



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Ille-et-Vilaine (35)

**Noyal-sur-Vilaine**

1. Rapport de présentation  
TOME 2  
JUSTIFICATION DES CHOIX

	Prescription	Arrêt	Approbation
<b>Révision du PLU</b>	14.10.2013	18.12.2017	17.09.2018
<b>Modification simplifiée n°1</b>			<b>08/03/2021</b>

## CONTENU

### 1. Scénario et choix de développement retenus ..... 3

- 1.1 Les principaux enjeux du diagnostic ..... 3
- 1.2 Les perspectives de développement ..... 3

### 2. Justification et cohérence du PADD par rapport aux OAP et aux dispositions réglementaires ..... 10

- 2.1 Axe 1 : Conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme de la vie locale ..... 11
- 2.2 Axe 2 : Créer des conditions de développement équilibré ..... 42
- 2.3 Axe 3 : S'inscrire dans une démarche de sobriété  
Dans l'utilisation des ressources ..... 50
- 2.4 Axe 4 : Maintenir un cadre de vie de qualité ..... 57

### 3. Justification des sites et des objectifs des OAP ..... 70

- 3.1 Justification de la cohérence entre les OAP et le PADD ..... 70
- 3.2 Justification des sites des OAP ..... 73

### 4. Justification des règles s'appliquant aux destinations/sous-destinations définies par le code de l'urbanisme ..... 79

### 5. Justification de la délimitation des zones identifiées aux documents graphiques ..... 81

- 5.1 L'organisation du règlement et du zonage ..... 81
- 5.2 La structure du règlement ..... 99

### 6. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques ..... 102

- 6.1 Le patrimoine bâti ..... 102
- 6.2 Les haies et alignements d'arbres ..... 104
- 6.3 Les Espaces Boisés Classés ..... 106
- 6.4 Les zones humides ..... 107
- 6.5 Les éléments relatifs au commerce ..... 108
- 6.6 Les éléments relatifs aux déplacements ..... 110
- 6.7 Les dispositions d'aménagement urbain ..... 112
- 6.8 Les éléments de zonage qui s'imposent au PLU..... 115
- 6.9 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ..... 120

# 1. SCENARIO ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT RETENUS

## 1.1. LES PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC

La commune de Noyal-sur-Vilaine fait face à 4 défis majeurs :

- **La volonté de conforter son attractivité économique et le dynamisme de sa vie locale.** La commune de Noyal-sur-Vilaine jouit d'une localisation stratégique sur l'axe Paris-Rennes. Forte de cette situation, la commune dispose de nombreuses zones d'activités dont le dynamisme et l'attractivité sont à préserver. Ce dynamisme économique ne doit cependant pas se faire au détriment du cadre de vie de la commune. La présence d'activités sur le territoire est essentielle pour attirer des actifs résidents, sensibles au cadre de vie offert par la commune, aux portes de la métropole rennaise.
- **L'importance de définir une stratégie de développement prospective, garante du contrôle des dynamiques territoriales et d'un développement équilibré.** Noyal-sur-Vilaine est une commune attractive. Afin de répondre au mieux aux demandes des habitants résidents et nouveaux habitants et de pérenniser sa stratégie de logement sur le temps long, il est nécessaire que les objectifs de développement s'attachent à une posture prospective.
- **La nécessité de s'emparer des enjeux liés à un usage durable des ressources.** En effet, Noyal-sur-Vilaine consciente des enjeux contemporains qui lui font face souhaite définir des objectifs

ambitieux en matière de gestion des ressources et performances énergétiques.

- **La préservation de la qualité de vie propre au territoire.** L'attractivité de la commune est liée au cadre naturel privilégié du territoire. Les éléments qui y participent sont à pérenniser durablement.

## 1.2. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective menée de manière itérative, par la réflexion autour de **scénarios contrastés**. Ces scénarios ont eu pour but de poser un certain nombre de questionnements, dont les réponses furent les fondements du PADD futur. À titre d'exemples, les sujets suivants ont été abordés, questionnés et leurs impacts évalués en vue de positionner idéalement le curseur dans les choix de développement :

- **Démographie** : quelles perspectives d'ici à 2030 ?  
Comment répondre aux besoins ?
- **Attractivité résidentielle et forme urbaine** : quelles évolutions anticiper ?
- **Impacts sur la mobilité** : comment les anticiper ?
- **Potentiel de développement économique** : comment le révéler ?
- Les capacités de développement : comment se développer de manière responsable, en respectant un équilibre fragile

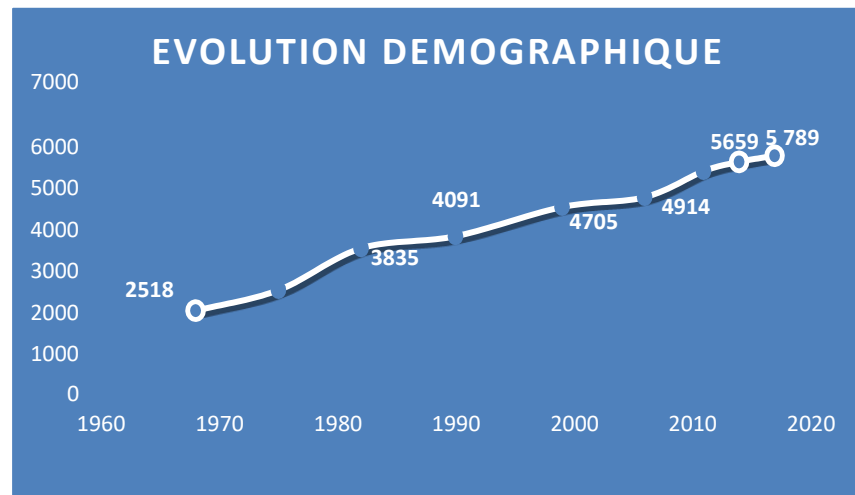
entre activités humaines et préservation des ressources naturelles (espace, eau, air ...) ?

- Quelle place pour la nature et la biodiversité dans le projet? Comment intégrer les réflexions liées aux trames vertes et bleues et en faire des éléments du projet et non des contraintes ?
- Quels impacts environnementaux?

## LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU

### LES CONSTATS :

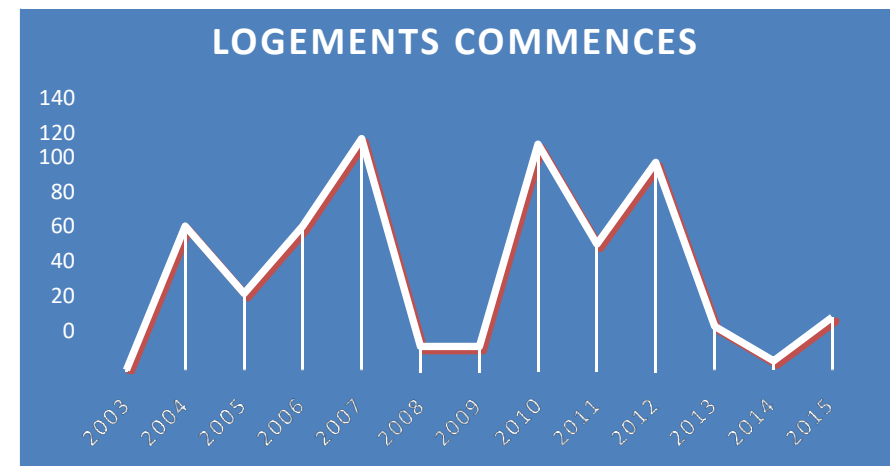
Noyal sur Vilaine maîtrise son développement démographique depuis une trentaine d'années en disposant d'un Taux de Croissance Annuel Moyen **de l'ordre de 1 à 1,5% /an**. La commune comptait **5 659 habitants en 2011 et 5 789 en 2014** (dernier recensement Insee). Soit un **TCAM de 0,76% / an sur la période 2011-2014**.



Le ralentissement de la dynamique démographique communale trouve son explication :

- Au travers des phénomènes de vieillissement, desserrement des ménages à l'œuvre sur un territoire qui revêt de plus en plus un caractère urbain prononcé d'une part (*voir diagnostic socio-démographique*) ;
- Au travers d'une production de logements ralentie sur cette même période d'autre part. En effet, entre 2011 et 2014 (incluses) ce sont 216 logements neufs qui ont été commencés sur le territoire communal, soit une moyenne de **54 logements / an**, contre une moyenne de **69 logements nouveaux / an sur la période 2003 – 2010** (sources : Sit@del2).

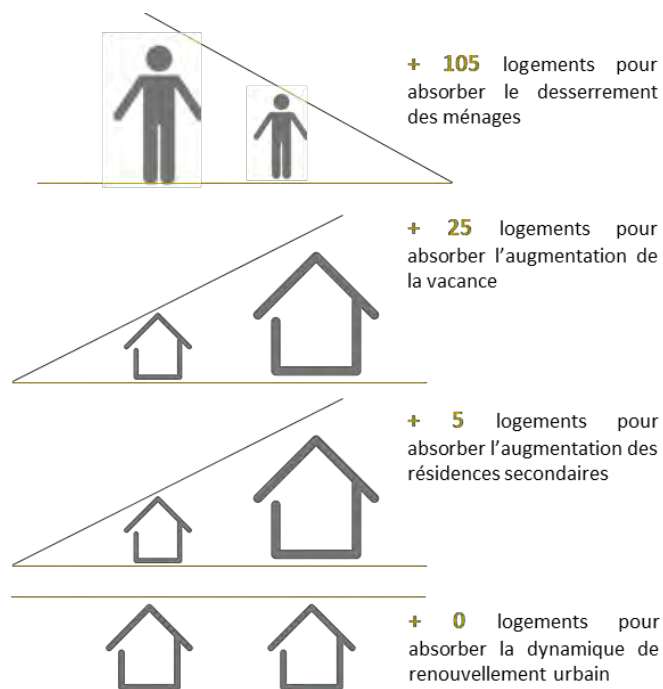
La baisse du nombre de constructions sur la commune est due en partie à des difficultés foncières et une nécessité de maturation des projets engagés.



## L'ESTIMATION DU « POINT MORT » :

Le **point mort** correspond au nombre de logements à bâtir pour assurer le maintien de la population. Ce nombre théorique tient compte de la vacance, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, du desserrement des ménages et du renouvellement du parc de logements. En effet, même si le nombre d'habitants global reste le même, les évolutions de la structure de la population et de l'occupation des logements impliquent un besoin de construction minimal.

Le calcul du point mort sur les années 2008-2013 nous permet d'appréhender les dynamiques en place sur la commune ainsi que leur ampleur. Il repose sur plusieurs éléments

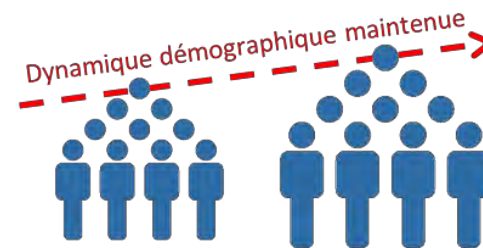


- La taille moyenne des ménages était de 2.52 en 2008 contre 2.39 en 2013, sur cette période, ce sont 105 logements qui ont été construits pour absorber cette évolution.
- La part de logements vacants a évolué à la hausse entre 2008 et 2013, ce sont 25 logements qui sont devenus vacants.
- La part de résidences secondaires a très légèrement évolué à la hausse, 5 logements sont devenus résidences secondaires.
- Entre 2008 et 2013, aucun logement n'était issu d'une dynamique de renouvellement urbain (division de maison en appartements, changement de destination...)

Au total, ce sont 130 logements qui ont été produits afin d'absorber les évolutions du parc de logement et de la structure de la population. **L'ensemble de ces facteurs nous permet de déterminer un point mort annuel entre 2008 et 2013 de l'ordre de 27 logements.**

## LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT :

La volonté de la commune est de maintenir le rythme de croissance démographique actuel notamment en proposant une offre de logements en direction des jeunes ménages, afin de permettre une utilisation optimale des équipements, commerces et services (affirmation du rôle de pôle d'appui de secteur) et de garantir un renouvellement de la population noyalaise. Ce choix s'inscrit en cohérence des objectifs



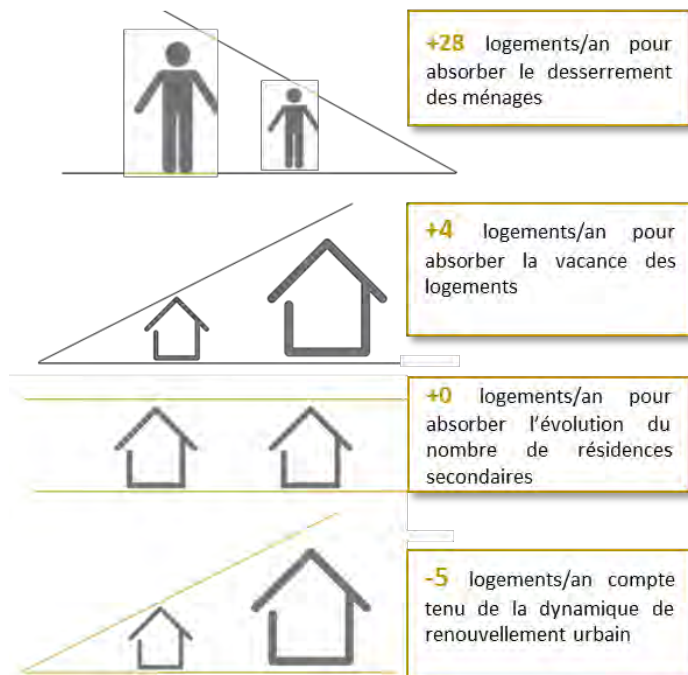
Environ **7 000 habitants**  
à horizon 2030

définis par les documents cadres et notamment le SCoT et le PLH.

**Le maintien de la dynamique démographique observée sur la période passée devrait permettre d'approcher les 7 000 habitants d'ici à 2030.**

Pour maintenir sa croissance démographique et à raison d'un nombre de personnes par ménage projeté d'environ 2 personnes à horizon 2030. **La commune de Noyal devrait construire environ 40 logements par an pour maintenir sa croissance démographique, chiffre auquel il faut ajouter le point mort présenté ci-après et estimé à 27 logements / an.**

Compte tenu des éléments issus du diagnostic socio-démographique le projet communal projette plusieurs phénomènes :



- Un phénomène de desserrement des ménages qui observe une légère augmentation => 2.39 personnes par ménage en 2013 contre environ 2 personnes par ménage projetée en 2030 = **Estimation à 28 logements par an**. Cette estimation prend acte d'un phénomène national. Le desserrement des ménages implique une augmentation du nombre de logements à bâtir. Ce dernier est renforcé par la structure de la population de Noyal-sur-Vilaine.
- Une part de logements vacants qui reste constante => Noyal-sur-Vilaine dispose d'un taux de vacance bas qui devrait se maintenir du fait de la rotation au sein du parc de logements = **4 logements à bâtir par an** pour tenir compte de ce maintien d'un taux de vacance autour de 5%
- Un taux de résidence secondaire qui reste constant => La commune ne projette pas d'évolution de son parc de résidences secondaires. En effet, ce phénomène reste isolé sur la commune, ces variations ne sont pas significatives et relèvent de décisions de privés, difficiles à anticiper.
- Un taux de renouvellement urbain en augmentation => 0.20% projeté entre 2018 et 2030 = Estimation à 5 logements par an qui serait créés par renouvellement urbain. Au regard des potentialités de changements de destination ouvertes par le PLU et de l'évolution du nombre de personnes par ménages, la commune prévoit une accélération du nombre de logements issus de processus de renouvellement urbain.

**L'ensemble de ces données permet de projeter un point mort annuel de 27 logements. Soit 324 logements à bâtir pour maintenir les populations résidentes dans les 12 ans de programmation du PLU (2018-2030).**

**Pour satisfaire ces objectifs de développement et répondre aux besoins en logements liés aux évolutions de la structure de la population, la commune de Noyal-sur-Vilaine prévoit une production de logements de l'ordre de 67 logements/an. Soit environ 800 logements à réaliser à horizon 2030 (2018-2030).**

### **Justifications de l'hypothèse posée concernant le nombre moyen d'occupants / ménage à horizon 2030**

La taille moyenne des ménages en **1999** était de **2.7 personnes**.

En **2012**, elle s'établissait à **2.39 personnes**, soit une baisse de **0,93%/an** sur la période 1999-2012 (source Insee).

Le scénario retenu a considéré que ce taux d'évolution du nombre moyen d'occupants par ménage allait s'accélérer légèrement (**-1.1% / an**) sur la période 2014-2030 pour atteindre un niveau de **2.01 pers/ménage en 2030**.

Cette hypothèse s'appuie sur les éléments suivants :

- La croissance démographique soutenue observée par la commune sur la décennie des années 1990 est la plus forte observée ces dernières années (près de 2% /an sur la décennie). Les ménages accueillis sur cette période étaient essentiellement des ménages primo-accédants avec enfants ou projet d'enfants. Ces quartiers d'habitation importants vont connaître, sur la durée de vie du PLU, le départ des enfants, contribuant à un desserrement important sur la commune de Noyal.
- Ce desserrement n'est pas compensé par une production de logements récente ayant permis l'accueil de jeunes ménages. En effet, peu de logements produits sur les dernières années couplé à un accroissement significatif des prix du foncier sur la commune (tension forte)

contribuant à un accueil de populations non nécessairement jeunes (s'éloignant davantage de l'agglomération ou de ses pôles relais).

- Ces éléments sont corroborés par l'analyse de la pyramide des âges de la commune et vont contribuer au desserrement important de la population dans les années à venir, qui ne pourra être freiné à moyen terme qu'à partir du moment où une offre forte de logements, en direction des primo-accédants aura eu lieu ou dès lors que certains quartiers pavillonnaires entreront en mutation et seront réinvestis, ce qui selon toute vraisemblance ne sera pas le cas sur le pas de temps de ce PLU.
- Le caractère urbain de Noyal sur Vilaine (pôle d'appui de secteur) contribue également à renforcer ce desserrement des ménages, en attirant tous types de populations (offre de logements variée (collectif, individuel, social, accession), existence d'équipements structurants comme la gare...).

**A titre d'exemples, la commune riveraine de Cesson dispose d'un nombre moyen d'occupants par ménage de 2.13 en 2014, Chantepie 2,19... Ces territoires « en avance » sur Noyal dans leur intégration urbaine continuent de connaître une évolution de leur nombre moyen d'occupants par ménage de -1% / an sur la période 2009-2014, ce qui correspond approximativement au taux fixé par la commune de NSV.**

## LE SCENARIO :

**Au total, ce sont 776 logements qui sont programmés dans le PLU.**

Soit 704 logements programmés dans les sites d'OAP, un nombre de construction en dents creuses estimé à 40 logements et 32 créations de logements par changement de destination. Les éléments de programmation sont détaillés dans le point 2.2 du présent document.

Cet objectif est en adéquation :

- Avec le PLH de la CC du Pays de Châteaugiron ;
- Avec le SCoT du Pays de Rennes ;

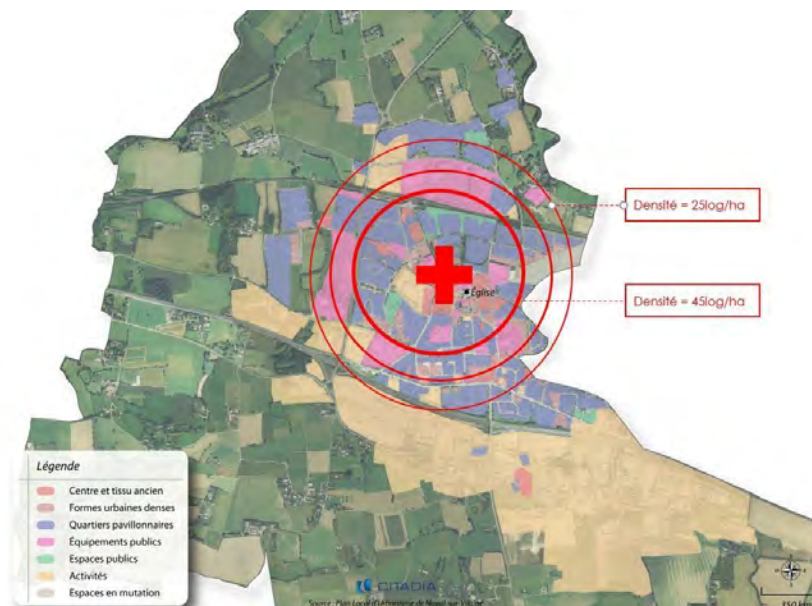
Le nombre de logements à bâtir tient compte des éléments démographiques prospectifs et rétrospectifs et vise le renforcement de la polarité Noyal conformément aux projets de territoire SCoT et PLH.

27 logements/an pour maintenir les populations résidentes



40 logements/an pour accueillir de nouvelles populations

## LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT



Alternative entre un scénario du « tout renouvellement » et un scénario étendant les limites de la ville au dépend des terres naturelles et agricoles, la commune de Noyal-sur-Vilaine a choisi de s'inscrire dans un scénario de développement privilégiant une densité de bâti importante en centre-ville et autour de la gare dans le but de limiter la consommation des terres naturelles et agricoles en périphérie. Elle souhaite également, dans une optique d'accueil de nouveaux ménages sur le territoire, proposer de nouveaux quartiers proposant des formes urbaines et typologie d'habitat diverses.

Plusieurs prérequis sont définis quant à l'écriture de ce scénario :



- La continuité et la cohérence urbaine entre espaces de développement périurbains et l'agglomération;
- L'encadrement des opérations d'aménagement par des outils garantissant la qualité des formes urbaines produites et leur insertion dans le paysage et l'environnement (OAP, emplacements réservés...)
- L'affichage d'intentions claires en matière de renouvellement urbain ;
- L'évaluation des impacts des projets sur l'activité agricole;

#### LES OBJECTIFS :

Les objectifs en matière d'accueil de nouvelles populations, croisés au scénario de développement privilégié par la commune ont permis d'aboutir à des surfaces maximales d'extension de l'urbanisation à vocation habitat.

Le SCoT du Pays de Rennes, applicable sur la période 2015-2030 octroyait une consommation d'espace maximale de l'ordre de **60 hectares** relatifs au développement urbain à vocation habitat pour la commune de Noyal-sur-Vilaine.

En questionnant ces objectifs, au regard des superficies consommées entre 2001 et 2011 (près de 19 hectares, détaillés dans le tome 1 du rapport de présentation), et au regard du projet de développement visé (voir explicitation du scénario ci-avant), **la commune de Noyal s'est fixée à horizon 2030 une enveloppe maximale de consommation d'espace de 27 hectares à vocation habitat et 8 hectares à vocation équipements, objectifs de modération de la consommation d'espace rappelé au PADD.** L'engagement de la commune, dans une démarche de renouvellement urbain ambitieuse aux densités importantes, œuvre **NOYAL-SUR-VILAINE – Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Tome 2 – Modification simplifiée n°1 approuvée le 08/03/2021**

largement à la réduction de cette enveloppe. L'objectif défini est en accord avec celui défini par le SCoT du Pays de Rennes.

Le développement des activités économiques est un enjeu essentiel inhérent au développement de la commune de Noyal-sur-Vilaine. Le SCoT du Pays de Rennes alloue un potentiel de consommation d'espace maximale de l'ordre de **60 hectares** à la commune pour le développement économique du territoire sur la période 2015-2030.

Au regard de la consommation d'espace passée et de la volonté de la commune d'encourager le renouvellement urbain et la densification des zones d'activités du territoire, et en adéquation avec la politique de l'intercommunalité (voir justificatifs ci-après), **le PADD fixe une enveloppe maximale de 30 hectares à vocation du développement économique, objectif de modération de la consommation d'espace rappelé au PADD.**

## 2. JUSTIFICATION ET COHERENCE DU PADD PAR RAPPORT AUX OAP ET AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le présent chapitre est structuré autour d'un rappel des dispositions et justifications des choix opérés pour établir le PADD. On y trouve également des encadrés qui illustrent les liens de cohérence entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les objectifs du PADD. Certains passages et grilles d'analyses traduisent l'écriture réglementaire relative aux grandes orientations définies dans le PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales stratégiques et les choix faits par la commune en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement.

Il est issu d'un travail d'analyse des besoins et des enjeux d'aménagement et de développement du territoire issus du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents d'urbanisme locaux et supra-communaux (SCoT du Pays de Rennes, PLH de la CC de Châteaugiron, SAGE, SDAGE ...), et de la concertation menée avec les habitants.

Il constitue une présentation synthétique de la vision du territoire communal à horizon 2030 et le cadre de référence de son

développement dans le respect des principes essentiels qui régissent les documents d'urbanisme.

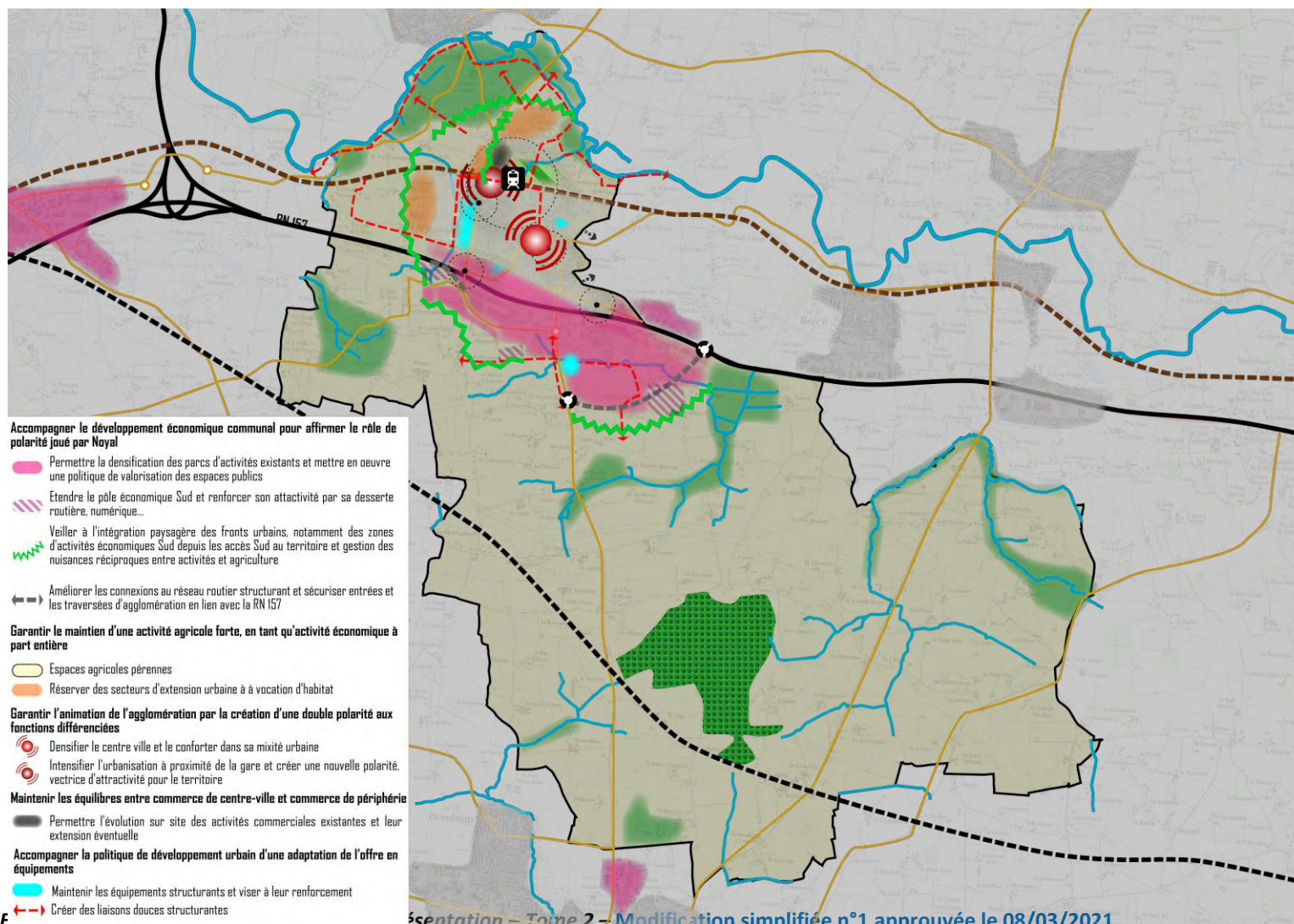
Ainsi, conformément au code de l'urbanisme, ce PADD traduit une ambition politique de développement au travers d'actions concrètes en matière : de mixité et d'équilibre social de l'habitat, de développement économique, de préservation de l'environnement, d'organisation des transports et déplacements, de développement des communications numériques, d'équipements commerciaux, de services, de loisirs...

Il définit et intègre également la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La collectivité souhaite un projet de territoire fédérateur, porteur de développement durable. Les orientations se déclinent suivant plusieurs volets et échelles. Cela se traduit par un projet de développement qui s'articule suivant 4 axes majeurs :

1. **Conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme de la vie locale**
2. **Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune**
3. **S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources**
4. **Maintenir un cadre de vie de qualité**

## 2.1. AXE 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET FAVORISER LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE



## ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR AFFIRMER LE ROLE DE POLARITE JOUE PAR NOYAL

---

Le premier axe du PADD de Noyal-sur-Vilaine met en exergue la volonté du territoire de maintenir son attractivité économique. La présente partie présente la façon dont les orientations du PADD en faveur du développement économique sont traduites dans le règlement et le zonage du PLU.

*Si le PADD insiste sur le nécessaire maintien de possibilités de développement des zones d'activités du territoire, garantes d'un haut niveau d'emploi, de l'animation de la ville et de la lutte contre le phénomène de résidentialisation, les documents graphiques du règlement identifient l'ensemble de ces secteurs en zone 2AU. Ils ne sont donc pas concernés par l'application des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

Ce classement des zones d'activités en zones 2AU repose sur :

- Les réflexions actuellement portées par la CC du Pays de Châteaugiron ;
- La volonté de la commune de maîtriser son développement économique et d'encourager prioritairement la densification et la requalification des zones existantes ;
- Des critères liés à la présence / absence de réseaux suffisamment dimensionnés pour un classement en zone 1AU ;

### Evaluation des besoins :

#### 1°) Sur les besoins en foncier

Les trois zones d'activité économique en cours de commercialisation sur la Commune de Noyal sur Vilaine sont, à ce jour, totalement

commercialisées ou font l'objet d'un engagement de réservation (avec rétro-planning à court ou moyen terme) par des sociétés.

Il reste en effet 2 terrains libres à vendre sur les 3 ZA et 7 terrains font l'objet d'une réservation : cf. cartes ci-dessous.

**ZA ECOPOLE (1 lot restant à vendre sur 15)**



**PA DES VENTS D'OUEST (1 lot restant à vendre sur 9)**



## ZA DE LA RIVIERE SUD

Total des lots : 12

- . 1 lot est conservé par le PCC pour permettre un accès à une future extension de la zone,
- . 4 lots sont vendus et construits,
- . 3 lots sont réservés et sont en cours de procédure de vente (délibération CC+ compromis de vente)
- . 4 lots sont réservés pour un projet d'une société à moyen terme (projet devant faire l'objet d'études et ayant un impact financier important pour la société)



Pour continuer d'accueillir des entreprises (conformément au schéma de développement économique) et pour répondre à la forte demande d'implantation des entreprises (tout type d'activité confondu) à proximité immédiate de la RN 157, il est important de pouvoir d'ores et déjà anticiper le développement de nouvelles zones. A ce titre, le PCC est propriétaire d'une réserve foncière d'environ 3,5 hectares au sud de l'actuelle ZA de l'Ecopole permettant la réalisation d'une extension limitée à court terme.

2°) Sur la densification et le stationnement dans les ZA

En collaboration avec la Commune de Noyal-sur-Vilaine, le Pays de Châteaugiron Communauté facilite la densification dans les ZA à travers notamment :

Suppression de la règle de hauteur maximale dans les zones d'activité n'ayant pas une proximité immédiate avec les habitations riveraines, Pour les autres zones d'activité : modification des dispositions du PLU et des permis d'aménager permettant aux entreprises implantées de réaliser leur extension par surélévation de leur bâtiment (évitant ainsi la consommation de foncier).

Possibilité de construire en limite séparative (sous réserve d'installer un mur coupe-feu) pour optimiser l'implantation des bâtiments, Assouplissement des règles de stationnement (cf. extrait des dispositions générales du nouveau PLU de Noyal-sur-Vilaine).

*“Mutualisation des places de stationnement : Le nombre de place stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilé par heure sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.”*

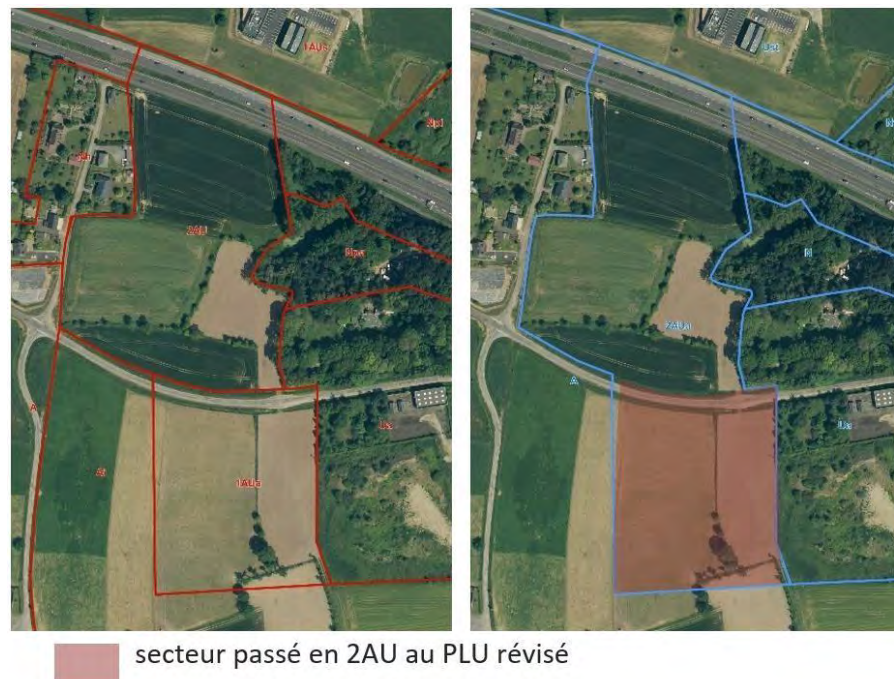
## POUR SUIVRE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE DE LA RIVIÈRE SUD / ECOPOLE ET DE LA RICHARDIÈRE :

Comme l'illustre la carte ci-contre, le règlement du PLU se limite à permettre l'aménagement à long terme des extensions des zones d'activités existantes sur le territoire communal : **Ecopole, zone de la Richardière et zone de la Rivière Sud.**

Ces zones sont pour certaines d'entre elles anciennes, et devraient connaître des processus de renouvellement urbain ou de densification à moyen, voire long terme. A ce titre, la Ville ne souhaite pas ouvrir d'importantes surfaces de développement de zones d'activités susceptibles de déstabiliser ces processus d'une part et les projets d'aménagement en cours, portés par la CC du Pays de Châteaugiron d'autre part. Les zones d'activités maintenues au PLU sont donc toutes intégrées au sein d'un zonage 2AUa / 2AUs (voir distinctions ci-après). Par ailleurs, elles sont positionnées en adéquation avec les développements préconisés par le SCoT pour le développement économique.

