

NOYAL-SUR-VILAINE

Z.A.C. Multisites Secteurs de la Moinerie et du Centre-ville

Dossier de création

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Bureau d'étude	Domaines d'intervention	Adresse	Personne référente
	Urbanisme, architecture et paysage / coordonnateur du dossier de création de la ZAC	74C, rue de Paris - CS 33105 - 35031 RENNES cedex 02 99 22 78 00 contact@atcanal.fr www.atcanal.fr	Sophie Laisné
	Etudes VRD, ingénierie de l'Aménagement, coordonnateur de l'étude d'impact	16 rue de la Croix aux Potiers 35176 CHARTRES DE BRETAGNE 02 99 41 35 35 www.setur.fr/	Véronique Vignier
	Economie de l'aménagement	109 bis rue Jules Charpentier 37000 TOURS 02 47 36 20 23 www.siamconseil.com	Thierry Hays

Créée par délibération du Conseil Municipal en date du //////////////

Sommaire

I.	<i>L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPERATION</i>	4
A.	La présentation de la commune et de son agglomération urbaine	4
B.	Les objectifs poursuivis	6
C.	Le choix d'une Zone d'Aménagement Concerté Multisites	9
D.	Le calendrier des études passées et à venir	11
E.	La concertation	12
II.	<i>LA DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT</i>	14
A.	L'hydrographie	14
B.	Le relief	16
C.	Le paysage communal et des secteurs d'études	17
D.	Le diagnostic écologique	23
E.	L'analyse socio-démographique	27
F.	L'urbanisme et l'architecture	29
G.	L'économie	41
H.	Les équipements	43
I.	La mobilité et les déplacements	44
J.	Les réseaux	60
K.	Les risques naturels et technologiques	63
L.	Les documents réglementaires supra-communaux et communaux	66
III.	<i>LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE</i>	72
A.	Les schémas d'aménagement	72
B.	La définition du périmètre	73
C.	Le programme prévisionnel des constructions	74
IV.	<i>LES RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE NOYAL-SUR-VILAINE ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CREATION A ETE RETENU</i>	78
A.	La présentation de la démarche participative autour des thèmes du développement durable	78
B.	Les enjeux et les objectifs de développement	80
C.	La présentation des grandes options urbaines et architecturales du projet	83
D.	La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur ou en projet	96

I. L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPERATION

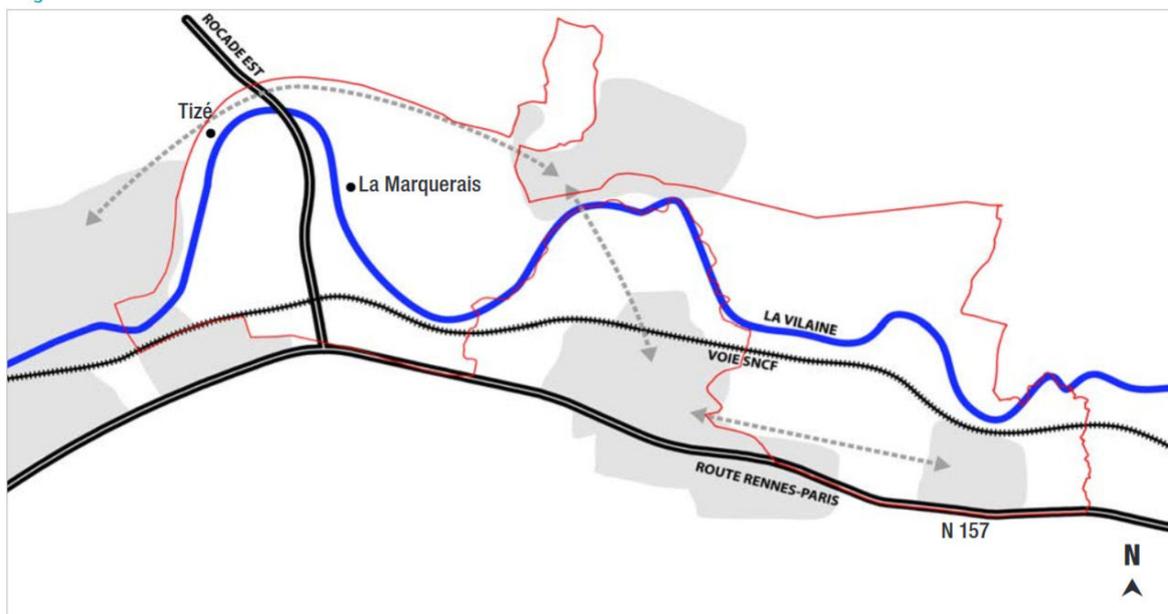
A. La présentation de la commune et de son agglomération urbaine

Noyal-sur-Vilaine est une commune de 6.008 habitants (population légale de 2017 entrant en vigueur le 1er janvier 2020, INSEE), située à 15 kilomètres de Rennes, et rattachée au territoire de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron ainsi qu'à celui du Pays de Rennes. Même si elle ne fait pas partie de la Métropole de Rennes, elle en est une des portes d'entrée, située de part et d'autre de l'axe Rennes - Paris via Le Mans (N157 puis A81).

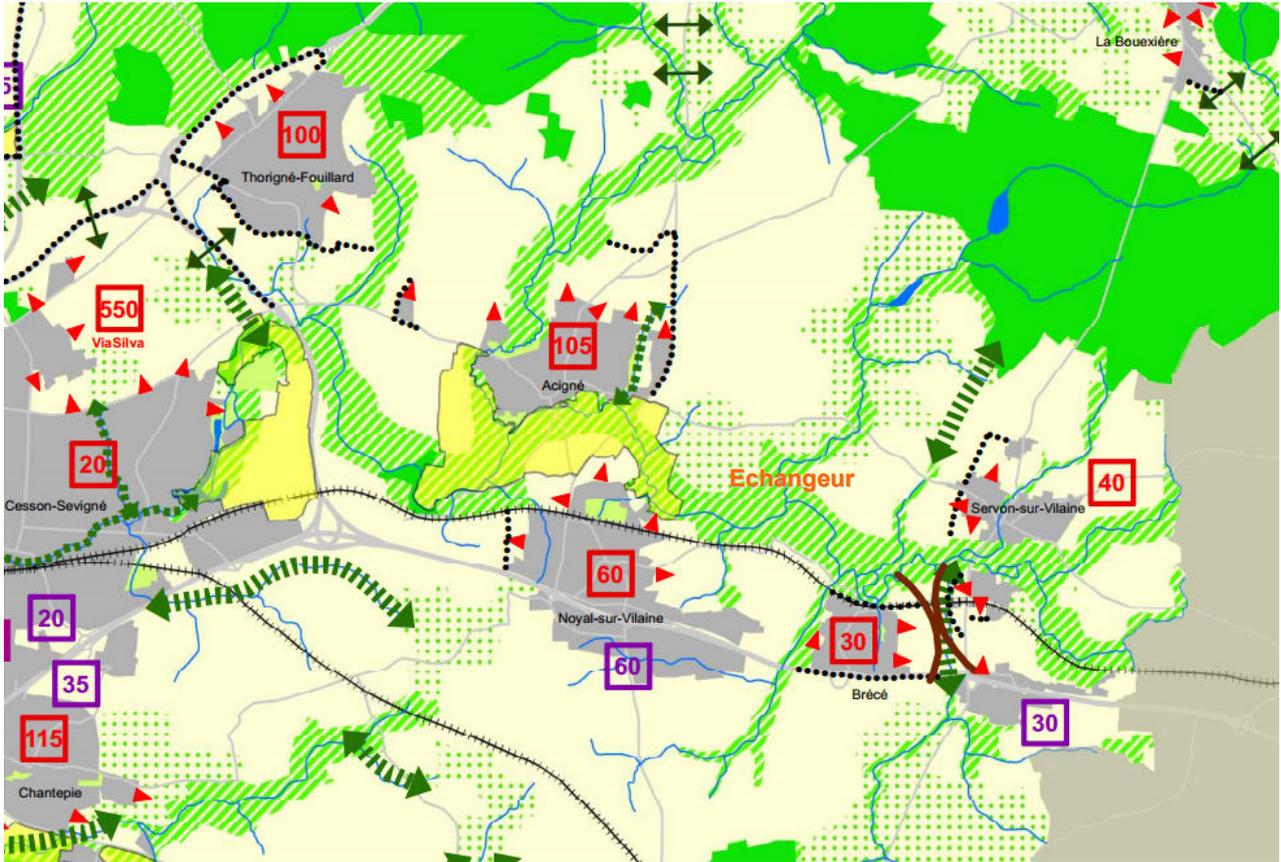
Sa situation fait ressortir les grandes caractéristiques suivantes :

- une entité de la "Ville Archipel" séparée du cœur de métropole par des espaces agricoles : Noyal-sur-Vilaine est une ville au cœur du bocage. Elle est bordée sur sa limite nord par la Vilaine, qui impacte la topographie et le paysage de la commune ;
- un tissu urbain aggloméré. La quasi-totalité des habitants et emplois sont localisés sur une tâche urbaine concentrée au nord du territoire communal ;
- une agglomération ceinturée par trois infrastructures de déplacements d'importance : la route nationale RN157 qui se poursuit à l'Est vers Paris par l'autoroute A81, la voie ferrée classique Rennes - Paris et la voie ferrée à grande vitesse Rennes - Paris. Elles sont à la fois un atout pour l'accessibilité du territoire proche et une contrainte dans le sens où ces voies constituent des obstacles imperméables ;
- un tissu économique diversifié, avec de nombreux commerces de proximité en centre-ville et des zones d'activités artisanales, industrielles et logistiques en frange urbaine, notamment au Sud de la RN157.

Organisation du territoire



Extrait de l'étude sur les Paysages Interstitiels (Vilaine Amont) -AUDIAR



Cartes de situation (source : carte du DOO du SCoT du Pays de Rennes)

B. Les objectifs poursuivis

Les dynamiques démographique, économique et résidentielle de la commune impliquent la planification de son développement urbain pour répondre aux besoins du territoire. Sous l'influence de Rennes, Noyal-sur-Vilaine a amorcé depuis 40-50 ans une urbanisation soutenue qui lui confère un caractère urbain certain et un rôle important de pôle d'appui de secteur du bassin de vie rennais. Ce positionnement et les besoins liés sont importants pour l'avenir du territoire avec des facilités d'accès améliorées.

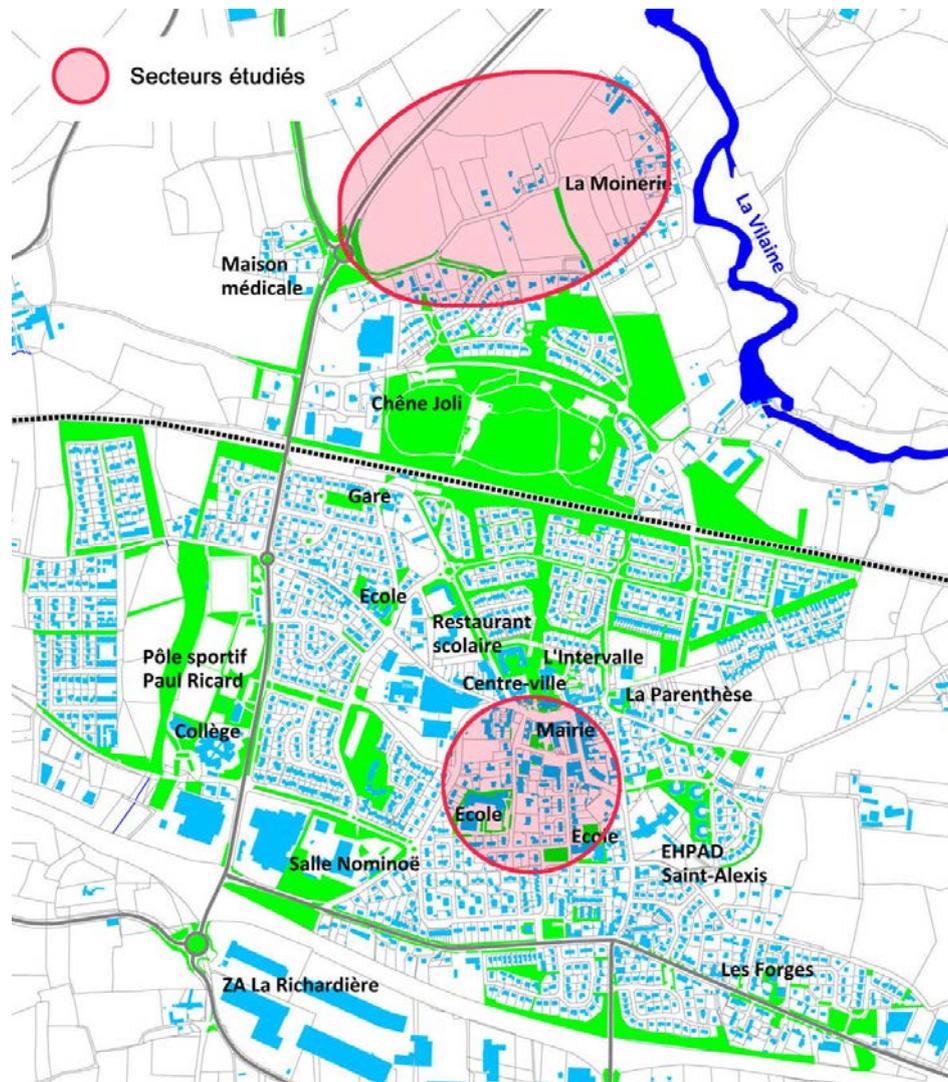
Ce rôle que porte Noyal-sur-Vilaine s'inscrit dans un projet de territoire décliné à diverses échelles : celle du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Rennes approuvé en 2015 dans lequel la commune est identifiée comme Pôle de proximité et pôle d'appui de secteur et comme une vitrine économique ; celle du Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de Pays de Châteaugiron Communauté et celle du Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé en 2018.

Cette situation soulève des problématiques immédiates quant à la capacité de la commune à conserver les dynamiques de croissance actuelles en veillant à :

- poursuivre l'accueil des populations à travers divers projets urbains tout en limitant l'étalement urbain et rendre plus efficaces l'occupation des sols : usage raisonné et proportionné de l'espace, densification et renouvellement urbain de la ville ;
- répondre aux problématiques de déplacements routiers en proposant de nouvelles solutions de parcours et en créant les conditions favorables pour un report vers des modes alternatifs à la voiture et des logiques d'intermodalité : modes actifs (vélo, marche à pied), transports en commun (train, cars) et pratique du covoiturage notamment pour les déplacements lointains ou en périphérie ;
- promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle en proposant une offre de logements adaptée aux demandes de la population existante et à venir tout en prenant en compte l'intégralité du parcours résidentiel des ménages ;
- organiser l'équilibre entre les différents usages du territoire communal, protéger le patrimoine et préserver la biodiversité présente dans les espaces ruraux, le long de la Vilaine et en ville ;
- permettre la réalisation et l'évolution des équipements publics nécessaires à l'accueil des nouvelles populations ;
- conforter l'emploi dans le cadre d'une ville active en poursuivant le développement des parcs d'activités et en renforçant l'attractivité commerciale de la ville par le développement d'une vraie centralité en capacité d'accueillir de nouveaux commerces de proximité ;
- préserver, valoriser et conforter les trames verte et bleue de la commune et poursuivre la préservation des espaces agro-naturels.

Pour répondre à ces enjeux et afin d'assurer la cohérence de son développement urbain, la commune de Noyal-sur-Vilaine a souhaité se doter d'une étude d'aménagement dont l'objectif est de définir clairement les conditions de réalisation et le phasage de l'urbanisation pour deux secteurs qui seront aménagés de manière coordonnée dans le long terme :

- Le secteur de renouvellement urbain situé en Centre-Ville, entre la mairie et le square Maurice Audrain, d'une superficie de 6 ha.
- Le secteur en extension urbaine "la Moinerie" d'une surface de 16 ha environ occupé essentiellement par des champs cultivés ou pâturés, des haies bocagères ainsi que 5 maisons individuelles.



localisation des 2 sites d'étude : le Centre-Ville et La Moinerie au Nord

Dans ces deux secteurs, c'est la ville de demain qui doit être imaginée, projetée. La finalité est de mettre en place une procédure publique d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les objectifs poursuivis par la commune, inscrits à la délibération du 9 juillet 2018, sont :

- Répondre aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes, qui prévoit que toute urbanisation nouvelle devra tendre vers une densité de 25 logements / ha ;
- Assurer le développement résidentiel de Noyal-sur-Vilaine en proposant une diversité de formes urbaines et une mixité sociale au sein de l'opération, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat du Pays de Châteaugiron Communauté ;
- Aménager des espaces de circulation adaptés à toutes les formes de mobilités : transport en commun, voiries automobiles, voies cyclables et piétonnes ;
- Assurer une bonne intégration paysagère du site par la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement existant ;
- Maîtriser l'urbanisation et la démographie de la commune pour les années à venir, avec une opération d'ensemble, dans le prolongement des orientations d'aménagement retenues dans le PLU arrêté ;
- Assurer une bonne intégration des aménagements et constructions dans leur environnement respectifs (entrée d'agglomération au Nord et secteur central) ;
- Promouvoir un bâti de qualité à haute performance énergétique ;
- Adapter la réponse en équipements collectifs à l'évolution démographique de la commune ;

- Poursuivre le renouvellement de la ville sur elle-même pour limiter l'étalement urbain.

La commune de Noyal-sur-Vilaine a souhaité engager une procédure unique pour l'aménagement des secteurs de la Moinerie et du Centre-ville pour plusieurs raisons :

- Permettre une complémentarité dans la programmation des logements de la zone, afin d'assurer un parcours résidentiel diversifié à l'échelle de la commune,
- Assurer une cohérence urbaine entre les secteurs d'aménagement de la commune par l'utilisation d'un outil d'aménagement (la ZAC) permettant de maîtriser le rythme et les formes d'urbanisation,
- Mener une réflexion globale sur ces deux secteurs situés à équidistance du pôle multimodal de la gare,
- Rendre possible la mutation du centre-ville, particulièrement coûteuse, par la mutualisation des coûts d'aménagements.

Deux zones d'études ont été définies pour démarrer les études préalables. Les périmètres d'études sont volontairement plus étendus que les périmètres de projet qui sont retenus. L'objectif est de réaliser une analyse qui permette de comprendre le contexte des nouveaux quartiers en prenant en compte l'environnement au sens large (la ville dans son ensemble, l'identité et la valeur du paysage local (le bocage, les vues, ...), les sensibilités environnementales, les contraintes des réseaux (assainissement, eaux pluviales, ...), etc.).

Le souhait d'aménager ces secteurs de la commune est un axe important du projet urbain de Noyal-sur-Vilaine entériné dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2018.

Noyal-sur-Vilaine se trouve dans une dynamique tant de développement quantitatif que structurel qui nécessite de réaliser de nouveaux logements, donc d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, et ce dans le cadre d'une maîtrise par la collectivité.

C. Le choix d'une Zone d'Aménagement Concerté Multisites

1. Contexte législatif

Généralités

Selon les articles L311-1 et suivants du code de l'urbanisme, "les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés". Elle constitue un outil de réalisation de tout ou partie d'un projet d'aménagement.

Les ZAC ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitations, d'industries ou de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

ZAC et étude d'impact sur l'environnement

Selon l'article R311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de ZAC comprend une étude d'impact lorsqu'elle est requise en application des articles R122-2 ou R123-3 du code de l'environnement.

Le terrain d'assiette de la ZAC étant supérieur à 10 hectares, et la surface de plancher totale (logements et activités confondus) de l'opération étant supérieure à 40 000 m², une évaluation environnementale intégrant une étude d'impact sur l'environnement est obligatoire.

Il s'agit d'une démarche itérative, mise en place dès les premières phases de réflexions, visant à interroger le contenu du projet dans sa globalité, au regard des incidences de sa mise en œuvre sur l'environnement. Cette étude technique vise à apprécier les conséquences de toutes natures, notamment environnementales, d'un projet, pour tenter d'en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs sur les thématiques suivantes : population, faune, flore, habitats naturels, sites et paysages, biens matériels, facteurs climatiques, continuités écologiques, équilibres biologiques, patrimoine, sol, eau, air, bruit, risques, espaces naturels, agricoles et de loisirs, ainsi que les interactions entre ces éléments et les effets cumulatifs avec d'autres projets éventuellement identifiés à proximité.

L'étude d'impact a été transmise le 15/07/2020 à l'autorité environnementale (MRAe Bretagne) qui a émis un avis le 15/09/2020.

L'étude d'impact, l'avis de la MRAe ainsi que le mémoire en réponse à cet avis et ses annexes ont été mis à disposition du public du 07/12/2020 au 07/01/2021.

2. Choix de la procédure de ZAC pour réaliser le projet d'aménagement

Les élus ont fait le choix de créer **une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** pour ce qui sera **la nouvelle étape du développement urbain** de la ville. La ZAC est un outil qui permettra de maintenir un contrôle constant sur l'avancement de l'opération, et donc un rythme d'urbanisation maîtrisé. Cela permet aussi d'avoir une cohérence urbaine avec la réalisation d'un projet homogène aboutissant à la création d'un véritable quartier connecté à l'existant pour le secteur de la Moinerie.

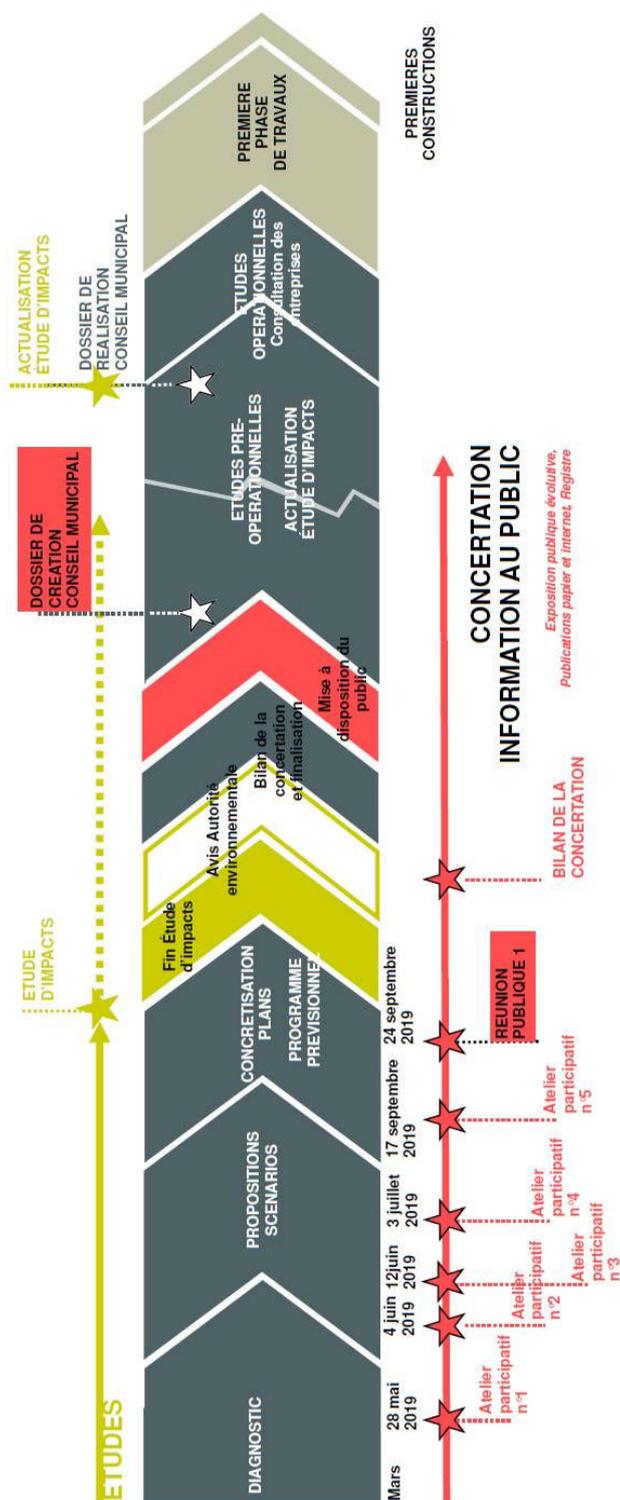
La ZAC est un outil de pilotage et de réalisation des opérations d'aménagement qui permet à la commune d'être à l'initiative du projet et d'en définir les objectifs mais aussi de suivre et de contrôler l'ensemble du processus notamment de maîtriser avec précision le programme d'urbanisation et entre autres le contenu, la densité, la forme et la typologie des logements.

La ZAC présente les avantages suivants :

- la procédure est toujours sous **initiative publique** : des **délibérations du conseil municipal** de Noyal-sur-Vilaine sont nécessaires pour faire avancer le projet, même si la commune décidait de concéder l'aménagement à un aménageur privé,
- la ZAC n'a **pas de règlement**, c'est le Plan Local d'Urbanisme qui s'impose. Des prescriptions architecturales, paysagères ou environnementales peuvent être tout de même imposées lors de la vente des terrains,
- la ZAC est souple et évolutive. Le projet peut être ajusté dans le temps. A ce titre, **sa durée est plus longue, jusqu'à 15-20 ans**. Elle est donc un outil de planification urbaine efficace,
- la collectivité n'est pas obligée d'être préalablement propriétaire des terrains pour concevoir le quartier,
- le préfet peut déclarer d'utilité publique le projet afin d'en faciliter la réalisation,
- la ZAC permet de mieux gérer la **mixité de fonctions** à l'intérieur des futurs quartiers et l'adapter dans le temps au fur et à mesure de données socio-économiques nouvelles,
- la ZAC permet de financer des équipements publics (en lien avec l'accroissement démographique lié).

D. Le calendrier des études passées et à venir

- **09/07/2018** : délibération du conseil municipal de lancement de l'étude de création de la ZAC
- **jusqu'à janvier 2021** : avancement technique du dossier (Rapport de Présentation, Cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagère, avant-projet, chiffrage, pré-bilan).
- **mai à septembre 2019** : concertation publique (ateliers participatifs + exposition en mairie, réunion publique, site Internet, ...).
- **juillet 2020** : fin de l'étude d'impact.
- **15/07/2020 – 15/09/2021** : consultation de l'autorité environnementale.
- **07/12/2020 – 07/01/2021** : mise à disposition du dossier et participation du public
- **19/04/2021** : délibération du conseil municipal approuvant le dossier de création de la ZAC.



E. La concertation

La concertation s'est déroulée de mai 2019 à septembre 2019 avec différents moyens d'informations et d'échanges mis en œuvre.

1. Cinq ateliers participatifs

Ils ont été animés par l'équipe en charge de l'étude (Atelier du Canal) associant des élus communaux et des habitants, lors des soirées du 28 mai 2019, 4 juin 2019, 12 juin 2019, 3 juillet 2019 et 17 septembre 2019. Au total, une vingtaine de personnes ont participé à ces ateliers qui ont été un lieu d'échanges et de formulation d'idées et d'objectifs, autour de thèmes du développement durable (Approche Environnementale de l'Urbanisme, A.E.U.), pour le projet d'aménagement et plus largement pour l'aménagement et l'urbanisme de la ville. Est annexé à la présente délibération le document de synthèse de la démarche intitulé "Charte d'objectifs environnementaux". Ce document explique les méthodes de participation, le contenu des ateliers et les positions, idées et objectifs du groupe de travail illustrés par des schémas et des photographies choisies.



Photo atelier participatif n°1 - Noyal-sur-Vilaine

2. Une réunion publique

Elle a été organisée au cours de l'élaboration du projet d'aménagement le 24 septembre 2019 à 19h00. Elle a porté sur la présentation :

- des personnes en charge de l'étude,
- des objectifs de l'étude,
- des sites étudiés,
- de la démarche participative (ateliers participatifs),
- des éléments de diagnostic et des objectifs environnementaux,
- des enjeux du projet,
- des réponses aux thèmes abordés lors de la concertation, notamment dans le cadre du registre ou des remarques formulées numériquement à savoir :
 - l'environnement, le paysage et la biodiversité,
 - la gestion de l'eau,
 - les déplacements,
 - les formes urbaines, la mixité sociale et fonctionnelle,
 - l'énergie, le climat et la qualité de l'air,
 - les déchets.

13 personnes ont assisté à cette réunion. Celle-ci a été l'occasion d'un débat sur les éléments présentés et qui s'est notamment orienté vers :

- la place des modes doux dans les futurs projets, notamment le lien entre le secteur de la Moinerie et le Centre-Ville, ainsi que la préservation de chemins ruraux existants (chemin creux et promenade vers la Vilaine),
- la nécessité de préserver une mixité des typologies de logements,
- la création d'une nouvelle place piétonne en centre-ville,
- les problèmes de stationnement, notamment résidentiel, en centre-ville.

3. Une exposition publique

Composées de 8 panneaux format A0 (118,9 cm x 84,1 cm), elle a été mise en place en mairie à partir du 9 décembre 2019 et a minima jusqu'au conseil municipal délibérant sur la création de la ZAC :

- Panneau 1 : présentation de la démarche, des objectifs de l'étude et de la concertation (ateliers participatifs),
- Panneau 2 : situation des sites d'études et éléments du diagnostic territorial (situation métropolitaine et locale, dynamiques socio-démographiques, urbanisme et architecture, relief et topographie, réseau hydraulique et zone humide, espaces verts urbains et corridors biologiques),
- Panneau 3 : présentation du diagnostic territorial (déplacements),
- Panneau 4 : présentation des résultats des ateliers participatifs (thèmes : l'environnement, le paysage et la biodiversité, la gestion de l'eau),
- Panneau 5 : présentation des résultats des ateliers participatifs (thèmes : les déplacements / trame viaire ; les déplacements / liaisons douces),
- Panneau 6 : présentation des résultats des ateliers participatifs (thèmes : formes urbaines / mixité sociale et fonctionnelle),
- Panneau 7 : présentation des résultats des ateliers participatifs (thèmes : l'énergie, le climat et la qualité de l'air ; les déchets),
- Panneau 8 : présentation du périmètre de la ZAC Multisites dans un plan d'ensemble de la ville.



Exposition publique dans le hall de la mairie de Noyal-sur-Vilaine

4. Autres outils

Différents outils permettant aux habitants de s'exprimer dans une démarche individuelle, en dehors des ateliers participatifs et des réunions publiques. Ainsi, ceux-ci ont pu apporter les idées, remarques, suggestions par écrit sur un registre à disposition à la mairie (aux heures d'ouverture).

La ZAC a aussi fait l'objet d'une information continue à la population sur le site Internet de la ville.

II. LA DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

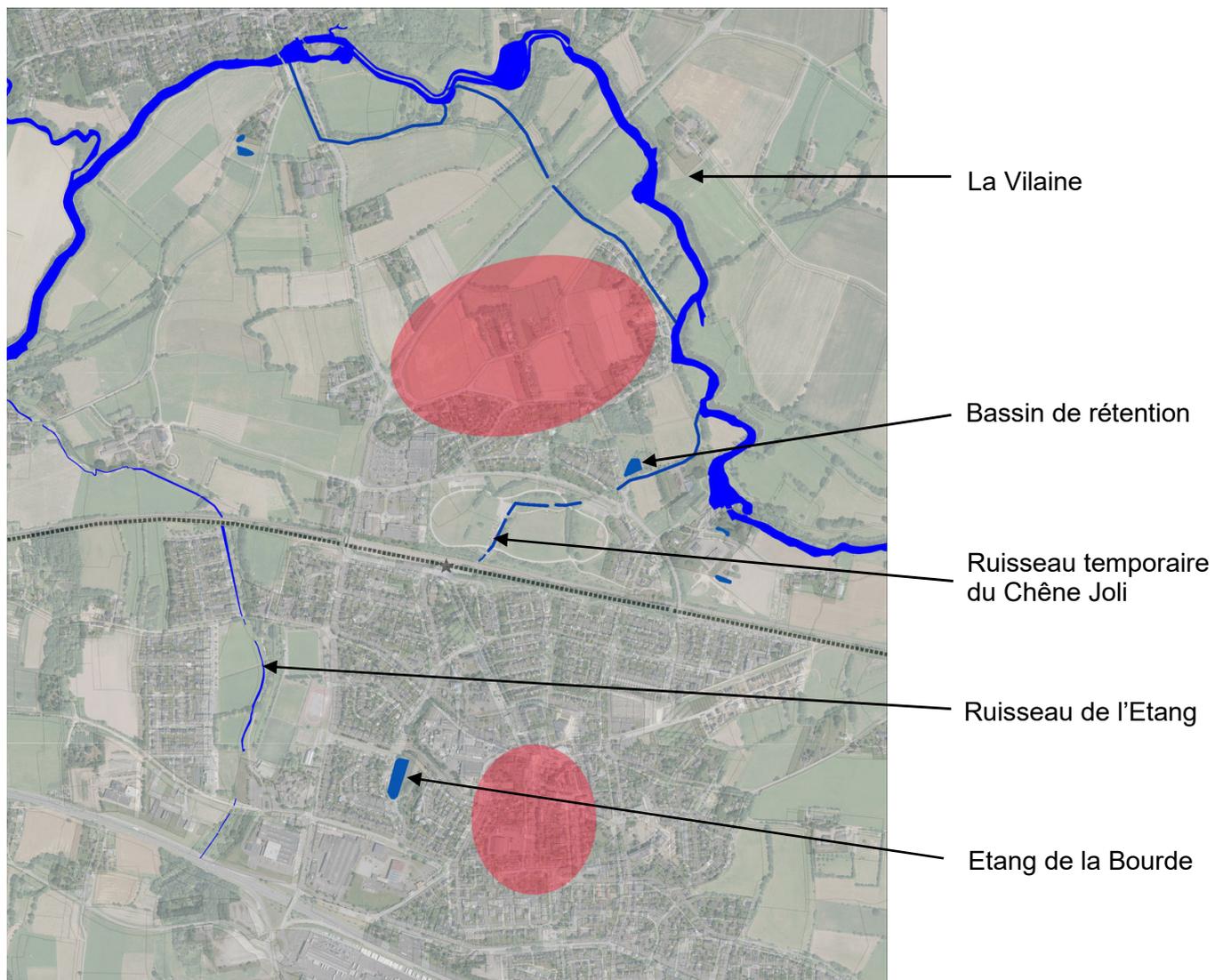
Les éléments suivants reprennent les données essentielles de description des sites et de leurs contextes environnementaux et urbains. Sur certains plans, les sites d'étude peuvent être représentés par les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le PLU en vigueur. Le périmètre définitif du dossier de création de ZAC est représenté précisément et fidèlement dans la pièce n°3 "le plan périmétral". L'ensemble de la présentation de l'état initial et de leur environnement figure dans l'étude d'impact et son mémoire en réponse, annexés au dossier de création de ZAC (auteur : Setur).

A. L'hydrographie

1. Cours d'eau

La Vilaine est un élément structurant fort de l'hydrographie pour le territoire de la commune, impactant le paysage, la biodiversité ; les déplacements et l'urbanisation. La rivière est également la limite communale nord de Noyal-sur-Vilaine avec Acigné.

Plusieurs ruisseaux viennent compléter la trame bleue (ruisseau temporaire du Chêne Joli, ruisseau de l'Etang). On note également la présence d'un plan d'eau en centre-ville (étang de la Bourde).



Le réseau hydrographique de Noyal-sur-Vilaine



La Vilaine au plus près du site de la Moinerie

Les deux sites appartiennent au bassin versant de la Vilaine. Toutefois ni La Moinerie ni le Centre-Ville ne sont traversés par un cours d'eau.

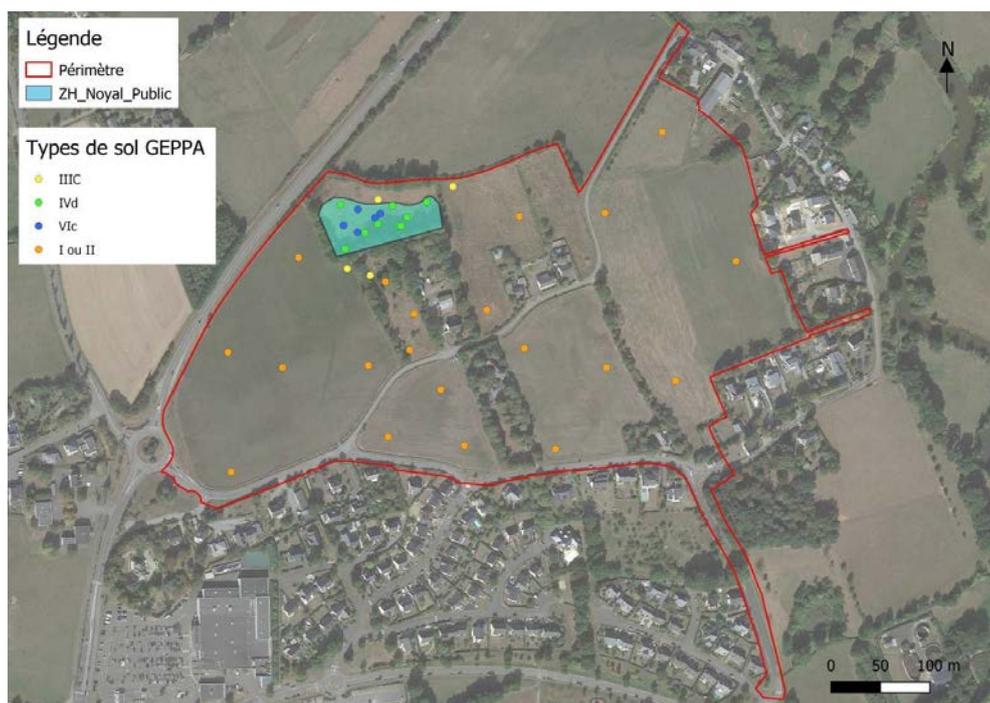
Les eaux pluviales du site de la Moinerie ont pour exutoire La Vilaine, tandis que celles du Centre-Ville se déversent dans le ruisseau du Chêne Joli, affluent de la Vilaine.

