

Collectif de noyalais engagé sur la réflexion du PLU

à Noyal-sur-Vilaine, vendredi 17 juin

Objet : retour sur la rencontre du mercredi 8 juin

Mme le Maire,

M. le délégué à l'urbanisme,

M. Plard (cabinet Citadia),

M. Davenel (service habitat et urbanisme, Communauté de Communes),

Suite à notre rencontre du mercredi 8 juin, nous souhaitons vous faire part de nos réflexions et questionnements concernant les divers échanges, notamment sur les points suivants :

- le calcul du point mort pour lequel les chiffres du diagnostic restent inexpliqués
- l'objectif de 6500-7000 habitants à l'horizon 2030
- le taux d'occupation des ménages
- le scénario de constructions de logements du PLH

Calcul du point mort

Nous comprenons qu'il y aurait une anomalie dans les données INSEE, mais qu'un autre calcul permet de retrouver le point mort de 37 logts/an. Si nous avons bien compris, cet autre calcul serait basé sur les variations de population, de logements et du taux d'occupation. Hors, il ne nous semble pas possible d'obtenir le point mort avec seulement ces données puisqu'elles n'intègrent pas le renouvellement.

Le point mort est l'addition de trois chiffres A + B + C :

- A = nombre de logements nécessaires pour accompagner le desserrement des ménages
- B = variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants
- C = le renouvellement qui est le nombre de logements détruits ou bien créés sans nécessiter de nouvelles constructions (changements de destinations, division d'une habitation, ...).

Les chiffres A et B sont faciles à calculer en utilisant les bases de données de l'INSEE :

- A = population 1999 / taille ménage 2011 – nombre de résidences principales 1999
 $A = (4577 / 2.25 - 1712) / 12 \text{ ans}$
A = 9 (le diagnostic indique 10 logts/an)

- B = variation de logements vacants et de résidences secondaires entre 1999 et 2011
 $B = ((25 + 118) - (45 + 61)) / 12 \text{ ans}$
B = 3 (le diagnostic indique 5 logts/an)

Le chiffre C nécessite de connaître le nombre de nouvelles constructions sur la période de référence. Ces informations sont disponibles dans les bases SIT@DEL2 ou FILICOM. Vous disposez aussi certainement de ces informations en interne à la mairie. Nous n'avons accès qu'à la base SIT@DEL2 qui ne donne pas les constructions sur la période 1999-2004.

Le diagnostic indique que 485 logements ont été construits entre 2003 et 2011, en supposant que nous ayons construits 164 logements entre 1999 et 2003 (moyenne de 2003-2006 soit 41 logts/an), nous pouvons supposer que 649 logements ont été construits entre 1999 et 2011.

Nous pouvons donc calculer C sur la base de cette hypothèse:

- C = nombre de nouvelles constructions - (logements 2011 - logements 1999)
 $C = 649 - (2275 - 1818) = 192 / 12 \text{ ans}$
C = 16 logts/an (le diagnostic indique 22 logts/an)

Nous retrouvons ici un nombre important de logements détruits, il reste cependant moins élevé que le chiffre avancé dans le diagnostic (22 logts/an). Avec ces hypothèses de construction entre 1999 et 2003 nous obtenons un point mort de 28 logements/an.

Afin d'avoir un chiffre exact et clore ces échanges sur le point mort, pouvez-vous nous communiquer le nombre de nouvelles constructions sur la période 1999-2003 ?

Point mort sur les communes proches

Nous avons vérifié les points morts sur les périodes 2006-2012 de plusieurs communes, nous obtenons les résultats suivants :

Commune	A	B	C	Point mort	Population 2012
Acigné	27	5	2	34	6275
Cesson-Sévigné	137	15	95	247	16206
Chantepie	32	29	98	160	10222
Chateaugiron	13	9	9	31	6984
Domloup	8	3	-1	10	2908
Noyal-sur-Vilaine	12	10	5	27	5526
Servon-sur-Vilaine	14	2	0	16	3534

Les villes de Cesson-Sévigné et Chantepie affichent des points morts élevés avec des renouvellements importants. Nous pensons qu'il s'agit d'une limite de l'utilisation de la base de données SIT@DEL pour le calcul. Cette base de données donne en effet le nombre de logements commencés, mais pas nécessairement livrés et habités. Nous utilisons le nombre de logements commencés de l'année N-1 pour l'année N mais il est probable que pour des opérations immobilières complexes, les logements ne soient livrés que l'année N+2 si commencés l'année N. Cela pourrait expliquer un renouvellement important.

Quoi qu'il en soit, on peut constater que le point mort de 27 logts/an de notre commune est cohérent avec les points mort d'Acigné, Domloup, Châteaugiron, Servon-sur-Vilaine si l'on tient compte du poids de la population de chacune de ces communes. Une étude sur la réalisation d'une ZAC à Acigné, fait état d'un point mort de 22 logts/an sur la période 1999-2009¹.

Très clairement, ce chiffre peut varier beaucoup selon la période choisie et il nous semble délicat de se servir de ce seul chiffre pour justifier des objectifs de constructions de logements pour le futur.