Secteur de la Justice, les parcelles non équipées situées au Sud du chemin du Clos des Daumiers sont basculées en 2AUa contre un zonage U (alors qu'absence de réseaux) au PLU précédent.

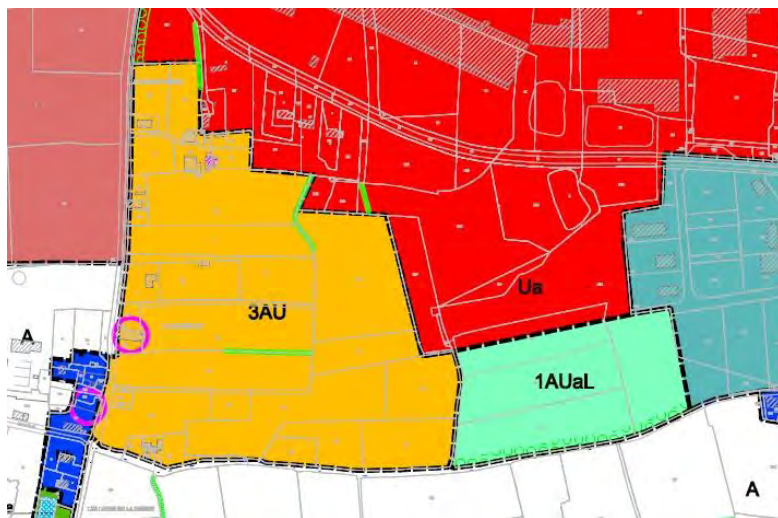
Carte du zonage avant/après révision du PLU



Les espaces en continuité de l’Ecopôle sont maintenus en 1AUa et font l’objet d’une OAP. La zone 2AU au PLU de 2008 dénommée La Rivière Sud est maintenue en 2AUa au PLU pour un **aménagement à plus long terme**.

Il convient également de souligner la **suppression de la zone « 3AU » de la Rousselais**, initialement envisagée pour le développement à long terme de l’économie noyalaise. Cette zone couvrait une superficie de l’ordre de 11 hectares. La suppression de cette zone répond à la volonté de la commune de **limiter son étalement urbain et rationaliser son foncier**.

*Extrait du PLU de 2008*



Ces classements s’inscrivent en cohérence avec la politique de développement économique du PCC et s’appuient également sur une volonté de densification / requalification des zones d’activités existantes.

Elles sont relayées par des dispositions réglementaires qui permettent la densification en zones d’activités.

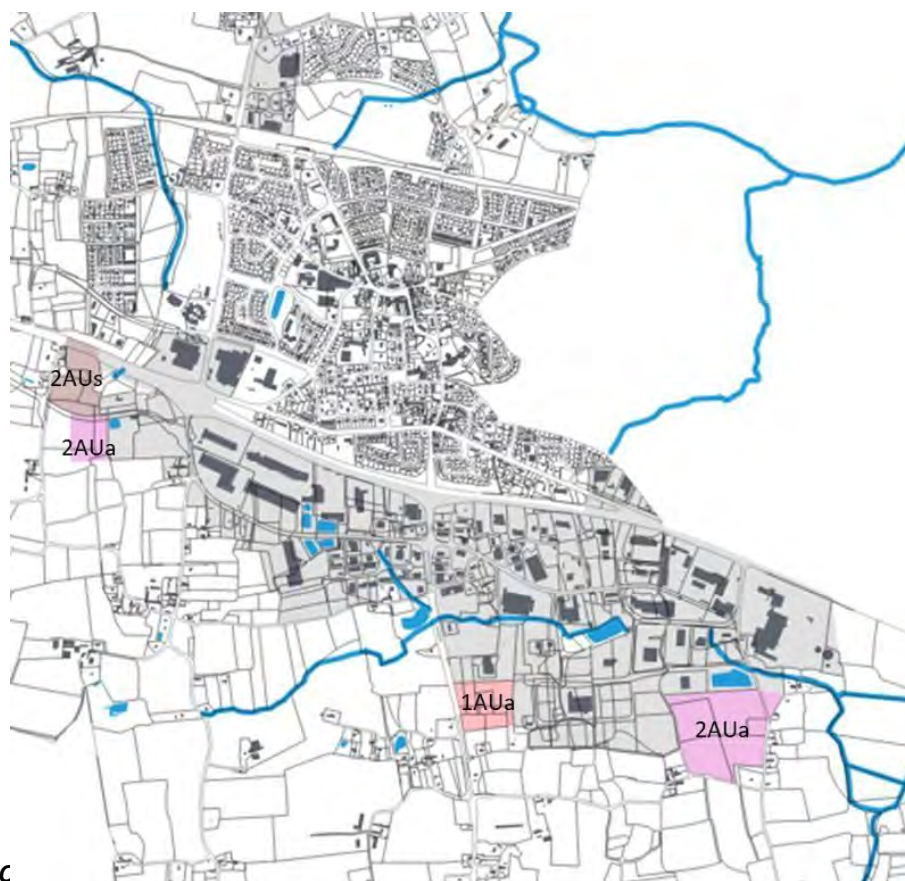
<b>Article Ua 5</b>	L’article Ua autorise les implantations en ordre continu par rapport aux limites séparatives. Ces règles souples favorisent la densification.
<b>Article Ua 6</b>	L’emprise au sol n’est pas réglementée pour ne pas contraindre les éventuelles logiques de densification.
<b>Article Ua 7</b>	Dans l’optique d’une densification des zones d’activités de la commune, aucune surface maximale n’est définie dans le règlement de la zone afin de permettre l’évolution des structures et l’émergence de bâtiments d’activités à étages.

La révision du PLU de Noyal-sur-Vilaine a constitué une occasion pour la commune de remettre à jour son zonage et préciser ses perspectives de développement, notamment en matière d’activités économiques. Certaines parcelles classées en AU et urbanisées depuis sont désormais classées en U au PLU révisé. L’ancien PLU localisait 51 hectares à urbaniser à vocation économique. En retirant les surfaces bâties entre l’approbation du PLU en vigueur et la révision du PLU et en rendant des surfaces au secteur agricole, le projet de développement économique de la commune a été recadré.

**Ainsi, la commune de Noyal-sur-Vilaine projette 19 hectares de zones à urbaniser à vocation économique sur son territoire (rappel de l’objectif de consommation d’espace maximal défini par le SCOT : à hauteur de 60 hectares).**

## Bilan et carte des surfaces AU à vocation économique

PLU_2011	ha	PLU_2017	ha
1AUa	21,32	1AUa	3,40
1AUaL	15,74	2AUa	12,18
1AUs	7,31	2AUs	3,82
<b>Total</b>	<b>44.37</b>	<b>Total</b>	<b>19.4</b>



NC

## RECHERCHER UN AMENAGEMENT QUALITATIF DES ZONES D'ACTIVITES ET LIMITER LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LES PAYSAGES :

Les dispositions générales des OAP vont également dans ce sens et précisent les attentes en matière de valorisation paysagère des zones d'activités.

### Extrait des orientations générales des OAP

#### Intégration paysagère des zones d'activités

Pour répondre à la fois à une volonté d'améliorer le cadre paysager du tissu économique et commerciale et plus particulièrement, pour répondre au besoin d'améliorer le cadre de vie des salariés et visiteurs, les zones d'activités économiques et commerciales sont encouragées à développer des espaces naturels d'agrément dans lesquels les salariés et visiteurs pourront faire une pause et se détendre.

Espace souvent aux limites du tissu urbain, accompagné de bâti de grande ampleur, ils permettent la création d'espaces publics végétalisés de grande taille, favorisant la création de bassin de rétention d'eau ou d'espace de promenades. En effet, afin de consommer le moins d'espace possible, l'aménagement de ces espaces pourra s'appuyer sur les systèmes de gestion d'eau pluviales végétalisés et mutualisés.

Ces lieux peuvent permettre de créer de grandes perspectives vers le bâti existant ou de créer des lieux plus intimistes à l'abri de la végétation haute (arbres, arbustes...)



Avant / Après intégration paysagère - Vouillé (86)

Implantées le long des axes d'entrée de ville et des voies structurantes (RN 157, RD 92 particulièrement), et donc impactant de manière sensible les paysages communaux, le PADD fixe un objectif d'aménagement qualitatif des zones d'activités, afin de valoriser le territoire (paysage) et ses habitants (cadre de vie des actifs). Les OAP

Modification simplifiée n°1 approuvée le 08/03/2021

16



traduisent cet objectif à travers des dispositions générales volontaristes en la matière :

- Développement d'espaces naturels d'agrément à l'intérieur des zones d'activités (espaces de rétention, circulations douces...);
- Végétalisation des délaissés, mais également des toitures;
- Mutualisation du stationnement

**Les dispositions ci-dessous s'appliquent à la fois aux projets d'aménagement de nouvelles zones d'activités et aux requalifications de zones existantes.**

Ces éléments sont relayés par les dispositions réglementaires relatives à la zone Ua. Les articles 8 et 9 spécifiant des mesures relatives à l'aspect extérieur des constructions et des plantations à prévoir oeuvrent dans le sens d'une densification des zones d'activités présentes sur le territoire. Les dispositions générales du règlement, et notamment celles relatives au stationnement complètent ces éléments en incitant à la mutualisation des places.

*Extrait de l'article Ua 9*

*« Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés.*

*L'équivalent de 30 % au minimum de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en pleine terre et/ou autre (toiture végétalisée, façade ou structure végétalisée...). Cette disposition ne s'applique pas en cas :*

- *de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;*

- *de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.*

*[...]*

*Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées, comportant un minimum de 3 essences locales.*

*Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 400 m<sup>2</sup> de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistants, ainsi que ceux accompagnant les surfaces de stationnement, peut être prise en compte dans le calcul précité.*

*Les surfaces de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.*

*Les reculs par rapport à l'alignement, dans la bande comprise entre l'alignement et 5 m, devront être végétalisés et dans une proportion de 50% minimum. Pour atteindre cet objectif, il est possible de mettre en œuvre des revêtements perméables pour la réalisation des stationnements (dalles alvéolées, pavés disjoints, dalles à engazonner, enrobé perméable...).*

*Les plantations existantes seront conservées. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.*

*L'emploi de revêtements perméables sera privilégié afin de contribuer à la qualité des espaces et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.*

*[...]*

### **LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PAR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :**

Le SCoT du Pays de Rennes alloue un potentiel de consommation d'espace maximale de l'ordre de 60 hectares à la commune de Noyal sur Vilaine pour le développement économique du territoire à horizon d'une quinzaine d'années (voir page 41 du DOO), soit 60 hectares sur la période 2014-2030.

Sur la période 2014 – 2018 (laps de temps entre l’approbation du SCoT et l’approbation du PLU révisé), 12 hectares de zones économiques ont été réalisés en extension de l’enveloppe urbaine à Noyal sur Vilaine (Permis d’Aménager portant sur le secteur de la Rivière Sud).

**Le PADD du PLU fixe un objectif de consommation d’espace à destination d’activités à 30 hectares maximum. Sur ces 30 hectares potentiels, ce sont finalement 19 hectares qui restent zonés à vocation économie sur la période 2018 – 2030. Soit un total consommé entre 2014 et 2030 de 30 hectares, sensiblement inférieur aux objectifs du SCoT.**

Le développement économique est un des facteurs fondamentaux de l’attractivité noyalaise que le PLU veut valoriser sans pour autant aboutir à une consommation d’espaces agricoles excessive. Le classement en 2AU de ces sites œuvre dans le sens de la maturation des projets.

#### **ORGANISER LA DESSERTE DES ZONES D’ACTIVITES :**

Le zonage du PLU, complété par les dispositions réglementaires relatives aux voies et desserte des réseaux se saisissent pleinement de cette question. Ainsi, le projet prévoit de :

- Identifier des servitudes de prélocalisation au titre de l’article L 151-41 du code de l’urbanisme, pour des aménagements futurs facilitant les traversées douces des ponts sur la RN 157. Cet aménagement devra permettre de sécuriser les traversées mais également de participer à renforcer le lien entre secteurs d’habitat, d’activités, voire le pôle gare.
- Permettre l’allongement de la bretelle d’accès à Noyal depuis la RN 157 (« rondpoint STG »). L’Espace Boisé Classé situé le long de la RN est réduit sur une profondeur d’une dizaine de mètres de telle sorte que l’accès à Noyal puisse être sécurisé et la bretelle allongée. La définition de cet emplacement réservé, au bénéfice de

l’Etat, répond à des impératifs de desserte des activités économiques d’une part mais surtout à des impératifs de sécurité au regard de l’encombrement de la bande d’arrêt d’urgence de la RN157 quotidiennement.

- Accompagner les politiques visant à desservir les zones d’activités économiques par les réseaux de communications électroniques adaptés aux besoins des entreprises. Les dispositions générales du règlement du PLU prévoient que :

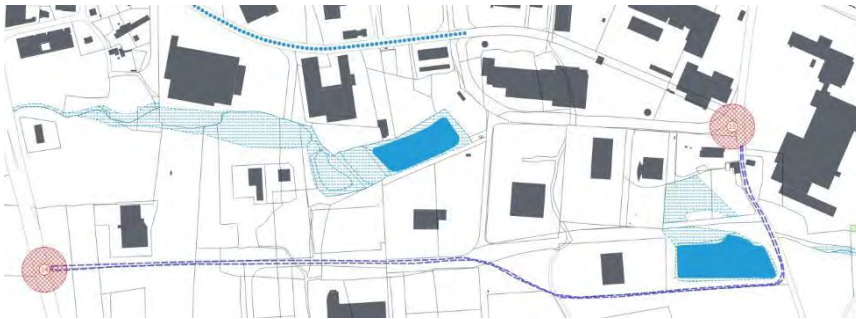
*« Toute construction nouvelle, à l’exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu’ils existent. Dans tous les cas, l’installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d’aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies. »*

Cette disposition réglementaire permet d’anticiper d’éventuels investissements dans des réseaux d’infrastructures numériques desservant Noyal sur Vilaine dans sa globalité et ses zones d’activités plus spécifiquement.

- Identifier des emplacements réservés / servitudes de prélocalisation pour désenclaver les zones de la Richardière / La Rivière Sud / Ecopole. La création de ces nouvelles voiries devra permettre le désenclavement des différentes Zones d’activités de la commune. Ces projets s’inscrivent dans une logique de meilleure connexion entre les pôles de productivité à l’échelle communale. Le plan de zonage du PLU affiche également la création d’un emplacement réservé prévoyant la construction d’un nouvel échangeur Est sur la RN157. Ce dernier permettra de desservir les zones d’activités situées au

Sud du territoire communal et se connectera avec la route de Châteaugiron. Il s'agit ici à la fois de répondre à des enjeux globaux de mobilité tout en intégrant les enjeux de lisibilité des zones d'activités du territoire noyalais.

*Extrait du plan de zonage*



Le périmètre de la zone Ua du PLU révisé est légèrement agrandi par rapport à celui du PLU en vigueur. Cette adaptation a comme objectif de permettre l'agrandissement de la station d'épuration de Triballat. En effet, suite à une étude de capacité, il s'avère que la station d'épuration de l'entreprise fait face à un besoin d'extension. Au regard des conclusions de ce rapport, le PLU permet la création de cette nouvelle entité épuratoire en faisant évoluer les limites de la zone urbaine.

Le projet de développement de la capacité épuratoire de l'entreprise répond à plusieurs objectifs :

- Prétraitement des effluents
- Régulation des flux entrants
- Traitement de la charge hydraulique

- Traitement et stockage des boues
- Traitement tertiaire

Le plan d'aménagement du site dispose également d'un volet aménagement paysager. La plantation de nombreux arbres devra permettre de compenser le bilan carbone de l'entreprise.

*Extrait du plan d'extension de la station d'épuration de Triballat*



## GARANTIR LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE AGRICOLE FORTE, EN TANT QU'ACTIVITE ECONOMIQUE A PART ENTIERE

---

Le PADD affirme l'activité agricole en tant qu'activité structurante de l'économie noyalaise. Historiquement liée aux entreprises locales, elle contribue à la fois à la vitalité du tissu économique et au maintien de paysages de qualité. Si le PLU veille à limiter ses impacts sur ces espaces, les Orientations d'Aménagement et de Programmation mettent en œuvre les objectifs de densité définis par le PADD. Ces objectifs de densité permettent de trouver l'équilibre entre :

- Perspectives de développement communales ;
- Préservation de l'activité agricole ;

### LIMITER L'EXTENSION URBAINE PAR LA PROMOTION DE FORMES URBAINES DENSES :

Des formes urbaines denses sont promues sur les différents sites de projet identifiés au PADD, en adéquation avec les orientations définies par le SCoT, à savoir :

- **25 logements / hectare minimum sur les sites de la Moinerie, du Champ Michel et de la Touche du Val ;**
- **45 logements / hectare minimum au sein de la centralité du cœur de ville secteurs de renouvellement urbain autour de l'îlot Haigerloch ;**

Ces objectifs de densité sont repris dans les OAP correspondantes.

Il s'agit en effet ici de créer un gradient de densité permettant d'affirmer le caractère urbain de Noyal sur Vilaine, tout en délimitant plus clairement ses centralités (commerciales, résidentielles, de services et d'équipements). Un projet d'envergure est ainsi affiché en

cœur de ville, promouvant de nouvelles formes urbaines, comparativement aux projets récents développés à Noyal.

A titre comparatif, les 142 logements de la dernière tranche, en cours, de la ZAC du Prieuré couvrent 4.8 hectares, soit une densité brute de l'ordre de 30 logements / hectare, malgré un positionnement de la zone à proximité immédiate du cœur de ville. Les opérations en extension urbaine atteindront des densités proches de celle de la ZAC du Prieuré. Les opérations en cœur de ville et à proximité de la gare seront significativement densifiées.

Afin d'atteindre l'objectif de densification des espaces urbains de Noyal sur Vilaine, les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent les orientations suivantes :

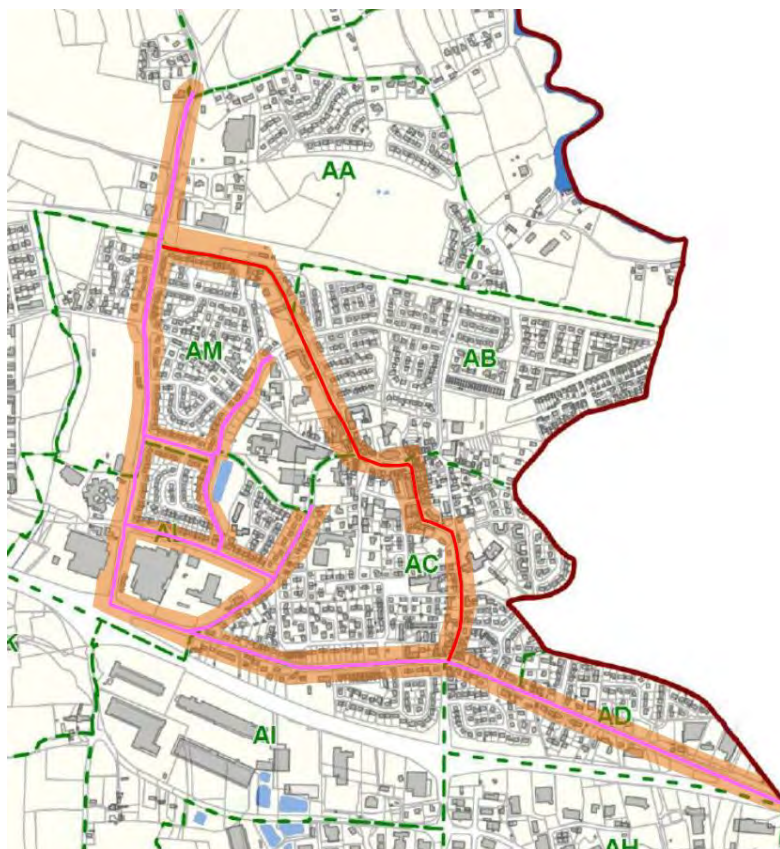
- **Définition de fronts bâtis le long d'axes structurants ;**
- La définition d'îlots à densifier de manière préférentielle, sous forme d'habitat intermédiaire et/ou collectifs. La définition de ces espaces au sein des OAP s'appuie sur les enjeux paysagers du site ainsi que sur l'organisation urbaine imaginée du futur quartier (création de centralités, armature viaire...)

Le règlement traduit l'objectif de limitation des impacts du développement sur l'activité agricole par la mobilisation des outils suivants :

<p>Suppression du Coefficient d'Emprise au Sol (ex-article 9)</p>	<p>Aucune des zones U (Uc, Ud, Ue, Uv, Uz, Ua, Us, Ut) et zones AU, n'est soumise à des dispositions spécifiques en matière de réglementation de l'emprise au sol. Ceci est le résultat d'une volonté de densification des espaces urbanisés portée par la commune de Noyal-sur-Vilaine. L'ancien PLU ne proposait pas de règles en matière d'emprise au sol en zone Uc (centralité), en revanche les secteurs périphériques et zones U spécifiques étaient réglementées (emprise au sol maximale de 60% de l'unité foncière en Ue par exemple). <i>NB : cette suppression du CES s'inscrit en lien avec la volonté communale que les espaces non bâtis soient des espaces perméables. De fait si le PLU ne définit plus de CES, un coefficient d'espaces verts, incitant à mettre en œuvre des aménagements perméables a été défini dans la plupart des zones.</i></p>
<p>Assouplissements réglementaires relatifs aux règles de gabarit, d'implantation et de prospect (ex-articles 6, 7 et 10) ;</p>	<p>Afin d'adapter au mieux le règlement aux évolutions urbaines de la commune, les règles relatives à l'implantation des bâtiments ont évolué. Ainsi en zones Ud et Ue, les constructions peuvent désormais s'implanter à l'alignement des voies publiques ou avec un recul de 3 mètres minimum (contre 5 mètres précédemment). Les règles de hauteur ont également évolué dans un souci de densification du tissu urbain existant. Ainsi, en zone Uc, la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère s'élève à 12 mètres (contre 12 mètres en Ucc et 7 mètres en Ucd à l'ancien PLU).</p>

<p>Définition d'axes structurants le long desquels des fronts bâtis d'une hauteur supérieure à la règle de hauteur de la zone sont autorisés (un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur max autorisée dans la zone).</p>	<p>Ces fronts bâtis sont identifiés le long des axes structurants de la commune, innervant le cœur de ville et la Gare, les deux centralités communales identifiées au SCoT. Les axes concernés sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boulevard Barbot,</li> <li>- Place de la Mairie</li> <li>- Rue Pierre Marchand</li> <li>- Avenue du Général de Gaulle</li> <li>- Rue Denis Papin</li> <li>- Rue Julien Neveu</li> <li>- Rue Ambroise Paré</li> <li>- Rue Francis Monnoyeur</li> <li>- Rue de la Gare</li> <li>- Rue Calmette</li> <li>- Avenue du Prieuré</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Carte des axes structurants ou les hauteurs des constructions pourront être plus importantes



La notion de la densification spontanée et de la suppression d'un certain nombre de contraintes est également posée. Ainsi, les hauteurs réglementées au sein du PLU précédent ont été significativement revues afin de répondre à l'objectif de constitution d'un gradient de densité. L'augmentation des hauteurs sur les axes structurants reste toutefois soumise à un principe de bonne insertion dans le milieu bâti pré-existant.

#### 4.1.3 – Axes structurants

Le long des axes structurants définis au plan de zonage du PLU, les nouvelles constructions devront, dans la mesure du possible et en fonction de la configuration des lieux, proposer une implantation cohérente au regard des constructions voisines dans le but de garantir une bonne insertion paysagère des volumes de ces nouvelles constructions. »

Ces engagements en matière de la densification du tissu urbain existant, tant à vocation habitat, qu'à vocation activité (Cf 2.1.1) permettent de limiter les surfaces nécessaires au développement de la commune. Ainsi, la totalité des surfaces zonées en AU (économie, équipement et habitat confondus) s'élève à 53 hectares.

Dans une optique de protection et valorisation des activités existantes, plus de 70% de la commune est zonée en A (agricole). Le règlement de cette zone, limite les nouvelles constructions à l'usage agricole des terres et à la construction d'annexes et extensions aux habitations de tiers déjà existantes.

Pour plus de lisibilité, l'article 2 de la zone A est divisé en trois parties, les autorisations relatives à l'exercice de la profession agricole, celles opposables aux constructions de tiers et celles relatives aux activités agricoles et aux constructions de tiers.

<p>Article A 2 – Activités agricoles</p>	<p><b>Dispositions applicables aux activités agricoles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>• Les constructions à usage de logement de fonction à l'exploitation agricole [...]</li> </ul>
----------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

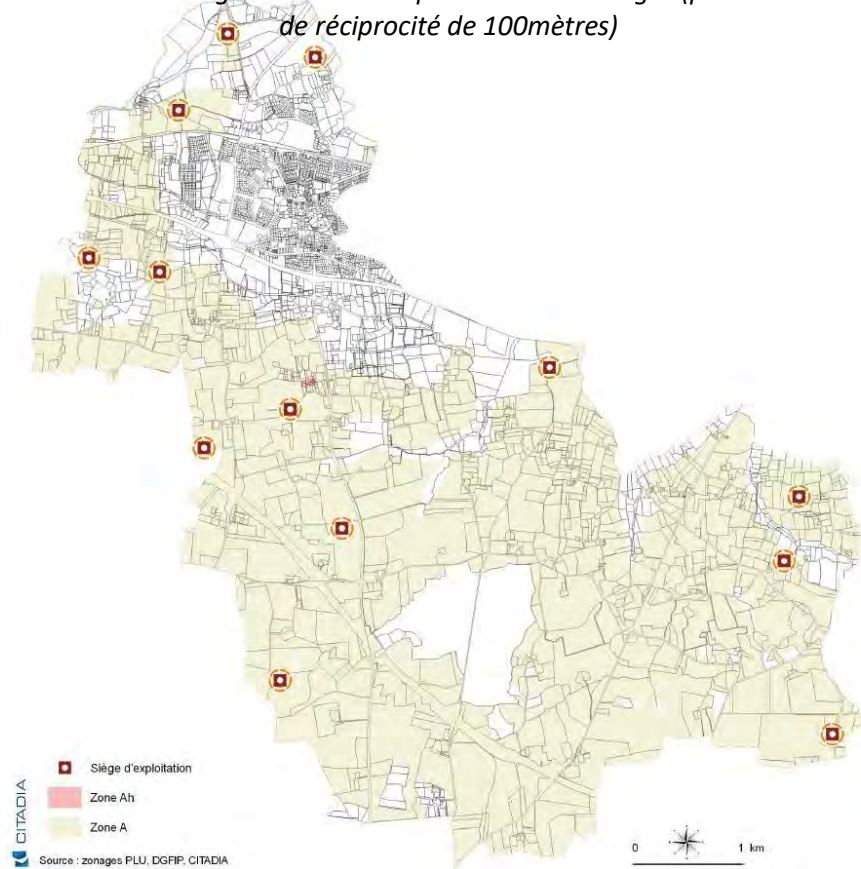
	<p>Le nombre de logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles est limité à UN. Toutefois, il est admis la présence d'un local de fonction supplémentaire, dont la surface de plancher n'excèdera pas 20m<sup>2</sup>. [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'habitation sera intégrée dans un ensemble cohérent avec les autres bâtiments présents dans l'exploitation.</li> </ul> <p>Sont donc admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les aménagements et rénovations de bâtiments existants en vue d'y créer le logement de fonction de personnes dont la présence est liée et nécessaire à la pratique agricole [...] Parmi ces bâtiments, certains sont identifiés aux documents graphiques [...]</li> <li>o Les extensions du logement de fonction [...]</li> <li>o Les constructions nouvelles à destination de logement de fonction [...]</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'une ou plusieurs annexes [...] dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;</li> <li>• La construction d'un abri de jardin [...]</li> <li>• La construction d'unités de production d'énergie à base de sources renouvelables [...]</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière [...]</li> <li>• Les terrains de camping à la ferme [...]</li> </ul>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Article A2-Tiers</b>	<p><b>Dispositions applicables aux tiers :</b></p> <p>Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite de 30% au total après extension(s) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU + 20m<sup>2</sup> supplémentaires, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'un ou plusieurs annexes aux constructions à destination d'habitation dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire [...] : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le point le plus proche de l'habitation soit situé à moins de 20 mètres de l'annexe considéré</li> <li>o L'annexe dispose d'une hauteur absolue limitée à 3.50 mètres ;</li> </ul> </li> <li>• La construction d'un abri de jardin [...]</li> </ul>
<b>Article A2-Activités agricoles et Tiers</b>	<p>La réfection et l'aménagement des bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme dans le cadre d'un changement de destination en vue de créer une habitation (activité touristique dans le prolongement de l'exploitation ou tiers) est soumise aux conditions cumulatives suivantes [...]</p> <p>Les travaux de remise en état des bâtiments existants, sans changement de destination ;</p>





Carte des zones Agricoles et des exploitations d'élevages (périmètres de réciprocity de 100mètres)



### MARQUER UNE LIMITE CLAIRE AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AU SUD ET AU NORD DU TERRITOIRE :

L'atteinte de cet objectif passe à la fois par :

- La définition de surfaces en extension adaptées aux besoins de développement de Noyal (voir ci-après) ;
- La suppression du zonage Ai (Agricole Inconstructible). La totalité des zones A est affichée à vocation agricole à long terme. Des installations agricoles ou de nouveaux bâtiments peuvent être réalisés sur ces espaces. Les zones agricoles en frange d'agglomération ne constituent en rien des réserves d'urbanisation à long terme.

*Zones Ai au PLU n°1 rebasculées en zone A au sein du PLU n°2*



- Limiter l'extension urbaine (habitat / activités économiques) par la promotion de formes urbaines denses et la priorité donnée au réinvestissement des espaces délaissés et mutables (dents creuses, renouvellement d'îlots, friches...).

Comme identifié dans la partie du présent rapport de présentation relative aux « dents creuses », la commune de Noyal sur Vilaine s'est constituée récemment, générant peu d'espaces libres ou îlots sous-occupés. Le potentiel en renouvellement urbain n'est pour autant pas négligeable. Il passe toutefois par des opérations de renouvellement urbain, plus longues, complexes et coûteuses à mettre en place.

Le PLU de Noyal sur Vilaine affiche un programme ambitieux en la matière et le traduit au sein des OAP et pièces réglementaires. Un îlot **d'une surface d'1,5 hectare** environ est identifié comme projet majeur de renouvellement urbain : l'îlot Haigerloch. Secteur pavillonnaire ancien, peu dense, ce secteur fait l'objet d'une OAP, couplée à la **définition d'un secteur en attente de projet**. La collectivité envisage en effet la mise en œuvre d'un projet de requalification urbaine, pour l'heure traduit à travers le conventionnement avec l'EPF Bretagne pour la mise en œuvre d'un projet ambitieux (densité, mixité sociale) sur ce site.

*Ilot Haigerloch*



Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique aux enjeux de renouvellement du cœur de ville a été réalisée. Celle-ci fixe des principes ambitieux en matière de densité. Elle porte à la fois sur :

- L'îlot Haigerloch
- La propriété située immédiatement au Nord-Ouest de cet îlot ;
- Les abords de la gare ;

Cette OAP répond aux objectifs du SCoT de densification des centralités de la commune (gare + cœur de ville) et identifie les principales liaisons à créer / renforcer entre ces centralités.

Si la commune a contractualisé avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en vue de l'acquisition des parcelles situées au sein de l'îlot Haigerloch, le règlement du PLU mobilise l'outil défini par l'article **L151-41, alinéa 5 du Code de l'Urbanisme**, en vue d'atteindre la réalisation du projet à échéance PLU (acquisitions progressives, démolition / reconstruction sur un temps de l'ordre 10 ans).

Cet îlot bénéficie en effet d'un positionnement stratégique en cœur de ville, lieu de la densification souhaité par le SCOT et le PADD du PLU.

La zone Uc du PLU, correspondant aux espaces les plus denses (existants ou à créer) a été sensiblement élargie par rapport au PLU de 2008. L'îlot Haigerloch est désormais intégralement situé au sein de la zone Uc.

*Article L151-41, alinéa 5 :*

*« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une*

superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

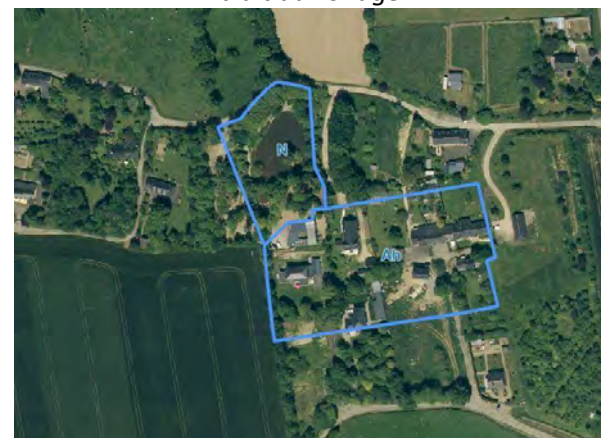
Afin de permettre les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, le seuil maximal de surface de plancher supplémentaire est fixé à 10 m<sup>2</sup> au sein du secteur en attente de projet.



### PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS EXISTANTES ET LIMITER LES RISQUES DE NUISANCES GENEREES PAR L'IMPLANTATION DE TIERS A PROXIMITE DES EXPLOITATIONS EXISTANTES :

Afin de limiter tout risque de développement d'habitations nouvelles à proximité d'exploitations agricoles existantes, et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU de Noyal définit un unique Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) permettant la réalisation de constructions d'habitations en comblement de dents creuses. Il s'agit de la Heurtelais localisée à quelques centaines de mètres au Sud de l'agglomération, le long de la route de Châteaugiron. Un travail spécifique aux « écarts » du territoire a été réalisé afin que chaque entité soit analysée et comparée selon des critères objectifs. Au regard de cette analyse, jointe au présent rapport de présentation, La Heurtelais apparaît comme seul secteur susceptible d'être défini en tant que STECAL « habitat » de la commune.

