. Je note à ce propos que des mesures acoustiques seront réalisées afin de s'assurer du respect des valeurs réglementaires. Dans le cas contraire, des dispositions préventives des nuisances sonores pour les constructions pourront être intégrée au règlement du futur quartier. L'efficacité du merlon planté devra effectivement être vérifiée et toutes mesures devront impérativement être mises en place, y compris au niveau des habitations, en cas de non-respect des seuils règlementaires. »

- Préfecture des Côtes d'Armor, DDTM, unité planification : avis du 31/05/2021, assorti d'observations sur l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 et 2AU3 (document de 3 pages) :

- Remarques générales :

« ...Les modifications du règlement écrit et la création de l'emplacement réservé n'appellent pas d'observations de ma part.

Pour ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 et 2AU3, le PLU datant de moins de neuf ans, la procédure de modification est envisageable mais l'approbation de la modification devra intervenir avant le 9 octobre 2021. »

... « J'attire votre attention sur le fait qu'à ce jour, le PLU de Noyal n'a fait l'objet d'aucune mise en compatibilité avec le Scot du Pays de St Brieuc approuvé en février 2015, avec les lois ALUR (promulguée en 2014) et ELAN (promulguée en 2018). »

- Au regard de la production de logement sur la commune :

« ..La délibération motivée en date du 25 novembre 2020 précise que sur les dix dernières années une moyenne annuelle de réalisation de 7,2 logements neufs autorisés a été observée. Cette

moyenne est compatible avec le PLH de Lamballe Terre et Mer qui prévoit une production de 36 logements sur la période 2020/2025.

La notice explicative précise que depuis 2012, 35 nouveaux logements ont été commencés, et que 23 sont en cours de viabilisation et seront ouverts à la vente en 2022/2023. Ainsi, 88 logements auront été commencés entre 2012 et 2024, reprenant les objectifs du PADD sur la durée du PLU (2012/2022).

La demande de modification devrait permettre la production de 44 logements (12 sur la zone 2AU2 et 32 sur la zone 2AU3) avec ne vison à l'horizon 2030. Ce délai dépasse largement la vision du PADD. ...»
... « L'ouverture de la zone 2AU2 offrant la possibilité de produire 12 logements en continuité de l'agglomération actuelle, et la mobilisation de quelques dents creuses sont à même de répondre aux besoins identifiés par le PLH et le PLU en vigueur, ce qui peut alors permettre de temps de cette réflexion quant à l'ouverture de la zone 2AU3. »

- Au regard de la consommation foncière de manière générale, et de terres agricoles en particulier :

«... Compte tenu des orientations en matière de consommation foncières portées par les lois ALUR et ELAN, ainsi que par le SCoT approuvé en 2015 et en cours de révision et par l'objectif 31 du SRADDET approuvé le 19 mars 2021...l'ouverture de ces zones à l'urbanisation pose question. Un diagnostic complet et une réflexion globale au niveau d'un territoire plus large que celui de la commune paraîtrait judicieux, voire indispensable.

L'ouverture de la zone 2AU2 et la mobilisation de quelques dents creuses sont à même de répondre aux besoins identifiés par le PLH et le PLU en vigueur, ce qui peut alors permettre de temps de cette réflexion quant à l'ouverture de la zone 2AU3. »

- Concernant plus particulièrement la zone 2AU3 :

.. « L'ouverture de la zone 2AU3 située à l'est du bourg, au-delà de la RN12 pose question par rapport à la compatibilité avec le SCoT qui prévoit que les opération futures doivent être prévues en continuité de l'existant...afin de promouvoir une bonne intégration urbaine des extensions, de ne pas déstructurer l'organisation de la commune et de limiter les impacts sur l'activité agricole. Même si un passage inférieur existe, la distance entre les première habitations et la nouvelle zone sera d'environ 200m et e tracé de la RN12 marque une rupture physique importante compte tenu de la topographie des lieux. »

... « Cette zone est également concernée par des nuisances sonores générées par la RN12 ». Un arrêté relatif au classement sonore des infrastructures routières en date du 21/04/2017 précise que « la totalité de la zone est exposée à un bruit de 65 à 75 décibels, pondération A, obligeant un isolement acoustique des bâtiments à construire ».

... « Les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme interdit toute construction ou installation dans la bande des 100m longeant une telle infrastructure. Or, l'OAP y évoque un parc paysager, un cimetière paysager, un bassin de rétention pluviale. Sans étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité...de la qualité de l'urbanisme et des paysages.... L'OAP ne pourra mentionner que cette zone est affectée à des équipements publics. »

- En conclusion, la préfecture considère que « l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU3 ouvre la porte à une large extension du bourg... non compatible avec les dispositions du Scot, les objectifs du SRADDET et les enjeux de maîtrise de la consommation foncière et de la trajectoire vers le zéro artificialisation nette, » et « invite (la commune) à prendre en considération les remarques émises ... et à envisager , dans l'objectif du maintien de la cohérence actuelle au sud de la RN, une réflexion intégrant les territoires voisins ».

- **Commune de Plestan : avis du 22 mai 2021 (reçu le 2/06/2021) : avis favorable, assorti du commentaire suivant :** « ... S'agissant de (l'ouverture à l'urbanisation de la zone) située au sud, je vous indique que je serais favorable à l'extension éventuelle de l'urbanisation en continuité de ce

secteur jusqu'à la Ville Drun. Ce sujet mériterait, à mon sens d'être abordé lors de la réflexion du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. »

Participation et observations du public

L'enquête publique a peu mobilisé le public. Moins d'une dizaine de personnes sont venues consulter le dossier en mairie, je n'ai vu qu'une à deux personnes tout au plus, lors de mes permanences. Quelques unes sont venues vérifier les zones concernées, sans avoir de questions ni d'interrogations particulières. Certains sont revenus ensuite déposer leurs observations dans le registre. Le nombre de consultations du dossier à partir du site internet de la commune n'a pu être chiffré.

Je n'ai reçu aucun courrier ni aucun mail.

3 observations figurent au registre :

- **R1, observation de M. Guillot**, agriculteur exploitant env. 800 ares sur l'emprise de la zone 2AU3, ce qui représente une faible partie de sa SAU. Il m'a dit considérer que le retrait de cette surface n'impacterait pas gravement la vie de son exploitation. Par contre, il dit craindre des conflits de voisinages futurs et souligne l'intérêt du maintien de la haie (bruit, écran visuel, marge d'isolement) Dans son observation, il suggère de « prendre en considération la problématique des nuisances occasionnées pendant notre activité (épandage, bruit, traitements phytosanitaires ...) à relater dans le règlement du futur lotissement, et prévoir un aménagement en limite des terres cultivées. »

- **R2, observation de M. Rault**, ancien maire de la commune et conseiller départemental du canton.

M. Rault émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU pour les raisons suivantes :

. « Cette modification... permettra à la commune de poursuivre le développement de son urbanisation, d'assurer son développement démographique et d'assurer le maintien des services publics et notamment de l'école primaire »

. Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU3, il relève qu'« elle se situe à proximité immédiate du bourg et de ses équipements publics comme son école publique, ses équipements sportifs et sa salle des fêtes », et que « la RN12 ne doit pas être considérée comme un handicap étant donné le passage souterrain qui permet une très bonne liaison entre cette future zone et les équipements publics. »

Il ajoute « qu'après avoir densifié et urbanisé les autres zones à proximité du bourg, la commune de Noyal n'a plus que cette future zone à l'Est de la commune comme possibilité pour proposer de l'urbanisation. »

Il émet enfin trois préconisations :

-« en ce qui concerne les nuisances sonores, cette urbanisation future devra se faire en préservant les espaces naturels à proximité et le paysage existant ».

- « Cette urbanisation devra aussi prendre en compte la proximité de la RN12 et ses nuisances sonores »

- « le projet d'urbanisation devra intégrer un plan de déplacements doux pour piétons et vélos ».

- **R3 , observation de M. L.....**

M. L... se dit favorable à ce que la zone 2AU3 soit ouverte à l'urbanisation car propice à l'accueil de familles avec enfants qui pourront accéder à l'école, la garderie, les salles publiques, la mairie et les commerces du centre bourg à pied, sans besoin de faire le trajet en voiture, et qui trouveront là des

terrains moins chers que dans la commune de Lamballe tout en profitant des services qui y sont offerts (supermarchés, collèges, lycées, etc..)

