

Commune de Noyal Pontivy  
Département du Morbihan

## Elaboration du PLU

### NOTICE PADD



Elaboration du PLU prescrite le  
Projet de PLU arrêté le  
Enquête publique du                      au                      inclus  
PLU approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du

Le Maire

**EN ACCOMPAGNEMENT DE CETTE NOTICE,  
VOIR LE PLAN CI-JOINT**

Noyal Pontivy, commune dynamique, développée, aux portes de Pontivy et desservie par des axes structurants, souhaite en priorité poursuivre son développement.

Développement, qu'elle envisage de manière harmonieuse et à plusieurs niveaux :

- au niveau économique en mettant l'accent sur l'investissement et l'emploi,
- au niveau démographique par une croissance urbaine maîtrisée,
- au niveau social, en ouvrant la collectivité à tous (personnes âgées, en difficulté, jeunes, ...),
- au niveau sociétal par la mise en place ou le maintien d'équipements adaptés, de confort et de qualité,
- au niveau culturel en assurant la mise en valeur et la préservation du patrimoine existant et futur.

Pour atteindre, cet objectif ses projets sont multiples et décliné de la manière suivante (voir ci après).

## Un développement résidentiel maîtrisé et ouvert à tous

### L'accueil de population

Il est prévu de maintenir le rythme de croissance démographique enregistré ces dix dernières années. Soit une croissance de 1,1 % en moyenne par an et un apport moyen annuel de population de l'ordre d'une quarantaine d'habitants.

En 2021, la population communale devrait dépasser les 4000 habitants (4000/4100 environ).

En réponse à cet accueil, il est projeté notamment la réalisation d'une vingtaine de nouveaux logements par an en moyenne.

### La mixité de population une priorité

Pour induire la mixité de population et ainsi favoriser un certain équilibre social, la commune mise sur la diversité des formes d'habitat qu'elle va impulser indirectement par un certain nombre de dispositions :

- Une politique d'urbanisation qui favorise la diversité des acquisitions. Ainsi, à Noyal Pontivy, les nouveaux logements pourront prendre place dans des quartiers mixtes ouverts à toutes les formes d'habitat (individuel, groupé, collectif, intermédiaire), ou de manière plus ponctuelle dans les poches encore urbanisables de certains espaces urbanisés (agglomération ou certains villages : 2 au total).

- Une politique d'urbanisation qui ne se limite pas au développement de l'agglomération mais permet le confortement de certains villages constitués présentant des enjeux de développement. Ainsi, il est prévu de développer le village du « Net » accueillant déjà plus de 200 habitants et disposant en son cœur d'une enclave naturelle non utilisée, et celui de « Caudan », aux portes du Pôle hospitalier et attractif tant par sa desserte que par la proximité de cet important pôle d'emplois. Ces deux villages, uniques lieux d'accueil de nouveaux logements en dehors de l'agglomération, ne présentent pas de contraintes particulières pour un éventuel développement.

- L'habitat éparé pourra lui aussi évoluer d'une manière contenue. Ceci de manière à le pérenniser, sans pour autant miter les espaces de production agricole et ceux présentant de multiples intérêts sur le plan environnemental ou paysagé.

On notera, en hypercentre face à l'hôtel de ville, que la commune prévoit de favoriser la mise en place de quelques logements et équipements/services dédiés aux séniors.

Pour confirmer également son souhait de mixité, la collectivité veut également imposer la réalisation de 20 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'aménagement dès lors que celles-ci dépassent dix constructions.

