

Département du  
**MORBIHAN**

Commune de **NOYALO**

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### DOSSIER D'APPROBATION

**RENNES**

Parc d'activités d'Apigné  
1, rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél. 02 99 14 55 70  
Fax 02 99 14 55 67  
rennes@ouestam.fr

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. 02 40 94 92 40  
Fax 02 40 63 03 93  
nantes@ouestam.fr  
www.ouestam.fr

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**PIECE N°3**



**Ouest am**

Développement et aménagement des territoires

# Sommaire

Sommaire .....	2
Le cadre .....	3
Orientation n°1 : maîtriser le développement et répondre aux besoins .....	5
Les perspectives pour l'accueil de nouveaux habitants .....	5
Répondre au besoin en logement des populations spécifiques .....	6
Orientation n°2 : anticiper la requalification de la RD 780, amorcer une autre vision de la place de la voiture .....	7
Les évolutions du plan de circulation .....	7
Les opportunités pour les déplacements doux .....	7
Les transports en commun .....	7
Amorcer une autre vision de la place de la voiture .....	7
Orientation n°3 : organiser le développement urbain en préservant l'identité communale et en conciliant la nécessité d'économiser l'espace .....	9
Des secteurs stratégiques pour préserver l'identité communale .....	9
Economiser l'espace, répondre aux objectifs du PLH et les prolonger au-delà de 2015 .....	9
Orientation n°4 : préserver l'espace et l'économie agricole .....	11
Orientation n°5 : maintenir un tissu économique adapté à l'échelle communale .....	11
Orientation n°6 : mettre en cohérence le projet de développement en vue de préserver la biodiversité .....	11
La préservation des milieux naturels les plus emblématiques .....	11
La maîtrise des effets induits de l'urbanisation .....	12

## Le cadre

Le projet d'aménagement et de développement durable est déterminé par trois séries de préoccupations essentielles :

- La nécessaire protection des milieux naturels (NATURA 2000, zones humides...), la protection des sites et des paysages (abords du Golfe et de l'étang de Noyal), la protection réglementaire du bassin versant de l'étang de Noyal qui alimente en eau potable la ville de Vannes.

Ces dispositions sont confortées par la traduction de la loi « littoral » à l'échelle communale, traduction en partie intégrée dans le POS en vigueur. La prise en compte de la jurisprudence relative à la loi « littoral » a nécessité cependant de compléter certaines approches : Vannes Agglo a proposé une délimitation de « l'espace proche du rivage » sur laquelle s'appuient dorénavant les perspectives de développement communales. Cette évolution nécessite également de remettre en cause les périmètres de zones constructibles prévus au POS particulièrement dans les hameaux.

- La définition d'orientations concernant le logement et, la mixité sociale du logement prévues par le Programme Local de l'Habitat de Vannes Agglo applicables pour la période 2010-2015.
- Une économie locale représentée par quelques établissements :
  - Quelques rares commerces : une boulangerie-épicerie, un coiffeur,
  - Une zone artisanale qui accueille deux PME
  - Une agriculture avec 5 sièges d'exploitation.

Le petit nombre d'établissements présent sur la commune incite à une vigilance d'autant plus forte qu'il est fragile, mais qu'il assure cependant une part importante du lien entre les habitants de la commune et donc une partie de l'identité communale.