2. Zone humide

Les zones humides selon le code de l'environnement sont "les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année". Elles remplissent de nombreuses fonctions : biologiques, hydrologiques, économiques, voire socioculturelles.

Dans l'inventaire communal réalisé en 2009 et mis à jour en 2016 lors de la révision du PLU, aucune zone humide n'avait été répertoriée sur les sites de la ZAC.

Toutefois, les sondages pédologiques réalisés dans le cadre de la présente étude, ont permis de localiser une zone humide de 0,49 ha au nord du site de La Moinerie. Ils ont en effet mis en évidence la présence d'hydromorphie sur plusieurs points, ainsi que la présence d'espèces herbacées caractéristiques du milieu.

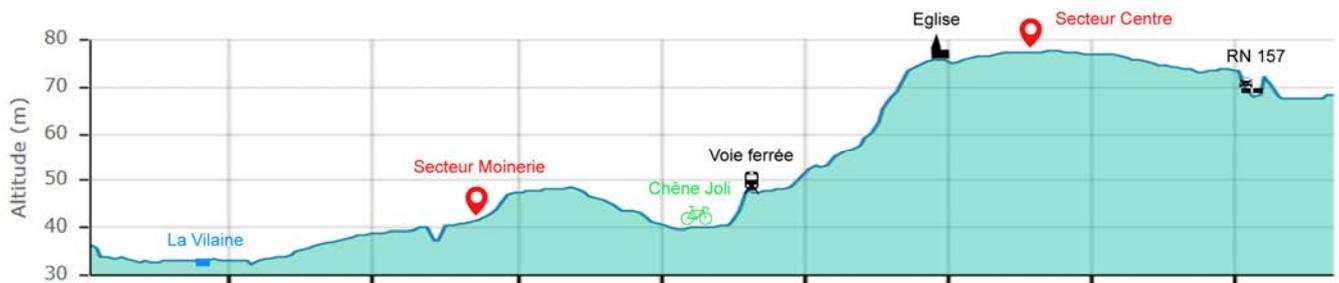


Localisation de la zone humide sur le site de La Moinerie (source : setur)

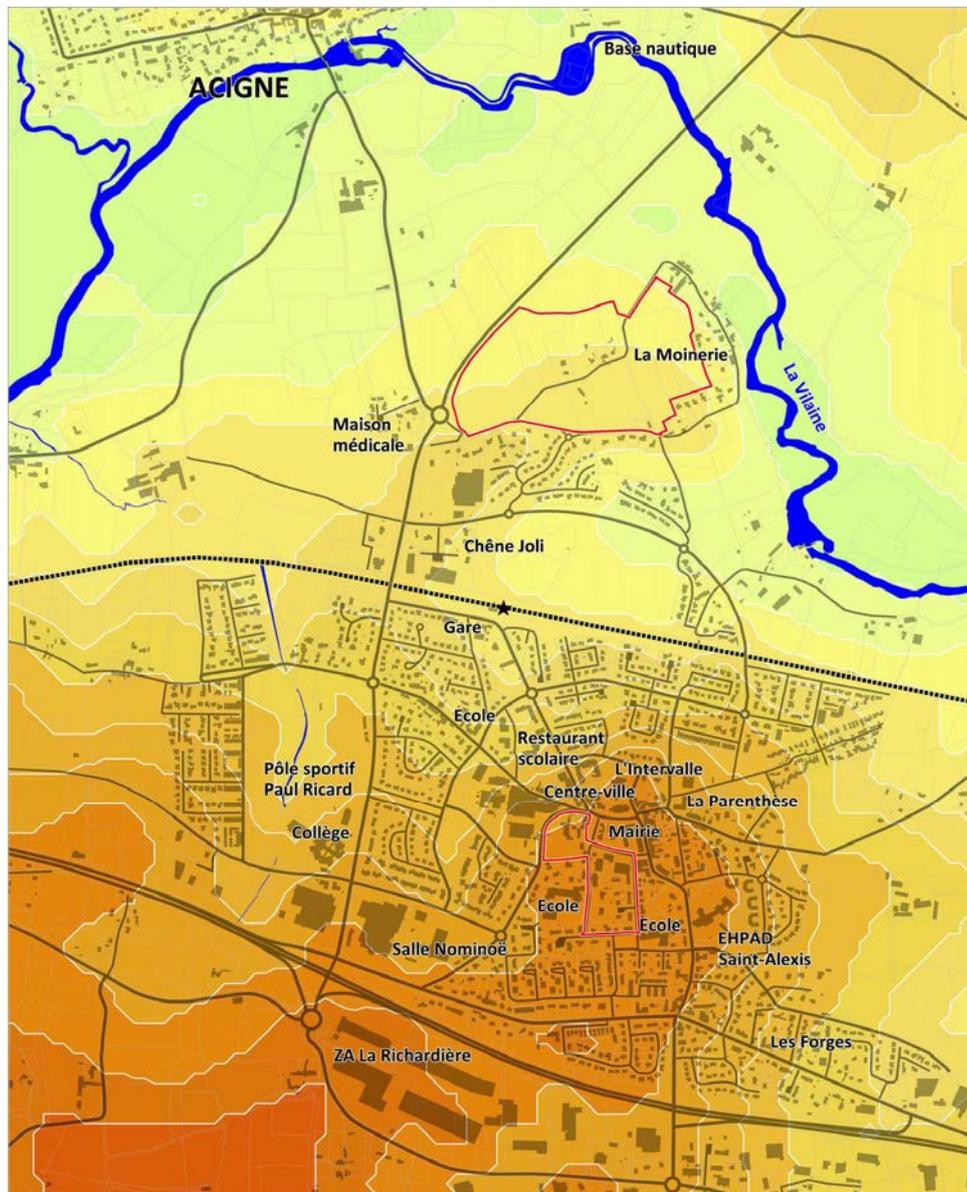
B. Le relief

Comme indiqué au point précédent, la commune est traversée par la Vilaine. Le lit du fleuve a façonné la topographie du territoire en créant une vallée sinuose à travers collines et plateaux.

Sur la commune cela se traduit par un secteur de centre-ville situé sur un plateau en hauteur. Le dénivelé avec le lit de la Vilaine est d'une quarantaine de mètres. Le secteur de la Moinerie est quant à lui en contrebas du centre-ville, séparé par un talweg (où est localisé le parc du Chêne Joli). Ce relief crée de nombreuses covisibilités nord-sud.



Coupe de terrain Nord-Sud du territoire de Noyal-sur-Vilaine (échelles exagérées)



la topographie de Noyal-sur-Vilaine

C. Le paysage communal et des secteurs d'études

Le paysage est la traduction d'une perception sensible qui est variable selon la personne, la lumière, la saison. Le paysage est aussi une réalité physique observable ; il est donc mesurable au travers :

- du relief : analyse de la topographie (IGN),
- des boisements présents : bois, boisements résiduels, linéaire bocager,
- de l'ouverture visuelle, des points de vue ou, au contraire, des obstacles aux vues,
- de son occupation par l'activité humaine : paysage rural, urbain ou industriel,
- des espaces « naturels » présents souvent liés au réseau hydrographique.

1. Le Paysage de Noyal-sur-Vilaine

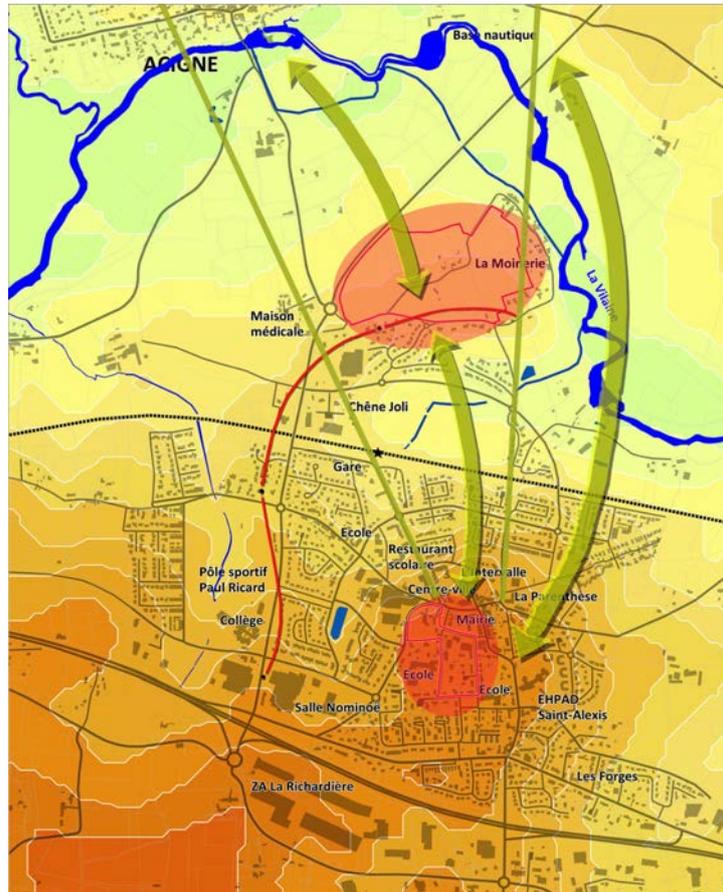
En dehors des espaces urbanisés, deux unités paysagères se distinguent sur la commune :

- la vallée de la Vilaine, au nord, qui se caractérise par :
 - une absence globale de relief,
 - une végétation spécifique de bord d'eau, étroite,
 - un espace agricole dominé par la prairie,
 - la présence d'un bocage déstructuré,
 - des vues qui s'arrêtent sur la bande rivulaire de la Vilaine, les haies et, au sud, les espaces urbanisés.
- un paysage de plaines agricoles remembrées et cultivées au sud du centre-ville, et sur la quasi-totalité du territoire :
 - Elle est sillonnée par des ruisseaux secondaires qui ont modelé le relief mais qui sont peu prégnants dans le paysage et se repèrent à l'aide de la végétation rivulaire lorsqu'elle est présente.
 - Le bocage est présent dans les vallons et possède une trame très aérée, parfois absente, sur le reste du territoire.

Les vues sont ouvertes du fait des ondulations du relief, ce qui permet de conserver des covisibilités sur quelques repères communaux : le château d'eau non loin du bois de Gervis, les éléments architecturaux hauts du centre-ville (clocher de l'église, maison Saint-Alexis, château d'eau) et des communes avoisinantes (Acigné, Brécé et Servon).

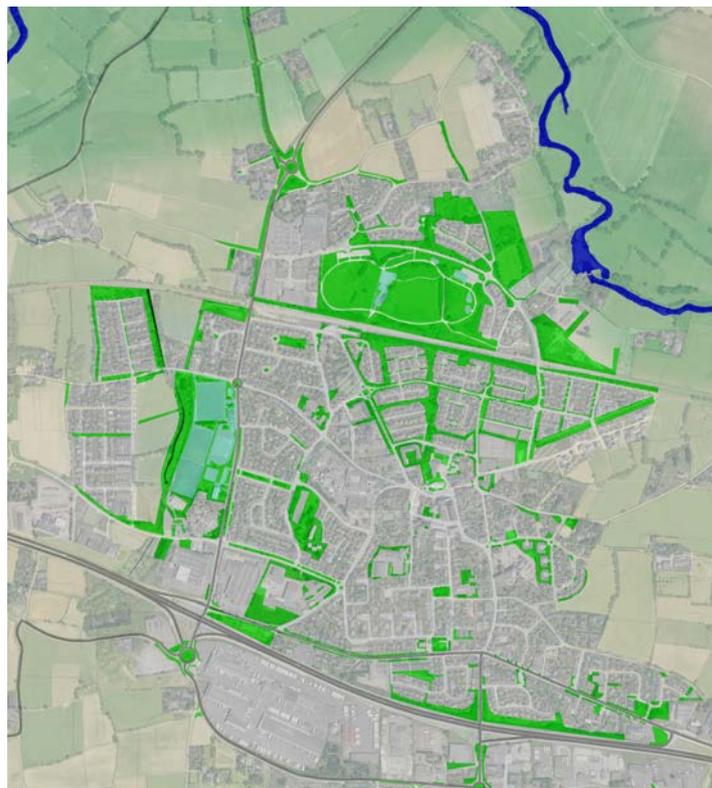
La commune est par ailleurs ceinturée par des espaces agricoles, cultivés ou pâturés, délimités par une maille bocagère plus ou moins distendue selon la géographie des lieux, les vallons, les milieux humides ou à la proximité des forêts.

Le paysage proche est aussi marqué par de grandes infrastructures : la voie ferrée Rennes-Le Mans, la ligne à grande vitesse Rennes-Paris et la RN157.



Covisibilités depuis et vers les 2 secteurs du Centre-Ville et de la Moirerie

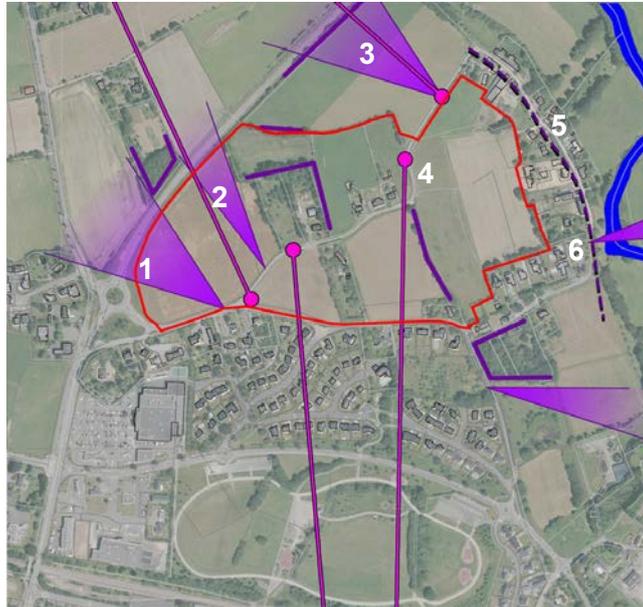
Au travers des diverses époques de son développement, la ville a été planifiée avec le souci de conserver ou créer des espaces verts de respiration, organisés en respectant des continuités que parcourent des chemins très pratiqués par les piétons et les cycles. Ces espaces favorisent également le lien social et la convivialité dans et entre les différents quartiers de la ville. Ces linéaires participent à la trame verte et bleue et par voie de conséquence à la préservation de continuités écologiques en faveur de la biodiversité.



La trame verte et bleue de Noyal-sur-Vilaine

2. Le paysage du secteur de la Moinerie

À partir d'une analyse de la topographie et d'un parcours de terrain, nous avons dégagé plusieurs éléments paysagers. C'est un paysage agricole ouvert à semi-ouvert avec des parcelles culturales et des prairies sur lesquelles des linéaires bocagers sont encore présents. Le relief du site de la Moinerie génère des covisibilités nord-sud avec des vues vers Acigné avec l'église en point de repère au nord et le centre-ville de Noyal-sur-Vilaine (Église Saint-Pierre) au sud. À l'est, le dénivelé important et la zone bâtie limitent les vues vers la Vilaine.



Vues depuis le site de la Moinerie



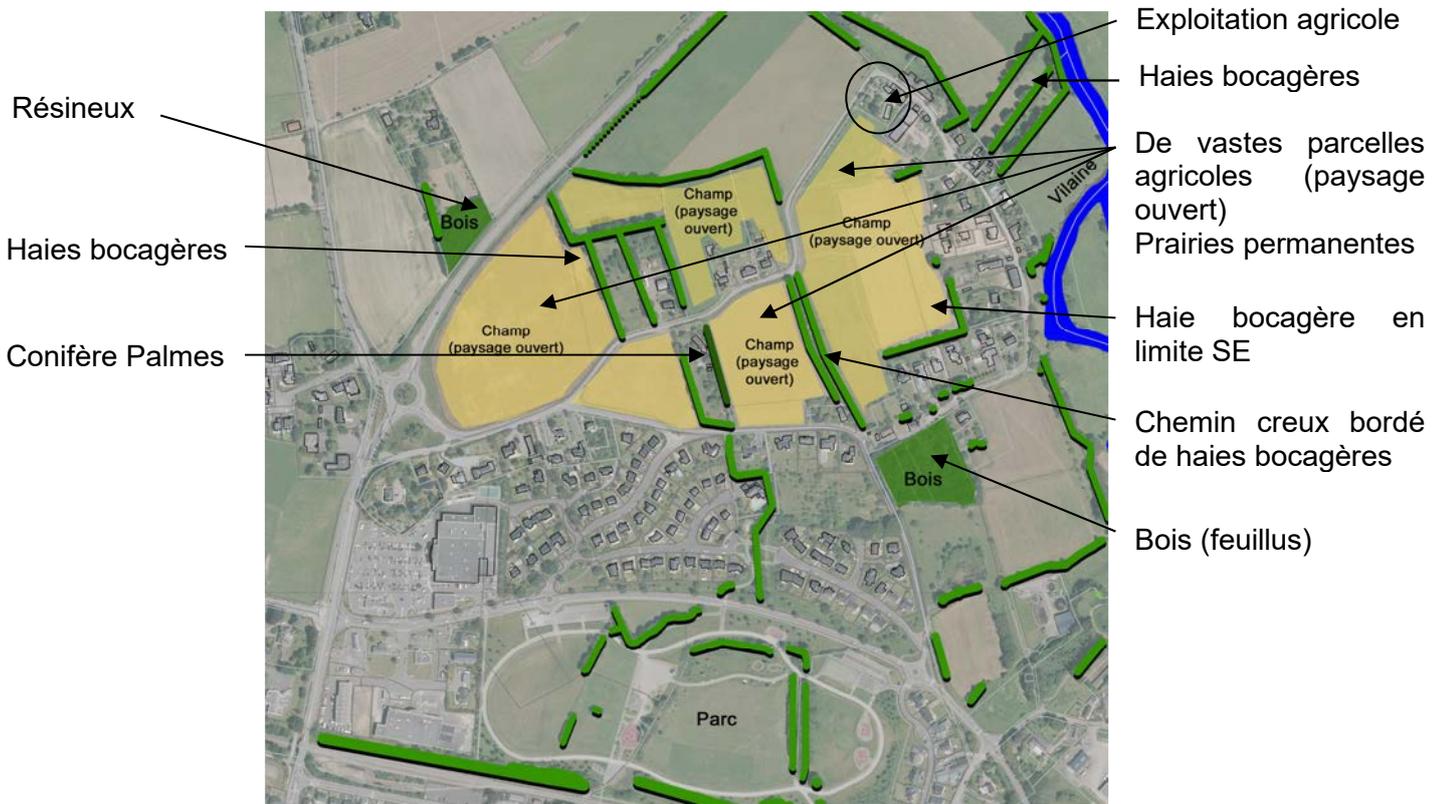
Vues 1 et 2 depuis la Moinerie



Vues 3 et 4 depuis la Moinerie



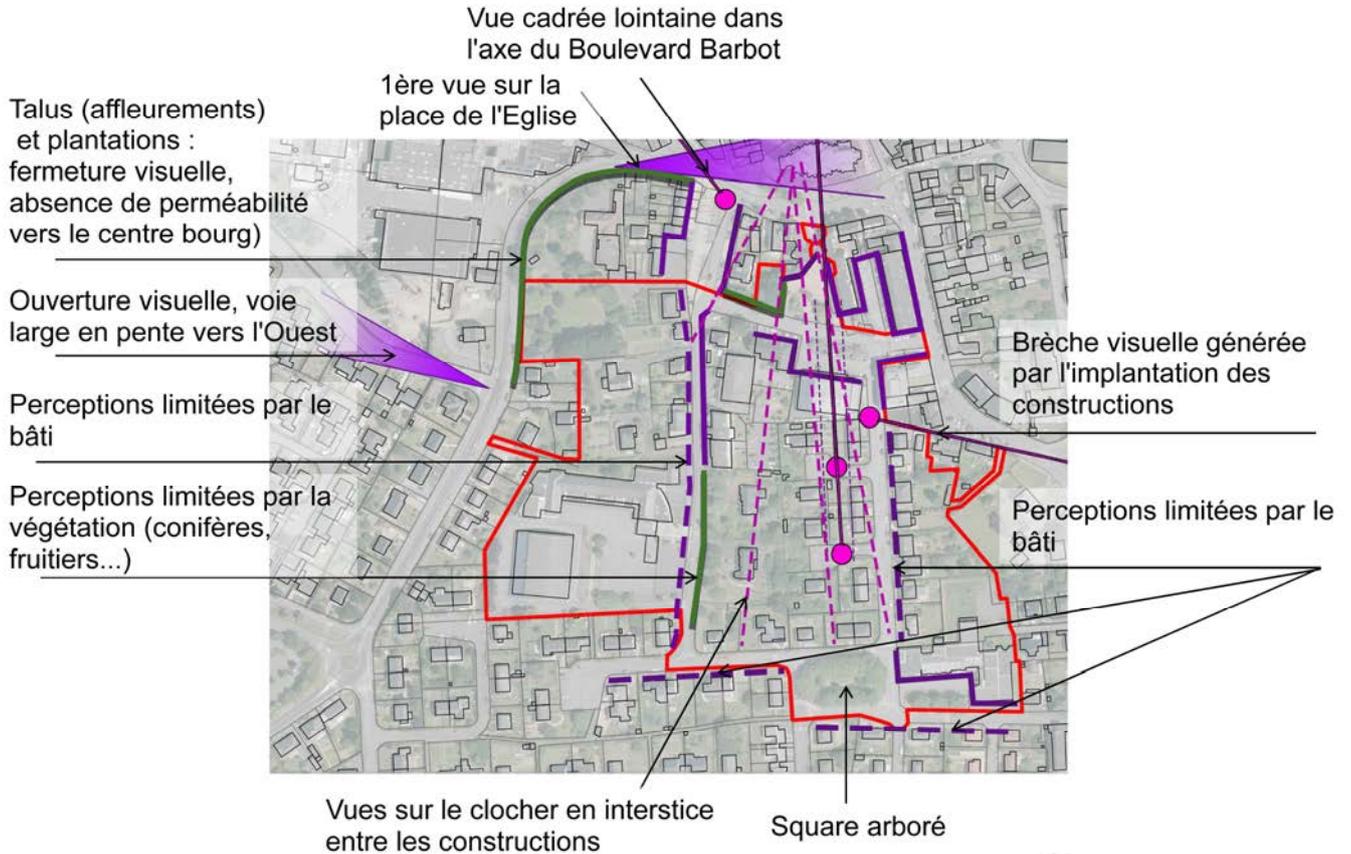
Vues 5 et 6 depuis la Moinerie



Les unités et éléments marquants du paysage urbain à La Moinerie

3. Le paysage du secteur du Centre-ville

Le site du centre-ville présente un paysage urbain dense avec des typologies d’habitats diversifiées. Un petit square arboré est présent au sud-est de la zone. Ce site offre quelques vues orientées nord/sud comme la vue lointaine du Boulevard Barbot ou la vue sur le clocher en interstice, entre les constructions. Il y a peu de perméabilité est/ouest à cause du bâti.

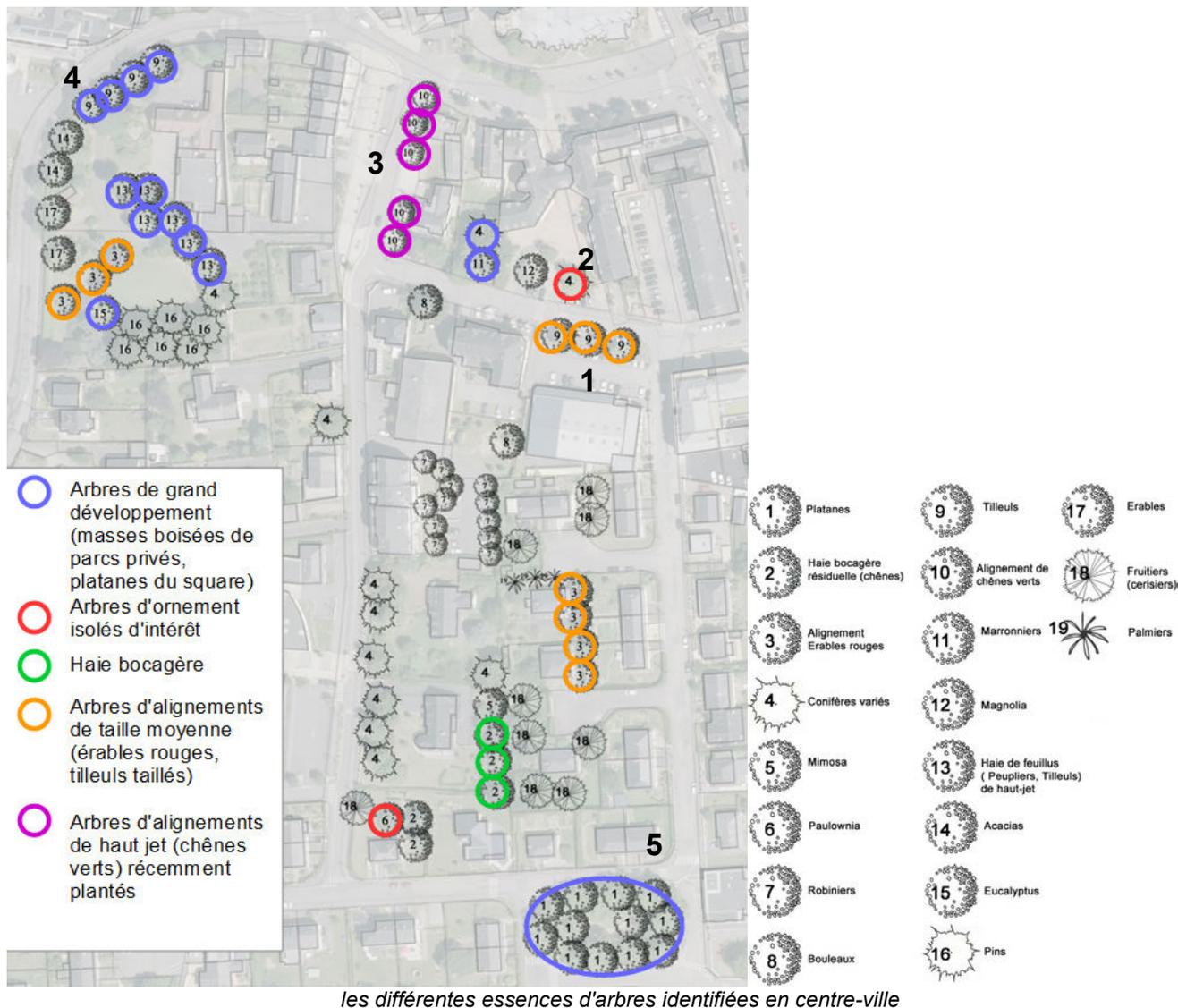




Malgré sa minéralité globale, le centre-ville possède une diversité paysagère comprenant arbres variés, haies ou encore parterres plantés.



une structure paysagère diversifiée en centre-ville



les différentes essences d'arbres identifiées en centre-ville

D. Le diagnostic écologique

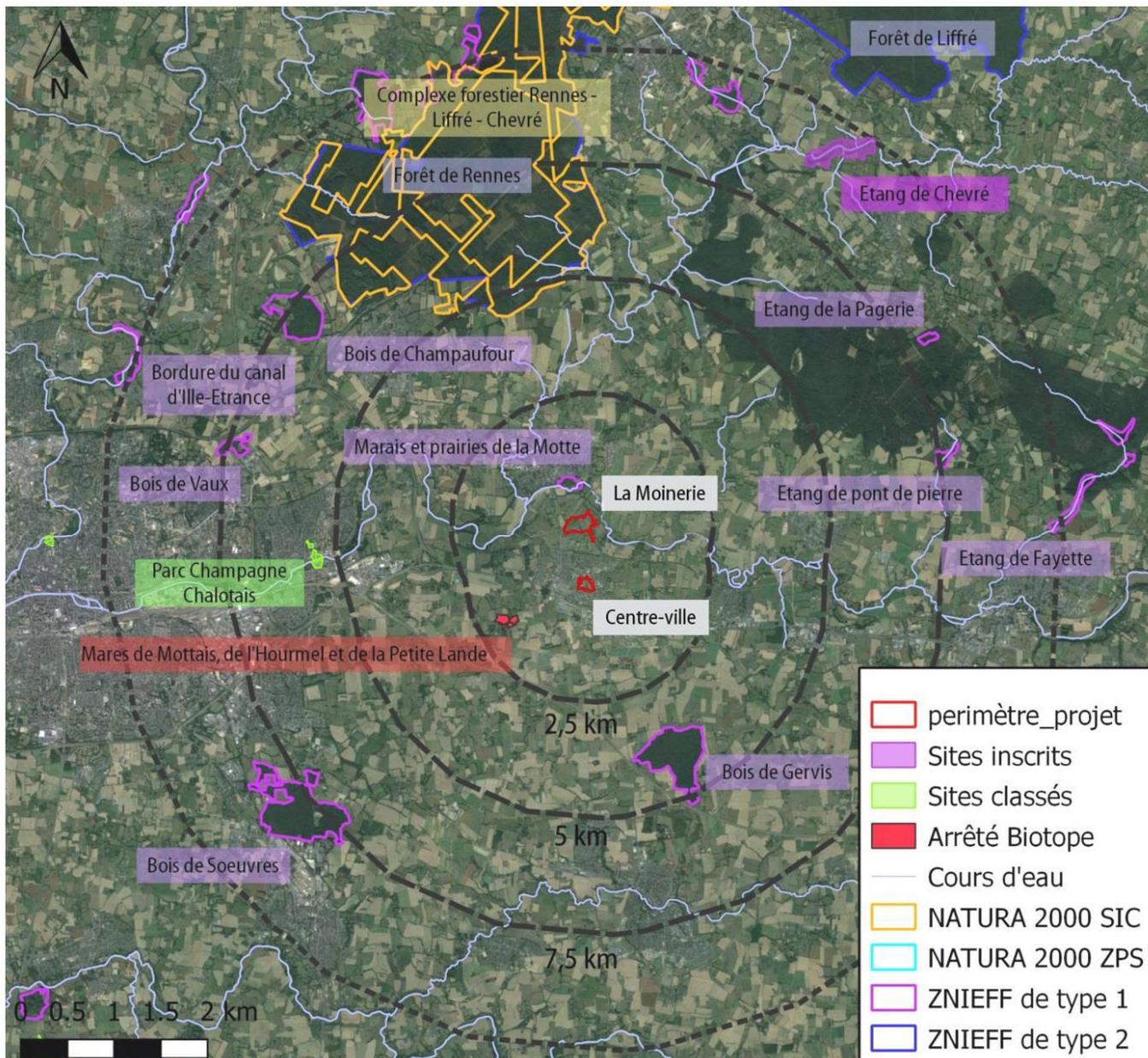
1. Le patrimoine naturel

Aucun site patrimonial naturel n'est présent sur les deux sites d'études de la ZAC.

Toutefois, nous recensons à proximité les espaces naturels protégés et inventoriés suivants :

- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 des "Marais et prairies de la Motte", d'une surface de 9ha située à 500m au nord de La Moinerie (sur la commune d'Acigné),
- le milieu naturel d'intérêt écologique (MNIE) de "la mare de Moncorps", d'une surface de 0,1ha et situé à plus de 500m des deux sites. Il identifie 3 espèces patrimoniales d'amphibiens.
- l'arrêté de Biotope des "Mares de Mottais, de l'Hourmel et de la petite Lande", d'une surface de 8,7ha et localisé à 2km du projet.

Le secteur de la Moinerie peut présenter des interactions écologiques et hydrauliques avec la ZNIEFF "Marais et prairies de la Motte" du fait de sa proximité et de l'existence d'une trame bleue (la Vilaine) reliant ces deux milieux.



patrimoine naturel inventorié aux alentours de la zone d'étude (source : setur)

2. La biodiversité, trame verte et bleue

Sur la Moinerie l'occupation du sol est à dominante agricole alors que sur le centre-ville le sol est fortement artificialisé. C'est donc sur le 1er site que l'on va retrouver la plus grande diversité de la faune, de la flore et de leur habitat.

Sur la Moinerie, la trame verte est essentiellement composée de pâtures accompagnées de haies ainsi que d'une prairie humide. Quelques fossés en eau en hiver participent à la trame bleue composée essentiellement de la Vilaine toute proche. Les haies forment des niches écologiques intéressantes et participent à la biodiversité en général.

En centre-ville, la trame verte est caractérisée par la ville elle-même et ses constructions, des jardins qui représentent la grande majorité des espaces perméables et enfin de petits parcs et squares urbains.

Aussi, plusieurs espèces animales ont été répertoriées :

- 3 espèces d'oiseaux dont le Goéland Argenté et la Linotte Mélodieuse qui sont vulnérables,
- 5 espèces de mammifères,
- 5 espèces de chiroptères dont la Noctule commune qui est vulnérable,

- 25 espèces d'insectes dont le Grand Capricorne qui est vulnérable.

Aucun amphibien ou reptile n'a été observé.



Localisation de l'habitat des chiroptères sur La Moinerie le long de la haie principale nord-sud (source : setur)

3. Occupation agricole

Noyal-sur-Vilaine disposait en 2015 de 1649,91 ha de surface à vocation agricole. Cela en fait une des communes les plus agricoles du Pays de Rennes.

Seul le site de La Moinerie est concerné par la présence de terres agricoles. Celles-ci représentent 12,5 hectares, partagés entre deux agriculteurs :

- 9,7 ha appartiennent à un exploitant dont le logement est situé en bordure du site de La Moinerie mais dont le siège d'exploitation est situé sur une autre commune. Cette zone est utilisée pour les cultures et le pâturage des bovins,
- 2,8 ha sont affermés à un second agriculteur qui utilise les terrains pour la production de fourrage.



localisation des parcelles agricoles sur La Moinerie (source : setur)

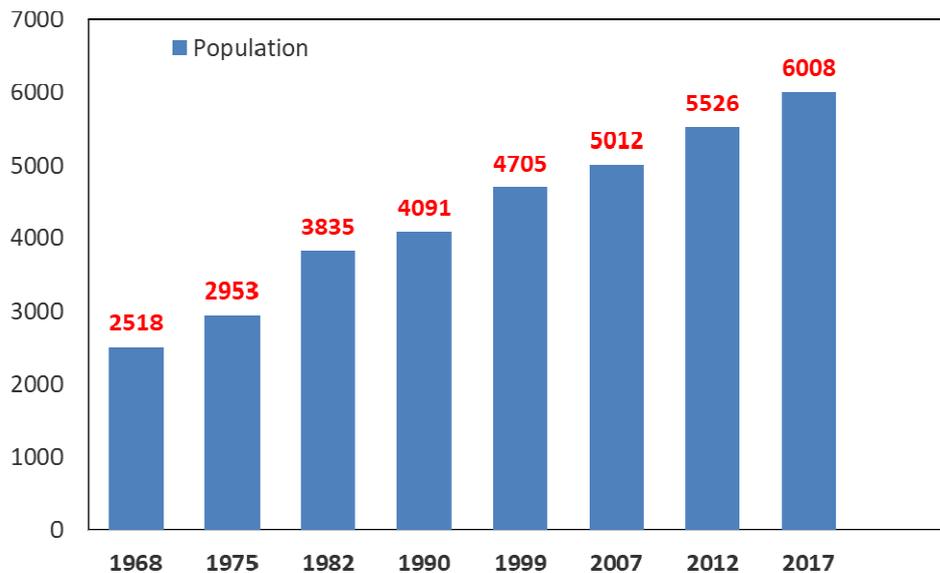
4. La pollution des sols

Sur Noyal-sur-Vilaine, 17 sites BASOL (recensement des sites pollués par des activités existantes) ou BASIAS (recensement des activités disparues susceptibles d'avoir polluées le sol) ont été identifiées. Aucun ne se trouve sur le périmètre de la ZAC.

