

Combien d'habitants à Noyal en 2030 et quelles réserves foncières ?

Qui sommes-nous ?

Nous sommes un collectif de citoyens de Noyal et des alentours dont le but est de contribuer au débat sur les orientations de notre futur plan local d'urbanisme (PLU) qui est actuellement en cours de révision. Nous souhaitons également informer et alerter les élus sur l'importance de préserver les sols agricoles.

Introduction

L'estimation du nombre d'habitants que comptera Noyal-sur-Vilaine à l'horizon 2030 est utile pour estimer au plus juste les réserves foncières pour l'habitat. Nous proposons ici une analyse de l'évolution de la population de Noyal et de la communauté de communes de Châteaugiron à l'horizon 2030. Nous en déduisons ainsi la construction de logements nécessaire et les surfaces à réserver pour l'habitat.

Projections démographiques du SCOT

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) prévoit 86 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 sur le territoire du Pays de Rennes, soit une augmentation de la population de 5 600 habitants par an. Ce nombre est basé sur une étude de l'INSEE qui a bâti 5 scénarios d'évolution démographique pour la Bretagne. Le SCOT a retranscrit le scénario qu'il privilégie à l'échelle du Pays de Rennes¹.

Chaque communauté de communes et la métropole rennaise devront produire un nombre de logements nécessaire pour accueillir ces nouveaux habitants. Une répartition sur les territoires est calculée à partir du poids du parc de logements de chaque communauté de communes en 2010 par rapport au Pays de Rennes².

$$\% \text{ parc logt Noyal} = \text{Nbre logts Noyal} / \text{Nbre logts Pays de Rennes}$$

Nous pouvons reprendre cette base de calcul pour déterminer le nombre de nouveaux habitants pour chaque collectivité (% parc logt × 86 000 hbts).

¹ SCOT 2014, Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), page 50

² SCOT 2014, Document d'orientation et d'objectifs (DOO), page 58

	Nombre de logements en 2010	% du parc de logements	Nouveaux habitants en 2030	Nouveaux habitants/an
Pays de Rennes	232 327	100%	86 000	5 600
Noyal-sur-Vilaine	2 262	0,97%	837	55
Châteaugiron	2 611	1,12%	967	63
CCPC	9144	3,94%	3 385	220

Si l'on se base seulement sur le ratio de logements en 2010, **notre population communale devrait donc croître d'au moins 837 habitants à l'horizon 2030 et d'environ 3 400 à l'échelle de la communauté de communes.**

Cependant, le SCOT préconise aussi une **production différenciée en liaison avec l'armature urbaine**. La ville de Chateaugiron, pôle structurant de bassin de vie, devrait atteindre les **10 000 habitants à l'horizon 2030 (6 758 habitants en 2011)**. Une grande partie des 3 400 nouveaux habitants devra donc être absorbée par la commune de Châteaugiron limitant la croissance des autres communes.

Plusieurs répartitions peuvent être envisagées sur la communauté de communes : en fonction du poids de logements comme vu ci-dessus et en fonction de l'armature urbaine.

Nous suggérons d'étudier deux répartitions :

- une répartition haute : 65% des nouveaux habitants sont absorbés par Châteaugiron
- une répartition basse : 35% des nouveaux habitants sont absorbés par Châteaugiron

La répartition sur les autres communes est fonction du nombre de logements respectifs en 2010.

	Répartition en fonction du poids de logements		Répartition haute		Répartition basse	
	Pourcentage	Nb d'habts	Pourcentage	Nb d'habts	Pourcentage	Nb d'habts
Châteaugiron	29%	967	65%	2200	35%	1185
Noyal-sur-Vilaine	25%	837	12%	410	23%	762
Servon-sur-Vilaine	15%	522	8%	256	14%	475
Domloup	12%	415	6%	203	11%	378
Piré-sur-Seiche	10%	348	5%	170	9%	316
Ossé	5%	154	2%	75	4%	140
Saint-Aubain-du-Pavail	3%	99	1%	49	3%	90
Chancé	1%	43	1%	21	1%	39

Les 2 répartitions répondent à différents objectifs :

- une répartition haute pour permettre à la commune de Châteaugion d'atteindre 10 000 habitants,
- une répartition basse pour un accueil des nouveaux habitants plus équilibré sur les communes de la communauté de communes (tout en attribuant un petit bonus à Châteaugiron afin de respecter son armature urbaine).