Objectif 6500-7000 habitants à l'horizon 2030

Vous nous avez corrigé quand nous avons affirmé que vous prévoyiez 6500-7000 habitants à l'horizon 2030. Il s'agirait en fait d'un objectif pour 2027. Cependant, après vérification, il s'avère que la présentation du PADD en réunion publique² affiche bien cet objectif pour 2030... La présentation en conseil municipal donne quant à elle les dates 2028-2030³.

Il a également été affirmé que la différence de 500 habitants correspond à la fourchette de construction de 75 ou 80 logements. Cela ne peut pas être juste, en construisant 5 logements de plus sur 10 ans on ne peut pas accueillir 500 habitants supplémentaires.

Nous comprenons que ce ne sont que des prévisions et qu'il est difficile de dire combien d'habitants nous serons en 2030. Comprenez cependant que la marge entre 7 000 habitants en 2027 et 6 500 en 2030 est bien large.

Nous devrions avoir une idée plus précise de cet objectif.

D'après nos calculs, la population atteindra 7200-7300 habitants en 2030 si nous construisons 75-80 logements/an.

Surfaces réservées à l'habitat

Le PADD flèche 30 hectares pour l'habitat et indique que nous allons aussi garder les réserves de 40 hectares du précédent PLU par soucis de clarté vis-à-vis du monde agricole. Nous comprenons donc que 40 hectares vont être zonés en 1AU/2AU même si nous n'aurons besoin que de 30 hectares.

Vous nous avez indiqué que nous ne réserverons que 30 hectares et que ce chiffre de 40 hectares indiqué dans le PADD est juste une indication concernant les surfaces du précédent PLU.

Le texte du PADD devra être corrigé pour lever toute ambiguïté sur ce point.

1 http://memoires.scd.univ-tours.fr/EPU_DA/LOCAL/2014stgDA3_QuellenecTanguy.pdf

2 <http://www.ville-noyalsurvilaine.fr/v4/sites/default/files/Presentation.pdf>

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

Un des objectifs de la loi ALUR est de lutter contre l'étalement urbain et de s'assurer que les réserves des PLUs sont calculées au plus juste afin qu'il n'y ait pas de réserves dénuées de tout projet.

Taux d'occupation

La variable importante pour le calcul du nombre d'habitants en 2030 est le taux d'occupation des logements à cette date.

Vous avez affirmé que le taux d'occupation à Noyal était le même qu'au niveau national. Après vérification, cela ne nous semble pas correct. Comme nous vous l'avions indiqué dans notre avis « Combien d'habitants à Noyal en 2030 », le taux d'occupation des ménages à Noyal était de 2,4 en 2012 alors qu'au niveau national il était de 2,26. Notons également qu'il est supérieur à la métropole Rennaise (le SCOT indique un taux de 2,1 sur la métropole et 2,6 sur la Com'Com en 2010). Que le taux d'occupation des ménages soit plus important dans notre commune n'est pas surprenant, la majorité des logements étant de grands logements.

À travers vos politiques d'aménagement du territoire, vous pouvez aussi faire en sorte que ces grands logements restent occupés par le plus grand nombre. Il s'agit là de favoriser les parcours résidentiels afin que chacun puisse habiter dans un logement adapté. Le PADD encourage également la construction de grands logements.

Le taux d'occupation de 2,06 que vous avez utilisé pour vos calculs nous semble donc un peu faible. L'INSEE prévoit un taux d'occupation entre 2,04 et 2,08 au niveau national en 2030. Nous devrions rester au dessus de ce taux d'occupation national en 2030.

PLH

Nous regrettons que M. Davenel n'ait pas pu nous donner plus d'informations concernant le PLH. Nous ne comprenons pas pourquoi la communauté de communes ne souhaite pas, même s'il ne s'agit encore que d'objectifs de travail, communiquer les objectifs de construction de logements du PLH sur les différentes communes. Plusieurs communes sont en cours de révision de leur PLU et il devra être compatible avec le PLH.

Le PLH doit bâtir un scénario de production de logements cohérent avec l'armature urbaine de chaque commune et comme nous l'avons démontré dans notre avis « Combien d'habitants à Noyal en 2030 » si notre commune construit 75-80 logts/an, il nous semble impossible pour la communauté de communes de bâtir un scénario qui permettra de rester dans un objectif de construction compatible avec l'objectif du SCOT de 197 logts/an.

Et même si cet objectif n'est qu'un objectif minimum, il reste un objectif qui nous semble raisonnable car basé sur le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour accueillir les nouvelles populations prévus par l'INSEE (une projection haute qui plus est) et pour accompagner le desserrement des ménages.

La justification que vous nous avez donnée ne nous satisfait pas, ce n'est pas pas parce que ces 10 dernières années nous avons pu construire et commercialiser 70 logts/an qu'il faut continuer sur cet objectif pour les 10 prochaines années.

Conclusion

Nous regrettons que cette rencontre n'ait pas permis d'avancer sur nos désaccords concernant le calcul de plusieurs chiffres. Nous espérons que vous pourrez nous apporter des éléments de réponses suite à ce courrier.

Nous restons en désaccord sur votre choix politique de vouloir continuer à urbaniser comme par le passé sans vouloir regarder ce que l'avenir nous réserve. Le projet de PADD tel que vous nous l'avez présenté fixe des objectifs de consommation de foncier agricole trop important.

Veillez agréer Madame, Messieurs, nos sincères salutations.

Le collectif.