

Collectif « Au Pré d'Chez Vous »
36 rue de la Janais
35530 Noyal-sur-Vilaine

<http://aupredchezvous.fr>
contact@aupredchezvous.fr

à Noyal-sur-Vilaine, le 12 mai 2018

Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Noyal-sur-Vilaine

Madame la Commissaire enquêtrice,

Nous sommes un collectif d'habitants qui, depuis le début de la révision du plan local d'urbanisme de Noyal-sur-Vilaine, réfléchit aux futurs contours de notre commune et aux moyens que nous pouvons mettre en œuvre pour préserver les terres agricoles. Nous avons souhaité informer et alerter les élus sur l'importance des sols agricoles pour notre alimentation et l'environnement.

L'équivalent de la surface d'un département disparaît tous les 5 ans, dû à l'artificialisation. Pourtant, les récentes législations imposent aux plans locaux d'urbanisme d'afficher des objectifs d'économie de foncier et de privilégier le renouvellement urbain. La préservation des terres agricoles est également un enjeu partagé par de nombreux élus aux divers échelons territoriaux, y compris de notre commune, et c'est un axe fort du SCOT du Pays de Rennes.

Dès la diffusion du diagnostic territorial, nous avons entrepris de nous assurer que notre futur PLU afficherait des objectifs modérés de consommation de terres agricoles. Nous étions, en particulier, inquiets pour l'avenir de la ferme de la Touche du Val qui risque de perdre des surfaces de pâturage au pied des bâtiments remettant en cause un système de production laitière en agriculture bio. Nous avons rédigé plusieurs avis et échangé avec la commune et la communauté de communes du Pays de Châteaugiron (CCPC) sur les objectifs de développement en matière d'habitat et d'économie. Nous avons organisé une balade urbaine avec les habitants, qui a abouti à un Livre Blanc de propositions que nous avons remis aux élus. Nous avons sollicité les habitants pendant l'enquête publique pour qu'ils donnent leur avis sur le projet.

Aujourd'hui, le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal mais nous estimons qu'il consomme toujours trop de terres agricoles et qu'il pourrait fixer des objectifs de consommation bien moindres.

Sommaire

Présentation du collectif.....	3
Le PADD.....	5
La concertation.....	8
La consommation foncière, la densité, les formes d'habitat.....	12
L'objectif de construction, un choix politique non expliqué.....	15
Renouvellement urbain et dents creuses.....	17
Des données imprécises et incorrectes.....	20
Evaluation environnementale.....	22
L'OAP de la Touche du Val.....	25
L'OAP du Champ Michel.....	29
L'OAP de la Moinerie.....	30
L'OAP du centre ville.....	31
Conclusion.....	33
Annexe 1 : articles de presse.....	35

Présentation du collectif

« Au Pré d'Chez Vous » est un collectif d'une trentaine de citoyen(e)s de Noyal-sur-Vilaine et des alentours qui s'est créé pour contribuer au débat sur les orientations du futur PLU de Noyal. En plus de ces membres actifs, le collectif compte une trentaine de personnes en soutien.

Ces citoyens se sont donnés pour objectif d'informer et d'alerter les élus, les Noyalaises et Noyalais sur l'importance de préserver les sols agricoles.

Créé fin 2015, notre collectif a effectué une analyse de tous les documents servant de base à l'élaboration du PLU. Nous avons rencontré à deux reprises le cabinet CITADIA, Mme la Maire et l'élu chargé de l'urbanisme pour échanger sur les bases chiffrées de leur diagnostic et sur les objectifs du PADD.

Le collectif a suivi avec assiduité toutes les délibérations du conseil municipal et a demandé (sans succès) à y être entendu, notamment le 21 mars 2016. Il a participé à la première réunion publique organisée par la commune et cherché à obtenir (sans succès) des précisions sur les bases chiffrées du PADD.

En juin 2016, le collectif a organisé et animé une balade urbaine réunissant une trentaine de Noyalais qui se sont livrés à « un diagnostic en marchant », pour observer de manière plus précise notre ville, à la recherche de pistes pour structurer notre espace urbain et préserver les terres agricoles. Ce diagnostic a donné lieu à l'élaboration d'un Livre Blanc¹, réunissant les questionnements et les propositions du collectif et des participants à cette balade urbaine.

Ce Livre Blanc, consultable sur le site du collectif, a été distribué à l'entrée de la 2^e table ronde du 3 novembre 2016, organisée par la mairie à laquelle le collectif « Au pré d'chez vous » n'a malheureusement pas été autorisé à participer. Afin de faire connaître ses propositions, une lettre d'information a été élaborée et distribuée par les membres du collectif en mai 2017, coïncidant avec la création d'un jardin partagé et la plantation d'arbres fruitiers sur les pâturages de la ferme de la Touche du Val.

Lors de la seconde réunion publique du 13 novembre 2017 organisée par la commune pour présenter son projet de PLU, les membres du collectif ont essayé, une nouvelle fois, d'alerter les élus sur la nécessité de préserver les terres agricoles.

Le dimanche 3 décembre 2017, de nombreux Noyalaises et Noyalais sont venus soutenir les positions du collectif en participant à la ferme ouverte et à l'inauguration du silo Veilleur. Le Veilleur est une œuvre artistique protégeant symboliquement les terres agricoles, qui a été conçue et fabriquée par un collectif d'artistes-bricoleurs : la Biclounerie. Une pétition, qui a reçu à ce jour plus de 1200 signatures a été lancée à cette date. De nombreux soutiens sont venus assister au conseil municipal du 18 décembre 2017 qui a arrêté le projet de PLU. Une manifestation a eu lieu devant la mairie avant le début du conseil.

Pendant l'enquête publique, un rassemblement du collectif place de l'Intervalle, le 21 avril 2018, a une nouvelle fois montré la qualité des discussions avec les Noyalais.

1 <http://aupredchezvous.fr/la-premiere-version-du-livre-blanc-du-collectif-est-disponible/>

Le collectif Au Pré d'Chez Vous a travaillé avec un collectif d'urbanistes de la région parisienne nommé « Les Pioches ». Une première rencontre en janvier 2017 a permis de travailler sur notre identité basée sur le débat d'idées, et nos modes d'actions basés sur des évènements festifs. Une nouvelle rencontre avec « Les Pioches » en janvier 2018 a permis de réfléchir, plus particulièrement, sur l'entrée nord de la ville et a mené à la conclusion qu'un « front rural » pouvait être plus intéressant qu'un « front urbain » pour la collectivité.