Echanges avec la commune

L'analyse faite par la commune en réponse à l'avis de la Mrae, formalisée par un document intitulé « MEMORANDUM SUITE A L'AVIS DE LA MRAe », était jointe au dossier de consultation du public.

Suite à une discussion avec M. Hello, maire de la commune et de plusieurs conseillers au sujet du passage sous la RN12, il m'a été transmis durant l'enquête une étude réalisée à ce sujet par le cabinet TECAM, commanditée par la commune en avril 2021.

En marge de nos échanges sur les observations formulées par les PPA, La commune a formalisé son analyse et ses avis sur la prise en compte de ces observations, sous forme d'un document écrit, qui m'a été transmis le 28/06/2021.

Aussi, compte tenu de ces rendus, du nombre réduit d'observations du public et de la teneur de ces observations, il a été considéré qu'un mémoire en réponse de la commune ne s'imposait sans doute pas, d'autant plus que les élus sont venus régulièrement échanger avec moi sur ces observations.

Toutefois, j'ai informé la commune de la transmission de ce présent procès-verbal de synthèse, pour la bonne forme, et afin de ménager son souhait éventuel d'apporter de nouveaux compléments ou commentaires aux avis émis.

Fait à Plévenon, le 9 juillet 2021

Le commissaire enquêteur

Catherine Blanchard

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Blanchard', written over a horizontal line.

-----ANNEXE 2-----

ANALYSE DE LA COMMUNE SUR L'AVIS EMIS PAR LA MRAE

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 Pelloison 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 établit 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.

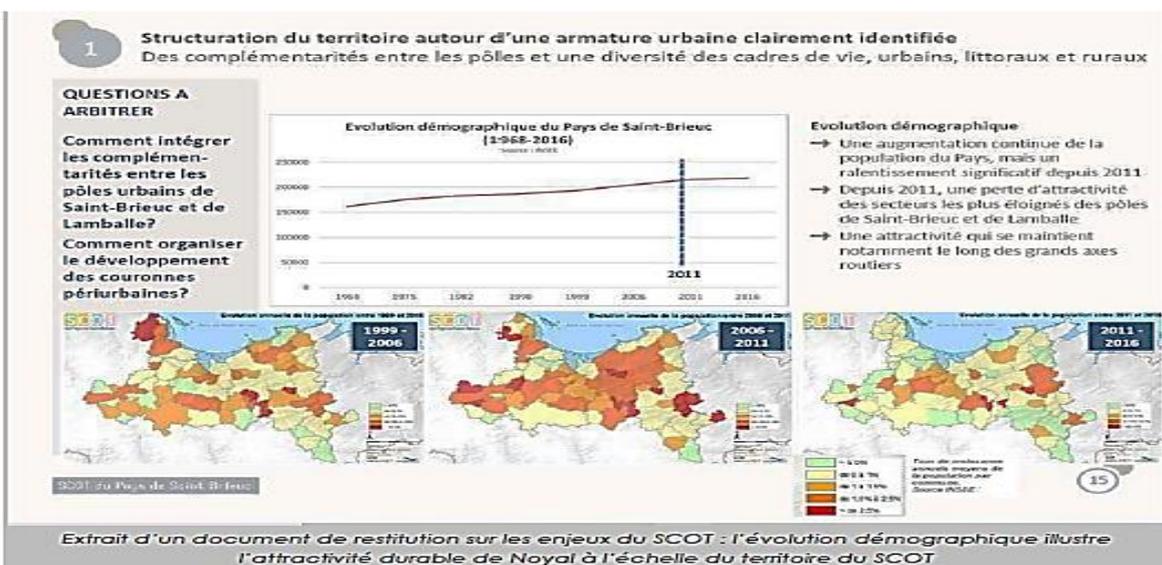
incluant également toute ou partie de la propriété Briend (section U n° 134, 139 et 140). Ces terrains à topographie très accidentée et d'accessibilité difficile rendent la densification très compliquée.

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 réglementaires, proposés pour les zones du Champ Piry et du secteur Est, adaptés 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 Guessant. 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.



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 réglementaires 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 deniers 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 noyalaïse. 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'amature 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 des 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 l'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 de 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 Coëtmiex 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 éloignée ».

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 observées 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 règlementaires. 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.

-----ANNEXE 3-----

ANALYSE DE LA COMMUNE SUR LES AVIS EMIS PAR LES P.P.A.

BILAN DES CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)
SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1

PPA	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
Agence Régionale de Santé	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques :</p> <p>Les nuisances sonores provoquées par le trafic de la route nationale n°12 représentent un enjeu sanitaire important pour le développement de l'urbanisation de la commune de Noyal. Je note à ce propos que des mesures acoustiques seront réalisées afin de s'assurer du respect des valeurs réglementaires. Dans le cas contraire, des dispositions préventives des nuisances sonores pour les constructions pourront être intégrées au règlement du futur quartier. L'efficacité du merlon planté devra effectivement être vérifiée et toutes mesures devront impérativement être mises en place, y compris au niveau des habitations, en cas de non-respect des seuils réglementaires.</p>	La collectivité partage cette position.	Pas de modification.
CCI des Côtes d'Armor	Pas de remarques.		Pas de modification.
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Pas d'observations particulières. Avis favorable sur le projet de modification.		Pas de modification.
Région Bretagne	Absence de remarques spécifiques au dossier. Incitation à prendre en compte le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 16 mars 2021, dans l'attente de la mise en compatibilité du SCOT.		Pas de modification.

plus du CE
28.06.2021.

Modification n°2 du PLU de Noyal – Bilan de la consultation PPA

Préfet des Côtes d'Armor	Les modifications du règlement écrit et la création de l'emplacement réservé n'appellent pas d'observations. Compte tenu des orientations en matière de consommation foncière portée par les lois (ALUR, ELAN), le SCOT et le SRADDET fixant un objectif de zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles à l'horizon 2040 et posant le principe que l'extension doit être l'exception, l'ouverture des zones 2AU2 et 2AU3 pose question. Un diagnostic complet et une réflexion globale au niveau d'un territoire plus large que celui de la commune paraîtrait judicieux, voire indispensable. L'ouverture de la zone 2AU2 et la mobilisation de quelques dents creuses sont à même de répondre aux besoins identifiés par le PLH et le PLU, ce qui peut permettre le temps à la réflexion quant à l'ouverture de la zone 2AU3.	La collectivité s'appuie sur l'identification des besoins identifiés à l'échelle intercommunale via le PLH. Elle s'est aussi interrogée sur l'opportunité de mobiliser des terrains situés sur la commune riveraine avant d'écarter cette alternative jugée plus mauvaise (cf détail exposé dans le memorandum établi suite à l'avis de la MIRAE).	Pas de modification. Pas de modification.
	Le SCOT prévoit que « les opérations futures doivent être prévues en continuité de l'existant et en profondeur afin de promouvoir une bonne intégration urbaine des extensions et de ne pas déstructurer l'organisation de la commune et de limiter les impacts sur l'activité agricole ». Même si un passage inférieur existe pour relier cette zone au bourg, la distance entre les premières habitations et cette nouvelle zone sera d'environ 200 et le tracé de la RN12 marque une rupture physique importante compte tenu de la topographie des lieux. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU3 ouvre la porte à une large extension du bourg de l'autre côté de la RN12, non compatible avec les dispositions du SCOT, du SRADDET et les enjeux de maîtrise de la consommation foncière et de la trajectoire vers le zéro artificialisation nette, en plus d'être concernée par des nuisances sonores.	A vol d'oiseau, il n'existe que 60m entre l'habitation la plus proche côté bourg et la limite de la zone 2AU3, et 120m entre cette habitation et la zone destinée à l'habitat au-delà de la bande de 100m de la RN12 inconstructible qui sera aménagée de manière à assurer la continuité avec le bourg. Le pôle d'équipements publics du bourg se situera à moins de 200m des premières habitations de la zone 2AU3, par une voie directe et aménagée pour les liaisons douces (et déjà desservie par les réseaux). Le projet de modification ne porte que sur la zone 2AU3 à cet endroit et non sur une extension plus vaste, dont l'opportunité pourra éventuellement être étudiée dans le cadre du PLU. en compatibilité avec le SRADDET qui à ce moment aura certainement été traduit dans le SCOT et sera donc opposable.	Pas de modification. Pas de modification.