## **Maîtriser la croissance urbaine tant spatialement que dans le temps**

Consciente de la nécessité de mettre en adéquation progressivement ses équipements, ses réseaux, ..., avec l'évolution démographique projetée, mais également de l'intérêt de mettre un terme ou de limiter l'étalement tentaculaire des espaces urbanisés, la collectivité envisage :

1. D'ouvrir progressivement les nouveaux quartiers à l'urbanisation en affichant clairement dans son PLU un échancier indirect au travers de zones ouvertes immédiatement et de zones ouvertes seulement après modification ou révision du PLU.
2. De concentrer une très grande partie de l'accueil de population sur l'agglomération et de réaliser une croissance urbaine recentrée et restructurante. Redonner de la densité à l'enveloppe urbaine très étirée sera plus qu'une nécessité.
3. De mettre un terme au mitage du territoire en autorisant que le confortement de deux villages pouvant le supporter.

Pour appuyer cette volonté de limiter l'étalement urbain et de modérer sa consommation d'espaces, la commune va mettre l'accent sur la réutilisation d'enclaves laissées naturelles dans l'enveloppe urbaine (en partie Est ou Sud de l'agglomération. Au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (tant par la forme urbaine préconisée que par les densités d'habitat à l'hectare à atteindre : de 13 à 20 logements suivant les secteurs et les composantes urbanistiques environnantes) elle traduit également « règlementairement » ses souhaits de limiter fortement la consommation d'espaces.

## **Ne pas négliger l'habitat épars en favorisant son évolution sous conditions particulières**

Pour l'habitat plus isolé dans l'ensemble de l'espace rural (en dehors des villages à conforter), il est prévu d'autoriser son évolution (extensions, annexes, ...) sous conditions particulières, sans que cette dernière ne conduise à une possible multiplication indirecte des logements dans l'espace rural.

## **Un développement résidentiel garant de la construction d'une agglomération forte appuyant ses commerces, services et équipements présents**

Pour soutenir, ses commerces, services et équipements de proximité, la commune met non seulement l'accent sur un développement important de l'agglomération, mais également sur le rapprochement de ses futurs quartiers avec les centres de vie et d'intérêts présents, rapprochement physique (spatialement) mais également par une politique d'interconnexion sécurisée et agréable (mise en place de liaisons douces articulant les quartiers entre eux et les lieux de vie : plateau sportif, ...),

## Une vraie politique de développement économique pour éviter de devenir une commune dortoir.

Forte de plus de 2000 emplois sur son territoire, la commune met un point d'honneur à soutenir son tissu économique fortement diversifié et appuyé sur tous les secteurs d'activités (primaire, secondaire et tertiaire dans une moindre mesure).

Pour entretenir ce tissu agricole, industriel/artisanal, commercial, ..., la commune prévoit :

### De protéger les espaces agricoles et structures d'exploitations

- Le recentrage des développements urbains sur les espaces agglomérés, dans des enclaves naturelles plus difficiles à exploiter – la densification des espaces de développement – le fait de ne conforter que deux villages et de n'autoriser qu'une évolution limitée de l'habitat épars dans la campagne, ...,

- La recherche de la moindre consommation d'espace à vocation agricole dans le cadre des développements économiques (parcs d'activités),

- L'attribution d'une vocation propre (zone A : agricole) à une très grande partie du territoire communale (au minimum 80 %),

- Le fait d'éviter la cohabitation de sites de production avec des quartiers à vocation majoritairement résidentielle,

- Le fait de favoriser la diversification des activités agricoles vers l'agri tourisme (gîte,...) ou vers des activités préservant ou valorisant les ressources et développant des produits à forte valeur ajoutée,

... constituent des axes forts de la politique communale pour garantir la mise en valeur de ses espaces de production et de ceux qui en sont les dépositaires (agriculteurs).

### D'anticiper les demandes de développement économique de certaines grosses entreprises implantées dans les parcs d'activités

Il est prévu d'étoffer d'une manière significative deux parcs d'activités et d'apporter ainsi une réponse aux projets de développement de trois grosses industries locales tournées vers l'agro alimentaire et employant à elles seules plus de 1000 personnes.

Ainsi il est prévu d'étoffer les parcs d'activités suivants :

- Celui de Saint Gérard positionné à la fois sur Noyal Pontivy et la commune limitrophe de Saint Gérard au Nord du territoire (on notera que son étendue est significative, en partie Est de la voie faisant pour partie la limite communale).