Le PADD

Les 4 enjeux forts suivant sont identifiés :

- Maîtriser l'attractivité du territoire et disposer d'une ville adaptée aux besoins de chacun ;
- Limiter les impacts du développement urbain en respectant un modèle durable ;
- Accompagner la dynamique démographique et résidentielle par la promotion de l'emploi et du niveau d'équipements ;
- Valoriser l'armature verte, bleue et agricole de la commune, vectrice de sa richesse et de son identité ;

Pour répondre à ces 4 enjeux, le PADD fixe 4 orientations :

- Conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme de la vie locale ;
- Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune ;
- S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources ;
- Maintenir un cadre de vie de qualité

La mention « en respectant un modèle durable » devrait être supprimée. Les enjeux et orientations sont incompatibles avec un modèle durable qui par définition devrait s'assurer que toute ressource consommée pourra être renouvelée dans un délai suffisamment court pour répondre aux nouveaux besoins. L'artificialisation des terres agricoles est irréversible. Un projet qui prévoit d'urbaniser 45 ha ne peut donc pas respecter un modèle durable.

Zones d'activités

Le PADD propose de limiter la consommation d'espaces pour les zones d'activités en recherchant prioritairement le réinvestissement de friches éventuelles avant d'ouvrir de nouvelles zones d'activités (p. 6).

L'OAP n°5 sur le site de l'Écopôle va en l'encontre de cet objectif. Nous allons ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation sans avoir pris le temps de faire un bilan de l'état des zones existantes. En outre, il reste des surfaces à vendre sur les zones d'activités ouvertes à l'urbanisation récemment.

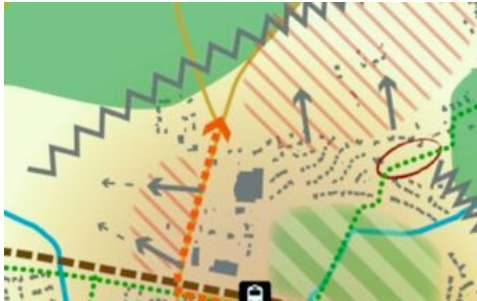
Aucune étude de densification des zones d'activités est proposée dans le projet de PLU. Si nous avons la volonté de limiter la consommation d'espace, il ne devrait pas y avoir de surfaces zonées en 1AU pour l'activité. Les surfaces devraient être zonées en 2AU. Pour un passage en 1AU de ces surfaces, la commune devrait justifier que toutes les possibilités de densification de l'existant ont été étudiées.

L'activité agricole et les limites à l'urbanisation

Le PADD vise à atteindre plusieurs objectifs pour conforter l'activité agricole.

L'un de ces objectifs est de « *marquer une limite claire au développement de l'urbanisation au Sud et au Nord du territoire* ».

Sur le document graphique du PADD page 13, on note bien la présence de petites flèches pointillées noires sur la zone de la Touche du Val et sur la frontière avec la commune de Brécé. On en déduit que le développement de l'urbanisation ne sera possible que sur ces deux zones après 2030. Il n'y a pas de légende pour ces petites flèches pointillées noires dans la carte du PADD page 13. Il serait utile que ces flèches soient expliquées.



Le document graphique page 18 (voir ci-contre) est plus explicite et **identifie clairement les terres de la Touche du Val comme seules surfaces envisagées pour l'extension après 2030**. D'après le PADD, l'urbanisation des 3,7 hectares à la Touche du Val n'est donc qu'un début et continuera après que nous ayons consommées toutes les surfaces sur la Moinerie et le Champ Michel (à l'horizon 2030).

La limite d'urbanisation (les zigzags gris) à la Moinerie semble évidente par la présence des champs urbains et zones inondables. En revanche, la limite du Champ Michel n'est pas expliquée. Pourquoi n'envisageons nous pas de continuer l'urbanisation sur ces surfaces ? La limite au niveau de la Touche du Val est quant à elle imprécise car elle reste ouverte vers la voie de chemin de fer.

La limite à l'extension urbaine

L'objectif affiché de vouloir limiter l'extension urbaine en priorisant l'aménagement des espaces délaissés ou bien par la promotion de formes urbaines denses est louable mais le projet proposé est loin d'atteindre cet objectif :

- il n'y aucune ambition sur la densité des opérations dans les OAPs, nous pouvons faire mieux que 25 logements/ha comme nous le verrons dans la partie « La consommation foncière, la densité, les formes d'habitat »;
- il est clairement indiqué que l'opération de renouvellement urbain sur le secteur Haigerloch ne se fera probablement pas dans les 10 prochaines années ;
- de nombreux espaces délaissés existent dans la commune comme nous le verrons par la suite dans la partie « Renouvellement urbain et dents creuses ».
- le projet reprend les mêmes objectifs que le précédent PLU alors que nous n'avons pas besoin de construire autant de logements comme nous le verrons dans la partie « Le nombre de constructions de logements, un choix politique non expliqué ».

Plutôt que de condamner la ferme de la Touche du Val, ce projet devrait tout faire pour urbaniser le minimum sur les terres du Champ Michel et de la Moinerie afin qu'en 2030 d'autres choix soient encore possibles pour le développement de l'habitat.

Le PADD précise également p. 15 : « *Toutefois, dans une optique de constitution de réserves foncières pour un développement à long terme et de clarté vis-à-vis du monde agricole, les secteurs identifiés en tant que secteurs voués à la construction seront dimensionnés dans les limites du précédent PLU (40 hectares environ).* ». Nous ne retrouvons pas dans les OAP et le règlement graphique les surfaces correspondant à ces 40 hectares.

Création d'un double polarité

Le PADD a pour objectif la création d'une nouvelle polarité autour de la gare. Les 4 premières orientations pour atteindre cet objectif vont de soi mais nous ne comprenons pas la cinquième : « *Accompagner la création de cette centralité par le retraitement de la RD92 en boulevard urbain entre le giratoire d'entrée de ville (rue Saint Roch) et le franchissement de la voie ferrée et par la réalisation d'un front bâti à l'Ouest de ce tronçon de la RD 92 confortant l'entrée de ville et la centralité Gare (réduction des vitesses de circulation, franchissements de la RD, retraitement des espaces publics...) ; ».*

En quoi la création de ce front urbain est-elle liée à la polarité gare ? La maison médicale se situe à 700m de la gare soit à peu près la même distance que la mairie de la gare. Une zone si distante de la gare ne peut être considérée comme faisant partie de la polarité gare.

La polarité gare devrait se limiter aux seules rues connectées à la gare (boulevard Barbot, rue de la Gare, rue Mozart et rue Louis Pétri). La polarité autour du Leclerc ne peut être considérée comme liée à la gare, il s'agit d'après nous d'une troisième polarité.

Le rythme de développement

Nous développerons ce point plus en détail dans la partie « Le nombre de constructions de logements, un choix politique non expliqué ». Nous contestons cette vision du développement basée entièrement sur le passé sans regarder ce que nous réserve l'avenir.