Extrait du zonage Ah



Ce STECAL se situe à moins de 500 mètres du Sud de l'agglomération de Noyal, est desservi par les réseaux (assainissement notamment), ne

présente pas d'enjeux agricoles significatifs. En outre, la collectivité a procédé à la réalisation d'une liaison douce sécurisée le long de la route de Châteaugiron pour renforcer le lien entre la Heurtelais et l'agglomération. **Le potentiel de construction de ce STECAL est estimé à 3 logements en comblement de dents creuses.**

Les critères retenus pour l'analyse du caractère de STECAL sont les suivants (voir extrait ci-dessous correspondant à l'analyse du Val Froment) :

- Nombre d'habitations ;
- Présence / Absence d'équipements, commerces, services ;
- Organisation du tissu urbain ;
- Niveau de desserte viaire ;
- Niveau de desserte par les réseaux ;
- Potentiel de densification ;
- Distance par rapport au centre-ville ;
- Intérêt agricole (proximité d'une exploitation, de terres exploitées) ;
- Intérêt environnemental (paysager, biologique, risques...)

Critères distinctifs (ayant permis l'identification en tant que HAMEAU)			Critères sélectifs (permettant d'apprécier la pertinence et les possibilités de développement)					Zonage au PLU en vigueur donc possibilités actuelles de développement	
Nombre d'habitations	Présence d'équipements, commerces, espaces publics ou non	Caractéristiques et organisation du tissu urbain	Desserte (routes départementales, trame viaire actuelle)	Présence des réseaux	Présence de potentiels de densification	Distance au bourg	Intérêt agricole		Intérêt environnemental et paysagère (TVB, zones humides, etc...)
Environ 15 habitations	Chambres d'Hôtes	Groupement organisé développé de part et d'autre de la voie  Hameau linéaire	Hameau traversé par une voirie principale qui dessert les habitations  Propre accès sur la voie	Assainissement non collectif	Non	2km	Usage agricole des parcelles environnantes	Intérêt écologique (corridors écologiques identifiés au Scot)  Proximité de la Vilaine : proche de la zone rouge du PPR	<b>Nh</b> = le secteur correspond aux édifices présents dans l'espace rural, non liés à l'activité agricole

Les anciennes zones Nhc, définies au PLU précédent (équivalents des

STECAL) suivantes retournent vers la zone agricole, car ne remplissent pas les critères nécessaires à leur définition en tant que STECAL au vu de la méthodologie employée :

- La Rivière au Gendron ;
- Le Champ Michel ;
- La Rousselais ;

Carte des anciennes zones Nhc



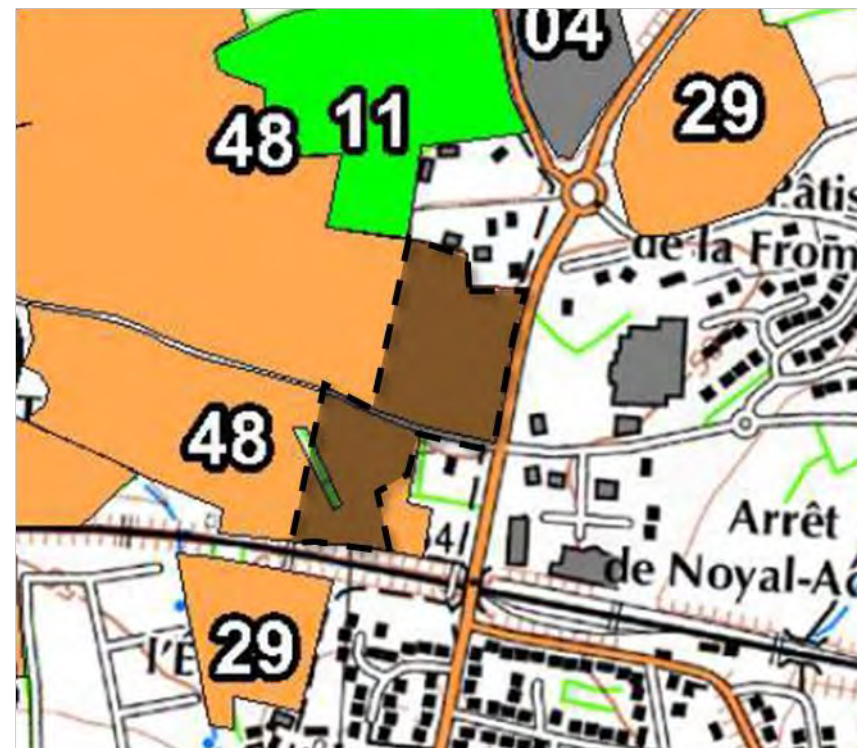
Photographies aériennes des anciennes zones Nhc



**Impacts potentiels des secteurs de projet sur l'activité agricole**

La zone de la Touche du Val est directement concernée par la nécessité de réduction des potentiels risques de nuisances et conflits d'intérêts entre habitat et exploitation agricole.

**La Touche du Val**



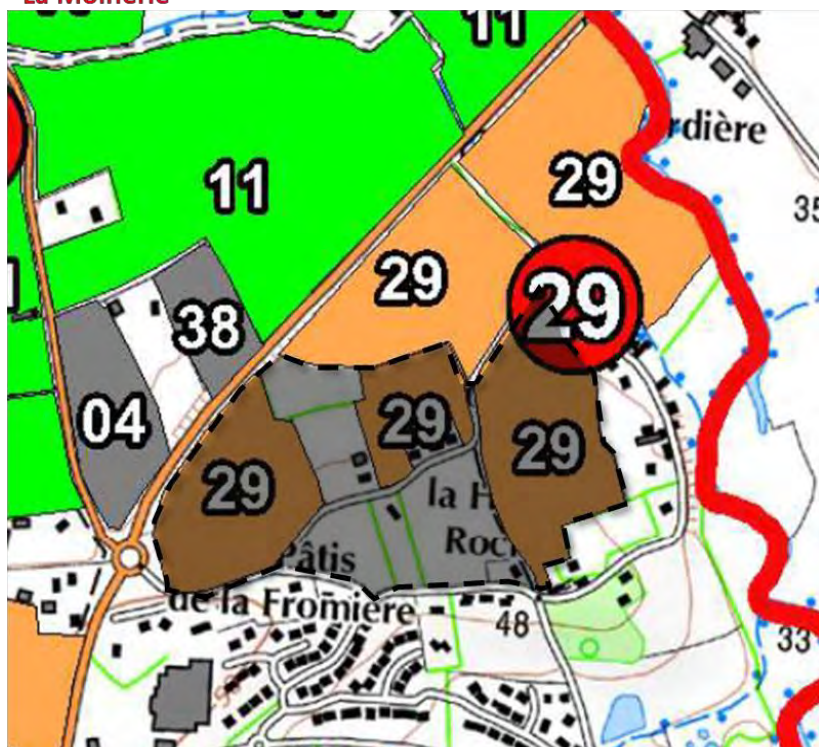
Ce secteur est localisé de manière stratégique d'un point de vue du développement urbain. Situé en entrée de ville, il permet de faire le lien entre le centre commercial, le centre-ville et la maison médicale. La volonté de la commune est de requalifier son entrée de ville (aujourd'hui essentiellement routière et peu sécurisée) en proposant un développement urbain équilibré et raisonné.

Exploitation concernée	Surface impactée	Taille de l'exploitation	Nature du parcellaire	Démarches qualité

La Touche du Val	3.6 hectares	Entre 80 et 120 hectares	Groupé	Bio
------------------	--------------	--------------------------	--------	-----

Le secteur de la Moinerie a également des conséquences sur la pratique agricole. En effet, au total, ce sont plus de 8 hectares de terres agricoles aujourd'hui cultivées qui sont amenées à être artificialisées.

### La Moinerie

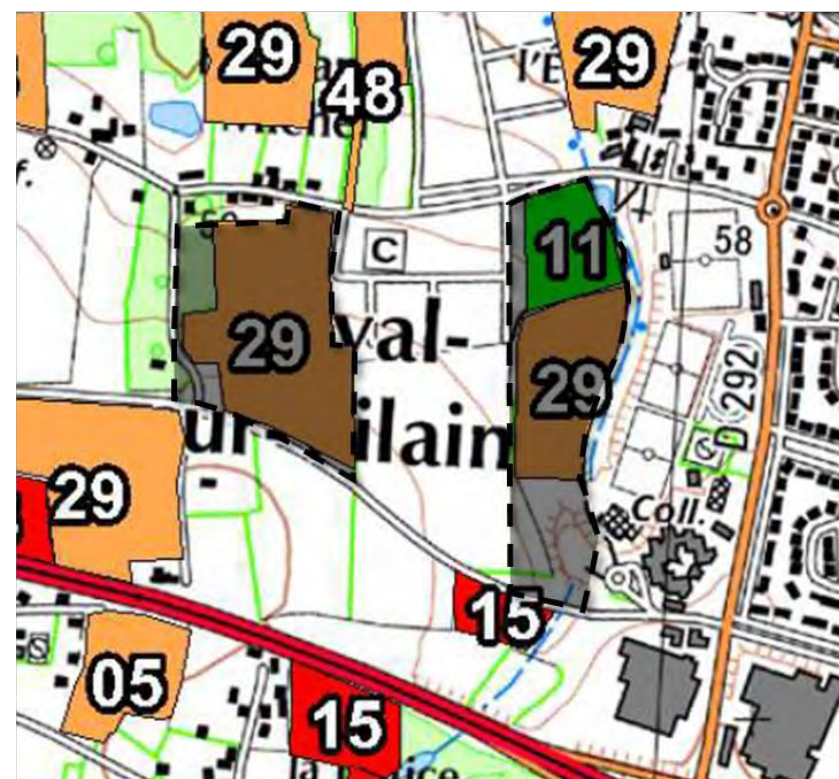


Exploitation	Surface	Taille	de	Nature	du	Démarches
--------------	---------	--------	----	--------	----	-----------

concernée	impactée	l'exploitation	parcellaire	qualité
La Moinerie	8 hectares	Entre 80 et 120 hectares	Très Eclaté	Bio

Le site du Champ Michel engendre également des répercussions sur le domaine agricole. En effet, une large partie du secteur de projet à vocation habitat et équipement est aujourd'hui cultivée.

### Champ Michel



Exploitation concernée	Surface impactée	Taille de l'exploitation	Nature du parcellaire	Démarches qualité
La Moinerie	7.7 hectares	Entre 80 et 120 hectares	Très Eclaté	Bio

L'ensemble de ces secteurs faisant l'objet d'OAP étant zonés en 2AU, il appartiendra aux porteurs de projet dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des sites de projeter des mesures de compensations adaptées quant à la nature des impacts sur l'activité économique agricole atteinte.

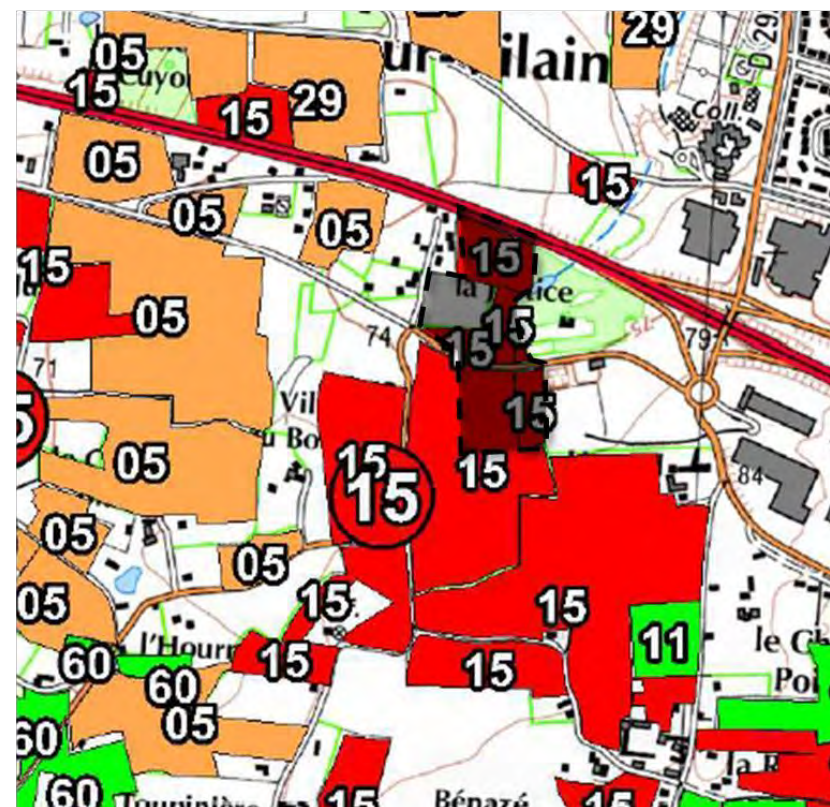
La commune de Noyal-sur-Vilaine s'inscrit dans un contexte agricole dense d'où la complexité de proposer des mesures d'évitement.

Les sites de développement économiques sont, eux aussi, soumis à la nécessité de conciliation des activités industrielles/secondaires/tertiaires et agricoles. Les sites 2AU à vocation économiques ont des impacts sur l'activité agricole. Les incidences sont toutefois inégales entre les sites zonés en, 1Aua, 2AUa ou en 2AUs.

Le secteur à vocation économique divisé en 2 parties, une industrielle et une tertiaire dispose également d'impacts sur l'activité agricole. 5,6 hectares de terres cultivées sont concernés par l'emprise du projet.

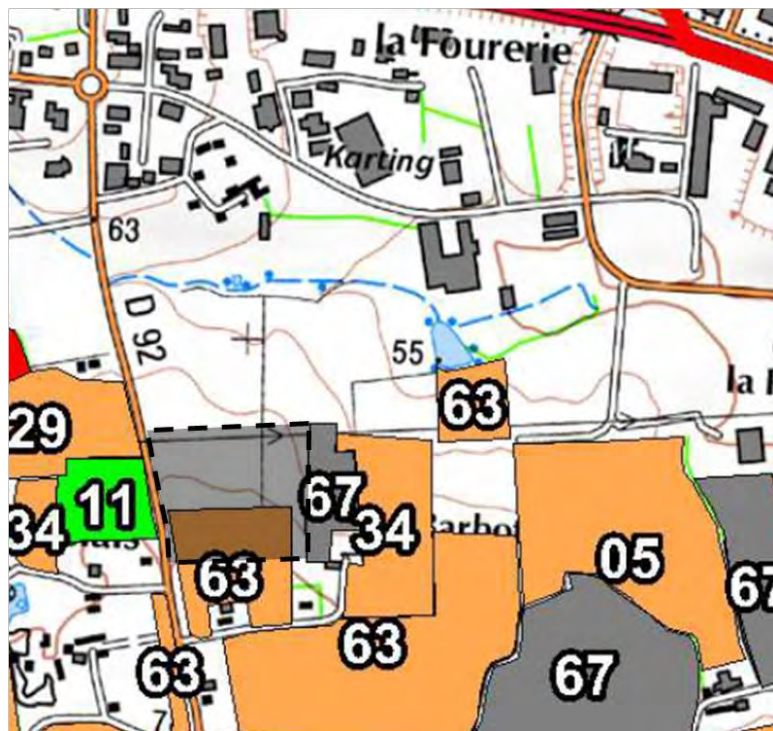
Le seul secteur zoné en 1AU au PLU a une incidence sur l'activité agricole puisque son emprise empiète sur 1.3 hectare de terres cultivées.

### ZONES 2AUa et 2AUs



Exploitation concernée	Surface impactée	Taille de l'exploitation	Nature du parcellaire	Démarches qualité
La Frontaudière	5.6 hectares	Plus de 120 ha	Très Eclaté	Bonnes Pratiques

### ZONE 1AUa



Exploitation concernée	Surface impactée	Taille de l'exploitation	Nature du parcellaire	Démarches qualité
Les Feuges	1.3 hectare	Entre 80 et 120 ha	Morcelé	Bonnes Pratiques

#### ENCOURAGER LA DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES :

Afin de permettre la pérennité économique des exploitations agricoles existantes, la diversification des activités sur les sites d'exploitation est autorisée. Le règlement permet en zone A :

**NOYAL-SUR-VILAINE – Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Tome 2 – Modification simplifiée n°1 approuvée le 08/03/2021**

« Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole (production, élevage, dépôt de matériel, ainsi que transformation, entrepôt et commerce des produits de l'exploitation, ...) ;

La réfection, l'aménagement et l'extension éventuelle des bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme et en annexe du règlement dans le cadre d'un changement de destination en vue de créer une activité liée au tourisme (ex : gîte rural, table d'hôtes, ferme pédagogique, vente directe ...); l'extension, lorsqu'elle est autorisée (voir prescriptions et recommandations architecturales en annexe), est soumise aux conditions cumulatives suivantes : [...]

Les terrains de camping à la ferme permettant l'accueil jusqu'à 20 personnes, ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois à condition que ceux-ci constituent un complément à l'activité d'une exploitation agricole existante ; »

Aussi, le PLU prévoit une évolution de la commune en s'appuyant sur les documents supras tels que le SCOT et le PLH, tout en respectant l'équilibre du territoire et dans un intérêt général, à savoir :

- Une urbanisation, par extension, tout en faisant **l'économie de 26.5ha des terres agricoles** par rapport au PLU actuel (la totalité des terres agricoles et naturelles représentant 70% du territoire communal), mais également par des opérations de renouvellement urbain et de re-densification.
- La densification du centre-ville est un axe majeur d'urbanisation mais cette opération ne peut objectivement s'effectuer qu'à longue échéance (notamment du fait de la complexité des acquisitions foncières).



## GARANTIR L'ANIMATION DE L'AGGLOMERATION PAR LA CREATION D'UNE DOUBLE POLARITE AUX FONCTIONS DIFFERENCIEES

---

Cette orientation est sous-tendue par des objectifs transversaux, tant en termes de zonage qu'en termes d'OAP, déclinés notamment dans les axes développés ci-dessus.

### VALORISER LES DIFFERENTES COMPOSANTES DU CENTRE-VILLE :

Les OAP et le règlement du PLU :

Permettent la densification du cœur de ville (accroissement des hauteurs, élargissements des zones UC) : voir supra

Identifient les îlots de renouvellement urbain : voir supra

Visent le rapprochement entre les centralités « ville » et « gare » : un axe de densification est identifié le long du Boulevard Barbot. Ainsi, dans une bande de 50 mètres mesurée depuis l'axe de la voie, une densification plus importante pourra être opérée contribuant à casser l'effet routier de cet axe et l'impossibilité de couture urbaine (couture urbaine favorisant l'animation, les mobilités douces...).

### VEILLER A MAINTENIR LES EQUILIBRES COMMERCIAUX ENTRE CENTRE-VILLE ET COMMERCES DE PERIPHERIE DANS LE BUT DE PERENNISER LA CENTRALITE EXISTANTE :

Le PLU propose une identification de linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination d'un commerce en habitation est interdit. Cet élément figurant au plan de zonage est explicité dans

les dispositions générales du PLU et dans l'article 2 des zones concernées. Il vise à protéger les commerces existants.

*Extrait des linéaires commerciaux*



« Linéaires commerciaux : Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit vers la destination habitation le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas la

*surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles ».*

Le PLU de Noyal reprend les orientations du SCoT du Pays de Rennes visant à limiter le développement commercial périphérique. En tant que pôle d'appui de secteur, le SCoT limite l'implantation de commerces nouveaux à Noyal sur Vilaine selon les conditions définies au sein du tableau page suivante (cf. tableau ci-dessous extrait du DOO du SCoT).

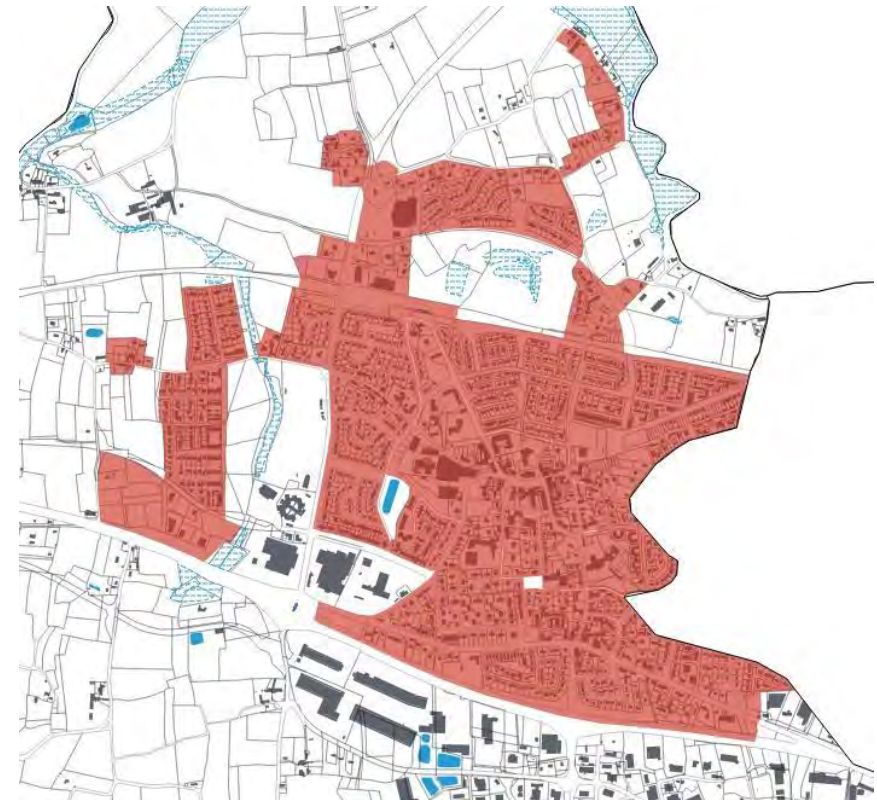
**Le règlement du PLU en matière commerciale s'inscrit dans la lignée des éléments définis au SCoT du Pays de Rennes. Ce dernier précise les conditions d'implantations de cellules commerciales sur le territoire.**

*« Pour les commerces répondant aux seuls besoins de la population la commune, les créations de petites surfaces commerciales et les extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu en dehors des centralités et des ZACOM, si toutes les conditions suivantes sont satisfaites :*

- *s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités ;*
- *être déconnectées des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;*
- *s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;*
- *en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial ;*
- *être réalisé dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de recurrence exceptionnelle.*
- *Les extensions devront s'accompagner de la modernisation, de l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique ainsi que de l'accessibilité du site. »*

La commune de Noyal-sur-Vilaine, au regard des dispositions du SCoT a pu définir son périmètre de centralité commerciale.

*Tâche urbaine de Noyal-sur-Vilaine*



La centralité commerciale de Noyal-sur-Vilaine répond aux critères édictés par le SCoT du Pays de Rennes qui définit la vocation et la définition de ces zones. Cet élément figure au plan de zonage du PLU. Des dispositions réglementaires spécifiques lui sont associées. Elle est définie au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

### 2.1.1 Définition des centralités urbaines

Les centralités urbaines sont des ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien (« centralité historique »). Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver dans un périmètre restreint afin d'être accessible facilement et rapidement en mode doux.

Les périmètres de centralité sont déconnectés des flux importants correspondant aux voiries structurantes du territoire : échangeurs des 2x2 voies ou 2<sup>ème</sup> ceinture. Certaines voiries départementales ou structurantes traversant historiquement les centres-bourgs, centres-villes ou irriguant le Cœur de métropole peuvent être intégrées dans les périmètres de centralités dans leurs segments urbanisés et mixtes.

Parmi ces centralités, il convient de distinguer les centralités de centre-bourg ou centre-ville « historique », présentes dans toutes les communes, des centralités de quartier qui peuvent être définies dans le Cœur de métropole, les Pôles structurants de bassin de vie et les Pôles d'appui au Cœur de métropole compte tenu de leurs poids de population et de l'étendue de leur tissu urbain. Ces centralités de quartiers sont des lieux de mixité urbaine, support d'échanges commerciaux et sociaux, mais aussi des espaces publics structurants à l'échelle des quartiers. Dans le secteur intra-rocade, elles peuvent intégrer les grandes voiries urbaines.

Au sein des centralités identifiées, les PLU définiront le zonage adapté et les règles permettant d'y mettre en oeuvre les orientations définies par le SCoT.

Les objectifs du DOO du SCoT du Pays de Rennes sont déclinés dans le règlement du PLU de la manière suivante (NB : ces règles sont identiques au sein de l'ensemble des zones du PLU, y compris en zone US correspondant au centre commercial existant sur la commune de Noyal) :

Au sein du périmètre de centralité sont autorisés (UC)	Les constructions nouvelles et les extensions à destination de commerce de détail sont autorisées sans réserve.
En dehors du périmètre de centralité sont	L'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que ceux-ci contribuent à la modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que

autorisés (UE, US,...)	<p>l'accessibilité du site</p> <p>La création de commerces de détail dès lors que ceux-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'inscrivent en complémentarité avec la ou les centralités ;</li> <li>- sont déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;</li> <li>- s'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;</li> <li>- ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial ;</li> <li>- soient réalisés dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de récurrence exceptionnelle ;</li> <li>- soient destinés aux besoins de la population communale ;</li> </ul>
------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Carte du périmètre de centralité



Extrait des dispositions du DOO du SCoT

Polarités de l'armature urbaine	Centralité délimitée dans le PLU		ZACoM délimitée dans le SCoT		Diffus dans la tâche urbaine (en dehors des centralités et des ZACoM)
	Centre-bourg, Centre-ville	Quartier	Site commercial majeur	Zone commerciale	
Ville de Rennes	Développement libre sans contrainte				<p>Afin de répondre aux seuls besoins de la population la commune, les créations de petites surfaces commerciales et les extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu en dehors des centralités et des ZACoM, si toutes les conditions suivantes sont satisfaites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités ;</li> <li>- être déconnectées des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;</li> <li>- s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;</li> <li>- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.</li> </ul> <p>Les extensions devront s'accompagner de la modernisation, de l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique ainsi que de l'accessibilité du site.</p>
Cœur de métropole					
Pôle structurant de bassin de vie	Développement libre sans contrainte	Développement essentiellement sur les besoins courants en cohérence avec l'évolution de la population communale et notamment celle vivant à proximité des commerces. Le développement commercial de ces centralités de quartier ne doit pas avoir pour conséquence d'affaiblir les centres villes.	Développement sur les besoins occasionnels et/ou exceptionnels dans le respect des conditions d'implantation et des droits à construire définis dans le DAC	Développement sur les besoins occasionnels dans le respect des conditions d'implantation et des droits à construire définis dans le DAC	
Pôle d'appui au cœur de métropole				Développement limité sur les besoins occasionnels dans le respect des conditions d'implantation et des droits à construire définis dans le DAC	
Pôle de proximité	Développement libre en lien avec les besoins courants de la population et les besoins occasionnels limités.				

## GARANTIR L'IDENTITE DU TERRITOIRE A TRAVERS LA PRESERVATION DE SON PATRIMOINE

---

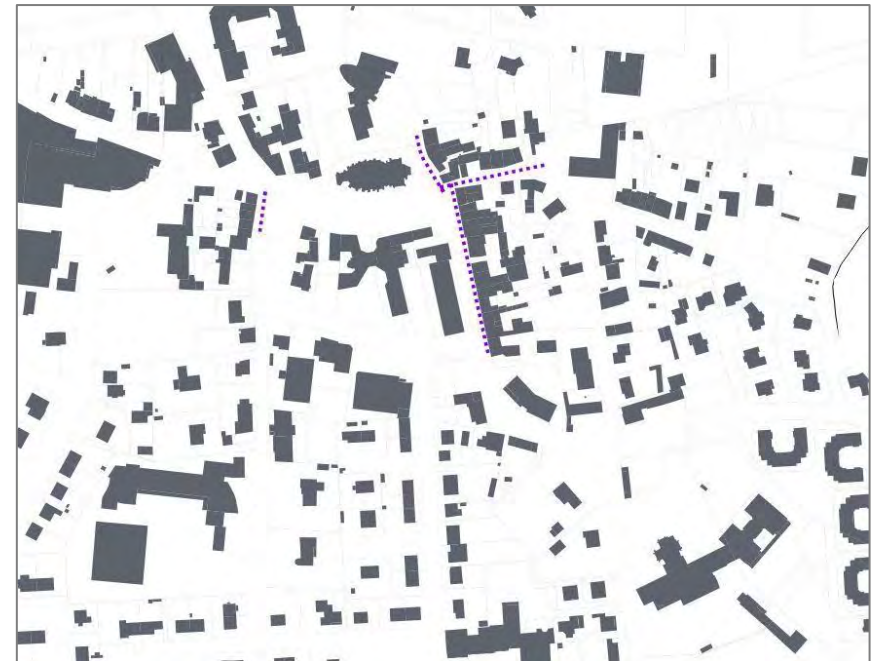
Une procédure parallèle au PLU vise à redéfinir le périmètre des 500 mètres de protection des abords de l'église Saint Pierre (Servitude d'Utilité Publique AC1). Ce même périmètre est répertorié au plan de zonage en tant que « périmètre de veille architecturale et patrimoniale ». A l'intérieur de ce périmètre, des principes réglementaires spécifiques liés à l'aspect des constructions sont appliqués.



*Carte du périmètre de veille architecturale et patrimoniale défini au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme*

Par ailleurs, les enjeux patrimoniaux sont intégrés à travers :

- La définition de secteurs d'ordonnance architecturale au sein desquels les gabarits des constructions doivent être maintenus pour un centre-ville valorisé (il s'agit ici de conserver des hauteurs, traitements architecturaux et surtout implantations harmonisées pour une valorisation des principaux fronts urbains du centre-ville). ;



*Carte des secteurs d'ordonnance architecturale*

- L'identification des éléments de patrimoine architectural significatifs au titre de l'article L151-19 du Code de



l'Urbanisme. Ces éléments font l'objet de fiches spécifiques incluant recommandations / prescriptions en cas de travaux. Un cahier spécifique est annexé au règlement. Ce cahier figurait déjà en annexe du précédent PLU, la révision du document a permis de remettre à jour le document. L'identification de ces éléments est issue d'un travail de terrain.

Ainsi, les bâtiments sont repérés aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Les travaux de restauration, d'extension et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments. La commune de Noyal-sur-Vilaine dispose d'un inventaire patrimonial précis. Ce dernier sera réintégré au PLU et remis à jour en fonction des évolutions du parc bâti. De nouveaux bâtiments seront intégrés. Un inventaire descriptif figure en annexe du PLU.

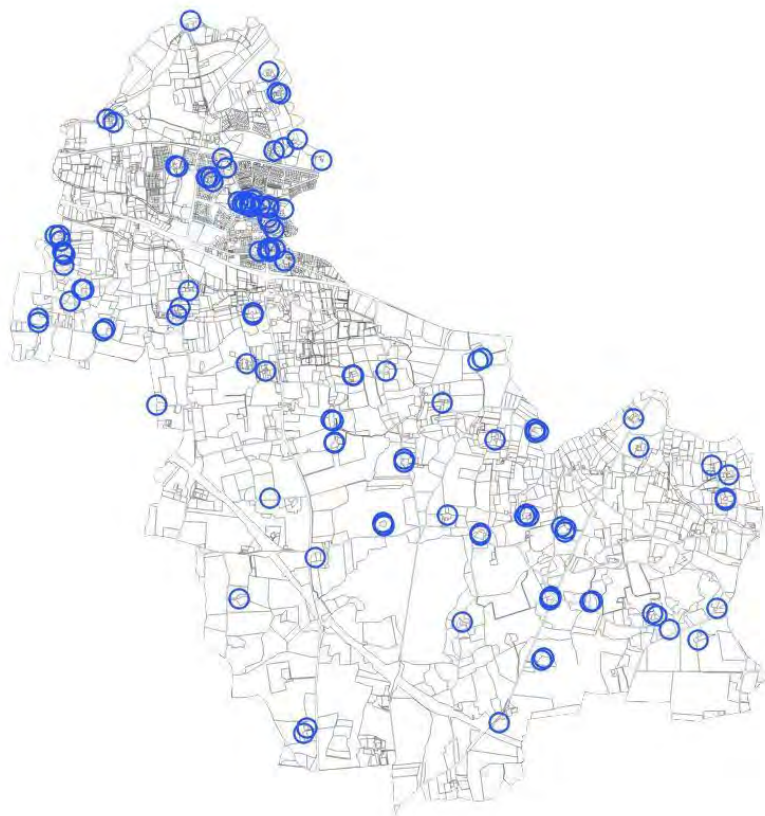
*Exemples de photos de patrimoine repéré au plan de zonage (gauche patrimoine repéré initialement, à droite bâti ajouté lors de la révision)*



### Exemple de fiche d'analyse patrimoniale

<b>4- GOUARE</b>		
<b>SITUATION :</b>	<b>CADASTRE :</b>	
		
<b>PHOTO :</b>		
		
<b>ZONE PLU :</b> A	<b>DATE:</b> XVII – XIX <sup>ème</sup>	<b>ETAT GENERAL:</b> MOYEN
<b>DESTINATION :</b> HABITATION	<b>TYPLOGIE:</b> LONGERE R+COMBLES	<b>Nbr BÂTIMENTS :</b> 1
ELEMENTS SINGULIERS		
<b>MAÇONNERIE</b> MUR EN MAÇONNERIE MOELLONS ET SCHISTE OUVERTURE AVEC BRIQUE, LINTEAUX BOIS	<b>TOITURE :</b> 2 PANS AVEC COYAU LUCARNE A CROUPE	
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES		
<b>GENERALITES :</b> - LES ELEMENTS SINGULIERS SERONT MAINTENUS ET MIS EN VALEUR. - LES FENETRES DE TOIT SERONT PLUS HAUTES QUE LARGES ET ENCASTREES. <b>FAÇADE SUD LONGERE:</b> - LES PERCEMENTS EXISTANTS SERONT CONSERVES. - UNE GERBIERE POURRA ETRE CREEE		
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES		
<b>MATERIAUX :</b> - APPAREILLAGE LAISSE APPARENT ET JOINTOYE AU MORTIER DE CHAUX - COUVERTURE EN ARDOISE, AVEC FAITAGE TUILES SCHELLES - SOUCHE DE CHEMINEE EN BRIQUE AVEC COURONNEMENT FAÇON XIX <sup>ème</sup> - TABLEAUX ET LINTEAUX DES OUVERTURES REPRIS EN BRIQUE ROUGE OU AVEC CARREES DE BOIS		

Carte des éléments repérés au titre du L151-19



L'inventaire du patrimoine fait état de 114 bâtiments repérés.

Une référence est faite au cahier de recommandation du patrimoine dans le cadre des dispositions réglementaires (Articles 2 des zones A et N).

*Extrait du règlement*

« Parmi ces bâtiments, certains sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et peuvent faire l'objet, le cas échéant, de recommandations et de prescriptions architecturales. »

- L'identification des anciens bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, répondant à des critères objectifs.