E. L'analyse socio-démographique

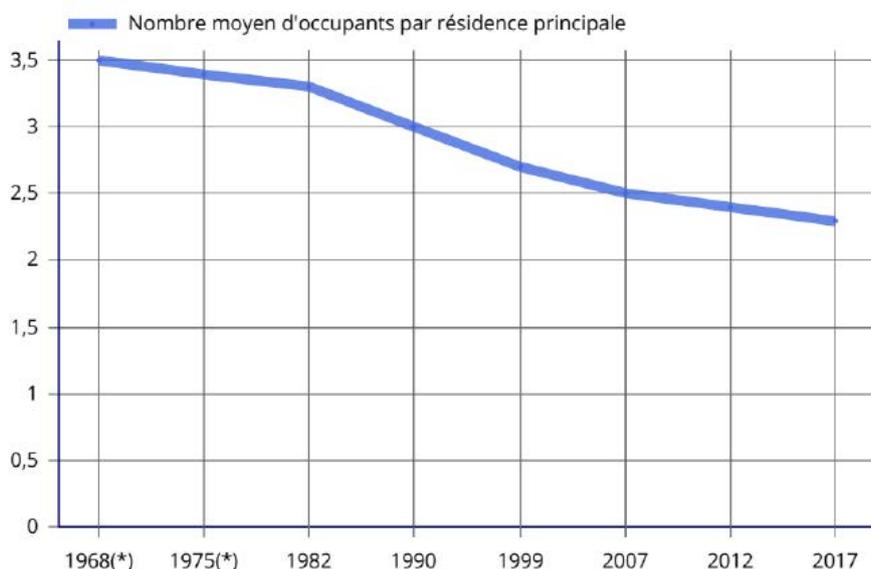
La commune de Noyal-sur-Vilaine connaît une croissance démographique soutenue, dans le sillage du développement de l'agglomération rennaise avec une proximité et une accessibilité forte à la ville centre, voyant sa population plus que doubler entre 1968 et 2017. La population communale est de 6008 habitants (population légale de 2017 entrant en vigueur le 1er janvier 2020, INSEE).

Depuis les 50 dernières années, il y a eu des périodes plus ou moins marquées et importantes de personnes extérieures à la commune s'installant sur Noyal-sur-Vilaine. Ainsi, entre 1975 et 1982, le solde migratoire (solde entre les personnes qui quittent la commune et celles qui s'y installent) était en effet de +3,1% alors qu'il est redescendu à +0,6% entre 1999 et 2007 pour remonter à +1,2% entre 2012 et 2017. Le solde naturel est lui relativement stable, moins de 0,5% depuis 1999.



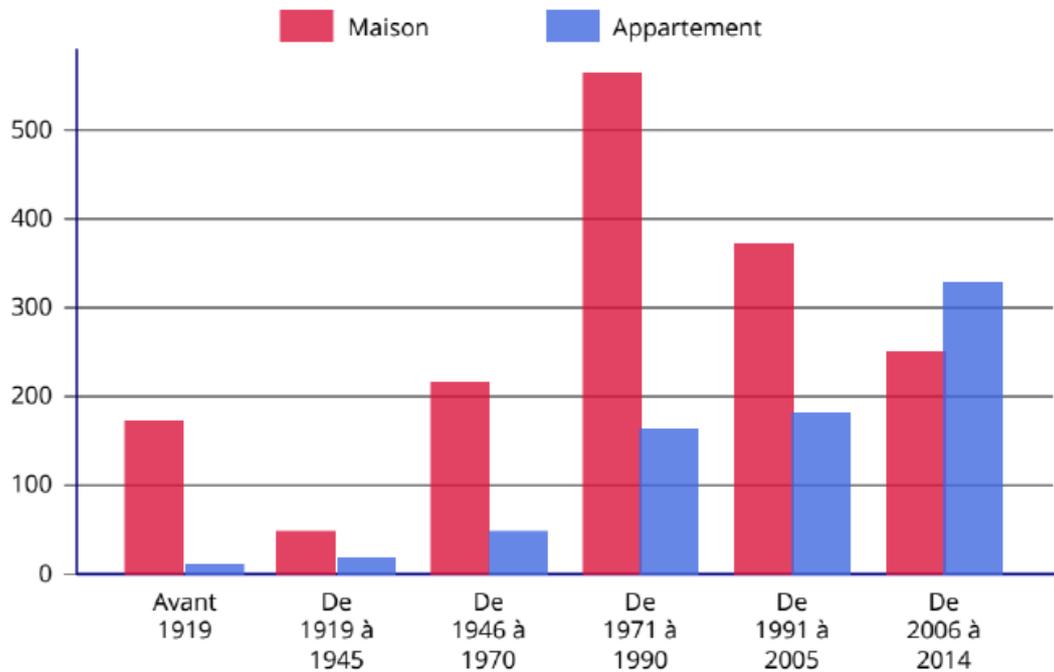
Evolution de la population entre 1968 et 2017 (INSEE)

Entre 2012 et 2017, le taux de croissance annuel moyen de la population a été de 1,7%, légèrement moins que celui de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron (2,1%). La taille des ménages diminue, suivant la tendance nationale. Aujourd'hui, avec 2,29 personnes par ménage, la commune se situe entre la Métropole de Rennes (2,05 habitants par ménage) et la C.C. du Pays de Châteaugiron (2,49 habitants par ménage).



Diminution de la taille des ménages depuis 1968 (INSEE)

Le parc de résidences principales évolue rapidement avec une production récente (2006/2014) marquée par une majorité de constructions de type appartement. La proportion des appartements a bondi de 10% dans le parc total des logements, passant de 23,1 % en 2007 à 33,2% en 2017. Dans leur ensemble, les logements sont également plus petits : 65,4% de T4 et + en 2017 contre 74,1% de T4 et + en 2007. Une nuance toutefois, à l'inverse des appartements, les maisons sont plus grandes en 2017 qu'en 2007.



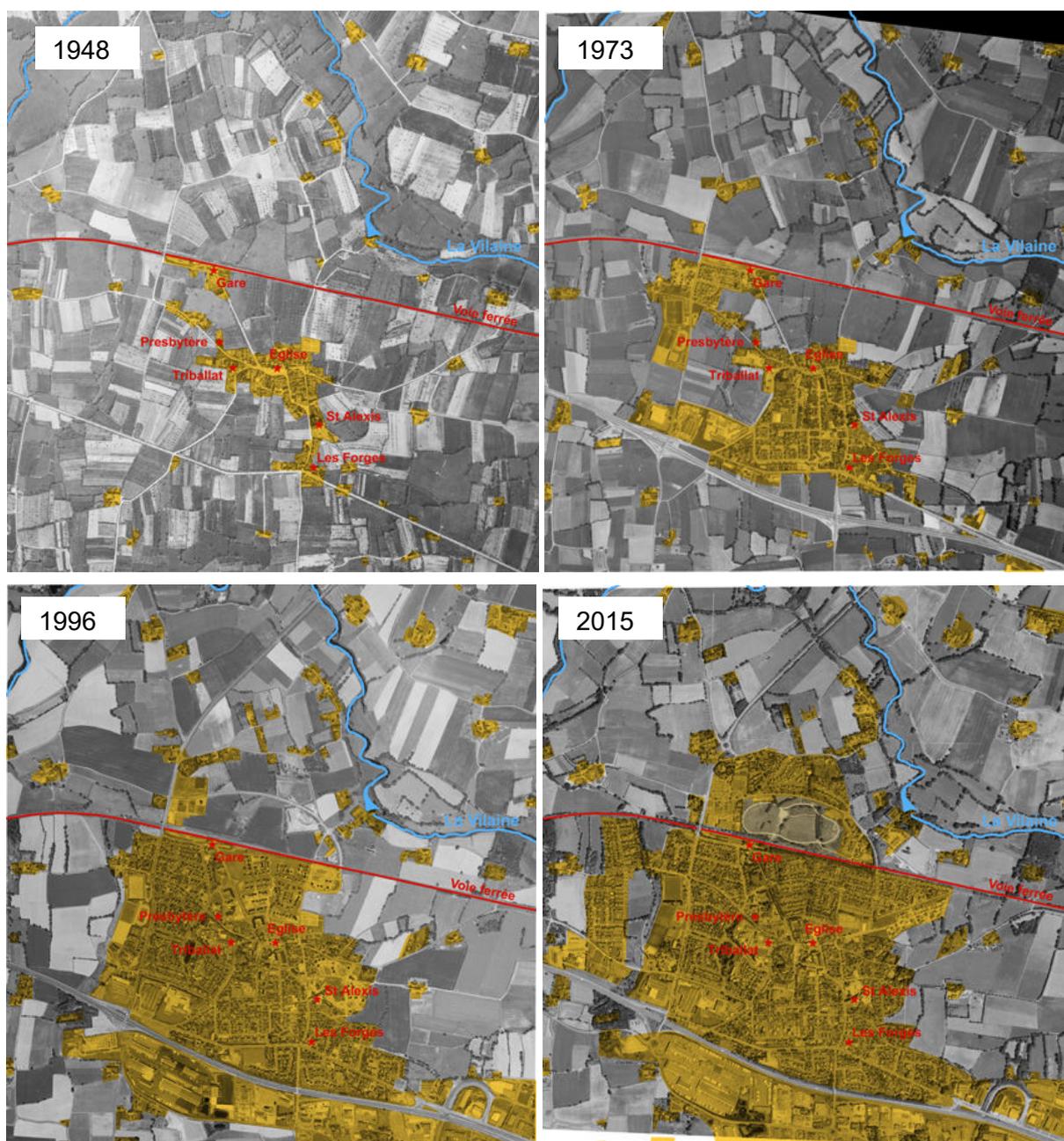
Résidences principales en 2016 selon le type de logement et la période d'achèvement (INSEE)

F. L'urbanisme et l'architecture

1. Organisation urbaine de la commune

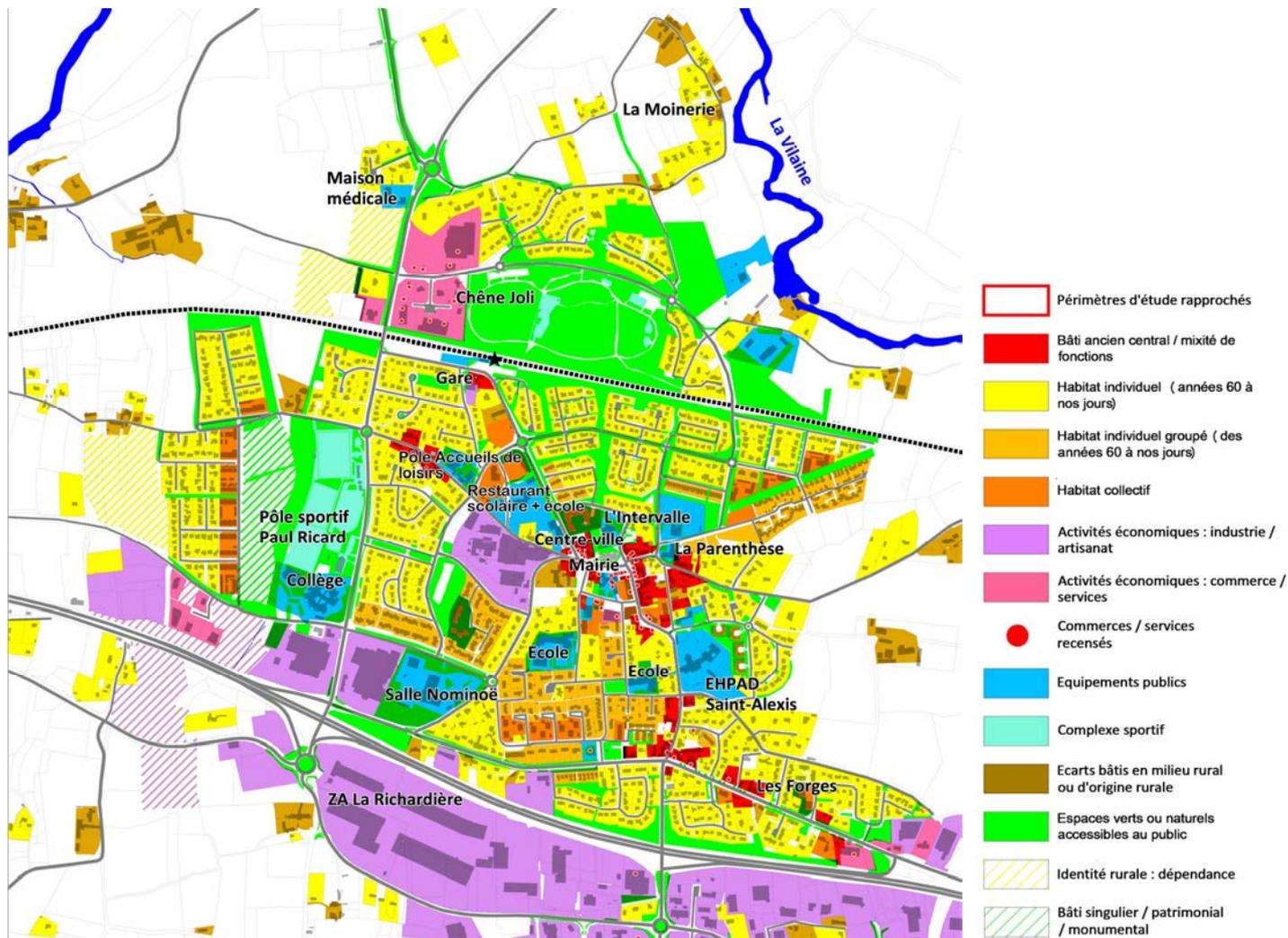
En 1948, Noyal-sur-Vilaine était composé d'un bourg important autour de l'église et de multiples hameaux dispersés sur les terres agricoles dont un noyau constitué autour de la gare ferroviaire. Par la suite, les entités gare et bourg-centre se sont étendues jusqu'à fusionner dans les années 70. Jusque dans les 2000, l'urbanisation est restée à l'intérieur de la bande délimitée par la voie ferrée et la RN157 actuelle, avec plusieurs opérations de lotissements. Seules les activités se sont installées au sud de cette deuxième infrastructure. Depuis les années 2000, l'urbanisation se fait au-delà de la voie ferrée, notamment avec le quartier et le parc du Chêne Joli.

Ces mutations urbaines observées depuis 50 ans ont progressivement fait passer la commune de Noyal-sur-Vilaine, de bourg rural en périphérie de Rennes à une ville de plus en plus intégrée au Pays de Rennes et à ses dynamiques.



Comparaison des photographies aériennes de 1948 à 2015 (source : IGN Remonter le temps)

Ces évolutions récentes montrent une disproportion aujourd'hui entre la centralité historique, de faible taille au regard du reste de la ville, très étendue : cette histoire urbaine à la fois très lente et peu développée avant les années 70, et très rapide à partir de cette date font que le centre de Noyal-sur-Vilaine semble déconnecté des nouveaux quartiers.



Situation au regard des grandes fonctions urbaines

Le développement urbain de la commune a ainsi été façonné à travers le temps :

- D'abord par et à partir des deux polarités historiques : la gare ferroviaire et le bourg de Noyal-sur-Vilaine. Le bourg, qui a évolué avec le temps en centre-ville, est devenu un tissu urbain hétéroclite, du fait de son développement rapide. Ainsi se côtoient : bâtis historiques, maisons anciennes, maisons de ville, maisons des années 60 et 70, collectifs des années 70 ou contemporains. Y sont également localisés la majorité des équipements communaux et des commerces de proximité.

Cette urbanisation hétéroclite n'a pas permis d'offrir de morphologie urbaine forte (comme une place ou un alignement de maisons...) ou d'espaces publics significatifs.



Bâti ancien autour de la gare



Bâti ancien autour de l'église en centre-ville

- Puis par un fort développement pavillonnaire, dans les années 1960 aux années 1970



Maisons individuelles des années 1960-1970 au sud du centre-ville

- Dans les années 1980 à 2000, cette extension pavillonnaire s'est accélérée sous formes de vastes lotissements de maisons individuelles, parfois accompagnés de maisons groupées, de semi-collectifs ou collectifs, surtout au nord et à l'ouest du centre-ville.



Opérations de lotissement des années 1980 aux années 2000



✓ Une **TYPLOGIE D'HABITAT** variée favorisant la mixité et des architectures diversifiées

- Logements individuels libres classiques
- Logements individuels libres denses
- Logements individuels groupés
- Logements collectifs

Diversité des formes urbaines des 20 dernières années

- En périphérie de cet espace urbain, deux zones d'activités économiques se sont créées, l'une au nord de la gare, à dominante commerciale, l'autre au Sud de la RN157 dédiée aux activités artisanales, industrielles et logistiques. De plus, on retrouve au sein même du tissu du centre-ville une industrie agroalimentaire (Triballat).



Les zones d'activités sur le territoire de Noyal-sur-Vilaine



La zone d'activité commerciale (photo gauche) et l'entreprise Triballat en centre-ville (photo de droite)

2. Contexte urbanisé du secteur de La Moinerie

Le projet, en extension urbaine, s'inscrit dans la continuité d'un tissu globalement très peu dense et contemporain.

Directement au sud, entre la voie ferrée et La Moinerie se trouve le lotissement du Chêne Joli, composé d'habitat individuel et d'un grand parc. Ce lotissement s'est développé au début des années 2000 avec des parcelles de surfaces comprises entre 500m² et 800 m² environ. Les maisons, le plus souvent en

milieu de parcelles, quelques-unes sont mitoyennes sur un pignon, sont toutes dans un style identique : toitures bi-pentes avec couvertures en ardoise, murs en enduit avec parfois quelques touches de brique ou de bois. Les clôtures sont généralement maçonnées (certaines non terminées) et de hauteurs réduites, les maisons sont très visibles depuis les voies.



lotissement du Chêne Joli (rue de la Janaie à gauche, rue des Clos Blancs à droite)

A l'est, le long de la rue de la Moinerie se trouve un mélange de bâti hétéroclite. Ainsi plusieurs anciennes bâtisses de type corps de ferme viennent ponctuer la rue de la Moinerie tous les 50 à 100 mètres. Construites en schiste et en ardoise, elles sont situées en bord de voie et confèrent à la rue un aspect rural. Dans les interstices laissés libres, plusieurs maisons contemporaines ont été construites ces dernières années, en retrait de la voie, parfois sur des parcelles en drapeau : elles sont moins visibles, cachées par des talus ou de hautes haies végétales. Les maisons contemporaines sont d'architectures différentes, toitures à deux pans, quatre pans, toitures terrasses. Elles viennent créer une rupture au caractère historique de la voie.



bâtis anciens, rue de la Moinerie



bâtis contemporains, rue de la Moinerie

Au sud-ouest, visible en partie depuis la Moinerie, se trouve une zone commerciale composée d'un hypermarché ainsi que de plusieurs commerces indépendants. Les constructions sont cubiques et peu qualitatives, entourées de vastes surfaces de stationnement.



zone commerciale (vue depuis la rue de l'avenue du Chêne Joli à gauche, vue depuis la Moinerie à droite)

Le site d'étude en lui-même ne compte que 7 constructions réparties de manière diffuse, en retrait de part et d'autre de la rue de la Moinerie. Quatre maisons individuelles des années 1950 à nos jours composées d'un rez-de-chaussée et de combles perdus sont implantées sur de grandes parcelles. On retrouve également une construction plus ancienne d'identité rurale qui a fait l'objet d'une réhabilitation en rez-de-chaussée + combles aménagés.

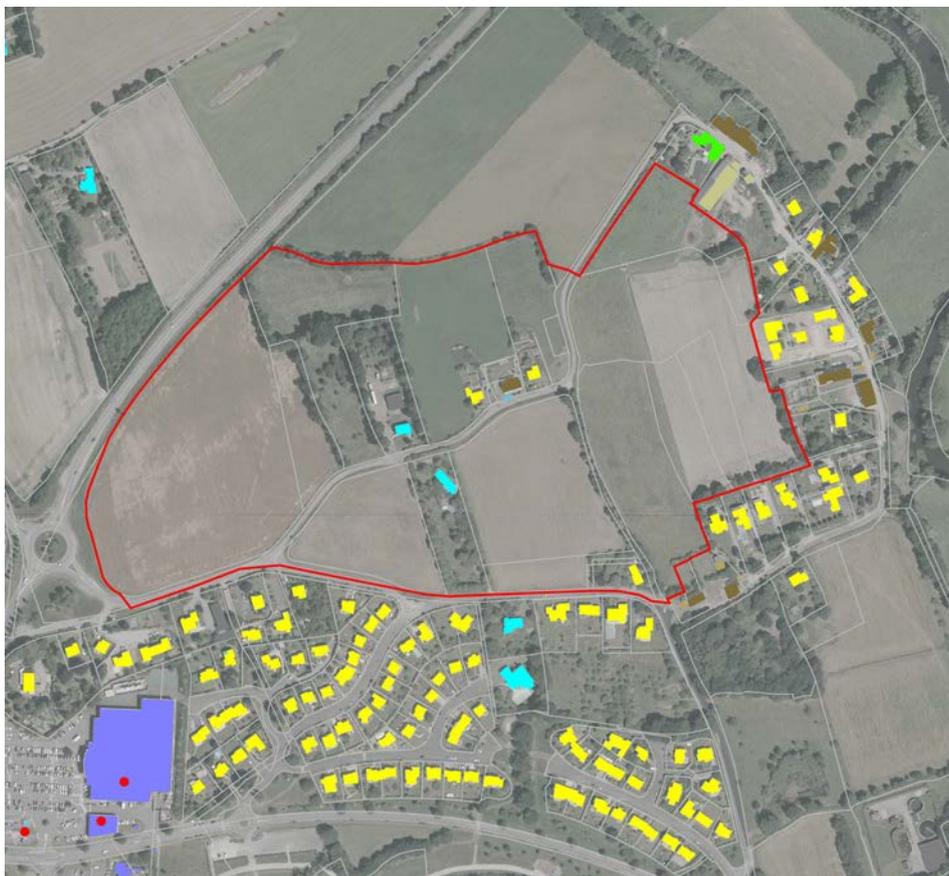
Enfin, deux hangars ont été construits en fond de terrain de deux de ces habitations.



Bâti sur le site de la Moinerie (maison années 1950 à gauche, maison plus contemporaine avec parc à droite)



Bâti ancien réhabilité sur le site de la Moinerie



Légende :

 Identité de bourg : bâti ancien	 Habitat individuel groupé	 Identité rurale : bâti ancien	 Garages
 Identité de bourg : maison des années 50 à nos jours	 Logement collectif et intermédiaire	 Identité rurale : dépendance	 Construction religieuse ou monumentale
 Identité de bourg : villa ou maison bourgeoise	 Logements groupés / jumelés des années 50	 Habitat type manoir	 Centre commercial et activité économique
 Maison individuelles des années 50 à nos jours	 Grande maison des années 50 à nos jours avec parc	 Dépendance et abri de jardin	 Equipement public ou d'intérêt collectif

3. Contexte urbanisé du secteur du Centre-Ville

Le centre-ville de Noyal-sur-Vilaine est le premier pôle d'équipements de la commune (Mairie, écoles publiques et privées, médiathèque, maison de retraite, etc.). A part le centre culturel comprenant une salle de spectacle et une médiathèque, qui a une architecture très contemporaine insérée entre deux bâtiments très anciens, les autres équipements sont des constructions des années 1950 à 1990. Les écoles publiques de l'Optimist et de la Caravelle sont potentiellement amenées à s'agrandir à moyen et long terme, une réserve foncière contiguë devra être réfléchi.



photos de la mairie (à gauche) et du centre culturel "L'Intervalle" (à droite)



photos de l'école maternelle "L'Optimist" (à gauche) et de l'école élémentaire "La Caravelle" (à droite)

Le centre-ville est également l'un des deux pôles commerçants principaux (avec la zone commerciale de l'hypermarché au nord de la commune). De nombreux commerces de proximité y sont localisés, notamment dans des cellules commerciales en pied d'immeubles et de maisons de ville. Le secteur des rues Pierre Marchand, d'Haigerloch et de la place de l'Europe constitue le noyau commercial le plus dense de la commune. Une supérette est implantée à l'intersection des rues d'Haigerloch et Pierre Croyal.



photos de commerces en RdC de bâtiment de logements (à gauche) et du supermarché du centre-ville (à droite)

Les tissus bâtis résidentiels sont quant à eux assez hétérogènes et globalement peu denses pour un centre-ville. Se côtoient ainsi des tissus pavillonnaires assez structurés (rues Pierre Croyal et Jean-Marie Pannetier), des tissus pavillonnaires plus spontanés et très peu denses (sud de la rue Charles Hardouin et rue Julien Neveu), des reliquats de tissus bâtis anciens avec plus ou moins d'intérêt patrimonial (rue Pierre Marchand et nord de la rue Charles Hardouin) et enfin des tissus renouvelés sous formes de collectifs anciens (rue d'Haigerloch) ou récent (angle des rues d'Haigerloch et Pierre Marchand), notamment dans le cadre de la ZAC Centre-Ville.



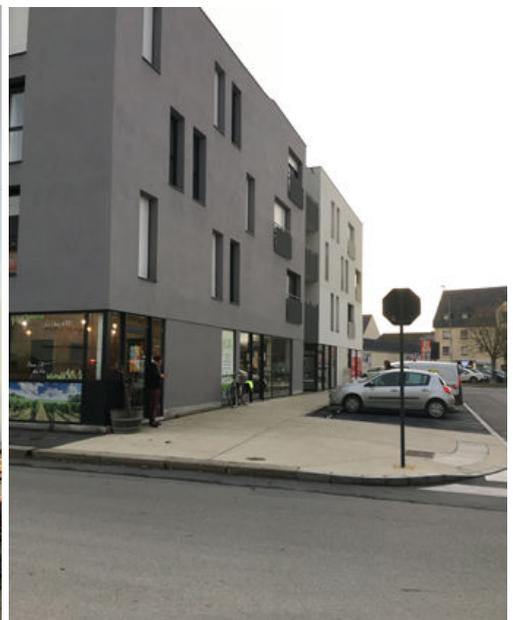
maisons individuelles structurées rue Pierre Croyal (à gauche) et rue Jean-Marie Pannetier (à droite)



maisons individuelles spontanées rue Charles Hardouin (à gauche) et rue Julien Neveu (à droite)



maison ancienne à l'angle de la place de l'Europe et de la rue C. Hardouin (à gauche) et maisons de ville rue A. Geffrault (à droite)



immeubles de logements collectifs ancien et récent, rue d'Haigerloch

Ainsi, il est un centre qui est multipolaire, hétéroclite du point de vue architectural et de petite taille. Il y concentre cependant de nombreuses fonctions utiles à la vie de la cité. Les "marqueurs" de centralité traditionnels sont peu marqués rendant floue la perception du centre d'une ville de 6000 habitants, malgré l'existence d'équipements, de commerces et de quelques espaces publics mais au potentiel non mis en valeur.

Sa position centrale, l'articulation avec les quartiers périphériques font de ce secteur, un espace stratégique pour la commune.



Légende :

 Identité de bourg : bâti ancien	 Habitat individuel groupé	 Identité rurale : bâti ancien	 Garages
 Identité de bourg : maison des années 50 à nos jours	 Logement collectif et intermédiaire	 Identité rurale : dépendance	 Construction religieuse ou monumentale
 Identité de bourg : villa ou maison bourgeoise	 Logements groupés / jumelés des années 50	 Habitat type manoir	 Centre commercial et activité économique
 Maison individuelles des années 50 à nos jours	 Grande maison des années 50 à nos jours avec parc	 Dépendance et abri de jardin	 Equipement public ou d'intérêt collectif

4. Le patrimoine bâti

L'église de Noyal-sur-Vilaine, située en centre-ville, est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques. Son périmètre délimité des abords impacte depuis le 17/09/2018 la totalité de la surface du site du centre-ville.



église Saint Pierre à Noyal-sur-Vilaine



p ri tre délimité des abords du Monument Historique (source : PLU en vigueur)

De même, si plusieurs constructions sont identifi es comme remarquables à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur le territoire de Noyal-sur-Vilaine, aucune n'est localis e au sein des deux sites de la ZAC.

G. L'économie

1. Emplois

En 2017, Noyal-sur-Vilaine comptait 81,3 % d'actifs (âgés entre 15 et 64 ans) dont 76,6 % d'actifs ayant un emploi et 4,7 % de chômeurs. Le nombre d'actifs est supérieur à celui constaté à l'échelle nationale. Le taux de chômage est largement inférieur à celui observé à l'échelle nationale. La répartition de la population de 15 à 64 ans par catégories socioprofessionnelles montre que les retraités représentent environ 6,2 % de la population (en 2016).

	2007	2012	2017
Ensemble	3 236	3 555	3 853
Actifs en %	76,5	79,0	81,3
Actifs ayant un emploi en %	73,0	74,0	76,6
Chômeurs en %	3,6	5,0	4,7
Inactifs en %	23,5	21,0	18,7
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,6	10,2	9,1
Retraités ou préretraités en %	9,0	7,9	6,2
Autres inactifs en %	3,9	2,8	3,3

taux d'actifs, d'inactif et de chômage (source : INSEE)

Le secteur du commerce, des transports et des services comprend le plus grand nombre d'emplois (60,3%), le secteur de l'industrie arrive en seconde position avec 17,8% des emplois, puis, le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (15,1%), la construction (3,9%) et enfin l'agriculture qui ne représente que 3% des emplois.

	2007		2012		2017			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	3 725	100,0	4 259	100,0	4 724	100,0	33,2	91,3
Agriculture	89	2,4	58	1,4	141	3,0	44,1	75,7
Industrie	615	16,5	848	19,9	841	17,8	31,7	94,5
Construction	251	6,7	217	5,1	183	3,9	9,8	87,4
Commerce, transports, services divers	2 200	59,1	2 510	58,9	2 847	60,3	25,5	92,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	569	15,3	627	14,7	712	15,1	69,5	87,9

Emplois selon le secteur d'activité (source : INSEE)

On constate que 77,7 % des actifs résidant à Noyal-sur-Vilaine, travaillent dans une autre commune. Le mode de transport employé est majoritairement la voiture, à hauteur de 81,2 % (6,5 % marche à pied et vélo, 7,7 % en transport en commun, 0,8 % en deux roues motorisés). La facilité des déplacements traduit une attractivité importante sur les territoires voisins mais également une attractivité importante entre la Métropole Rennaise et Noyal-sur-Vilaine.

2. Le tissu économique

La vie économique locale repose sur un large panel de 324 activités au 1er janvier 2017. Ce sont des entreprises de services, de commerces et de transport qui représentent la plus grande part (263 entreprises, 81,2%). Suivent la construction (35 entreprises, 10,8%) et l'industrie (26 entreprises, 8%).

Ainsi, les entreprises les plus porteuses se situent dans :

- - Le transport (Transports G Gautier – STG, plus de 1 100 salariés ; Groupe Jacky Perrenot – Lcsu, 425 salariés),
- - Le commerce de gros (France Boissons Bretagne Normandie, 320 salariés ; Team Ouest Distralis, plus de 120 salariés),
- - Hypermarchés (Société Noyalaise de Distribution, plus de 100 salariés).

La diversité des secteurs d'activité, bien ancrés sur le territoire, assure une solidité du tissu économique à Noyal-sur-Vilaine.

3. Le contexte agricole

A l'échelle communale

La commune de Noyal-sur-Vilaine dispose en 2015 de 1649,91 ha à vocation agricole. Cela fait d'elle l'une des plus importantes communes agricoles du Pays de Rennes.

D'après le recensement effectué par la chambre d'agriculture en 2015 sur la commune, les exploitants sont plutôt jeunes et ont l'intention de maintenir leur activité. Ceci confère au territoire une certaine stabilité.

Néanmoins, il faut tout de même mettre ces résultats en corrélation avec l'évolution du milieu agricole en fonction des politiques économiques qui peuvent être difficiles à appréhender tant elles dépendent du contexte politique et économique aux échelles nationale, européenne et internationale.

La superficie agricole, par exploitation, sur la commune est au-dessus de la moyenne départementale (73 contre 63 ha) et plutôt regroupée ce qui rend l'exploitation plus propice et performante.

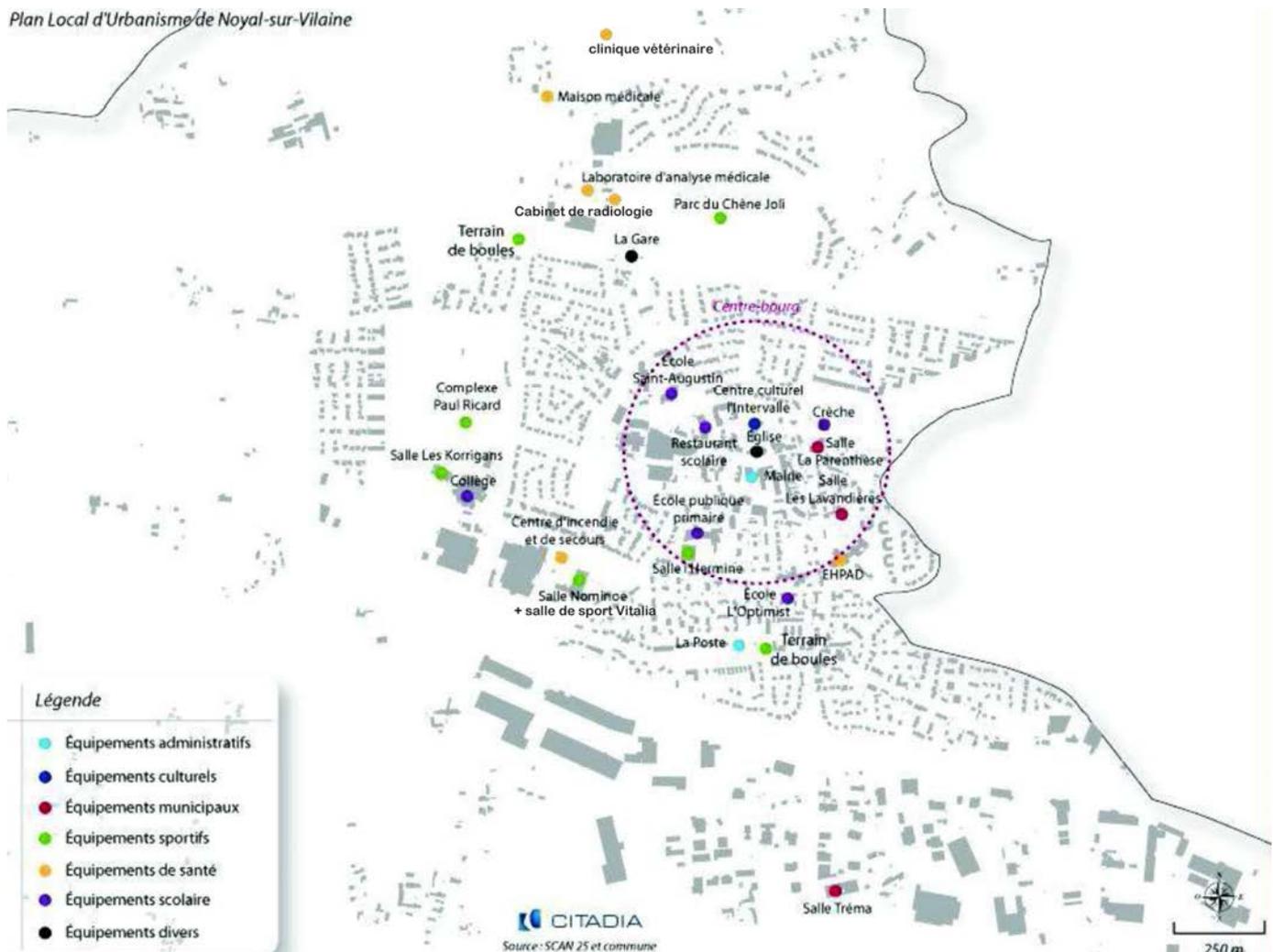
A l'échelle de la ZAC

Seul le secteur de la Moinerie est concerné par la présence de terres agricoles (voir partie paysage).

H. Les équipements

La commune a bénéficié d'un développement progressif de ses équipements publics, en lien avec l'accroissement de la population, avec la répartition suivante :

- plusieurs établissements scolaires, petite enfance et extra-scolaire : l'école élémentaire "La Caravelle", l'école maternelle "L'Optimist", l'école primaire privée "St Augustin", le collège "Jacques Brel", la crèche "La Coccinelle", le centre de loisirs "La Marelle", le restaurant scolaire ;
- des équipements associatifs : le centre culturel et médiathèque "L'Intervalle", la maison des associations "Maison des Sports", "L'ancienne gare - petit TNB" ;
- des salles polyvalentes : "les Lavandières", "Le Clos Paisible», « Salle TREMA » (intercommunale) ;
- des équipements sportifs : les salles de sports "L'Hermine", "Les Korrigans" et "Espace Nominoë", la salle de tennis, le stade "Paul Ricard", le nouveau centre sportif communautaire (salle multisports Vitalia).