Modification n°2 du PLU de Noyal – Bilan de la consultation PPA

<p>Préfet des Côtes d'Armor</p>	<p>L'OAP ne peut mentionner que la bande des 100m inconstructible de la RN12 sera affectée à des équipements (parc paysagé, cimetière, ouvrages de rétention) en l'absence d'étude de dérogation.</p>	<p>Le SCOT n'a pas émis d'avis sur le projet de modification, ce qui peut être interprété comme une absence d'incompatibilité.</p> <p>A ce stade, dans l'attente de l'issue de la présente procédure, le projet de la commune sur l'aménagement de cette bande n'est pas fixé définitivement. Après l'ouverture à l'urbanisation de la zone, la commune prévoit de réaliser une étude de sol pour vérifier l'aptitude du site à accueillir un cimetière. Si ce projet n'est pas réalisable, un projet de parc paysagé sera mis en œuvre, sans constructions ni installations. En l'absence d'étude pré-opérationnelle, qui permettra également de vérifier si une rétention pluviale superficielle, soit sans création d'ouvrage, peut être réalisée, la collectivité a donc décidé de reporter la décision quant à la réalisation d'une étude de dérogation.</p> <p>Le SCOT étant en cours de révision et le transfert de la compétence PLU à l'étude, la collectivité a décidé de ne pas intégrer cette mise en compatibilité à ce stade car la présente procédure s'effectue dans un délai contraint par la durée de 9 ans. Cette mise en compatibilité a cependant été examinée pour déterminer son contenu potentiel, qui compte tenu des dispositions du PLU en vigueur et de l'étude de renouvellement/densification du tissu déjà urbanisé que comporte la présente modification, aurait principalement porté sur l'identification d'un périmètre de centralité commerciale et la suppression du pastillage en campagne. Ces aspects revêtent peu d'enjeu sur la commune et seront pris en compte dans le cadre du futur PLU ou dans une modification à venir si la prescription du PLU devait tarder.</p>	<p>L'OAP précisera que 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.</p> <p>Pas de modification.</p>
--	---	--	---

Modification n°2 du PLU de Noyal – Bilan de la consultation PPA

<p>Mairie de Plestan</p>	<p>Avis favorable à l'ouverture des zones à l'urbanisation concernées. S'agissant de celle située au sud, la mairie serait favorable à l'extension éventuelle de l'urbanisation en continuité de ce secteur jusqu'à la Ville Drun. Ce sujet mériterait d'être abordé lors de la réflexion du futur PLU.</p>	<p>Le transfert de la compétence PLU à Lamballe Terre et Mer vient à nouveau d'être repoussé (expression d'une minorité de blocage), si bien que ce transfert ne pourra pas intervenir au mieux avant 5ans (début du nouveau mandat). En cas de prescription immédiate d'un PLU, il faudra prévoir un délai de 5 ans pour l'entrée en vigueur du futur PLU (élaboration du cahier des charges, étude, concertation, procédure). La constructibilité du secteur proposé ne pourrait donc intervenir avant une dizaine d'années, ne permettant pas de répondre aux besoins en logements identifiés aujourd'hui. De plus, la mobilisation de la parcelle agricole située au sud de la zone AU évoquée aurait un impact agricole fort et n'est pas envisageable avant plusieurs dizaines d'années compte-tenu de la proximité immédiate d'une exploitation agricole qui vient d'être reprise par un agriculteur.</p>	<p>Pas de modification.</p>
<p>Conseil Départemental</p>	<p>Le projet n'appelle pas d'observations.</p>		<p>Pas de modification.</p>

Modification n°2 du PLU de Noyal – Bilan de la consultation PPA



COMMUNE DE NOYAL

Département des Côtes d'Armor (22400)

PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE RELATIVE :

- A L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AU2 ET 2AU3**
- A LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE**
- A LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT CONCERNANT LES
CLÔTURES**

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE DE LA 2° PARTIE CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1-Objet de l'enquête.....	60
2-Résumé du projet	60
2-1. Présentation des zones que le projet souhaite ouvrir à l'urbanisation.....	60
2-2. Evolution du règlement écrit.....	63
2-3. Evolution des orientations d'aménagement	63
2-4. création d'un emplacement réservé.....	63
2-5. Evolution du règlement graphique.....	64
<i>Analyse du commissaire enquêteur sur la présentation de la modification n°2 du PLU et le contenu du dossier d'enquête.....</i>	<i>64</i>
3- Rappel des modalités de l'enquête publique.....	65
<i>Analyse du commissaire enquêteur.....</i>	<i>65</i>
4-Analyse du projet.....	66
4-1. Création d'un nouvel emplacement réservé.....	66
<i>Analyse du commissaire enquêteur</i>	<i>66</i>
4-2. Modification du règlement écrit concernant les clôtures.....	66
<i>Analyse du commissaire enquêteur</i>	<i>67</i>
4-3. Modification du règlement écrit et des orientations d'aménagement pour intégrer les préconisations du SCoT et du PLH.....	67
<i>Analyse du commissaire enquêteur</i>	<i>68</i>
4-4. La justification des besoins en logements de la commune.....	68
<i>Analyse du commissaire enquêteur</i>	<i>70</i>
4-5. La justification des emprises constructibles projetées sur des terres agricoles.....	70
<i>Analyse du commissaire enquêteur.....</i>	<i>71</i>
4-6. La justification de l'extension urbaine au-delà de la RN 12.....	73
<i>Analyse du commissaire enquêteur</i>	<i>74</i>
4-7. Ouverture à l'urbanisation de la zone La zone 2AU2, dite zone des chênes	76
<i>Analyse du commissaire enquêteur</i>	<i>76</i>
4-8. Ouverture à l'urbanisation de La zone 2AU3 , dite zone Est.....	77
<i>Analyse du commissaire enquêteur.....</i>	<i>78</i>
4-9. Examen des propositions faites par le public.....	78
5-Avis du commissaire enquêteur.....	79

1-Objet de l'enquête

La présente modification du PLU comprend plusieurs objets :

- Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 et 2AU3 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme, et, en lien, création de deux zones 1AU4 et 1AU5, modification des orientation d'aménagement et d'orientation des deux secteurs concernés, modification de règlement graphique et du règlement littéral
- Amélioration et facilitation de la mise en œuvre du règlement écrit, au niveau des clôtures
- Mise en place d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour des rues de Bellevue, de la Mairie, des Chênes et des Cyprès

2-Résumé du projet :

2-1. Présentation des zones que le projet souhaite ouvrir à l'urbanisation

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.



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

La présentation de l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones s'appuie d'une part sur la justification demandée dans le cadre de la loi ALUR, et d'autre part sur une évaluation environnementale.

Le projet prévoit que la zone 2AU2 devienne 1AU4 et que la zone 2AU3 devienne 1AU5.

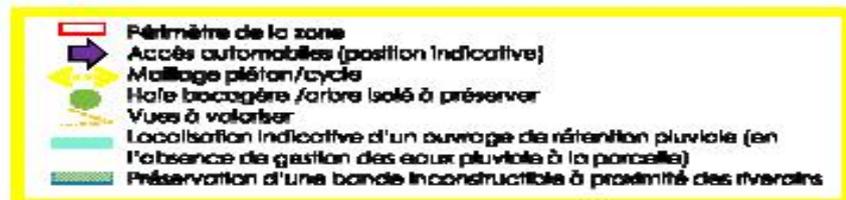
La zone 2AU2, dite zone des chênes, est une zone de petite taille, 0,8 ha, située en limite sud de l'agglomération, à 400m des commerces du bourg, en rive immédiate de l'agglomération actuelle de Noyal. Une petite zone urbaine constructible située à la Ville Drun sur la commune de Plestan jouxte la zone au sud-ouest.

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.

La densité prévue est de 15 logements par hectare, soit 12 logements minimum.

Les nouvelles orientations d'aménagement de la zone sont illustrées par le schéma suivant :

Schéma de principes



La zone 2AU3, dite zone Est, 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 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. 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 représente une surface de 1,9 ha, dont 1,6 ha à plus de 100m de l'axe de la RN12.

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.

La proximité de la RN12 génère plusieurs contraintes :

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

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 permet de viser une densité de 20 logements par hectare . Les 1,6 ha mobilisables pour l'habitat (au-delà de la marge de recul de 100m vis-à-vis de l'axe 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.

Les nouvelles orientations d'aménagement de la zone sont illustrées par le schéma suivant :



2-2. Evolution du règlement écrit

Le passage de ces 2 secteurs en zone 1AU entraîne l'application du règlement de cette zone 1AU pour ces secteurs. En conséquence, plusieurs articles concernant les zones 1AU ont été complétés pour intégrer les mentions relatives aux zones 1AU4 et 1AU5 créées par le projet.

