

Collectif de noyalais engagé sur la réflexion du PLU

à Noyal-sur-Vilaine le 5 juillet 2016,

Objet : Analyse et avis du projet de PADD

Suite à la publication du projet de PADD¹ et du conseil municipal exceptionnel du 21 mars 2016, nous avons engagé une analyse du rapport rédigé par le cabinet CITADIA. Nous espérons y voir quelques propositions émises par la population et en particulier par notre collectif.

Finalement, nous y trouvons :

- **une continuité de l'étalement urbain et un gaspillage important des sols agricoles ;**
- **un objectif de construction de logements largement supérieur aux projections démographiques du SCOT et à nos calculs ;**
- **une faible volonté de densification et de renouvellement urbain ;**
- **une surface de zones d'activités surévaluée ;**
- **peu d'actions de développement durable sur la commune.**

Nos propositions n'ont pas été prises en compte malgré deux entretiens avec Mme Le Maire, deux avis déposés en mairie et une réunion publique avec des questions pertinentes de la part de la population.

Toujours plus d'étalement urbain

Le PADD rappelle clairement que des « objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » doivent être fixés (p3). Cela se décline dans une des quatre grandes orientations du PADD : « s'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources » (p4). Il est également inscrit la volonté de « limiter les impacts du PLU sur la ressource sol » et sur « l'extension urbaine » (p7).

Le collectif est tout à fait en accord avec ces grandes idées. Malheureusement, elles ne se déclinent pas dans le reste du document. Au contraire, les réserves foncières pour les 10-15 prochaines années sont de **30 ha pour les zones d'activités (p6) et 30-40 ha pour l'habitat (p15-16).**

¹ <http://www.ville-noyalsurvilaine.fr/v4/sites/default/files/PADD%20PLU%20Noyal%20sur%20Vilaine%20Mars%202016-1.pdf>

Le collectif ne peut pas accepter une telle emprise et un tel gaspillage des sols et surtout cette contradiction entre les objectifs affichés et les chiffres annoncés.

Les cartes (p12-13) ne sont pas cohérentes avec les surfaces annoncées et minimisent les impacts sur la ressource en sol. L'urbanisation pour l'habitat à la Moinerie (15 ha) et à la Touche du Val (3 ha) ne sera pas suffisante et il serait donc nécessaire d'urbaniser les surfaces du Champ Michel (10 ha) pour atteindre les 30 ha. Les surfaces pour l'activité ne représentent que 15 ha alors qu'il est annoncé que 30 ha seront réservés.

Malgré les recommandations du collectif sur l'impact du PLU sur la ferme de la Touche du Val, nous notons que celles-ci n'ont pas été prises en compte. L'urbanisation des champs devant le Leclerc va remettre en cause le fonctionnement de cette ferme en agriculture biologique.

On peut aussi se demander pourquoi ouvrir un nouveau front d'urbanisation de 3 ha à la Touche du Val et stopper le Champ Michel, alors que celui-ci est déjà entamé et que ce front urbain compromet l'activité agricole (p16).

Un objectif de construction sans justification

L'objectif de construction présenté dans le PADD est de **75-80 logements/an** (p15). **Le collectif propose un chiffre de 45-50 logements/an²**. Ce chiffre basé sur nos calculs se rapproche du chiffre issu du SCOT du Pays de Rennes (49 logts/an).

L'objectif de 75-80 logts/an se base sur la moyenne des constructions entre 2007 et 2012 (p15). Pourtant, le document de diagnostic du PLU indique une production de 95 logts/an entre 2007 et 2012 (p38). Il nous semble qu'une erreur supplémentaire s'est glissée dans le diagnostic ou dans le PADD.

Un tel chiffre sans justification sérieuse ne peut pas répondre à l'objectif du PADD d'économie de l'espace agricole.

Un objectif de population sous évalué

Lors de la réunion publique, la présentation du cabinet Citadia faisait état d'un objectif de 6500-7000 habitants à l'horizon 2030. Lors du conseil municipal, il s'agissait d'un objectif pour 2028-2030. Lors d'une rencontre récente avec le cabinet Citadia, on nous explique qu'il s'agit maintenant d'un objectif pour 2027. Il y a visiblement un problème de clarté vis-à-vis de ce chiffre. Sans aucun doute, nous devrions aussi être capable de donner un objectif un peu plus précis.

Nous estimons que la population sera de 7300 habitants en 2030 si nous construisons 80 logements/an et 7200 si nous construisons 75 logements/an. **L'objectif d'accroissement de population fixé dans le PADD ne répond à aucune étude démographique.** Il est le résultat d'un choix politique de continuer à urbaniser comme par le passé alors même que de nombreuses communes autour de Rennes diminuent leurs objectifs de constructions (tout en répondant à l'accueil des nouveaux habitants prévus par l'INSEE).