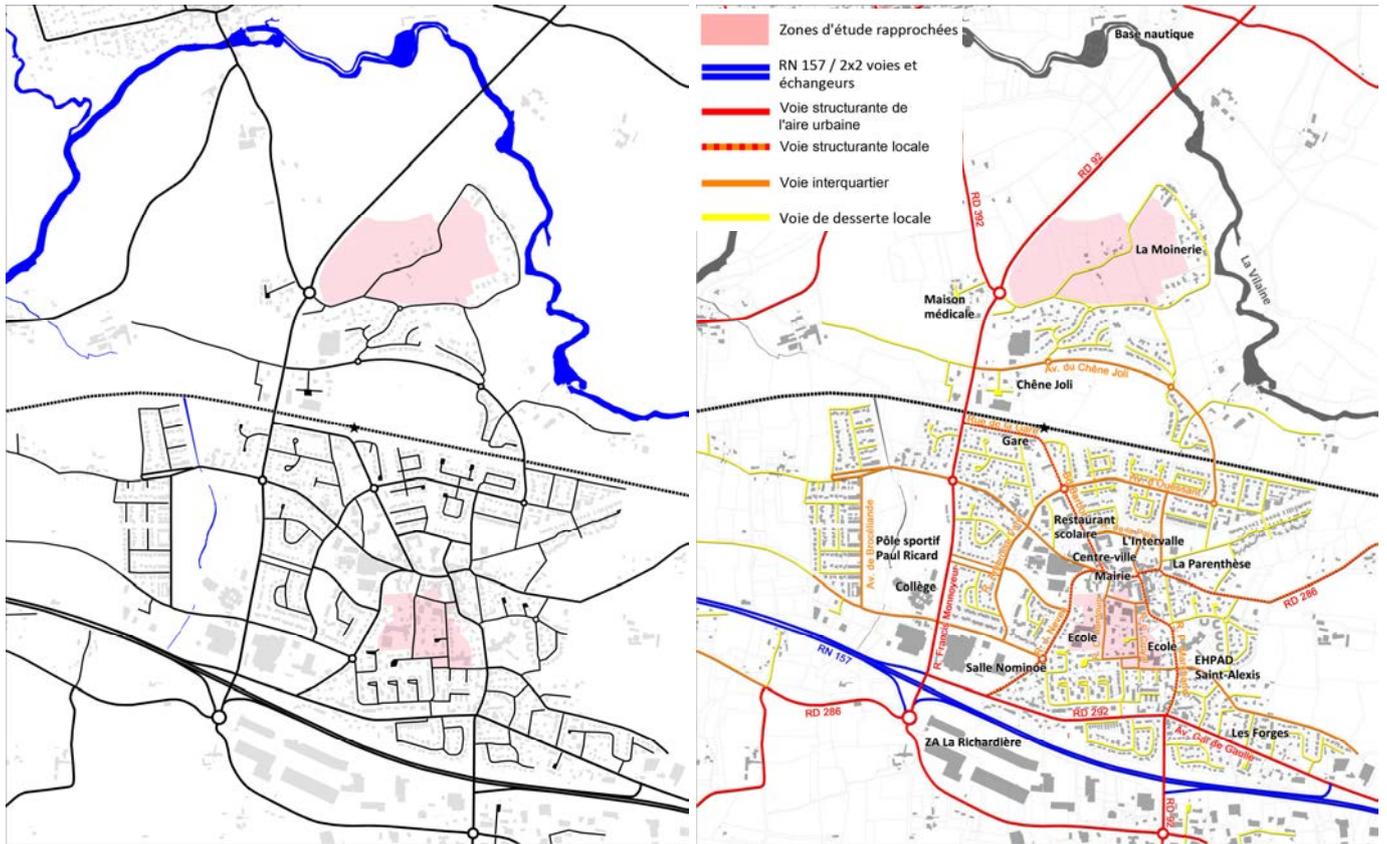


carte des équipements (source : PLU en vigueur)

I. La mobilité et les déplacements

1. Le réseau viaire

Noyal-sur-Vilaine possède un réseau de voies de circulations dense et régulier, à première vue bien hiérarchisé. Ainsi il y a une différence d'emprise et de traitement entre les voies structurantes (soit radiales convergentes vers le centre-ville, soit périphériques) qui marquent les différentes épaisseurs de la Ville et les voies de desserte courtes, régulièrement espacées et qui se terminent souvent en impasses.



structuration (à gauche) et hiérarchisation (à droite) du réseau viaire de la commune

Les routes départementales qualifiées en voies structurantes de l'aire urbaine permettent des usages de transit. Elles créent des itinéraires rapides en évitant le centre-ville, par exemple pour rejoindre l'échangeur de la RN 157 pour les habitants d'Acigné, Liffré ou encore la Bouëxière.



l'avenue Francis Monnoyeur (à gauche) et l'avenue Général de Gaulle (à droite)

Les voies structurantes locales fonctionnent en radiale vers le centre-ville (rue Julien Neveu, rue Pierre Marchand, etc.). Elles ont perdu leur statut de voie structurante de l'aire urbaine depuis leur apaisement à la suite de la réalisation de routes départementales périphériques. Toutefois, certaines conservent un profil large et routier, favorable à l'accès d'engins lourds, notamment vers le site historique de l'entreprise Triballat rue Julien Neveu.



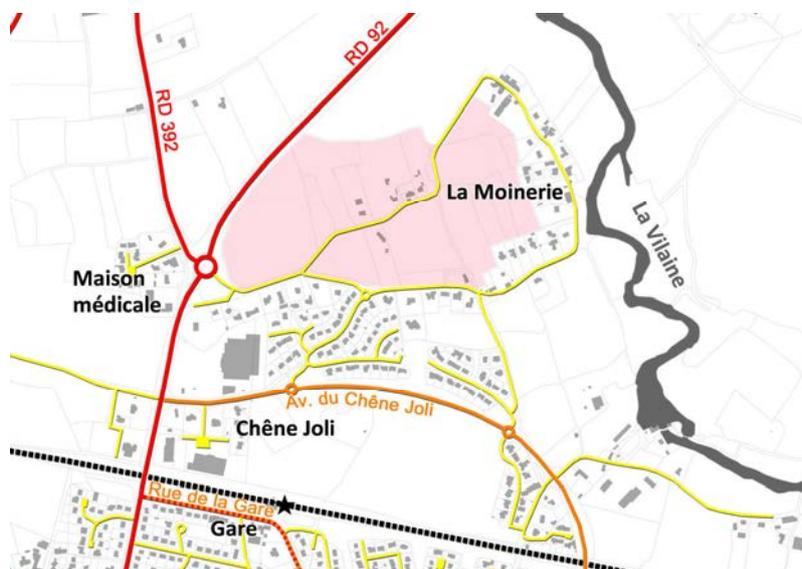
la rue Julien Neveu (à gauche) et la rue Pierre Marchand (à droite)

L'agglomération est également parcourue par de nombreuses voies inter-quartiers qui permettent des itinéraires variés selon les étapes et destinations des usagers (zone commerciale, équipements, lieux d'habitat et de travail). L'avenue du Chêne Joli, la rue de la Fromière ou encore l'avenue de Belle-Île sont notamment très utilisées pour éviter la rue Francis Monnoyeur et son feu tricolore.



l'avenue du Chêne Joli (à gauche) et l'avenue de Belle-Île (à droite)

Le secteur de la Moinerie



Le site de la Moinerie est directement bordé par la route département RD92 (rue Francis Monnoyeur et rue Michel Loisel dans sa partie urbaine), un fossé sépare la voie du secteur d'étude. Tout nouveau raccordement sur cette voie n'est pas possible du fait de l'existence d'un giratoire à proximité.



la RD92 qui longe le site de La Moinerie (à droite)

Le site est accessible par une série de rues de statut inter-quartiers aboutissant à la RD92 et se greffant à l'avenue du Chêne Joli via la rue de la Fromière. Cet itinéraire est notamment utilisé par les automobilistes souhaitant rejoindre le centre-ville en évitant le feu de circulation de la zone commerciale. La rue de la Fromière est étroite et très courbe, incitant les usagers à réduire leur vitesse.



la rue de la Fromière qui longe le site de La Moinerie (à droite)

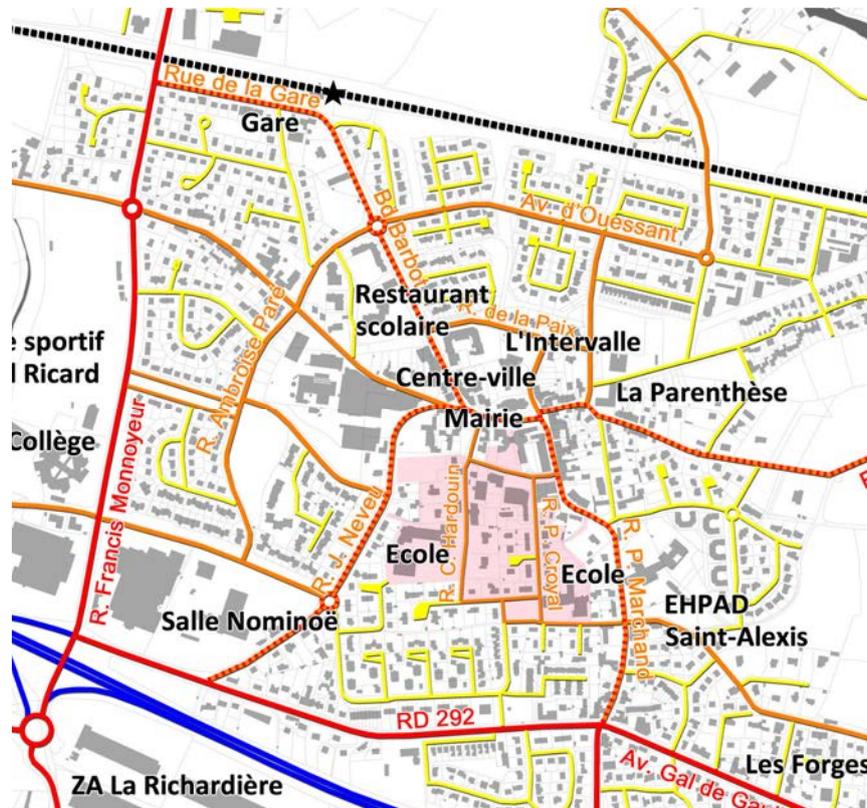
Le secteur de la Moinerie est traversé d'Ouest en Est par la rue de la Moinerie. C'est une voie d'origine rurale qui a conservé cet aspect. Elle dessert notamment le hameau situé à l'Est, localisé entre la ZAC et la Vilaine. Elle est étroite et ne permet le croisement de deux véhicules qu'à la condition d'un rabattement sur les bas-côtés, ce qui n'est pas un problème aujourd'hui, vu le faible nombre de constructions à desservir.



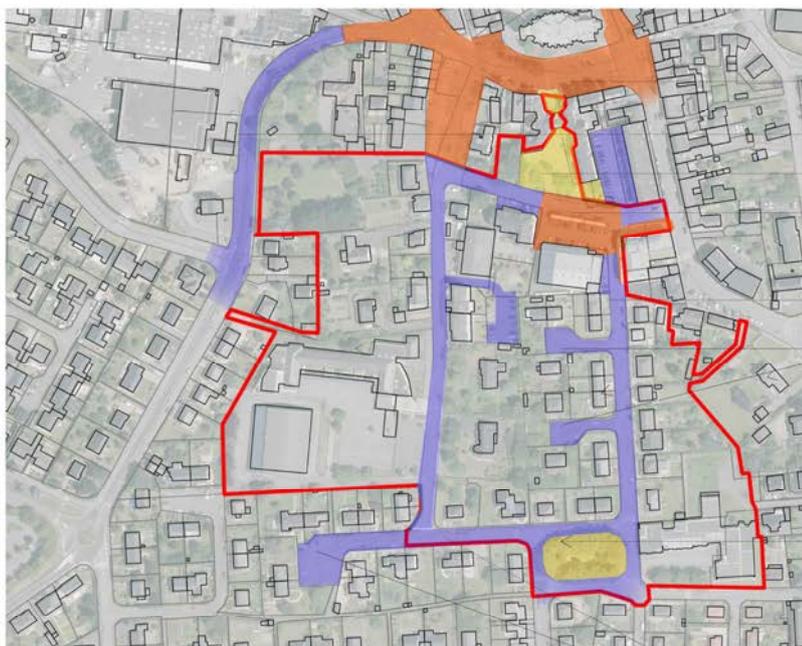
la rue de la Moinerie qui traverse le site

Le centre-ville

Le réseau de rues du centre-ville dessert des polarités importantes. Il est cependant circonscrit à seulement quatre points d'entrée : place de l'Europe, rue Pierre Marchand par deux fois et avenue du Général de Gaulle. Les perméabilités Est-Ouest semblent manquer.



- Espaces publics récemment aménagés
- Espaces publics piétons
- Voiries



- La Place de la Mairie
- La Rue Julien Neveu
- La Place de la Mairie (côté rue Haigerloch)
- La Rue d'Haigerloch et le parking
- La Rue Pierre Croyal
- Les impasses
- La Place Maurice Audrain
- La Rue Jean Marie Pannetier et l'impasse

Les rues ceinturant le site du centre-ville (rues Pierre Croyal, Charles Hardouin et Pierre Bellamy) sont très utilisées, notamment pour le fonctionnement des deux écoles (L'Optimist et la Caravelle).



la rue Pierre Bellamy

Les espaces publics de la rue Pierre Croyal et des impasses attenantes sont caractérisés par :

- un aspect minéral des aménagements, renforcé par le traitement des limites publiques / privées (murets, clôtures opaques, haies taillées monospécifiques),
- un stationnement longitudinal,
- des trottoirs non accessibles aux PMR,
- la présence de nombreux réseaux aériens,
- des impasses en enrobé, avec des trottoirs non continus et des poches de stationnement utilisées par les riverains (portails et garages fermés).



la rue Pierre Croyal et les impasses adjacentes

La place Maurice Audrain et la rue Jean-Marie Pannetier sont caractérisées par :

- la présence d'une école,
- un square en îlot cerné par les voiries (sens unique) et le stationnement longitudinal,
- un aspect routier des aménagements autour de la place (sentiment que la voiture est prioritaire),
- un problème de hiérarchisation de la voie : l'impasse Jean-Marie Pannetier est de même gabarit que la rue du même nom.



la Place Maurice Audrain et rue Jean Marie Pannetier

La rue d'Haigerloch passe à l'arrière de la mairie et dessert un tissu urbain actif : supérette, commerces en pieds d'immeubles, stationnements. La rue d'Haigerloch, est caractérisée par :

- un aspect minéral des aménagements,
- l'omniprésence de la voiture,
- une signalisation horizontale et verticale d'aspect "routier",
- des trottoirs peu sécurisants (à l'arrière des places de stationnement),
- un manque d'espaces de convivialité,
- des conteneurs d'ordures ménagères récemment installés,
- quelques bâtis de hauteur R+2+combles structurants l'espace semblant devenir une place.



la rue d'Haigerloch

Sur les abords du collectif rue d'Haigerloch, les matériaux et le mobilier ont été renouvelés (béton bouchardé, pavés), tout comme sur la rue Hardouin (trottoirs en enrobé, mats d'éclairage).



les abords du collectif Rue d'Haigerloch (à gauche) et la rue Hardouin réaménagée (à droite)

La place de l'Europe requalifiée est à dominante minérale. Son aménagement récent a consisté principalement à :

- restructurer et optimiser le stationnement,
- mettre en place des conteneurs d'ordures ménagères enterrés,
- renouveler les matériaux de revêtement (pavage dalles granit),
- renouveler le mobilier urbain (mats d'éclairage, bancs, cohérence des teintes).



la place de l'Europe



la place de l'Europe et son intersection avec la rue Julien Neveu, la rue du Stade et le boulevard barbot

La rue Julien Neveu présente un aspect routier conforté par la largeur de la voie, la présence d'un tissu pavillonnaire lâche, un mobilier urbain peu qualitatif (mats béton), une intersection avec la rue Flemming très large, un stationnement en fond de trottoir et le voisinage direct de l'entreprise Triballat.



la rue Julien Neveu

La place piétonne de la Mairie est déstructurée et peu pratiquée à cause de plusieurs éléments :

- une disparité des matériaux, souvent "datés" (pavages en briques flammées),
- une coursive et des décrochés du bâti plongeant les commerces "dans l'ombre",
- un aspect minéral et sombre des aménagements,
- la prédominance de la voiture (espaces piétons peu lisibles),
- un axe de composition qui se perd sur le parking,
- un manque de valorisation d'éléments du paysage (kiosque, arbres remarquables, sculpture).



photos de la place piétonne de la Mairie (côté rue d'Haigerloch)

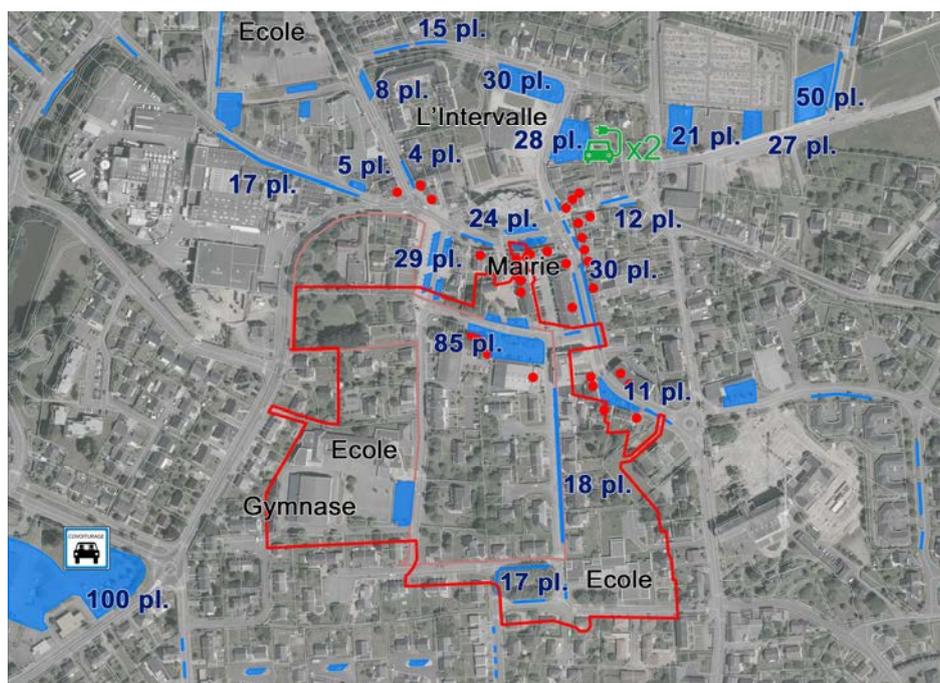
2. Le stationnement

La Moinerie

Sur le secteur de la Moinerie, le stationnement public est inexistant. Le stationnement des habitations se fait sur les parcelles privées, à l'intérieur des unités foncières. Quelques entrées charretières donnent sur la rue de la Moinerie.

Le centre-ville

Les multiples usages existants du centre-ville dans son ensemble invitent à recenser les places de stationnement publiques existantes sur un périmètre plus large que celui du site d'étude. Ainsi des concentrations et poches de stationnement existent en lien avec les activités, services, équipements centraux et péri-centraux.



carte indiquant les places de stationnement en centre-ville

Un peu plus de 40 places sont localisées à l'arrière de l'hôtel de ville et face à la supérette, dont une grande partie sur le site d'étude. Leur taux d'occupation important indique qu'elles semblent essentielles au fonctionnement des commerces et équipements.



Poche de stationnement devant la supérette



poche de stationnement rue Charles Hardouin (à gauche) et stationnement longitudinal rue Pierre Marchand (à droite)

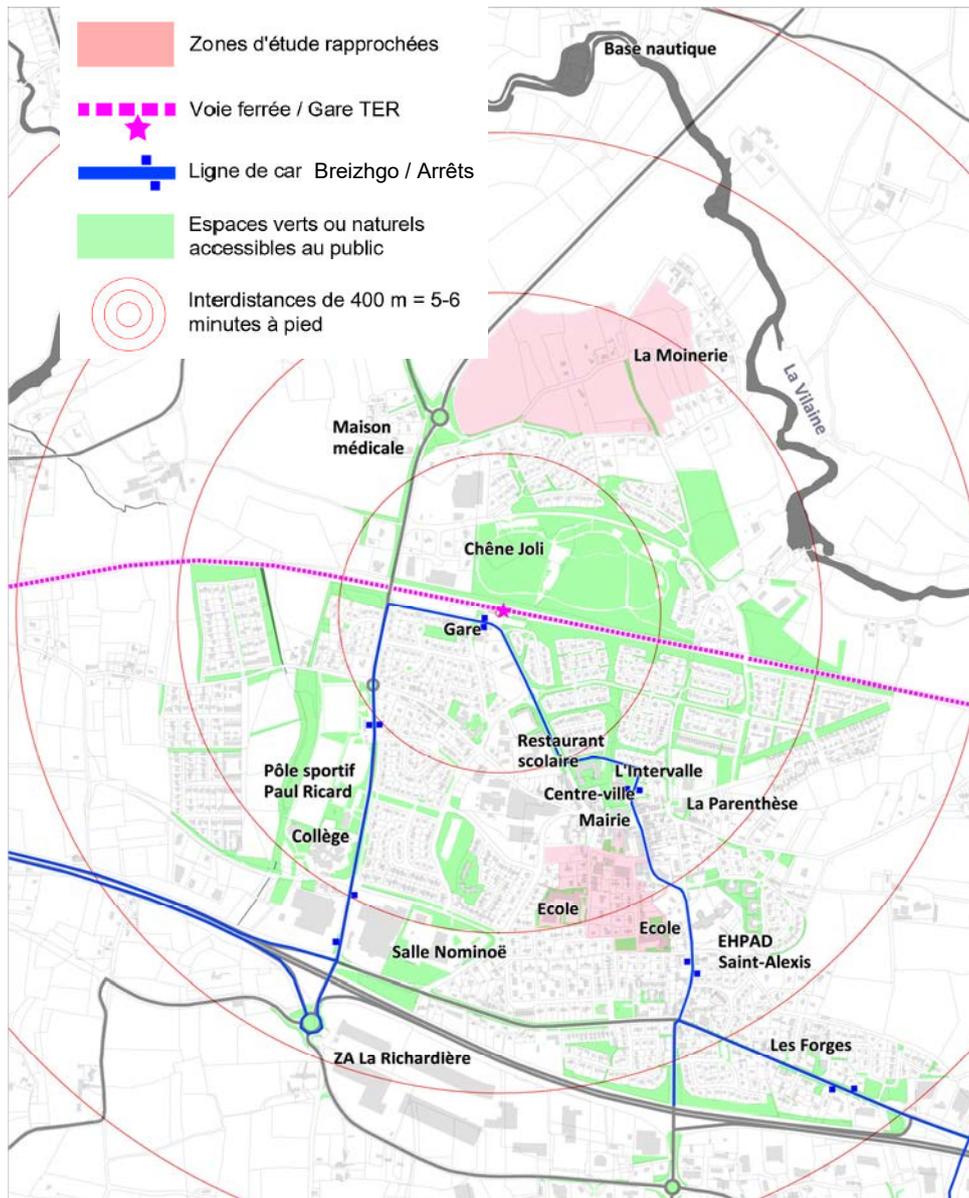
3. Les transports collectifs

Deux offres de transport en commun sont proposées sur Noyal-sur-Vilaine :

- La halte ferroviaire TER Noyal-Acigné qui permet de relier Rennes en 11 minutes, Vitré en 19 minutes ou Laval en 45 minutes. Un pôle multimodal est en cours d'étude pour y être développé dans les prochaines années.
- La ligne de car Breizhgo n° 14 qui relie Servon-sur-Vilaine à Rennes en 33 minutes de gare à gare. Elle dessert 6 arrêts sur la commune (Les Prés, Forges, Centre, Gare, Stade et Mabillais). Elle propose sur la période du 02/09/2019 au 05/07/2020 14 trajets quotidiens entre Noyal-sur-Vilaine et Rennes et 16 trajets quotidiens entre Rennes et Noyal sur-Vilaine. Les cars ne circulent pas les dimanches et jours fériés.

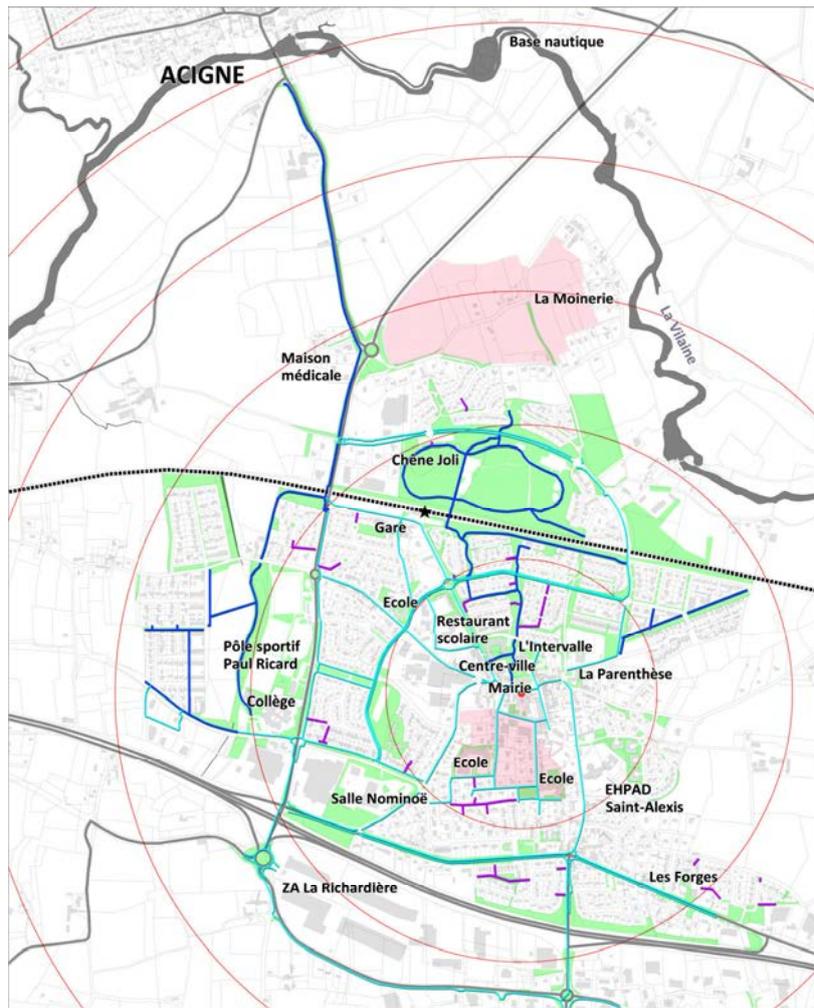


la halte ferroviaire de Noyal - Acigné avec un arrêt de car de la ligne 14 Breizhgo



la gare et le trajet de la ligne 14 Breizhgo sur le territoire communal

4. Les liaisons douces



les liaisons douces sur Noyal-sur-Vilaine

Les continuités piétons-cycles en sites propres sont inégalement réparties dans les espaces urbanisés. Elles se trouvent essentiellement à l'intérieur des lotissements au nord de la ville, au travers de chemins en enrobé ou en stabilisé, elles traversent les espaces verts les plus importants. Une piste cyclable bidirectionnelle en site propre est située au bord de la route départementale RD 92 et permet de relier Noyal-sur-Vilaine à Acigné. Il est également possible de relier le centre-ville au Parc du Chêne Joli en site propre. Au sein de ce parc, les circulations douces ont une vocation plutôt sportive et de loisirs.



piste cyclable de Noyal-sur-Vilaine à Acigné (à gauche) et cheminement piéton vers la gare au parc du Chêne Joli (à droite)

Sur le reste de la commune, et notamment à l'Ouest, à l'Est et au Sud du centre-ville, l'urbanisation des années 1950 à 1990 et les voies aux caractères routiers, n'ont pas profité pour créer de réelles continuités cyclables. Des bandes cyclables sont parfois tracées sur la chaussée.

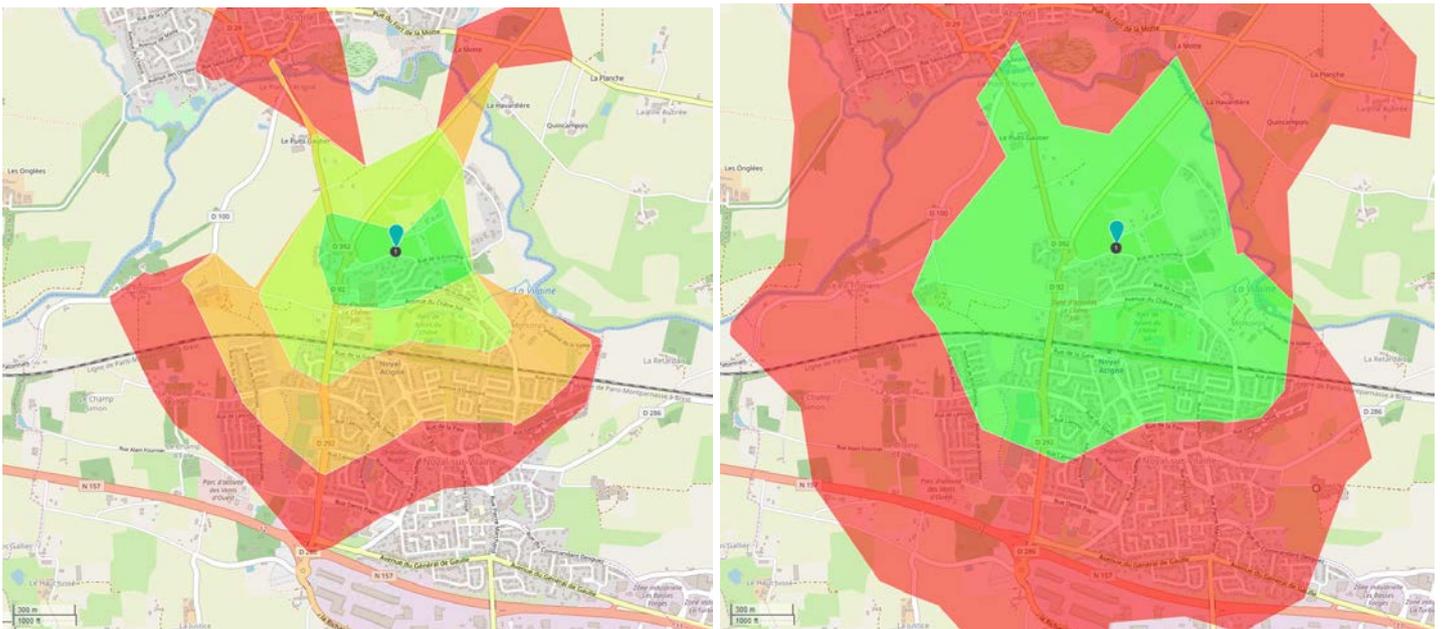


bande cyclable avenue du Chêne Joli (à gauche) et avenue du Général de Gaulle (à droite)

Les autres connexions permises sont plus locales, elles ne permettent pas des itinéraires continus à l'échelle de l'agglomération.

La Moinerie

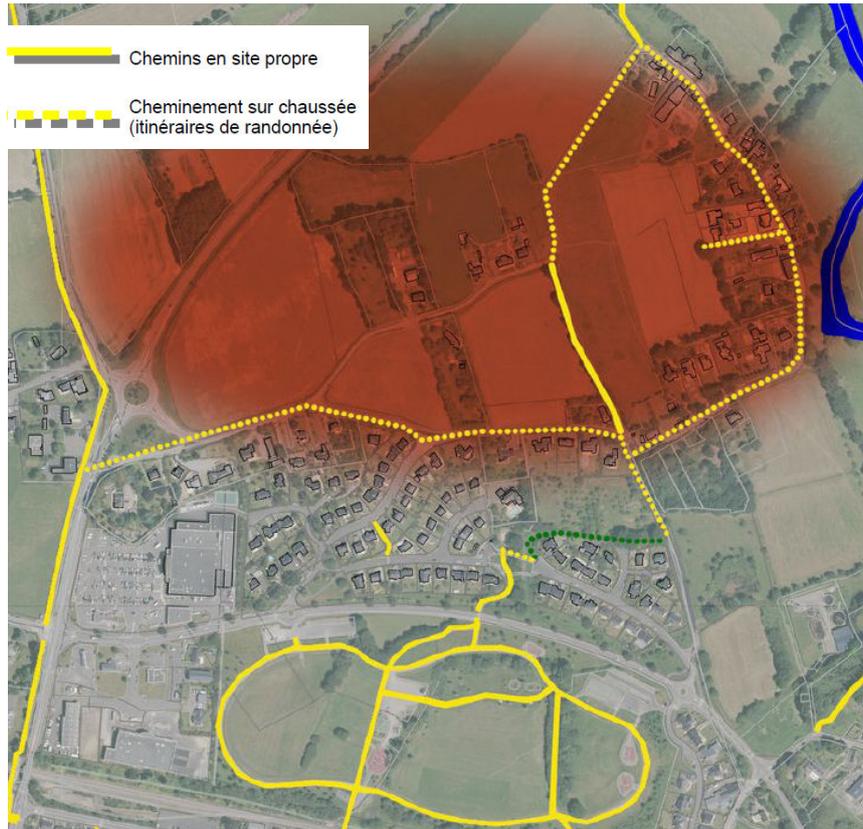
Le site de la Moinerie est facilement accessible depuis le centre-ville à pied et à vélo. En effet, sur l'itinéraire seul un tronçon de liaison en site propre entre le site et le parc du Chêne Joli est manquant. Toutefois la ville a récemment acquis une bande de terrain au 13 rue de la Fromière pour compléter le maillage. De ce fait, l'hôtel de ville est à moins de 20 minutes à pied et 5 minutes à vélo ; la gare quant à elle, est accessible en 10 minutes à pied et 2-3 minutes à vélo. Ces temps sont toutefois à confronter à la topographie qui peut allonger les temps de trajets en fonction des personnes (enfants, personnes âgées, etc.).



isochrone à pied (à gauche / 1 couleur = 5min) et à vélo (à droite / 1 couleur = 4 min) depuis le secteur de La Moinerie

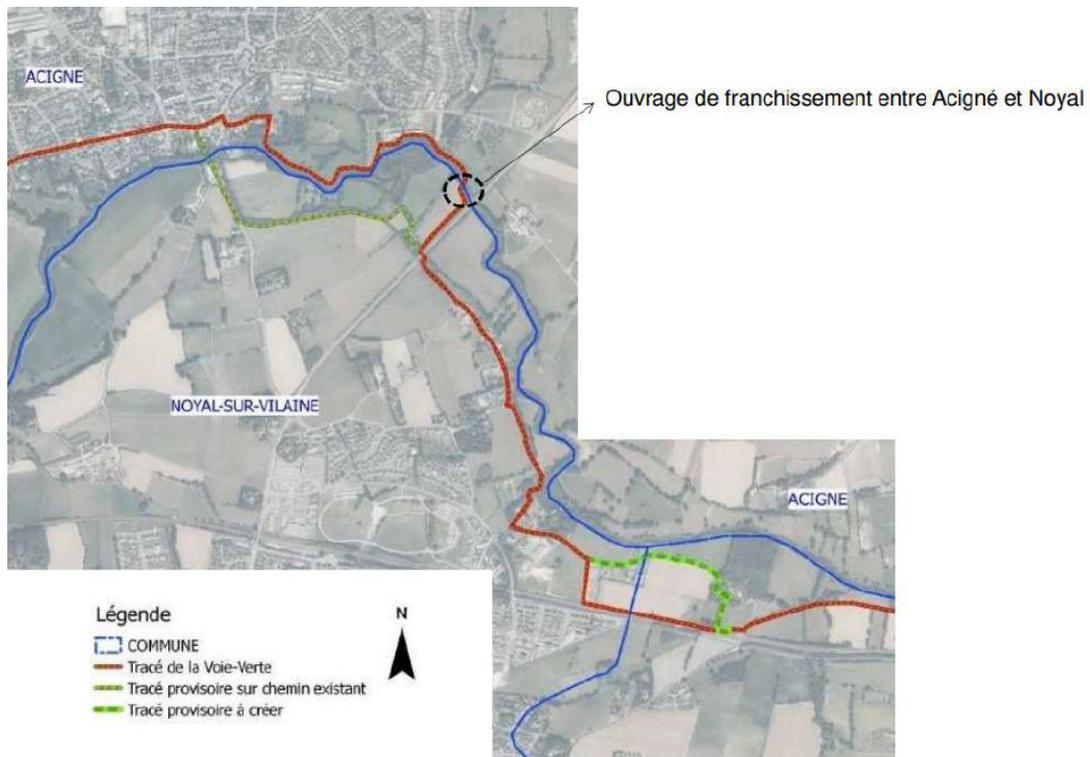
À la périphérie directe et à l'intérieur de la Moinerie on retrouve plusieurs chemins ruraux ou de randonnée. Ainsi un "chemin Creux" traverse le site du nord au sud. Il n'est pas aménagé mais est

pratiqué par les randonneurs. La rue de la Moinerie, sur sa partie le long de la Vilaine et la rue de la Fromière, aux trafics véhicules peu importants, sont également empruntées par les piétons et les vélos.