De plus, 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 pour une meilleure compatibilité avec ces documents supra-communaux.

le règlement écrit a enfin été modifié afin de l'améliorer et de faciliter la mise en oeuvre du règlement dans le cadre de l'instruction des projets relevant du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les clôtures. 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. 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 enfin 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, notamment sur des terrains présentant des dénivelés importants.

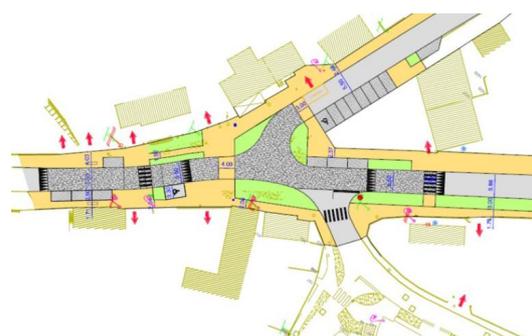
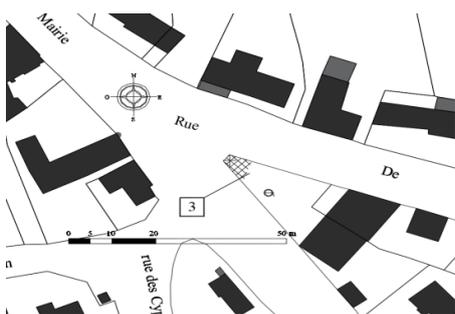
2-3. Evolution des orientations d'aménagement

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 des orientations d'aménagement du PLU pour une meilleure compatibilité avec ces documents supra-communaux.

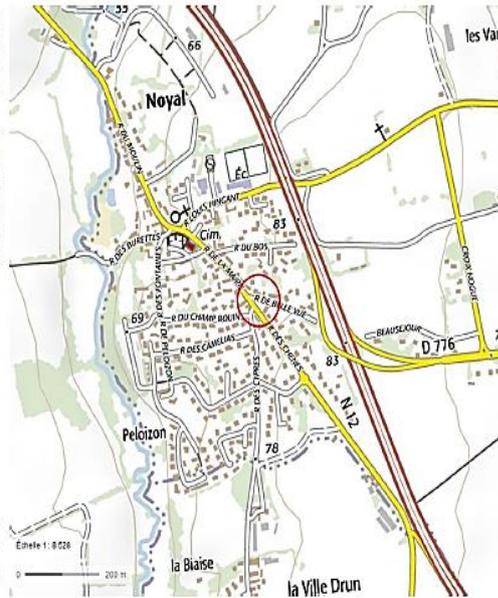
De plus les orientations d'aménagement et de programmation ont été précisées pour les deux zones 2AU ouvertes à l'urbanisation, en particulier en termes d'insertion urbaine et environnementale ainsi que concernant les liaisons douces.

Enfin, le calendrier prévisionnel d'urbanisation est réévalué, en particulier en actualisant le rythme de production de logements sur la commune en fonction des blocages ou complexités des opérations.

2-4. création d'un emplacement réservé



Le dernier objet de la modification porte sur la mise en place d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour des rues de Bellevue, de la Mairie, des Chênes et des Cyprès, situé en zone urbaine Ua.



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.

2-5. Evolution du règlement graphique

Les seules modifications portées au règlement graphique sont l'identification des zones ouvertures à l'urbanisation avec leur nouveau numéro de zone, et le nouvel emplacement réservé.

La zone 2AU2 deviendra 1AU4, la zone 2AU3 deviendra 1AU5.

Analyse du commissaire enquêteur sur la présentation de la modification n°2 du PLU et le contenu du dossier d'enquête :

Ce projet de modification n°2 du PLU de la commune de Noyal présente une certaine cohérence car la modification du règlement écrit, des orientations d'aménagement et du règlement graphique s'articulent essentiellement autour du sujet de l'ouverture à l'urbanisation des deux zones.

En dehors de ce sujet « principal » de cette modification, je relève :

- la création de l'emplacement réservé en vue de l'aménagement d'un carrefour,*
- l'actualisation des orientations d'aménagement et du règlement écrit pour mieux intégrer les préconisations du SCOT et du PLH,*
- la modification du règlement écrit concernant les clôtures.*

Le dossier d'enquête était, eu égard aux pièces requises, complet et suffisamment explicite pour une bonne compréhension du public.

La délibération motivée au sens de la loi ALUR, a bien été prise et a été jointe au dossier. L'argumentaire a été repris dans la note de présentation, facilitant ainsi une bonne compréhension des motivations et enjeux des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée.

Conclusion : *Les sujets abordés dans cette modification du PLU sont donc en nombre relativement limités, ce qui permis un dossier d'enquête publique d'un volume très raisonnable, et bien structuré, que j'ai jugé facile à appréhender pour le public.*

Dans ce dossier d'enquête, le vocabulaire employé, ainsi que les plans présentés m'ont paru d'une clarté appropriée à une consultation du public.

3- Rappel des modalités de l'enquête publique

En coordination avec le commissaire enquêteur, Monsieur le Maire de Noyal a prescrit l'enquête et fixé les modalités de son organisation par arrêté n° 1 371 du 12 mai 2021. Cet arrêté prévoit notamment que :

- L'enquête se déroulera du 1^{er} juin au 2 juillet 2021, soit pendant 32 jours consécutifs.
- Les permanences du commissaire se tiendront en mairie, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit de 9h 00 à 12h15 le matin, et de 13h30 à 16h00 le vendredi :
 - ✓ Le mardi 1^{er} juin matin
 - ✓ Le mercredi 16 juin après midi
 - ✓ le lundi 28 juin matin
 - ✓ et le vendredi 2 juillet après midi
- Le dossier soumis au public sera disponible auprès de la mairie de Plédran, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie :
 - ✓ le matin, de 9h00 à 12h15 les lundi, mercredi et jeudi ;
 - ✓ l'après midi de 13h30 à 16h30 les mercredi ;
 - ✓ l'après midi de 13h30 à 16 heures les vendredile dossier sera également consultable sur le site internet de la commune.
- Le public est par ailleurs informé qu'il pourra adresser ses remarques par écrit au commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie, ou par mail à l'adresse mail habituelle de la commune

Les publicités légales ont été régulièrement effectuées. Les avis sont parus dans la presse régionale (Ouest France et le Télégramme). L'enquête publique a été également annoncée sur le site de la commune, précisant les modalités de celle-ci. Enfin plusieurs affichages ont été réalisés, reprenant les termes des avis d'enquête, en mairie, et à proximité de chaque site concerné.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrête de M. le Maire. Eu égard à la teneur des projets présentés, j'estime que la durée de l'enquête a été suffisante, et que les permanences, qui se sont tenues dans la salle du conseil municipal se sont déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes.

Les précautions à prendre compte tenu de la pandémie COVID ont pu être organisées correctement, sans remettre en cause l'accueil du public ni la tenue des permanences. La consultation du dossier, via le site internet de la commune, ainsi que la possibilité de me transmettre courriers et mails m'ont semblé de nature à compenser l'hésitation que certains auraient pu avoir à participer à cette enquête. Compte tenu de cette période particulière, où une réunion publique n'était pas envisageable, l'information du public et la publicité de l'enquête a été faite par voie de presse et affichage sur les sites concernés, ainsi qu'en mairie.

Je regrette bien entendu que la participation du public ait été aussi faible pour cette enquête. J'observe qu'aucune des observations faites ne montre une opposition au projet, ce qui peut être également une explication au petit nombre d'observations faites, puisqu'il est assez courant que les observations soient d'autant plus nombreuses que le projet soumis à l'enquête remporte peu l'adhésion du public.

Conclusion : malgré la faiblesse de la participation du public à cette enquête, je considère qu'il n'y a rien de notable à reprocher à l'organisation de cette ci.

4-Analyse du projet

4-1. Création d'un nouvel emplacement réservé

L'intersection de la rue des rues de Bellevue, de la Mairie, des Chênes et des Cyprès constitue un carrefour important dans le réseau viaire de Noyal :

- La rue de la Mairie / des Chênes (RD712) constitue la colonne vertébrale du bourg/ reliant le bourg à Noyal, Plestan et la RN12, elle supporte une circulation de 1036 véhicules par jour en moyenne en 2016, dont 4,2% de poids lourds.
- La rue des Cyprès dessert une partie importante de l'agglomération Noyalaise.
- La rue de Bellevue est une impasse desservant une douzaine d'habitations.
- Un bar-alimentation est par ailleurs implanté en bordure de cette intersection.