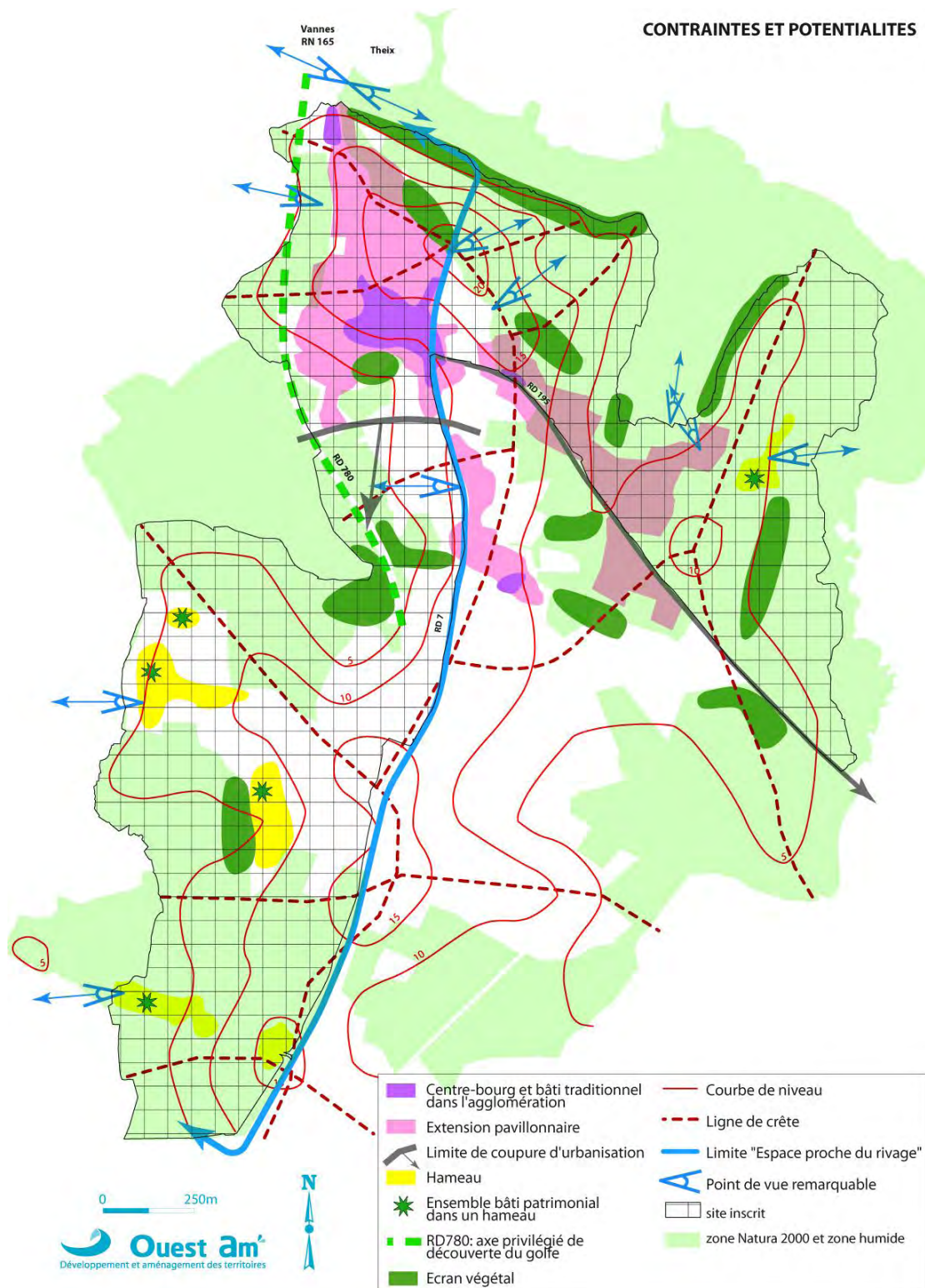
Les réflexions menées sur le devenir du territoire, à la lumière notamment des ateliers de travail qui ont été menés avec les institutions dans le cadre de la démarche « Approche Environnementale de l'Urbanisme » ont permis de préciser les volontés communales fondatrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Préserver une identité communale résidentielle
- Garder une taille humaine
- S'appuyer sur un cadre de vie privilégié
- Garder à l'esprit les liens forts avec les autres communes (agglomération vannetaise et presqu'île de Rhuys) pour les services liés à la santé, à la culture...pour les commerces et l'emploi et pour certains équipements (assainissement...).
- Maîtriser le développement en fonction de la capacité des équipements et de la capacité financière de la commune notamment en ce qui concerne les équipements scolaires et périscolaires, l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

L'ensemble de ces éléments de cadrage justifient 6 orientations principales qui constituent le projet d'aménagement et de développement durable :

- Orientation n°1 : maîtriser le développement et répondre aux besoins
- Orientation n°2 : anticiper la requalification de la RD 780, amorcer une autre vision de la place de la voiture
- Orientation n°3 : organiser le développement urbain en préservant l'identité communale et en conciliant la nécessité d'économiser l'espace
- Orientation n°4 : préserver l'espace et l'économie agricole

- Orientation n°5 : maintenir un tissu économique adapté à l'échelle communale
- Orientation n°6 : mettre en cohérence le projet de développement en vue de préserver la biodiversité



# Orientation n°1 : maîtriser le développement et répondre aux besoins

## *Les perspectives pour l'accueil de nouveaux habitants*

La commune s'inscrit dans un territoire attractif : le golfe du Morbihan et l'agglomération Vannetaise. Son attractivité pour de nouveaux habitants est cependant étroitement liée à l'offre en logements proposée. A Noyal, cette offre porte très majoritairement sur des logements neufs.