les cheminements piétons et vélo sur et autour de la Moinerie

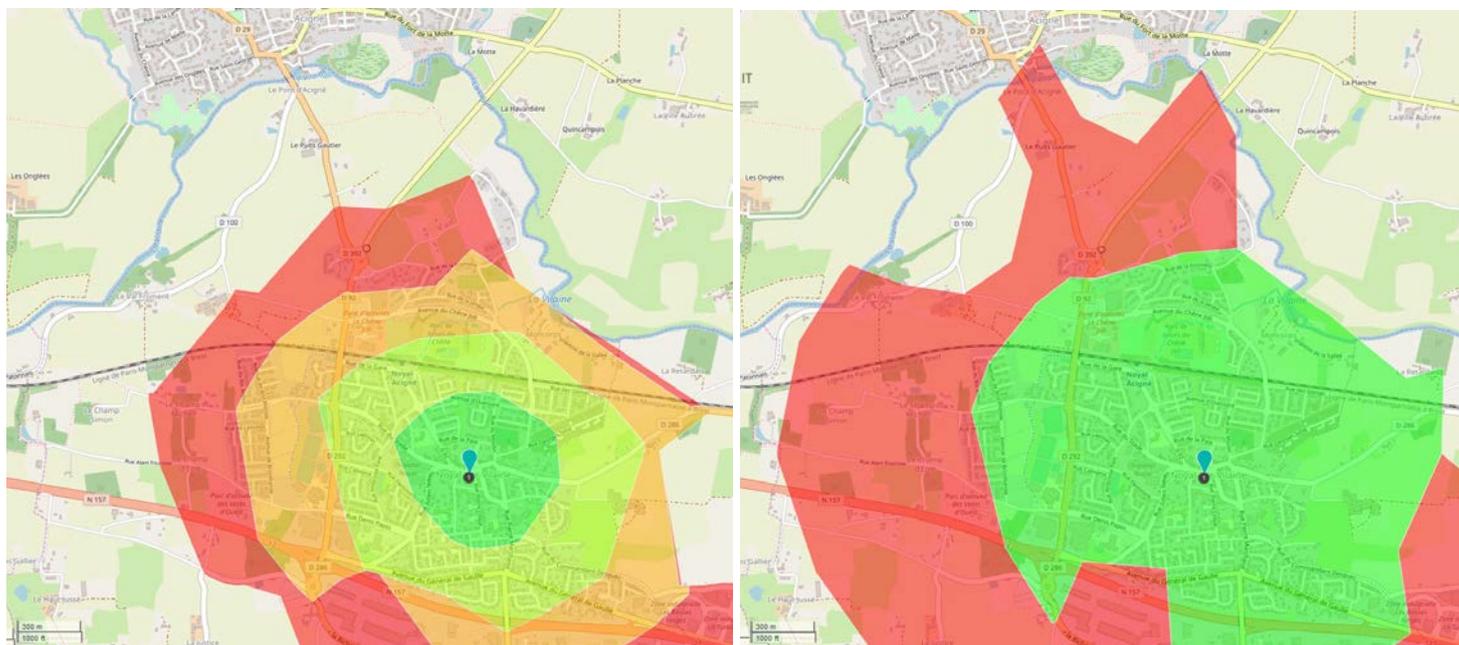
Enfin, il est prévu que la future voie verte Vitré - Rennes, passe le long de la Vilaine, sur la partie est de la Moinerie.



le projet de voie verte entre Vitré et Rennes (source : enquête publique pour dossier d'utilité publique)

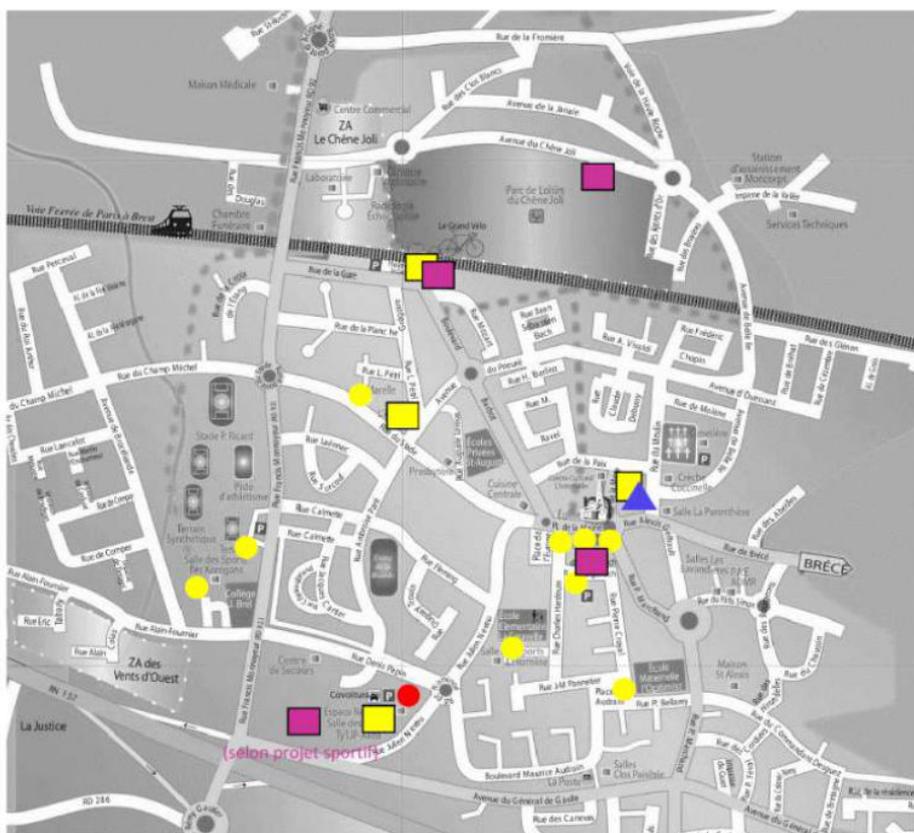
Le centre-ville

Le site d'étude du centre-ville est relativement restreint. Ainsi, il peut être parcouru dans son intégralité en moins de 5 minutes à pied (2 min à vélo). La grande majorité des équipements et commerces sont également accessibles en 5 minutes à pied. La quasi-totalité des rues sont bordées de trottoirs même si certains ne sont pas conformes aux normes PMR (trop étroit, mobilier au milieu, etc.).



isochrone à pied (à gauche / 1 couleur = 5min) et à vélo (à droite / 1 couleur = 4 min) depuis le centre-ville

La commune a équipé, à plusieurs endroits stratégiques l'espace public d'arceaux pour stationner les vélos (en hypercentre, près des équipements). Des abris vélos sont existants ou projetés près de la gare, la mairie, l'espace Nominoë, l'Atelier, la Médiathèque).



Abris-vélos existants	
Abris-vélos 2017-2022	
Arceaux existants conformes	
Arceaux non conformes	
Borne recharge véhicules électriques (2 emplacements)	



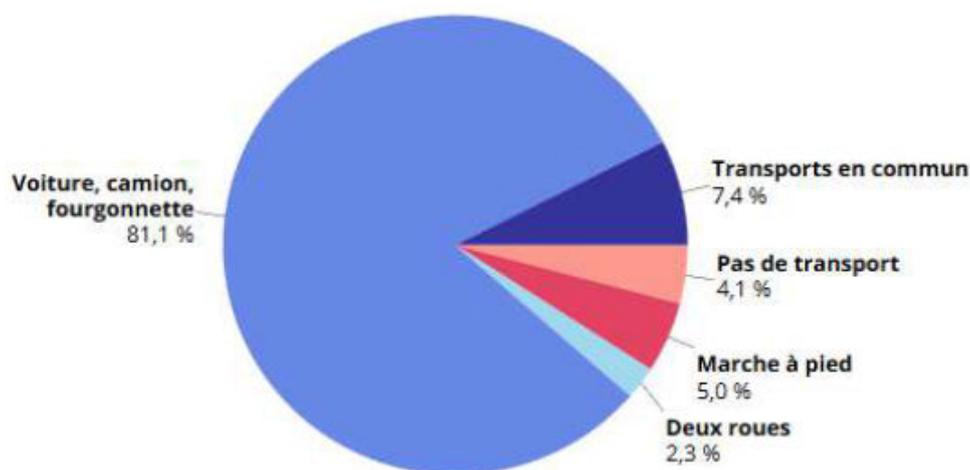
stationnements vélos existants ou projetés en 2017-2022 (source : rapport de présentation PLU en vigueur)

5. Les modes de déplacement

En 2017, 22,3% des actifs de plus de 15 ans de Noyal-sur-Vilaine ayant en emploi travaillent sur la commune. La même année, si l'on considère que les transports en commun (train et cars Breizhgo) sont utilisés pour sortir de la commune, seuls 5% des noyalais actifs vont travailler à pied. Ce chiffre est relativement faible au regard de la proximité entre l'habitat et de nombreux emplois au sein de la commune (environ 1/2h maximum à pied entre la Moinerie et la zone d'activité de l'autre côté de la RN157).

	2015	%	2010	%
Ensemble	2 799	100	2 588	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	638	22,8	715	27,6
dans une commune autre que la commune de résidence	2 160	77,2	1 873	72,4

lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident sur la commune (source : INSEE - 2015)



part des moyens de transport pour se rendre au travail (à droite) (source : INSEE - 2015)

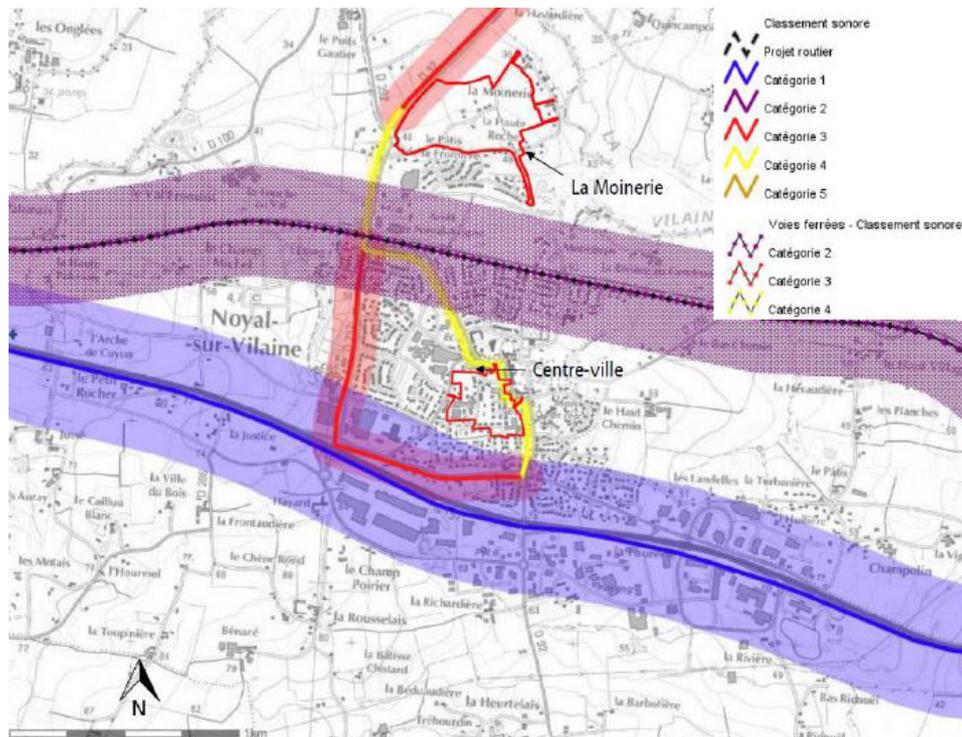
6. Classement sonore des infrastructures routières

Le classement d'une voie est destiné à définir le niveau de protection des bâtiments qui viendront s'implanter dans le secteur de nuisance du bruit. Les infrastructures existantes et projetées sont prises en compte.

Sur la ZAC, 2 voies sont concernées par ce classement. A chaque catégorie correspond une distance calculée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la voie, sur laquelle des prescriptions en matière d'isolation acoustique des bâtiments sont applicables.

Voies classées	Catégories	Sites impactés	Largeurs affectées par le bruit
RD 92	3	Moinerie	100 mètres
RD 92 (rue Pierre Marchand)	4	Centre-Ville	30 mètres

tableau identifiant les infrastructures routières classées sur la ZAC (source : DDTM 35)



carte des infrastructure routières classées sur Noyal-sur-Vilaine (source : DDTM 35)

J. Les réseaux

1. L'alimentation en eau potable

La commune de Noyal-sur-Vilaine dépend du Syndicat Mixte de Production de la Valières (SYMEVAL). Le syndicat exploite la retenue de la Valière et la prise d'eau du Plessis Beusher lié à la Vilaine. L'acheminement en eau potable est quant à lui assuré par le syndicat intercommunal des Eaux de Châteaubourg.

Le secteur de la Moinerie est peu desservi. Les canalisations bordent le site au sud, sur la rue de la Fromière et le Patis de la Fromière. Les maisons existantes sur le site sont desservies par une canalisation qui longe le chemin creux et un tronçon de la rue de la Moinerie.



réseau d'Alimentation en Eau Potable sur La Moinerie (source : setur)

Le centre-ville, déjà urbanisé, est mieux desservi. Le réseau d'eau potable est présent sur l'ensemble des rues du site.



réseau d'Alimentation en Eau Potable sur le centre-ville (source : setur)

2. Le réseau d'eau usée

Noyal-sur-Vilaine dispose d'un réseau d'assainissement collectif relié à la station d'épuration située sur la commune, à l'Est du lotissement du Chêne Joli. Celle-ci a une capacité de 6133 eq/hab., toutefois, au regard de sa saturation prévue pour 2021, il est prévu de procéder à son extension pour atteindre 11100 eq/hab. en 2023.

Sur le site de La Moinerie, il existe un réseau d'assainissement sur la rue de la Fromière et le hameau de la Moinerie. Les maisons existantes au cœur du site sont quant à elles en assainissement individuel.

Sur le centre-ville, la totalité du site est desservi par le réseau d'assainissement.

3. Le réseau d'eaux pluviales

Un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé en 2012 sur la commune. Il encourage d'atteindre l'objectif "zéro tuyau" pour une meilleure infiltration dans le sol. De plus, la commune possède un réseau séparé du réseau d'assainissement, permettant de ne pas encombrer davantage la station d'épuration.

Sur le site de la Moinerie, il existe un réseau sur la rue de la Fromière et le Patis de la Fromière. Sur le reste du secteur, les eaux pluviales sont gérées par des fossés notamment sur toute la longueur de la rue de la Moinerie.

Sur le centre-ville, le réseau ne couvre pas la totalité du site de la ZAC, seules la partie nord de la rue Charles Hardouin et la partie sud de la rue Pierre Croyal possèdent un réseau canalisé.



réseau d'eau pluviale sur La Moinerie (source : setur)



réseau d'eau pluviale sur le centre-ville (source : setur)

4. Les déchets

A Noyal-sur-Vilaine c'est le Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères du Sud-Est de l'Ille et Vilaine qui a la charge de la collecte et le traitement des déchets.

La collecte sélective et celle des ordures ménagères s'effectuent chacune une fois par semaine en "porte à porte". La collecte du verre et du papier (journaux, revues, magazines) s'effectue en points d'apport volontaires.

Dans les nouveaux quartiers et à chaque nouvelle opération d'aménagement, il est installé des BAV (enterrées ou semi-enterrées).

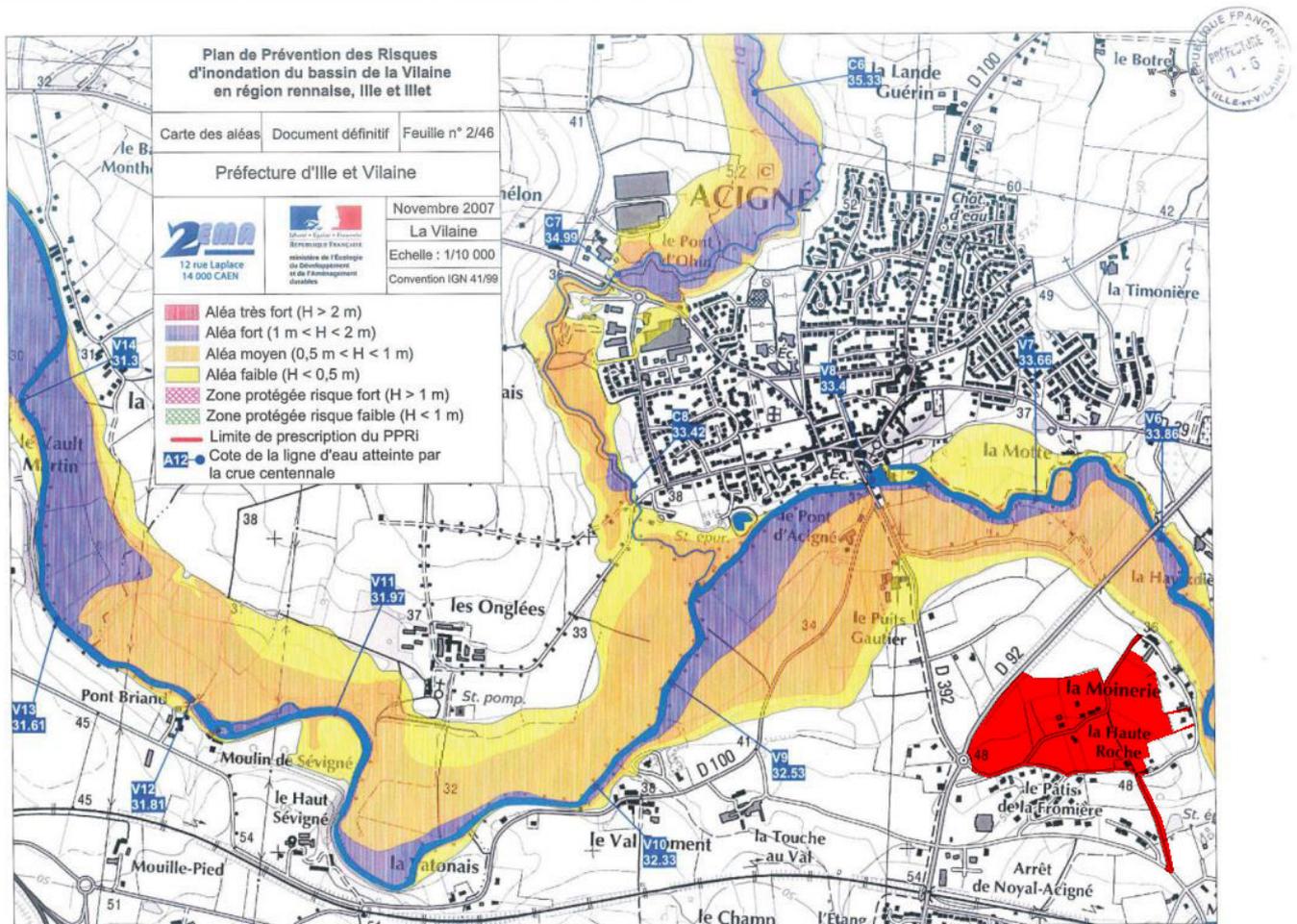
Une déchetterie se trouve sur la commune sur la zone d'activités de La Rivière, au sud de la RN157.

K. Les risques naturels et technologiques

1. Risque inondation

Noyal-sur-Vilaine est concernée par le risque inondation. Le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin de la Vilaine en région rennaise, approuvé le 10 décembre 2007, s'applique sur les berges de la Vilaine, au nord de la commune.

Si le site de la Moinerie est très proche du périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRI, il n'est toutefois pas considéré comme inondable, le site étant situé une dizaine de mètres plus en hauteur que la Vilaine.



carte aléa inondation sur Noyal-sur-Vilaine (source : PPRI bassin de la Vilaine en région rennaise)

2. Risque sismique

La Ville de Noyal-sur-Vilaine, comme l'ensemble du département d'Ille-et-Vilaine, est classée en zone sismique 2 sur une échelle de 5, c'est-à-dire avec un risque de sismicité faible mais non nul.

3. Risque retrait gonflement des argiles

Le site de La Moinerie est concerné en partie par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles, c'est-à-dire que c'est une zone sur laquelle la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments.



carte aléa retrait-gonflement des argiles sur Noyal-sur-Vilaine (source : Géorisques)

4. Risque radon

Le radon est un gaz naturel indolore et incolore qui provient de la désintégration de l'uranium et du radium contenus dans les sous-sols granitiques et volcaniques.

La présence du radon, gaz radioactif d'origine naturelle, est un facteur de pollution et de risques sanitaires relatifs à la qualité de l'air dans les environnements clos. À long terme, l'inhalation de radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

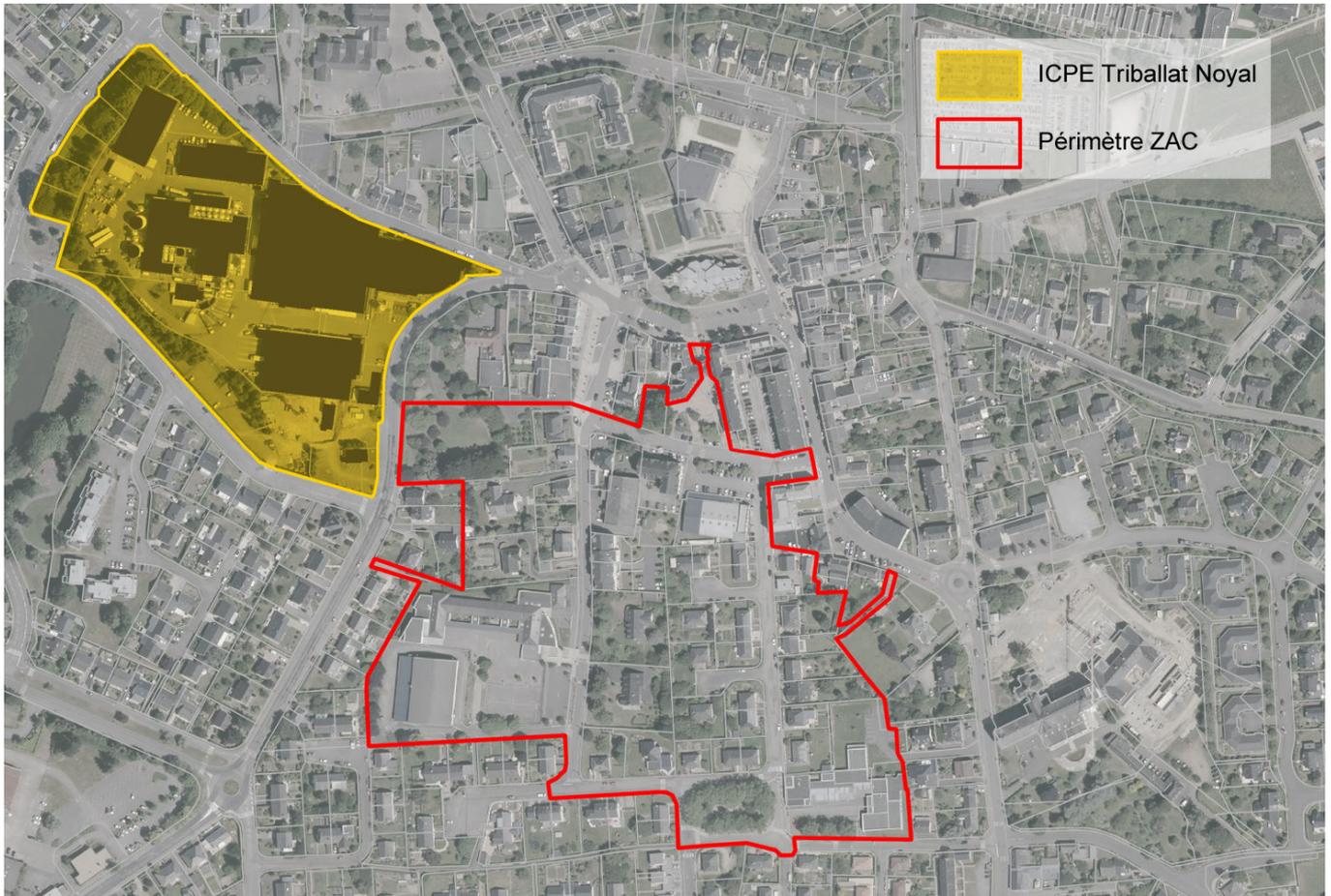
Noyal-sur-Vilaine est concernée par un potentiel radon de catégorie 1 : faible. Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles.

5. Risque industriel

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Les effets d'un tel accident peuvent être de plusieurs natures : incendie, explosion, pollution atmosphérique, pollution du sol.

Une entreprise classée "SEVESO" existe sur le territoire de Noyal-sur-Vilaine. Toutefois, sa distance de plus d'un kilomètre la séparant du site du centre-ville n'a pas de conséquence sur le périmètre de la ZAC.

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement n'est présente sur les sites de la ZAC. Néanmoins, l'entreprise Triballat Noyal est une ICPE localisée directement en lisière du site du centre-ville. Elle ne représente cependant pas de risque vis-à-vis du projet de ZAC.



localisation de l'ICPE Triballat Noyal (source : Géoportail)

6. Le risque transport de matières dangereuses

Les conséquences d'un accident de transport de matières dangereuses (TMD) sont liées à la nature des produits transportés qui peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. Noyal-sur-Vilaine est traversée par trois axes présentant ce risque :

- la RN157,
- la voie de chemin de fer Rennes-Le Mans,
- la voie de chemin de fer à grande vitesse Rennes-Paris.

Cependant, aucun des deux sites de la ZAC n'est concerné par ce risque.

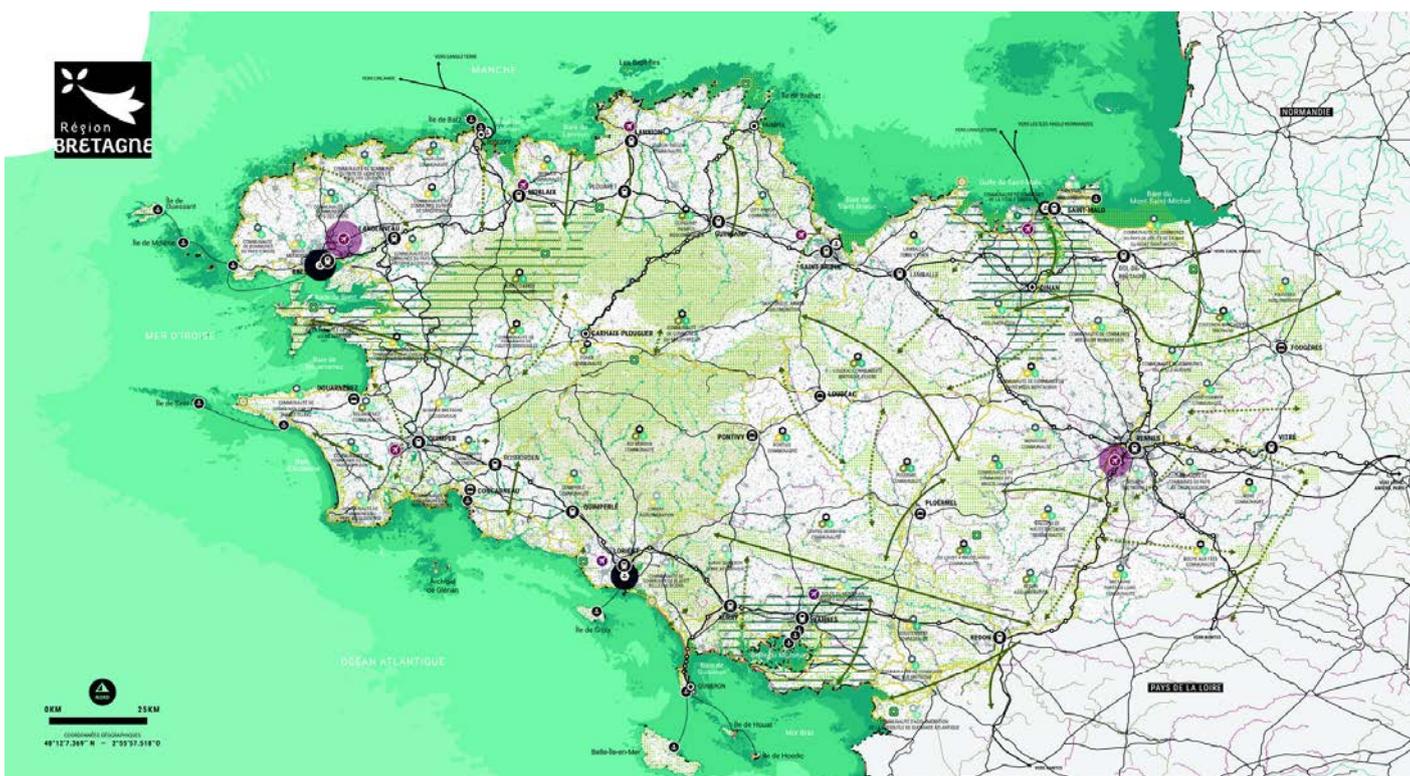
L. Les documents réglementaires supra-communaux et communaux

1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets. Il se substitue aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

Il fixe 38 objectifs et de nombreux sous-objectifs, regroupés en 5 thématiques et déclinés en une carte illustrative :

- 1. Raccorder et connecter la Bretagne au Monde
- 2. Accélérer notre performance économique par les transitions
- 3. Faire vivre une Bretagne des proximités
- 4. Une Bretagne de la sobriété
- 5. Une Bretagne unie et solidaire



CARTE SYNTHÉTIQUE INDICATIVE

Objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

UNE BRETAGNE, TERRE DE PROGRÈS HUMAINS ET ÉCOLOGIQUES POUR LES GÉNÉRATIONS ACTUELLES ET FUTURES



FAIRE VIVRE UNE BRETAGNE DES PROXIMITÉS



UNE BRETAGNE CRÉATRICE, PERFORMANTE ET RAYONNANTE DANS LE MONDE



Carte de synthèse indicative du SRADDET Bretagne

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes (SCoT)

Le SCoT du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015, il est exécutoire depuis le 5 juin 2015. Il recouvre 76 communes qui sont réparties en 5 EPCI qui ont depuis évolué (Rennes Métropole, Val d'Ille, Pays d'Aubigné, Pays de Liffré, Pays de Châteaugiron).

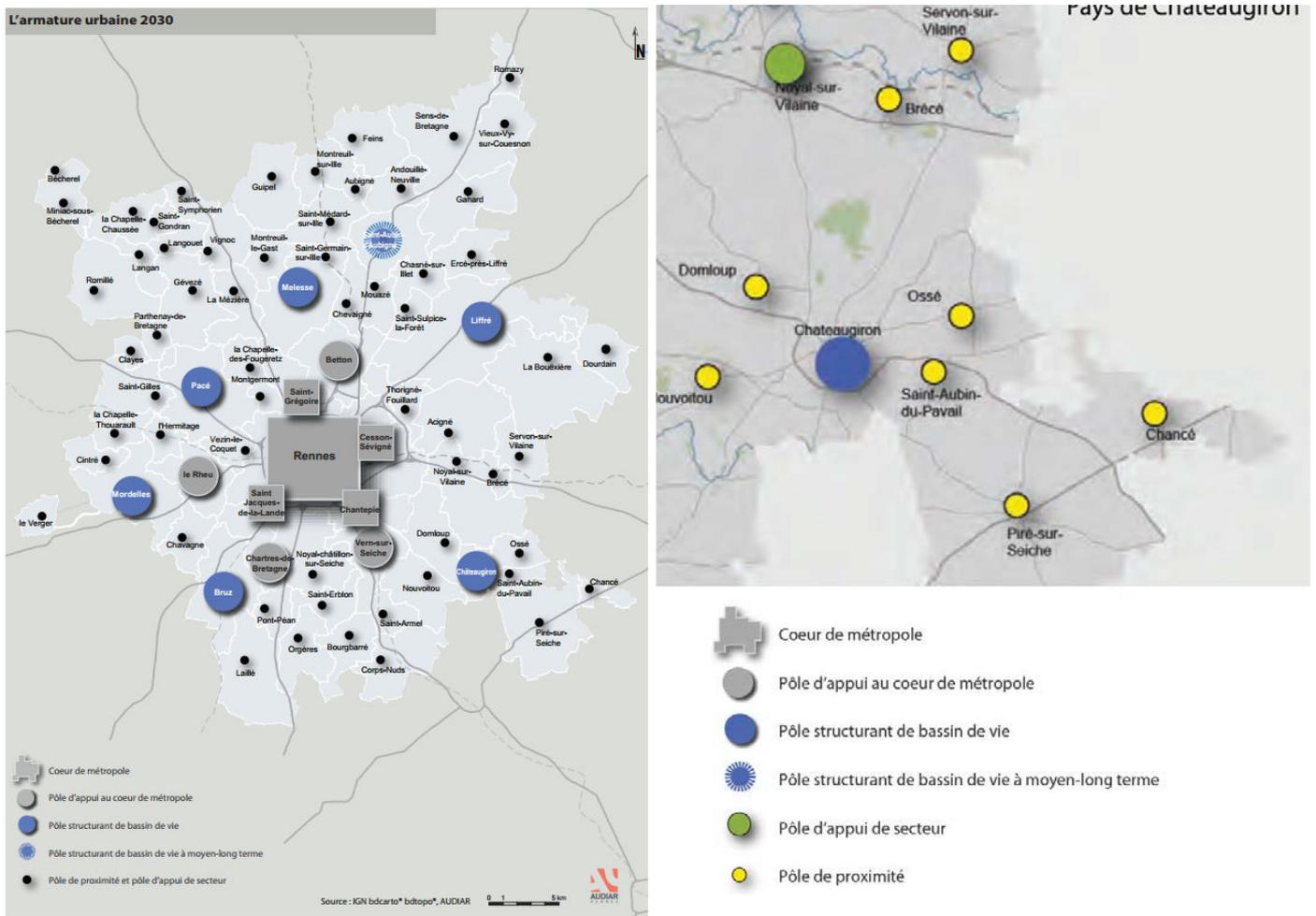
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD est un document qui fixe les grands objectifs des politiques publiques. Il est l'expression d'un projet de territoire. Il s'articule autour de trois enjeux majeurs : un territoire attractif, un territoire productif et un territoire durable.

Le PADD du Pays de Rennes s'articule autour de trois axes

- un Pays "Ville archipel" : une organisation pertinente du territoire,
- un développement assumé, soutenable et sobre,
- un Pays attractif et dynamique, avec une capitale régionale, moteurs pour la région Bretagne.

Il définit notamment une armature territoriale à l'échelle du territoire. Noyal-sur-Vilaine est ainsi classée en "pôle d'appui de secteur". A ce titre, elle complète le maillage urbain et organise le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre en transport collectif. Le SCoT aspire à ce que la commune puisse accueillir une croissance démographique, lui permettant de maintenir et développer son offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de ses habitants. Noyal-sur-Vilaine assure un rôle d'équilibre et de développement du bassin de vie de Châteaugiron.