La commune a réalisé en 2017 une étude sur l'aménagement du bourg. Cette étude a démontré un problème de sécurité sur cette intersection et un enjeu de qualification. Elle a proposé le réaménagement de l'intersection en utilisant la pointe d'une parcelle privée, le domaine public en l'état actuel ne permettant pas de réaliser l'opération envisagée. L'emprise nécessaire est limitée, estimée à 25 m².

Ce sujet n'a été abordé dans aucune des observations du public, et n'a fait l'objet d'aucune remarque dans les avis émis par la MRAe ou les Personnes Publiques Associées.

Analyse du commissaire enquêteur :

Pour ma part, j'ai pu remarquer que ce carrefour pourtant notable dans l'espace de la commune manquait effectivement de qualité urbaine (entrée de ville peu marquée sur l'axe rue des chênes/rue de la mairie, pas d'effet « ralentisseur » qui pourrait briser la vitesse des véhicules en entrée d'agglomération, le traitement des trottoirs et espaces verts pourrait être amélioré...) et que les véhicules circulant sur la rue des chênes ou la rue de Bellevue avaient une mauvaise co-visibilité. L'esquisse présentée à l'appui de la création de cet emplacement réservé me semble opportune, d'autant que l'emprise nécessaire à prendre sur le domaine privé est limitée à 25 m².



Conclusion : le commissaire enquêteur émettra un avis favorable sur ce sujet

4-2. Modification du règlement écrit concernant les clôtures

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

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 revoir la hauteur des clôtures autorisées : 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.

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.

De plus, afin de faciliter la mise en œuvre du règlement dans le cadre de l'instruction des projets relevant du code de l'urbanisme, 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.

Enfin, 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.

Ce sujet n'a été abordé dans aucune des observations du public, et n'a fait l'objet d'aucune remarque dans les avis émis par la MRAe ou les Personnes Publiques Associées.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de reproche à faire à ces propositions.

Conclusion : le commissaire enquêteur émettra un avis favorable sur ce sujet

4-3. Modification du règlement écrit et des orientations d'aménagement pour intégrer les préconisations du SCoT et du PLH

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. Le choix de la commune est de traduire cette orientation dans le règlement. L'article 1AU2 est donc modifié, tandis que toute référence à une densité précise dans les orientations d'aménagement est supprimée.

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. 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. » Cette mention est également portée à l'article 1AU2 du règlement du PLU.

La Préfecture des Côtes d'Armor, DDTM, unité planification, dans son avis du 31/05/2021, remarque à ce propos :

... « J'attire votre attention sur le fait qu'à ce jour, le PLU de Noyal n'a fait l'objet d'aucune mise en compatibilité avec le Scot du Pays de St Brieuc approuvé en février 2015,.. »

Dans sa réponse à cette remarque, la commune considère que cette mise en compatibilité aurait principalement porté sur le périmètre de centralité commerciale et le pastillage en campagne. Le SCoT étant en cours de révision, la commune prendra en compte le nouveau SCoT dans le cadre du futur PLUi ou d'un futur PLU.

Ce sujet n'a été abordé dans aucune des observations du public, et n'a fait l'objet d'aucune remarque dans les avis émis par la MRAe ou les autres Personnes Publiques Associées.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les choix de modification fait par la commune relèvent de dispositions « techniques » relatives à la manière dont les dispositions du SCoT et du PLH doivent être prises en compte dans les différents documents d'urbanisme.

La commune a choisi d'intégrer au règlement écrit les préconisations de matière de densité et de création de logements sociaux sur les zones 1AU de son PLU, ce qui me semble de bonne augure pour assurer la tenue de ces objectifs dans l'urbanisation future des zones à ouvrir à l'urbanisation.

Je rejoins la commune dans son analyse concernant l'inscription des mêmes objectifs qui peut être supprimée dans la présentation des orientations d'aménagement et de programmation des secteurs à urbaniser de la commune.

Par ailleurs l'horizon de l'établissement des futurs documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune reste encore assez flou pour le moment, la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer n'étant toujours pas dotée de la compétence PLUi : le transfert de cette compétence a une nouvelle fois été rejeté dans les dernières semaines. En l'absence, la présente modification du PLU de la commune de Noyal me semble tout à fait opportune pour assurer au mieux le respect des engagements pris au regard du SCoT et du PLH en terme densité et de production de logements sociaux sur la commune.

Conclusion : *Le commissaire enquêteur rejoint le choix de la commune concernant l'inscription dans le règlement écrit du PLU des exigences de densité et de production de logements sociaux telles qu'elles ressortent des engagements pris dans le cadre du SCoT et du PLH. J'émettrai donc un avis favorable sur ce sujet.*

4-4.La justification des besoins en logements de la commune

Ce sujet a généré plusieurs contestations dans les avis émis par la MRAe et la DDTM :

Avis de la MRAe en date du 11 mars 2021

- « 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'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.

Avis de la Préfecture des Côtes d'Armor, DDTM, unité planification en date du 31/05/2021 :

- La demande de modification devrait permettre la production de 44 logements (12 sur la zone 2AU2 et 32 sur la zone 2AU3) avec une vision à l'horizon 2030. Ce délai dépasse largement la vision du PADD. ...»

- L'ouverture de la zone 2AU2 offrant la possibilité de produire 12 logements en continuité de l'agglomération actuelle, et la mobilisation de quelques dents creuses sont à même de répondre aux

besoins identifiés par le PLH et le PLU en vigueur, ce qui peut alors permettre de temps de cette réflexion quant à l'ouverture de la zone 2AU3. »

A contrario, Lamballe Terre et mer et deux des observations émises par le public soutiennent la pertinence de ces ouvertures à l'urbanisation :

Avis de Lamballe Terre et Mer (communauté d'agglomération) en date du 23/04/2021

« ...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 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.

- R2, observation de M. Rault, :

. « Cette modification... permettra à la commune de poursuivre le développement de son urbanisation, d'assurer son développement démographique ... »

. « Après avoir densifié et urbanisé les autres zones à proximité du bourg, la commune de Noyal n'a plus que cette future zone à l'Est de la commune comme possibilité pour proposer de l'urbanisation. »

- R3 , observation de M. L.....

Il se dit favorable à ce que la zone 2AU3 soit ouverte à l'urbanisation car propice à l'accueil de familles avec enfantsqui trouveront là des terrains moins chers que dans la commune de Lamballe tout en profitant des services qui y sont offerts.

Dans sa réponse à l'avis de la MRAE, la commune précise que 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.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je rejoins les explications fournies par la commune qui conduisent à reconnaître une relative « surproduction » potentielle de 26 logements à l'horizon 2022 (PADD), 2025 (PLH) , ou 2030 (calendrier opérationnel tenant compte des contraintes administratives de montage des opérations). Si l'on considère la révision en cours du Scot, et les perspectives d'élaboration soit d'un PLUi soit d'un nouveau PLU sur la commune, on peut considérer que ces logements permettront de lisser la production de logements sur la commune les prochaines années.

En terme environnemental, le commissaire enquêteur est sensible au discours tenu par la commune concernant la zone des fontaines (2AU1) qu'elle envisage de rendre à l'espace naturel en renonçant à son urbanisation.

J'observe enfin que l'analyse de la commune concernant la vacance de logements et l'identification des parcelles densifiables au sein de la zone agglomérée de la commune n'a pas été remise en cause. J'observe également que la commune a aujourd'hui lancé pratiquement toutes les opérations envisagées dans les OAP du son PLU, à l'exception des deux zones objet de la présente modification. Le constat est donc partagé que la satisfaction des besoins en logements sur la commune passe nécessairement par l'urbanisation de nouvelles zones, situées en marge du tissu urbain.

Il ressort de toutes les analyses et remarques précédentes que Noyal devrait être confrontée dans les prochains années à une demande en logements qui restera forte, tandis qu'elle ne disposera plus d'aucune zone à urbaniser. Cette circonstance devra faire l'objet d'une réflexion cohérente en vue de l'élaboration des prochains documents d'urbanisme au niveau communal, intercommunal, ainsi qu'à l'échelle du périmètre du SCoT.