**Extrait de l'article 2 de la zone A, dispositions applicables aux activités agricoles et aux tiers**

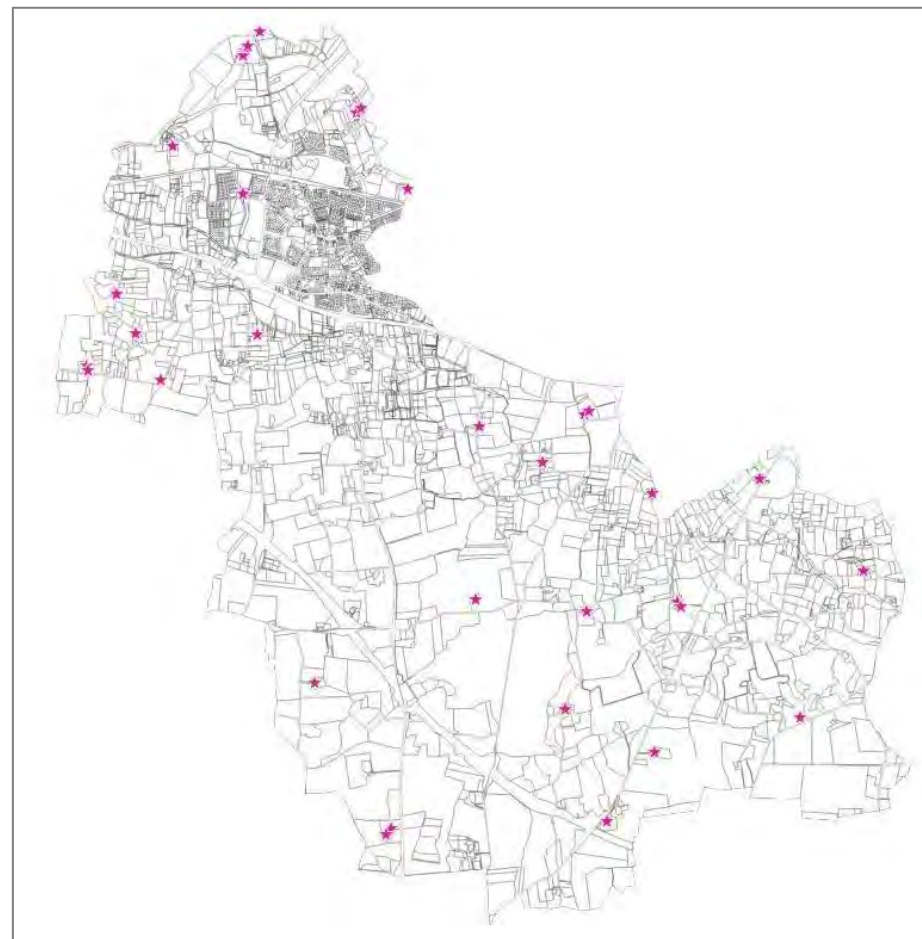
La réfection et l'aménagement des bâtiments **identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme dans le cadre d'un changement de destination** en vue de créer **une habitation (de tiers)** est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- Le changement de destination devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure
- le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins  $\frac{3}{4}$  des murs porteurs existants) ;
- le bâtiment doit disposer d'une structure traditionnelle en pierre ou en terre ;
- la construction d'origine présente **une emprise au sol minimale de 80 m<sup>2</sup>** lorsqu'il s'agit de réaliser un nouveau logement ;
- la construction est implantée à **une distance d'au moins 100 m** par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes (hormis les gîtes ou chambres d'hôtes) en activité situés en zone A ;
- l'assainissement non collectif est réalisable ;

- dans tous les cas, le changement de destination (PC ou DP) ne pourra être admis qu'après avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).
- Les changements de destinations sont interdits dès lors qu'ils concourent à la création d'une surface de plancher à vocation habitat de plus de 150m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.

Des critères d'analyse spécifiques ont été mis au service de ce repérage, ainsi ont été exclus les bâtiments présents dans un périmètre de réciprocité agricole, d'une emprise au sol inférieure à 80m<sup>2</sup>, ne répondant pas aux critères architecturaux définis (murs en pierre, toiture charpentée...)

*Photos de bâtis repérés au titre des changements de destinations*



*Localisation des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination*

**33 bâtiments sont repérés au titre des changements de destinations. Ces 33 bâtiments pourront faire l'objet d'une demande de changement de destination vers la vocation habitat. Ils sont intégrés dans la production totale de logements.**



## ACCOMPAGNER LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN PAR L'ADAPTATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

---

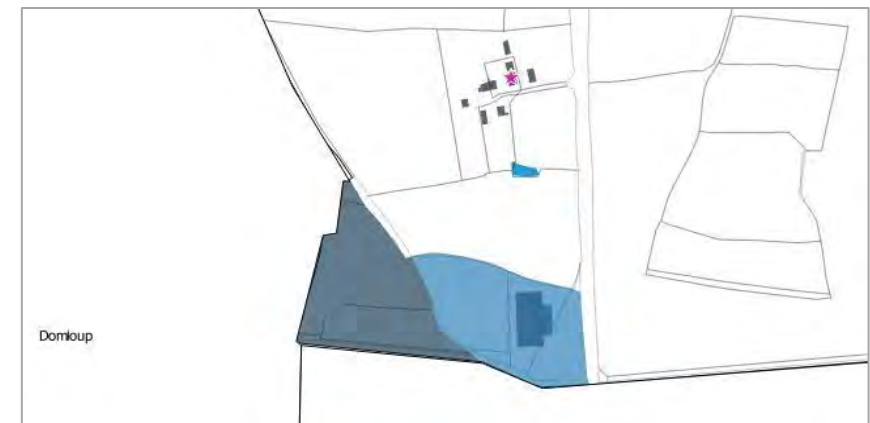
Si la commune Noyal sur Vilaine vise le renforcement de son tissu urbain et de sa démographie, en vue de constituer un véritable pôle d'appui de l'Est rennais, et bénéficie d'atouts majeurs (fgare, RN157, emplois), le PLU doit également anticiper les besoins nouveaux en matière d'équipements. Si les équipements actuels répondent aux besoins exprimés par la population, le développement démographique envisagé pourrait générer de nouveaux besoins. Ainsi, des espaces sont réservés pour la réalisation d'équipements nouveaux:

- Coulée du Champ Michel (1)
- Espace Nominoé (2)
- 

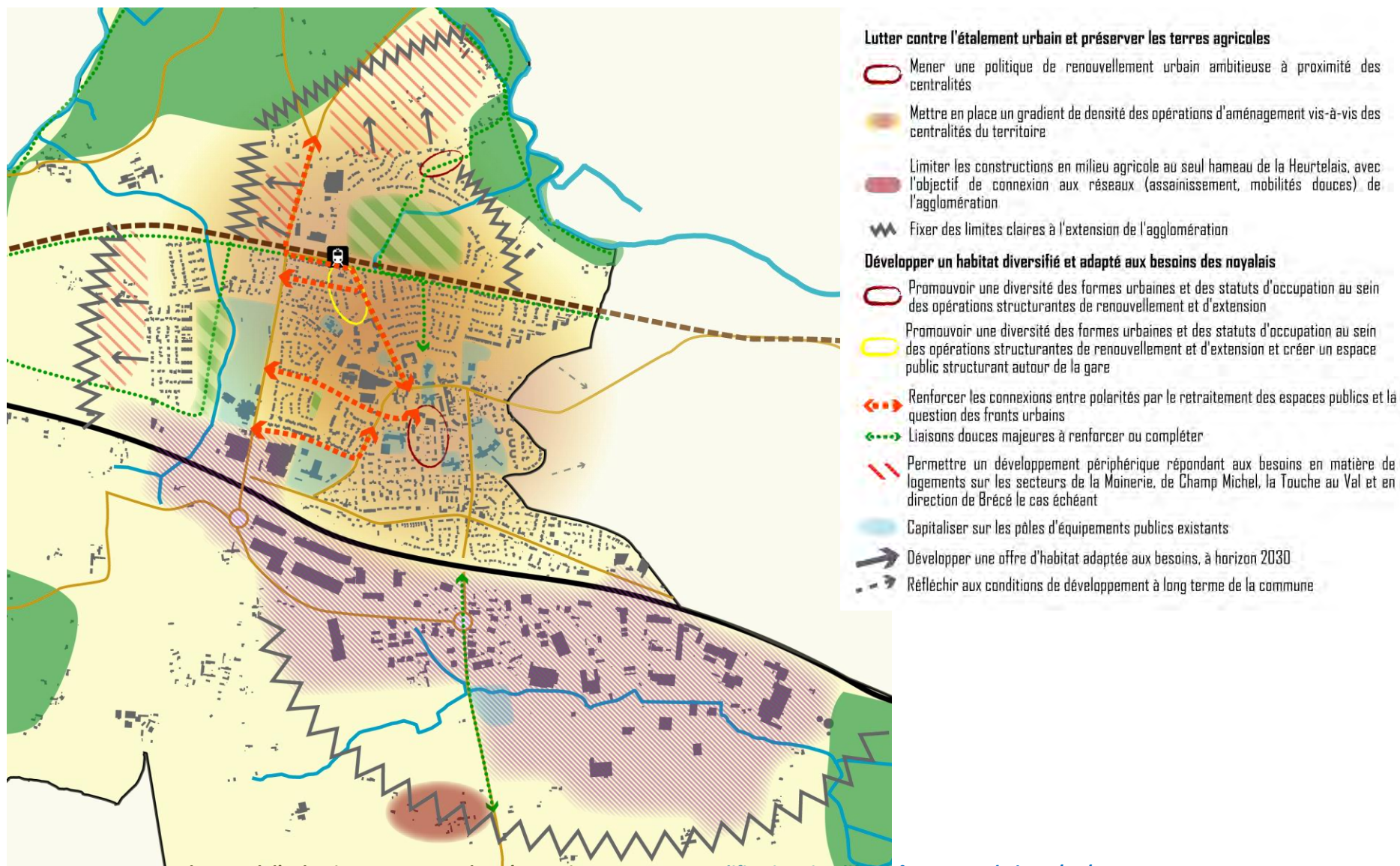
D'autres espaces, situés au Sud de la commune, en limite des communes de Domloup et Châteaugiron, sont réservés, le cas échéant :

- à la construction d'équipements communautaires,
- à la réalisation d'équipements de loisirs de plein air uniquement, dans un secteur classé en 2AUtb (sans constructions), ce dernier permettant la maturation des projets sur cet espace.

*Extrait des plans de zonage*



## 2.2. AXE 2 : CREER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE LA COMMUNE



## MAITRISER LE RYTHME DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

---

Le second axe du PADD de la commune de Noyal-sur-Vilaine insiste sur la nécessité de l'équilibre dans le développement programmé de la commune. Consciente des enjeux de développement auxquels elle fait face (pression foncière, étalement urbain, périurbanisation de Rennes...), la commune de Noyal-sur-Vilaine accompagne ses ambitions de développement par une volonté de rationalisation de l'espace.

### DEFINIR UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT ADAPTE :

#### Les éléments référents du scénario de développement :

- La commune de Noyal-sur-Vilaine projette un taux de croissance annuel moyen sur les années 2018-2030 équivalent à celui observé sur les dernières années.
- Le nombre de logements nécessaire à l'accueil de ces nouvelles populations est de l'ordre de 38 logements/an (hors « point mort »).
- Le point mort de construction projeté est de 27 logements/an.

*Ces éléments sont détaillés dans la première partie du présent document.*

#### Le scénario démographique envisagé induit :

- **Un TCAM de l'ordre 1% -1,4% / an entre 2018 et 2030 ;**
- **La réalisation d'environ 800 logements (dont 180 environ en renouvellement urbain) ;**

- **Une consommation foncière maximale de l'ordre de 27 hectares pour l'habitat et 8 hectares pour les équipements associés;**

#### Le PLU traduit ces objectifs, à travers :

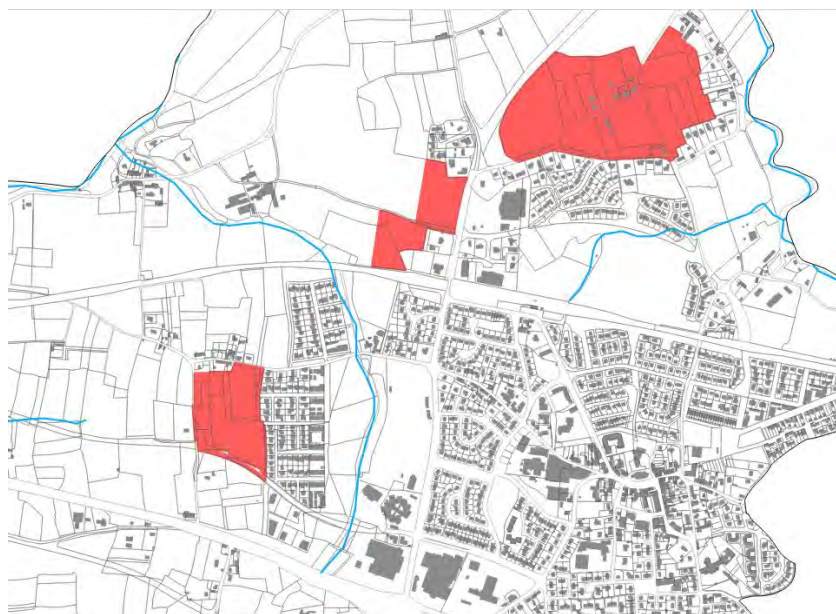
- La réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur 3 sites de projets en extension urbaine : Champ Michel, La Moinerie, La Touche du Val couvrant une surface de l'ordre de 25 hectares. Ces OAP intègrent des objectifs programmatiques (densité, mixité sociale...) et d'aménagement.
- La programmation d'un projet de renouvellement urbain ambitieux en plein cœur de ville, qui devrait permettre la création d'environ 100 logements.

La volonté de maîtrise du développement communal et de la pression foncière se traduit par le recours à un zonage 2AU sur les différents sites de projet à vocation habitat. **La programmation totale (sites en extension et en renouvellement) permet de projeter la construction de 777 logements à horizon 2030.**

Site	Nombre de logements à réaliser	Densité brute minimale (log / ha)
Champ Michel	115	25
La Moinerie	395	25
La Touche du Val	90	25
<b>TOTAL EN EXTENSION</b>	<b>600</b>	
Centre-Ville	104	45
Potentiel en dents creuses	40	/
Potentiel au regard des changements de destinations	33	/
<b>TOTAL DE PRODUCTION</b>	<b>777</b>	

Ces objectifs de production de logements restent toutefois à nuancer, en effet, l'opération de renouvellement urbain inscrite aux différentes pièces du PLU (OAP, PADD...) fait l'objet d'un montage financier et d'une procédure d'acquisition longue et complexe. La commune ne peut être assurée de la conduite de l'opération d'ici à 2030 compte tenu de la complexité des procédures préalables à la mise en œuvre de l'opération (acquisitions foncières, démolition, programmation, mise en œuvre).

Carte des zones 2AU à vocation habitat



**Les 3 secteurs en 2AU de la commune permettront la construction de 600 logements sur une superficie totale de 24 hectares.**

#### NB : focus méthodologique

En compatibilité avec le SCoT, le périmètre de projet sur lequel s'applique la densité minimale retenue correspond au périmètre du projet duquel sont déduits :

- « Les espaces naturels rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives ;
- Et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier. »

En l'espèce ;

- La zone 2AU de la Moinerie n'inclut pas dans la surface sur laquelle s'applique la densité les constructions existantes desservies par le chemin de la Moinerie et couvrant une surface totale de 1.3 hectare (jardins compris), espaces qui n'ont pas vocation à être intégrés à l'opération.
- La zone 2AU de la Touche du Val n'inclut pas dans la surface sur laquelle s'applique la densité le chemin des Douglas (chemin de desserte agricole non concerné par le projet) couvrant une surface totale de 1 000 m<sup>2</sup>.
- La zone 2AU du Champ Michel n'inclut pas dans la surface sur laquelle s'applique la densité le MNIE situé au Sud du site (haie + talus à conserver) pour une surface totale de 9 000 m<sup>2</sup>.

## LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES

---

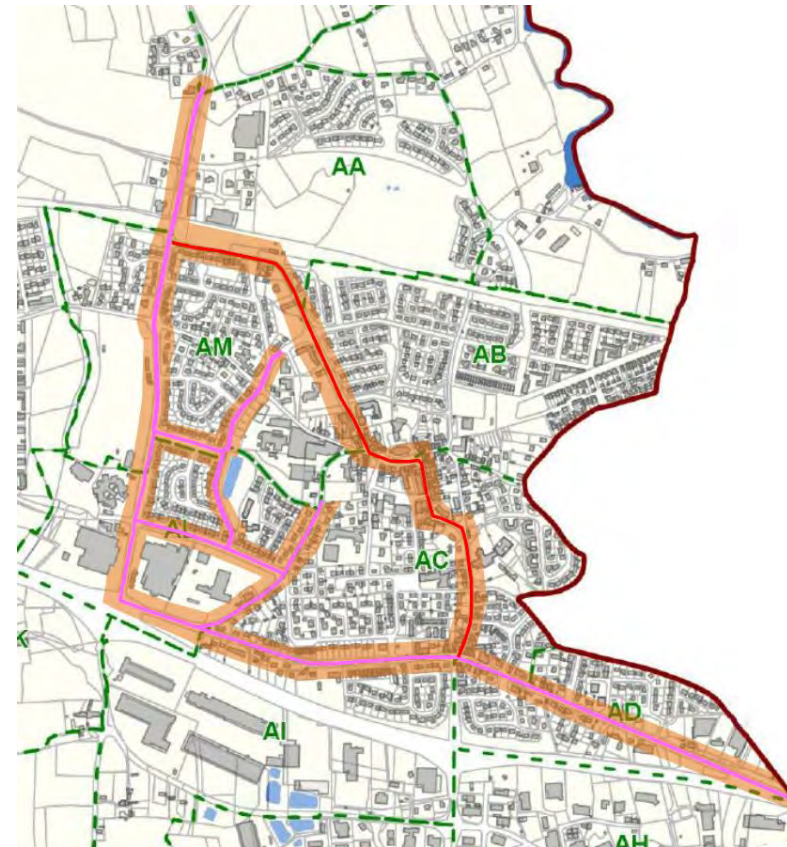
On totalise 5 sites d'OAP, 3 à vocation "habitat", 1 à vocation "habitat et Équipement" et 1 à vocation "économique".

Au-delà des objectifs de production de logements formulés dans les OAP, le référentiel foncier mené sur la commune permet de projeter la réalisation d'une quarantaine de logements en renouvellement urbain (parcelles densifiables et dents creuses). Toutefois, la dureté foncière de ces parcelles (maîtrise privée, contraintes d'accès, division parcellaire complexe) et leur rattachement à des volontés individuelles rend difficilement estimable le nombre de prochaines constructions issues de cette dynamique.

Afin de permettre un développement harmonieux du territoire et de renforcer la centralité, un gradient de densité est mis en place à l'échelle des sites d'OAP. Ainsi, les secteurs en extension de l'urbanisation affichent un objectif de densité **de l'ordre de 25 logements/hectare**, quand l'opération de renouvellement urbain se fixe comme objectif la production de **45 logements/hectare**, tenant compte du positionnement de celle-ci en cœur de ville (localisation au sein de la centralité).

IDENTIFIER LES POTENTIELS MUTABLES DU CENTRE-VILLE ET ACCOMPAGNER LEUR ÉVOLUTION :

*Carte des axes structurants*



Le PLU propose des dispositions favorables à la densification le long des axes structurants de la commune. Le long de ces axes, la hauteur maximale des constructions est supérieure à celle du règlement de la

zone. Deux hauteurs maximales sont définies en fonction du caractère stratégique de l'axe, le R+3 ou le R+2 sont permis le cas échéant. (cf supra). Il s'agit ici de considérer que si la densification doit être recherchée, afin de répondre à l'ambition d'un développement urbain harmonieux et le moins impactant possible, la préservation des équilibres de vie des quartiers, concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, doit également être maintenue. De fait, la densification apparaît plus acceptable le long d'axes de gabarit important, et non en profondeur d'îlots où le règlement de la zone redéfinira la hauteur maximale selon les standards de la zone (R+1 en tissu pavillonnaire par exemple).

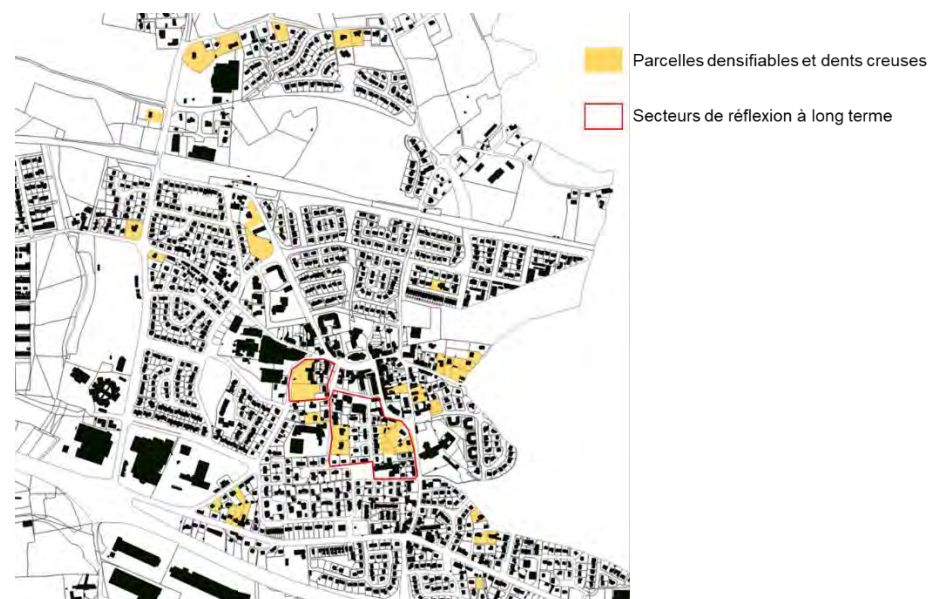
Les dispositions réglementaires de la zone Uc œuvrent également dans le sens d'une densification du tissu urbain et plus spécialement des secteurs de centralité. Ainsi, le règlement de la zone ne prévoit pas d'emprise au sol maximale. Les règles d'implantation à l'alignement de voies publiques et privées participent à cette dynamique de densification. Ces règles ont pour vocation d'encourager le renouvellement urbain et de permettre la constructibilité des dents creuses repérées.

<b>Article UC 4</b>	Implantation du bâti à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation
<b>Article UC 5</b>	<b>Dans les secteurs d'ordonnance architecturale</b> les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. En dehors, elles peuvent être implantées en ordre continu ou discontinu (souplesse réglementaire adaptée à la variété du tissu urbain de la zone).
<b>Article UC 6</b>	Pas de réglementation pour permettre la densification.
<b>Article UC 7</b>	12 mètres de hauteur maximale (R+3).

### APPLIQUER UN PRINCIPE DE COHERENCE ENTRE LE BATI EXISTANT ET LES PROJETS AU NIVEAU DES « DENTS CREUSES » AFIN DE REpondre AUX OBJECTIFS DE RENOUVELLEMENT :

Un inventaire spécifique des « dents creuses » a été mené sur la commune. Cet inventaire est détaillé dans la première partie du présent rapport de présentation. Ce dernier a permis d'estimer au plus près le nombre potentiel de constructions en renouvellement urbain, ce dernier avoisine les 40 logements (une partie des dents creuses repérées faisant l'objet d'une OAP). L'évolution des règles d'implantation en zones Ue et Uc notamment, permet d'accélérer le processus de redécoupage parcellaire favorable au renouvellement urbain, à la densification des grandes parcelles et à l'urbanisation des dents creuses.

Carte des dents creuses repérées



<b>Article Ue 4</b>	Implantation du bâti à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres au minimum par rapports aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. Cette souplesse réglementaire permet d'adapter l'implantation du bâtiment en fonction du découpage parcellaire et de l'éventuelle préexistence d'un autre bâti sur la parcelle.
<b>Article Ue 5</b>	Les constructions peuvent être implantées en ordre continu ou discontinu sur les limites latérales avec un minimum de 3 mètres (souplesse réglementaire adaptée à la variété du tissu urbain de la zone).
<b>Article Ue 6</b>	Pas de réglementation pour permettre la densification.
<b>Article Ue 7</b>	7 mètres de hauteur maximale (R+1). Cette hauteur maximale est complétée par les axes structurants figurant au plan de zonage (R+2 en secteur Ue)

L'ensemble de ces dispositions est favorable à la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain observé au cœur de la commune. Il est toutefois nécessaire de remarquer que la commune de Noyal-sur-Vilaine s'est constituée autour d'un noyau urbain relativement dense et organisé. Les opérations d'aménagement ayant par la suite été développées selon des principes de cohérence urbaine ne laissant que peu d'espaces délaissés ou cœurs d'îlots sous densifiés.

Enfin, les secteurs d'OAP désignés se font le relais de cette volonté communale d'identification et de densification des secteurs clefs à l'échelle de la commune. Ainsi, plusieurs secteurs du centre-ville ont été repérés. La densité minimale programmée sur ces îlots est de **45 logements/hectare**. Cette programmation à long terme devrait permettre la construction de 104 logements. Pour rappel, si l'objectif de la commune est de mener à bien cette opération dans la durée de

programmation du PLU 2018-2030, la complexité du montage opérationnel et de la stratégie d'acquisition des sites concernés par l'OAP du centre-ville pourrait retarder le projet et la sortie des logements programmés.

Extrait de l'OAP du centre-ville



## DEVELOPPER UN HABITAT DIVERSIFIE ET ADAPTE AUX BESOINS DES NOYALAIS

---

### DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES ET RENFORCER LA MIXITE SOCIALE :

Le PLU traduit l'enjeu de la diversification du parc de logements, tant dans ses statuts d'occupation que dans les formes urbaines qu'il promeut. La volonté de la commune est de se saisir de l'enjeu que représente le renouvellement de son parc de logements face à l'évolution des modes d'habitat. Ainsi, il souhaite encourager les diversifications des typologies de logements tant sur le plan architectural que sur le plan social et fonctionnel :

- à travers les OAP, formulant d'importantes recommandations en matière de gabarits, d'implantation, de formes urbaines de modes d'habitat nouveaux, participatifs, de formes urbaines plus compactes...

#### *Extrait des dispositions générales des OAP*

- **Poursuivre la construction de logements à étage et mitoyens**, forme urbaine qui par défauts, consomme peu d'énergie par rapport aux logements individuels de plain-pied.



*Logements aux formes urbaines performantes, Noyal-sur-Vilaine (35)*

Pour aller plus loin, **les opérations de logements participatifs peuvent être favorisées**. Par définition, l'habitat participatif relève d'une démarche citoyenne de co-construction qui permet à des personnes de s'associer afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun. Ce dispositif assure également la mise en valeur d'espaces collectifs. **Ces logements peuvent aussi répondre aux attentes par rapport à l'efficacité climatique du territoire** par l'orientation du bâti, l'optimisation des apports solaires (confort d'hiver, d'été), l'isolation et l'usage de matériaux écologiques et la présence de panneaux photovoltaïques.



*Habitat participatif – Les petits Moulins - Rezé (44)*

- à travers les dispositions réglementaires et les dispositions générales des OAP qui visent à une meilleure performance énergétique des logements.

#### *Extrait du règlement*

« En règle générale, toute construction nouvelle, quelle qu'en soit la destination, doit atteindre des niveaux de consommation conventionnelle améliorés de 10% par rapport à la réglementation thermique en vigueur. »

- à travers la définition d'objectifs en matière de mixité sociale. Pour rappel (extrait OAP) :

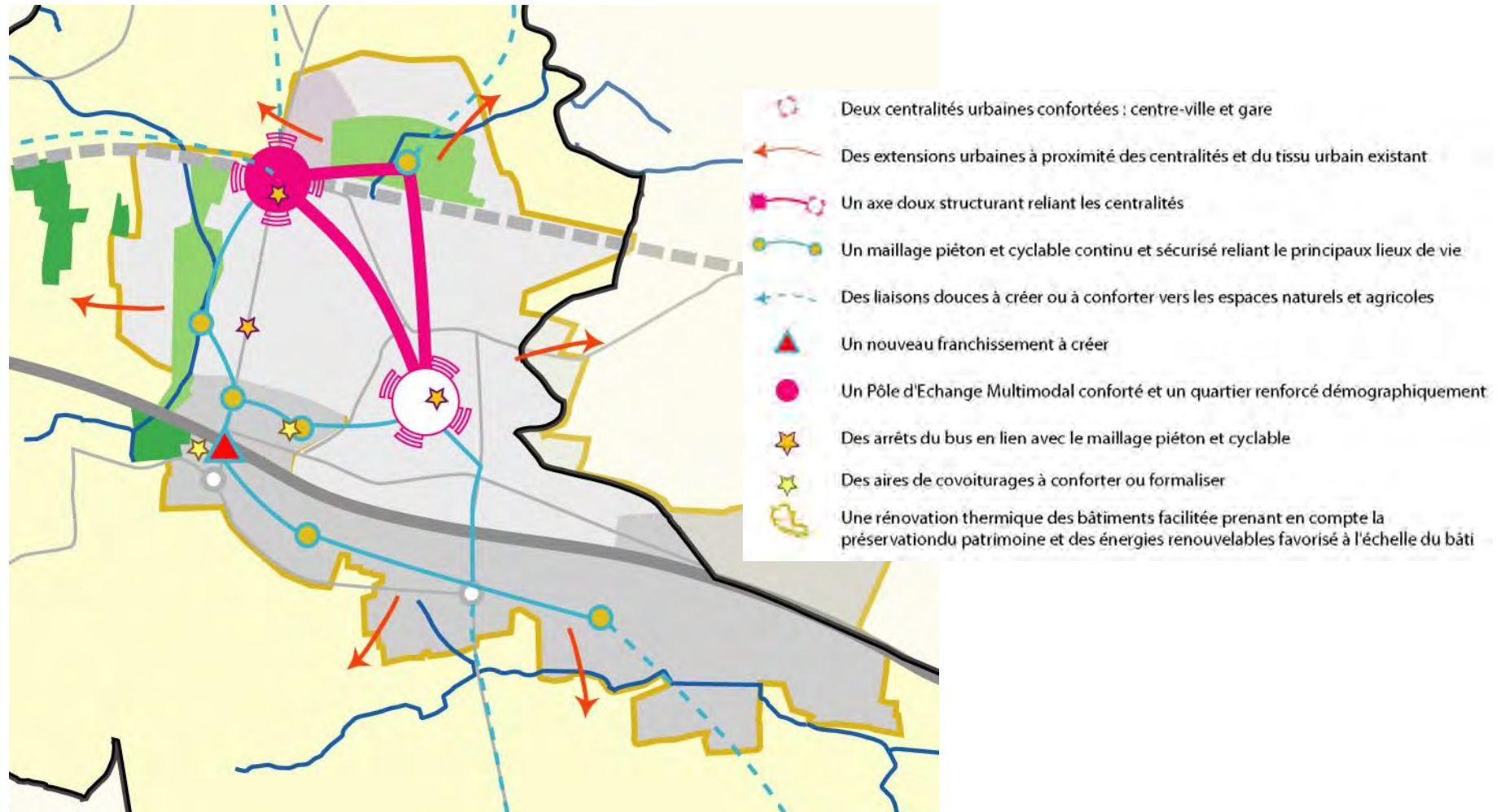


Site	Part minimale de logements sociaux	Nombre minimal de logements sociaux
<i>Champ Michel</i>	15%	17
<i>La Moinerie</i>	15%	59
<i>La Touche du Val</i>	20%	18
<i>Centre-Ville</i>	20%	21

Soit un total de **115 logements sociaux** à réaliser sur la durée de vie du PLU. Cette programmation **représente un peu plus de 15% de la programmation totale du PLU (incluant les projets en diffus non maîtrisés par la collectivité) et un peu moins de 20% de la programmation des secteurs de projet pour lesquels une OAP a été réalisée.**

Pour rappel, le PLH de la CC du Pays de Châteaugiron fixe un objectif de création de 10 logements aidés par an à Noyal sur Vilaine (période 2017 – 2022). **La mise en œuvre de la programmation du PLU permettra de satisfaire les attentes du PLH en la matière.**

### 2.3. AXE 3 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE DANS L'UTILISATION DES RESSOURCES



## DONNER AUX HABITANTS LES MOYENS DE SE DEPLACER AUTREMENT

---

La commune de Noyal-sur-Vilaine, consciente du caractère limité des ressources, vise à inscrire son projet de territoire dans une volonté de sobriété de développement afin de réduire ses dépendances aux ressources. Les différents objectifs de l'axe 3 explicitent la volonté de la commune en ce sens.

### PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES DOUCES :

Le PLU traduit la ville des courtes-distances à travers trois mesures principales :

- L'identification d'un réseau de cheminements piétons et cyclables définis au sein d'un réseau d'espaces verts en Nv (Nature en Ville) et les cheminements piétonniers à conserver ou à créer délimités en application de l'article L151-38 du code de l'urbanisme et d'orientations et de programmations. Ces cheminements à créer s'inscrivent dans une réflexion globale menée à l'échelle de la commune. Le but de cette réflexion est de permettre une meilleure connexion entre les différentes entités urbaines via un réseau de voies douces maillé, sécurisé et qualitatif. Ainsi, dans une réflexion prospective, les différents sites de projets ont été intégrés aux circulations à créer, dans l'optique de les connecter au mieux au fonctionnement de l'entité urbaine.

*Extrait du plan de zonage répertoriant les cheminements piétons à conserver ou à créer*



- Les dispositions générales des OAP précisent les modalités de réalisation des cheminements doux, encadrant ainsi, leurs aménagement et sécurisation.

## Extrait des dispositions générales des OAP

### • Les liaisons douces

Ces voies, exclusivement réservées aux déplacements doux, sont clairement localisées sur les schémas d'aménagement. Elles doivent favoriser les déplacements intra et inter quartier ainsi que permettre une accessibilité privilégiée aux équipements publics, commerces de proximité et chemins ruraux (l'indication de cheminements doux en dehors des périmètres d'OAP seront à prendre en compte au même titre que les OAP).

L'utilisation de différents matériaux ainsi que la présence de différents végétaux dans les espaces publics peuvent permettre de **différencier les types de voiries**.

En effet, la simple présence de pelouse peut symboliser un cheminement doux piéton, alors que la différence de matériaux (bitume, pavé, bois) peut permettre d'**identifier visuellement des pistes cyclables, ou des cheminements piétons**.

Chaque rue devra proposer une circulation adaptée aux vélos au regard des caractéristique du tissu urbain et de la fréquentation routière. Les revêtements devront être adaptés à la circulation des vélos, également **les escaliers devront bénéficier de rampes**.