Lutter contre l'étalement urbain et préserver les terres agricoles

Cet objectif du PADD devrait résulter dans des orientations fortes et ambitieuses en matière de développement. Nous verrons dans les prochains chapitres que les orientations fixées en terme de densité ne sont pas ambitieuses (nous avons fait mieux ces dernières années) et l'objectif de consommation foncière est supérieure à ce que nous avons consommé sur les périodes 2001-2011 et 2007-2017.

La typologie des logements à construire

Le PADD encourage la construction de grands logements pour permettre l'accueil de familles. Notre commune comporte déjà de nombreux grands logements d'après le diagnostic (page 43). Le diagnostic précise également : « *Malgré une taille des ménages qui continue de diminuer, les logements ont quant à eux tendance à s'agrandir. Cela s'explique en partie par la présence de ménages plus âgés qui ont souhaité conserver leur logement malgré le départ de leur enfants et par les ménages primo- accédants en début de parcours résidentiel. Il convient alors de s'interroger sur l'intérêt de proposer une offre de logements plus petits adaptés aux vieillissement et à la proximité de commerces et de services. »*

Nous devrions plutôt encourager la construction de logements adaptés et attractifs pour permettre un meilleur parcours résidentiel. Les grands logements sont consommateurs d'espace et peuvent se révéler peu adaptés au vieillissement (escalier, espaces verts à entretenir, etc).

La concertation

Le collectif Au Pré d'Chez Vous estime que la concertation avec les habitants n'a pas eu lieu.

1ère table ronde

Une première table ronde a été organisée fin septembre 2015. Cette table ronde a été annoncée dans le magazine municipal de septembre (distribué début septembre). Les Noyalais avaient seulement quelques jours pour s'y inscrire. Une personne du collectif a assisté à cette table ronde et constaté que la plupart des participants avait été invitée par la municipalité. Sans remettre en cause la volonté de vouloir constituer un groupe représentatif des Noyalais, nous regrettons que la commune n'ait pas pris plus de temps pour mobiliser les habitants pour la révision du PLU. Ce n'est pas au détour d'une réunion de deux heures que l'on peut se saisir d'un sujet aussi complexe. Un compte rendu² a été communiqué en décembre 2015 suite à cette première table ronde.

Révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

Dans le cadre de la réflexion sur l'évolution du PLU, il est prévu la tenue d'une TABLE RONDE à laquelle seront conviés différents acteurs représentatifs de la commune : acteurs économiques, associatifs, habitants (représentativité géographique, professionnelle, sociale...) afin de recueillir l'expression de Noyalais et venir ainsi enrichir la réflexion des élus sur l'évolution et les orientations générales du territoire.

Cette table ronde, animée par le cabinet CITADIA, est prévue le **jeudi 24 septembre 2015 en soirée**.

Vous êtes intéressé(s) pour y participer, veuillez vous faire connaître auprès du service urbanisme en mairie avant le 7 septembre au plus tard. Le nombre de places est limité à une vingtaine de personnes.

Il est également proposé en Mairie un REGISTRE au sein duquel chacun peut venir consigner ses observations, propositions, questionnements ou points de vigilance sur le PLU actuel.

Attention, **ce registre est informel** : il ne s'agit pas d'une enquête publique à ce stade de l'étude. Il vise à recueillir en amont les observations de tous les Noyalais, contribuant ainsi aux travaux conduits par les élus.



Rencontre avec la Maire le 23 février 2016

La publication de diagnostic sur le site de la commune en octobre 2015 est le point de départ de la création du collectif. Le collectif a étudié à partir de décembre 2015 le diagnostic et remis un premier avis en janvier 2016 (« Concilions développement de la ville et préservation des sols agricoles »³). Un deuxième avis a été rédigé en février 2016 (« Combien d'habitants à Noyal en 2030 et quelles réserves foncières? »⁴). Suite à ces avis, nous avons demandé à rencontrer la maire et le délégué à l'urbanisme le 23 février 2016. À l'écoute, ils nous ont annoncé la réunion publique du 10 mars et le conseil municipal exceptionnel du 21 mars (débat sur le PADD).

Sur le fond, ils nous ont indiqué que la commune ne pouvait plus faire de réserves foncières sans justification du fait des évolutions récentes de la loi ALUR. Les réserves en 2AU seront donc plus faibles sur ce PLU par rapport au précédent. Sur le rythme de construction il nous a été confirmé que la commune ne souhaitait pas le revoir à la hausse mais maintenir un rythme de construction similaire à celui constaté par le passé.

² <http://aupredchezvous.fr/wp-content/uploads/2018/05/Compte-rendu-Tables-Rondes-du-24092015.pdf>

³ <http://collectifplunoyal.fr/wp-content/uploads/2016/05/Avis-Collectif-1.pdf>

⁴ <http://collectifplunoyal.fr/wp-content/uploads/2016/05/Avis-Projections-2030.pdf>

Nous avons évoqué la nécessité de faire évoluer le type d'habitat à construire pour permettre par exemple aux personnes âgées de libérer de grands logements pour les plus jeunes. Nous avons rappelé la nécessité d'économiser les terres agricoles. Nous avons évoqué les objectifs du SCOT et questionné le chiffre de point mort erroné du diagnostic. Ils ont reconnu des différences entre nos calculs et ceux du cabinet CITADIA sans nous apporter d'explications. Ils nous ont invité à poser ces questions à CITADIA lors de la réunion publique du 10 mars.

1ère réunion publique du 10 mars 2016

Le collectif a diffusé et invité les Noyalais à assister à la première réunion publique organisée par la municipalité. Près de 150 Noyalais se sont déplacés et les membres du collectif ont posé de nombreuses questions sur les objectifs de consommation des terres agricoles, les objectifs de construction, les typologies d'habitat à construire, l'extension des zones d'activités, la possibilité d'installer du maraîchage. Il a été présenté un objectif de construction de 75-80 logements avec un nombre d'habitants à l'horizon 2030 sous estimé (6500-7000). Le point mort erroné de 37 logements a été repris par les élus pour justifier l'objectif de construction.

Suite à cette première réunion publique, le collectif a décidé d'inviter par voie de presse⁵ les Noyalais à assister au conseil municipal du lundi 21 mars 2016 et a demandé à Mme le Maire une interruption de séance afin que le public et notamment le collectif puisse s'exprimer lors du débat municipal. Cette possibilité d'expression, qui existe pourtant dans de nombreuses communes, a été refusée. Mme le Maire a évoqué la possibilité pour le collectif de rencontrer le cabinet CITADIA lors de ce débat.

Rencontre avec le cabinet CITADIA, 8 juin 2016

Deux mois plus tard, n'ayant pas de nouvelles, nous avons demandé à Mme le Maire de nous proposer des dates pour une rencontre avec le cabinet CITADIA. Nous l'avons rencontré le 8 juin, en présence de Mme le Maire, M. le délégué à l'urbanisme et Guillaume Davenel, la personne en charge du PLH à la communauté de communes. Nous avons pu demander des explications sur les chiffres lors de cette réunion.