Conclusion : *le commissaire enquêteur retient la justification des besoins en logement produite par la commune, même si celles-ci conduisent à un horizon un peu plus lointain que l'échéance normale d'un PLU ou que les échéances annoncées du SCoT ou du PLH. J'émettrai donc un avis favorable au projet d'ouverture à l'urbanisation des deux zones présentées, au regard des justifications présentées par la commune.*

4-5. La justification des emprises constructibles projetées sur des terres agricoles

Cette thématique a généré plusieurs remarques de la part de la MRAe et de la DDTM :

Avis de la MRAe en date du 11 mars 2021

- 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.

Avis de la Préfecture des Côtes d'Armor, DDTM, unité planification en date du 31/05/2021 :

- Compte tenu des orientations en matière de consommation foncières portées par les lois ALUR et ELAN, ainsi que par le SCoT approuvé en 2015 et en cours de révision et par l'objectif 31 du SRADDET approuvé le 19 mars 2021...l'ouverture de ces zones à l'urbanisation pose question. Un diagnostic complet et une réflexion globale au niveau d'un territoire plus large que celui de la commune paraîtrait judicieux, voire indispensable.

- la préfecture considère que « l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU3 ouvre la porte à une large extension du bourg... non compatible avec les dispositions du Scot, les objectifs du SRADDET et les enjeux de maîtrise de la consommation foncière et de la trajectoire vers le zéro artificialisation nette »

En réponse à ces avis, la commune constate que le porteur du SCoT n'a pas émis d'avis sur le projet de modification, ce qui peut être interprété comme une absence d'incompatibilité.

Elle relativise également les inquiétudes gérées par ces extensions sur l'espace agricole en précisant que le projet de modification du PLU ne porte à cet égard que sur des zones limitées ou l'incidence sur les entreprises agricoles locales a été analysée de façon à s'assurer que le projet ne porte pas atteinte à la pérennité des celles-ci. Les terres concernées sont ainsi pour l'essentiel en friche, non exploitées, exploitées par des agriculteurs en cessation prochaine d'activité. Une seule parcelle de 800 ares diverge de cette analyse mais l'agriculteur concerné, qui s'est d'ailleurs manifesté pendant l'enquête (cf. R1, observation de M. Guillot, ci après) s'est dit favorable au projet, cette parcelle e représentant qu'une faible part de sa Surface Agricole Utile (SAU).

Par ailleurs, la commune relève que l'objectif zéro artificialisation nette est un horizon prévu initialement pour **2050** qui n'est pas encore traduit règlementairement. 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 règlementaires, Noyal s'inscrit dans cet objectif de réduction de la consommation foncière par rapport aux pratiques passées.

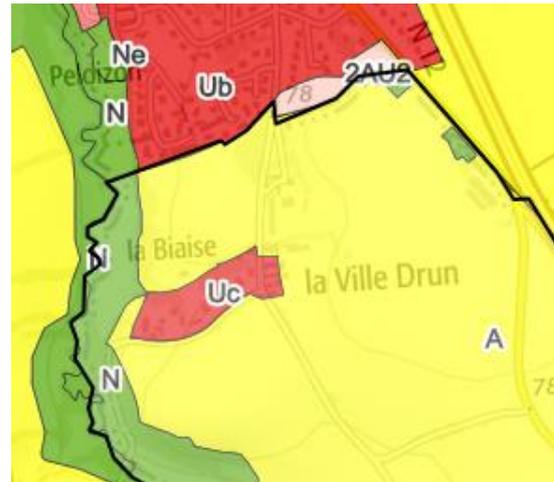
R1, observation de M. Guillot, agriculteur exploitant env. 800 ares sur l'emprise de la zone 2AU3, ce qui représente une faible partie de sa SAU. Il m'a dit considérer que le retrait de cette surface n'impacterait pas gravement la vie de son exploitation. Par contre, il dit craindre des conflit de voisinages futurs et souligne l'intérêt du maintien de la haie (bruit, écran visuel, marge d'isolement)

Dans son observation, il suggère de « prendre en considération la problématique des nuisances occasionnées pendant notre activité (épandage, bruit, traitements phytosanitaires ...) à relater dans le règlement du futur lotissement, et prévoir un aménagement en limite des terres cultivées. »

Analyse du commissaire enquêteur :

Outre les facteurs limitatifs évoqués par la commune, qui ont conduit à limiter les emprises du projet à des terres présentant peu d'enjeux pour les entreprises agricoles concernées, les inquiétudes formulées par la MRAe et par la DDTM concernant les extensions ultérieures possibles doivent être relativisées concernant la zone 2AU2 dite des chênes, qui se situe en limite du territoire de la commune de Noyal.

Coté commune de Plestan, cette zone est intégrée à l'espace agricole, située à l'écart de tout bourg ou village, à l'exception d'une petite zone classée en UC, avec laquelle elle ne présente aucune continuité. La révision du PLU de cette commune, lancée en avril dernier ne devrait pas remettre en cause cet isolement. En l'absence de décision pour la prise de la compétence Plui par Lamballe Terre et Mer, la situation ne me semble pas pouvoir évoluer à court ou moyen terme.



Concernant la zone Est (2AU3), par contre, on ne peut pas nier que la création de cette zone 2AU au PLU de la commune, qui a été justifié au regard de la continuité urbaine induite par l'existence du passage sous la RN, crée un vrai précédent au vu des terrains qui ne seraient pas nécessairement plus éloignés de ce passage que la zone 2AU3. Les prochains documents d'urbanisme (SCOT, PLUi ou PLU) devront effectivement veiller à réduire ce risque ou le relativiser au regard de l'objectif de ménager suffisamment de foncier urbanisable pour la création de logements au plus près des zones d'emploi ou des services à la population, par exemple .

Plusieurs lois (ALUR et ELAN) et l'approbation du SRADDET au niveau régional sont venues récemment renforcer la protection des terres agricoles contre leur artificialisation. Le SCOT est en révision. Une révision prochaine du PLU de la commune ou l'instauration d'un PLUi intercommunal sont envisagées à moyen terme. L'articulation entre les besoins en logements d'un territoire et la pris en compte d'enjeux plus restrictif sur la consommation d'espace agricole devra être réorganisée dans ces documents.

Une fois admise la réalité de la demande en logements sur la commune, comme vu au point 4.4 précédent, ne restent que deux solutions :

- bloquer les projets d'urbanisation comme l'envisage la MRAE et la DDTM, dans l'attente de la révision des documents d'urbanisme en question,
- finir d'engager les quelques opérations prévues ou tolérées dans les documents d'urbanisme en vigueur comme le souhaite la commune.

Conclusion :

Les zones 2AU2 et 2AU3 sont les dernières emprises d'importance urbanisables sur la commune. Les deux se situent en continuité de la zone agglomérée de la commune. La commune a vérifié que l'urbanisation de ces espaces agricoles ne remettait pas en cause la pérennité des exploitations agricoles concernées.

Le porteur du SCOT n'a pas émis défavorable à ces projets.

Je constate par ailleurs que la densité qui est envisagée sur la zone 2AU3 est une des plus élevée sur le territoire communal, ce qui permet d'optimiser cette consommation foncière.

Dans ces conditions, je considère favorablement l'ouverture à l'urbanisation des deux zones concernées, bien qu'elles soient situées dans l'espace agricole et pour la plupart qu'elles fassent l'objet d'une exploitation agricole.

4-6. La justification de l'extension urbaine au-delà de la RN 12

Les avis des PPA sont partagés sur ce sujet :

Avis de la MRAe en date du 11 mars 2021

- 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.
- 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.

Avis de Lamballe Terre et Mer (communauté d'agglomération) en date du 23/04/2021

- Votre volonté de modifier votre document d'urbanisme se comprend et est en cohérence avec le développement du territoire de Lamballe Terre et Mer. L'extension des zones d'urbanisation, en déclassant une des zones d'urbanisation pour créer une nouvelle zone (2AU3), proche des services publics municipaux et des commerces correspond bien au modèle de développement de l'urbanisation envisagé à l'échelle du territoire communautaire
- 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.

Avis de la Préfecture des Côtes d'Armor, DDTM, unité planification en date du 31/05/2021 :

- Même si un passage inférieur existe, la distance entre les premières habitations et la nouvelle zone sera d'environ 200m et le tracé de la RN12 marque une rupture physique importante compte tenu de la topographie des lieux.
- Un diagnostic complet et une réflexion globale au niveau d'un territoire plus large que celui de la commune paraîtrait judicieux, voire indispensable.
- la préfecture ...invite (la commune)...à envisager, dans l'objectif du maintien de la cohérence actuelle au sud de la RN, une réflexion intégrant les territoires voisins.