Concernant **les boulevards urbains végétalisés**, ils permettent de **faire entrer la nature en ville**, permettant d'améliorer le cadre de vie (bien-être, santé) et de diminuer les îlots de chaleur urbain.



- Les places de stationnement vélos bénéficient de modalités de réalisation, participant ainsi à l'incitation du développement de ces modes de transports. Elles sont traduites dans les dispositions générales des OAP tandis que le règlement décline les différentes obligations en matière de stationnements de cycles dans l'ensemble des sites de projets.

### Extrait du règlement

« Pour les logements collectifs, un local de stationnement pour les vélos sera intégré, de préférence au RDC du bâtiment. Sa surface doit représenter au minimum 3% de la surface de plancher des locaux. Néanmoins, le PLU ne pourra exiger une surface de stationnement vélo supérieure à 45 m<sup>2</sup>.

*Pour les bâtiments à usage principal de bureau, artisanat, industrie ou entrepôt comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, la surface des locaux vélos doit représenter au minimum 3% de la surface plancher des locaux. Néanmoins, le PLU ne pourra exiger une surface de stationnement vélo supérieure à 45 m<sup>2</sup>.*

Les dispositifs réglementaires et plus particulièrement l'OAP centre-ville s'inscrit dans le développement d'un véritable Pôle d'Echange Multimodal en mettant en œuvre des orientations en vue de favoriser le renouvellement urbain de ce quartier et augmenter la chalandise de la gare par un accès facilité et une densité plus importante.

De même, le renforcement des réseaux piétons et cyclables dans le tissu urbain en lien avec les OAP et les cheminements à créer ou conserver se fait en lien avec les liaisons et arrêt de bus, renforçant ainsi leur attrait. Les dispositions générales des OAP insistent sur les modalités d'aménagement des voies dédiées aux mobilités douces et des stationnements de vélos. Ces orientations vont dans le sens à la fois d'une sécurisation des déplacements mais aussi d'une valorisation du territoire via des mobilités alternatives, génératrices de nouveaux paysages.

### ADAPTER LA POLITIQUE DE STATIONNEMENT :

Dans une optique de diversification des modes de transports et d'adaptation à l'évolution des pratiques, le PLU identifie un emplacement réservé correspondant à une aire de covoiturage aujourd'hui informelle qui sera à formaliser.

Extrait du zonage, emplacement réservé n°9



Extrait du règlement

Destination du secteur	% des revêtements perméables pour les aires de stationnement
Logements	> 50
Equipements publics	> 50
Zones d'activités	> 30

Cette exigence s'applique pour les stationnements destinés aux particuliers, aux personnels et aux visiteurs. Sont exclus du calcul les places de stationnements PMR et les zones de stationnement pour les poids lourds.

Les modalités de stationnement ont été définies de manière spécifique pour chaque zone afin de correspondre au mieux aux caractéristiques du secteur. De plus, les dispositions générales du règlement décrivent des règles qualitatives s'appliquant à l'ensemble des zones et secteurs. Elles explicitent notamment l'obligation d'un pourcentage minimal d'espaces perméables, dans une optique de meilleure gestion des infiltrations pluviales.

## DISPOSER D'UN PARC PERFORMANT ENERGETIQUEMENT

La commune s'engage au travers son PLU dans la réalisation d'un parc performant énergétiquement. Cet enjeu se traduit par plusieurs points dans les dispositifs réglementaires, spécifiés notamment dans les dispositions énergétiques et environnementales :

- Il est précisé que les nouvelles constructions, quelles que soient leurs vocations, doivent adopter une conception bioclimatique et atteindre des objectifs de consommation améliorés de 10% par rapport à la réglementation en vigueur (*voir supra*).
- Un bonus de constructibilité peut également être accordé conformément aux dispositions générales du règlement en cas d'exemplarité énergétique.

### *Extrait du règlement*

« Les bâtiments d'habitation existants achevés après le 1er janvier 1948 peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible dans le cadre d'une rénovation, sous réserve d'obtenir le label HPE Rénovation 2009 ou le label BBC Rénovation 2009. »

- Dans les secteurs d'OAP à vocation habitat, les nouvelles constructions doivent adopter une conception bioclimatique et atteindre des objectifs de consommation améliorés de 20% par rapport à la réglementation en vigueur.
- Egalement, en matière de chauffage et de climatisation, les nouvelles constructions doivent disposer de systèmes réversibles.

- Concernant les constructions anciennes, achevées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948, un bonus de constructibilité est possible sous réserve d'obtention de labels énergétiques.
- Le renforcement de la densification du tissu urbain et l'élévation en hauteur possible permettra d'améliorer l'efficacité thermique des logements au fur et à mesure des travaux de rénovations et d'agrandissements.

Concernant les bâtiments à caractère patrimonial, la rénovation de ceux-ci est incitée par les dispositifs réglementaires cités ci-dessus mais sont conditionnés à leur intégration paysagère et environnementale.

En complément d'une efficacité énergétique, le PLU traduit le développement des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire (tissu urbain et rural) en n'empêchant pas l'installation de tels dispositifs. Cependant, ceux-ci sont parfois conditionnés à des enjeux environnementaux et agricoles mais leur aménagement est facilité en extension du gabarit. Les orientations d'aménagement et de programmation reviennent sur cette orientation du PADD en décrivant les potentialités d'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables.

## SE DONNER LES MOYENS D'ECONOMISER LA RESSOURCE EN EAU ET LES MATERIAUX

---

### FAVORISER UNE GESTION PLUS RESPONSABLE DE L'EAU :

Les dispositions réglementaires générales portent sur la permission d'usage de l'eau provenant des puits et autres réserves d'eau potable en vue de réduire la consommation d'eau potable issue du réseau collectif.

#### *Extrait du règlement*

« Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de :

- mettre en œuvre des dispositifs hydro économes ;
- récupérer et stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques. »

En complément, le PLU traduit l'économie de la ressource en eau en favorisant les dispositifs en faveur de la récupération et la rétention des eaux pluviales en vue notamment d'en permettre l'utilisation pour certains usages domestiques. Les différentes mesures relatives à la non imperméabilisation des sols :

- en matière de stationnement (*cf supra*)
- en affichant un pourcentage minimal de terre pleine
- en programmant un coefficient biotope sur les secteurs de projets (*voir axe 4 sur le maintien de la qualité de vie du territoire*). Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) correspond au ratio de la surface éco-aménageable rapporté à la surface totale du terrain

Participent à l'infiltration des eaux de pluies, limitant les phénomènes de ruissellement.

#### *Extrait du règlement*

« Les espaces libres doivent représenter au minimum 30% de la surface de l'unité foncière. Parmi ces espaces libres, 20 % de la surface de l'unité foncière seront aménagés en pleine terre. »

Les orientations générales d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans cette démarche d'économie d'eau potable en favorisant les aménagements et plantations ayant besoin de peu d'eau.

Par ailleurs, les besoins identifiés et les principales recommandations issues du schéma directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales sont traduites dans le PLU (emplacements réservés, préconisations OAP...). Enfin le PLU introduit des dispositions générales portant sur la réduction des eaux usées et pluviales. Plus spécifiquement, il rappelle les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'eau usées et introduit un débit de fuite pour les surfaces aménagées supérieures à 1 hectare.

Ces dispositions sont complétées par les orientations d'aménagement et de programmation incitant certains aménagements urbains tels que les noues, fossés ou bassins de rétention (*cf. supra*).

## Extrait des orientations générales des OAP

### Les principes liés aux risques et nuisances

#### • La prise en compte des nuisances sonores

Les sites de projet, situés le long d'axes routiers importants, sont susceptibles d'être exposés à des nuisances sonores liées au trafic. Les schémas d'aménagements concernés proposent de limiter les expositions au bruit par la mise en place de **bandes inconstructibles ou d'espaces paysagers tampons**.

#### • La gestion des eaux pluviales

Les aménageurs intervenant sur les sites de projet doivent prendre en compte la question du ruissellement pluvial par la réalisation de systèmes compensant l'imperméabilisation des sols. Cela se traduit donc par la mise en place de noues, de fossés ou de bassins de rétention faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité. De manière générale, les surfaces minérales (cheminements doux, esplanades, etc.) doivent être réalisées à l'aide de matériaux drainants.

Une gestion des eaux pluviales adaptée à l'échelle du site sera proposée par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration en priorisant une gestion à la parcelle.

Les projets encourageront la limitation de la proportion des surfaces minérales notamment par l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires et en surface.

L'aménagement des espaces collectifs pourra être proposé (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Que ce soit dans les centres-bourgs, hameaux ou quartiers, la gestion de l'eau pluviale peut se faire par l'aménagement des espaces publics.



Noue intégrée à l'espace vert – CAUC 79



Noue paysagère, Foy de Bretagne (44)

Egalement, les orientations générales des OAP incitent à la réduction des aménagements producteurs de déchets verts et à leur valorisation. Enfin, dans cet objectif de réduction des déchets, le PLU vise une réduction de leur production à long terme en incitant l'usage de produits de construction biosourcés. Ces dispositions applicables à l'ensemble des zones sont également rappelées dans le cahier OAP.

*Extrait du règlement*

« En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement conformes aux prescriptions techniques imposées par le gestionnaire des déchets concernant le ramassage des ordures ménagères), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un local ou un espace paysager (c'est-à-dire intégré de manière harmonieuse au sein de l'opération) destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

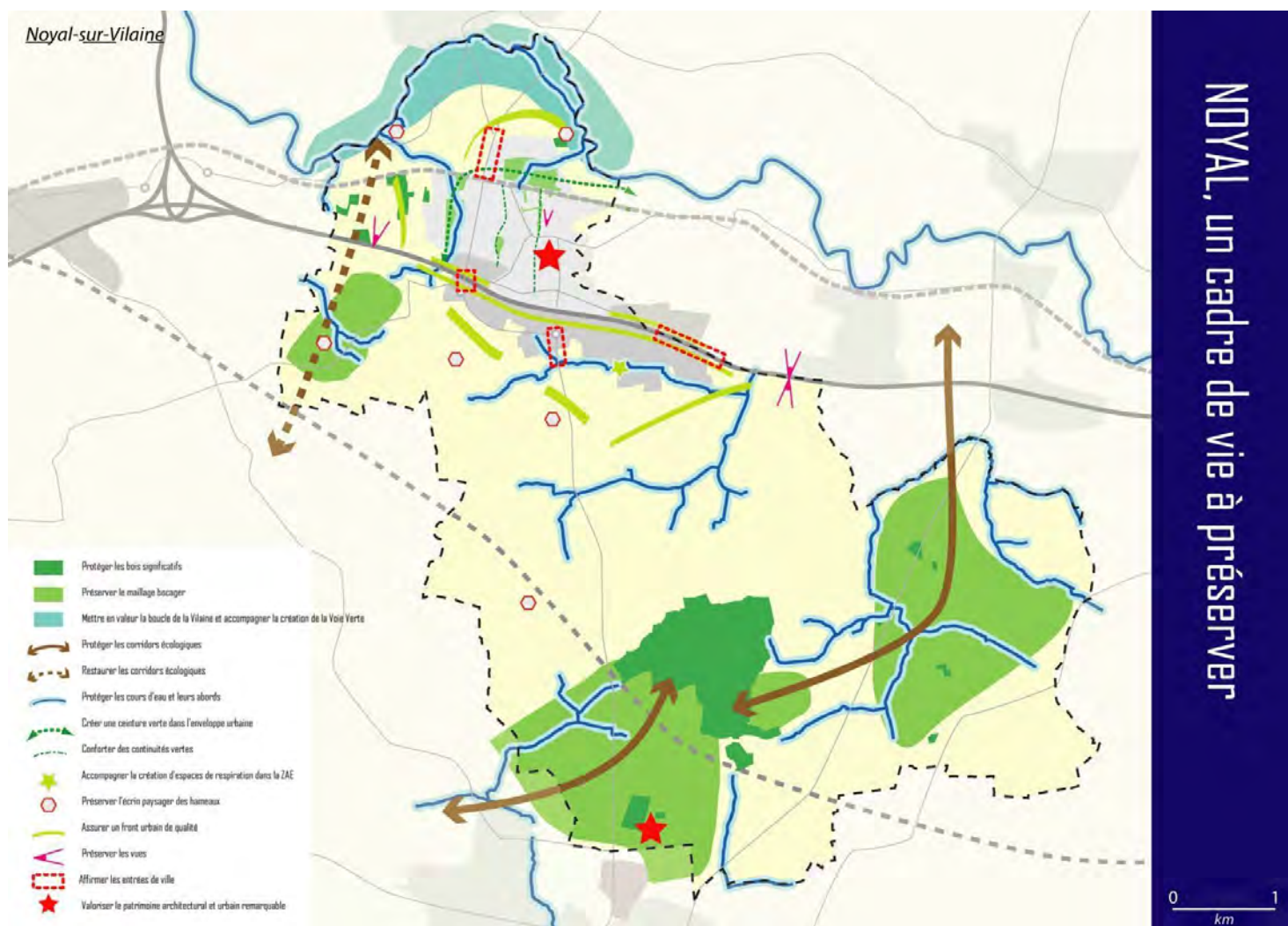
Les constructions intégreront, au sein de l'enveloppe bâtie, un espace dédié au stockage et au tri sélectif des déchets. »

## ECONOMISER LES MATERIAUX ET VALORISER LES DECHETS :

Le PLU identifie l'orientation en faveur de l'économie des matériaux au travers de dispositifs réglementaires nombreux portant notamment sur l'aménagement d'espace dédié à la gestion des déchets, notamment les déchets recyclés. A ce titre, chaque bâtiment doit intégrer dans son enveloppe bâtie un espace dédié au stockage et au tri des déchets.



## 2.4. AXE 4 : MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE



## ASSURER UNE QUALITE DE VIE OPTIMALE POUR LES HABITANTS

---

L'attractivité de la commune est liée au cadre naturel privilégié du territoire. Les éléments qui y participent sont à pérenniser durablement. La commune, consciente de cet enjeu affiche à travers son PADD, l'ambition de préserver son cadre de vie qualitatif.

### LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS :

Les dispositions réglementaires intègrent l'ensemble des risques auxquels la commune est soumise :

- Risques d'inondation : aucune zone AU et U n'est prévue au sein des zones inondables repérées dans une servitude d'utilité publique. Seuls quelques hameaux situés à proximité de la boucle de la Vilaine sont concernés mais ils sont soumis aux prescriptions du PPRi en vigueur rappelées dans les dispositions générales du règlement et figurant aux documents graphiques ;
- Risques sismiques : les dispositions générales rappellent les conditions d'aménagements et de constructions en vigueur en lien avec ce risque.
- Risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles : les dispositions générales rappellent les conditions légales d'aménagement et de constructions dans les zones concernées. Le secteur de la Moinerie notamment est concerné par ce risque, l'OAP rappelle les dispositions à suivre.

Le PLU s'inscrit dans la prise en compte du réchauffement climatique en limitant les constructions dans les zones à risques et en rappelant les législations en vigueur et s'inscrit dans une démarche de naturalisation de l'espace artificialisé par le développement de la nature en ville et la perméabilisation des sols. Les dispositions réglementaires et les orientations des OAP visant le coefficient de biotope, le pourcentage de perméabilité et la perméabilisation des sols participent à la réduction de l'effet de chaleur.

Afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, le règlement impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, part exprimée par le Coefficient de Biotope par Surface. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) correspond au ratio de la surface éco-aménageable rapporté à la surface totale du terrain.

Tableau extrait des OAP

Type de surface	Exemples traitement	CBS
Revêtement minéral imperméable	Bitume, dallage	0
Revêtement minéral semi-imperméable	Dallage mosaïque	0,2
Revêtement semi-ouvert	Dallage bois, pavés gazon, gravillon	0,3
Espace vert sur dalle		0,5
Espace vert en pleine terre végétalisé	Haies vives, prairie, bosquet, jardin, gazon	1
Surface en eau naturelle	Bassin permanent et bassin de rétention par lagunage ou enrochement	1
Surface en eau non naturelle à l'air libre	Piscine écologique bassin de rétention imperméable	0,5

Toiture végétalisée de substrat > 5cm (semi-intensive)		0,4
Toiture végétalisée de substrat > 20 cm (intensive)		0,7
Façade végétalisée	supérieure à 75% de la surface	0,3

« Le Coefficient de Biotope par Surface s'applique sur l'ensemble des parcelles des sites de projets ci-dessous excepté le secteur Ouest de Saint Michel portant sur les équipements.

Le Coefficient de Biotope Surfacique (BBS) attendu minimal est conditionné à la taille de la parcelle à savoir :

Parcelle < 400m<sup>2</sup> : CBS = **0,4**

Parcelle 401m<sup>2</sup> à 600m<sup>2</sup> : CBS = **0,5**

Parcelle 601m<sup>2</sup> à 800m<sup>2</sup> : CBS = **0,6**

Parcelle 801m<sup>2</sup> à 1000m<sup>2</sup> : CBS = **0,7**

Parcelle > 1001m<sup>2</sup> : CBS = **0,8** »

#### MAITRISER L'EXPOSITION AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES :

Noyal-sur-Vilaine est soumise à certains risques technologiques notamment les risques sonores. Ces risques sont pris en compte dans les dispositions générales via les infrastructures de transports terrestres identifiées comme voies bruyantes en application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995. Ces dispositions sont complétées par des orientations générales et sectorisées dans les OAP qui font apparaître des mesures permettant de limiter les nuisances (paysagement, préservation des microreliefs, orientations des façades / pignons...).

L'entreprise Linde Gas étant concernée par un classement SEVESO, une traduction de l'arrêté de classement est opérée dans le PLU en identifiant le périmètre de risqué visé par l'arrêté en tant que "secteur soumis à des risques technologiques identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme".

## GARANTIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT ET ATTRACTIF

### PRESERVER UN CŒUR DE BOURG VERT ET PAYSAGER :

Le PADD développe le concept de ceinture verte à l'échelle communale qui se traduit par un zonage Nv dans lequel les espaces verts et coulées vertes majeures de l'enveloppe urbaine sont intégrées. La mise en place des espaces de nature en ville est favorable au cadre de vie de la commune. Dans cette zone, seuls les aménagements légers à vocation de loisirs, sportifs ou d'agriculture urbaine sont autorisés. Ces espaces d'agrément sont pérennisés par un zonage spécifique. Le tramage de zone Nv, constitue un réel écrin vert, structurant le développement du territoire noyalais.

*Extrait du règlement*

**« Dans le sous-secteur Nv sont également admis : Les constructions ou installations légères relevant d'activités de loisirs ou sportives, compatibles avec le caractère de la zone. »**

La volonté de Noyal-sur-Vilaine est de maintenir un cœur paysager en centre-ville avec un réseau d'équipements, jouant le rôle, à la fois de poumon vert et d'espace de rencontres.

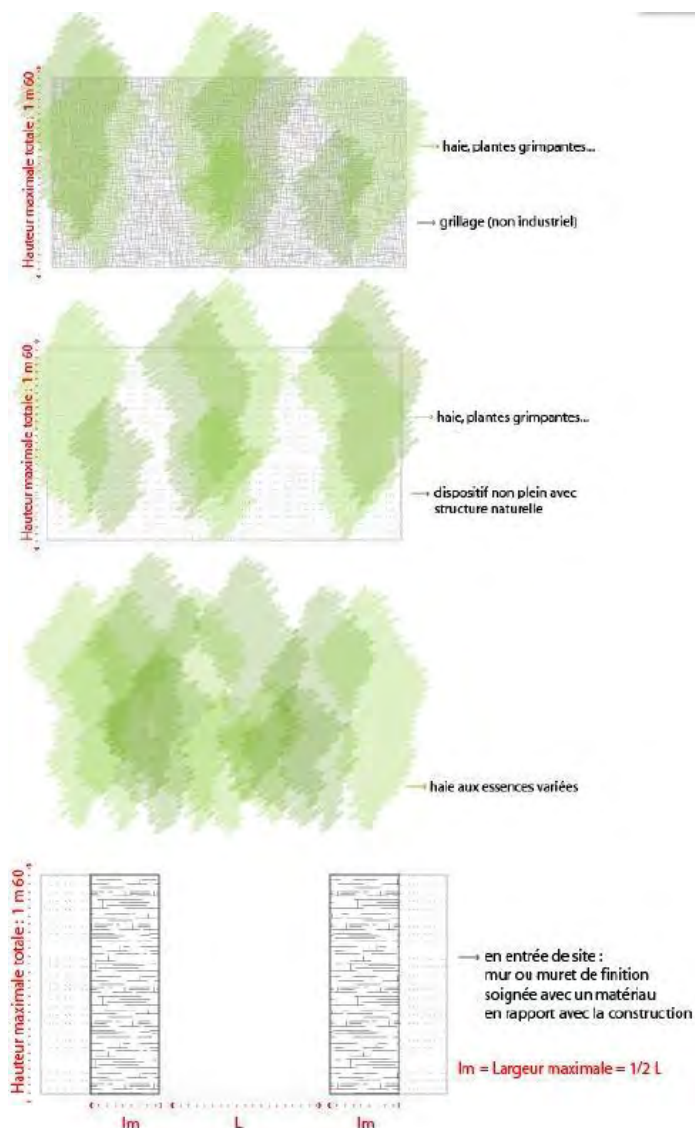
Pour compléter la ceinture verte, les dispositions réglementaires renforcent la nature en ville dans les espaces privés dans l'ensemble de l'espace urbain résidentiel et économique et plus particulièrement, dans les zones à urbaniser au travers des orientations d'aménagement et de programmation. Ainsi, le PLU identifie des espaces libres, complétés par des coefficients de biotope dans certains secteurs (*cf. supra*).

Les clôtures, fortement végétalisées, font l'objet de dispositions réglementaires et plus particulièrement celles en front urbain qui doivent être végétalisées essentiellement. Dans ce cadre, le périmètre des OAP et les orientations inhérentes, appuyées par les dispositions générales, renforcent la qualité des entrées de ville. Dans le but d'une meilleure lisibilité réglementaire et en accord avec le nouvel esprit des PLU, des schémas ont été inclus afin de simplifier la compréhension des prérogatives réglementaires. Pour rappel, ces dernières varient entre les secteurs internes au périmètre de veille architecturale et patrimoniale, afin de s'adapter aux mieux aux caractéristiques du site et préserver le caractère noyalais.

*Extrait du plan de zonage*



### Extrait du règlement



### VALORISER LES ELEMENTS PARTICIPANTS AU CADRE DE VIE:

Les hameaux dont certains présentent un intérêt paysager majeur font l'objet d'une préservation renforcée du maillage bocager à proximité. Les plantations sont intégrées à l'inventaire au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

*Extrait du règlement*

« Les plantations à créer et à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifiés par le plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable »

Les plans d'eau font l'objet d'une protection visant à maintenir leur ouverture, ainsi, un recul de 5 à 10 mètres selon la localisation doit être respecté.

*Extrait du règlement*

« Hors agglomération, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières, cours d'eau ou plan d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir de la limite des berges.

En agglomération ce recul minimal sera porté à 5 mètres (zones U et AU). »

Le PLU traduit le développement touristique de la commune. Par ailleurs, certains éléments à fort caractère patrimoniaux tels le château du bois Orcan ou le secteur de Gosne sont identifiés en Nd, STECAL dans lesquels l'aménagement et les constructions liées à l'activité

touristique sont possibles. La mise en place de ces STECAL a deux vocations :

- La préservation et la diversification des activités agricoles adossées à un projet touristique et culturel (Gosne notamment),
- La valorisation patrimoniale et touristique des richesses Noyalaises.

**Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée définis pour la réalisation de projets économiques / touristiques spécifiques figurent au plan de zonage et règlement du PLU. Ces STECAL affichent des dispositions réglementaires garantissant le caractère limité de l'urbanisation de ces secteurs.**

- **Deux secteurs Nd** dédiés à la réalisation de projets relatifs au développement touristique, aux activités de restauration, hébergement, réception.
- **Un secteur Npgv** dédié à la réalisation de la future aire d'accueil des gens du voyage par la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron ;
- **Un secteur Nep** au sein duquel sont autorisées les constructions liées à la station d'épuration ;

Les articles 1 et 2 de chacun de ces secteurs définissent les activités permises au sein de ces sites. Les vocations de ces zones étant limitées à un usage spécifique.

**Le secteur Npgv est lié à l'aménagement de la future aire d'accueil des gens du voyage, projet porté par l'intercommunalité et inclus dans le PLU révisé de la commune.** Sur ce site, seuls les aménagements liés à cette vocation seront permis, comme l'article 2 du règlement de la zone N le stipule. Les articles 4, 5, 6 et 7 édictent des règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur.

*Extrait du règlement*

**« Dans le sous-secteur Npgv sont également admis : Les constructions, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage. »**

<b>Article N 4 - Secteur Npgv</b>	Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Ces dispositions visent à prendre en compte le caractère naturel de la zone.
<b>Article N 5 – Secteur Npgv</b>	Les constructions peuvent être implantées en ordre continu ou discontinu avec un minimum de 3 mètres, en cas de retrait, vis-à-vis des limites latérales.
<b>Article N 6 – Secteur Npgv</b>	L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.
<b>Article N 7 – Secteur</b>	La hauteur absolue des constructions ne peut dépasser <b>5 mètres</b>

Extrait du zonage



**Un secteur Nep relatif aux aménagements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.** Le règlement de la zone précise cette fonction. Sur le secteur sont admis :

« Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux (station d'épuration, lagunes d'assainissement, réservoirs, ...). »

Concernant l'implantation des nouveaux bâtiments sur le secteur, les dispositions générales de la zone N s'appliquent. En effet, ce projet d'équipement d'intérêt collectif est autorisé de fait en N.

L'agrandissement du secteur lié à la station d'épuration est lié à l'analyse réalisée sur la commune en 2017. Les conclusions de cette analyse précisent la nécessité d'élargissement de la zone. Le document est à retrouver en annexe du PLU.

Extrait du zonage



Deux secteurs Nd correspondant aux sites de :

**Gosne** : secteur où est implanté un musée du cidre, en complément d'une exploitation arboricole et de la fabrication artisanale de cidre. La définition de ce STECAL est établie en vue de permettre un élargissement de l'activité existante vers l'accueil d'activités touristiques, sans bloquer l'évolution agricole de la zone d'une part, ni compromettre l'intérêt architectural et paysager du site d'autre part.

*Extrait du zonage*



*Vues sur le site depuis le chemin d'accès*





**Bois Orcan** : Le domaine du Bois Orcan est associé à un patrimoine bâti monumental (château) qui présente un intérêt architectural. Afin de conserver le caractère du domaine, les boisements les plus représentatifs sont protégés au titre de la loi paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme). Le site est en partie aménagé (musée). Les activités touristiques existantes au château du Bois Orcan sont prises en compte par un zonage Nd.

*Extrait du zonage*



*Vues sur le site depuis le chemin d'accès*



Le règlement de la zone Nd s'applique sur ces deux sites. L'article 2 de la zone Nd stipule leur vocation :

« Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes [...] »

L'aménagement et l'extension mesurée (30 % de l'emprise au sol) des constructions à destination d'activités existantes ;

La réfection, l'aménagement et l'extension éventuelle **des bâtiments identifiés aux documents graphiques dans le cadre d'un changement de destination** en logement de fonction lié aux activités culturelles et de tourisme existantes dans le secteur ;

La réfection, l'aménagement et l'extension éventuelle d'un bâtiment existant **dans le cadre d'un changement de destination** en vue de créer une activité liée au tourisme, aux activités culturelles (ex : gîte rural, table d'hôtes, ...) ou un logement de fonction lié aux activités culturelles et de tourisme existantes dans le secteur, à la condition que le bâti existant soit intéressant et représentatif du patrimoine local (volumétrie et emploi de matériaux traditionnels),

Les constructions nouvelles à destination d'activités culturelles, de restauration et hôtelières ainsi que les équipements associés (équipements de sports et de loisirs, salle de réception ...) sous réserve de garantir le maintien du caractère paysager et patrimonial des sites considérés ;

Les travaux de remise en état des bâtiments existants, sans changement de destination ;

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

Les aires de stationnement ouvertes au public, soumises ou non à déclaration préalable, liées aux activités autorisées dans le secteur ;

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;

Exclusivement dans le sous-secteur Nd Gosne : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole

(production, élevage, dépôt de matériel, ainsi que transformation, entrepôt et commerce des produits de l'exploitation, ...). »

La zone Nd s'inscrit dans des réglementations similaires à la zone N en termes d'activités et constructions déjà existantes. Toutefois, elle permet la construction de nouveaux bâtiments liés aux activités culturelles, hôtelières ou de tourisme.

Le secteur de Gosne, répondant à un projet spécifique élargit cette disposition en permettant les nouvelles constructions à usage de prolongement de l'activité agricole.

Article Nd 4	Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Ces dispositions visent à prendre en compte le caractère naturel de la zone.
Article Nd 5	Les constructions peuvent être implantées en ordre continu ou discontinu avec un minimum de 3 mètres.
Article Nd 6	L'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière.
Article Nd 7	La hauteur des constructions projetées doit respecter l'harmonie générale du site et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

## PRESERVER LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS DU TISSU RURAL

### PRESERVER LES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE CONCOURANT AU CADRE DE VIE :

La trame verte et bleue communale est traduite selon les dispositions réglementaires suivantes :

Les boisements sont identifiés en zone N au sein de laquelle les constructions et aménagements sont limités aux seules activités liées à l'occupation du sol actuel. Ces boisements sont protégés en EBC.

Extrait du plan de zonage



### Dispositions réglementaires relatives aux EBC

« Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre 1er, livre III du Code Forestier (L. n°76-1285, du 31 décembre 1976, art. 28-1). Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable ; »

- Les espaces protégés et inventoriés à l'échelle supra-communale sont identifiés en zones N également, renforçant leur protection.
- Les espaces bocagers sont identifiés en zones A (ou N) et font l'objet d'un inventaire au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme. Les haies identifiées le sont essentiellement au regard de leur intérêt paysager, écologique et hydraulique identifié dans le cadre de l'inventaire participatif des haies. **120 km de haies sont inventoriés dans le PLU, soit 80 % des haies recensées.** Sont ajoutées et préservées au titre de l'article L151.23, les haies issues des programmes de replantation dans le cadre de la réalisation de la ligne LGV, soit 12 km.

Le travail sur le classement des haies fait l'objet d'un inventaire conséquent, mobilisant les élus et acteurs locaux du territoire. Chaque haie du territoire a fait l'objet d'une analyse détaillée au regard des questions suivantes : l'intérêt hydraulique, l'intérêt paysager, l'intérêt écologique...

Le but de cette analyse n'est pas de protéger toutes les haies (ce qui induit des mesures de suivi importantes), mais bien de prioriser et

sélectionner les haies au regard de leurs caractéristiques propres et du rôle qu'elles jouent sur le territoire.

Suite à cet inventaire, les haies retenues comme à préserver correspondent aux caractéristiques suivantes :

#### Les haies à protéger pour leur valeur hydraulique

- L'ensemble des haies d'intérêt hydraulique, perpendiculaires à la pente et/ou à proximité de plans d'eau ou cours d'eau.

#### Les haies à protéger pour leur valeur écologique

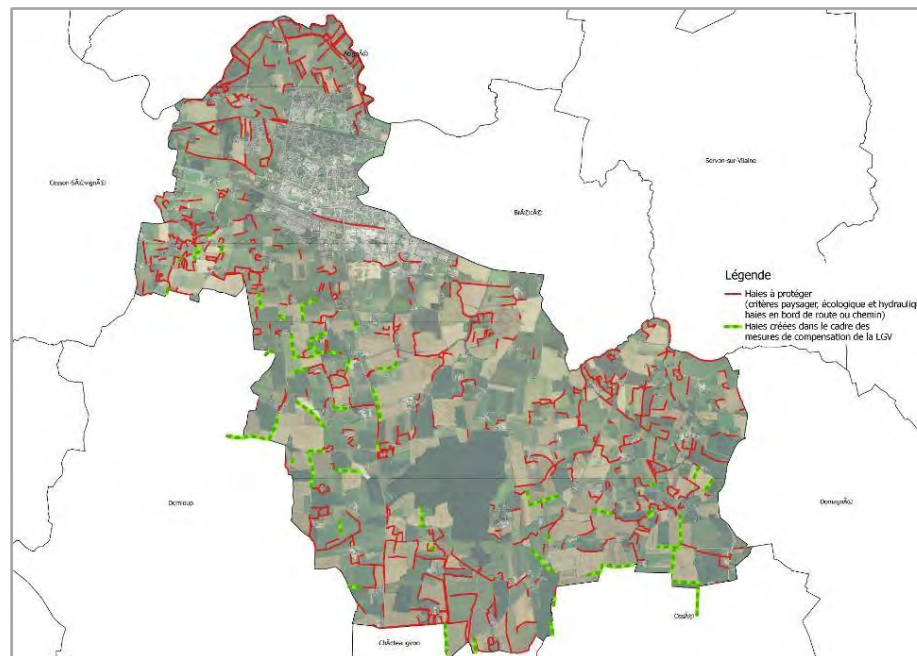
- Les haies avec 3 strates végétales
- Les haies avec 2 strates continues
- Les haies comprises dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue

#### Les haies à protéger pour leur valeur paysagère

- Les haies en bordure de voie (chemins ou routes)
- Les haies nouvellement créées dans le cadre de la LGV
- Les haies multi strates avec au moins les strates arbustives hautes ou arborée continues et les haies à 3 strates (continues ou non)

Au total c'est près de 80% du linéaire de haies de la commune qui est protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme (*voir déclinaison réglementaire supra*).

Carte des haies inventoriées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme



#### PRESERVATION DE LA TRAME BLEUE :

La commune souhaite préserver les éléments de la trame bleue, comme évoqué ci-dessus, le plan de prévention des risques inondation participe à la préservation des cours d'eau. D'autres éléments de zonage et règlement participent à leur préservation :

- Les zones humides : elles font l'objet d'un figuré visant à protéger ces milieux naturels au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme selon les prescriptions du SAGE. Celle-ci font l'objet de

prescriptions réglementaires en accord avec les dispositions du SAGE.

*Extrait de zonage, trame de zones humides*



- Les cours d'eau et plans d'eau : ils font l'objet d'une marge de recul de 5 à 10 m selon leur localisation dans l'espace urbain ou non. (Cf. supra). La majorité est également localisée en zones N et fait l'objet d'une protection des éléments végétaux et humides situés dans les berges.

Comme pour les haies, l'actualisation de l'inventaire des zones humides a fait l'objet d'une étude spécifique menée par le SBVVA

s'appuyant sur une méthodologie participative détaillée dans l'Évaluation Environnementale du PLU.