Le cabinet CITADIA a confirmé une erreur de texte dans le diagnostic et a expliqué le chiffre du point mort par une anomalie dans les données INSEE. Sur le nombre d'habitants sous évalué, il nous a été expliqué qu'il s'agissait en fait d'un objectif pour 2027 alors que le PADD mentionnait 2030...

Nous avons également profité de la présence du M. Guillaume Davenel pour obtenir des informations sur les orientations du futur PLH en matière de production de logements et avons redit l'importance de s'en tenir à l'objectif du SCOT si nous voulions protéger les terres agricoles. Il n'a pas souhaité nous apporter de détails concernant le travail en cours mais nous a rappelé que c'était un choix des communes. Nous ne le contestons pas mais il est important pour nous que les objectifs soient expliqués aux habitants. Construire plus que nécessaire peut s'envisager pour des communes ayant pris beaucoup de retard par rapport à des objectifs antérieurs. Ce n'est pas le cas pour notre communauté de communes. Nous n'avons toujours pas eu d'explications à l'issue de cette rencontre sur les raisons pour lesquelles il a été fixé un objectif de construction de 70 logements/an à Noyal-sur-Vilaine.

5 <http://collectifplunoyal.fr/wp-content/uploads/2016/05/17-03-2016.pdf>

Nous avons publié un compte rendu de cette rencontre sur notre site web⁶.

Annnonce censurée pour la balade urbaine

Nous avons demandé qu'une annonce soit affichée sur le panneau lumineux dans le centre bourg pour annoncer la balade urbaine que nous avons organisée en juin 2016. Cette demande nous a été rejetée sans aucune raison.

2ème table ronde, jeudi 3 novembre 2016

Le collectif a souhaité pouvoir participer à la seconde table ronde, le jeudi 3 novembre 2016. Contrairement à la première table ronde qui avait été annoncée dans le Noyal magazine, il n'a été fait aucune publicité pour cette seconde rencontre. Les participants de la première table ronde ont été à nouveau invités.

Le collectif a sollicité Mme le Maire pour participer à cette seconde table ronde, lors d'un premier courrier le 16 octobre⁷ et à nouveau le mardi 2 novembre⁸. Ce n'est que dans l'après-midi du jeudi 3 novembre que le collectif a eu un retour : Mme le Maire a estimé qu'un seul membre du collectif était suffisant pour la participation à cette table ronde. La première table ronde avait été organisée en trois groupes, nous aurions aimé que 3 personnes du collectif puissent donc être présents pour participer à chacun des groupes.

Faute de participants suffisants, ce sont seulement 2 groupes qui ont été formés lors de cette rencontre. Beaucoup de personnes de la première table ronde n'était pas présents et de nouvelles personnes avait été invitées par la municipalité.

Mécontent que le travail du collectif soit ignoré, nous avons distribué aux participants, à l'entrée de la salle de réunion, le Livre Blanc qui a été rédigé au courant de l'été 2016 suite à la balade urbaine organisé en juin. Il a ensuite communiqué par voie de presse⁹.

Un compte rendu¹⁰ de cette table ronde a été rédigé et diffusé le 15 décembre 2017 soit plus d'un an après... Les échanges de ces tables rondes n'ont pas été pris en compte par les élus.

2ème réunion publique, 13 novembre 2017

La seconde réunion publique a réuni beaucoup moins de Noyalais que la première, une quarantaine environ. Elle n'a pas été annoncé dans la presse. Elle a fait l'objet d'une annonce dans le Noyal magazine de Novembre-Décembre mais de nombreux Noyalais ne l'avaient pas encore reçu ou l'ont reçu le jour même. L'annonce était bien sur le panneau lumineux mais noyé parmi une bonne dizaine d'autres annonces.

Les membres du collectif sont de nouveau intervenus pour :

- regretter qu'aucun retour n'ait été fait sur les propositions contenu dans le Livre Blanc du collectif,

6 <http://collectifplunoyal.fr/wp-content/uploads/2016/07/Courrier-suite-rencontre-Citadia-08-06-16.pdf>

7 <http://aupredchezvous.fr/wp-content/uploads/2018/05/Courrier-Table-Ronde-1-16-10-16.pdf>

8 <http://aupredchezvous.fr/wp-content/uploads/2018/05/Courrier-Table-Ronde-2-02-11-16.pdf>

9 <http://collectifplunoyal.fr/wp-content/uploads/2016/05/CP-04-11-2016.pdf>

10 <http://aupredchezvous.fr/wp-content/uploads/2018/05/CR-Table-ronde-2-recu-18-10-2017.pdf>

- interroger les élus quand à la disparition de 30 ha de terres agricoles bio alors qu'il y a une demande croissante des citoyens pour une agriculture qui préserve l'humain et les sols,
- interroger les élus sur le potentiel de densification dans les dents creuses,
- alerter les élus et personnes présentes sur la problématique de la disparition des terres agricoles,
- interroger les élus sur la temporalité des différentes OAP.

Le collectif a rédigé un second communiqué de presse suite à cette réunion¹¹.

Inventaire des haies

Il est noté que les habitants ont été associés au travail sur l'inventaire des haies (bilan de la concertation p. 10) alors que l'inventaire a été réalisé par un petit comité sur 2 jours après une réunion d'information aux agriculteurs (RP tome 3, évaluation environnementale page 19).

Conclusion

Il n'y a pas eu de concertation avec les habitants. Les deux tables rondes n'ont pas été prises en compte par les élus dans l'élaboration du PLU. Tous les ateliers des tables rondes se sont, par exemple, prononcés pour une redynamisation du centre bourg par le soutien au commerce de proximité mais ce PLU propose de développer le commerce en face du Leclerc.

Le collectif a souhaité être associé à l'élaboration du PLU dès 2016. Il a pendant 2 ans mobilisé les Noyalais pour qu'ils s'interrogent sur le devenir de la commune. Le collectif n'a eu de cesse d'expliquer qu'il n'était plus possible de continuer à urbaniser comme la commune l'a fait ces dernières décennies, qu'il était important de densifier, de construire autrement, de fixer des objectifs cohérents avec la démographie. Jamais la municipalité n'est venue vers nous pour discuter, nous avons toujours dû solliciter les élus pour obtenir des informations ou échanger.

Ce n'est malheureusement que par le rapport de force que nous avons pu obtenir des avancées. Sur les terres de la ferme de la Touche du Val, le projet est par exemple passé de 7 ha à 3,7 ha en 24h après le reportage de TV Rennes 35 suite à l'installation du Veilleur¹² ! C'est installation nous a d'ailleurs valu une courrier recommandé avec menace de procès verbal. Il a fallu demander un entretien avec la Maire et s'appuyer sur un texte de loi pour la convaincre que nous étions dans la légalité.