Les perspectives de développement communal doivent cependant intégrer la dimension « finie » du territoire déterminée par les protections environnementales et l'application de la loi « littoral ». Quelques opportunités d'accueil sont possibles via des divisions de parcelles : on les a estimées à un potentiel de 10 logements essentiellement sous forme de maisons individuelles pour les dix prochaines années.

Le potentiel de développement urbain permis par le PLU est destiné à accueillir de nouveaux habitants et à assurer le renouvellement de la population. Ce renouvellement doit être continu et régulier. L'augmentation de la population ne doit pas se faire par « à-coups » qui impliqueraient des besoins importants mais ponctuels essentiellement en ce qui concerne les équipements scolaires.

### - Prévisions du PLH pour la population à l'horizon 2015

Nom de la commune	1999		2006		2015 (prévision PLH)	
	Municipale	Totale	Municipale	Totale	Municipale	Totale
Noyal	666	687	698	726	800	820

Source : PLH

Le PLH s'inscrit par ailleurs dans une démarche économe en espace tant pour freiner l'étalement urbain que pour maintenir des coûts du logement accessibles au plus grand nombre.

***Des réflexions ont été menées sur un rythme de développement acceptable concernant la période 2015-2020. L'objectif est de prolonger les orientations du PLH sur le terme du PLU : on retiendra deux axes principaux : 12 logements neufs en moyenne par an et une densité moyenne de 15 logements par ha.***

La commune a intégré au projet d'aménagement du secteur de la Gré du Loc un projet de 12 logements sociaux portés par Bretagne Sud Habitat. Ce programme permet de satisfaire aux objectifs du PLH.

Les autres opérations de logements rendues possibles par le PLU pourront accueillir également des logements sociaux.

La mixité sociale sera assurée via une typologie différenciée du parc de logements sociaux entre collectif et individuel groupé.

D'une manière générale, la diversité de la taille des lots en accession favorisera également la mixité sociale. La location-accession à destination des jeunes ménages pourra être mise en œuvre.

## ***Répondre au besoin en logement des populations spécifiques***

### **Les gens du voyage**

Comme toutes les communes de l'agglomération, Noyal s'est engagée à mettre à disposition un terrain familial temporaire pour y accueillir les gens du voyage.

## **Orientation n°2 : anticiper la requalification de la RD 780, amorcer une autre vision de la place de la voiture**

### ***Les évolutions du plan de circulation***

La requalification de la RD 780 qui relie l'agglomération Vannetaise à la Presqu'île de Rhuys, à l'est du Golfe du Morbihan connaît une progression de trafic qui a incité le Conseil Général du Morbihan à requalifier cet itinéraire notamment en sécurisant et réorganisant les carrefours et en supprimant certains accès. En termes de trafic de transit, celui-ci est justement dévié sur la RD 780 et ne suscite donc pas d'enjeu important pour le bourg de Noyal.

Mais le projet prévoit la suppression de la sortie depuis la rue du Govelin et l'aménagement du point d'échange à partir de la route d'Arvor.

- La route d'Arvor est l'un des deux axes d'entrée de bourg par le sud. Il est donc destiné à devenir un axe de desserte majeure à l'échelle de l'agglomération. Il a aujourd'hui un profil de voie rurale malgré le fait que des constructions pavillonnaires s'y soient implantées de manière linéaire entre le bourg et le hameau du Loc.

La route d'Arvor devra être traitée de manière à sécuriser les déplacements entre les quartiers du Loc et le bourg notamment pour les piétons et les cyclistes, d'autant qu'elle permettra également d'accéder aux nouveaux quartiers de la Fontaine et de la Grée du Loc (zones NAa déjà prévues au POS). Elle est donc amenée à jouer un rôle plus important dans les déplacements des usagers de la commune.