Le public quant à lui n'a émis que des avis favorables sur ce sujet :

- R2, observation de M. Rault,

. La zone 2AU3 se situe à proximité immédiate du bourg et de ses équipements publics comme son école publique, ses équipements sportifs et sa salle des fêtes», et que « la RN12 ne doit pas être considérée comme un handicap étant donné le passage souterrain qui permet une très bonne liaison entre cette future zone et les équipements publics. »

- Il ajoute « qu'après avoir densifié et urbanisé les autres zones à proximité du bourg, la commune de Noyal n'a plus que cette future zone à l'Est de la commune comme possibilité pour proposer de l'urbanisation. »

- R3 , observation de M. L.....

M. L... se dit favorable à ce que la zone 2AU3 soit ouverte à l'urbanisation car propice à l'accueil de familles avec enfants qui pourront accéder à l'école, la garderie, les salles publiques, la mairie et les commerces du centre bourg à pied, sans besoin de faire le trajet en voiture

En commentaire à ces avis, la commune affirme que 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 Coëtmieux 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 ».

La commune précise en outre qu'il n'existe que 60m entre l'habitation la plus proche coté bourg et la limite de la zone 2AU3, et 120m entre cette habitation et l'emprise destinée à l'habitat sur cette zone, au-delà de la bande de 100m inconstructible le long de la RN12,. Cette bande inconstructible sera aménagée de manière à assurer la continuité avec le bourg.

Le pôle d'équipements publics du bourg se situera à moins de 200m des premières habitations de la zone 2AU3, par une voie directe et aménagée pour les liaisons douces. Cette voie accueille déjà les réseaux nécessaires.

Analyse du commissaire enquêteur :

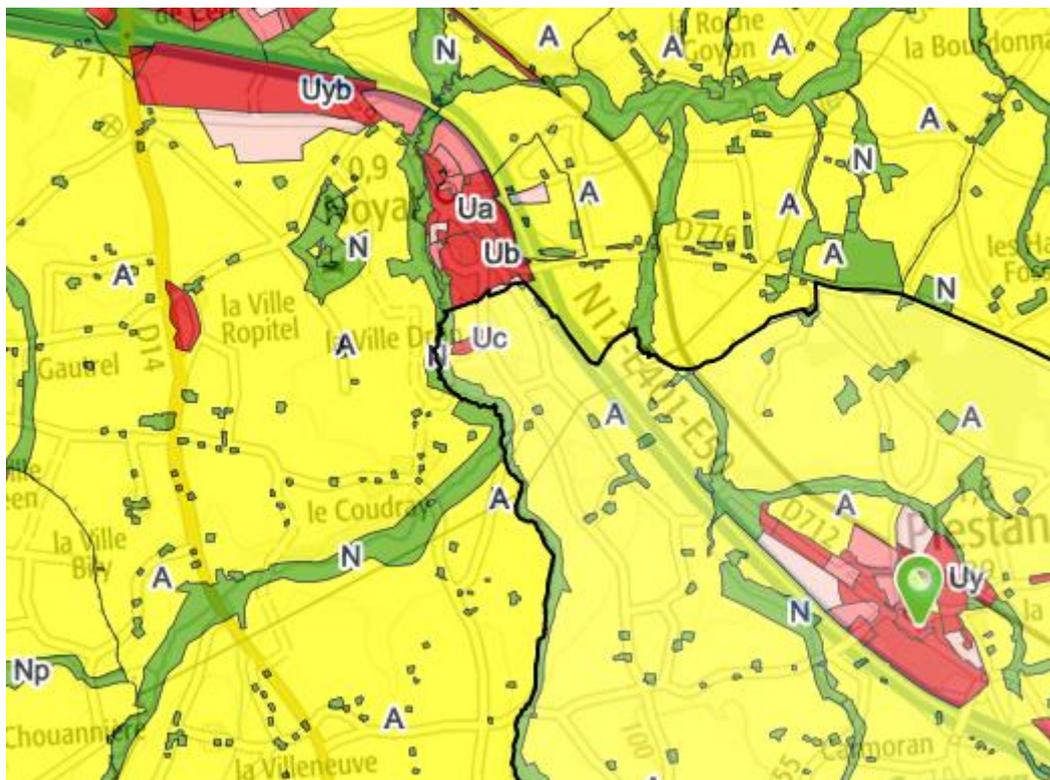
Le commissaire enquêteur rejoint l'analyse de la commune quand à la continuité de la zone agglomérée qui est permise par la présence du passage sus la RN. Outre la continuité des réseaux (adduction d'eau potable, assainissement collectif, électricité, réseau viaire) qui est d'ores et déjà organisée, les dimensions de ce passage et la géométrie de ces abords doivent permettre d'améliorer son confort d'usage, notamment pour les piétons et cycles, afin de favoriser les liaisons douces entre cette nouvelle zone d'habitat et les équipements scolaires, sportifs , à destination des familles...de la commune. A cette fin, la commune a missionné en mars dernier (délibération2021-028 du 1° mars 2021)le cabinet TECAM afin de réfléchir à cet aménagement. Cette étude préliminaire, qui demande à être poursuivie et étoffée, envisage :

- la modération de la vitesse : un aménagement de type écluse avec présence d'une chicane existe déjà. L'étude propose de renforcer ce dispositif en « étirant » l'effet de cette écluse de part et d'autre du passage souterrain,

-la réduction de l'emprise des voies ménagerait alors la création d'un passage d'une largeur confortable (2,40m), dans le prolongement de celui déjà existant en Ouest, sur le coté gauche du passage, dans le sens « vers le bourg ».

A delà, cette étude esquisse un cheminement en liaison douche au travers de la bande inconstructible des 100m pour rejoindre la future zone de logements, au travers d'un aménagement paysager visant à protéger ce nouveau quartier des nuisances sonores et visuelles provoquées par la RN12, à insérer celui-ci dans un environnement qualitatif tout en permettant des perspectives visuelles entre ce nouveau quartier et le bourg. Cette partie de l'étude doit être bien sûr être revue et confrontée en fonction de l'avancement des études et la finalisation du projet de traitement de cette bande inconstructible.

Tant qu'à consommer du foncier agricole, la DDTM semble préférer qu'il soit consommé au Sud du territoire communal, à l'Ouest de la RN.



Je constate que dans la traversée du territoire de la commune de Noyal, le coté Est de la RN est effectivement exempt de toute urbanisation dense, ce qui n'est pas le cas sur les communes voisines de Plestan ou de Lamballe. Je constate aussi qu'entre la zone agglomérée de Plestan et le territoire de Noyal, le coté Ouest de la RN est également quasi vierge de toute urbanisation. Aussi, je comprends mal en quoi l'extension de l'urbanisation en prolongement de la zone 2AU2 serait plus admissible ou moins préjudiciable à l'espace agricole que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU3.

De plus, la commune fait justement remarqué que la reprise des parcelles situées au sud de la zone 2AU2 ne sont pas envisageables à court ou moyen terme, l'exploitation voisine venant d'être reprise par un agriculteur.

Conclusion :

Considérant que l'existence de la zone 2AU3, qui permet son urbanisation future dans le cadre d'une modification du PLU, n'a pas été remise en cause ni pour incompatibilité avec le SCoT,

Considérant que les besoins en logements sur la commune

Considérant que ces besoins ne peuvent trouver leur satisfaction dans les années à venir que par l'urbanisation de nouvelles zones urbaines sur la commune

Considérant que cette zone se situe en extension du bourg, à proximité directe de nombreux équipements publics,

Considérant les intentions de la commune de veiller au confort d'usage et à la qualité urbaine de l'aménagement du passage souterrain et de la voie de liaison entre le centre bourg de Noyal et le futur quartier d'habitation prévu que la zone 2AU3,

j'émettrais un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU3, assorti d'une recommandation tenant à la qualité de l'aménagement de la voie de liaison entre le centre bourg de Noyal et le futur quartier d'habitation prévu que la zone 2AU3, afin de conforter l'insertion de ce quartier dans l'espace aggloméré de la commune.