- Celui de Kerguilloten, en partie Est et Ouest de l'actuel site. Sur ce dernier un projet de développement d'un gros site agro alimentaire devrait être réalisé dans les prochains mois. Parallèlement à l'évolution de ce site et aux impacts actuels et futurs des déplacements au niveau de l'agglomération, il est prévu de réaliser un contournement de l'agglomération qui assurerait une liaison directe entre la route de Pontivy (sortie ouest de l'agglomération) et le parc d'activités.

Pour les autres parcs d'activités (le Gohélève, Kerponner ou encore le Niel), il n'est prévu aucun développement spécifique. Seul le comblement résiduel des quelques dents creuses sera autorisé.

Au niveau du site de Kerponner, la proximité du canal de Nantes à Brest, mais également la faible attractivité du site, invite la commune, via la collectivité compétente en matière de développement économique (Pontivy Communauté), à projeter une valorisation du site par des aménagements spécifiques (paysagers, ...) à moyen et long terme.

### **Stimuler le commerce, les services de proximité et les petites activités artisanales dans le centre bourg**

En complément de la politique d'urbanisation (recentrage et articulation avec les centres d'intérêts participant indirectement à soutenir cet appareillage), Il est prévu de réserver la vaste enclave naturelle (le long de la D 2, à proximité immédiate de la Mairie et de la Pharmacie) pour du développement commercial, de services et artisanal.

Le site, en appuis d'activités préexistantes (éco marché, garage, ...) dans la continuité de l'hypercentre, doit permettre à certaines entreprises du bourg de se développer sans trop s'éloigner du cœur de l'agglomération. Il pourra aussi être le support d'un habitat de type plus collectif, ou plus dense venant ainsi renforcer cette « centralité » et en faire un véritable lieu de vie sociale.

### **Anticiper l'évolution du pôle hospitalier, et le développement d'activités en lien avec le médical, para médical, et complémentaires**

Dans la continuité Nord et Ouest de l'actuel pôle hospitalier en cours de finalisation, la commune projette dès lors de réserver un certain nombre de terrains pour son évolution mais également pour la mise en place d'activités médicales, para médicales, et complémentaires. Une partie de l'extension programmée est positionnée sur une voie récemment réalisée permettant la desserte du pôle hospitalier depuis l'échangeur de la 2X2voies (D 768). L'autre sera en lien direct avec la voie créée récemment à destination de l'échangeur de Pontivy.

### **Offrir aux nœuds d'activités plus épars des possibilités d'évolution contenues**

Pour certaine activités plus éparses, isolées ou regroupées en petits pôles (sortie Ouest de l'agglomération), il est prévu de leur offrir la possibilité de poursuivre leur production et de leur rendre possible les adaptations qui leur sont nécessaires pour pérenniser leurs activités.



## Une offre en équipements adaptée à la dimension communale, de confort et de qualité

A ce jour, la commune dispose d'un niveau d'équipements très intéressant aussi bien au niveau scolaire, sportif, culturel, qu'au niveau des loisirs participant largement à sa forte attractivité. Récemment une nouvelle maison de retraite a pris place au cœur de l'agglomération avec 87 lits environ.

Pour les années à venir, les intentions communales peuvent être déclinées de la manière suivante :

Il sera construit un restaurant scolaire dans l'environnement immédiat du groupe scolaire existant. Le dimensionnement des écoles (récemment agrandies) est suffisant pour répondre à la croissance de population programmée.

Anticiper de nouvelles demandes issues du développement général de la collectivité. Maintenir la polarité d'équipements existante constituée du plateau d'équipements sportifs, de loisirs, culturels et de la nouvelle maison de retraite à laquelle est associé un parc paysagé prolongé par la médiathèque. Pour préparer l'avenir la commune va réserver des terrains aux abords de ses équipements et leur affecter une vocation propre en lien avec ses intentions.