² Avis de janvier 2016, <http://collectifplunoyal.fr/publications/>

Une faible volonté de densification et de renouvellement urbain

Le renouvellement ne sera pas une priorité de ce PLU mais seuls « les jalons seront posés » (Réunion publique du 10 mars et p9). Nous regrettons que ce point ne soit pas plus ambitieux. Certes, reconstruire la ville sur la ville est complexe et long à mettre en place mais il est urgent d'agir pour limiter l'artificialisation des sols. Des dispositifs existent pour faciliter le renouvellement urbain (ingénierie, financement). Notre communauté de communes doit également se doter des outils nécessaires pour aider les communes à s'engager dans des programmes de renouvellement urbain ambitieux.

Nous pouvons aussi nous demander s'il est vraiment moins coûteux d'urbaniser des terres agricoles. En effet, le prix de la terre agricole ne reflète pas sa vraie valeur pour la collectivité en terme de patrimoine pour les générations futures, de production de biens alimentaires locaux, de services environnementaux rendus (stockage et filtration de l'eau, limitation des risques d'inondation, stockage de carbone, biodiversité).

En terme de densification de l'habitat, nous notons que les objectifs retenus sont les objectifs minimums imposés par le SCOT : 25 logts/ha en périphérie et 45 logts/ha en zone de polarité (p16). Nous aurions souhaité plus d'ambition sur ce point. Par exemple, la ville de Servon-sur-Vilaine a récemment construit un quartier à 80 logts/ha. Ce point est aujourd'hui fondamental pour économiser les sols et doit être amélioré. Une étude de densification a-t-elle été réalisée ?

Par ailleurs, compte tenu des limites d'extension possible de la tâche urbaine, il est nécessaire de bien réfléchir les formes d'habitat pour ne pas bloquer le développement de la ville et de l'agriculture pour les 50/100 prochaines années.

Une surface de zones d'activités surévaluée

Nous renouvelons ici l'alerte concernant la surévaluation des réserves foncières pour les zones d'activités dans les 10 prochaines années (30 ha). Alors qu'il reste plus de 20 ha à vendre sur les zones actuelles, il n'est pas acceptable et réaliste de vouloir urbaniser 30 ha supplémentaires sur 10 ans.

Nous proposons de réduire ces surfaces à quelques hectares en concertation avec les entreprises existantes afin de ne pas bloquer d'éventuels projets d'extensions. De plus, du renouvellement dans les zones actuelles pourrait être encouragé.

Le développement durable oublié

La construction de nouveaux logements et de nouvelles entreprises va accroître la demande énergétique et les émissions de GES pour la commune. La destruction des sols agricoles et de haies va déstocker une quantité importante de carbone vers l'atmosphère (+ 50 t C/ha). Il faut donc avoir davantage d'ambitions pour notre commune afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi de transition énergétique³ à horizon 2030 : -20%

3

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031044385&dateTexte=&categorieLien=id>

de consommation énergétique (/2012), -40% d'émissions de GES (/1990), 30% d'énergie renouvelable.

Le PADD s'en tient pourtant aux obligations légales (trame verte et bleue), il manque d'ambitions chiffrées en terme de réduction des déchets, de consommation en eau potable, de consommation d'énergie et de réduction des émissions de GES.

Conclusion

La concertation entre les habitants de Noyal, en particulier avec notre collectif et les élus ne fonctionne pas. Il est nécessaire à ce jour de mettre en marche un processus d'intégration des idées et des propositions des Noyalais dans le PLU pour co-construire notre ville. Le PADD présenté en réunion publique et conseil municipal n'est pas définitif et devra évoluer. Nos propositions devront être débattues et intégrées dans le PADD définitif. Une réunion mensuelle jusqu'au vote du PLU en 2017 pourrait être proposée afin de travailler avec la population. Une balade urbaine animée par notre collectif, le 11 juin 2016, a permis de recueillir de nombreuses idées. Un livre blanc est en préparation pour vous faire part de nos propositions.

Le groupe de la majorité « Noyal en action » rappelle dans le Noyal Magazine d'Avril-Mai 2016 que de nombreuses initiatives permettent l'implication des citoyens Noyalais en particulier sur le PLU. **Le collectif ne peut pas accepter de telles contrevérités.** En effet, la municipalité s'en est pour l'instant tenue au minimum et aucune de nos propositions n'a pour l'instant été prise en compte dans le PADD.

Le collectif continue de proposer un objectif de 45-50 logts/ha pour l'accueil de nouveaux habitants en concordance avec les projections démographiques de l'INSEE, une réduction des réserves foncières pour l'habitat et les zones d'activité, une réelle ambition de renouvellement urbain, une implication de notre commune dans le développement durable et une préservation de l'agriculture périurbaine (voir nos 2 avis précédents déposés en mairie).