4.-7. Ouverture à l'urbanisation de la zone La zone 2AU2, dite zone des chênes

En complément des avis précédemment émis par les PPA ou la MRAe, qui concerne en partie cette zone, on note :

Avis de la commune de Plestan en date du 22 mai 2021

« ... S'agissant de (l'ouverture à l'urbanisation de la zone) située au sud, je vous indique que je serais favorable à l'extension éventuelle de l'urbanisation en continuité de ce secteur jusqu'à la Ville Drun. Ce sujet mériterait, à mon sens d'être abordé lors de la réflexion du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. »

Réponse de la commune :

Le transfert de la compétence PLUi à Lamballe Terre et Mer vient à nouveau d'être repoussé, si bien que ce transfert ne pourra intervenir au mieux avant 5 ans , qu'il s'agisse d'un délai pour attendre le début d'un nouveau mandat, du délai d'étude du Scot pour avant de permettre la mise en cohérences des PLU locaux ou d'un éventuel PLUi, ou encore du délai d'étude d'un nouveau PLU sur une des deux communes concernées. La constructibilité de ce secteur ne pourrait donc intervenir avant une dizaine d'année, ne permettant donc pas de répondre aux besoins en logements identifiés aujourd'hui sur la commune ou dans le cadre du PLH.

La commune rappelle également que 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.

Analyse du commissaire enquêteur :

La zone 2AU2 se situe en prolongement immédiat et dans la continuité de l'urbanisation de la commune sur la rue des chênes et la rue des cyprès. Elle est certes d'une capacité limitée mais elle offre la possibilité d'un aménagement qualitatif, cohérent avec son environnement, en accompagnement de la structuration de cette frange urbaine qui marque la limite entre la zone agglomérée et un territoire plus rural et agricole.

L'urbanisation du site ne porte atteinte à aucune exploitation agricole pérenne,

Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur me semblent tout à fait en cohérence avec ces objectifs,

Conclusion :

Considérant ce qui précède, j'émettrais un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU2

4-8.Ouverture à l'urbanisation de La zone 2AU3 , dite zone Est

En complément des avis précédemment émis par les PPA ou la MRAe, qui concerne en partie cette zone, on note les avis et observations suivantes:

Avis de la MRAe en date du 11 mars 2021

- Le dossier propose la mise en place de talus et de merlons végétalisés aux abords de la RN 12 pour atténuer les impacts sonores ainsi que visuels. Si la commune persistait dans sa volonté d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, 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.

- 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.

Avis de l'ARS, délégation départementale des Côtes d'Armor en date du 25/05/2021

« les nuisances sonores provoquées par le trafic de la RN12 représentent un enjeu sanitaire important pour le développement de l'urbanisation de la commune de Noyal. Je note à ce propos que des mesures acoustiques seront réalisées afin de s'assurer du respect des valeurs réglementaires. Dans le cas contraire, des dispositions préventives des nuisances sonores pour les constructions pourront être intégrées au règlement du futur quartier. L'efficacité du merlon planté devra effectivement être vérifiée et toutes mesures devront impérativement être mises en place, y compris au niveau des habitations, en cas de non-respect des seuils réglementaires. »

Avis de la Préfecture des Côtes d'Armor, DDTM, unité planification en date du 31/05/2021 :

Cette zone est également concernée par des nuisances sonores générées par la RN12 ». Un arrêté relatif au classement sonore des infrastructures routières en date du 21/04/2017 précise que « la totalité de la zone est exposée à un bruit de 65 à 75 décibels, pondération A, obligeant un isolement acoustique des bâtiments à construire ».

... « Les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme interdit toute construction ou installation dans la bande des 100m longeant une telle infrastructure. Or, l'OAP y évoque un parc paysager, un cimetière paysager, un bassin de rétention pluviale. Sans étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité...de la qualité de l'urbanisme et des paysages.... L'OAP ne pourra mentionner que cette zone est affectée à des équipements publics. »

En réponse, la commune précise qu'à ce stade, dans l'attente de l'issue de la présente procédure, le projet de la commune n'est pas fixé définitivement. La commune prévoit de réaliser une étude de sols pour vérifier l'aptitude du site à accueillir un cimetière paysager dans la bande inconstructible. Si ce projet n'est pas réalisable pour cette raison ou pour d'autres à identifier, un projet de parc paysager sera mis en œuvre, sans constructions ni installations. En l'absence d'étude pré-opérationnelle, qui permettra également de vérifier si une rétention pluviale superficielle avec ou sans création d'ouvrage peut être réalisée, la collectivité a donc décidé de reporter la décision quant à la réalisation d'une étude de dérogation. L'OAP précisera que les constructions et installations ne seront autorisées dans la bande des 100 m 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 une part des contraintes de recul.

Analyse du commissaire enquêteur :

En complément de mes analyses et conclusions faites aux points précédents, je retiens de ces nouveaux arguments la vigilance que la commune doit apporter de manière prioritaire à l'aménagement de la bande des 100 m le long de la RN. Cette bande vient s'intercaler en effet entre la RN et le futur quartier d'habitation, elle viendra s'imposer dans l'espace entre le bourg et se nouveau quartier, elle conditionnera en grande partie à la fois les mesures de protection et de confort de vie des futurs habitants et 'insertion environnementale de ce projet. La commune me semble avoir bien pris en compte toutes ces attentes et contraintes, même si son projet reste encore peu abouti. L'annonce des études pré-opérationnels qui restent réalisées marquent la prise en compte de ces différents sujets dans la maturation nécessaire du projet.

Conclusion :

Considérant ce qui précède, je confirme l'avis favorable que je délivrerai sur ce projet, assorti d'une nouvelle recommandation, visant à demander à la commune d'apporter tout le soin nécessaire à la maturation du projet d'aménagement de cette bande des 100m, eu égard à l'importance des enjeux en terme d'insertion environnementale et de protection des futurs résidents.

4-9. Examen des propositions faites par le public

- R1, observation de M. Guillot,

il suggère de « prendre en considération la problématique des nuisances occasionnées pendant notre activité (épandage, bruit, traitements phytosanitaires ...) à relater dans le règlement du futur lotissement, et prévoir un aménagement en limite des terres cultivées. »

Analyse du commissaire enquêteur :

La problématique soulevée par M.Guillot et les mesures qu'il propose me semblent tout à fait pertinentes. La confrontation habitat/espace agricole exploité ne manque en effet pas d'exemple de conflits de voisinage.

Je considère illusoire que le règlement futur du lotissement, ou que le cahier des charge de cession des terrains envisage de faire admettre ou tolérer cette coexistence par les futurs riverains. Cette limite de zone devait à mon sens être envisagée de la manière la plus « étanche » possible.

Un marquage plus net de la limite entre espace urbanisé et espace agricole pourrait avoir de pus comme avantage de marquer dans l'environnement la frange, les limites de ces espaces.

Cet objectif pourrait être pris en compte dans l'OAP .

Le renforcement de la haie Ouest du projet pourrait servir d'écran visuel, de dispositif protecteur susceptible de bloquer bruits, poussières et autres suspensions dans l'air. Elle pourrait également, si la topographie des lieux le justifiait, accueillir un fossé périphérique évitant tout ruissellement en provenance de l'espace agricole vers les logements (et inversement).



Conclusion :

Cette suggestion ne remet pas en cause l'avis favorable délivré sur ce projet. J'invite la commune à en étudier la pertinence, notamment au regard des contraintes et particularités du site, comme la topographie des lieux ou le sens des vents dominants.

- **R2, observation de M. Rault,**

-« en ce qui concerne les nuisances sonores, cette urbanisation future devra se faire en préservant les espaces naturels à proximité et le paysage existant ».

- « Cette urbanisation devra aussi prendre en compte la proximité de la RN12 et ses nuisances sonores »

- « le projet d'urbanisation devra intégrer un plan de déplacements doux pour piétons et vélos ».

Analyse du commissaire enquêteur :

Les remarques de M. Rault recourent les interrogations soulevées et suggestions proposées aux points 4.6 et 4.8 précédents.

5-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant ce qui précède, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Noyal, **assorti des recommandations suivantes :**

- veiller à la qualité de l'aménagement de la voie de liaison entre le centre bourg de Noyal et le futur quartier d'habitation prévu que la zone 2AU3, afin de conforter l'insertion de ce quartier dans l'espace aggloméré de la commune.

- apporter tout le soin nécessaire à la maturation du projet d'aménagement de cette bade des 100m, eu égard à l'importance des enjeux en terme d'insertion environnementale et de protection des futurs résidents.

Date : le 28 juillet 2021

Le commissaire enquêteur

Catherine Blanchard