### 3. JUSTIFICATION DES SITES ET DES OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

#### 3.1. JUSTIFICATION DE LA COHERENCE ENTRE LES OAP ET LE PADD

##### LA COHERENCE DES OBJECTIFS CHIFFRES

Les orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de la programmation définie par le PADD en matière :

- d'habitat ;
- de développement économique ;
- de renforcement des centralités de quartiers (équipements / services / loisirs) ;
- de paysage et de prise en compte de l'environnement.

Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à **permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.**

**La programmation globale du PLU synthétisée au sein des OAP tient également compte des possibilités de logements au sein des dents creuses en diffus.**

## LA COHERENCE DES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENTS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent ainsi des objectifs quantitatifs. Le tableau ci-dessous récapitule les objectifs de production de logements. Ces objectifs sont en cohérence avec ceux affichés dans le PADD (production de l'ordre de 70 logements par an).

Les densités affichées sont elles aussi en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD du PLU. Ces dernières s'inscrivent en cohérence des densités minimales définies par le SCoT du Pays de Rennes. Les secteurs stratégiques, en renouvellement urbain, font l'objet d'une volonté de densification, traduite par un objectif de densité plus élevé. Les OAP sont également un outil permettant à la commune de s'assurer du respect des objectifs de production de logements sociaux. Le PADD affiche, conformément au PLH, un objectif de production de 15 à 20 % de logements sociaux dans la construction neuve. Ce pourcentage correspond à la programmation des OAP.

	Superficie (ha)	Superficie réellement urbanisable (ha)	Densité brute min. (log/ha)	Nbr de logements	Part de LS	Phasage des projets
La Moinerie	17,1	15,8	25	395	15%	1
Touche au Val	3,7	3,6	25	90	20%	2
Champ Michel	5,7	4,6	25	115	15%	3
Centre-ville	3,1	2,3	45	104	20% min.	/
Développement économique	3,4	3,4	/	/	/	/

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation contiennent un volet commun garantissant la qualité des aménagements d'une part et l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs définis au PADD d'autre part :

- Optimisation du terrain par des principes d'aménagement adaptés et efficaces permettant d'aboutir à la densification des opérations tout en garantissant l'intimité des espaces privés ;
- Recherche de valorisation des apports solaires par un aménagement adapté (orientation des voies, des façades, règles de prospect, limitation de hauteurs...) ;
- Qualification des aménagements en franges urbaines ou en entrées de ville : accompagnement végétal, doublage par liaisons douces / aménagements publics...
- Recours prioritaires aux techniques de gestion alternative des eaux pluviales ;
- Intégration des cônes de vue : maintien de perspectives paysagères sur des éléments de paysage monumentaux dans l'opération d'aménagement ;
- Adaptation des aménagements de voirie aux usages programmés, notamment concernant la place à allouer aux modes de déplacements doux ;
- Gestion des nuisances et intégration de l'opération au sein du contexte environnemental et paysager préexistant ;

- Développement du stationnement mutualisé (à l'échelle d'une opération à vocation unique (stationnement en entrée d'opération d'habitat par exemple) ou au sein d'opérations mixtes (besoins de stationnement à horaires différenciés)).

Les dispositions générales des OAP reprennent un certain nombre d'objectifs du PADD et notamment :

- Poursuivre la diversification des formes urbaines dans une double optique de densification et de réponse à l'ensemble des demandes (logement collectif, intermédiaire, individuel...);
- Favoriser l'utilisation des modes doux en aménageant des voies adaptées et espaces de stationnement pour vélos ;
- Faciliter l'installation des énergies renouvelables dans le tissu bâti résidentiel sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des installations ainsi qu'en zone d'activités ;
- Encourager la collecte des eaux pluviales dans les espaces résidentiels, économiques et agricoles ;
- Renforcer la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités ;

De manière générale, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont réalisées sur :

- Les zones U pour les secteurs en renouvellement urbain ;
- les zones 1AU ;
- les zones 2AU à enjeu ;

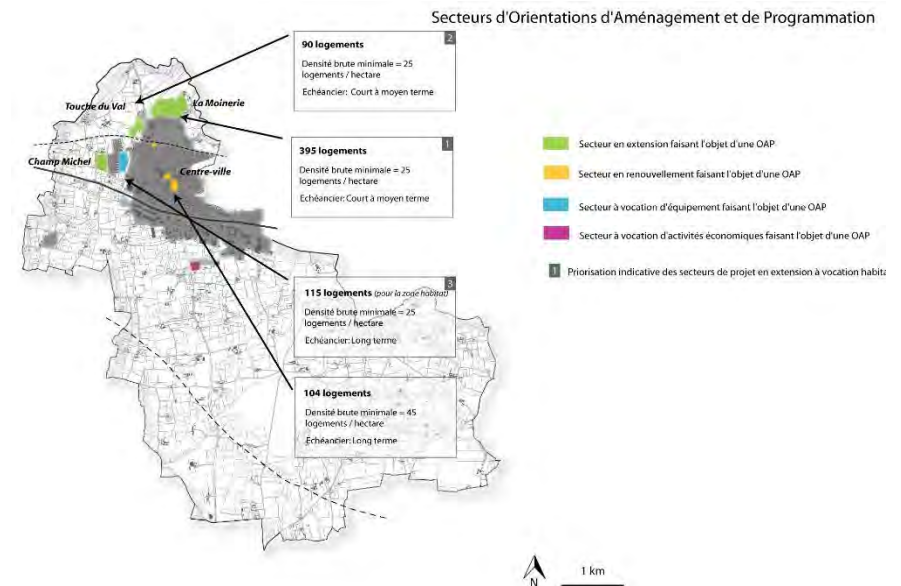
L'ensemble des sites en extension à vocation habitat sont zonés en 2AU au PLU. En effet, compte tenu des enjeux que représente

l'urbanisation de ces sites et de la pression foncière présente sur le territoire, la commune de Noyal-sur-Vilaine souhaite privilégier une ouverture progressive de ces secteurs de développement.

Les seuls secteurs faisant l'objet d'un zonage 1AU et d'une OAP sont des secteurs ayant vocation à accueillir des équipements et des activités économiques.

Un ordre de priorisation des secteurs de projet à vocation habitat en extensions de l'urbanisation est intégré au document. Le secteur de la Moinerie est le premier secteur ayant vocation à être aménagé, s'en suit le secteur de la Touche du Val, puis celui du Champ Michel.

Le présent document ne comporte toutefois pas de phasage spécifique quant à la sortie de ces opérations. L'aménagement de ces sites se fera en fonction de la maturation des projets et de manière progressive.





### 3.2. JUSTIFICATION DES SITES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici sur chacun des secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents.

#### ..... LA PORTEE ET L'ORGANISATION DES OAP .....

##### LES DISPOSITIONS DES OAP :

Les OAP concernent un nombre important de secteurs aux échelles problématiques et enjeux variables. Elles permettent d'encadrer, dans le respect des orientations du PADD du PLU, le développement des différents secteurs identifiés. En complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

**Au total ce sont 5 sites qui sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation.** Les objectifs poursuivis et les dispositions particulières sont explicités ci-dessous.

Chaque OAP par secteur est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLU qui contient les dispositions liées aux OAP.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un état initial synthétique du site qui décrit le contexte de chaque site ;
- Un contexte écrit qui décrit brièvement l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les enjeux d'aménagement ;
- Les principes d'aménagement spécifiques à chaque site (principe d'occupation de l'espace, principes d'accès et de desserte, principes paysagers et environnementaux) ;
- Un schéma représentant les principes d'aménagement à respecter, ainsi qu'un volet programmation ;
- Des références viennent, le cas échéant, préciser l'esprit des aménagements projetés sur le site.

##### LA VALEUR REGLEMENTAIRE ET LE SOCLE DU DOCUMENT :

**L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité**, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et

retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés par la commune pour un développement urbain réfléchi qui s'intègre dans son environnement et qui prend en compte les enjeux de qualité urbaine.

#### **L'OBJET DES OAP :**

Ces principes définissent des orientations en matière :

- **D'affectation et de vocation principales :**

Les OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, espace vert etc.), les centralités et pôles d'équipements à conforter ou à développer dans leur périmètre. Elles peuvent afficher également les secteurs où un objectif de densité de constructions renforcé est souhaité. Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.

- **De qualité urbaine et environnementale :**

Les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagement paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lesquelles s'insère le projet, d'intégration paysagère, de

prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter. Les orientations d'aménagement et de programmation traitent également de la capacité énergétique des logements à programmer (bioclimatisme...)

Elles facilitent ainsi les coupures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie de la Ville.

- **D'accessibilité et de desserte :**

Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération.

- **De programmation :**

Les OAP précisent la destination du site (habitat, équipements, mixte). Elles définissent, pour les opérations d'habitat, la programmation attendue sur le secteur (quantité, typologie des logements, etc.). Ce volet programmation est adapté aux particularités du secteur. Cette programmation locale participe à l'atteinte des objectifs communautaires définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.

*Extrait de légende des OAP*

-  Limites de l'OAP
  -  Zone à vocation d'habitat dense pour marquer l'entrée de ville
  -  Zone à vocation d'habitat
  -  Principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatique à intégrer
  -  Front urbain à aménager de manière à réduire les nuisances sonores
- Principes d'accès et de desserte**
-  Voie structurante à renforcer / densifier
  -  Voie structurante existante support de densification
  -  Liaison douce à créer
  -  Liaison douce existante
  -  Accès à créer
  -  Parking mutualisé végétalisé à créer
- Principes paysagers et environnementaux**
-  Haie à conserver
  -  Traitement paysager à réaliser avec les zones urbanisées
  -  Transition paysagère avec l'espace agricole à réaliser
  -  Nuisances sonores à prendre en compte
  -  Principes de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie à intégrer
  -  Prise en compte de l'aléa retrait et gonflement d'argile dans les constructions

..... LES SECTEURS EN RENOUVELLEMENT URBAIN .....

Les secteurs en renouvellement urbain faisant l'objet d'une OAP visent à répondre à un des objectifs clés du PADD dont l'extrait figure ci-dessous.

Le projet de densification du centre-ville passe par l'identification de secteurs stratégiques en renouvellement urbain. Ainsi, ces secteurs (îlot Haigerloch, rue Neveu) font l'objet d'OAP définissant le cadre de leur évolution.

**OAP DU CENTRE-VILLE :**

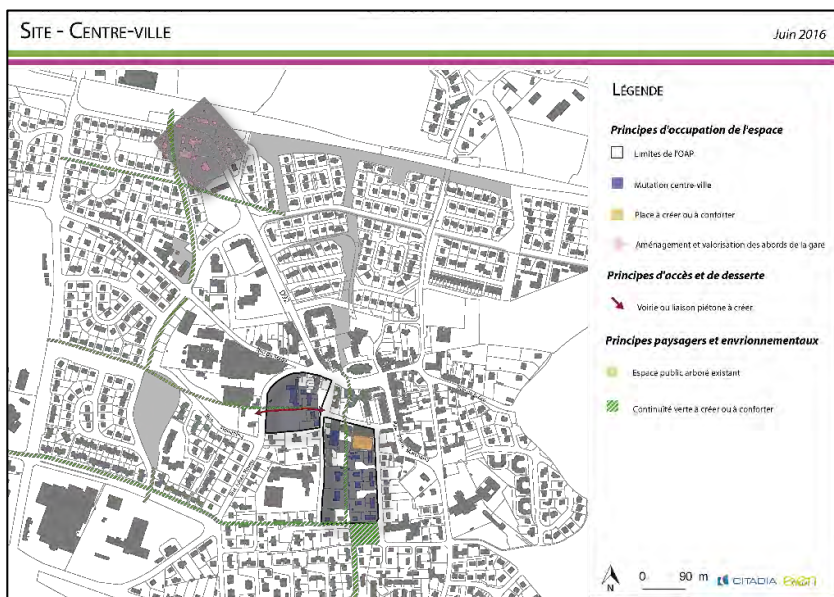
Cette OAP est localisée sur les îlots mutables du centre-ville. Elle répond à un double enjeu de densification et de dynamisation de la vie communale. Les secteurs identifiés possèdent un potentiel de densification non négligeable, la volonté de Noyal-sur-Vilaine est d'anticiper les mutations du tissu urbain constitué et d'investir pleinement le potentiel de ces sites stratégiques localisés en renouvellement urbain et au cœur du centre-ville. Ainsi, cette OAP présente un objectif de densité ambitieux de l'ordre de 45 logements/hectare.

Les dispositions réglementaires s'appliquant à ces secteurs (hauteurs, emprise au sol, implantation à l'alignement...) sont garantes de la faisabilité des objectifs de densité projetés.

Les secteurs potentiellement densifiables repérés représentent une surface de 2.3 hectares. Une programmation minimale de 104 logements est prévue sur le site.

Compte tenu de la localisation stratégique du site, proche des services et commerces, l'OAP programme un pourcentage de logements sociaux minimal de l'ordre de 20% des logements neufs construits.

Les principes d'aménagement du site ont pour objectif la bonne insertion du projet dans le contexte bâti préexistant. Les façades ainsi que l'espace public devront faire l'objet d'un travail soigné. L'OAP a pour objectif de conforter la coulée verte du centre-ville.



## LES SECTEURS EN EXTENSION DE L'URBANISATION

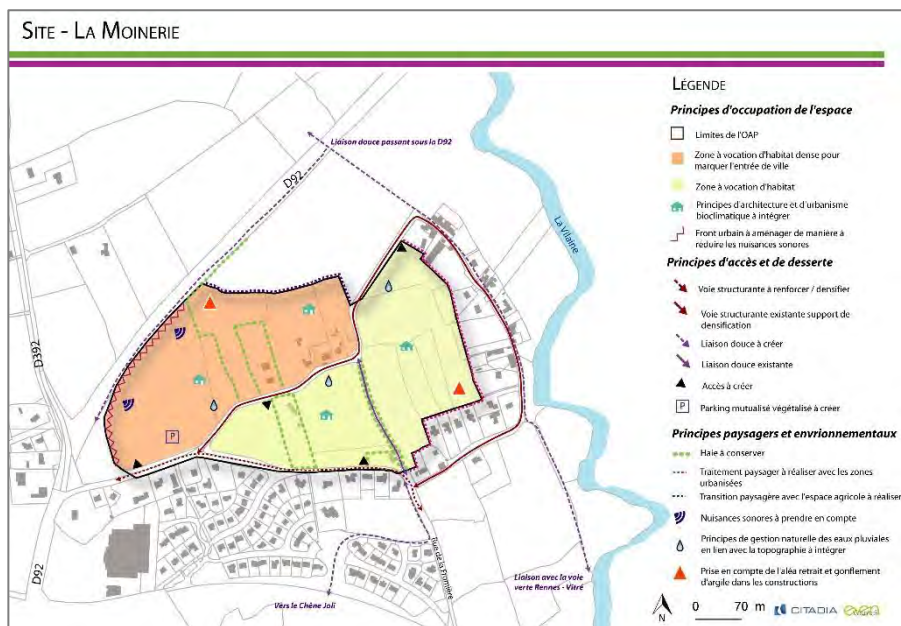
### OAP DE LA MOINERIE

Le secteur de la Moinerie se localise en **entrée de ville Nord** de Noyal-sur-Vilaine et s'inscrit dans un contexte pavillonnaire peu dense. Il est desservi par les départementales 92 et 392 et par la rue de la Fromière qui mène au centre-ville.

Ce site d'OAP occupe une superficie importante de l'ordre de 15,8 hectares. Compte tenu de la présence d'un tissu pavillonnaire peu dense en bordure du site, la densité projetée est de 25 logements par hectare. Le secteur de la Moinerie est stratégique pour le développement de Noyal-sur-Vilaine puisqu'il devrait permettre à termes de proposer la construction de **395 logements**.

Les principes d'aménagement du site inscrits dans l'OAP s'inscrivent dans un souci de prise en compte du contexte initial du site. Ainsi, la partie Nord du secteur fera l'objet d'une programmation plus importante afin de marquer l'entrée de ville.

La proximité de la Vilaine est un atout pour le développement d'un nouveau quartier d'habitat à haute valeur paysagère. Des orientations spécifiques sont définies à ce sujet. La programmation d'un réseau de liaisons douces devra permettre de favoriser l'insertion du nouveau quartier d'habitat dans le contexte urbain noyalais préexistant.



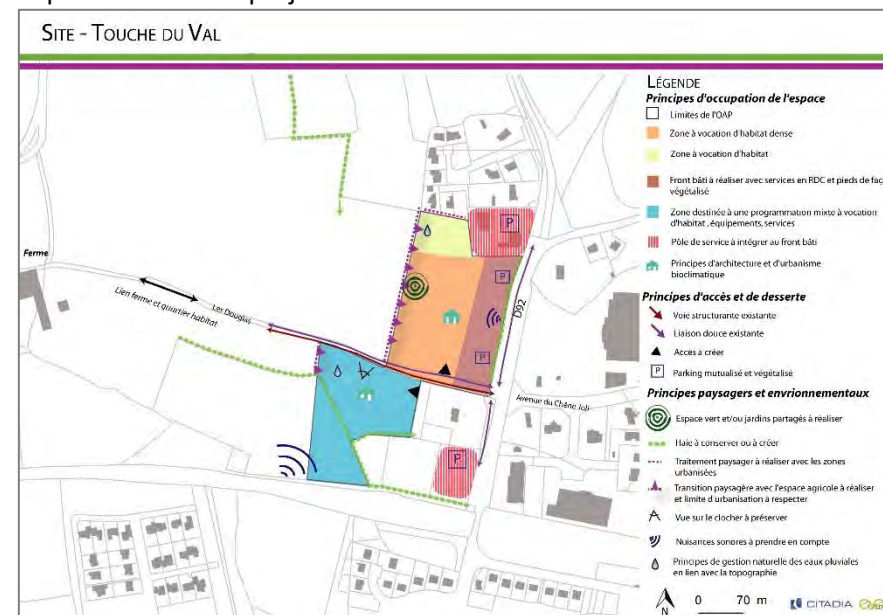
## OAP DE LA TOUCHE DU VAL

Le secteur de la Touche du Val est lui aussi situé en entrée de ville Nord, sur la départementale 92. Il est traversé d'Est en Ouest par le chemin des Douglas.

Ce secteur s'inscrit dans un tissu urbain d'entrée de ville, caractérisé par la présence d'activités commerciales, de services et agricoles, ainsi que quelques poches d'habitat. Ce secteur est localisé de manière stratégique d'un point de vue du développement urbain. Situé en entrée de ville, il permet de faire le lien entre le centre commercial, le centre-ville et la maison médicale. La volonté de la commune est de requalifier son entrée de ville (aujourd'hui essentiellement routière et peu sécurisée) en proposant un développement urbain équilibré et raisonné, par la constitution d'un front urbain permettant une requalification de l'entrée de ville.

Ce secteur est à vocation dominante habitat, l'urbanisation du site devra respecter un principe de densification le long des voies. Cette organisation devra permettre d'engager un signal visuel et de marquer l'entrée de ville de Noyal-sur-Vilaine. Les matériaux et formes urbaines devront faire l'objet d'une attention toute particulière pour favoriser l'insertion du projet dans le contexte préexistant. **A terme ce sont 90 logements dont 20% de logements sociaux qui sont programmés sur ce site de 3.6 hectares, soit une densité de 25 logements par hectare.**

L'esprit de l'OAP est de proposer un nouveau quartier d'habitat en cohérence avec l'identité du secteur, à proximité de la gare, ainsi les aménagements paysagers et espaces communs tiennent une part importante dans le projet.



## OAP DU CHAMP MICHEL

Le secteur du Champ Michel se localise à l'**Ouest du centre-ville** de Noyal-sur-Vilaine, sur la départementale 292 (continuité de la D92). Il est caractérisé par la proximité d'équipements. La volonté de la commune est de renforcer les liens entre ce secteur de projet et le centre-ville de Noyal-sur-Vilaine.

Ce secteur à vocation mixte est amené à accueillir des équipements sur sa partie Est et des logements sur sa partie Ouest. **La partie à vocation habitat s'étend sur 4.6 hectares, à raison d'une densité de 25 logements/hectare ce sont 115 logements qui sont programmés sur ce secteur.**

L'OAP vise à une densité plus importante le long de la Rue Alain Fournier. Ce gradient de densité à l'échelle du secteur devra permettre d'intégrer le nord du site au contexte naturel et agricole.

Le secteur à vocation d'équipement est jouté par la coulée verte de la commune. La volonté est de permettre de renforcer les liens entre ces deux entités. L'aménagement du site devra être compris en ce sens (liaisons douces, espaces de rencontres...).

La programmation du secteur Ouest (habitat) et celle du secteur Est (équipement) ne fonctionnent pas de manière différenciée. Il s'agit bien d'un projet global qui vise à connecter les deux espaces via un principe de desserte Est-Ouest qui amènera un traitement paysager spécifique.

## OAP A VOCATION ECONOMIQUE

La commune ne cible qu'un projet en 1AU à vocation économique faisant l'objet d'une OAP. La compétence d'aménagement de ce secteur revient à la communauté de communes. Ce site s'inscrit sur une superficie de 3.4 hectares.

Son aménagement, en cohérence avec l'OAP qui le définit, devra tenir compte de l'environnement préexistant.

## 4. JUSTIFICATION DES REGLES S'APPLIQUANT AUX DESTINATIONS / SOUS-DESTINATIONS DEFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, en vigueur depuis le 1er janvier, a entrepris la modernisation du règlement du plan local d'urbanisme dans l'objectif d'offrir aux communes et intercommunalités des outils pour développer un urbanisme de projet.

Parmi les mesures prises, figure la réduction du nombre de destinations. Elles sont passées de neuf à cinq, dans un souci de clarification de la lecture.

Ces destinations sont listées à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme, elles sont complétées par des sous-destinations. Ces dernières sont édictées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

AVANT	APRES
<p>Limitation à 9 destinations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Hébergement hôtelier</li> <li>• Bureaux</li> <li>• Commerce</li> <li>• Artisanat</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole ou forestière</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</li> </ul>	<p>Limitation à 5 destinations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Commerce et activités de service</li> <li>• Équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> </ul>

Le PLU de Noyal s'empare de ces nouvelles destinations et sous-destinations afin de définir les activités autorisées sur son territoire.

- Ainsi, la sous-destination habitation est autorisée dans l'ensemble des zones U à vocation habitat (Uc, Ud, Ue, Uv, Uz), en zone 2AU dans le STECAL de la Heurtelais zoné en Ah et sous condition particulière en zone U spécialisées (Us, Ut, Ua) sous réserve de correspondre à des logements de fonction.
- La sous-destination activité agricole et forestière est autorisée en zone A et N compte tenu de la vocation de ces zones et dans une optique de préservation de ces activités.
- Les sous-destinations commerce et activités de services sont autorisées de manière distincte en fonction de l'inscription ou non au sein du périmètre de centralité. Ces éléments répondent aux dispositions du SCoT.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés en zones U et dans les STECAL définis au regard d'une vocation spécifique. Les CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif) sont autorisés en zone A et N.
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et notamment la sous-destination industrie, font l'objet de réglementations spécifiques afin de ne pas engendrer de nuisances et conflits d'usages.

Le présent tableau détaille les destinations autorisées en fonction des zones.

Destinations et sous-destinations	Uc	Ue	Ud	Uv	Uz	Us	Ut	Ua	1 AUt	2AUtb	2AU	2AUa	A	Ah	N	Nd	Nep	Ngpv	Nv
<b>Exploitation agricole et forestière</b>													X		X	X			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul>																			
<b>Habitation</b>	X	X	X	X	X						X			X					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul>	X Ne sont admis que les constructions de logement liés à la vocation de la zone (logements de fonctions)																		
<b>Commerce et activités de service</b>	X	X	X	X	X	X	X	X					X			X			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> <li>Restauration</li> <li>Commerce de gros</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>Cinéma</li> </ul>	<p>X En zone A sont admis les créations de gîtes et campings à la ferme</p> <p>Le commerce est soumis à une autre disposition qui s'applique à la centralité commerciale. Conformément aux prérogatives du SCOT de Rennes, le règlement en matière de commerces n'est pas le même au sein de la centralité qu'en dehors.</p>																		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	X	X	X	X	X	X	X	X		X							X	X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques</li> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques</li> <li>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>Salles d'art et de spectacles</li> <li>Autres équipements recevant du public</li> </ul>	X En zones Nd et Ngpv seuls les équipements publics définis au règlement peuvent s'implanter dans la zone																		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	X	X	X	X	X	X	X	X				X							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> <li>Bureau</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	X Dans les secteurs concernés, l'implantation d'industrie et autres activités tertiaires ou secondaires est limitée aux éléments cités dans les article 2 du règlement des zones.																		



## **5. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES IDENTIFIEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

### **5.1. L'ORGANISATION DU REGLEMENT ET DU ZONAGE**

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

Le territoire de Noyal-sur-Vilaine se répartit autour d'un centre urbain et quelques excroissances urbaines spécialisées localisées au sein d'espaces agricoles et / ou naturels. La diversité des réalités bâties rencontrées sur le territoire implique une réponse adaptée aux situations locales.

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Le zonage de la commune de Noyal-sur-Vilaine comprend :

**8 zones U et un sous-secteur.** Parmi ces zones U, 5 sont à vocation mixte à dominante habitat, les trois autres sont des zones urbaines spécialisées.

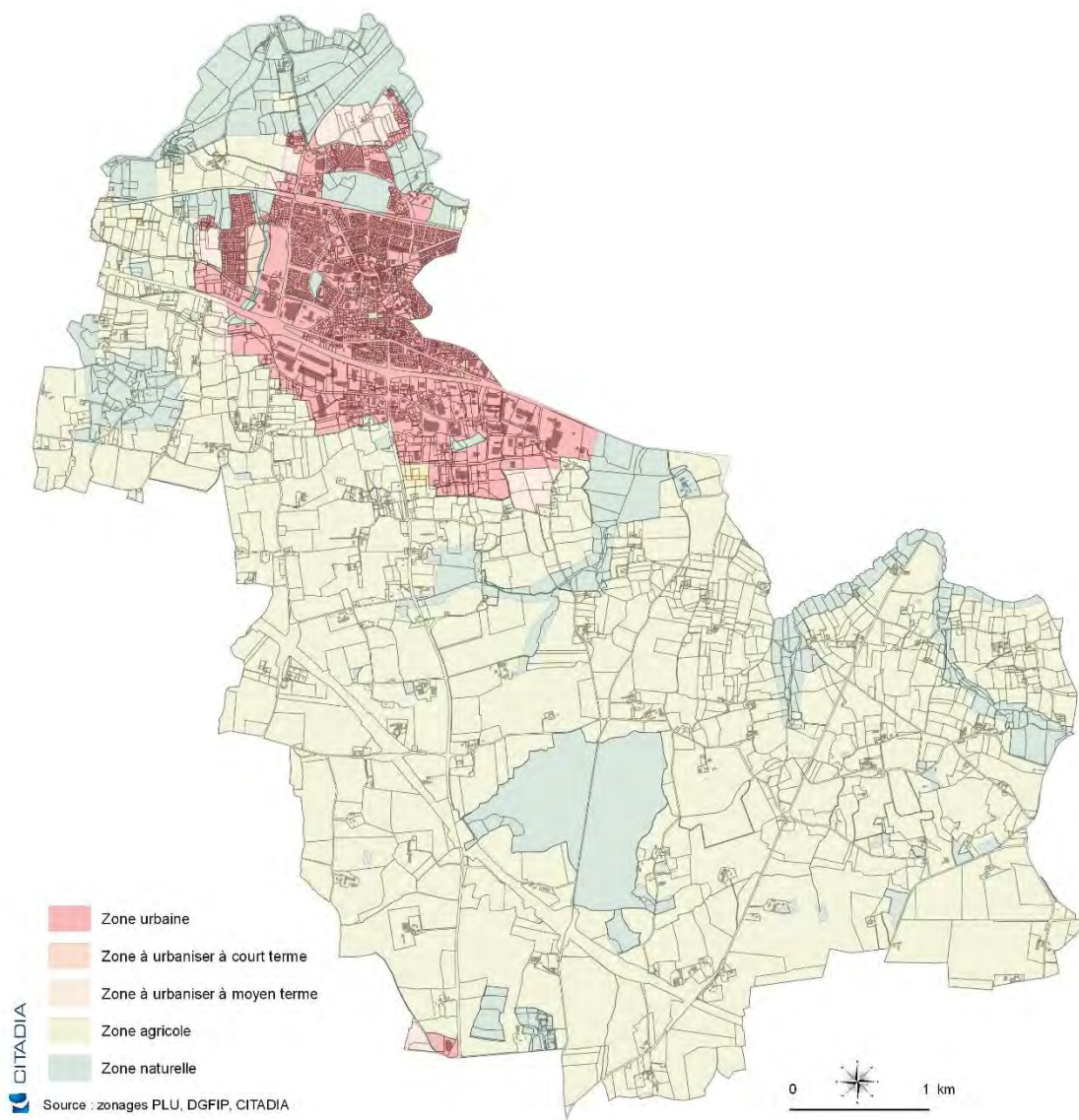
**2 zones AU, 1 AU et 2AU.** La zone 2 AU est composée de 3 sous secteurs qui spécifient de la vocation des sites.

**1 zone A et un sous secteur** qui permet la construction de nouvelles habitations.

**2 zones N dont 3 sous-secteurs** qui répondent à des usages spécifiques définis au règlement de la zone.

Zone	Surface(ha)	Part du Territoire
1AUa	3,40	0,11%
1AUt	4,86	0,16%
2AU	26,44	0,85%
2AUa	12,18	0,39%
2AUst	3,82	0,12%
2AUtb	3,29	0,11%
<b>ZONES AU</b>	<b>53,98</b>	<b>1,73%</b>
A	2180,51	69,90%
Ah	1,15	0,04%
<b>ZONES A</b>	<b>2181,66</b>	<b>69,94%</b>
N	488,41	15,66%
Nd	9,84	0,32%
Nep	1,89	0,06%
Npgv	1,28	0,04%
Nv	28,13	0,90%
<b>ZONES N</b>	<b>529,54</b>	<b>16,98%</b>
Ua	158,91	5,09%
Uc	25,80	0,83%
Ud	12,21	0,39%
Ue	113,64	3,64%
Us	7,00	0,22%
Ust	7,32	0,23%
Ut	19,75	0,63%
Uv	5,63	0,18%
Uz	3,98	0,13%
<b>ZONES U</b>	<b>354,22</b>	<b>11,36%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3119,40</b>	<b>100,00%</b>

## Carte des zones du PLU



## LES ZONES URBAINES

**S'agissant de la délimitation des zones**, la zone urbaine se distingue entre les différentes zones explicitées ci-dessous.

### LE SECTEUR U<sub>c</sub> :

**Il correspond au centre traditionnel de l'agglomération.** Il se caractérise par la mixité urbaine et cumule des fonctions d'habitat sous diverses formes, de commerce de détail, de services, de bureaux, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur U<sub>c</sub> se caractérise par :

- Un bâti ancien, relativement dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence d'activités commerciales et de services, pour une grande part établies au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- Une assez grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places, ... ;
- Un certain caractère et une certaine unité architecturale composés de plusieurs édifices témoins de l'architecture traditionnelle ;
- Quelques projets d'intensification urbaine du cœur de ville (projets d'aménagement d'ensemble d'immeubles collectifs présentant plusieurs niveaux).

Il s'agit à la fois :

- de favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités (y compris hôtelière) et la fonction résidentielle,

- de permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce,
- tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité du lieu.

### LE SECTEUR U<sub>d</sub> :

Le secteur U<sub>d</sub> correspond pour partie aux extensions immédiates du centre-ville et pour partie à des quartiers récents ayant intégré des formes urbaines plus denses que les quartiers pavillonnaires bas, intégrés au zonage U<sub>e</sub> (exemple du Champ Michel). Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre-ville ou prédomine l'habitat sous diverses formes (habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel) ; avec, de manière diffuse, des commerces, des services, des bureaux, des équipements collectifs et des activités peu nuisantes.

Le secteur U<sub>d</sub> se caractérise par :

- Une densité plus faible que le centre bourg ancien, notamment concernant les hauteurs (R+2 contre R+3) ;
- La souplesse de l'implantation du bâti par rapport aux voies ;
- La présence d'opérations d'habitations collectives et individuelles ;
- La présence d'activités commerciales, de bureaux, de services et d'équipements collectifs ;
- La mise en œuvre progressive d'opérations de densification
- La vocation du secteur U<sub>d</sub> est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération en accueillant l'habitat sous diverses formes (collectifs, habitats groupés ou pavillonnaires) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci, et de permettre une

évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce.

- Le secteur a également vocation à recevoir des opérations de densification spontanée.

#### LE SECTEUR Ue :

Le secteur Ue correspond à des quartiers périphériques au centre-ville où prédominent l'habitat sous diverses formes (habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel), des commerces, des services, des bureaux, des équipements collectifs et des activités peu nuisantes. Les opérations les plus récentes sont intégrées au sein de cette zone Ue (exemple de la ZAC du Prieuré).

Le secteur Ue se caractérise par :

- Une densité plus faible que le centre ancien, notamment concernant les hauteurs ;
- La discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies mais pouvant s'installer progressivement à l'alignement ;
- La présence d'opérations d'habitations collectives et individuelles ;
- La présence d'activités commerciales, de bureaux, de services et d'équipements collectifs ;
- La mise en œuvre progressive d'opérations de densification.
- La vocation du secteur Ue est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération en accueillant l'habitat sous diverses formes (petits collectifs, habitats groupés ou pavillonnaires) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci et de permettre une évolution du

tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce.

- Le secteur a également vocation à recevoir des opérations de densification spontanée.

#### LE SECTEUR Uv :

Le secteur Uv correspond aux secteurs villageois traditionnels à dominante d'habitat individuel. Ces secteurs villageois peuvent être dissociés physiquement du centre-ville ou avoir été rattrapés par l'urbanisation de ce dernier. Il concerne les villages de la Moinerie, du Champ Michel, le noyau villageois des Forges ainsi que l'îlot compris entre la rue Geffrault, la route de Brécé et la rue du Pâtis Simon.

Le secteur Uv se caractérise par :

- une prédominance du bâti ancien regroupé, relativement dense, implanté à l'alignement ou à proximité des voies
- un habitat n'excédant généralement pas deux niveaux (rez-de-chaussée + combles) ;
- dans certains cas des constructions pavillonnaires implantées en retrait de l'alignement ;
- un certain caractère et une certaine unité architecturale, avec la présence d'édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

Il s'agit à la fois :

- d'affirmer la fonction résidentielle des villages (y compris anciens noyaux villageois rattrapés par l'urbanisation de l'agglomération),
- de permettre une évolution du tissu villageois pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace,

de confort du logement, tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité et à la qualité du lieu (patrimoine naturel et bâti).

