

à Noyal-sur-Vilaine, le 16 mars 2016,

Collectif de citoyens noyalais
engagés dans une réflexion sur le PLU

Objet: demande de report de la décision d'approbation du PADD

Madame, Monsieur, Cher-e élu-e,

Nous sommes un collectif de Noyalais qui réfléchit à ce que pourra être Noyal-sur-Vilaine à l'horizon 2030. Suite à la réunion publique de présentation du PADD, tandis que vous serez amenés à voter ce projet lors du conseil municipal du 21 mars 2016, nous souhaitons vous alerter sur les objectifs fixés par ce document et leurs conséquences en terme de consommation de terres agricoles.

D'après le SCOT du Pays de Rennes, qui s'appuie sur les projections démographiques de l'INSEE, notre communauté de communes doit construire un minimum de **196 logements par an** pour prendre part à l'accueil des 86 000 habitants prévus dans le Pays de Rennes à l'horizon 2030. Le SCOT préconise de construire en priorité sur la commune de Châteaugiron, "pôle structurant de bassin de vie" mais notre commune doit également prendre une part significative à cet objectif de construction. La gare, ses commerces, ses entreprises sont des atouts indéniables qui justifient l'accueil de nouveaux habitants.

Devons-nous cependant construire au-delà de ce que préconise le SCOT? Si Noyal construit 75-80 logts/an comme l'indique le PADD et en supposant que Châteaugiron en construise 100, Servon 50, Domloup 40, Piré 30, Ossé 15, Saint Aubin 15, Chancé 5 (pour un total de 335 logements/an¹)... **nous dépasserons bien largement les 196 logts/an préconisés**. Comment justifier un tel objectif sachant que les consommations de foncier agricole pourront atteindre 30 ha et que les trois fermes bio de Noyal seront fortement impactées? Nous avons posé cette question lors de notre rencontre avec Mme le Maire² puis lors de la réunion publique. La réponse qui nous a été donnée est le souhait de poursuivre les objectifs de constructions observés ces dernières années. Continuer comme avant, est-ce vraiment une justification?

Alors que nous affichons la volonté de préserver le foncier agricole, d'avoir un développement raisonné et que notre potentiel de développement est limité, cette réponse ne peut nous

¹ *Nous supposons que ce seront les objectifs du prochain PLH si nous repropoisons les objectifs de l'ancien PLH et si Châteaugiron construit un peu plus afin d'atteindre les 10 000 habitants à l'horizon 2030 (objectif fixé par le SCOT). Le PLH étant en cours d'élaboration, vous pouvez demander confirmation de ces chiffres aux élus participants aux travaux sur le PLH.*

² *Rencontre du 23 février 2016 avec Mme le Maire et M. le délégué à l'urbanisme, suite au dépôt de notre premier avis le 24 janvier 2016 et du second avis le 15 février 2016.*

satisfaisant. Par conséquent nous demandons que le PADD se fixe un objectif de construction cohérent avec les projections démographiques et avec l'armature urbaine fixée par le SCOT. Ainsi, nous estimons que Noyal devrait construire **45 à 50 logements** par an³.

À titre d'exemple, les communes de Rennes Métropole ont récemment approuvé leur nouveau plan local de l'habitat (PLH 2015-2021). **Ce nouveau PLH reprend exactement les objectifs fixés par le SCOT du Pays de Rennes.** Contrairement à Noyal, Acigné est soumise à la loi SRU, son objectif de construction est donc un peu plus important afin d'atteindre le seuil des 25% de logements sociaux fixés par la loi. Acigné construira au cours des six prochaines années 63 logts/an alors qu'elle en a construit 100 par an sur le précédent PLH (2005-2015)⁴. Thorigné-Fouillard en construira 90⁵ et Brécé 14 par an⁶. Après avoir beaucoup construit sur la période 2005-2015, avec l'objectif de ré-équilibrer les constructions sur les communes autour de Rennes, les objectifs sont moindres et en cohérence avec l'armature urbaine de chaque commune.