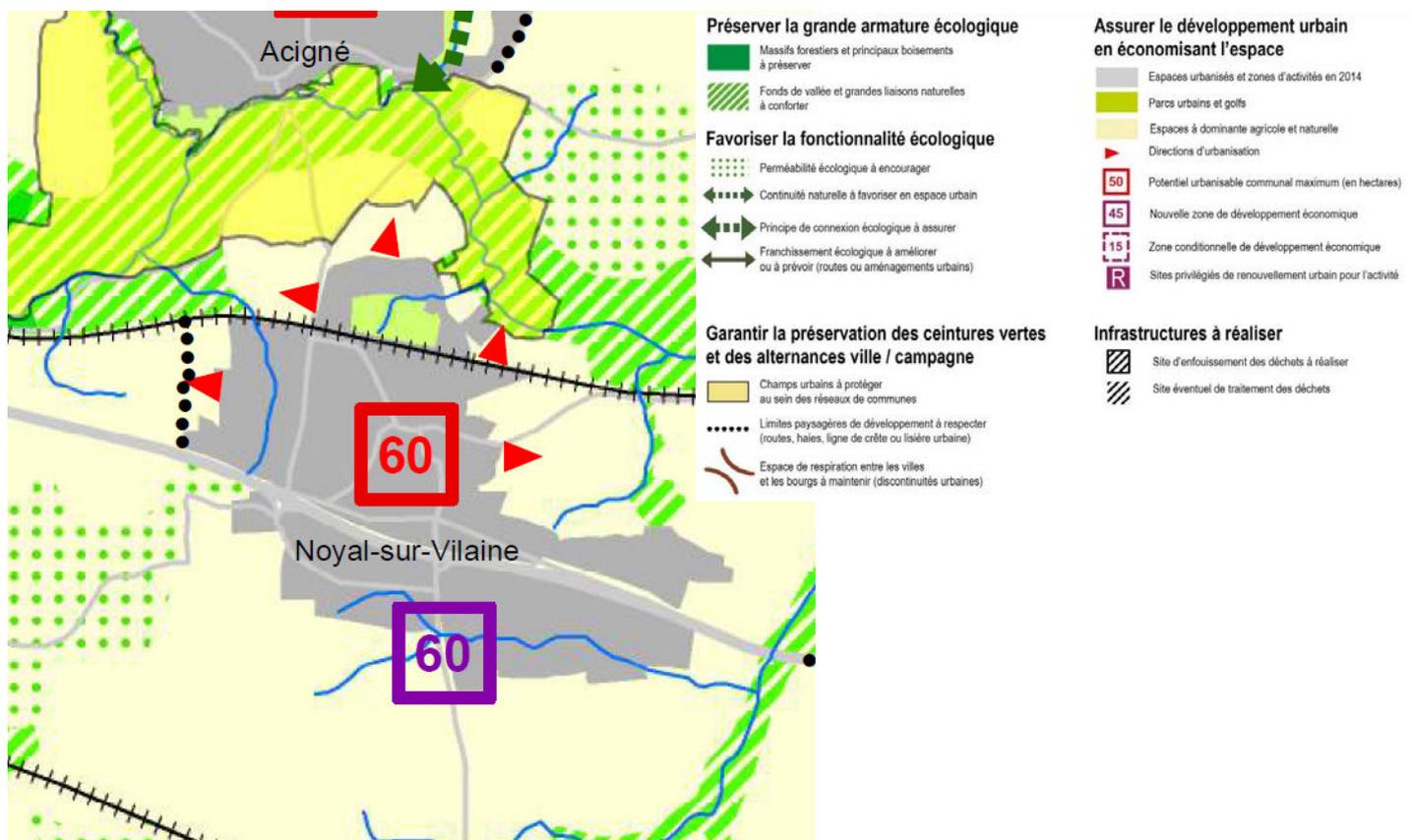
l'armature urbaine du SCoT du Pays de Rennes

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le DOO traduit la stratégie territoriale, en termes d'orientation et d'objectifs.

Il se décompose en 3 chapitres d'où ressortent 13 thèmes et 48 actions :

- 1. Un Pays "Ville archipel" : une organisation pertinente du territoire
 - L'organisation de l'armature urbaine
 - L'organisation commerciale du territoire
 - Les sites stratégiques d'aménagement : une volonté partenariale de préserver durablement la qualité d'aménagement de sites portant l'image d'un Pays d'excellence
 - Les principes paysagers de la ville archipel
 - La préservation des espaces agro-naturels
 - Biodiversité et capital environnemental
- 2. Un développement assumé, soutenable et sobre
 - Limiter la consommation des espaces agro-naturels
 - L'optimisation des déplacements
 - Vers un territoire "bas carbone"
 - La préservation des ressources et la prévention des risques
- 3. Un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteurs pour la région Bretagne
 - L'organisation de l'offre en logements
 - Le développement des activités économiques
 - Le développement des équipements et grands projets d'infrastructure.



Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de Rennes : gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

3. Le Programme Local de l'Habitat du Pays de Châteaugiron Communauté (PLH)

Le PLH de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron a été validé le 20 septembre 2018 pour une application sur les années 2018-2023.

Il définit un scénario de développement pour le territoire de l'EPCI en terme d'habitat. Aussi plusieurs orientations sont retenues :

- encourager la construction de logements abordables,
- mettre en œuvre une politique foncière et encourager le renouvellement urbain,
- répondre aux besoins spécifiques,
- des logements performants et économes en énergie,
- renforcer le rôle de la communauté de communes dans l'animation et le suivi du PLH.

4. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Noyal-sur-Vilaine (PLU)

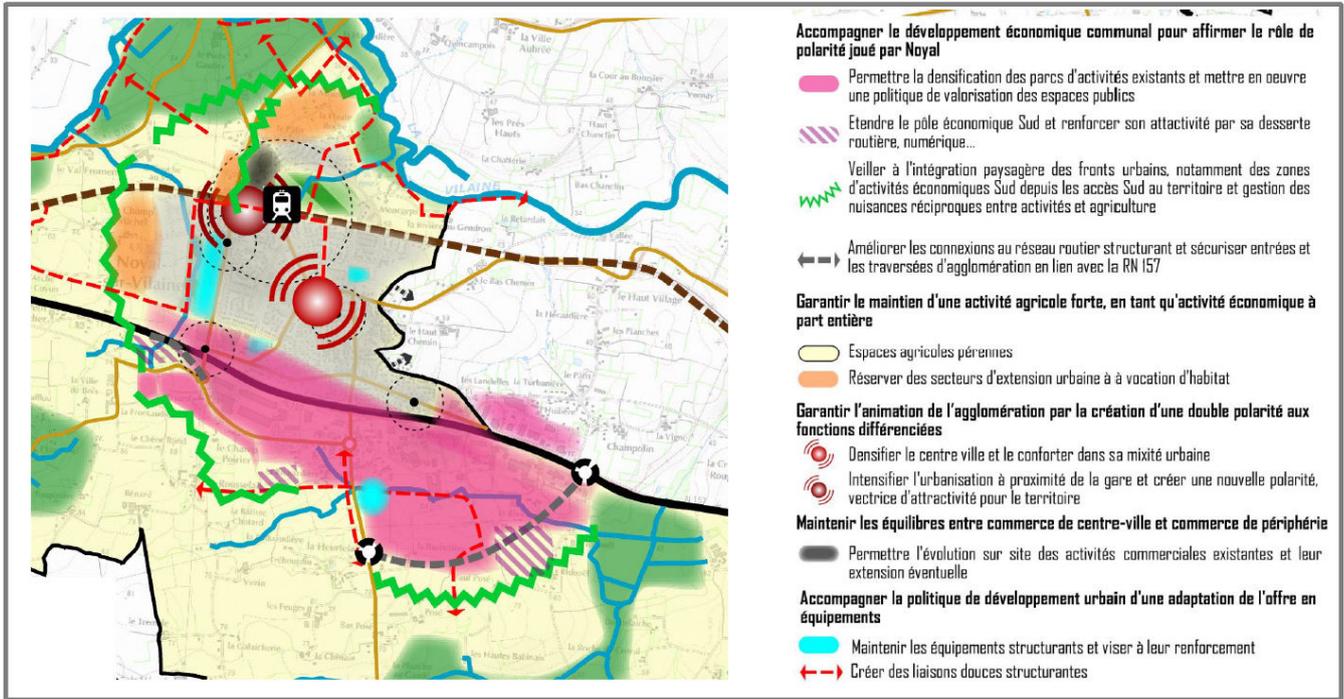
Le PLU en vigueur a été approuvé le 17 septembre 2018 après une procédure de révision lancée le 14/10/2013 qui poursuivait les objectifs suivants :

- prendre en compte les objectifs en matière de droit de l'urbanisme issus de la loi n° 2010-788 du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi "Grenelle 2",
- prendre en compte les dispositions des documents supra-communaux (SCoT Pays de Rennes, SAGE Vilaine,...),
- prendre en compte les réaménagements fonciers induits par la création de la LGV Bretagne Pays de la Loire,
- maîtriser la consommation d'espaces afin de préserver les espaces agricoles et naturels,
- assurer les besoins communaux en matière de qualité de cadre de vie, d'habitat, de services, d'équipements et de développement économique,
- préserver le patrimoine naturel et bâti avec mise à jour de l'inventaire du patrimoine bâti incluant les bâtiments agricoles, désaffectés depuis plus de 5 ans et présentant un intérêt architectural particulier,
- préserver et valoriser l'environnement, notamment au travers de la trame verte et bleue ainsi que par l'actualisation des milieux de compensation (zones humides), la mise à jour des cours d'eau, l'intégration des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique, etc.
- créer un périmètre de protection adapté autour de l'église Saint Pierre, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques en 2013.

Cette procédure a amené à l'élaboration d'un projet de Ville retranscrit en Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en pièces réglementaires, un règlement écrit et graphique, ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont une OAP sur chacun des deux sites de la ZAC.

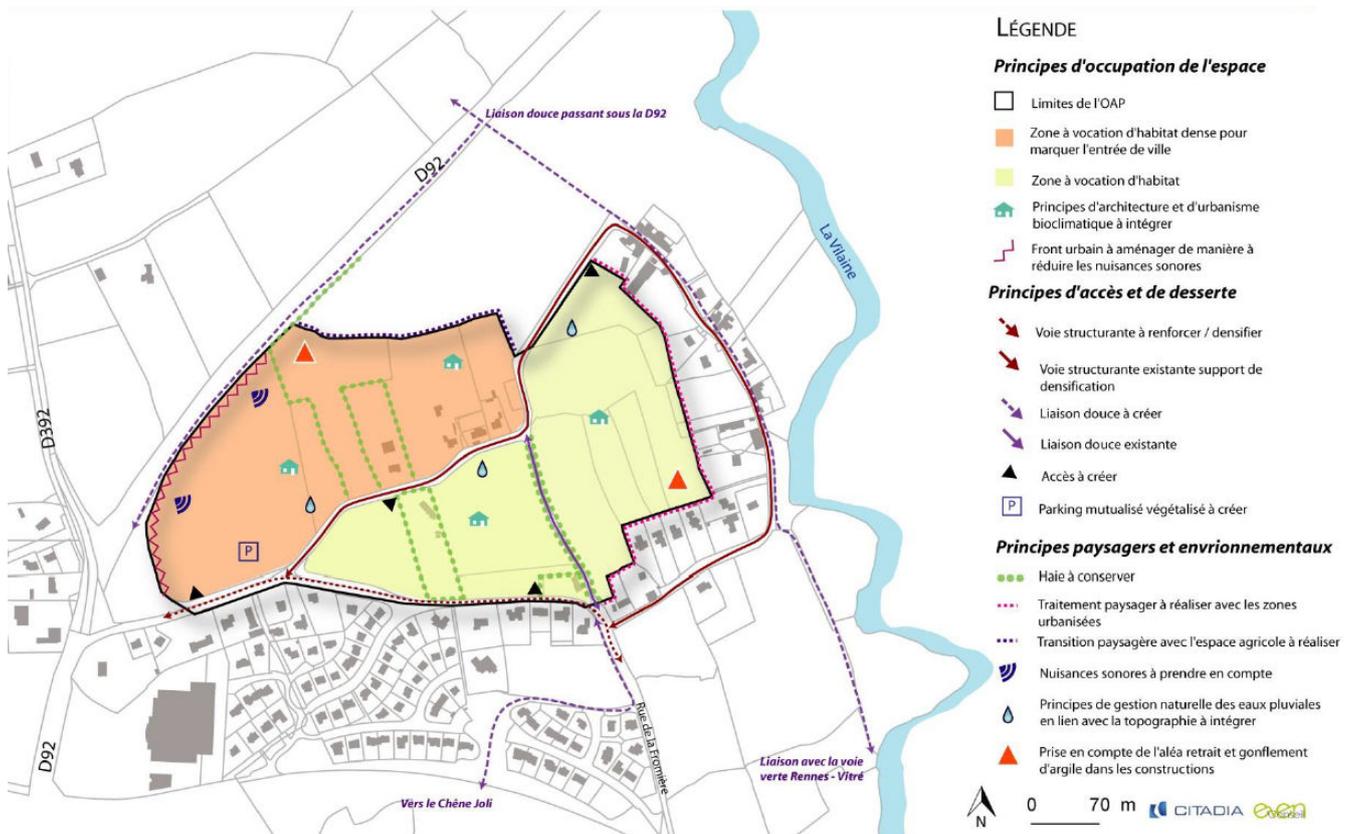
Son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) identifie ces différents secteurs comme supports de développement majeur de la ville :

- la zone du centre-ville, qui doit voir son caractère urbain conforté. Ainsi, il est nécessaire d'asseoir la mixité des fonctions qui le caractérise (habitat dense, mixité sociale, commerces, équipements, etc.) et de garantir sa visibilité et son animation.
- le secteur de La Moinerie, qui est une réserve d'extension urbaine à vocation d'habitat. Elle doit permettre de contribuer au développement démographique de la commune.



rappel extrait schéma PADD du PLU en vigueur

De plus, ces deux secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur lesquelles sont inscrits des principes et dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.



OAP secteur de la Moinerie (PLU en vigueur)



LÉGENDE

Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Mutation centre-ville
- Place à créer ou à conforter
- ◆ Aménagement et valorisation des abords de la gare

Principes d'accès et de desserte

- ➔ Voirie ou liaison piétonne à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Espace public arboré existant
- ▨ Continuité verte à créer ou à conforter



OAP secteur du Centre-Ville (PLU en vigueur)

III. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

A. Les schémas d'aménagement

Les études de diagnostic, enjeux et de projet ont permis la définition d'un schéma d'aménagement sur chacun des deux sites. Ils sont davantage précisés dans la partie « Présentation des grandes options urbaines et architecturales du projet ».

Le site de la Moinerie (18,2 ha)



Le site du centre-ville (6,5 ha)



B. La définition du périmètre

Le périmètre de la ZAC est issu de la synthèse et l'interaction de plusieurs enjeux relevant notamment de l'environnement, du paysage, du foncier, de la trame viaire, des activités économiques ou encore des perspectives démographiques.

1. Foncier

Sur la Moinerie

Le choix a été fait de travailler sur la totalité de l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie au PLU en vigueur. A ce périmètre se sont rajoutées, à la marge, quelques surfaces supplémentaires, notamment la réalisation de liaisons douces vers la Vilaine.

Sur le centre-ville

Sur ce site, le périmètre a été adapté sur une configuration différente de celle de l'OAP ou que le secteur analysé dans le cadre des études préalables de ZAC, afin de prendre en compte :

- Les projets privés engagés (permis de construire) que le PLU en vigueur permet,
- Une approche risques/opportunités mettant en perspective les enjeux à traiter prioritairement et la cohérence urbaine d'ensemble (perméabilités piétonnes devant être créées, composition de façades urbaines le long des rues principales, amélioration de la qualité et du fonctionnement des espaces publics, taille suffisante pour créer un effet d'ensemble,...), la dureté foncière et le bilan financier prévisionnel d'opération (avec notamment les coûts d'acquisition du foncier et les coûts d'aménagement).

Le périmètre intègre plusieurs parcelles du domaine privé de la Ville de Noyal-sur-Vilaine ainsi que de nombreuses surfaces du domaine public communal.

2. Trame viaire

Les voies internes et périphériques des deux sites ont été intégrées sur la totalité de leur emprise publique. Cela permet d'envisager plus facilement des aménagements futurs afin d'améliorer la mobilité sur le site, notamment par l'intégration de circulations dédiées aux modes actifs.

3. Activités économiques

Le périmètre de la ZAC en centre-ville englobe de nombreuses activités économiques afin que le projet puisse préserver, renforcer et consolider l'armature commerciale actuellement déjà dynamique.

4. Perspectives démographiques

La taille de l'emprise de la ZAC a également été définie pour concilier les objectifs communaux en termes de programmation de logements et une densité permettant un cadre de vie de qualité.

5. Périmètre

Le périmètre de la ZAC est précisé sur les plans de la pièce n°3 du dossier de création.

C. Le programme prévisionnel des constructions

1. L'habitat

Le projet présente une dominante résidentielle sur les deux sites. Le programme de logements a été établi dans le souci d'assurer le renouvellement mais aussi l'accroissement de la population et d'assurer une mixité sociale et générationnelle. La programmation finalement retenue consiste en la construction d'environ 675 logements qui s'étalera sur 15 années environ. La répartition de ce programme figure au tableau page suivante.

La volonté de la collectivité est de poursuivre la dynamique actuelle de construction et répondre à l'objectif quantitatif du PLH de création de 70 logements neufs minimum par an pour la période 2018-2023 prorogé sur une période plus longue dans l'attente de nouvelles orientations qui pourraient être équivalentes ou supérieures. Ce postulat se justifie largement du fait du positionnement géographique de Noyal-sur-Vilaine, commune proche de Rennes.

La ZAC proposera concomitamment une offre de logements en centre-ville et en extension urbaine. En effet, les typologies d'habitat et les emplacements étant assez différents l'un de l'autre, il s'agit d'assurer une continuité de la pluralité de l'offre. L'offre de centre-ville est adaptée aux besoins des seniors, de jeunes ménages pour une première phase locative de leur parcours résidentiel, ou encore de familles dont les capacités de mobilités nécessitent une proximité des transports publics, commerces et services (*ménages monoparentaux, familles modestes...*). L'offre résidentielle dans le secteur de la Moinerie est principalement vouée à répondre aux attentes de familles avec enfants, en recherche de surfaces habitables suffisante, de jardins particuliers et d'un cadre de vie paysager.

La commune souhaite utiliser la ZAC comme un outil de régulation de la construction neuve de logements quantitatifs et qualitatifs.

- Pour la régulation quantitative : production d'environ 40 logements par an en moyenne dans le cadre de la ZAC.
- Pour la régulation qualitative : la ZAC a un objectif de diversité des formes urbaines et des formes d'habitat : des lots libres sur de plus petites parcelles répondant à la demande actuelle et une proportion en habitat individuel groupé, en collectifs ou en semi-collectifs conséquente pour répondre aux besoins de la ville de demain. Une partie de cette offre sera destinée à l'accueil de personnes âgées.

La ZAC Multisites permettra d'atteindre une densité urbaine minimale globale de 37 logements par hectare environ. Il s'agit d'une densité brute, appliquant la définition établie dans le DOO du SCOT du Pays de Rennes ¹ qui intègre l'ensemble des espaces publics qui accompagnent la création de ces nouveaux logements et exclut l'espace dédié pour la réalisation des équipements publics.

Selon le même calcul, la densité urbaine pour chaque secteur est la suivante :

- 77 logements par hectare pour le secteur du Centre-Ville,
- 29 logements par hectare pour le secteur de la Moinerie.

Ce rythme et cette diversité permettront d'assurer les évolutions et la pérennité des équipements publics et d'assurer un équilibre du développement urbain et un renforcement du centre-ville.

La programmation globale des logements propose une déclinaison favorisant la mixité sociale et la fluidité des parcours résidentiels qui se décompose comme suit :

- 20 % de logements sociaux sur le site du centre-ville,
- 15 % de logements sociaux sur le site de la Moinerie.

¹ Définition pages 8 et suivante du cahier d'application du SCOT de 2015

Ces proportions pourront être revues dans le temps au fur et à mesure de la redéfinition des objectifs politiques de la communauté du Pays de Châteaugiron Communauté en termes de logements. En l'état, ils respectent le PLH 2018-2023 et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de chacun des deux sites.

Dans ces proportions, une offre de logements adaptée aux personnes âgées et handicapées sera prévue.

Au regard des objectifs décrits ci-avant, notamment de participer au développement de l'offre de logements pour 40 logements par an sur une quinzaine d'année, il s'avère nécessaire de mobiliser **une surface de 24,7 hectares**.

Cette surface se décompose :

- Secteur centre-ville : 6,5 ha en renouvellement urbain
- Secteur de la Moinerie : 18,2 ha en extension sur des terres agricoles.

2. Les activités économiques

Le projet de ZAC viendra également renforcer le commerce à l'intérieur du centre-ville. A ce jour, il est convenu que la programmation commerciale ne soit pas précisée afin qu'une nouvelle approche de marché soit réalisée à chaque début d'opération avec les porteurs de projets immobiliers.

Le projet prévoit pour le secteur de centre-ville

- D'implanter une nouvelle supérette en remplacement de celle existante aujourd'hui, dont les locaux sont trop vétustes et étroits.
- Développer des commerces, services et bureaux, en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles collectifs, en complément des activités existantes.

A cela s'ajoute la possibilité de créer une surface d'activités ou services (crèche par exemple) sur le secteur de la Moinerie

Au total, ce sont environ de 1200 m² de commerces et activités tertiaires qui devraient s'implanter sur la ZAC.

3. Les équipements, voiries et réseaux divers

Le projet doit répondre aussi au besoin de développement des équipements publics sur le territoire communal.

La création d'une halle

En centre-ville, le projet prévoit la création d'une halle qui pourra trouver sa place dans l'espace public central. Elle pourra accueillir une partie du marché hebdomadaire ainsi que d'autres manifestations culturelles ou associatives.

Les équipements scolaires

L'arrivée d'une population liée à la mise en place du projet induira de nouveaux besoins et des demandes vis-à-vis des équipements publics existants et à venir.

Toutefois, au regard de la diversité des typologies (maisons individuelles, semi-collectifs, collectifs) et des futurs ménages (personnes seules, en couple avec ou sans enfants) et également du souhait de créer une véritable mixité intergénérationnelle, les impacts sur les équipements scolaires et de petite enfance seront étalés dans le temps.

Les opérations immobilières à vocation d'habitat ont permis la livraison d'environ 240 nouveaux logements entre 2015 et 2019, ce qui peut être mis en relation avec l'arrivée de nouveaux élèves sur cette période pour les écoles publiques et privées à 4 en maternelle et 34 en élémentaire. Sur cette base, on peut estimer l'arrivée de nouveaux élèves liée à ces nouvelles constructions à 1,7 élèves en maternelle pour 100 logements et 14,2 élèves en élémentaires pour 100 logements.

Sur cette dynamique, les calculs pour les 660 logements prévus dans la ZAC multisites, permettent d'estimer grossièrement une arrivée de plusieurs dizaines d'élèves en maternelle et en élémentaire qui se répartiront entre les écoles publiques et privées.

À la suite de fermetures de classes récentes, les deux écoles l'Optimist (maternelle) et la Caravelle (élémentaire) présentent une capacité pour accueillir davantage d'élèves en réinvestissant les locaux fermés, sans avoir besoin de travaux de restructuration et/ou d'agrandissement. C'est pourquoi aucune réserve d'équipement n'est délimitée dans le dossier de création.

Les espaces publics

Le projet prévoit sur les deux sites, la réalisation d'espaces publics aménagés au caractère naturel qui assureront une multiplicité de fonctions : aires de jeux, de sports et de loisirs de proximité, gestion des eaux pluviales, confortation des trames vertes et bleues dans une logique de continuités écologiques ou de préservation de foyers de biodiversité, de zone humide, jardins familiaux ou partagés, etc.

Les circulations

Le projet prévoit l'aménagement des infrastructures partagées suivantes :

- Les voiries nouvelles qui desserviront l'urbanisation future, notamment sur le secteur de la Moinerie ;
- Les espaces publics, places, placettes, squares qui pourraient prendre place dans certains secteurs pour assurer la qualité du cadre de vie et la convivialité des quartiers ;
- Les dispositifs de régulation des eaux pluviales rendus nécessaires du fait de l'imperméabilisation des terrains (noues, bassins...) conçus en cohérence avec les objectifs environnementaux fixés ;
- Un maillage complet de circulations piétons-cycles, continues, confortables et lisibles dans le tissu urbanisé, afin de favoriser une manière plus durable de se déplacer ;

4. Les démolitions

La ZAC mettra à l'œuvre la politique de renouvellement urbain communale. Tel que présenté dans le diagnostic des études préalables, les secteurs de projet nécessiteront des interventions sur du foncier bâti et plus précisément :

- sur le site de la Moinerie :
 - aucun logement démoli,
 - démolition de 2 hangars, et de plusieurs abris de jardins en structure légère.
- sur le site du Centre-ville :
 - démolition de 28 logements individuels ou individuels groupés ainsi que leurs annexes (abris de jardin, garages, etc.),
 - démolition de la supérette "Petit Casino" (parcelle AC257),
 - démolition de l'ancien restaurant scolaire (parcelle AC261).

L'étude d'impact identifie chacun des bâtiments concernés.

5. Tableau récapitulatif du programme prévisionnel des constructions

Secteurs	Logements collectifs, 2 ou 3 étages + comble ou attique		Logements semi- collectifs (ou individuels superposés)		Logements individuels dans formes libres denses ou en opération groupée		Total logements par secteur	Densités	Activités surfaces indicatives	Surfaces de plancher
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%				
Le Centre- Ville 6,5 ha	145 environ	61%	80 environ	32%	15 environ	7%	240 environ	77 log / ha	800 m ² environ	17 000 m ²
La Moinerie 18,2 ha	175 environ	42%	55 environ	13%	205 environ	45%	435 environ	29 log / ha	400 m ² environ	35 000 m ²
Total	320 environ	48%	135 environ	20%	220 environ	32%	675 environ	37 log / ha	1200 m ² environ	52 000 m ²

IV. LES RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE NOYAL-SUR-VILAINE ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CREATION A ETE RETENU

A. La présentation de la démarche participative autour des thèmes du développement durable

Pour les élus, l'environnement doit être un facteur décisif de nature à orienter l'économie générale d'un projet d'aménagement et d'urbanisme. Les études ont intégré **cinq ateliers participatifs** autour des thèmes du développement durable. Ceux-ci ont permis un apport d'idées, du point de vue du citoyen, dans la prise en compte des questions environnementales dans le projet. A ce titre, ils ont permis :

- 1. d'assurer une animation et une sensibilisation de l'ensemble des acteurs pour créer une culture partagée autour des enjeux environnementaux et de développement durable,
- 2. d'inscrire le projet dans une démarche transversale, participative et évolutive,
- 3. d'aller plus loin que la réglementation en matière d'environnement et de développement durable.

La démarche se formalise au travers d'une charte d'objectifs. Cette charte permet et permettra d'enrichir le projet et d'assurer sa durabilité en mettant un accent tout particulier sur les économies d'énergies, les nouvelles manières de se déplacer en ville (et donc de moins polluer) notamment vers les points d'animation, le cœur de ville, les équipements publics ; la préservation des espaces naturels et des paysages, la gestion économe de l'espace et la diversité des formes d'habitat, la préservation et la gestion de l'eau, le traitement des déchets, etc.

L'introduction d'une démarche environnementale dans un déroulé "classique" d'une étude d'urbanisme a consisté à la mise en place "d'un temps de pause" pour organiser la réflexion autour d'ateliers pédagogiques à thèmes où les échanges ont permis d'aboutir à la construction de la charte d'objectifs précitée. Cette concertation a fait l'objet d'une ouverture du groupe de travail à différentes personnes ressources habitant sur la commune afin d'enrichir davantage les réflexions.

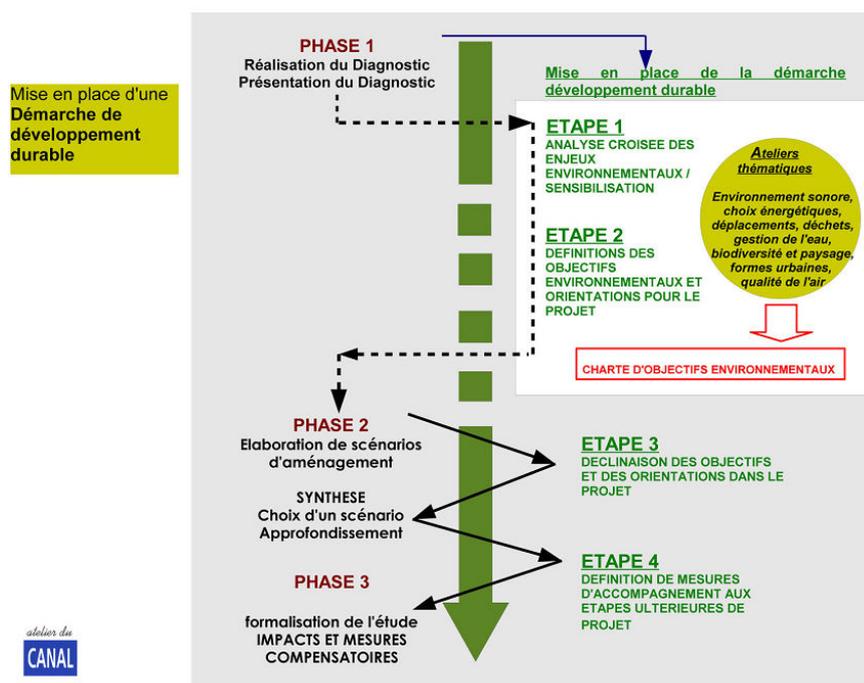


Schéma général de la démarche participative autour des thèmes du développement durable

Pour contribuer à cette démarche, la commune a invité 22 habitants. Au total, une quinzaine de personnes différentes (hors élus) ont participé à ces ateliers qui ont été un lieu de sensibilisation sur les enjeux du développement durable mais aussi d'échanges sur les orientations applicables à Noyal-sur-Vilaine.

La finalité des ateliers a été de formuler d'abord de manière générale, puis au travers d'exemples photographiques, quelles réponses pourraient être apportées aux enjeux environnementaux de la commune et pour les deux sites concernés par le projet de ZAC.

Les ateliers thématiques ont été organisés en trois temps :

- 1. Présentation générale de la problématique permettant d'évaluer son importance, les responsabilités collectives, à des échelles plus globales.
- 2- Quelle est la réalité de la problématique au niveau du site et le degré de prise en considération observable sur le terrain par la collectivité ?
- 3- Débat sur les actions possibles, les pistes d'intervention, les objectifs généraux applicables au projet au travers d'exemples photographiques choisis sur le territoire communal et en dehors.

Il a été demandé aux participants, organisés en groupes, de se positionner sur un choix d'exemples considérés comme positifs et transposables pour l'aménagement des deux quartiers concernés par la ZAC, ou pour la ville dans son ensemble et de contre-exemples considérés comme négatifs et non adaptés. Ces exemples et contre-exemples ont été ensuite présentés et justifiés aux autres groupes, créant le débat et fournissant la matière première à la charte d'objectifs environnementaux. Les exemples photographiques sélectionnés par les groupes permettent d'illustrer les dispositions de la présente charte (annexe n°1 du rapport de présentation).

Le troisième atelier a été l'occasion, toujours en travail de groupe et sur la base des idées ressorties des ateliers thématiques, de formuler et de synthétiser le contenu des dispositions à retenir pour la charte d'objectifs environnementaux.

Le quatrième atelier a permis de présenter et d'ajuster la charte d'objectifs environnementaux et de débattre autour de premières orientations schématiques, par thème du développement durable.

Enfin, le cinquième atelier a été l'occasion d'échanger autour de schémas élaborés afin d'illustrer chacun des thèmes.



Déroulement et ambiance en atelier à Noyal-sur-Vilaine

Le résultat de ce processus se trouve donc synthétisé dans la charte d'objectifs environnementaux présente **en annexe 1** du présent rapport de présentation.

B. Les enjeux et les objectifs de développement

La justification du projet urbain repose sur des raisons d'ordre démographique, économique et urbanistique. Sur le constat de son développement actuel et futur, la commune a décidé de planifier son évolution et maîtriser sa croissance au travers de projets d'urbanisme dont la collectivité peut conserver le pouvoir de décision.

Cette ZAC est donc l'occasion de s'interroger sur le développement de la commune et les besoins actuels et futurs des noyalais afin de concevoir des sites de projet véritablement attractifs et vivants.

1. Contribuer à rechercher un équilibre de la structure démographique et une augmentation de la population

La commune de Noyal-sur-Vilaine connaît une croissance démographique soutenue, dans le sillage du développement de l'agglomération rennaise. Afin de répondre à l'objectif affiché de la municipalité de conserver la tendance actuelle de croissance démographique, la commune et par voie de conséquence le présent projet de ZAC, doivent répondre à 3 invariants :

- un solde migratoire positif. Il faut attirer une population extérieure à Noyal-sur-Vilaine. Il est ainsi nécessaire d'avoir un cadre de vie qualitatif, répondre à l'ensemble des besoins quotidiens de ces habitants, notamment en termes d'emploi, de service et de transport.
- un solde naturel également positif. Il faut donc attirer une population jeune. Au vu du contexte foncier noyalais il est également nécessaire d'offrir des logements financièrement accessibles à l'ensemble de la population.
- une prise en compte du desserrement des ménages. Ainsi, pour stabiliser un nombre d'habitant il est toujours nécessaire de construire de nouveaux logements (liés notamment aux séparations, aux jeunes qui quittent le foyer parental, etc.). Seuls les logements construits en plus de ce "point mort" permettront une croissance démographique.

Le projet urbain mis en œuvre par la ZAC Multisites permettra d'engager sur le long terme et dans un objectif de régulation, l'effort de construction de logements pour les 15 ans à venir environ. Ces deux nouveaux quartiers, aux côtés d'autres projets du territoire communal, participeront à l'effort démographique et à son équilibre.

2. Garantir la bonne utilisation et le dynamisme des équipements publics et d'asseoir la vitalité commerciale de la ville

Noyal-sur-Vilaine possède un tissu commercial riche et diversifié. Le centre-ville regroupe de nombreux commerces de proximités, activités tertiaires et de services à la personne. La commune est également très bien dotée en équipements publics à portée communale et intercommunale.

Le SCoT du Pays de Rennes identifie la commune comme un pôle d'appui de secteur qui doit notamment développer son offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de ses habitants et au développement et à l'équilibre du bassin de vie de Châteaugiron.

Pour cela, la ZAC, devra conforter le caractère attractif du centre-ville. Cela passe par :

- la préservation de l'armature commerciale et son attractivité, en proposant de nouvelles surfaces commerciales,
- l'amélioration de l'accessibilité des commerces par une restructuration de la voirie, sa meilleure accessibilité pour les piétons et les cyclistes et l'amélioration de l'offre en stationnement renforcera l'attractivité de l'armature commerciale,
- l'amélioration de la connectivité des équipements situés dans la ZAC et sur ses franges.

3. Maîtriser l'étalement urbain et assurer l'intégration du projet dans son contexte urbain et paysager

La consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles est une problématique nationale. Afin de préserver ces espaces nécessaires à la biodiversité et à notre alimentation, le développement des communes doit être maîtrisé afin de limiter l'étalement urbain. Le projet de ZAC s'inscrit dans ces objectifs.

Le site du centre-ville est aujourd'hui très peu dense et composé en grande partie de maisons individuelles. Ainsi il possède un fort potentiel de développement pour l'habitat, à proximité des commerces et équipements. Le projet s'attachera donc à intensifier et optimiser le foncier, les logements construits en centre-ville sont d'autant de logements qui ne seront pas à construire en extension urbaine. Les nouvelles constructions, par leur volume, leur forme, leur architecture, devront s'insérer dans le contexte urbain et paysager et tenir compte des constructions situées en frange de la ZAC qui seront préservées.

Le renouvellement urbain ne suffit pas à lui seul à répondre au besoin en logements nécessaires à la croissance démographique de la commune. Aussi, le site de la Moinerie en extension urbaine, s'avère nécessaire. Ce site permettra l'extension de la ville, ce qui soulève l'enjeu de l'insertion dans un site au caractère rural dans le prolongement du tissu urbanisé existant (quartiers du Chêne Joli). Il doit accrocher le nouveau quartier au tissu urbain actuel. Ainsi ce ne sont pas deux entités qui se font face, il doit il y avoir une véritable continuité urbaine, contenue dans la zone à urbaniser du PLU autorisée par le SCoT. Les franges urbaines avec l'espace agricole seront travaillées de manière à adoucir la transition entre les entités urbaines et rurales.

4. Inscrire l'environnement au cœur de la définition du projet urbain

Un des objectifs du projet est ainsi de ramener une nouvelle nature en ville, en s'appuyant notamment sur la trame verte noyalaïse, afin à la fois d'assurer et d'améliorer la biodiversité sur les deux sites, de réduire les effets du réchauffement climatique, ou encore d'améliorer le cadre de vie du quartier.

Une trame verte est identifiée entre le parc du Chêne Joli et le square Maurice Audrain. Cependant, la minéralité du centre-ville marque une coupure que les espèces animales et végétales peinent à traverser. Au projet donc d'établir le chaînon manquant de ce corridor sur le centre-ville et de l'étoffer et le poursuivre vers le Nord, à travers le site de la Moinerie.

Cela passe avant tout par une réduction du caractère minéral des surfaces, par la création d'espaces verts. Ces derniers, sont multifonctionnels : ils permettent une gestion de l'eau, de la biodiversité, ils jouent un rôle important dans la réduction des îlots de chaleur urbain et peuvent améliorer les paysages et le cadre de vie.

La gestion de l'eau, notamment de l'eau pluviale, passe avant tout par la qualité du sol. Le sol est une ressource qui a été autrefois sous estimée. Il ne joue en effet pas qu'un rôle de support physique. Il joue un rôle fondamental en tant que milieu de vie, producteur de biomasse et régulateur hydrique et climatique. Réouvrir les sols inertes, les rendre poreux, c'est pouvoir restaurer une fonctionnalité hydraulique pour les arbres. C'est pouvoir également infiltrer les eaux pluviales, sur le site, au plus près de son point de chute, objectif à atteindre si l'on veut limiter l'extension du réseau de récupération des eaux pluviales. Il s'agit donc ici de créer le plus possible de surfaces de projet en pleine terre, en réduisant l'emprise au sol des bâtiments, les voiries, le stationnement. En complément, le projet s'attachera à utiliser le maximum de matériaux perméables pour les circulations.