### ***Les opportunités pour les déplacements doux***

Le territoire communal est peu étendu et la grande majorité des habitations se situe à moins de 500 m du pôle central constitué par l'école, la boulangerie-épicerie, la mairie, la poste. Cette configuration est favorable aux déplacements piétons et cyclistes.

Un réseau, existant et en projet, de randonnées piétonnes et cyclables supra-communal dessert la commune pour les usages de tourisme et de loisirs (autour du Golfe et aux abords de l'étang de Noyal). La commune est aussi dotée depuis peu d'un itinéraire sécurisé route de Surzur qui relie le bourg aux équipements sportif et le gros hameau de Quelenec au bourg.

Il y a donc lieu de connecter les nouveaux quartiers à ce réseau tant à partir de la route de Surzur que de la route d'Arvor en prévoyant des continuités douces à l'intérieure des nouvelles opérations d'aménagement.

### ***Les transports en commun***

La commune s'inscrit également dans l'agglomération vannetaise et à proximité de Theix. Elle bénéficie d'une desserte en transports en commun (2 arrêts dont un en centre-bourg et un au Carrefour de Quelenec).

Il y a lieu d'anticiper sur le renforcement à long terme de cette desserte en facilitant les liaisons douces vers ces arrêts, en prévoyant la possibilité d'implanter un ou deux arrêts supplémentaires.

### ***Amorcer une autre vision de la place de la voiture***

Il convient d'envisager que ces emprises puissent avoir plus tard un autre usage (cf requalification de la route de Surzur). La conception des opérations d'aménagement nouvelles doit intégrer cet aspect :

- Faire en sorte notamment que les aires de stationnement puissent être réversibles ;

- Dimensionner les voiries au regard de leur usage réel, du trafic qu'elles auront à supporter
- Faciliter les espaces collectifs « partagés » entre piétons, vélo, voiture tant dans les nouvelles opérations que dans l'existant.



## **Orientation n°3 : organiser le développement urbain en préservant l'identité communale et en conciliant la nécessité d'économiser l'espace**

### ***Des secteurs stratégiques pour préserver l'identité communale***

Les opérations nouvelles qui verront le jour dans les zones à urbaniser (AU) comme les constructions isolées possibles dans les zones déjà urbanisées devront concourir à renforcer l'identité architecturale et patrimoniale de la commune. Ainsi, le paysage urbain des opérations d'aménagement à venir devront générer un paysage diversifié entre le tissu traditionnel et le paysage urbain « résidentiel ».

#### **Le centre-bourg :**

Il constitue un espace stratégique en soit. Il est renforcé dans cette dimension par le fait que deux des secteurs de développement s'inscrivent en continuité du pôle mairie-école : la Grée du Loc et le Penher.

En lien avec le souci de « réduire l'emprise de la voiture », il y a donc une opportunité pour étoffer le bourg en traitant les espaces publics, les liens, autrement que par de simples voies de desserte. Cette dimension se justifie particulièrement pour le secteur d'extension du Penher qui n'est « desservi » que par des rues de petit gabarit : chemin de Penher, rue des Loriots.

#### **La rue du Govelin, la rue de la Fontaine Guéhec :**

Ce secteur est également en continuité du centre-bourg. Mais la rue de Govelin présente un gabarit particulièrement étroit au carrefour avec la rue Sainte Brigitte. Le carrefour avec la route d'Arvor est plus éloigné du centre-bourg. Le nouveau plan de circulation lié à la fermeture de l'accès à la RD 780 aura une portée importante sur ce secteur.

Pour assurer l'accroche de ce secteur dans de bonnes conditions, il y a lieu de trouver une ouverture sur la rue Sainte Brigitte.

La présence d'une zone humide dans la zone NAa de la Fontaine nécessite d'ajuster périmètre d'urbanisation. La préservation de la zone humide et de la trame bocagère et boisée de ce secteur s'impose. Cette préservation ne sera durable que si elle facilite un usage assorti d'une gestion raisonnée de la zone. Une vocation comme espace vert apparaît la plus appropriée pour ces espaces non urbanisables à condition que les aménagements prévus conservent la spécificité et la biodiversité de ces espaces. Cela signifie à minima de ne pas modifier les conditions d'hydromorphie, de maintenir la continuité des écoulements pour la zone humide. Il y a une continuité naturelle à conserver entre ce site et les abords de la Fontaine Guéhec.