Mettre en place une halte pour les campings cars au niveau de l'étang du Valvert et mieux articuler ce dernier à l'agglomération via une liaison douce empruntant deux vallées dirigées vers l'agglomération.

Favoriser sur les parcelles face à la mairie (dans l'hypercentre) l'accueil de logements et équipements pour les seniors. L'objectif est de créer une offre complémentaire de la maison de retraite. Des logements pour des personnes désireuses de se rapprocher du bourg (disposant de toutes les commodités et des services médicaux) et ayant gardés une grande autonomie.

Deux autres projets viennent compléter ces derniers :

\* la création d'un crématorium qui devrait prendre place dans le prolongement Ouest du Parc d'activités de Burenno (route de Pontivy, à l'Ouest de l'agglomération),

\* le confortement du site de la déchetterie.

En conclusion sur ce thème, on soulignera que la fibre optique dessert une partie du territoire communal (secteur de l'hôpital et le PA de Kerguilloten).

Chaque nouveau quartier (quelle que soit sa destination : économique, résidentielle, mixte) sera pré équipé (gaines préposées, ...) de telle manière que les moyens de communication modernes soient développés au fur et à mesure des années sans avoir à réaliser des travaux lourds.

## Mieux se déplacer et moins se déplacer de manière motorisée

D'une manière générale, l'ensemble du projet est favorable à la diminution des déplacements motorisés. Le recentrage sur l'agglomération, le fait d'en faire un lieu presque exclusif de développement, le développement économique associé sur le territoire, ..., sont autant de choix participant à limiter les déplacements motorisés.

Parallèlement il est prévu :

1. De renforcer le réseau de liaisons douces préexistant et de bien articuler les nouveaux quartiers aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité. Ainsi les futurs développements seront desservis par des cheminements piétonniers et ou cyclistes greffés sur ceux préexistants,
2. De renforcer l'offre en stationnement de l'hypercentre en créant un nouveau parc de stationnement (à proximité de l'église et de l'hôtel de ville),
3. De créer de nouvelles voies permettant un accès adapté et sécuriser à certains grands sites économiques. Ainsi il est projeté, pour l'agglomération, la mise en place d'une voie de contournement Sud à destination du PA de Kerguilloten. Son tracé n'étant pas complètement finalisé, seul un fuseau indicatif sera identifié et traduit au rapport de présentation.
4. De mieux identifier et sécuriser les entrées Sud et Nord Est de l'agglomération. Des aménagements particuliers pouvant être de nature paysagère ou autre seront réalisés.
5. De requalifier la rue du château d'eau en une voie plus urbaine favorable aux déplacements piétonniers.

Concernant le co voiturage, aucun besoin significatif ne s'est fait ressentir à ce jour. Ceci peut s'expliquer en partie par le fait que les habitants de Noyal trouvent à la fois sur leur territoire un lieu d'emploi mais également de résidence.

La commune ne porte pas de projet (en partenariat avec le Conseil Général) de création d'aire de co voiturage.

A proximité de trois échangeurs situés sur la commune, ou en limite directe, existent des parcs d'activités au sein desquels il est déjà possible de stationner.

## **S'ouvrir à un « urbanisme plus durable ».**

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable » la commune a pour projet d'établir un règlement de PLU qui ne fasse pas obstacle aux constructions dites plus écologiques et permette d'en réduire l'impact à l'égard de notre environnement (tant sur la consommation énergétique, que pour la gestion/récupération des eaux pluviales, que dans le coût pour notre environnement quant à leur réalisation, ...).

Ainsi, les règles d'implantation, d'aspects architecturaux, de matériaux, ..., seront faiblement contraintes. On invitera, en parallèle, à des pratiques plus respectueuses de l'environnement au sens large (matériaux recyclables, surfaces de stationnement perméables, ...).