Concernant les zones d'activités

Il nous paraît inutile de construire une nouvelle zone d'activités sur le secteur de la Justice au sud de la RN157. En effet :

- Notre commune disposera bientôt de près de 20 hectares de lots à commercialiser (ZA des Vents d'Ouest, Ecopôle et ZI de la Rivière Sud) ;
- Il existe par ailleurs de nombreux lots disponibles dans le département ;
- Il est à noter que dans un contexte de croissance faible, la création d'une entreprise est bien souvent accompagnée de la destruction d'une autre.

C'est pourquoi, pour les dix prochaines années, il nous semble raisonnable de vendre ce dont nous disposons et d'optimiser l'existant (densification et renouvellement urbain).

Concernant le renouvellement urbain

Le PADD identifie le secteur de la place d'Haigerloch. Nous approuvons ce choix et aimerions qu'il soit une ambition pour ce PLU.

Mais nous nous interrogeons sur l'avenir de l'espace Nominoé. Son large espace de parking n'est que très rarement utilisé et sa salle vétuste. Le collège dispose d'un parking qui pourrait être mutualisé. Ne devrions-nous pas, à terme, recentrer les installations sportives autour de cet établissement afin de libérer l'espace Nominoé pour de l'habitat?

L'espace commercial du Chêne Joli, sur le site de l'ancien Bricomarché, présente une densité très faible avec des bâtiments inoccupés. Lors de la table ronde, les habitants ont exprimé leur souhait de voir se développer les commerces dans le centre bourg. Une opération de renouvellement de cet espace délaissé est nécessaire dans le prochain PLU et l'abandon de son caractère commercial doit être envisagé.

³ Nous avons déposé en mairie un avis détaillant les calculs qui nous permettent d'arriver à ce chiffre, vous pouvez retrouver ces documents avec ce courrier ou bien à cette adresse: <http://tinyurl.com/plunoyal>

⁴ Délibération 2015.4.01 du conseil municipal d'Acigné

⁵ Délibération 2015-768 du conseil municipal de Thorigné-Fouillard

⁶ Délibération 2015-09-001 du conseil municipal de Brécé

Pour l'habitat, seul l'objectif de construire des grands logements nous a été présenté. Notre priorité ne devrait-elle pas plutôt être de construire des logements adaptés et attractifs permettant par exemple aux personnes âgées de libérer des grands logements dont elles n'ont plus besoin? Ne devons-nous pas construire des logements accessibles aux jeunes familles et développer des projets innovants d'habitat (habitat et espaces verts partagés), de nouvelles formes urbaines ?

Avant qu'il ne soit trop tard, **vous pouvez faire le choix de garantir une urbanisation qui correspondra à des projections démographiques mesurées et justifiées** (45 à 50 logts/an, entre 8 et 10 ha de réserve foncière pour l'habitat). Pour cela, **un report du vote du conseil du 21 mars est indispensable**. En effet, une prolongation de la réflexion sur le PADD est nécessaire pour que chacun saisisse tous les enjeux, pour revoir les projections et y intégrer les propositions de la population.

Ainsi, vous bâtirez un projet dans lequel :

- Vous économiserez le foncier agricole, notamment sur les trois fermes bio de Noyal et le secteur de la Justice ;
- Vous maintiendrez un équilibre territorial, en favorisant une répartition harmonieuse des habitants sur toutes les communes de la communauté de communes ;
- Vous maîtriserez les investissements financiers ;
- Vous soutiendrez l'activité économique liée au secteur agricole ;
- Vous planifierez du renouvellement urbain et de la densification.

C'est pourquoi, nous sollicitons l'autorisation de nous exprimer lors du conseil municipal du 21 mars pour présenter le fruit de notre réflexion. A cette fin, en tant qu'élus et dans le respect du règlement intérieur du conseil municipal, vous pouvez proposer une interruption de séance.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Benoit Foucher, Simon Lehuger, Gaby Houssais pour le collectif.

Contacts:

Gaby Houssais: gb.houssais@laposte.net

Simon Lehuger: simon.lehuger@gmail.com

Benoit Foucher: foucher.benoit@neuf.fr