### ***Economiser l'espace, répondre aux objectifs du PLH et les prolonger au-delà de 2015***

Cela passe par la mise en place, dans les nouvelles opérations, de formes urbaines qui répondent à l'objectif de mixité défini par le PLH :

20% de collectif et 20% d'individuel groupé (22 à 28 logements chaque), 60% d'individuel pur (65 à 85 logements) (voir orientation n°1)

En complément, les densités minimum à organiser dans les opérations d'ensemble devront être de 15 logts/ha pour les secteurs voués aux constructions individuelles, soit une taille moyenne des lots constructibles de 500m<sup>2</sup>.

Cette démarche volontariste qui va générer des terrains constructibles de petite taille est compensée par la préservation du cadre de vie à travers les dispositions suivantes :

- Mise en valeur de zones humides comme espace vert,
- Mise en valeur des espaces publics du centre-bourg,
- Préservation des abords du bourg en zone naturelle et agricole,
- Préservation du bocage et des liaisons douces qui encadrent l'agglomération, notamment au nord du Penher.

## **Orientation n°4 : préserver l'espace et l'économie agricole**

A l'échelle communale, l'économie agricole est représentée par 5 sièges d'exploitation. Ce secteur d'activité totalise le plus grand nombre d'établissements et assure les revenus d'autant de familles. Il est à la source directe ou indirecte de notre alimentation via les productions locales (viande notamment).

L'activité agricole assure également l'entretien de l'espace, fondamental en ce qui concerne les sites naturels, les zones humides et leurs abords.

Elle génère une attractivité touristique via le camping à la ferme de Birhit.

Il y a lieu de conserver aux exploitations existantes un espace vital et viable. Des possibilités d'évolution et de mises aux normes aux abords des sites et des sièges d'exploitation sont donc prévues.

Cette disposition est renforcée par le fait que les hameaux qui les bordent ne peuvent s'étendre : les proximités avec des tiers sont ainsi limitées.

## **Orientation n°5 : maintenir un tissu économique adapté à l'échelle communale**

La zone artisanale communale se situe sur un axe de desserte locale. Son attractivité restera donc locale. Néanmoins, afin de permettre le développement économique en accompagnement des besoins liés à l'augmentation de la population, le périmètre de la zone artisanale prévu au POS n'est pas remis en cause. Il rend possible l'accueil de PME nouvelles sur 9000 m<sup>2</sup>.

D'autre part, l'accueil de commerces et services de proximité dans l'agglomération doit être possible dans les limites qui sont fixées par le règlement.

## **Orientation n°6 : mettre en cohérence le projet de développement en vue de préserver la biodiversité**

### ***La préservation des milieux naturels les plus emblématiques***

Les dispositions réglementaires qui s'appliquent au territoire ont grandement déterminé la portée des autres orientations du PADD et notamment la définition de la capacité d'accueil de la commune. Ces protections en grande partie déjà traduites dans le POS sont reprises dans le PLU. Il s'agit notamment des zones naturelles et de la préservation de la trame bocagère et boisée.

Des haies supplémentaires ainsi que des arbres remarquables seront protégées également.

Il convient cependant d'aller au-delà notamment en ce qui concerne la prise en compte des zones humides en vue d'en faciliter la protection, l'entretien et la gestion.

Ainsi dans le secteur de la Fontaine, la zone humide comprise dans la zone à urbaniser sera valorisée comme espace vert (voir les orientations d'aménagement). La continuité naturelle avec les abords de la Fontaine Guéhec sera recherchée.

Les autres zones humides qui ont été inventoriées, en dehors des espaces naturels sensibles déjà protégés, sont situées dans la zone agricole.

L'ensemble de ces dispositions sont une contribution directe à la mise en place d'une « trame verte et bleue » à l'échelle de la commune. Les outils de protection qui sont mis en œuvre dans le PLU doivent contribuer à les préserver.

## ***La maîtrise des effets induits de l'urbanisation***

L'urbanisation des opérations d'ensemble est conditionnée par la qualité de leur gestion des eaux usées et des eaux pluviales. Un schéma directeur d'assainissement pluvial et un zonage d'assainissement pluvial sont annexés au PLU.

La préservation de la trame bocagère aux abords de ces secteurs facilitera la transition tant paysagère qu'environnementale : rôle de régulation hydrologique, biocénotique et climatique des haies.