Bien sûr, rien n'empêche les communes d'aller au-delà des objectifs minimums préconisés par le SCOT mais c'est au risque de produire plus de logements que nécessaire et de créer de la concurrence entre les territoires. Cela nous semble incompatible avec l'objectif de limiter l'étalement urbain.

Notons également que le PLH de Rennes Métropole, approuvé fin 2015, reprend les objectifs de croissance démographique du SCOT pour la période 2015-2020³. La production de logements de la métropole correspondra à l'objectif minimum fixé par le SCOT soit la construction d'environ 4 000 logements par an.

Constructions de logements prévus sur la période 2016-2020

Plusieurs projets de construction sont en cours ou prévus sur la commune pour les 4 ans à venir. Ces projets devraient assurer la production de 280 logements qui se feront sur la tâche urbaine et ne nécessiteront pas la mobilisation de foncier agricole.

	Projet	Type	Nombre de logements	Surface	Densité logts/ha
2016	Maurice Audrain	3 collectifs (6 lgts)	18	5000 m2	36
	Haigerloch	Collectif + 3 cellules commerciales	28	900 m2	311
2017	Terrain des Serres	7 ou 9 logements individuels	7	4000 m2	17,5
	ZAC Prieure Est	23 lots groupés, 13 lots denses libre, 28 lots classiques libres, 3 collectifs	142	4 ha	35,5
	Boulevard Barbot	2 immeubles, 70 logements	70	6000 m2	116,7
2019	Rue Charles Hardouin	Collectif (restaurant scolaire?)	15	840 m2	178,6
		Total	280	5,7 ha	49

³ <http://metropole.rennes.fr/politiques-publiques/transports-urbanisme-amenagement/l-habitat/le-programme-local-de-l-habitat/>

Nos hypothèses de calcul pour l'évolution du parc de logements

La population des ménages en 2013 est de 5 410 habitants. En supposant une continuité de la croissance de 2% sur la période 2013-2015, on peut estimer la population à environ 5 750 habitants en 2015.

Nous suggérons de prendre deux scénarios de population 2030, basés sur les deux répartitions vues ci-dessus :

- **6 500 habitants** soit +750 habitants (répartition basse)
- **6 150 habitants** soit +400 habitants (répartition haute)

En 2012, la taille moyenne des ménages était de 2,4 sur notre commune. Elle est de 2,24 sur le département et 2,26 au niveau national. L'INSEE prévoit une baisse continue de la taille des ménages notamment causée par le vieillissement de la population⁴. La taille des ménages pourrait être située entre 2,04 et 2,08 à l'horizon 2030 au niveau national.

Nous suggérons d'utiliser **la valeur de 2,08** personnes par ménage pour l'estimation du nombre de logements à produire. La taille des ménages de notre commune est actuellement plus élevée que la moyenne nationale. Nous disposons aussi de nombreux grands logements. On peut donc faire l'hypothèse qu'en 2030 nous devrions toujours avoir une taille de ménage plus élevée que la moyenne nationale.

En ce qui concerne l'évolution du nombre de logements vacants ou de résidences secondaires, nous suggérons de garder les ratios constatés sur les périodes 1999-2011 soit une moyenne de 1% de résidences secondaires et de 5% de logements vacants.