**Protéger les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager (vallées, vallons, ...) – Préserver la ressource en eaux, sa qualité – S'assurer de la persistance d'un cadre de vie agréable –  
Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques mais également les trames vertes et bleues**

Pour assurer une bonne prise en compte et préservation de son environnement au sens large, la commune va engager les actions suivantes :

### **Une protection souple du maillage bocager et stricte des quelques boisements encore présents**

Suivant certains critères de sélection, il est prévu de protéger d'une manière souple, en application de l'article L.123.1.5.7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, le réseau bocager principal.

Parallèlement, les quelques bois restant sur l'intégralité du territoire (ayant bénéficiés ou non d'aides de l'état) feront l'objet d'une protection stricte au titre des Espaces Boisés Classés interdisant notamment les défrichements.

La prise en compte de cette trame verte permet également de garantir certaines continuités écologiques

### **La prise en compte des corridors bleus et une meilleure protection de la ressource en eaux**

Pour cela il est notamment prévu de protéger d'une manière stricte l'intégralité des zones humides recensées, les vallées et vallons humides.

On notera qu'une grande partie de la richesse environnementale communale repose sur ses vallées, vallons et zones humides. Aucun site naturel de type Znieff, zone natura 2000, n'a été identifié sur le territoire.

Une prise en compte des problématiques d'assainissement et une meilleure gestion des eaux pluviales vont également permettre d'aller dans ce sens.

### **Identifier un « écrin de verdure » autour de l'agglomération**

Afin d'améliorer le cadre de vie au sens large, il est projeté d'identifier un écrin de verdure pour l'agglomération :

\* Certains éléments préexistants (haies, bois à l'Est du bourg, zone plus bocagère en partie Sud Est ) vont être protégé d'une manière plus ou moins stricte suivant les enjeux.

\* En accompagnement, il est également projeté de reconstituer via des plantations, une ceinture verte en partie Nord, Sud et Ouest de l'agglomération.

Cette ceinture, doit participer à une meilleure identification des franges de l'urbanisation actuel en devenir.

De manière à améliorer le cadre de vie il est également prévu de maintenir un espace tampon non urbanisé entre le parc d'activités de Kerguilloten et les espaces à vocation plus résidentielle.

Cette politique, plus environnementale et garante d'un cadre de vie attractif, va trouver également une continuité dans une politique de prise en compte et de préservation du patrimoine architectural local.

### **Protéger le patrimoine local, véritable atout pour un développement touristique**

Il est notamment prévu :

\* d'instaurer le permis de démolir sur certains éléments de patrimoine remarquables non protégés à ce jour ( calvaires, puits, fours à pains, fontaines, bâtiments plus imposants, manoirs ...),

\* d'identifier certains villages dit de « caractère » par un zonage spécifique afin d'en préserver autant que faire se peut les particularismes (c'est notamment le cas de Poulvern, Quistinidan, Keranduic et Sainte Noyale),

\* de protéger strictement le canal de Nantes à Brest et ses abords,

Enfin, le château de Kerboutier fera lui aussi l'objet d'une attention particulière, dans la mesure où la collectivité souhaite que ce dernier puisse retrouver une fonction et servir la promotion touristique du territoire et/ou être réutilisé à des fins d'activités de loisirs.

En conclusion, la commune souhaite aussi mettre quelque peu l'accent sur les loisirs et les moments de détente.

Elle envisage notamment de mettre en place un bouclage piétonnier entre la base loisirs du Valvert et le centre bourg en empruntant deux vallons intéressants lesquels permettent également de découvrir certains éléments de patrimoine remarquable (village et chapelle de Sainte Noyale, ...).

Ce circuit se prolongerait vers le pôle hospitalier via le retraitement en coulée verte piétonne d'un fond de vallons.

Enfin, pour préserver les autres pôles de loisirs existants (hippodrome, l'aérodrome dans sa partie loisirs, les abords du site du Valvert avec le restaurant) il est prévu de leur attribuer une vocation propre et de leur permettre les adaptations rendues nécessaires à leur évolution.