La biodiversité désigne la variété et la variabilité des êtres vivants. L'objectif étant que celle-ci soit riche afin de former un véritable écosystème. Il est nécessaire que les espèces soient adaptées à l'environnement dans lequel on souhaite leur intégration. L'enjeu sera donc d'implanter des espèces locales et éviter la dissémination d'espèces envahissantes, qu'elles soient endogènes ou exotiques. Cela passe en premier lieu par la production de sols possédants les qualités biologiques nécessaires au développement des arbres, mais également source de nourriture pour les insectes ou les oiseaux. Il faut également avoir des espaces libres suffisamment importants pour qu'ils soient susceptibles

d'accueillir toutes les strates végétales et que les végétaux puissent recevoir assez d'ensoleillement, nécessaire à leur épanouissement.

Les îlots de chaleur urbain sont des lieux localisés au sein d'un milieu urbain, où la température est anormalement élevée en journée mais également la nuit. Ses anomalies sont dues le plus souvent à des matériaux de revêtement ayant une forte inertie à la chaleur, qui la garde la journée au lieu de la réfléchir, et la relâche la nuit. Ce phénomène diminue fortement le confort de vie l'été, et peut perturber les cycles de vie des espèces animales et végétales l'hiver. Afin d'éviter ce phénomène, le projet s'attachera à ce que le futur quartier ait une aptitude à réguler la température par des aménagements paysagers pour éviter le phénomène d'accumulation de chaleur et favoriser sa dispersion. Plusieurs solutions pourront être mises en place :

- mettre en place une trame rafraîchissante en évitant l'usage de matériaux captant la chaleur et en implantant des matériaux dont l'albédo est au plus près de 1 (blanc).
- planter des végétaux (arbres, arbustes, murs et toitures végétalisés), ceux-ci permettent, au même titre que les bâtiments de créer de l'ombre pour éviter au sol urbain minéralisé de trop emmagasiner de chaleur. Ils permettent également le mécanisme d'évapotranspiration (évaporation de l'eau contenue dans le sol) à l'œuvre au sein des végétaux pour rafraîchir l'air ambiant.
- ne pas bloquer le cycle naturel de l'eau.

5. Rationaliser et structurer les besoins en déplacement au profit des modes doux

La partie agglomérée de Noyal-sur-Vilaine est de taille réduite. Ainsi, moins de 3 kilomètres séparent la zone de la Moinerie au Nord au square de la rue des Chênes au sud-est de la commune, soit 35 minutes à pied ou 13 minutes à vélo, ce qui rend facilement accessible par les modes doux les commerces de proximité, les services ou encore les équipements publics ou la gare SNCF. Cependant, les déplacements en voiture au sein du territoire communal sont encore très largement surreprésentés, notamment pour les trajets pendulaires pour se rendre au travail. Cette forte utilisation de l'automobile entraîne des congestions, notamment dans le centre-ville dans lequel la trame viaire est contrainte, et génère également des problèmes de stationnement.

Aussi, pour diminuer ces problématiques, la mobilité doit favoriser les modes actifs dans les déplacements quotidiens, pendulaires et de loisirs.

Le projet prévoit ainsi le développement d'un réseau de liaisons douces (piétons-cycles) connecté aux chemins ou voies cyclables qui existent déjà. Ce(s) réseau(x) constituera(ont) la trame d'organisation des deux sites de la ZAC autour de laquelle se grefferont les projets urbains (habitat, parc, aire de jeux, activités, services, etc.). Ils favoriseront des déplacements alternatifs à la voiture notamment vers le centre-ville, vers la gare et entre les quartiers.

Le réseau de voies douces, de sentes, devra s'appuyer aussi sur la trame verte et sera également un élément constitutif des parcours de randonnées ou sportifs existants. Une végétalisation pourra permettre de les rendre plus attractives, de donner envie de les utiliser et donc de se déplacer davantage à pied ou à vélo.

C. La présentation des grandes options urbaines et architecturales du projet

Le projet prend appui sur les objectifs environnementaux issus de la démarche environnementale participative menée sur l'ensemble de la zone d'étude. La description ci-après reprend les thématiques traitées. Il est donc aussi intéressant de se référer à la charte jointe en annexe pour comprendre les grandes orientations urbaines, architecturales et environnementales du projet de ZAC Multisites.

1. Les principes généraux

Le secteur de la Moinerie permettra l'extension de la ville ce qui soulève l'enjeu de l'insertion dans un site au caractère rural dans le prolongement du tissu urbanisé existant (quartier du Chêne Joli et hameau de la Moinerie) et jouxtant la rue de la Fromière, un boulevard urbain dont le rôle sera modifié. Le secteur de renouvellement urbain du centre-ville a des enjeux d'insertion dans un tissu urbanisé existant, de création de porosités urbaines nouvelles et de mise en valeur ou de développement de la nature en ville. Il s'agit également pour ce site de formaliser une urbanité nouvelle par la création de nouveaux espaces publics à même d'affirmer leur fonction dans la ville : une place publique et une coulée verte nord-sud.

Les orientations suivantes sont présentées par thème puis par secteur afin que la démarche et la cohérence urbaines et environnementales, soient les mieux retranscrites possible.

Concernant les futures constructions, les formes urbaines qui seront réalisées et leur rapport à l'espace, le projet prône la réalisation de **formes d'habitat variées** dans des proportions équilibrées, qui permettront de concourir à la **mixité sociale** et **générationnelle** des quartiers :

- 1- Habitat individuel avec un choix large de tailles de terrains, tout en respectant les objectifs de densité urbaine,
- 2- Lots libres denses (lots libres de constructeur sur de petits terrains et des règles d'implantation favorisant la densité),
- 3- Habitat individuel groupé (un opérateur réalise un ensemble de maisons regroupées),
- 4- Logements semi-collectifs (ou individuels superposés),
- 5- Logements collectifs.

Ces formes seront **régulièrement réparties** aux différents endroits concernés par l'aménagement des sites avec des attentes particulières à certains endroits où la localisation de certaines typologies est stratégique. La description par secteur décrit cette répartition.

Pour l'ensemble des secteurs, il s'agira à la fois de :

- Favoriser la diversité et la créativité architecturale ;
- Développer davantage de formes collectives dans le centre-ville ;
- Développer davantage de formes individuelles sur la Moinerie ;
- Soigner l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions, celle-ci doit être particulièrement étudiée pour les projets se situant dans un voisinage urbain existant ;
- Accompagner les formes urbaines nouvelles d'espaces publics conviviaux, de rencontre, créateurs de liens sociaux. Ceux-ci seront diversifiés pour permettre différents usages et pour créer différentes ambiances (calme, active, animée, ludique, ...) ;
- Travailler sur les cœurs d'îlot pour créer des espaces plus intimes avec des cheminements piétons, des venelles ;
- Préserver l'intimité de chaque habitation. L'organisation des constructions, la conception des logements et des espaces privatifs extérieurs (terrasse, balcon, jardin, ...) et le traitement des

limites séparatives (haie, clôture, mur, ...) doivent permettre le respect de l'intimité sans constituer de gêne pour le voisinage ;

- Préserver le patrimoine remarquable.

Le projet intégrera aussi une **approche bioclimatique du plan** puis, dans ces phases ultérieures de réalisations, imposera des exigences architecturales sur la question de l'énergie. Dans un premier temps, il conviendra de bien orienter les bâtiments dans la mesure du possible, afin de bénéficier des apports solaires gratuits et/ou limiter les déperditions d'énergie et être vigilant aux ombres portées dans l'organisation des bâtiments entre eux et vis-à-vis des constructions périphériques (alignement, hauteurs, épaisseur...).

Concernant le paysage et la biodiversité, ce qui concerne davantage le secteur de la Moinerie, la composition urbaine s'appuie sur les ensembles naturels existants tels que les haies bocagères, la zone humide et la mise en valeur ou en perspective des vues vers le grand paysage. Le patrimoine naturel (les haies bocagères, les arbres remarquables, les ruisseaux et les milieux humides) sera protégé en veillant à garder des zones publiques suffisamment larges pour garantir cet objectif. La zone humide repérée sera intégrée et valorisée dans le cadre du projet. Il sera également prévu des zones "tampons" entre l'urbain et les champs cultivés. Les trames vertes et bleues seront préservées, prolongées et aménagées dans une logique de corridors écologiques.

L'idée sera d'y proposer des lieux diversifiés, animés, éducatifs et ludiques permettant **de multiples usages et favorisant le lien social et la convivialité** (espaces de jeux pour les enfants, espaces d'animation culturelle, lieu pédagogique autour de la biodiversité, présence de bancs, de tables, points de vue, jardins familiaux et/ou des jardins partagés, etc.). Il s'agira également de s'appuyer sur les **dispositifs de gestion des eaux pluviales** pour qu'ils apportent une valeur ajoutée paysagère permettant ces usages multiples. Le parcours de l'eau pourra être mis en valeur dans des aménagements au caractère naturel.

Les espaces arborés permettront d'intégrer les ensembles bâtis nouveaux dans le paysage.

Concernant les **déplacements**, le projet prévoit le développement d'un réseau de **liaisons douces** (piétons-cycles) connecté aux chemins ou voies cyclables qui existent. Ce(s) réseau(x) constituera(ont) la trame d'organisation des sites autour de laquelle se grefferont les zones d'intérêts (parc, jeux, activités, services, équipements, arrêt de bus, etc.). Ils favoriseront des déplacements alternatifs à la voiture notamment pour certains déplacements quotidiens : vers le centre pour la Moinerie, vers la gare, vers la zone commerciale, vers les équipements sportifs, etc.

Les circulations douces seront continues, lisibles (tracé, signalétique), sécurisées et agréables (aménagements paysagers, mobilier, etc.). Elles s'appuieront également sur la trame verte présentée ci-avant et seront également des éléments constitutifs des parcours de randonnées ou sportifs existants. Une végétalisation permettra de les rendre plus attractives, de donner envie de les utiliser et donc de se déplacer davantage à pied ou à vélo. Au regard du plus grand éloignement du secteur de la Moinerie, les chemins dédiés aux mobilités actives du quotidien constituent une part importante du projet.

Le secteur du centre-ville permettra des perméabilités piétonnes qui désenclaveront les unités foncières actuelles.

La Moinerie s'appuiera sur une hiérarchie **des voies nouvelles** (primaires, secondaires, tertiaires) se greffant à la rue de la Fromière et reprenant une partie de la rue de la Moinerie, répartissant de manière homogène les trafics automobiles et greffant le nouveau quartier à la ville.

Ce fonctionnement permettra de développer facilement les déplacements doux. L'animation, les points de rencontres, la densité des logements, ou les activités seront intensifiés autour de points stratégiques : voies primaires, croisement des liaisons douces, etc.

Un réseau de voies secondaires s'appuiera sur les voies principales. Elles permettront le partage de l'espace public entre tous les modes de déplacements tout en assurant la sécurité : voies partagées plus étroites, sans trottoirs ni bordures avec une vitesse limitée à 20 km/h. Certaines voies pourront être en impasse, car cela favorise la convivialité et limite la circulation dans la rue dès lors que :

- Elles n'empêchent pas la continuité des circulations douces ;

- Le passage des véhicules de ramassage des déchets et de secours soit assuré ;
- Elles n'accroissent pas les surfaces imperméabilisées ;
- Leur longueur n'excède pas 50 m.

2. Le secteur de la Moinerie

Rappel du programme urbain attendu

- Environ 175 logements collectifs,
- Environ 55 logements semi-collectifs,
- Environ 205 logements individuels et lots libres,
- Au total, 435 logements environ pour une densité de 29 log./ha,
- 370 m² environ pour une activité tertiaire ou de service.

Le projet : habiter la frange urbaine, entre ville constituée et grand paysage agricole et naturel

Comme présenté dans les orientations générales, le projet s'appuiera sur deux éléments majeurs qui, confrontés ensemble, permettent de définir un schéma d'aménagement :

- Une trame viaire hiérarchisée,
- La mise en valeur de la maille bocagère et de certaines ouvertures visuelles vers le grand paysage.



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme du projet de ZAC pour le secteur de la Moinerie

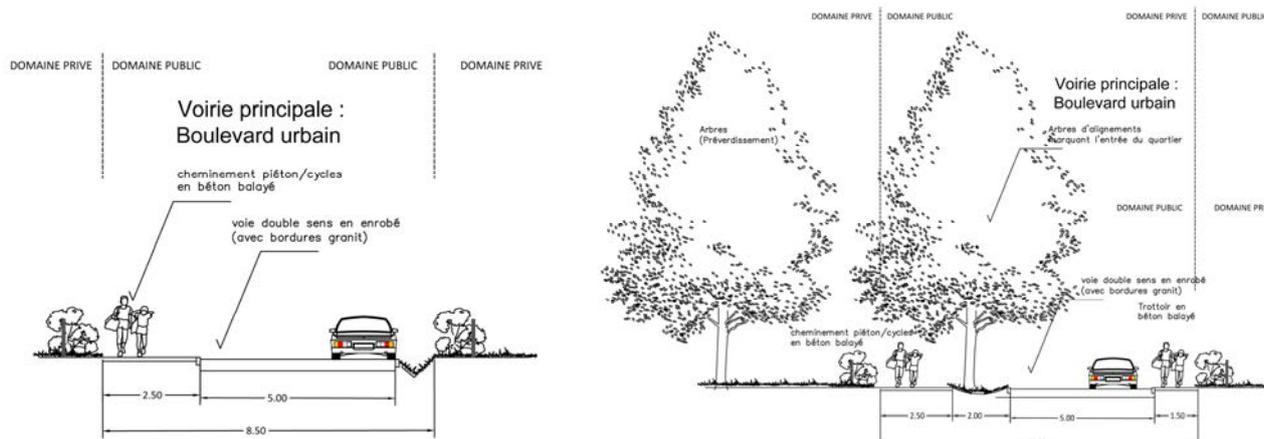
La trame viaire



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : la trame viaire

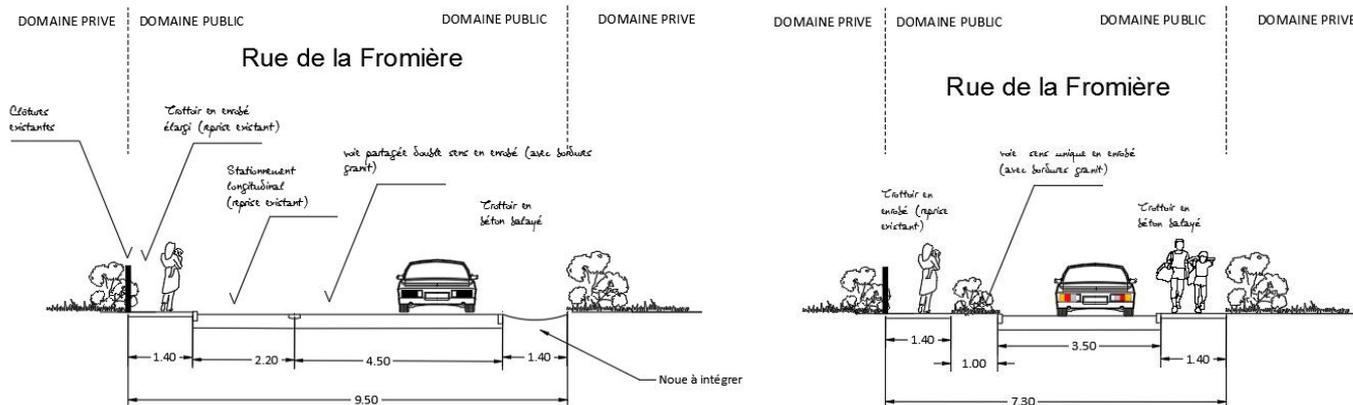
Deux partis pris viennent définir le schéma de voiries. La volonté de raccrocher le nouveau quartier au tissu urbain existant et le souhait que le trafic routier induit par ce nouveau secteur d'urbanisation ne vienne pas perturber les constructions existantes, notamment au sud de la rue de la Fromière.

Ainsi, afin de raccrocher le site à la ville, il est souhaité qu'une voirie principale le traverse en son cœur. Celle-ci reprendra pour partie le tracé de la rue de la Moinerie sur la partie ouest, avant de redescendre vers le sud et se connecter à la rue de la Fromière au niveau de l'intersection avec la rue de la Moinerie. Cela implique un élargissement et une requalification de la rue de la Moinerie sur le tronçon repris (environ 350 mètres) et la création d'un nouveau tronçon d'environ 200m.



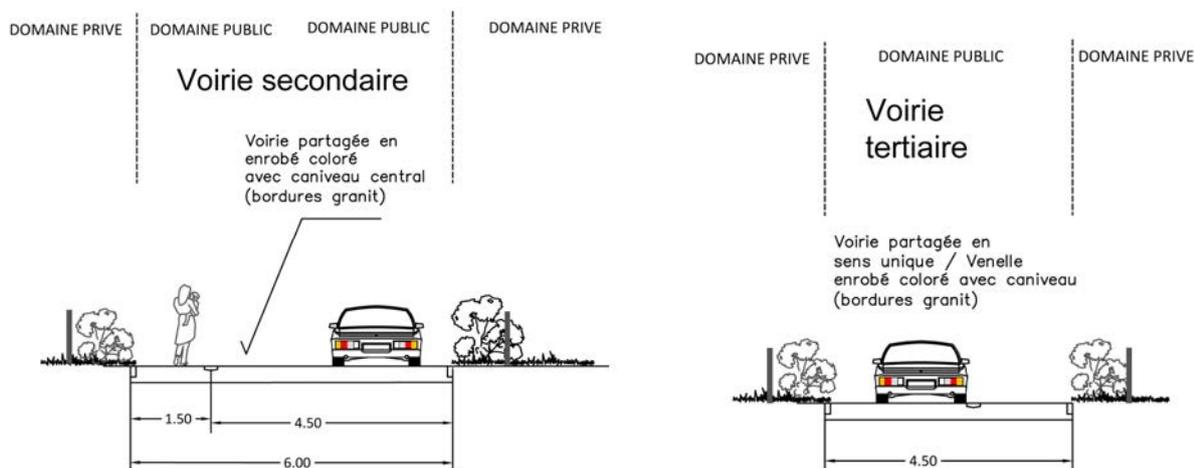
Profils indicatifs pour l'aménagement des voies principales du site de la Moinerie

Ce scénario implique un changement d'usage de la rue de la Fromière sur sa partie centrale. Ainsi aujourd'hui utilisée comme itinéraire de contournement pour les automobilistes venant du nord de la commune et souhaitant se rendre en centre-ville sans être bloqué aux feux tricolores de la rue Francis Monnoyeur, elle est par conséquent très fréquentée. L'objectif est d'en faire une voie de desserte pour le quartier du Chêne Joli et d'en limiter le flux de véhicules. Pour ce faire, il sera nécessaire de la requalifier et l'apaiser à l'aide d'aménagements sur chaussées ou en redessinant légèrement son tracé (baïonnettes, réduction de la largeur, dos d'âne, etc.) et éventuellement revoir le plan de circulation (sens unique par exemple).



Profils indicatifs pour l'aménagement de la rue de la Fromière

Enfin, pour desservir l'ensemble du site d'étude, des voies de dessertes se raccrocheront à la voie principale. Les nouveaux accès sur la rue de la Fromière devront se limiter au strict minimum. Ces voiries internes pourront être partagées, dans tous les cas elles favoriseront les modes de déplacements doux et seront aménagées de telle manière à limiter fortement la vitesse des véhicules.



Profil indicatif pour l'aménagement des voies de desserte interne du site de la Moinerie

Les circulations douces

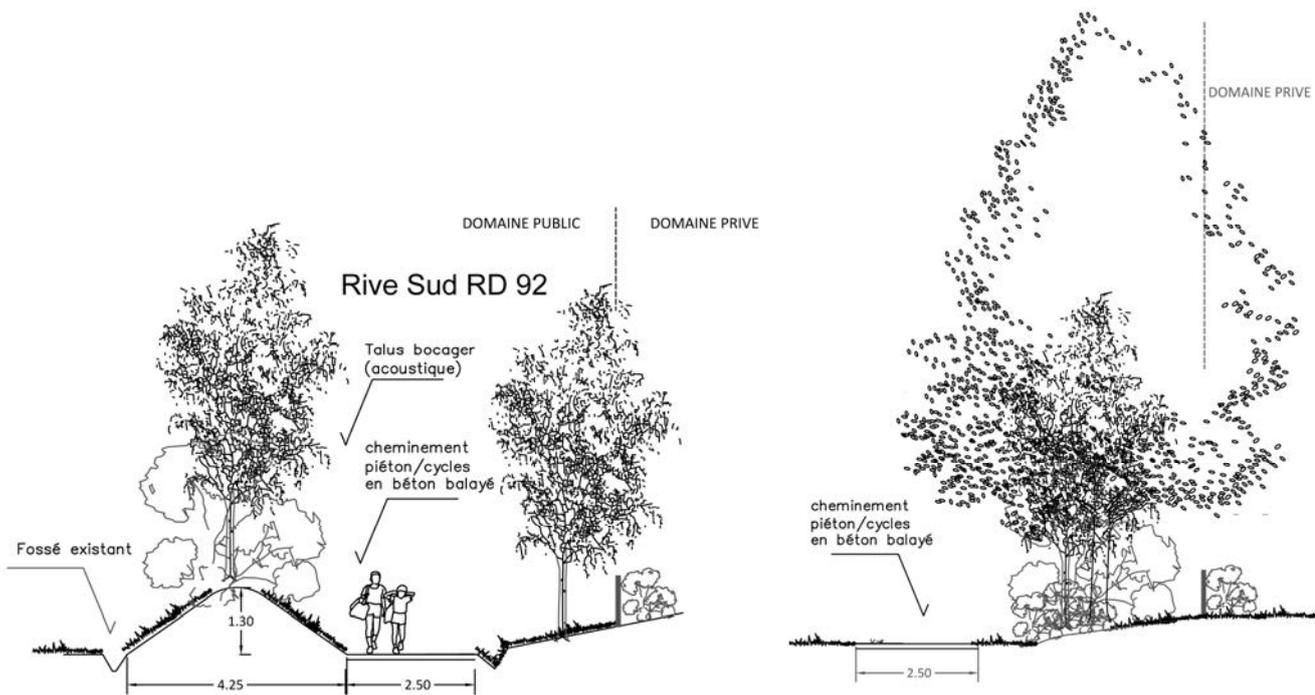
Le projet est maillé dans son ensemble de circulations douces accessibles aux piétons et aux cyclistes.

Plusieurs types de circulation se dégagent :

- Celles situées le long des voiries (trottoirs ou niveau de rue),
- Celles en site propre direct, sentes, raccourcis entre les différents îlots de la trame urbaine,
- Les itinéraires de balades en site propre (dans la coulée verte, tour de quartier).



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : les circulations douces



Profils indicatifs pour l'aménagement cheminements piétons en site propre à la Moinerie

La trame verte et bleue

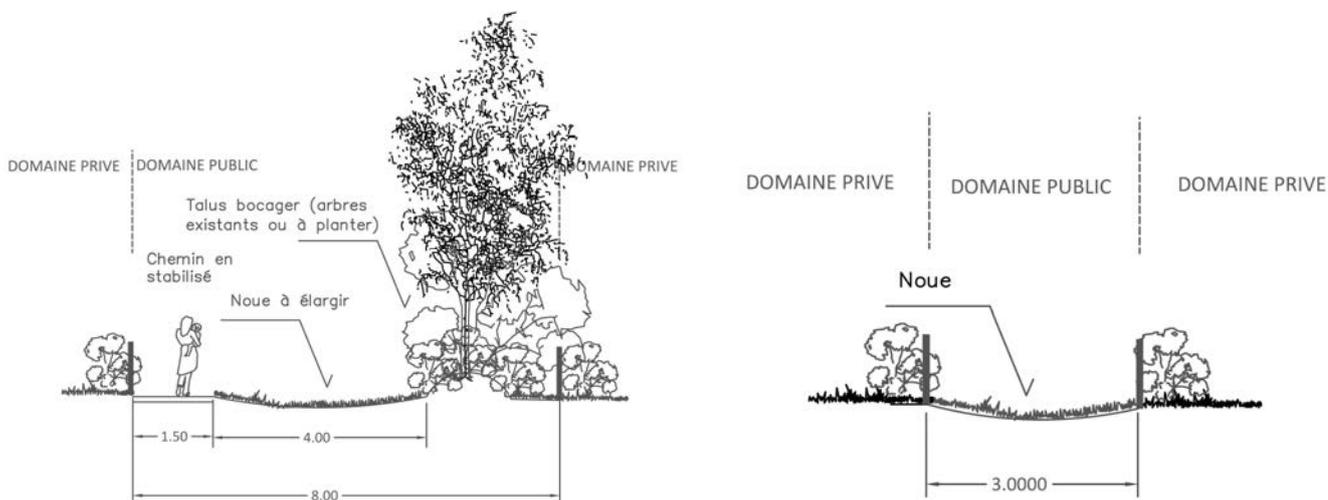


Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : la trame verte et bleue

Le projet de ZAC mettra en valeur les caractéristiques du site de la Moinerie : la maille bocagère encore bien présente et certaines ouvertures visuelles vers le grand paysage.

Dans l'ensemble, les trames vertes et bleues seront donc préservées, prolongées et aménagées dans une logique de corridors écologiques. La Moinerie permet de connecter les espaces verts/naturels entre eux (notamment entre la Vilaine et le quartier du Chêne Joli).

Le végétal aura une place particulière à l'intérieur du quartier avec la préservation, la valorisation ou la création d'une **trame verte constituante et structurante** pour le cadre de vie. L'idée générale sera **d'allier densité urbaine et quartier vert** en s'appuyant sur le patrimoine bocager existant et le renforcer dans une logique de continuités paysagères et écologiques. Une **trame verte secondaire** prolongera les linéaires bocagers existants et s'appuiera sur les liaisons douces et les abords des voies structurantes (noues ou talus bordés d'arbres d'essences bocagères).



Profils indicatifs pour l'aménagement d'une noue avec ou sans accompagnement d'une sente piétonne

Les ambiances paysagères sont décrites en annexe 3 : notice paysagère.

Les formes urbaines, l'architecture



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : la trame bâtie

Le projet recherche une mixité des formes bâties et des typologies de logements pour répondre à l'ensemble du parcours résidentiel de Noyal-sur-Vilaine.

Les ambiances architecturales sont décrites en annexe 2 : notice architecturale.

3. Le secteur centre-ville

Rappel du programme urbain attendu

- Environ 145 logements collectifs,
- Environ 80 logements semi-collectifs,
- Environ 15 logements individuels,
- Au total, environ 240 logements pour une densité de 77 log./ha,
- 800 m² environ pour des activités.

Le projet : une dimension nouvelle pour le centre-ville

Le projet de ZAC poursuit l'objectif de la restructuration du centre-ville par le renouvellement urbain sur un tissu en partie pavillonnaire peu dense afin de marquer davantage la centralité par un bâti plus affirmé, des espaces publics plus marqués et mieux délimités, et des usages intensifiés.

La ZAC confortera le dynamisme du centre de Noyal-sur-Vilaine et participera à son évolution par le développement d'une offre nouvelle, adaptée et diversifiée de logements au plus près des commerces, services et équipements (objectif d'une densité de population suffisante dans un rayon piétonnier de 500m pour renforcer le commerce et asseoir la centralité).

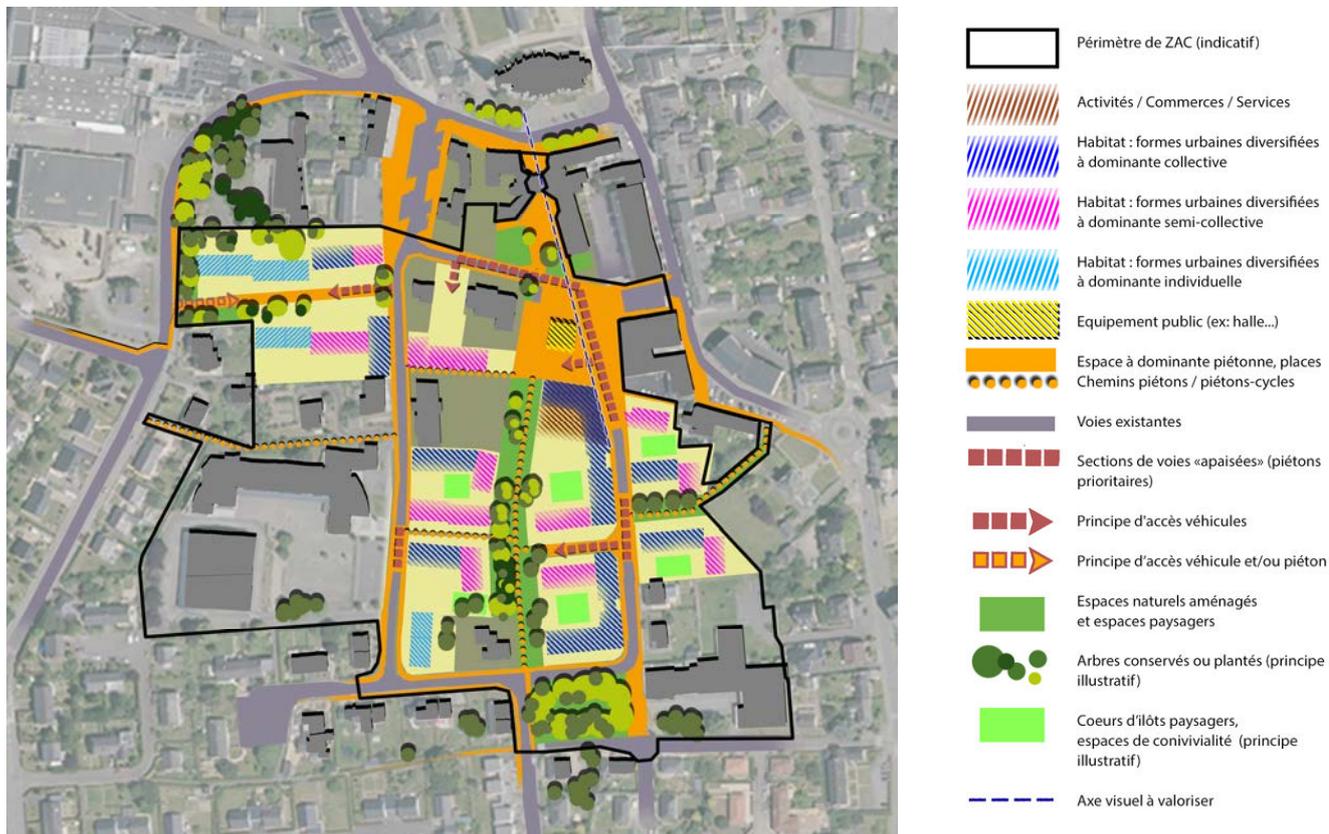


Schéma illustratif des orientations d'urbanisme du projet de ZAC pour le secteur Centre-Ville

Une place publique, lieu de rencontres et d'échanges



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : la place publique

Elément fort du projet, une nouvelle place publique doit être créée en lieu et place de la supérette actuellement située à l'intersection des rues Pierre Croyal et d'Haigerloch. Cet espace sera un espace de rencontre majeur du centre-ville, à l'articulation de plusieurs voies à proximité de nombreux commerces. Cela crée un espace public plus généreux qui repousse les limites de la rue.

La place sera piétonne, éventuellement ouverte aux cyclistes et aménagée de manière qualitative. Ainsi les matériaux devront affirmer la fonction urbaine et sociale. Celle-ci sera renforcée par l'implantation d'une halle qui pourra avoir plusieurs utilisations : recevoir des commerces provisoires, une partie du marché hebdomadaire, des manifestations culturelles, etc.

La qualité de traitement de surface de la zone piétonne pourra déborder sur les rues Pierre Croyal et d'Haigerloch, de façades à façades, afin d'avoir un espace public apaisé, sur lequel le piéton est prioritaire.



exemple d'illustration d'aménagement de la place publique

Un espaces public linéaire nord-sud, colonne vertébrale du projet



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : la trame verte avec la coulée verte au centre

En complément de la place publique, le projet s'appuie sur un espace vert linéaire en cœur d'îlot qui assurera le lien entre l'Hôtel de Ville et la place Maurice Audrain. Cette liaison sera une véritable colonne vertébrale nord-sud et un espace de respiration au centre d'un projet qui apporte une nette

densification au centre-ville. Elle permettra au végétal d'avoir une place particulière à l'intérieur du quartier et participera à la qualité du cadre de vie.

La coulée verte ainsi créée sera le support de plusieurs usages. Tout d'abord de déplacement : cet axe nord-sud, à l'écart de la circulation automobile sera une alternative aux voiries existantes. Ensuite de convivialité : du mobilier urbain jalonnera le parcours permettant aux résidents du quartier et aux usagers de passage de s'y arrêter. Enfin de biodiversité : agrémenté de nombreuses plantations, cet espace participera à la trame verte et bleue de la commune ainsi qu'au maintien des corridors écologiques sur le territoire. Une gestion alternative des eaux pluviales pourra être mise en place. L'objectif est également de diminuer l'effet "îlot de chaleur", en apportant un lieu rafraîchissant en centre-ville.



exemple d'illustration d'aménagement de la coulée verte

La requalification des voiries existantes

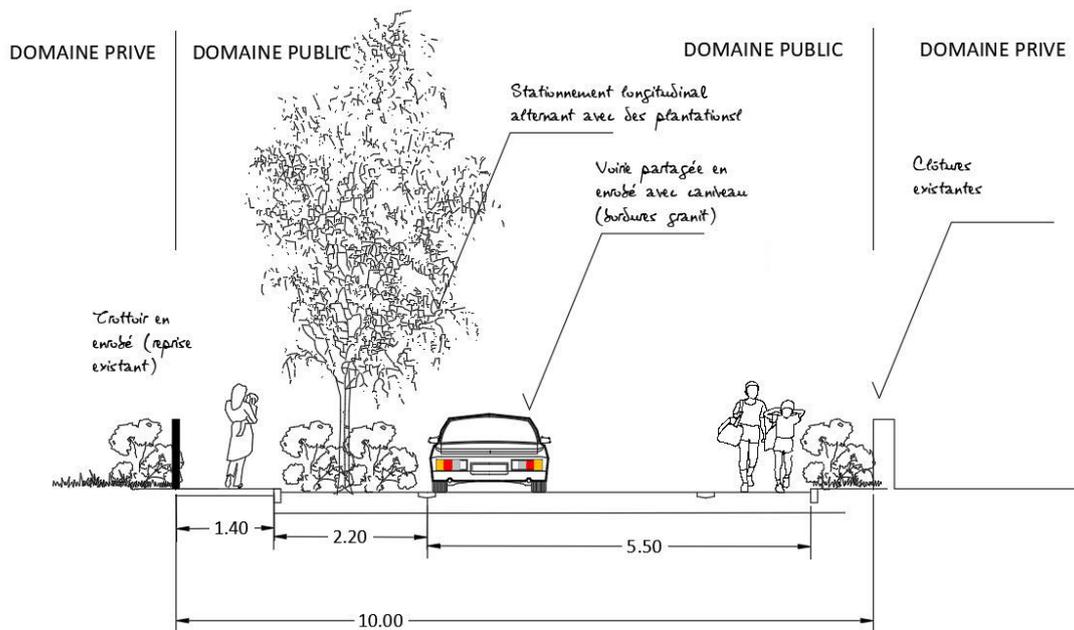


Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : la trame viaire requalifiée

Dans le cadre du projet, il est prévu la requalification des rues Pierre Croyal et d'Haigerloch.

Cette dernière sera aménagée de manière à créer une transition entre la nouvelle place publique et les aménagements réalisés récemment sur la rue Charles Hardouin. Ses aménagements devront toutefois apporter un peu de verdure.

- La rue Pierre Croyal sera requalifiée sur toute sa longueur. Sa chaussée sera réduite au profit de trottoirs plus larges, plus confortables pour les piétons et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Cela implique toutefois la suppression du stationnement longitudinal existant de fait (pas de marquage officiel) pour les véhicules des riverains des maisons individuelles. Le projet prévoit le report des places de stationnement des futurs logements sur les parcelles privées (soit en aérien soit en parking souterrain). Les réseaux aériens existants sont enfouis afin d'améliorer le paysage urbain.



Profil indicatif pour l'aménagement de la rue Pierre Croyal et de la rue Charles Hardouin

La place Maurice Audrain sera revue dans son ensemble. L'objectif est double : sécuriser les abords de l'école maternelle l'Optimist lors des entrées et sorties pour les piétons et également replacer le square central, aujourd'hui déconnecté, dans l'espace public en facilitant son accessibilité. Ainsi, le tronçon de voirie au droit de l'école sera supprimé au bénéfice d'un parvis piéton. Cet aménagement oblige à revoir le sens de circulation qui fonctionne à ce jour comme un giratoire autour du square.



exemple d'illustration d'aménagement du square Maurice Audrain avant/après transformation (non contractuel)

La création d'un nouvel axe Est-Ouest

Le diagnostic a mis en avant la mauvaise accessibilité du centre-ville et notamment le manque de liaisons Est-Ouest. C'est pourquoi le schéma d'aménagement prévoit la création d'un nouvel axe entre les rues Charles Hardouin et Julien Neveu. Le statut de cette voie (tout mode, uniquement piéton, ...), sera à décider en phase de réalisation.