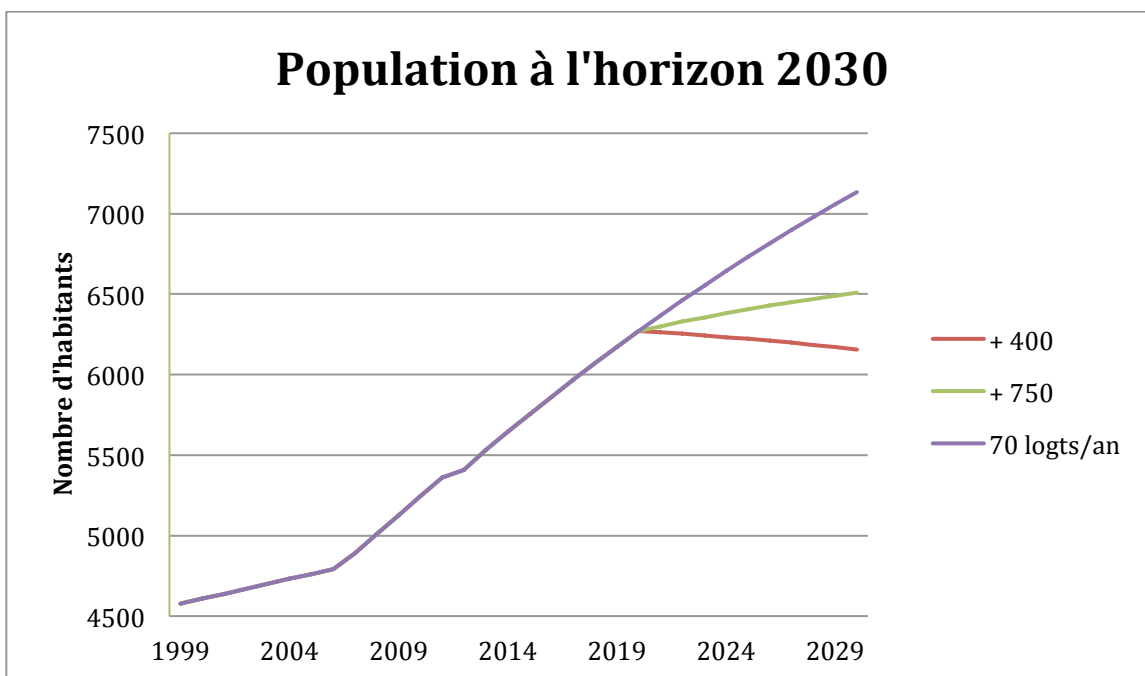
Il est difficile de prévoir le renouvellement des logements. Le calcul du point mort sur la période 2007-2012 montre que nous avons perdu 1 logement tous les ans. Nous suggérons donc de reprendre ce chiffre pour la période 2015-2030.

Estimation du nombre de logements à produire

Sur la base des hypothèses vues précédemment, nous pouvons estimer le nombre de logements à produire pour les deux scénarios de croissance de la population (+400 habitants, +750 habitants). Nous pouvons aussi estimer la population si nous devons continuer sur le même rythme de construction que le PLH 2007, soit la construction de 70 logements par an (voir détail des calculs en annexe).

⁴ http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&id=1941

	Scénario +400 habitants	Scénario +750 habitants	Scénario +70 logts/an
Nombre de logements prévus 2016-2020		280	
Moyenne de construction 2016-2020 en logts/an		70	
Nombre de logements à produire 2020-2030	200	380	700
Moyenne de construction 2020-2030 en logts/an	20	38	70
Total 2016-2030	480	660	980
Moyenne de production 2016-2030 en logts/ an	37	49	70
Point mort	24	25	26
Population à l'horizon 2030	6157	6509	7135



Dans le scénario +400, le nombre de 6 150 habitants serait atteint dès 2019 et nous atteindrions même plus de 6 200 habitants en 2020. La population baisserait ensuite légèrement, la construction de 20 logements/an n'étant pas suffisante au maintien d'une population stable (point mort de 24 logements/an).

Le scénario +750 montre une continuité de la croissance sur la période 2016-2020 causée par la production de 70 logements/an (opérations déjà dans les tuyaux). Le rythme de croissance

ralentira ensuite avec la production de 38 logements/an. Le point mort étant de 25 logements, la population continuera de croître pour atteindre 6 500 habitants en 2030.

Si nous continuons de construire 70 logements/an jusqu'en 2030, la croissance de la population continuera à croître au même rythme que les années précédentes et la population de Noyal atteindrait environ 7 135 habitants en 2030 soit 1 385 habitants de plus qu'en 2015.

Estimation des réserves foncières

Pour l'estimation des réserves foncières, nous pouvons diviser le nombre de logements à produire sur la période 2020-2030 par la densité minimale requise par le SCOT (25 logements/ha).

Ce calcul est-il cependant bien réaliste? La densité minimum requise par le SCOT s'applique à l'échelle de l'opération et pas à celle de la commune. Nous aurons des opérations d'une densité de 25 logts/ha et d'autres d'une densité supérieure (pour les collectifs notamment). D'ailleurs, les constructions prévues sur la période 2016-2020 représentent une densité moyenne bien supérieure (49 logements/ha).