Ce n'est pas de la concertation, c'est un combat.

11 <http://aupredchezvous.fr/wp-content/uploads/2018/05/CP-16-11-17.pdf>

12 <http://aupredchezvous.fr/le-reportage-tv-rennes-35/>

La consommation foncière, la densité, les formes d'habitat

Ce PLU va-t-il consommer moins de terres agricoles que le précédent PLU, comme le prétendent les élus ?

Consommation foncière

L'analyse de la consommation d'espace présentée dans le diagnostic du PLU a été faite sur la période 2001-2011. Elle est résumée dans le tableau ci-dessous issue du diagnostic.

		Habitat		Zones d'activités		Équipements		Exploitation agricole	
		Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire
Tâche urbaine 2001	Intérieur	1,26	0,04%	3,19	0,10%	0,21	0,01%	-	-
	Extérieur	18,10	0,58%	16,37	0,53%	2,05	0,07%	3,24	0,10%
Total		19,29	0,62%	19,63	0,63%	2,26	0,07%	3,24	0,10%
		44,42				1,43%			

Il aurait été souhaitable d'avoir ce bilan sur une période plus récente, coïncidant mieux avec le précédent PLU. Nous notons cependant que nous avons consommé 18,1 ha en extension urbaine pour l'habitat sur la période 2001-2011.

Nous avons retracé les différentes opérations d'urbanisation concernant le logement entre 2007 et 2017 pour avoir une meilleure idée des surfaces consommées et des densités mises en œuvre sur la période du précédent PLU. Ces opérations sont résumées dans le tableau qui suit.

Année	Secteur	Dénomination	Maisons	Collectifs	Total	Surface (ha)	Densité (logts/ha)
2007	Champ Michel	Vallons de Brocéliande, Allées du Parc	80	44	124	7	17,7
2008	Clos Paisible		15	12	27	0,55	49,1
2009	Chêne Joli 2	Chêne Joli 2	13	0	13	1,4	9,3
2009	Av General de Gaulle	Ker Julia	13	0	13	1	13,0
2011	Moinerie	Les Hautes Roches	7	0	7	1,1	6,4
2011	Champ Michel	Les Rives du Mail et Beauvallon	0	74	74	0,8	92,5
2012	Av du Prieuré	Les Noyales	2	50	52	0,6	86,7
2012	Bd Maurice Audrain	Les Estivaies (maisons groupés)	8	0	8	0,25	32,0
2012	RD92	Lotissement Saint Roch	9	0	9	0,9	10,0
2012	Bd Maurice Audrain	Collectifs Néotoa	36	0	36	1	36,0
2014	Champ Michel	Sud	44	115	159	4,4	36,1
2014	Av General de Gaulle	Les Hautes Forges	16	0	16	1	16,0
2016	Bd Maurice Audrain	Collectifs Néotoa	18	9	27	0,7	38,6
			261	304	565	20,7	27,3

Urbanisation 2007-2017	Nb de logts	Surface	Pourcentage	Densité (logts/ha)
sur des terres agricoles	373	14,2	66,02%	26,3
dans la tâche urbaine	192	6,5	33,98%	29,5
	565	20,7	100,00%	27,3

Urbanisation 2001-2011 (chiffres diagnostic)	Surface	Pourcentage
sur des terres agricoles	18,1	93,49%
dans la tâche urbaine	1,26	6,51%
	19,36	100,00%

Nous estimons que sur la période 2007-2017, nous avons consommé près de **21 hectares, dont 14 hectares sur des terres agricoles**. La densité moyenne des opérations est de 26 logements/ha. Sur les dernières opérations de construction, la densité était supérieure à **30 logements/ha**.

Au vu de ces chiffres, notre futur PLU, en prévoyant de consommer 24 hectares de terres agricoles pour la création de 600 logements, n'affiche aucune ambition d'économie de foncier par rapport à ce que nous avons réalisé sur les périodes 2001-2011 (18,1 ha) et 2007-2017 (14 ha). Très clairement, ce projet de PLU a fortement diminué les réserves foncières sur-évaluées du précédent PLU, mais il ne prévoit pas de consommer moins de terres agricoles.

Cela va à l'encontre de l'objectif national fixé par le ministre de la transition écologique. Lors de la présentation de son plan climat en juillet 2017, le ministre a en effet rappelé la nécessité d'atteindre un objectif « zéro artificialisation des terres ». Pour atteindre cet objectif, il est envisagé de créer une « taxe béton ». La préservation des terres agricoles devrait être l'une des grandes têtes de chapitre du plan biodiversité que Nicolas Hulot va présenter en juin 2018¹³. Notre commune ne peut ignorer ces objectifs nationaux en ne faisant aucun effort et en continuant l'artificialisation comme elle l'a fait ces 20 dernières années.

Densité

En outre, la commune a été capable de mener à bien des opérations de 30 logements/ha en mixant essentiellement des maisons individuelles et des immeubles. Elle aurait dû au minimum reprendre, dans le projet de PLU, cet objectif de densité pour les opérations en extension urbaine. Pourquoi reprendre un objectif moindre alors qu'elle est capable de faire mieux ?

Formes urbaines

Sur les formes urbaines, les dispositions générales des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées dans le projet de PLU arrêté, ouvrent la voie à l'habitat participatif et encouragent la construction de logements à étages et mitoyens. Cela ne reste cependant que des incitations.

La description des trois OAP pour l'habitat en extension urbaine ne donne aucune répartition des typologies ou formes d'habitat à construire. Les documents graphiques des opérations se contentent de définir des « zones à habitat dense » et des « zones à vocation d'habitat » sans même définir ces deux catégories. On peut craindre que comme cela a été fait sur les précédentes opérations, il s'agisse encore essentiellement d'habitat individuel avec un nombre suffisant de collectifs pour permettre d'atteindre 25 logements/ha.

Il nous semble qu'il aurait été utile de définir le pourcentage d'habitat collectif, d'habitat individuel et d'habitat « intermédiaire » (habitat groupé, maisons de ville, etc) à construire dans les OAP. La part de la maison individuelle devrait fortement diminuer. Le projet de PLU aurait pu, par exemple, selon les OAP, fixer un objectif de 15 % de logements individuels, 60 % de logements intermédiaires et 25 % de logements collectifs.

Nous sommes persuadés qu'il est possible de construire différemment et mieux pour permettre d'économiser d'avantage les terres agricoles. Nous devons aller vers des formes d'habitats inventives et plus denses telles que les maisons de villes, maisons imbriquées, maisons en bande, habitat groupé, participatif. Nous devons oser ! Le modèle de la maison

¹³ <https://www.lesechos.fr/politique-societe/societe/0301575587352-surfaces-agricoles-et-espaces-naturels-continuent-de-disparaitre-en-france-2170072.php>

individuelle est consommateur d'espace et atteint ses limites avec la taille des terrains qui diminue. Les constructions que l'on voit sur les dernières opérations le montrent. Grosses maisons sur de tout petits terrains, ce type de construction pose de nombreux soucis : des vis-à-vis importants, faible efficacité énergétique, consommation d'espace importante et faible espace de jardin disponible. Il est temps de sortir de ce modèle et de montrer qu'une autre voie est possible.