#### LE SECTEUR Uz :

Le secteur Uz correspond à la seconde tranche de la ZAC du Prieuré, affecté à l'habitation collective et individuelle groupée voire isolée.

La vocation du secteur Uz est de permettre la poursuite du développement spécifique de ce quartier, en accueillant l'habitat sous diverses formes (essentiellement collective) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.

#### LE SECTEUR Ua :

Le secteur Ua correspond aux espaces consacrés au développement des activités économiques majoritairement relatives aux secteurs secondaires et tertiaires.

Le secteur Ua se caractérise par :

- La présence d'activités à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt, commerciale, ... ;
- Des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants et des espaces de stockage extérieurs ;
- Un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies.

Il s'agit à la fois :

- de permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- de rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement,

- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités et de tels équipements.
- De permettre l'implantation de nouveaux types de constructions, adaptés aux usages et aux besoins (restauration, hôtels...)

#### LE SECTEUR Us :

Le secteur Us correspond aux espaces consacrés au développement des activités tertiaires.

Le secteur Us se caractérise par :

- La présence d'activités à vocation commerciale, de bureaux et de services, ... ;
- Des bâtiments d'activités aux volumes plus ou moins importants ;
- Un parcellaire assez grand et un bâti discontinu construit en retrait des voies.

Il s'agit de permettre le maintien des activités existantes.

Le secteur Us comprend un sous-secteur **Ust** au sein duquel les constructions à destination commerciale sont interdites (vocation bureaux, tertiaire, restauration... exclusive).

Il s'agit à la fois :

- de permettre l'accueil de nouvelles activités et de faciliter leur bon fonctionnement,
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités et de tels équipements.

## LE SECTEUR Ut :

Le secteur Ut correspond à des espaces dédiés aux équipements collectifs. Il regroupe principalement la plaine de loisirs du Chêne Joli, le collège, le complexe sportif, l'espace Nominoë, le centre technique municipal situé au Nord Est de l'agglomération et le secteur des tennis au Sud de la commune, en limite avec Châteaugiron.

Le secteur Ut se caractérise par :

- la présence de vastes espaces de détente et de loisirs ;
- la présence d'équipements de sports, culturels et de loisirs (terrains de sports, gymnase, aires de détente, salle des fêtes, activités socio-éducatives, ...) ou d'équipements techniques (ateliers municipaux, ...) ;
- une faible densité, un parcellaire assez lâche et un bâti construit en retrait des voies ;

Il s'agit de permettre :

- la réalisation d'aires de détente et de loisirs (aires de jeux, plan
- d'eau, ...) en continuité de quartiers résidentiels ;
- le développement des équipements collectifs (activités culturelles, de sports, de loisirs, équipements techniques, ...) ;
- le développement d'activités touristiques sous forme de terrain de camping / caravanning, de constructions à destination d'hébergements touristique (type village de gîtes) ou d'hébergements légers de loisirs (type parc résidentiel de loisirs) tout en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

Les zones présentées ci-dessus sont issues d'une simplification de l'ancien zonage et règlement du PLU. Sur les 20 zones urbaines initialement présentes au document, le PLU révisé projette 8 zones

urbaines et un sous-secteur. Cette simplification a comme vocation de rendre plus accessible le document. En outre, les évolutions réglementaires ont permis d'adapter au mieux le règlement aux spécificités de chaque zone.

Globalement, une recherche de simplification et d'harmonisation des règles a été opérée par rapport au PLU précédent.

Tableau d'évolution des surfaces

PLU 2011	Surfaces (ha)	PLU 2017	Surfaces (ha)
Ua	120,51	Ua	158,91
UaL	7,64	Uc	25,80
Ucc	4,82	Ud	12,21
Ucd	8,20	Ue	113,64
Uch	1,93	Us	7,00
Ud	8,25	Ust	7,32
Uea	2,15	Ut	19,75
Ueb	7,79	Uv	5,63
Uec	38,84	Uz	3,98
Ued	49,78	<b>ZONES U</b>	<b>354,22</b>
Us	5,21		
Ut	31,81		
Uv	5,45		
UZ1c	1,01		
UZ1e	0,98		
UZ1L	14,05		
UZ1r	1,57		
UZ2c	4,04		
UZ2e	1,48		
UZ2L	7,50		
<b>Total</b>	<b>323,03</b>		

Le zonage du PLU a fait l'objet d'une simplification. De 19 zones et secteurs urbains, le PLU révisé propose une nouvelle discrétisation à 9 zones et secteurs. Ce projet permet de faciliter la lecture du règlement et d'harmoniser les dispositions applicables, notamment au tissu pavillonnaire.

Ainsi, les zones Ud, Uea, Ueb, Uec, Ued, UZ1c, UZ1e, UZ1I, UZ1r, UZ2c, UZ2e, UZ2I ont été regroupées sous un même zonage Ue répondant aux caractéristiques générales du tissu urbain désigné.

Un secteur Uz a toutefois été maintenu sur une partie de la ZAC du Prieuré (partie non construite à la date d'approbation du PLU), en effet, cet espace plus dense présente des formes urbaines spécifiques nécessitant des dispositions réglementaires en termes de hauteurs, implantations ... adaptées.

Le secteur Ud correspond aussi à un secteur pavillonnaire mais où il apparaît opportun de mobiliser le potentiel de densification en hauteur.

COMPARAISON REGLEMENT	Zone Ud	Zone Ue	Zone Uz
<b>Hauteurs</b>	9 mètres R+2	7 mètres R+1	6 mètres à l'acrotère, 9 mètres hauteur plafonds R+1+ combles 12 mètres à l'égout pour le collectif
<b>Implantation par rapport à la voie</b>	A l'alignement ou retrait à au moins 3 mètres	A l'alignement ou retrait à au moins 3	A l'alignement ou en retrait par rapports aux voies

		mètres	
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Ordre continu ou discontinu avec retrait d'au moins 3 mètres	Ordre continu ou discontinu avec retrait d'au moins 3 mètres	Ordre continu ou discontinu avec retrait d'au moins 3 mètres
<b>Emprise au sol</b>	Non réglementée	Non réglementée	Max 60 % de la surface du terrain

Les règles relatives à la zone Uc ont également été uniformisées. Ainsi, les sous-secteurs existants au PLU n'ont pas été reconduits. Afin de tenir compte des différences existantes au sein de la zone Uc et de la nécessité d'exploiter le potentiel de densification de cet espace, d'autres éléments de zonages (axes structurants) ont été superposés à la logique de zone. L'ensemble des constructions en zone Uc doit s'implanter à l'alignement par rapport aux voies. Les règles de hauteurs varient au regard de la superposition réglementaire.

Les zones Ua et UaL du PLU ont été fusionnées. En effet, le secteur UaL destiné à l'accueil d'entreprises industrielles de moins de 1500m<sup>2</sup> d'emprise au sol a été supprimé ne répondant plus aux orientations politiques du territoire. La communauté de communes du Pays de Châteaugiron, compétente en la matière, souhaite permettre une diversification des activités sur l'ensemble des zones. De plus, l'effectivité de zonage sur la période précédente apparaît

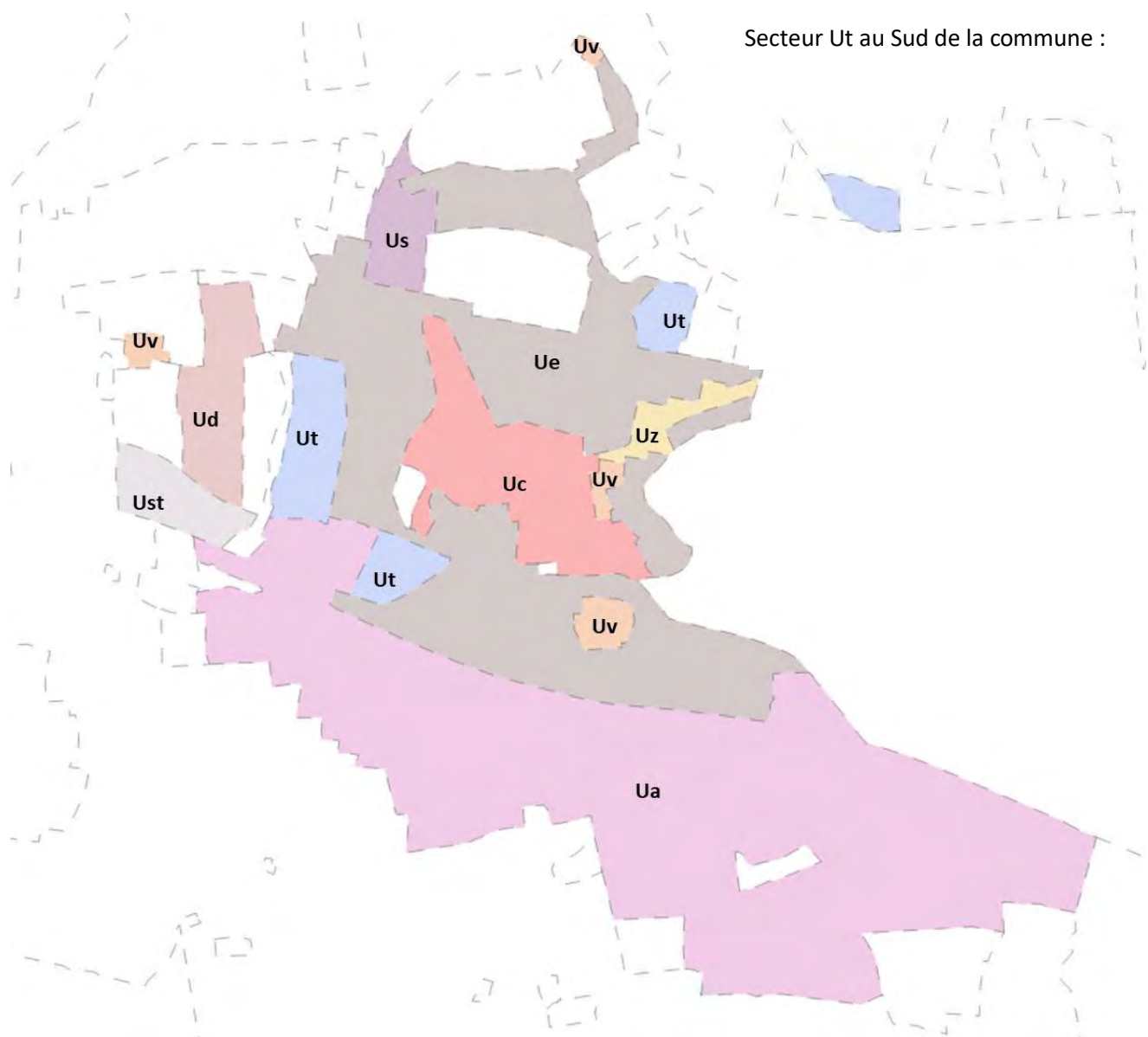


questionnable. Le même principe de simplification a été transposé aux zones AU.

Les limites de la zone Ua ont évolué pour tenir compte des terres consommées durant l'application du PLU. Un projet d'extension de la station d'assainissement de l'usine Triballat est également intégré au présent zonage (Cf. explications partie 2.1).

La zone Us du précédent règlement a été reprécisée. L'ajout d'un secteur Ust répond, notamment, aux dispositions du SCoT du Pays de Rennes. En effet, la seule variation entre la zone et le secteur réside dans l'interdiction de constructions de commerces en Ust.

Carte des zones U du PLU révisé :



Secteur Ut au Sud de la commune :

## LES ZONES A URBANISER

---

### LE SECTEUR 1AUt :

Le secteur 1AUt coïncide avec des terrains à caractère naturel situés au contact des équipements. Leur caractère naturel, leur configuration, un parcellaire inadapté et leur situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. Les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les opérations projetées.

La vocation du secteur 1AUt s'apparente au secteur Ut de la zone urbaine. D'une façon générale, il s'agit d'organiser l'accueil de nouveaux équipements collectifs (salle de sports, terrains de sports, équipements culturels et de loisirs, salle des fêtes, ...) et d'équipements de tourisme en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

Il concerne la coulée verte du ruisseau de l'Etang (en rive du quartier du Champ Michel) et est dédié aux équipements de sports et de loisirs (gymnases, salle de sports, terrains de sports et de loisirs, tribunes, vestiaires, sanitaires, ...) et aux équipements de tourisme de plein air (camping).

### LE SECTEUR 1AUa :

Le secteur 1AUa occupant une surface de 3.4 hectares est relatif à une zone spécifique de compétence intercommunale. Une OAP est proposée sur ce secteur. Les dispositions de l'OAP sont traduites par les éléments de zonage relatifs au secteur puisqu'un principe de pré localisation et une obligation de plantations de haie figurent au plan de zonage.

Les dispositions réglementaires de la zone sont les mêmes que celles définies en Ua. Ce règlement, relativement souple en matière d'implantation, propose toutefois des mesures spécifiques en matière d'imperméabilisation des sols (*élément détaillé dans le point 2.3 du présent document.*)

### LE SECTEUR 2AU :

Le secteur 2AU est destiné à l'urbanisation future à moyen et long terme. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou non équipés et pour certains difficilement accessibles. L'insuffisance d'équipements, de liaisons confortables et directes avec le reste de l'agglomération et la réflexion, pour le moment insuffisamment abouti pour prévoir la vocation précise de ces secteurs, ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Dans les secteurs 2AU, les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U., procédures destinées à préciser la vocation de ces secteurs et les conditions de leur urbanisation.

Quatre sous-secteurs sont d'ores et déjà identifiés au sein de la zone 2AU :

- **Le sous-secteur 2AU** dédié à l'extension urbaine à vocation mixte à dominante habitat
- **Le sous-secteur 2Aua** dédié à l'extension urbaine à vocation d'activités économiques.

- **Le sous-secteur 2Aust** dédié à l’extension urbaine à vocation d’activités tertiaires hors commerces.
- **Le sous-secteur 2AUtb** réservé aux équipements de sports et de loisirs de plein air (aires de jeux, terrains de sports et de loisirs, ...) en périphérie du bourg de Domloup.

La révision du PLU a été l’occasion pour la commune de Noyal-sur-Vilaine de préciser sa stratégie de développement, tant sur le volet économique, que résidentiel. Au précédent PLU, ce sont près de **127 hectares** qui faisaient l’objet d’un classement en AU. Ces surfaces étaient divisées en 9 zones. Le PLU révisé ne compte plus que 6 zones AU relatives à la vocation des sites. Les surfaces projetées comme urbanisables en extension de l’urbanisation ont largement été réduites puisque **53 hectares** sont proposés avec un zonage AU (réduction par plus de 2).

PLU 2011	Surfaces (ha)	PLU 2017	Surfaces (ha)
1AUa	21,32	1AUa	3,40
1AUaL	15,74	1AUt	4,86
1AUd	4,66	2AU	26,44
1AUs	7,31	2AUa	12,18
1AUt	3,19	2AUst	3,82
1AUta	4,21	2AUtb	3,29
1AUtb	3,15	ZONES AU	53,30
2AU	57,04		
3AU	10,66		
<b>Total</b>	<b>127,29</b>		

Les dispositions réglementaires des zones AU ont évolué dans la mesure où l’ensemble des sites de projet à vocation habitat sont actuellement zonés en 2AU, la commune a souhaité proposer des dispositions réglementaires souples afin de permettre une meilleure adaptation au projet (ces éléments seront précisés lors de

l’ouverture à l’urbanisation des sites). Les zones à vocation activité respectent la même logique, cette réflexion est sous-tendue par la reprise de la compétence en matière d’aménagement des zones d’activités par la communauté de communes.

Le règlement de la zone 1AUt à vocation d’équipements reprend les dispositions de la zone Ut dans un souci de cohérence des constructions à l’échelle communale. Ces règles précisent notamment les dispositions liées à l’aspect extérieur des constructions (art 8), jouant un rôle clef dans la cohérence territoriale.

Le secteur 2AUtb dispose d’éléments de règlement souple dans l’attente de la maturation du projet.

La révision du PLU est une occasion de mettre à jour le zonage en fonction des zones AU ayant été aménagées durant l’application du PLU. Au-delà de cette mise à jour, les surfaces AU ont considérablement diminué entre le PLU en vigueur et le PLU révisé. Ainsi, comme développé dans l’axe 2.1, ce sont plus de 20 hectares de zones AU (habitat et économie confondus) qui ont été rendus au domaine agricole. Ces évolutions sont permises par un réel engagement de la commune en faveur d’une dynamique de renouvellement urbain dans le but de limiter la consommation de terres naturelles et agricoles.

Cartes superposant les zones AU du PLU en vigueur et les zones AU au PLU révisé



Extrait du zonage AU sur la commune :



Secteur 2AUtb au Sud de la commune :



## LES ZONES AGRICOLES

La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de bâtiments agricoles,
- de bâtiments d'habitations de tiers, selon la configuration des lieux.

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.

La zone A est constituée de 2 secteurs :

Le **secteur A strict (sans indice)** dans lequel il s'agit à la fois :

- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles,
- d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser, de permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- de permettre l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, conformément aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme ;
- de permettre le changement de destination des constructions identifiées par le PLU, au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- tout en respectant la qualité et l'intégrité des paysages et notamment les espaces agro naturels (haies, continuités bocagère et boisée, ...).

Le PLU révisé propose une surface zonée en agricole supérieure à celle du PLU en vigueur. La zone Ai a été supprimée au plan de zonage révisé (voir explication dans la justification de l'axe 1 de PADD).

Un **secteur Ah**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée permettant la réalisation de constructions neuves à destination d'habitat à **La Heurtelais** a été créé pour répondre aux enjeux inhérents à cette entité bâtie (*voir supra*).

PLU 2011	Surfaces (ha)	PLU 2017	Surfaces (ha)
A	1959,27	A	2180,51
Ai	27,74	Ah	1,15
<b>Total</b>	<b>1987,01</b>	<b>ZONES A</b>	<b>2181,66</b>

Les éléments de réglementation de la zone A ont peu évolué. Ils ont toutefois intégré les éléments issus de la modernisation du PLU en matière de destination, écriture réglementaire... La volonté de la commune étant de simplifier la lecture de règlement des zones A. Le périmètre de la zone a vu sa surface augmenter, ceci est dû à la mise à jour des espaces naturels au regard des MNIE.

Concernant la dénomination et la vocation des zones, deux changements ont été opérés :

- La suppression du zonage Ai (Agricole Inconstructible). La totalité des zones A sont affichées à vocation agricole à long terme.
- La création d'un zonage Ah relatif au hameau de la Heurtelais dans lequel de nouvelles constructions pourront s'implanter.

En zone A, les extensions des habitations de tiers déjà existantes sont réglementées. Ainsi le règlement de la zone A précise que :

*« Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite de 30% au total après extension(s) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU + 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. »*

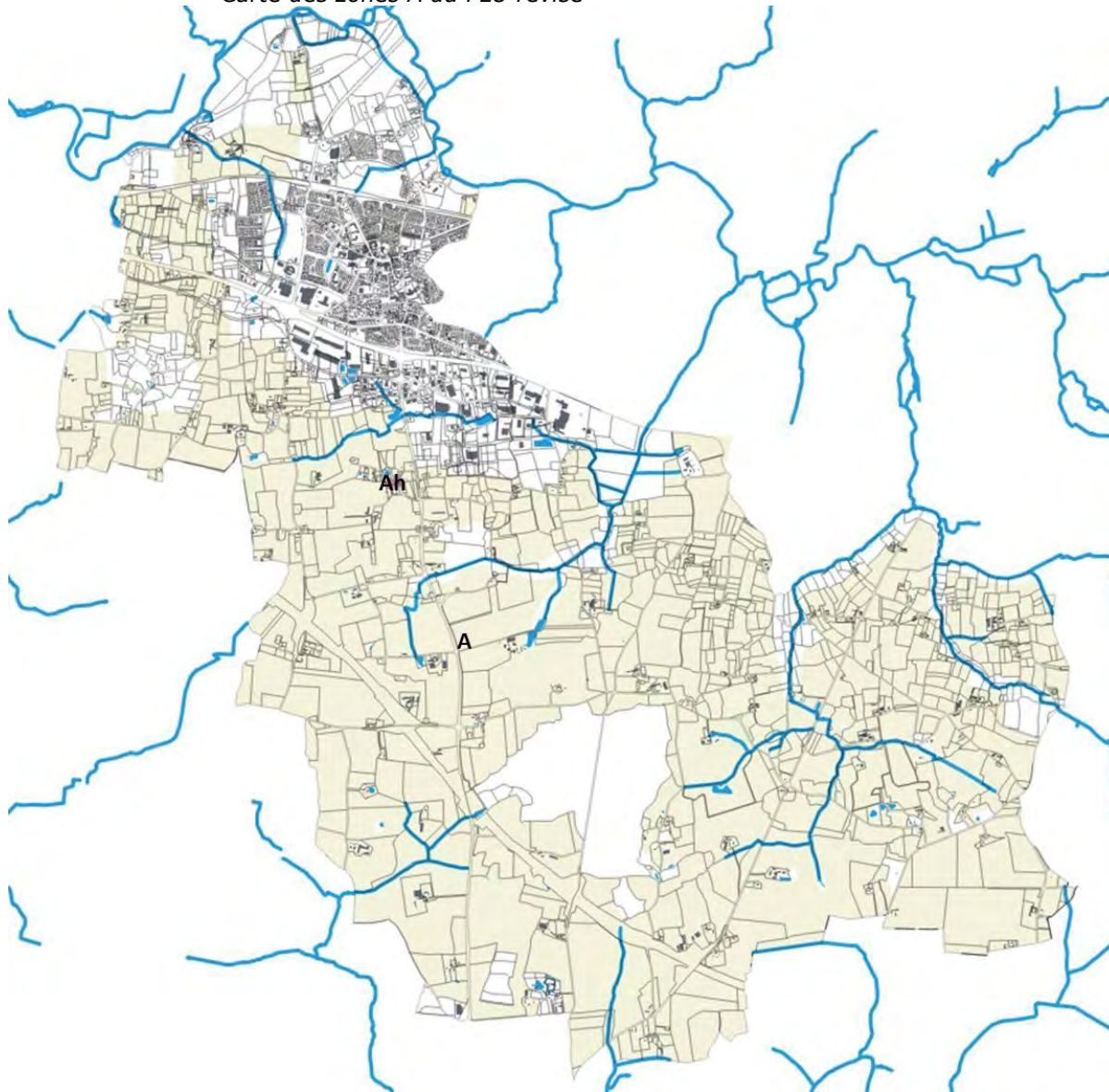
La création d'annexes et d'abris de jardin est également soumise à une réglementation spécifique. Le règlement définit des règles spécifiques à cet égard tant en matière de superficie que d'implantation générale de la construction :

*« La construction d'une ou plusieurs annexes dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par logement par rapport à la surface des annexes existantes à la date d'approbation du PLU et à condition que :*

- Le point le plus proche de la construction soit situé à moins de 20 mètres de l'annexe considérée*
- L'annexe dispose d'une hauteur absolue limitée à 3.50 mètres ;*

*La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;*

Carte des zones A du PLU révisé





## LES ZONES NATURELLES

Le secteur N comprend les milieux naturels, les sites et les paysages naturels à préserver de la commune. Les constructions autorisées le sont de manière limitée.

La zone naturelle N comprend 2 secteurs et 4 sous-secteurs :

- **Le sous-secteur N (sans indice)** de protection stricte, comprenant notamment les zones naturelles sensibles et permettant le maintien de la trame verte et bleue communale,
- **Le sous-secteur Nep** réservé aux installations techniques de traitement des eaux (station d'épuration, assainissement, station de pompage, ...),
- **Le sous-secteur Npgv** dans lequel les constructions, installations, aménagements et travaux liés à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage sont autorisés
- **Le sous-secteur Nv** consacré aux espaces de nature en ville et aux espaces naturels de loisirs
- **Le secteur Nd** correspond aux domaines du Bois Orcan et de Gosne. Ces zones correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée définis au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme (voir justifications ci-avant)

PLU 2011	Surfaces (ha)	PLU 2017	Surfaces (ha)
Nd	10,55	N	488,41
Nep	0,66	Nd	9,84
Nh	104,81	Nep	1,89
Nhc	3,83	Npgv	1,28
Npa	534,24	Nv	28,13
Npi	28,30	<b>ZONES N</b>	<b>529.54</b>
<b>Total</b>	<b>682,39</b>		

Les évolutions des surfaces classées en N sont en partie dues à la réalisation d'un inventaire sur les communes de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron en 2015. Dans le rapport « Inventaire complémentaire des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) du Pays de Rennes », une explication est donnée aux modifications apportées au périmètre des GEN :

*« Dans le cadre des allers-retours prévus au cahier des charges avec les communes concernées pour croiser les enjeux, certains sites ont vu leur périmètre modifié ou ont été déclassés sur décision des communes pour des raisons d'aménagement du territoire. Ces modifications et suppressions n'apparaissent pas dans ce rapport. »*

Ces nouvelles données ont ainsi fait évoluer le périmètre des zones naturelles de manière assez conséquente. La majeure partie des surfaces déclassées ont été zonées en A.

En zone N, dans un souci de respect du principe d'urbanisation limitée, les extensions des habitations de tiers déjà existantes sont réglementées. Il en est de même pour la création d'annexes à l'habitation. Dans un souci de cohérence à l'échelle du territoire, ces dispositions réglementaires sont les mêmes en zones N que en zones A. Ainsi le règlement de la zone N précise que :

*« Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite de 30% au total après extension(s) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU + 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*

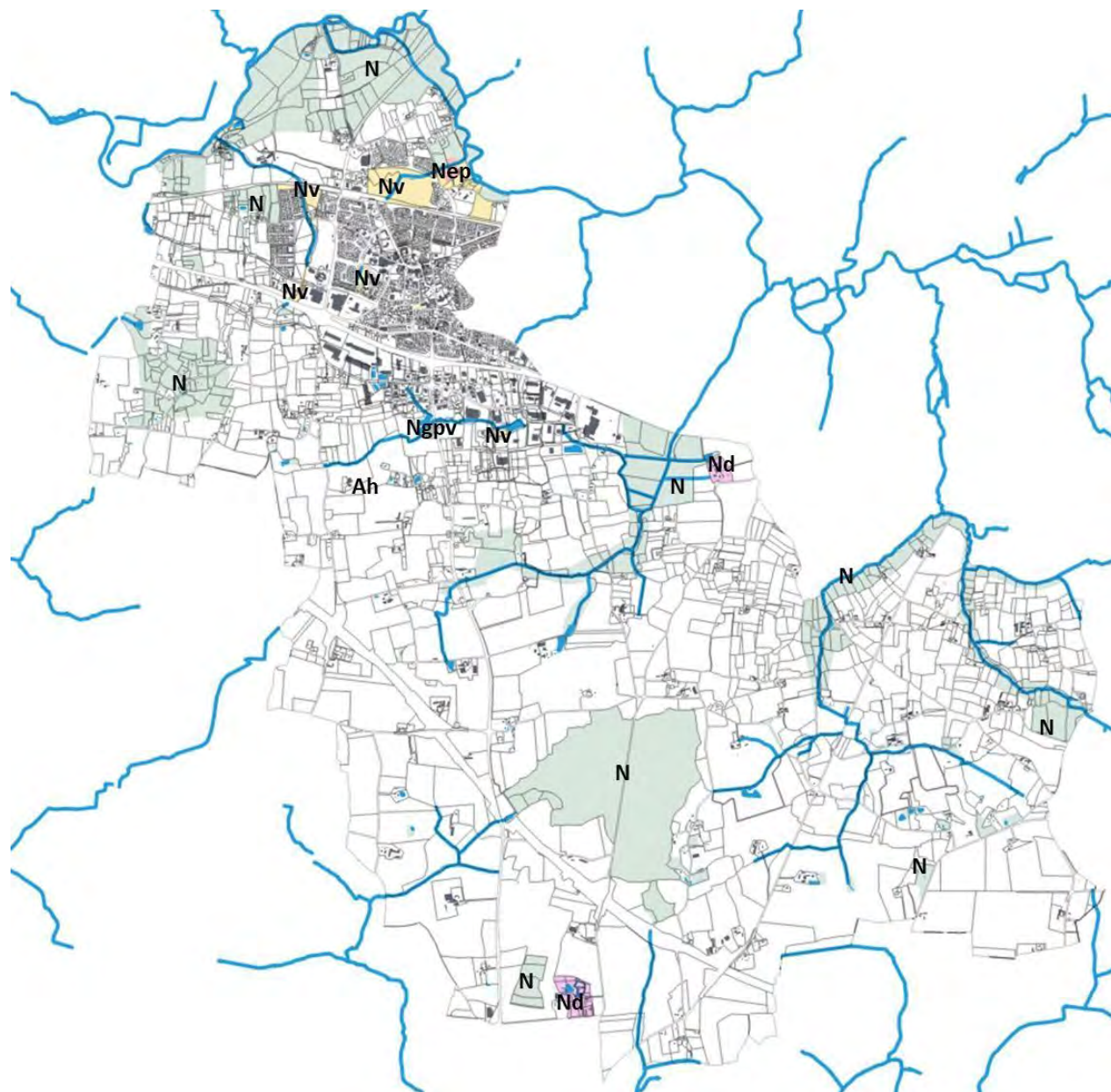
*La construction d'une ou plusieurs annexes aux constructions à destination d'habitation dans la limite totale de 30 m d'emprise au sol supplémentaire par logement par rapport à la surface des annexes existantes à la date d'approbation du PLU et à condition que :*

*Le point le plus proche de la construction soit situé à moins de 20 mètres de l'annexe considéré*

*L'annexe dispose d'une hauteur absolue limitée à 3.50 mètres ;*

*La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ; »*

Carte des zones N au PLU révisé :



## 5.2. LA STRUCTURE DU REGLEMENT DE NOYAL-SUR-VILAINE

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols par l'article L151-8. ».

Cette partie a pour but de justifier les grands principes de la traduction règlementaire répondant aux enjeux et aux objectifs de la commune.

Par délibération en date du 17/10/2016, la commune de Noyal-sur-Vilaine a souhaité appliquer les dispositions du Code de l'Urbanisme entrées en vigueur le 01/01/2016, en adéquation avec les dispositions contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29/12/2015.

**De ce fait, la philosophie du document évolue. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développements durables (Art.R.151-9). Le règlement est obligatoire mais les articles sont facultatifs et sont à la discrétion des communes et intercommunalités en fonction de leur projet**

Pour cela, des règles qualitatives sous formes d'objectifs sont désormais possibles en plus des règles quantitatives. Ces règles répondent à une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12)

De plus l'article R. 151-13 donne une assise règlementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLU de

prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courants exposés dans la règle générale.

### LES CHAPITRES DU REGLEMENT

---

Ci-dessous la structure du nouveau règlement. Il reprend la structure recommandée par le guide rédigé par le ministère du logement et de l'habitat durable. Une structure en trois chapitres :

#### Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

La première sous-section du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Elle définit ainsi :

- les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites ;
- les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières.

Elle permet également de favoriser la mixité fonctionnelle et/ou sociale à travers :

- la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une même construction ;
- La majoration du volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations

- La différenciation des règles entre les rez-de-chaussée et les étages.

### **Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

La deuxième sous-section du règlement permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine de la ville, des bourgs et villages.

Elle définit ainsi :

- La volumétrie et l'implantation des constructions ;
- L'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale ;
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
- Le stationnement.

### **Chapitre III : Équipements et Réseaux**

La troisième sous-section du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

Elle définit :

- La desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;
- La desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI) et d'énergie et la gestion des eaux pluviales et les réseaux d'assainissement ;
- La desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique.

## DES REGLES AU SERVICE DU PROJET

À l'intérieur de ces chapitres, on retrouve les différents articles que la commune a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD à savoir :

### **Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère**

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 6 – EMPRISES AU SOL

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

ARTICLE 11 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### **Chapitre III° Équipements et Réseaux**

ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES

ARTICLE 12 - RESEAUX

**Se référer au TITRE I « Règles générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.**

**Chaque article se compose de la manière suivante :**

- Règle générale qui donne l'intention et l'objectif.
- Dispositions particulières qui évoquent les cas particuliers de dérogation à la règle générale.

DES DISPOSITIONS GENERALES QUI APPORTENT DE LA  
TRANSVERSALITE ET UNE COHERENCE TERRITORIALE

---

Les dispositions réglementaires thématiques et applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires thématiques est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire. On y retrouve les thèmes suivants :

- Le stationnement ;
- La préservation des milieux aquatiques ;
- Les dispositions énergétiques et environnementales ;
- Les conditions de desserte par les réseaux et assainissement ;
- Les voiries et les accès.

**En plus des dispositions thématiques sont présentes les prescriptions communes inscrites dans les documents graphiques à savoir :**

- Les emplacements réservés ;
- Le patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

- Les espaces boisés à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les axes structurants ;
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les zones humides ;
- Les linéaires commerciaux à préserver : au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ;
- Le périmètre de centralité commerciale de cœur de ville (zone du centre-ville) (défini au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme) ;
- Le périmètre de veille architecturale et patrimoniale ;
- Les zones non aedificandi ;
- Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ;
- Les secteurs soumis à des risques naturels ;
- Les secteurs d'implantation réglementée, ...
- Les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

## 6. JUSTIFICATION DES REGLES ASSOCIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

### 6.1. PATRIMOINE BATI

#### PATRIMOINE REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

---

En application de l'article L151-19, le PLU identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments sur le territoire se rapportant au patrimoine bâti.

**Au total ce sont 114 éléments de patrimoine bâti qui sont identifiés au plan de zonage.**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti. Celui-ci pourra être refusé si la démolition n'est pas justifiée.

Il est également précisé que l'identification du bâti implique l'application de la règle sur l'ensemble de la propriété, notamment lorsque celle-ci s'accompagne d'un parc (arboré ou non), d'un portail de qualité, de dépendances.

Ces éléments sont également à retrouver en annexe du PLU. L'annexe relative à l'inventaire du patrimoine communal détaille de manière précise et spécifique les critères et dispositions de recensement des bâtiments. Elle comporte également des exemples illustrés.

#### *Extrait du règlement*

« Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Les travaux de restauration, d'extension et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement, assorti de recommandations, et le cas échéant de prescriptions architecturales (voir Annexe : recensement du patrimoine architectural). »

Extrait de carte du patrimoine bâti



proportions des cheminées... (sauf si ceux-ci n'ont pas un aspect satisfaisant). »

Carte du secteur d'ordonnance architecturale



## SECTEUR D'ORDONNANCE ARCHITECTURALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

---

La commune de Noyal-sur-Vilaine souhaite préserver son identité architecturale. Ainsi, elle se saisit de l'article L 151-18 du code de l'urbanisme pour définir des règles d'implantation spécifiques.