Nous suggérons donc d'utiliser deux hypothèses de densité pour le calcul des réserves foncières, **25 logts/ha et 50 logts/ha.**

Scénario	+400 habitants	+750 habitants	+70 logts/an
Nombre de logements	200	380	700
Densité (logts/ha)	25	25	25
Surface (ha)	8	15,2	28
Densité (logts/ha)	50	50	50
Surface (ha)	4	7,6	14

Ces réserves sont calculées sur le nombre de logements à produire sur la période 2020-2030. Sur la période 2016-2020 les constructions prévues sont sur la tâche urbaine.

Conclusion

Il nous semble raisonnable de se limiter à l'objectif du scénario médian de **+750 habitants à l'horizon 2030 soit une population de 6 500 habitants.**

Cet objectif est cohérent avec le celui du PLH de Rennes Métropole et de la prévision démographique du SCOT. Il prend aussi en compte l'objectif de d'abord construire à Châteaugiron, pôle structurant de bassin de vie. Cependant, il nous semble difficile que Châteaugiron atteigne l'objectif de 10 000 habitants sans limiter fortement la croissance des

autres communes. Une croissance supérieure à cet objectif ne serait pas justifiée et entraînerait une consommation excessive de foncier.

Les surfaces à prévoir dans notre prochain plan local d'urbanisme devront être de 7,6 ha à 15,2 ha selon la densité. Des opérations de renouvellement urbain permettront également de limiter ces surfaces. Ainsi, nous souhaitons que l'on s'oriente vers la fourchette basse de 7,6 ha pour les réserves liées à l'habitat.

Les réserves pour l'habitat du PLU 2007 (45 ha) sont largement sur-évaluées et devront être revues à la baisse dans le prochain PLU. Une bonne partie serait à repasser de 2AU en A. Cette proposition, bienveillante pour l'activité agricole et l'environnement, serait initiatrice d'une nouvelle manière de construire la ville.

Annexe : Détail des scénarios étudiés

Scénario +400 habitants

	Productio n de logements	Nombre de lgts	Principale	Logts Secondair es	Logts Vacants	Nb ménages	Populatio n des ménages	Tx d'occupati on	Point mort	Tx croissance annuel	Tx logts vacants	Tx logts secondair e
2012	70	2407	2259	27	120	2259	5410	2,39	29	2,03%	4,99%	1,12%
2013	70	2476	2327	25	124	2327	5533	2,38	19	2,28%	5,00%	1,00%
2014	70	2545	2392	25	127	2392	5646	2,36	22	2,03%	5,00%	1,00%
2015	70	2614	2457	26	131	2457	5756	2,34	23	1,95%	5,00%	1,00%
2016	70	2683	2522	27	134	2522	5863	2,32	24	1,87%	5,00%	1,00%
2017	70	2752	2587	28	138	2587	5969	2,31	24	1,80%	5,00%	1,00%
2018	70	2821	2652	28	141	2652	6072	2,29	25	1,73%	5,00%	1,00%
2019	70	2890	2717	29	145	2717	6173	2,27	26	1,66%	5,00%	1,00%
2020	20	2959	2781	30	148	2781	6272	2,25	26	1,60%	5,00%	1,00%
2021	20	2978	2799	30	149	2799	6263	2,24	24	-0,14%	5,00%	1,00%
2022	20	2997	2817	30	150	2817	6254	2,22	24	-0,15%	5,00%	1,00%
2023	20	3016	2835	30	151	2835	6244	2,20	25	-0,16%	5,00%	1,00%
2024	20	3035	2853	30	152	2853	6233	2,18	25	-0,17%	5,00%	1,00%
2025	20	3054	2871	31	153	2871	6222	2,17	25	-0,18%	5,00%	1,00%
2026	20	3073	2889	31	154	2889	6210	2,15	25	-0,19%	5,00%	1,00%
2027	20	3092	2906	31	155	2906	6198	2,13	26	-0,20%	5,00%	1,00%
2028	20	3111	2924	31	156	2924	6185	2,11	26	-0,21%	5,00%	1,00%
2029	20	3130	2942	31	157	2942	6171	2,10	27	-0,22%	5,00%	1,00%
2030	20	3149	2960	31	157	2960	6157	2,08	27	-0,23%	5,00%	1,00%