L'objectif de construction, un choix politique non expliqué

Que ce soit lors de l'élaboration du Plan Local de l'Habitat (PLH) ou bien celui du PLU, nous avons essayé, en questionnant la commune et la communauté de communes, de comprendre les raisons pour lesquelles notre commune a choisi un objectif de construction de 70 logements/an. Cet objectif a une incidence directe sur la consommation de terres agricoles, sur les équipements et les déplacements. Il nous semble donc impératif de bien réfléchir aux besoins de la commune en matière de construction.

Lors de la première réunion publique de mars 2016, nous avons questionné le cabinet CITADIA et Mme la Maire sur l'objectif initial de construction de 75-80 logements/an. Il nous a été expliqué que c'était nécessaire pour accueillir de nouveaux habitants et accompagner le desserrement des ménages. À l'époque, le point mort ou point d'équilibre était, en effet, estimé à 37 logements/an.

Nous avons expliqué que cet objectif de 75-80 logts /an n'était pas cohérent avec le chiffre du SCOT qui reprend une étude de l'INSEE et prend aussi en compte le desserrement des ménages. Nous avons également contesté le calcul erroné du point d'équilibre dans le diagnostic.

Suite à cette réunion publique, le chiffre de 75-80 logements a été ramené à 70 logements/an. Le chiffre erroné du point d'équilibre n'a lui été corrigé que fin 2017 lors de la publication du projet final. Nous avons continué de demander pourquoi ce chiffre n'était pas cohérent avec le scénario du SCOT. Il nous a finalement été expliqué que la commune souhaitait continuer à se développer comme les années précédentes.

Il s'agit bien d'un choix politique mais l'explication nous semble insuffisante, peu réfléchie et injustifiée. Construire 70 logements/an est, sans aucun doute, réalisable. Ce choix politique ne peut, cependant, prendre en compte que la seule spécificité de l'attractivité de notre commune en ignorant les autres :

- des problèmes de déplacement de plus en plus importants avec un trafic croissant sur les routes départementales traversant la commune,
- la raréfaction du foncier agricole disponible au nord de notre commune. Où construirons-nous des logements dans 10 ans si nous consommons les 25 ha proposés dans ce PLU ?
- l'importance de préserver les terres agricoles, développer l'agriculture de proximité, péri-urbaine.

Il est pour nous incompréhensible que la seule « attractivité » de notre commune puisse servir de justification pour l'objectif de construction de logements. C'est d'autant plus incompréhensible que les élus nous expliquent être soucieux de la préservation des terres agricoles. Être soucieux de la préservation des terres agricoles, c'est fixer des objectifs de construction prenant en compte la démographie et les enjeux actuels de développement durable.

Nous regrettons que les personnes publiques associées ne se soient pas plus prononcées sur ce point. Les services de l'État et le Pays de Rennes ont cependant noté ce manque de justification dans leur avis sur le PLH de la communauté de communes :

« sur les objectifs volontaristes de production de logements sur la période 2017-2022. Le PLH prévoit la production de 323 logements/an, la production minimale affichée au DOO étant de 195 logements/an à l'horizon 2030. Compte-tenu des inquiétudes exprimées dans le cadre de l'inter-SCOT par les territoires voisins quant à leur propre possibilité d'accueil et aux équilibres globaux de développement, de l'impact de ces développements en termes de flux de déplacements, de la question des capacités d'accueil au delà de 2022 au regard des potentiels urbanisables inscrits au SCOT, des précisions sur la justification de ces prévisions devraient être apportées. ». Avis sur le projet de PLH du Pays de Rennes, 1^{er} juin 2017.

« Les objectifs de production prévus au projet de PLH devront être explicités dès lors qu'ils sont nettement plus élevés que ceux du SCOT et au-delà de la question du logement, peuvent poser question en termes d'équipement, de déplacements et d'infrastructures ». Avis de l'État/DREAL sur le projet de PLH, 14 septembre 2017.

Ces avis, même s'ils ont été fait dans le cadre du PLH, s'appliquent au PLU de notre commune qui doit répondre aux objectifs fixés dans le PLH. Même s'il s'agit d'un choix politique, il nous semble important que vous notiez ce manque de justification dans votre avis.

Renouvellement urbain et dents creuses

Le diagnostic présente une analyse de la capacité de densification afin de pouvoir évaluer le potentiel de renouvellement urbain. Cette analyse paraît incomplète sur plusieurs secteurs.

Secteur gare

Sur le secteur gare, il reste un potentiel de foncier le long de la voie de chemin de fer en continuité du parking existant et de l'autre coté de la route départementale. Même si les surfaces près de la voie de chemin de fer ne peuvent accueillir de l'habitat, il pourrait être envisagé la construction de parkings en silo ainsi que des services au-dessus. Le cabinet de radiologie, le cabinet d'analyses médicales, le vétérinaire occupent aujourd'hui un espace important et très peu dense sur le site d'activités du Chêne Joli. Pourquoi ne pas envisager une relocalisation et regroupement sur le secteur gare de ces services pour libérer l'espace sur le site du Chêne Joli ?

Chêne Joli

Développer de l'habitat sur les franges du parc du Chêne Joli pourrait également être envisagé. Le parc du Chêne Joli offre un magnifique espace de nature. Nous pourrions construire des logements sur ses abords. Nous pourrions aussi envisager l'installation d'équipements sportifs et de jeux de plein air. Par exemple, nous pourrions installer les terrains de boules sur ce site (actuellement installé sur le site Nominoë sur un site très peu convivial). Cela ne remettrait pas en cause la qualité du site et permettrait à des habitants d'apporter encore plus de vie à cet espace. Ce parc nous semble sous-utilisé et éloigne les lotissements du Chêne Joli du centre-ville. Il crée une coupure qui nécessite d'être aménagée.

Le site Nominoë

Le site Nominoë ne fait pas partie du potentiel. Bien que la commune ait choisi ce site pour la construction d'un futur équipement sportif inter-communal dans la partie sud du site, il pourrait être envisagé de construire sur la partie nord où se trouve le terrain de boule et la salle Nominoë qui n'est plus adaptée pour les usages sportifs (équipement vieillissant dont la destruction est envisagée).