### Extrait du règlement

#### « Ordonnance architecturale :

Dans les secteurs d'ordonnance architecturale, figurant aux documents graphiques, les constructions nouvelles, la réhabilitation, la restauration et l'extension des constructions existantes doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,

## LE SECTEUR DE VEILLE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

---

Le périmètre de veille architecturale et patrimoniale, défini au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme qui instaure des dispositions d'aspects spécifique au sein d'un périmètre ayant un intérêt patrimonial et paysager. Dans ce secteur, des dispositions réglementaires spécifiques sont à adopter notamment du point de vue de l'aspect extérieur des constructions. *Elément détaillé dans le chapitre 2.2 du document.*

Carte du périmètre de veille architecturale et patrimoniale



Ainsi, sur la totalité du territoire communal : 120 km linéaires de haies sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

*Extrait du règlement*

« Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être le plus possible préservés voire renforcés. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou un alignement d'arbres repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie ou de l'alignement, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure. »

## 6.2. LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES

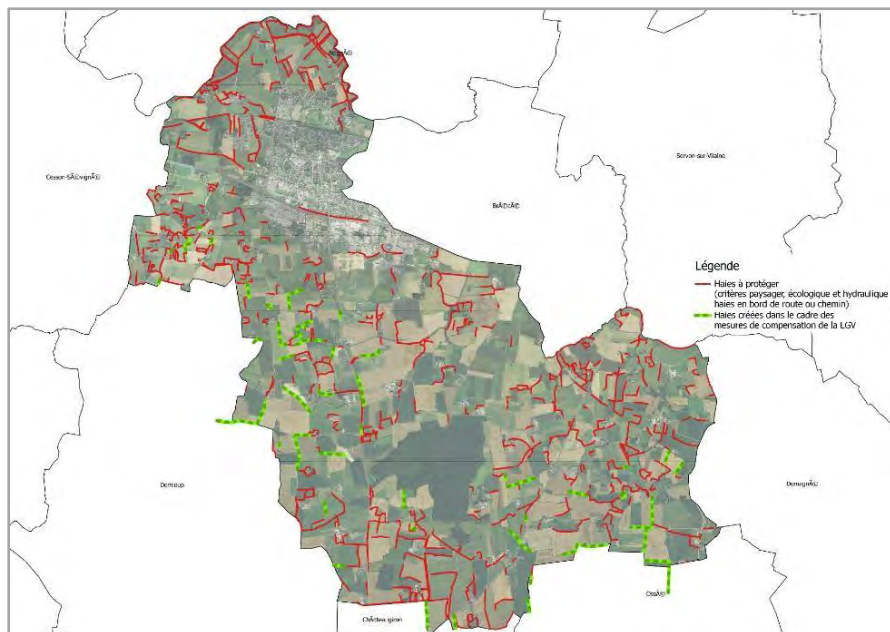
### LES HAIES A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19

---

Au regard de la trame verte et bleue, les haies situées dans les berges des cours d'eau, présentant un triple rôle : paysager, écologique et hydraulique ont été identifiées.



### Carte des éléments paysagers protégés



### LES PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23

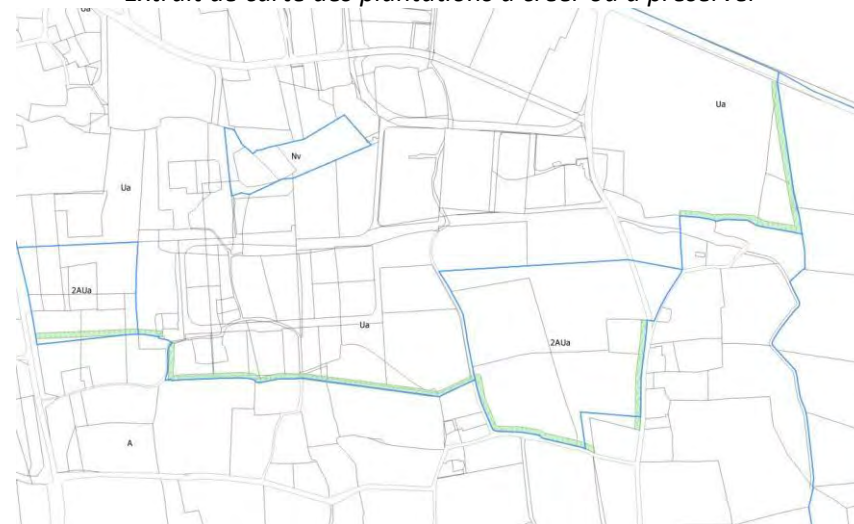
---

Le PLU de Noyal-sur-Vilaine identifie des secteurs où la nécessité de préservation ou de création de nouveaux espaces plantés est effective. Ces secteurs sont souvent en limite de zones urbaines et ont vocation à assurer la transition avec les espaces agricoles.

### Extrait du règlement

« Les plantations à créer et à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifiés par le plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable »

### Extrait de carte des plantations à créer ou à préserver



### LES TERRAINS CULTIVES A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

---

Certains terrains cultivés sont repérés comme étant à préserver dans le cadre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cet élément de superposition au zonage, témoigne de la volonté de la commune de préservation des terres agricoles. Cette protection concerne les

jardins familiaux que la commune souhaite conserver en tant qu'éléments participant à la vie communale.

*Extrait du règlement*

« Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme »

*Extrait de plan des terrains cultivés à préserver*



### 6.3. LES ESPACES BOISES CLASSES

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

L'ensemble des espaces boisés, y compris les EBC identifiés dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques.

**Sur la commune, on retrouve 135 hectares ha d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.**

*Extrait du règlement*

« Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

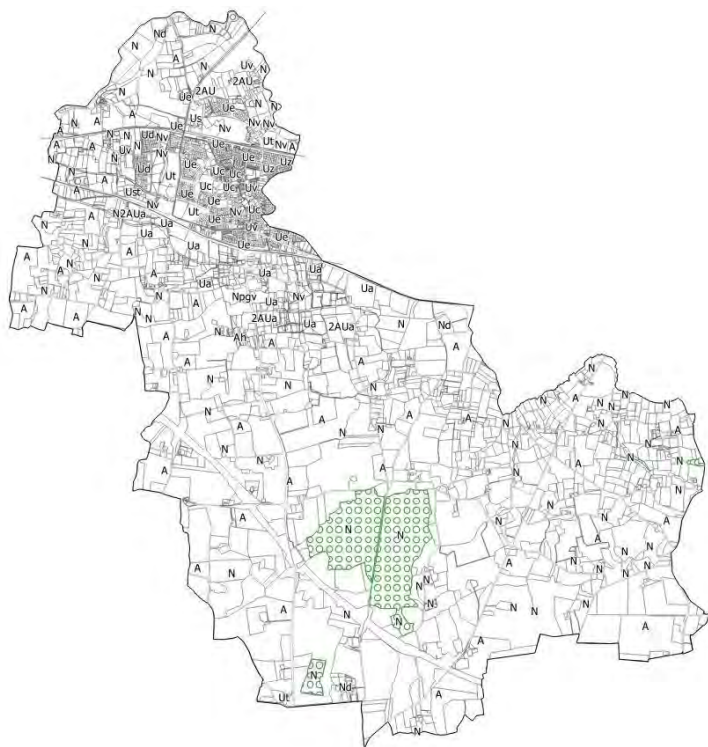
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les constructions légères de type sanitaires ou locaux techniques de dimensions restreintes (emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>) et les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs,

panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :  
être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;  
ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.  
Rappel : en dehors des espaces boisés classés, le défrichement des boisements d'une superficie supérieure à 1 hectare est soumis à autorisation. »

Carte des espaces boisés classés



## 6.4. LES ZONES HUMIDES

L'inventaire des zones humides s'appuie sur la prélocalisation dont les prescriptions définissent la nécessité d'identifier des mesures de protection. Ces éléments sont repris dans les dispositions générales du règlement.

Les modalités méthodologiques de classement et repérage des zones humides sont détaillées en partie 2.4 du présent document et figurent à l'inventaire des zones humides (annexe).

Ainsi, les zones humides sont identifiées au plan de zonage dans le but de leur protection. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

### Extrait du règlement

« Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions

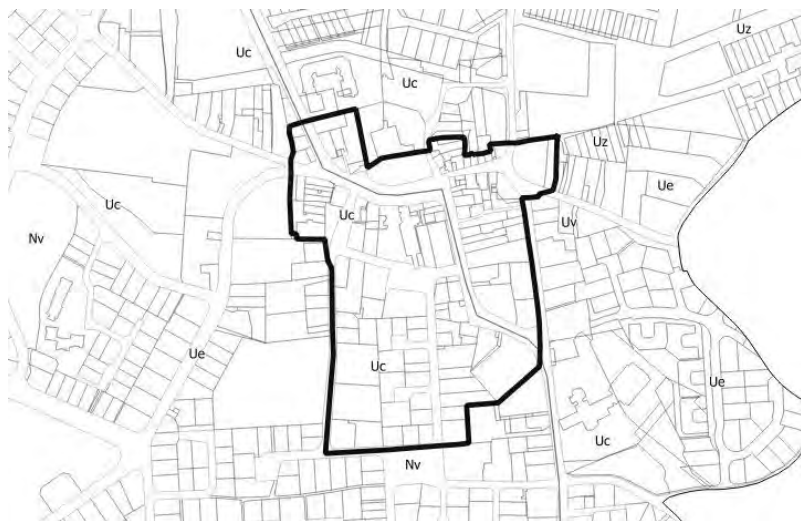


modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que l'accessibilité du site.

La création de commerces de détail dès lors que ceux-ci :

- S'inscrivent en complémentarité avec la ou les centralités ;
- Sont déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
- S'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
- Ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.
- Sont réalisés dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de récurrence exceptionnelle ;
- soient destinés aux besoins de la population communale »

Carte de la centralité commerciale



## LES LINEAIRES COMERCIAUX

Le PLU propose une identification de linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination d'un commerce en habitation est interdit. Cet élément figurant au plan de zonage est explicité dans les dispositions générales du PLU et dans l'article 3 des zones concernées. Il vise à protéger les commerces existants.

Les linéaires sont localisés sur des axes stratégiques et structurants au regard du fonctionnement urbain de la commune.

### Extrait du règlement

« Linéaires commerciaux : Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit vers la destination habitation le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrière des immeubles ».

Carte des linéaires commerciaux



Extrait du règlement

« Des pistes cyclables existantes à conserver et des cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. »

Carte des pistes cyclables et cheminements piétonniers à créer ou à préserver



## 6.6. LES ELEMENTS RELATIFS AUX DEPLACEMENTS

### LES CHEMINEMENTS PIETONNIERS A CREER OU PRESERVER

Certaines pistes cyclables et sentiers existants ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-22 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont à préserver, au même titre, des sentiers et pistes cyclables à créer ont été identifiés.

## LES SERVITUDES DE PRELOCALISATION

Ces servitudes identifient les éléments à créer afin d'organiser la desserte de la commune à longs termes et de désengorger certains axes. *Ces éléments sont développés dans la partie 2.1 du présent document.*

### Extrait du règlement

« Les servitudes de prélocalisation définies au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

### Extrait de carte de prélocalisation



## EMPLACEMENTS RESERVES

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent ou en raison de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé. Pour le reste la majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou d'aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs.

### Extrait du règlement

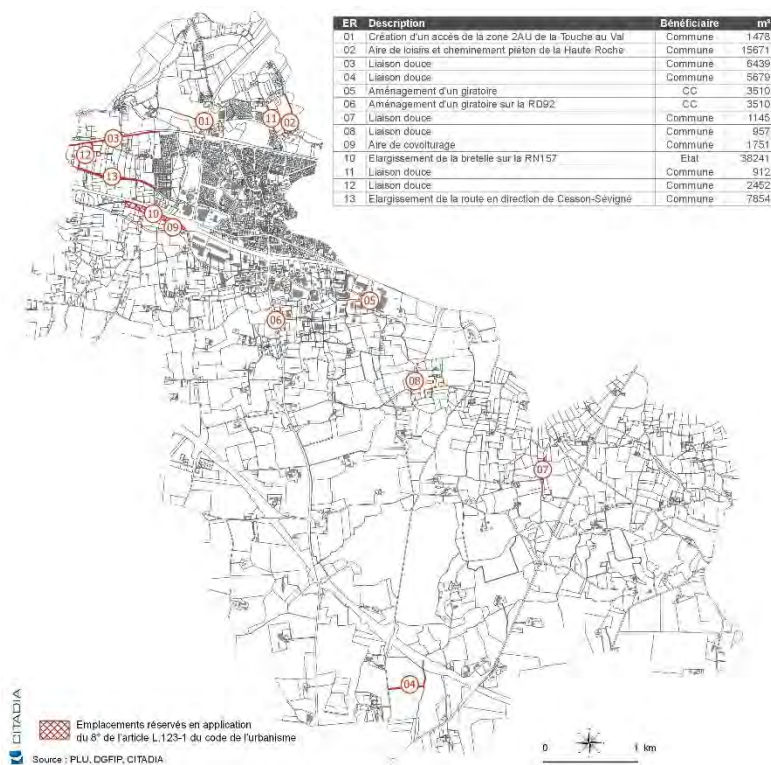
« Les emplacements réservés délimités en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, en précisant leur destination et les collectivités, service et organismes publics bénéficiaires ; »

### Tableau des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés :

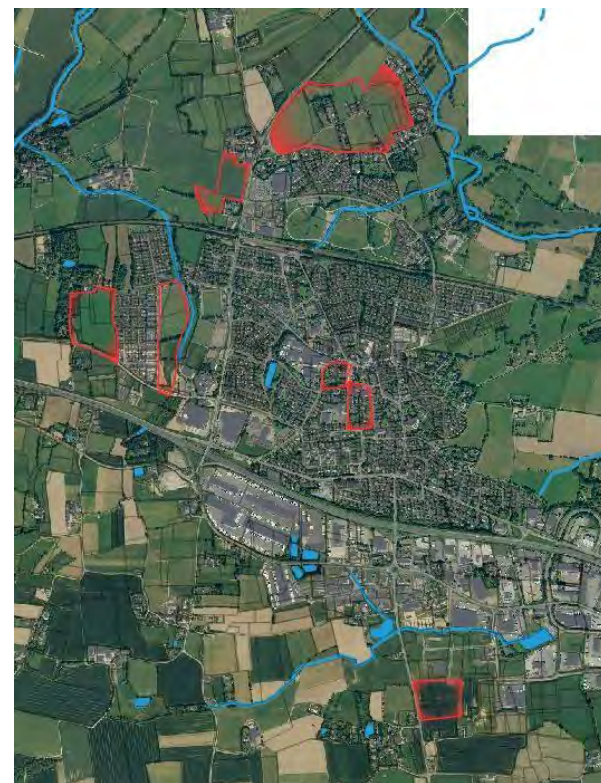
Numéro	Descriptif de l'opération	Bénéficiaire	Superficie (en m <sup>2</sup> )
01	Création d'un accès de la zone 2AU de la Touche au Val	Commune	1478
02	Aire de loisirs et cheminement piéton de la Haute Roche	Commune	15671
03	Liaison douce	Commune	6439
04	Liaison douce	Commune	5679
05	Aménagement d'un giratoire	CC	3510
06	Aménagement d'un giratoire sur la RD92	CC	3510
07	Liaison douce	Commune	1145
08	Liaison douce	Commune	957
09	Aire de covoiturage	Commune	1751
10	Elargissement de la bretelle sur la RN157	Etat	38241
11	Liaison douce	Commune	912
12	Liaison douce	Commune	2452
13	Elargissement de la route en direction de Cesson-Sévigné	Commune	7854

Carte des emplacements réservés



## 6.7. LES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT URBAIN

### LES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



L'ensemble des secteurs de projet encadrés par une OAP ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein des secteurs les constructions, installations et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.



## LES AXES STRUCTURANTS

Carte des axes structurants

Le long des axes structurants identifiés au plan de zonage, des hauteurs plus importantes (R+2 ou R+3) sont permises au regard du tissu urbain environnant. Ces dispositions s'incrivent dans une logique de densification.

### Extrait du règlement

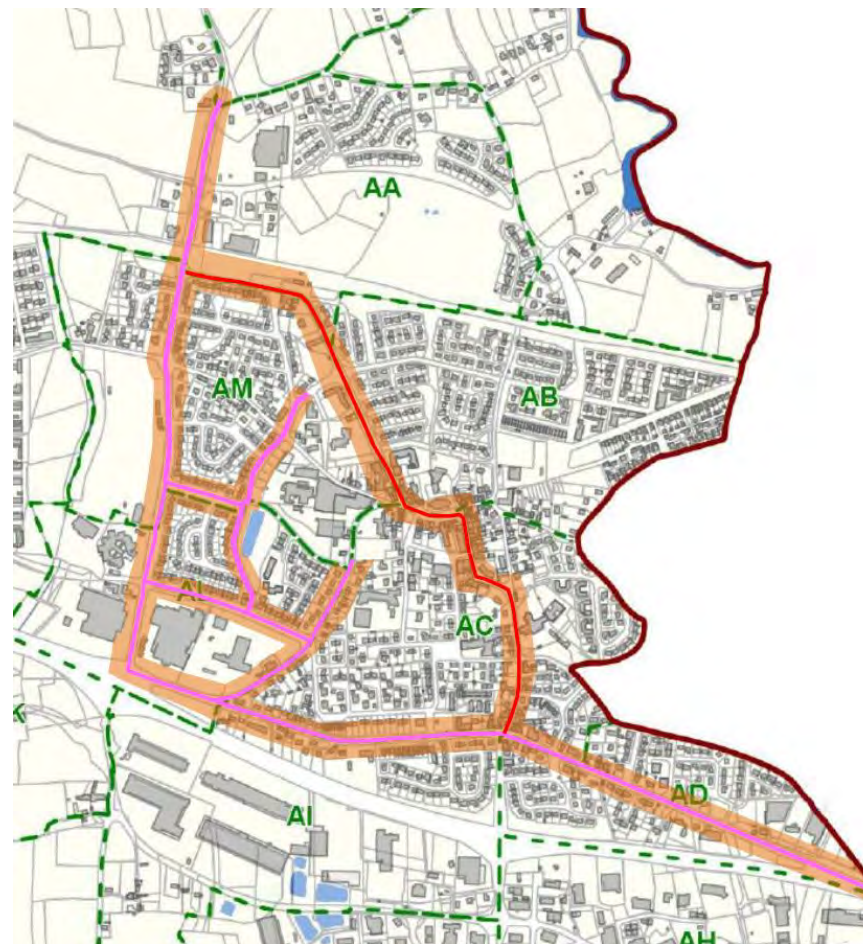
« Le long des axes identifiés spécifiquement aux documents graphiques et listés en annexe du présent règlement, des hauteurs maximales à l'éégout ou l'acrotère supérieures à la règle générale peuvent être autorisées dans une bande mesurée depuis l'axe de la voie et figurant aux documents graphiques du règlement (bande de 40 ou 50 mètres). »

L'augmentation des hauteurs sur les axes structurants reste toutefois soumise à un principe de bonne insertion dans le milieu bâti pré-existant.

### Extrait du règlement

#### « 3.1.3 – Axes structurants

Le long des axes structurants définis au plan de zonage du PLU, les nouvelles constructions devront, **dans la mesure du possible et en fonction de la configuration des lieux**, proposer une implantation cohérente au regard des constructions voisines dans le but de garantir une bonne insertion paysagère des volumes de ces nouvelles constructions. »



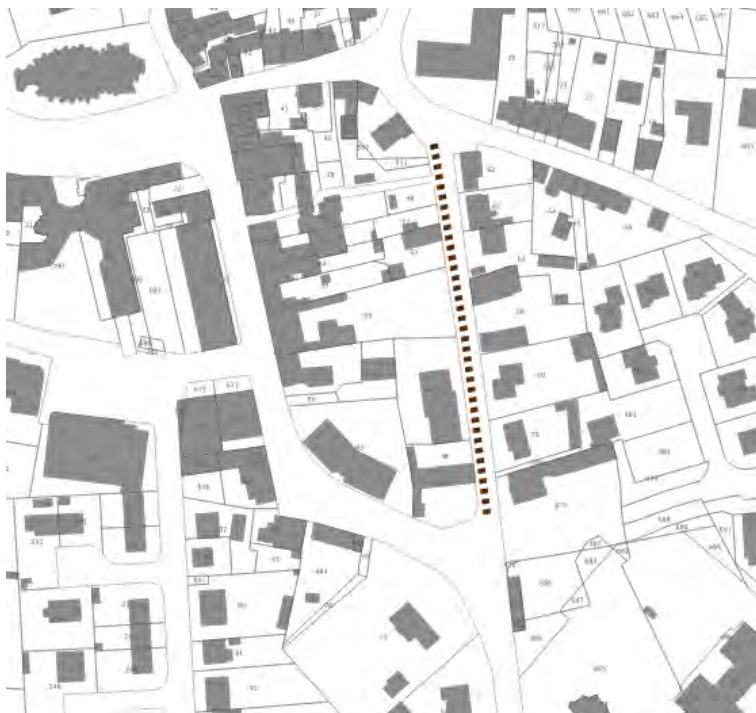
## LE SECTEUR D'IMPLANTATION REGELEMENTEE

Afin de répondre au mieux aux problématiques d'aménagement urbain spécifique à la commune et de respecter l'identité urbaine de Noyal-sur-Vilaine. L'article L 151-17 a été mobilisé afin d'instaurer un secteur d'implantation réglementée.

### *Extrait du règlement*

*Le secteur d'implantation réglementée qui figure aux documents graphiques du règlement, localisé le long de la Rue Alexis Geffrault, est défini au titre de l'article L 151-17. Il impose un recul d'implantation minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique.*

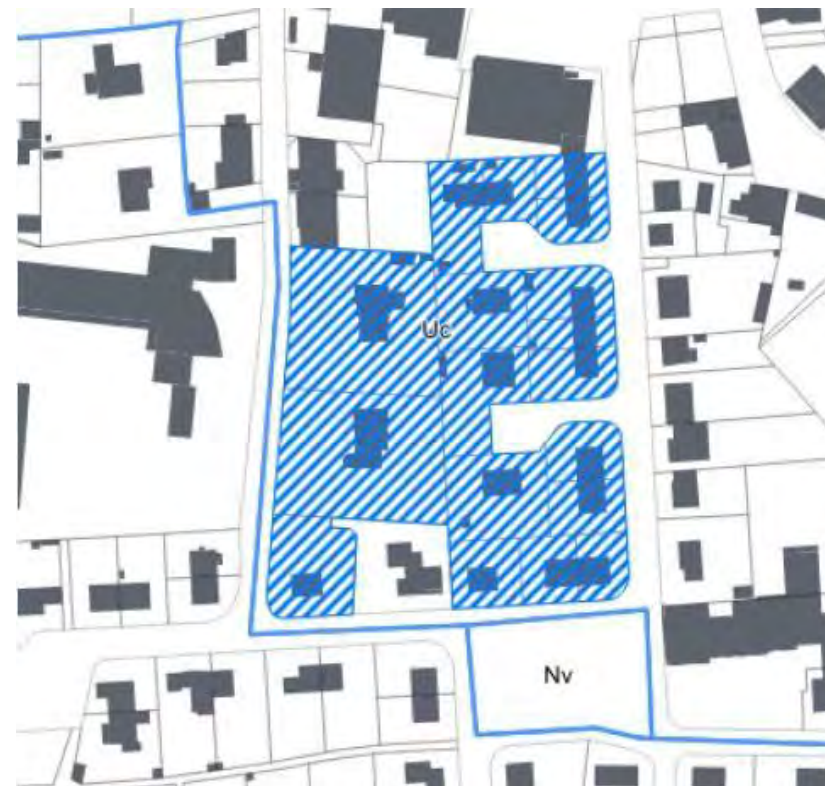
*Carte du secteur d'implantation réglementée*



## LE PERIMETRE DE GEL

Institué pour une durée de 5 ans, le périmètre de gel permet de geler la constructibilité d'un espace dans l'attente de la maturation d'un projet. Le « secteur en attente de projet », défini au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme correspond à l'îlot communément appelé « Haigerloch ». Le règlement définit les modalités de constructions / extensions (limitées) au sein de ce périmètre.

*Carte du périmètre de gel*



## 6.8. LES ELEMENTS DE ZONAGE QUI S'IMPOSENT AU PLU

### LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

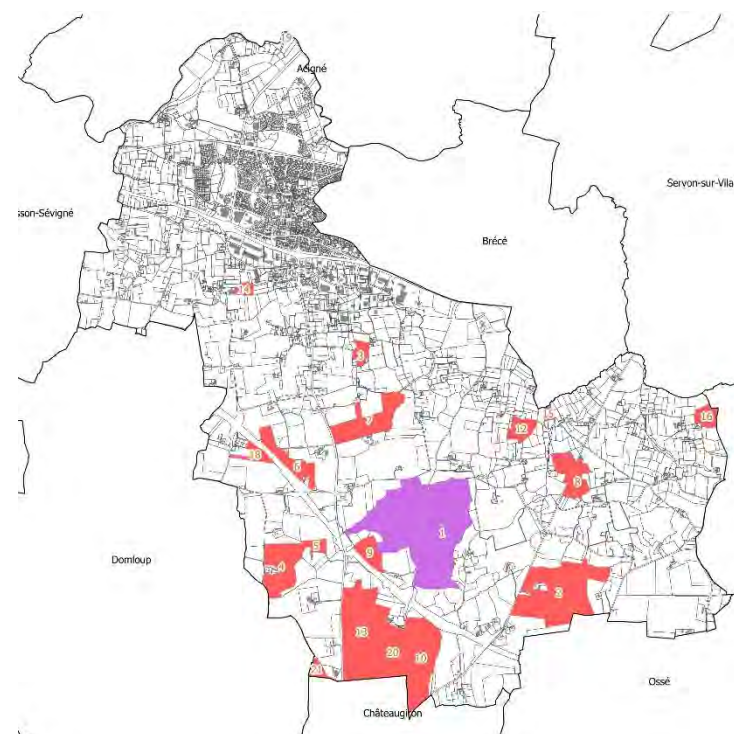
---

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

*Ces éléments figurent en annexe du PLU.*

Carte des zones archéologiques



### LES MARGES DE RECUL LE LONG DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCUALTION

---

La commune de Noyal-sur-Vilaine est traversée par des voies importantes qui sont classées à grande circulation et pour lesquelles une dérogation au titre de la loi Barnier doit être obtenue, en vue de pouvoir construire à moins de 75 mètres de leur axe. Seule la zone 2AU

de la Justice (zone d'activités) est impactée. Elle ne fait pas dans le cadre du présent PLU l'objet d'une étude dérogatoire (amendement Dupont).

Carte des marges de recul



## LES INFRASTRUCTURES SONORES

---

« Les infrastructures de transports terrestres identifiées comme voie bruyante en application du décret n°95-21 du 09 janvier 1995. Tout projet de constructions neuves ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation situé à l'intérieur des zones de nuisances sonores repérées aux documents graphiques du règlement est soumis aux dispositions du décret n°95-21 du 09 janvier 1995 et de ses arrêtés d'application relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières et ferroviaires ; »

Plan des nuisances sonores



## LES RISQUES NATURELS

---

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

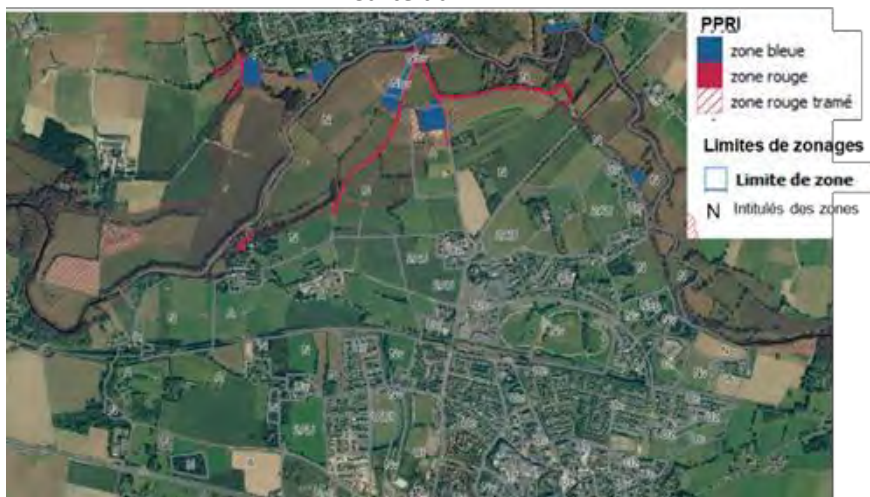
## LES RISQUES D'INONDATIONS :

La commune de Noyal-sur-Vilaine est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Vilaine. Le règlement des zones bleues et rouges du présent PPRI s'impose au PLU.

### Extrait du règlement

*L'emprise indicative de la zone inondable repérée par une trame spécifique. Dans ces espaces, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises à des conditions spéciales induites par la servitude d'utilité publique du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) annexé au P.L.U. (document 5.2.4).*

Carte du PPRI



**RISQUES LIES AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES :**

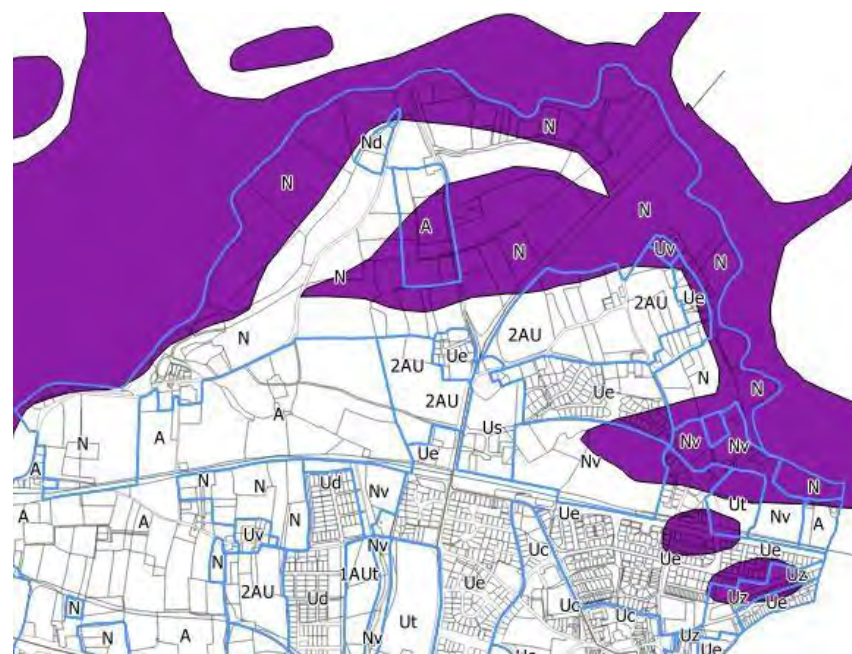
Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles (**aléas faibles**).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.)

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le PLU ou le site du BRGM (Bureau de Recherches en Géologie Minière) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

Le secteur de la Moinerie est concerné par ce risque qui est intégré à l'OA.P.

Carte des retraits et gonflements d'argiles



## REGLEMENTATION PARASISMIQUE LIEE AU RISQUE SISMIQUE :

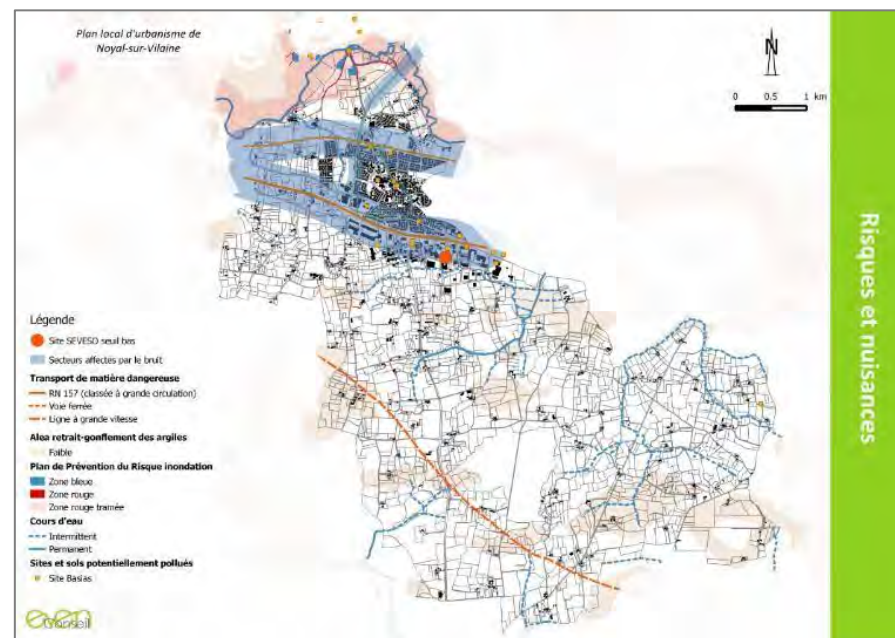
La commune est intégrée à la zone de sismicité de niveau 2, à savoir d'aléa faible. Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de constructions parasismiques. **Il est complété par arrêté préfectoral du 10 mai 2011.**

Pour tout permis déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Carte récapitulative des risques (issue du diagnostic)



## RISQUE INDUSTRIEL ET TECHNOLOGIQUE LIE :

### - AU SITE SEVESO LINDE GAS :

Un périmètre de protection autour de ce site présentant un danger important a été défini au PLU, en application des dispositions de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme.

### - A LA CITERNE DE LA SOCIETE AGRAMMO :

Un périmètre d'effets à risques (aléas toxiques) autour de la citerne d'ammoniac, située sur la commune voisine de DOMAGNE et appartenant à la société AGRAMMO a été défini, en application de l'article L121-2 du code de l'urbanisme et de la circulaire du 04 mai 2007.

## 6.9. LES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION, EN RAISON DE LEUR INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments qui ont été identifiés ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation (ceux-ci pouvant être transformés en habitation sans nécessiter de changement de destination).

Les critères évalués en vue de l'identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination ont été :

- Présence / absence de bâtiments agricoles (respect des périmètres de 100 m autour de l'ensemble des élevages.)
- Superficie du bâtiment considéré (emprise au sol minimum de 80 m<sup>2</sup>).
- Valeur patrimoniale du bâtiment (3 murs porteurs en pierres, fondations, charpente...)

Cet élément a fait l'objet d'un travail spécifique de la commune. L'ensemble des bâtiments a été questionné au regard des critères énoncés ci-dessus. Un travail approfondi de terrain a permis de valider

les bâtiments repérés. Au total ce sont 33 bâtiments qui ont été repérés au titre des changements de destinations.

*Carte des changements de destinations*