Scénario +750 habitants

	Productio n de logements	Nombre de lgts	Principale	Logts Secondair es	Logts Vacants	Nb ménages	Populatio n des ménages	Tx d'occupati on	Point mort	Tx croissance annuel	Tx logts vacants	Tx logts secondair e
2012	70	2407	2259	27	120	2259	5410	2,39	29	2,03%	4,99%	1,12%
2013	70	2476	2327	25	124	2327	5533	2,38	19	2,28%	5,00%	1,00%
2014	70	2545	2392	25	127	2392	5646	2,36	22	2,03%	5,00%	1,00%
2015	70	2614	2457	26	131	2457	5756	2,34	23	1,95%	5,00%	1,00%
2016	70	2683	2522	27	134	2522	5863	2,32	24	1,87%	5,00%	1,00%
2017	70	2752	2587	28	138	2587	5969	2,31	24	1,80%	5,00%	1,00%
2018	70	2821	2652	28	141	2652	6072	2,29	25	1,73%	5,00%	1,00%
2019	70	2890	2717	29	145	2717	6173	2,27	26	1,66%	5,00%	1,00%
2020	38	2959	2781	30	148	2781	6272	2,25	26	1,60%	5,00%	1,00%
2021	38	2996	2816	30	150	2816	6301	2,24	25	0,46%	5,00%	1,00%
2022	38	3033	2851	30	152	2851	6329	2,22	25	0,44%	5,00%	1,00%
2023	38	3070	2886	31	154	2886	6356	2,20	26	0,42%	5,00%	1,00%
2024	38	3107	2921	31	155	2921	6381	2,18	26	0,40%	5,00%	1,00%
2025	38	3144	2955	31	157	2955	6406	2,17	27	0,38%	5,00%	1,00%
2026	38	3181	2990	32	159	2990	6429	2,15	27	0,36%	5,00%	1,00%
2027	38	3218	3025	32	161	3025	6451	2,13	28	0,34%	5,00%	1,00%
2028	38	3255	3060	33	163	3060	6471	2,11	28	0,32%	5,00%	1,00%
2029	38	3292	3094	33	165	3094	6491	2,10	29	0,30%	5,00%	1,00%
2030	38	3329	3129	33	166	3129	6509	2,08	29	0,28%	5,00%	1,00%

Scénario +70 logements/an

	Productio n de logements	Nombre de lgts	Principale	Logts Secondair es	Logts Vacants	Nb ménages	Populatio n des ménages	Tx d'occupati on	Point mort	Tx croissance annuel	Tx logts vacants	Tx logts secondair e
2012	70	2407	2259	27	120	2259	5410	2,39	29	2,03%	4,99%	1,12%
2013	70	2476	2327	25	124	2327	5533	2,38	19	2,28%	5,00%	1,00%
2014	70	2545	2392	25	127	2392	5646	2,36	22	2,03%	5,00%	1,00%
2015	70	2614	2457	26	131	2457	5756	2,34	23	1,95%	5,00%	1,00%
2016	70	2683	2522	27	134	2522	5863	2,32	24	1,87%	5,00%	1,00%
2017	70	2752	2587	28	138	2587	5969	2,31	24	1,80%	5,00%	1,00%
2018	70	2821	2652	28	141	2652	6072	2,29	25	1,73%	5,00%	1,00%
2019	70	2890	2717	29	145	2717	6173	2,27	26	1,66%	5,00%	1,00%
2020	70	2959	2781	30	148	2781	6272	2,25	26	1,60%	5,00%	1,00%
2021	70	3028	2846	30	151	2846	6368	2,24	27	1,54%	5,00%	1,00%
2022	70	3097	2911	31	155	2911	6463	2,22	28	1,48%	5,00%	1,00%
2023	70	3166	2976	32	158	2976	6555	2,20	28	1,42%	5,00%	1,00%
2024	70	3235	3041	32	162	3041	6644	2,18	29	1,37%	5,00%	1,00%
2025	70	3304	3106	33	165	3106	6732	2,17	30	1,32%	5,00%	1,00%
2026	70	3373	3171	34	169	3171	6817	2,15	30	1,26%	5,00%	1,00%
2027	70	3442	3235	34	172	3235	6900	2,13	31	1,22%	5,00%	1,00%
2028	70	3511	3300	35	176	3300	6980	2,11	32	1,17%	5,00%	1,00%
2029	70	3580	3365	36	179	3365	7058	2,10	33	1,12%	5,00%	1,00%
2030	70	3649	3430	36	182	3430	7135	2,08	33	1,08%	5,00%	1,00%