Champ Michel

Une réserve foncière importante de 4,6 hectares est conservée pour de l'équipement derrière le collège et les terrains de sport, sur la zone du Champ Michel. Nous estimons qu'une partie de cette réserve pourrait être consacrée à de l'habitat étant donné que la commune est déjà bien dotée en équipements. Aucun projet n'a été envisagé ces 10 dernières années sur ces surfaces et aucun projet n'est évoqué dans ce PLU pour les 10 prochaines années. Un choix devrait être fait entre le site Nominoë et cet espace pour la construction de futurs équipements. La commune ne peut pas conserver de telles réserves pour de l'équipement s'il n'y a pas de projets sur le long terme pour les justifier. En outre, cette bande réservée à l'équipement contribue à éloigner les habitants du Champ Michel du centre bourg.

Centre Ville

L'OAP centre-ville envisage la construction de 104 logements sur 2,3 hectares en reprenant la densité minimum imposée par le SCOT de 45 logements/ha. Cette densité sur une telle opération en plein cœur de bourg est insuffisante. Servon-sur-Vilaine a par exemple mené une opération similaire avec une densité de 80 logements/ha (ZAC des Vignes).

Nous estimons aussi que les potentiels de 40 logements dans les dents creuses et 32 logements en changement de destination (1.2_PLU-NSV-Justif p. 40) sont sous-estimés. Un projet d'une cinquantaine de logements va prochainement voir le jour sur un terrain privé le long du Boulevard Barbot. Un petit collectif d'une dizaine de logements va être construit rue Louis Petri, près de la gare. Ces 2 projets auront une densité supérieure à 80 logements/ha.

La Croix de l'Etang

Entre le lotissement de la Croix de l'Etang et la voie de chemin fer se trouve un espace très peu utilisé où est installé un terrain de pétanque. A côté, une surface de près de 2 ha est zonée en Nv (nature en ville, espace naturel de loisirs). Cette zone est certainement un espace de promenade et de respiration mais nous devons cependant nous interroger sur les équilibres d'espace de nature en ville que notre commune peut offrir. Le parc du Chêne Joli avec ses 12 ha occupe une surface très importante. Peut-on garder des espaces verts aussi significatifs et continuer à grignoter les terres agricoles à proximité immédiate ?

Le terrain du verger



Le terrain où se situe un verger communal sur la voie de la Haute Roche qui mène à la Moinerie est marqué d'un cercle bordeaux (« Promouvoir une diversité de formes urbaines et de statuts d'occupation au sein des opérations structurantes de renouvellement urbain ») dans le PADD (p 18). Ce terrain est zoné en Ue dans le règlement graphique. Ce terrain ne fait pas partie de l'analyse de la capacité de densification (diagnostic p. 28). Le projet est également évoqué page 15 du PADD . Que est le projet sur ce terrain ? Pourquoi n'est-il pas mentionné ailleurs que dans le PADD

et est-il bien pris en compte dans les objectifs de constructions sur la durée du PLU?

À l'ouest de cette parcelle il y a également une zone naturelle. Ne peut-on pas envisager l'urbanisation sur une partie de cette parcelle plutôt que de construire plus loin sur la Moinerie ?

La Rivière au Gendron

Le site de la Rivière au Gendron n'est lui aussi pas évoqué. Il accueille aujourd'hui les services techniques et les jardins familiaux. Il pourrait être envisagé de construire entre ces 2 sites sur la zone Nv. À moyen ou long terme, nous pourrions également envisager le déménagement des services techniques dans une des zones d'activités de la commune (dans un logique de densification des zones d'activités) pour ainsi libérer de l'espace pour de l'habitat au plus près du centre bourg.

Les sites industriels dans la commune

Sur le long terme, une réflexion doit être engagée sur le devenir de sites de production industrielle se situant dans la tâche urbaine. C'est le cas notamment de l'usine Triballat-Noyal et la carrosserie 2MB. Ce sont des pistes qui devraient être évoquées dans ce PLU pour placer des jalons à long terme.

Des données imprécises et incorrectes

Le point d'équilibre

Certains chiffres ont été corrigés dans la version finale du projet de PLU. C'est le cas notamment du point d'équilibre. Le diagnostic initial¹⁴ comportait une erreur sur le calcul du « point d'équilibre » ou « point mort ». Il donnait en effet un point de mort de 37 logements/an. Nous avons demandé à de multiples reprises¹⁵ des explications concernant ce chiffre, en vain. Ce chiffre a finalement été retiré dans le projet finalisé et nous constatons que le document de justification du projet reprend un chiffre proche de celui que nous avons suggéré de 27 logts/an sans qu'aucune explication ne nous ait été apportée.

La taille des ménages

L'estimation de la taille des ménages (2 habitants par logement) nous semble trop faible. L'INSEE prévoit en 2030 et au niveau national une taille des ménages entre 2,04 et 2,08¹⁶. Comme c'est le cas aujourd'hui, la taille des ménages dans notre commune devrait rester supérieure à cette fourchette étant donnée la structure de notre parc de logements, composé en majorité de grands logements. Le taux de croissance annuel moyen envisagé de 1 % à 1,4 % (1.2_PLU-NSV-Justif p. 40) nous semble donc plutôt sous-estimé. Notre PADD continue d'encourager la construction de grands logements y compris dans les collectifs. Nous estimons donc que ce taux sera plus proche de 1,4 % à 1,6 % en construisant 70 logements/an et avec un taux d'occupation des ménages de l'ordre de 2,08 à 2,12 en 2030.

La production de logements

La production de logements sur le précédent PLU mentionnée dans le diagnostic (page 41) et le document de justification est incorrect (page 4). Le diagnostic présente le chiffre de 74 nouveaux logements par an, calculé sur la base de données chiffrées de la base [SITADEL@2](#). Si vous refaites le calcul de cette moyenne, vous trouverez une moyenne de 67 logements/an, le calcul doit être fait sur 10 années (**pas sur 9 années**). Il en est de même pour le document de justification (page 4). Le chiffre de 69 nouveaux logements/an sur la période 2003-2010 est incorrect. C'est en fait 61 nouveaux logements qui ont été construits par an en moyenne. Page 43 du diagnostic, il est également noté une moyenne de production de 95 logements/an sur la période 2007-2012. Il s'agit en réalité de 77 logements/an.

Lors de la présentation du PADD à la réunion publique de mars 2016, il nous a été présenté :

- Un objectif de création de 75 à 80 logements / an pour une population comprise entre 6 500 et 7 000 habitants à horizon 2030 (rythme de production similaire à la période 2007 – 2012);

Il est regrettable que des données aussi imprécises et erronées aient été présentées à la seule réunion publique où il a été question du scénario de développement. Le nombre d'habitants était sous estimé pour l'objectif de construction annoncé. Le PADD du projet de PLU finalisé

14 <http://aupredchezvous.fr/wp-content/uploads/2018/01/rapport-de-presentation-partie-diagnostic.pdf>

15 <http://aupredchezvous.fr/wp-content/uploads/2018/05/Courrier-suite-rencontre-Citadia-08-06-16.pdf>

16 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1280856>

estime que la population atteindra 7000 habitants à l'horizon 2028-2030 avec un rythme de construction de 65-70 logements/an :

En adéquation avec les objectifs du PLH, le PADD fixe un objectif de création d'environ **65-70 logements par an** dans les 10 ans suivant l'approbation du PLU (rythme de production similaire à la période 2007 - 2012).