De nouvelles constructions respectueuses de l'environnement urbain et architectural



Schéma illustratif des orientations d'urbanisme : la trame bâtie

Les ambiances architecturales sont décrites en annexe 2 : notice architecturale.

Une gestion groupée du stationnement

Le stationnement public

La requalification des voiries prévue au schéma d'aménagement est accompagnée de la suppression de nombreuses places de stationnement afin de répondre à la volonté d'augmenter la place faite au piéton en centre-ville et de supprimer les voitures du paysage urbain.

De ce fait, et afin de conserver un nombre suffisant de places publiques pour notamment préserver l'attractivité commerciale de Noyal-sur-Vilaine au-delà de son territoire communal et l'accessibilité aux équipements, le stationnement sera organisé de manière groupée.

Plusieurs poches de stationnement aérien sont ainsi prévues autour de la nouvelle place publique, au nord de la rue d'Haigerloch et de part et d'autre de la nouvelle voie à l'ouest du site.

Cependant, afin de véritablement répondre à la problématique du stationnement, la ZAC envisage l'aménagement d'un parking public en sous-sol, sous la place publique. Cette hypothèse sera affinée au stade du dossier de réalisation.

Le stationnement privé

Le stationnement privé se fera au sein des parcelles privées. Ainsi, pour les immeubles collectifs le stationnement se fera en très grande majorité en sous-sol, la densité des constructions ne permettant pas la réalisation de suffisamment de places aériennes. Pour les maisons groupées, le stationnement sera aérien sur les parcelles, les coûts de constructions ne permettront pas la réalisation de sous-sols sauf si plusieurs projets sont mutualisés.

D. La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur ou en projet

1. Le SCOT du Pays de Rennes

Conformément aux articles L142-1 et R142-1 du Code de l'Urbanisme, une ZAC doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale.

Pour rappel, le SCoT du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015 et se décline autour de trois axes :

- Un Pays "Ville Archipel" ; une organisation pertinente du territoire,
- Un développement assumé soutenable et sobre,
- Un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale moteur pour la région Bretagne.

➤ Un Pays "Ville Archipel" : une organisation pertinente du territoire

L'organisation de l'armature urbaine

Dans l'armature du SCoT, Noyal-sur-Vilaine est définie comme un pôle d'appui de secteur. A ce titre, la commune complète le maillage urbain et organise le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre en transport collectif. Le SCoT propose qu'elle puisse accueillir une croissance démographique, lui permettant de maintenir et développer son offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de ses habitants. Elle assure un rôle d'équilibre et de développement du bassin de vie en appui de son Pôle structurant de bassin de vie (Châteaugiron).

Compatibilité de la ZAC

Le projet programme environ 675 nouveaux logements qui doivent permettre à la fois d'assurer l'effort de construction lié au desserrement des ménages mais également d'accueillir de nouveaux habitants. De ce fait, la ZAC participera à la croissance de la population de la commune. De plus, l'implantation de nouvelles activités commerciales et tertiaires dont une nouvelle supérette en centre-ville, accompagnent ce développement démographique et répondent aux attentes des résidents actuels.

L'organisation commerciale du territoire

Dans les pôles d'appui de secteur, la fonction commerciale de proximité a vocation à être confortée pour une réponse aux besoins de leur population dans les centralités définies dans les PLU. Au sein de cette centralité, les développements sont libres en lien avec les besoins courants de la population et les besoins occasionnels limités et dans le respect des équilibres entre centralités. Cette fonction commerciale peut être confortée pour offrir une réponse aux besoins courants de la population des communes alentour qui n'ont pas un poids suffisant pour pouvoir disposer d'une offre minimale à elles seules.

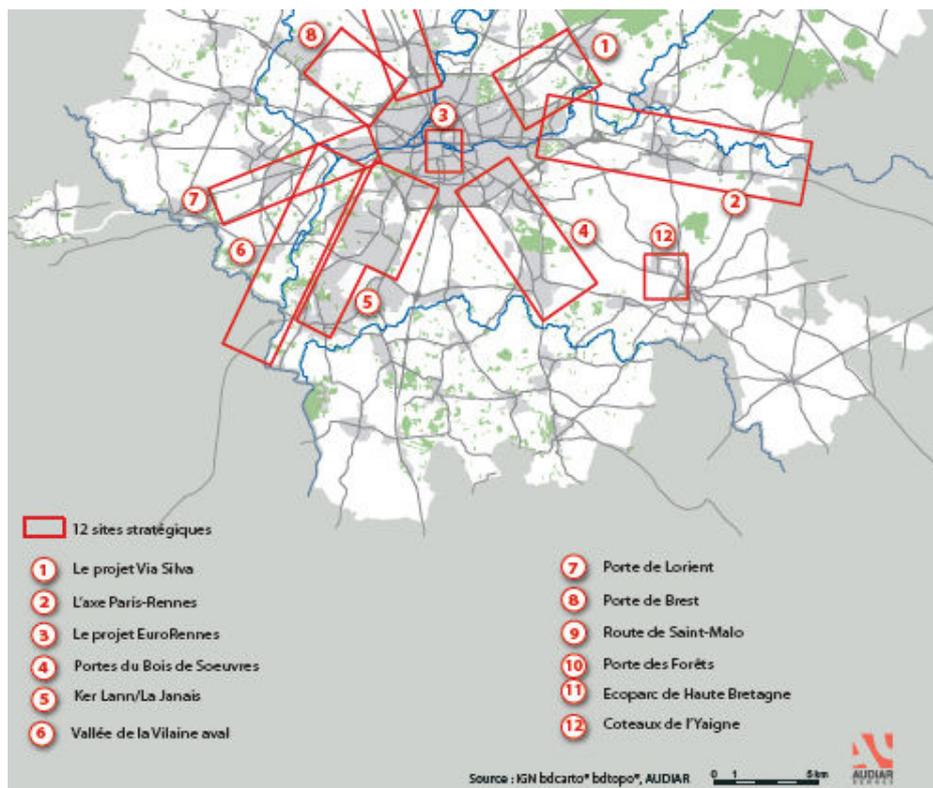
Compatibilité de la ZAC

Le projet prévoit la construction d'environ 12000 m² de surface de plancher dédiés à l'armature commerciale et tertiaire. Ainsi, la supérette actuelle sera relocalisée, agrandie et profitera d'une meilleure visibilité que celle existante.

De même, la restructuration de la rue d'Haigerloch devrait améliorer son accessibilité, notamment pour les modes doux, ce qui profitera aux commerces présents sur cet axe.

Enfin la création du parking souterrain augmentera le nombre de places publiques sur le site du centre-ville, notamment afin de permettre le stationnement de la clientèle des commerces existants et futurs.

Les sites stratégiques d'aménagement : une volonté partenariale de préserver durablement la qualité d'aménagement de sites portant l'image d'un Pays d'excellence



les sites stratégiques d'aménagement du Pays de Rennes

Noyal-sur-Vilaine fait partie du site stratégique de l'axe Paris-Rennes, qui est une des portes d'entrée principales du Pays de Rennes avec la voie ferrée et un trafic routier important sur la RN157. Aussi, l'aménagement et le développement de cet axe devront intégrer plusieurs enjeux : l'intégration d'objectifs de renouvellement urbain et de la densification autour des gares, dans les centres mais aussi sur les zones d'activités en bordure de l'axe.

Compatibilité de la ZAC

Le projet envisage la construction d'environ 240 logements en centre-ville. 36 % du nombre total de logements seront donc construits en renouvellement urbain, avec une densification importante du centre : sur le périmètre défini dans le présent dossier de création, la densité sera de 77 logements à l'hectare.

Les principes paysagers de la ville archipel

Noyal-sur-Vilaine est concerné par la valorisation du site naturel et de loisirs de la Vilaine Amont. L'objectif est de conforter l'offre de loisirs, touristique et sportive d'intérêt de Pays en priorité dans ces espaces, en préservant et protégeant le patrimoine naturel et bâti de ces espaces.

De même, le SCoT fixe comme objectif le renforcement de la liaison verte vers le centre de Rennes depuis Vilaine-Amont, permettant ainsi de favoriser les aménagements assurant ces grandes continuités de loisirs.

Compatibilité de la ZAC

Sur le site de la Moinerie, le projet prévoit la mise en valeur de la Vilaine et la sauvegarde de sa qualité paysagère. Ainsi, le périmètre de la ZAC ne s'étend pas jusqu'aux berges de la rivière, ne favorisant pas une densification du hameau de la Moinerie.

Toutefois, au sein du site de La Moinerie, plusieurs liaisons douces est-ouest sont créées, permettant une liaison facilitée vers la Vilaine. Celles-ci seront à prolonger sur leur tronçon hors ZAC.

➤ Un développement assumé, soutenable et sobre

La préservation des espaces agro-naturels

Afin de donner une lisibilité foncière à moyen terme aux exploitations, les extensions urbaines ne pourront se faire qu'en continuité urbaine et doivent être contenues afin d'éviter une consommation excessive des espaces agricoles et naturels.

Compatibilité de la ZAC

Le schéma d'aménagement de la Moinerie et notamment sa trame viaire principale permettent d'accrocher le nouveau quartier au tissu urbain existant. Ainsi ce ne sont pas deux entités qui se font face, il y a une véritable continuité urbaine.

Les franges urbaines avec l'espace agricole sont travaillées de manière à adoucir la transition entre les deux entités urbaines et rurales.

Biodiversité et capital environnemental

Les maîtres d'ouvrage de projets d'aménagement et d'urbanisme devront identifier et protéger, dès la conception de leur projet, toutes les zones humides et cours d'eau. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée et dans le respect des dispositions des SAGE, à faire disparaître ou à dégrader le fonctionnement de zones humides et cours d'eau, des mesures compensatoires devront être prises.

A l'intérieur de zones urbanisées, la perméabilité écologique doit être recherchée par la préservation, le rétablissement ou la création des continuités naturelles.

Compatibilité de la ZAC

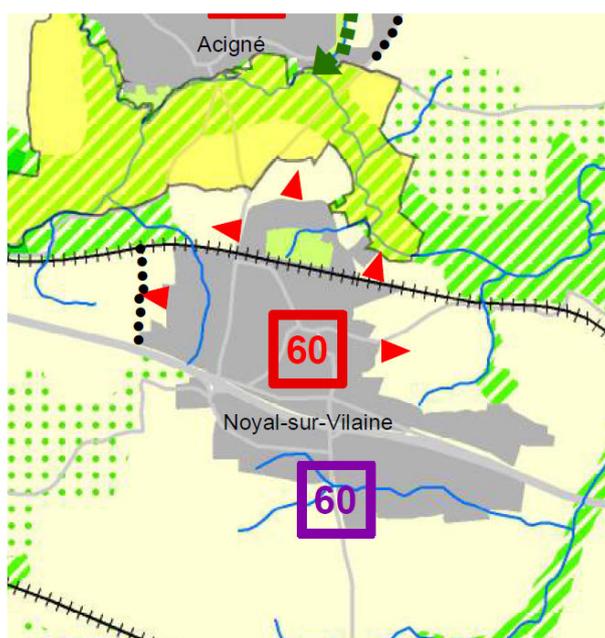
Le schéma d'aménagement du site de la Moinerie préserve les éléments structurants de la trame verte et bleue et de la biodiversité.

Ainsi, la zone humide au nord du site est préservée et mise en valeur, faisant partie intégrante d'un espace vert plus grand qui participe à la fois au cadre de vie du quartier mais également à la gestion de ses eaux pluviales.

Les haies bocagères existantes sont également conservées. Elles sont intégrées au maximum dans l'espace public afin de permettre une gestion communale qui garantit leur préservation à long terme.

➤ Un développement assumé, soutenable et sobre

Limiter la consommation des espaces agro-naturels



la gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés du Pays de Rennes

Les secteurs d'extensions urbaines possibles des communes sont indiqués par des flèches de direction, en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales. Les directions qui ne sont pas indiquées ne sont pas susceptibles de recevoir une urbanisation nouvelle.

Au regard des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et afin d'assurer une urbanisation de qualité et dans un souci d'économie du foncier, l'urbanisation nouvelle devra prendre en compte simultanément deux objectifs qualitatifs : la diversité typologique des formes urbaines et l'utilisation du potentiel de renouvellement urbain.

Compatibilité de la ZAC

Le périmètre de la ZAC est contenu dans le périmètre de l'OAP définie dans le PLU, qui respecte les prescriptions du SCoT en termes de surface et de localisation des zones à urbaniser pour la commune de Noyal-sur-Vilaine.

L'optimisation des déplacements

Pour les liaisons de périphérie à périphérie, la question ne se résume pas aux seuls transports collectifs comme seule alternative à la voiture telle qu'on la connaît aujourd'hui. Il s'agit avant tout d'ouvrir les territoires à la diversité des services de mobilité. Par exemple, le vélo, le transport à la demande, le co-voiturage disposent d'un potentiel dans les déplacements de courtes distances en centre-ville mais aussi dans les couronnes périurbaines.

A l'échelle des communes, les projets urbains sont conçus de telle sorte que :

- les modes actifs soient favorisés avec la volonté de les rendre les plus attractifs possibles et sûrs pour les déplacements quotidiens, à l'échelle communale ou du quartier, notamment en prévoyant les espaces nécessaires à leur circulation et à leurs stationnements. Ces réseaux relient notamment les secteurs d'habitat, de services, de commerce et les secteurs de loisirs ;
- les réseaux de modes actifs soient connectés les uns aux autres et avec les transports en commun.

Compatibilité de la ZAC

Les deux sites du centre-ville et de La Moinerie proposent chacun une mobilité alternative à la voiture, en facilitant les déplacements en modes actifs.

Ainsi, le schéma d'aménagement du site du centre-ville vient compléter la trame douce existante. Les voiries sur le pourtour du site sont requalifiées afin de mieux prendre en compte le piéton, avec des trottoirs plus larges, adaptés aux personnes à mobilité réduite. L'apaisement de ces mêmes voiries permet aux cyclistes de circuler en toute sécurité. Enfin, le projet permet de faciliter les déplacements est-ouest avec une liaison directe entre la rue Charles Hardouin et la rue Julien Neveu ainsi que nord-sud avec une coulée verte, en site propre, dédiées aux modes doux.

Le schéma d'aménagement de la Moinerie propose quant à lui des liaisons de plusieurs types : des circulations directes, le long des voiries et des liaisons en site propre, par des sentes entre les impasses, par un cheminement sur la coulée verte ou encore la création d'un chemin autour du quartier.

Toutes ces liaisons viennent compléter le maillage existant qui permet aisément des liaisons entre les deux sites de la ZAC et vers la gare SNCF qui propose des trajets réguliers et quotidiens vers Rennes et Laval.

Vers un territoire "bas carbone"

Les documents locaux d'urbanisme et les opérations de construction /projets d'aménagement veilleront à :

- optimiser le plan masse des opérations pour favoriser une bonne orientation du bâti (intempéries, ensoleillement, utilisation des énergies renouvelables, ...) ;
- ne pas empêcher l'utilisation de modes constructifs innovants ainsi que de matériaux écologiques et sobres en « énergie grise » sauf dans le cas de justifications patrimoniales ou paysagères ;
- inciter au recyclage des eaux pluviales (solutions collectives et/ou individuelles).

Compatibilité de la ZAC

Sur les deux sites, le projet prévoit un schéma d'aménagement privilégiant l'orientation nord-sud des bâtiments. De même et plus particulièrement sur La Moinerie, le schéma d'aménagement prévoit une gestion alternative des eaux pluviales, avec une coulée verte principale et la préservation de la zone humide mais également à l'aide d'ouvrages à ciel ouvert sur l'espace public, de type noues le long des voiries.

La préservation des ressources et la prévention des risques

Dans la conception de leur aménagement, les nouvelles opérations d'aménagement favorisent les techniques qui retiennent et ralentissent le ruissellement de l'eau.

Compatibilité de la ZAC

Sur le centre-ville, la part d'espaces imperméabilisés sera réduite au minimum possible. Toutefois, le site, en renouvellement urbain d'une centralité oblige à une certaine densification. Aussi la coulée verte centrale sera importante dans la gestion des eaux pluviales. Cette gestion devra se faire également lors de la réalisation de la ZAC, en intégrant au maximum du végétal dans les futures constructions et aménagements (toitures et façades végétalisées, stationnement perméable, etc.). Sur le site de la Moinerie, il est plus facile de gérer les eaux pluviales. Le schéma d'aménagement propose de larges espaces publics à cet effet. La gestion des eaux de pluie pourra également être réalisée au sein des parcelles privées afin de limiter les rejets sur le réseau public.

➔ **Un Pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteurs pour la Bretagne**

L'organisation de l'offre en logements

La construction de logements doit en priorité satisfaire aux objectifs suivants :

- accroître et diversifier l'offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages et pour mieux répondre à des besoins mal couverts, notamment en accroissant et en diversifiant le parc de logements ;
- privilégier la qualité des opérations d'urbanisme, des logements et du cadre de vie ;
- favoriser l'amélioration du parc existant ;
- encourager de nouvelles formes d'habitat en redynamisant les quartiers d'habitat social ;
- développer l'habitat en lien avec les autres politiques de développement, en particulier celle des déplacements et notamment des transports en commun, et celle des bonnes pratiques environnementales.

Les Pôles d'appui de secteur doivent prévoir une part significative de logements aidés qui trouvera sa traduction dans les politiques locales de l'habitat.

Par ailleurs, les nouvelles opérations d'aménagement et de construction garantissent une part de production de logements adaptés aux personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite, couplée à certains critères de proximité aux services et commerces, d'accessibilité et de desserte en transport en commun.

Compatibilité de la ZAC

La programmation du nombre de logements sur les deux sites tient compte d'une diversité des typologies. Les formes urbaines seront ainsi diversifiées (maisons individuelles, maisons groupées, collectifs) et les tailles de logements seront adaptées pour répondre aux besoins de l'ensemble du parcours résidentiel des habitants. La taille des lots libres variera afin d'offrir un large choix, aux futurs acquéreurs, en fonction de leur possibilité d'investissement. Toutefois, les lots ne dépasseront pas la taille maximale d'environ 570 m² afin de garantir une certaine densité. Pour créer une mixité sociale, le centre-ville proposera 20% de logements sociaux et La Moinerie en proposera 15%.

2. Le PLU en vigueur de Noyal-sur-Vilaine

Pour rappel, le PLU en vigueur a été approuvé le 17 septembre 2018 après une procédure de révision lancée le 14/10/2013. La ZAC doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi qu'avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

➤ Le PADD et le centre-ville

Pour le site du centre-ville, le PADD fixe plusieurs orientations liées au caractère urbain de la zone, son renouvellement et la préservation de sa mixité d'usage existante (habitat, commerces, services, équipements) :

- a - densifier le centre-ville et le conforter dans sa mixité urbaine,
- b - promouvoir une diversité des formes urbaines et des statuts d'occupation au sein des opérations structurantes de renouvellement,
- c - mettre en place un gradient de densité des opérations d'aménagement vis-à-vis des centralités du territoire,
- d - créer des liaisons douces structurantes,
- e - renforcer les connexions entre les polarités par le traitement des espaces publics,
- f - capitaliser sur les pôles d'équipements existants.

Compatibilité de la ZAC

a- Le projet prévoit une densification en remplaçant 32 maisons individuelles par environ 240 logements pour atteindre une densité d'environ 77 logements par hectare. De plus le schéma d'aménagement conforte le centre-ville dans sa mixité urbaine en proposant du logement et des surfaces d'activités (supérette).

b- Le schéma d'aménagement du centre-ville propose une diversité des formes urbaines. Ainsi on retrouve une majorité d'immeubles de logements collectifs avec des hauteurs différentes (R+3+C ; R+2+C, R+1+C) mais également des maisons individuelles groupées et superposées. Les hauteurs et formes architecturales seront travaillées pour s'intégrer dans l'environnement urbain et éviter les ombres portées sur les constructions voisines des projets.

c- Le site du centre-ville faisant partie en soi de la centralité, la densité y est importante dans son ensemble. Toutefois la densité créée sera plus forte autour des axes et lieu de rencontre principaux (place nouvellement créée, rue Pierre Croyal et nord de la rue Charles Hardouin) et moins fortes lorsque l'on s'en éloigne (fonds des opérations rive est de la rue Pierre Croyal, sud et rive ouest de la rue Charles Hardouin, le long de la coulée verte).

d- Une liaison douce structurante nord-sud est créée au cœur du projet. Elle est le support de déplacements des différents modes de mobilité active (piétons, cyclistes, autres) pour les liaisons directes ou les promenades d'agrément. A cette liaison structurante viennent se connecter plusieurs liaisons douces est-ouest qui complètent le maillage du centre-ville.

e- Le projet requalifie les rues Pierre Croyal d'Haigerloch, la place Maurice Audrain et crée une nouvelle place urbaine.

Les rues voient leurs trottoirs élargis pour notamment améliorer l'accès aux commerces en rez-de-chaussée de construction.

La place Maurice Audrain est transformée afin de supprimer l'ambiance giratoire du lieu. Ainsi, la chaussée située au droit de l'école l'Optimist doit être transformée en espace piéton, cela améliore la sécurité lors des entrées et sorties de l'école mais permet également de connecter le square central de la place avec l'établissement scolaire.

Enfin, une nouvelle place publique est créée entre l'Hôtel de Ville et la nouvelle supérette, elle comprendra notamment une halle et sera uniquement à destination des piétons et cyclistes.

Tous ces aménagements permettent d'améliorer les connexions entre les équipements du secteur : l'Hôtel de Ville, les écoles, la nouvelle halle ou encore les équipements commerciaux. Ces connexions

viennent se relier à celles déjà existantes permettant de joindre facilement les autres équipements tels que la médiathèque ou la gare SNCF.

f- Le centre-ville est un pôle d'équipements. Il regroupe notamment deux établissements scolaires. La ZAC préserve ces 2 écoles et renforce leur accessibilité, notamment pour les modes doux.

➤ Le PADD et La Moinerie

Pour La Moinerie, le PADD prévoit également des orientations spécifiques au caractère du secteur en extension urbaine, son lien et son interface entre le tissu urbain existant et l'espace agricole et le grand paysage :

- a - réserver des secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat,
- b - veiller à l'intégration paysagère des fronts urbains,
- c - créer des liaisons douces structurantes,
- d - permettre un développement périphérique répondant aux besoins en matière de logements,
- e - développer une offre d'habitat adaptée aux besoins à l'horizon 2030,
- f - fixer des limites claires à l'extension de l'agglomération,
- g - assurer un front urbain de qualité.

Compatibilité de la ZAC

a- Le site de la Moinerie reprend largement le périmètre de la zone à urbaniser en extension urbaine définie au plan de zonage. Le projet prévoit une vocation quasi exclusive de la zone pour de l'habitat. Seule une petite surface sera réservée à une activité tertiaire ou de service de faible importance.

b- Le projet prévoit une transition douce entre l'espace urbain et l'espace rural et naturel. Ainsi une bande plantée support de déplacements doux et de gestion des eaux pluviales, permet de faire la liaison entre le front urbain et l'espace agricole au nord du site.

c- Comme indiqué sur la partie compatibilité avec le SCoT, le site de la Moinerie est maillé d'un réseau dense de connexions douces. On peut ainsi identifier un axe nord-sud dans le prolongement de la zone humide, un deuxième axe nord-sud qui reprend le tracé du chemin creux existant et un axe est-ouest central.

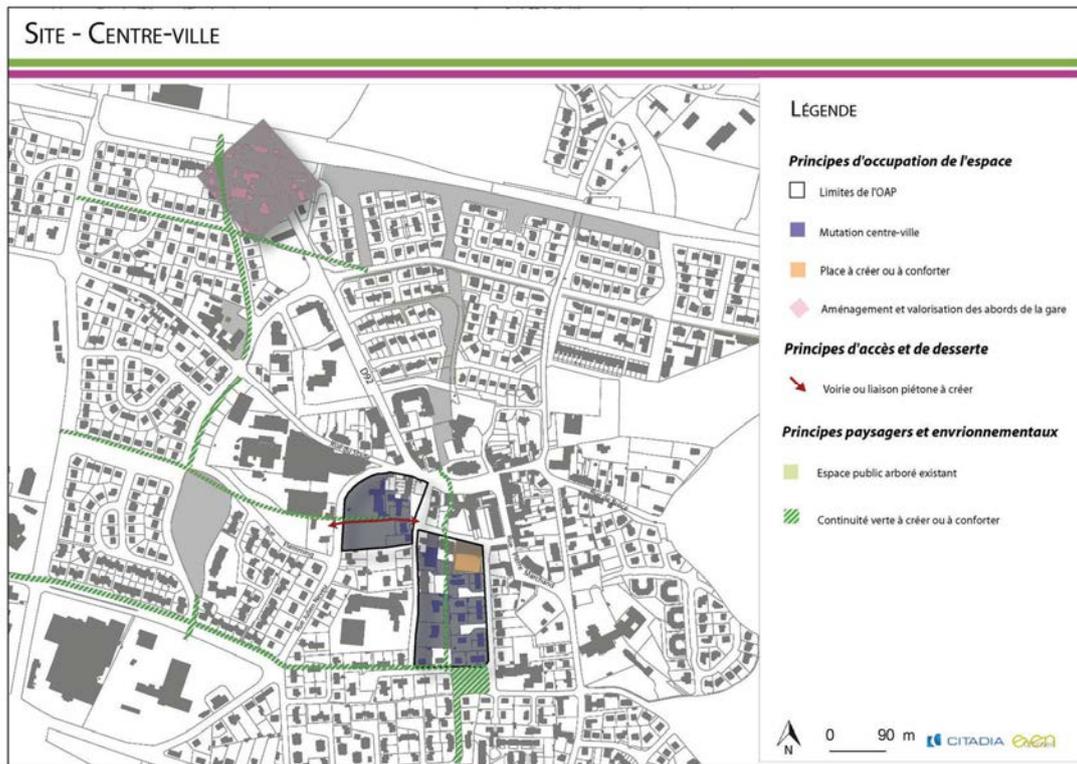
d- Le projet doit permettre la réalisation d'environ 435 logements sur La Moinerie. Ceux-ci doivent permettre à la fois d'absorber les effets du desserrement urbain de la population actuelle et l'arrivée de nouveaux résidents à Noyal-sur-Vilaine.

e- L'offre d'habitat du site de La Moinerie devra répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Ainsi le projet prévoit la construction de logements de typologies différentes, de tailles différentes. Cette mixité du bâti se fera sur l'ensemble du site. Ainsi, chaque phase de l'opération comprendra à la fois des logements collectifs, des logements individuels groupés et des lots libres. Une mixité sociale sera également recherchée à chaque phase.

f- Comme précisé précédemment, le projet de ZAC se développe sur la superficie de la zone à urbaniser définie dans le PLU. Plusieurs limites claires sont ainsi fixées : la RD 92 à l'ouest, "le tour de quartier" nouvellement créé dans le cadre de la ZAC et enfin le hameau de La Moinerie existant à l'est.

g- La ZAC exigera un travail architectural particulier des constructions situées en front urbain et en covisibilité avec l'espace agricole. La création d'un "espace tampon" paysager participera également à la qualité de ce front urbain.

➤ L'OAP du Centre-Ville



rappel de l'OAP centre-ville en vigueur

Le PLU prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du centre-ville. Si le périmètre d'action de la ZAC est différent, il convient toutefois de respecter les orientations réglementaires sur le périmètre de l'OAP :

- a - une continuité verte à créer ou conforter entre la place de la mairie et la place Maurice Audrain,
- b - une place à créer ou à conforter au niveau de la supérette actuelle,
- c - une voirie ou liaison piétonne à créer entre la rue Charles Hardouin et la rue Julien Neveu,
- d - avoir une densité minimale de 45 log./ha sur le périmètre de l'OAP,
- e - avoir une programmation d'au moins 104 logements sur le périmètre de l'OAP,
- f - créer au moins 20% de logements sociaux.

Compatibilité de la ZAC

a- Le projet prévoit une coulée verte nord-sud au cœur du site entre l'Hôtel de Ville et la place Maurice Audrain. Celle-ci sera plantée et support de déplacement et de gestion des eaux pluviales.

b- Le projet organise une nouvelle place publique à la place de la supérette actuelle qui est transférée au sud de ce nouvel espace ouvert. Une halle animera cette place afin d'en faire un lieu de rencontre privilégié pour les noyalais et noyalaises.

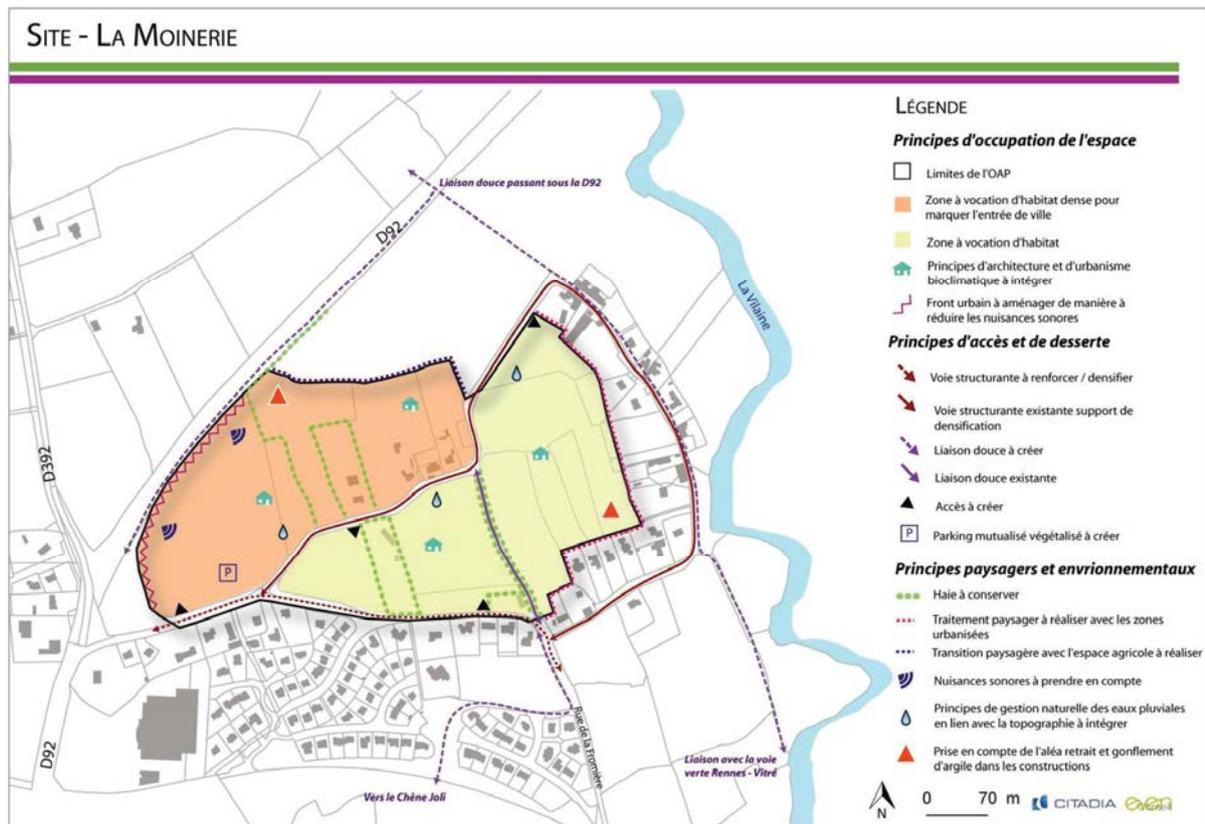
c- Le schéma d'aménagement projette la création d'une nouvelle voie entre les rues Charles Hardouin et Julien Neveu. A usage mixte (voitures et modes doux), elle desservira de nouveaux logements de part et d'autre de son tracé.

d- La densité sur le site est d'environ 77 logements à l'hectare.

e- 240 logements sont programmés sur le site.

f- Le projet prévoit 20 % de logements sociaux.

➤ L'OAP de La Moinerie



rappel de l'OAP de La Moinerie en vigueur

De même que pour le centre-ville, une Orientation d'Aménagement et de Programmation reprend le périmètre exact de la zone 2AU défini dans le règlement graphique du PLU. Le périmètre d'action de la ZAC s'appuie en grande partie sur ce périmètre. Les orientations à respecter sont les suivantes :

- a - Un quartier destiné à l'habitat,
- b - Un front urbain à aménager le long de la RD92 de manière à réduire les nuisances sonores,
- c - Des liaisons douces à préserver ou à créer autour et à l'intérieur du secteur,
- d - Des principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatique à intégrer,
- e - Un parking mutualisé à créer sur la partie ouest du site,
- f - Des accès à créer depuis la rue de la Fromière et la rue de la Moinerie,
- g - Des haies bocagères existantes à conserver,
- h - Un traitement paysager à réaliser avec les zones urbanisées au sud et à l'est,
- i - Une transition paysagère avec l'espace agricole à réaliser au nord,
- j - Intégrer un principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie,
- k - Avoir une densité minimale de 25 log./ha sur le périmètre de l'OAP,
- l - Avoir une programmation d'au moins 395 logements sur le périmètre de l'OAP,
- m - Créer au moins 15% de logements sociaux.

Compatibilité de la ZAC

a- Le projet dédie la quasi-totalité de sa programmation à l'habitat qui représente environ 99 % de la surface de plancher totale.

b- Afin d'atténuer les nuisances sonores de la RD92, le schéma d'aménagement prévoit un espace tampon entre le bâti et la voie suffisamment large pour y créer un talus planté. De plus, la conception

- des futurs bâtiments implantés au plus près de la route devra intégrer des mesures architecturales pour réduire encore davantage cette nuisance.
- c- A l'intérieur du site, le schéma d'aménagement prévoit la préservation du "chemin creux" existant et sa requalification pour être utilisé par les piétons et cyclistes. De nombreuses autres circulations douces, le long des voiries et en site propre sont également prévues au cœur du site. Enfin, un chemin est prévu sur tout le tour du quartier, permettant des connexions vers le quartier du Chêne Joli au sud, au hameau de la Moinerie et la Vilaine à l'est.
- d- Le schéma d'aménagement et le schéma de voirie ont été pensés afin de faciliter l'optimisation de l'implantation des bâtiments afin qu'ils offrent des ouvertures au sud. La bande végétale entre l'espace urbain et l'espace agricole atténuera également les effets du vent sur le quartier et surtout les habitations situées les plus au nord. Enfin l'architecture des constructions devra être pensée pour que leur impact sur l'environnement soit minimum et que les confort d'été et d'hiver à l'intérieur des logements soient les meilleurs possibles.
- e- Des places de stationnement public et groupé seront réalisées sur la zone du Patis de la Fromière qui regroupera plusieurs immeubles collectifs et un équipement public. Elles permettront d'accueillir les visiteurs des logements et du futur équipement.
- f- La rue de la Moinerie étant requalifiée comme voie principale sur sa partie ouest, elle sera la colonne vertébrale du schéma d'aménagement sur laquelle viendront se connecter les voies de desserte interne. La rue de la Fromière quant à elle, "rétrogradée" en voie de desserte, verra s'y accrocher un nombre très limité de nouvelles voies.
- g- L'ensemble des haies bocagères du quartier identifiées sont préservées dans le projet. Afin de les pérenniser, elles sont intégrées dans l'espace public, soit sur la coulée verte principale, soit le long des voiries ou de la bande plantée du "tour de quartier".
- h- Le traitement paysager au sud avec le quartier du Chêne Joli sera principalement développé le long de la rue de la Fromière requalifiée avec le paysagement de cet axe (arbres plantés, haies, etc.). Le traitement avec le hameau de La Moinerie à l'est sera géré par l'espace tampon créé tout autour du nouveau quartier. Il aura une épaisseur suffisamment importante pour recevoir de nombreuses plantations.
- i- Comme déjà précisé précédemment, c'est à la fois ce même espace vert autour du quartier et à la fois le traitement architectural des constructions qui serviront de transition paysagère avec l'espace agricole au nord. Les jardins privés en fond des lots libres au nord participeront également à cette transition.
- j- La gestion alternative des eaux pluviales sur le site s'effectuera à travers des ouvrages de transition et d'infiltration à ciel ouvert qui tiendront compte de la topographie du terrain pour optimiser et améliorer le fonctionnement hydraulique du quartier (noues, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc.).
- k- La densité sur le site est d'environ 29 logements à l'hectare.
- l- Environ 435 logements sont programmés sur le site.
- m - Le projet prévoit 15 % de logements sociaux.