Sur la base de l'objectif précédent, une population comprise autour de **7 000 habitants** à horizon 2028 - 2030 peut raisonnablement être estimée.

Des chiffres qui sont bien différents et peu cohérents avec ce qui a été présenté initialement. Le nombre d'habitants est certainement encore sous-estimé du fait de la taille des ménages qui sera très probablement supérieure à 2 personnes par logement.

Evaluation environnementale

Introduction

Le tome 3 du rapport de présentation traite de l'évaluation environnementale. Il est rappelé à plusieurs reprises que « *les sites de projet auront inéluctablement des incidences négatives sur l'environnement du fait notamment d'une artificialisation du sol* » (p9, p60). Ainsi pour réduire les impacts, il est primordial de minimiser l'artificialisation des sols par une moindre emprise sur le sol agricole. Cette évidence n'apparaît nulle part dans ce document.

Pourtant, on nous rappelle (p12) que « *L'évaluation environnementale est un état d'esprit : il s'agit de rechercher en permanence une complète intégration des thèmes environnementaux dans l'élaboration du PLU, et d'envisager systématiquement les solutions présentant le moindre impact* ». Cet objectif de moindre impact n'est certainement pas atteint dans le projet.

Analyse du tableau « Articulation du PLU avec le SCOT du Pays de Rennes » (p13-17)

Dans ce tableau, il est indiqué que le projet de PLU est compatible avec le SCOT du Pays de Rennes. Certains points attirent notre attention car le projet de PLU ne semble pas y répondre assez précisément, notamment sur les points suivants :

- *La protection du cadre environnemental et paysager des communes*
- *Valoriser et maintenir des alternances ville/campagne*
- *Gérer durablement le paysage des axes majeurs et des entrées de la ville archipel*
- *Conforter durablement l'agriculture dans le territoire*
- *Préserver les ressources.*

En effet, le projet aura un impact important sur le paysage surtout sur les sites de la Moinerie et de la Touche du Val. Il mettra en péril le concept de ville archipel, en éloignant les services et commerces des centre villes de Noyal et Acigné. La ceinture verte entre Noyal et Acigné s'amenuise et le projet de la Touche du Val ouvre un grignotage vers la vallée de la Vilaine. D'autre part, le secteur agricole est fortement touché par une perte de 45 ha de terre dans les 10 prochaines années et l'OAP de la Touche du Val met en péril le fonctionnement de la ferme de la Touche du Val.

Le point sur la préservation des ressources est très succinct. Quels sont les impacts sur l'air, le sol, la biodiversité ?

Incohérences

Page 24, il y a une erreur sur les chiffres d'urbanisation prévus et une incohérence avec le reste du projet. En effet on apprend que : « *Ce sont ainsi 53 ha qui seront urbanisés contre 127 ha dans le précédent PLU.* ». A ce sujet, il est nécessaire de se rapporter à la partie « La consommation foncière, la densité, les formes d'habitat » de notre avis.

Dans la partie 4.2.2, il est dit p 28 que « *Cette conservation des fonctionnalités écologiques est renforcée par des **mesures de compensation** portant notamment sur le maillage de haies et de*

zones humides » et dans la partie suivante 4.2.3 que « le PLU présente suffisamment de mesures de réduction et d'évitement visant à prendre ne compte les incidences négatives attendues ». Ce n'est pas clair. Quelles sont les mesures de compensation ?

Ceinture verte

Le document évoque à plusieurs reprises la ceinture verte de Noyal.

« Le PLU traduit la création d'une ceinture verte » (p27)

« Egalement, la ceinture verte en contact avec les espaces agro-naturels et la boucle de la Vilaine devraient favoriser les échanges de faune et flore entre le tissu urbain et les espaces naturels. » (p28)

A aucun moment, on évoque le fait que la ceinture verte de Noyal est mise à mal. Au Nord avec les OAP, Touche du Val et Moinerie et au Sud avec les zones d'activités. Une modification du terme « ceinture verte » est à revoir.

Questions - Réponses Paysage, patrimoine et cadre de vie (p28 à 32)

Dans cette partie, le document rapporte que le projet n'aura pas d'impact sur le paysage. Cette affirmation nous semble incorrecte. En effet, les sites agricoles et naturels de la Moinerie et de la Touche du Val seront complètement défigurés. Nous ne pouvons pas accepter la présence des phrases suivantes :

« Ainsi, les paysages ne devraient pas ou peu être impactés par le développement urbain. » p29

« Ainsi, au regard des nombreuses dispositions réglementaires du PLU, les incidences attendues en matière de préservation des paysages agricoles et naturels sont limitées voire nulles. » p29

« Dans l'ensemble, le PLU intègre de manière satisfaisante la question paysagère et plus particulièrement dans les secteurs d'intérêt paysager et patrimonial. » p32

« Pour conclure, bien que le PLU prévoit une urbanisation du Sud de la boucle de la Vilaine, il met en place de nombreuses mesures d'évitement et de réduction des risques de dégradation du paysage emblématique de la commune. Par ailleurs, les mesures en faveur de la mise en valeur de cet espace constituent des mesures positives quant au maintien de ce paysage naturel. » p29

Une correction de cette partie nous semble inévitable. Ces propos sont provocateurs et incorrects.

Questions - Réponses Climat et énergie (p 33 à 37)

La réponse à la question 10 p 36 concernant la contribution du PLU à la réduction des émissions de gaz à effet de serre est fautive. En effet, l'artificialisation de 45 ha de sols agricoles dans les 10 prochaines années entraînera inexorablement la perte de carbone (C) de ces sols. Soit entre 30 et 50 t C/ha. Il résultera donc ce PLU une forte augmentation du stock de CO2 atmosphérique amplifiant ainsi le réchauffement climatique.

De même, la phrase qui est reprise en conclusion (partie 4.4.2, p37) et p 8 : « la commune de s'inscrire dans une démarche de compensation de ses émissions par le maintien des puits-carbone : forêt, prairies humides, matériaux biosourcés, ... » est aussi à supprimer.

Questions-Réponse Gestion de l'eau et des déchets (p41-43)

Question 5 (p 42)

« Le document d'urbanisme permet-il de limiter l'imperméabilisation des sols et donc l'augmentation du ruissellement »

A cette question, il nous semble incorrect de répondre de manière positive, car l'artificialisation d'une surface importante de sols agricoles a des conséquences importantes sur les flux d'eau. D'ailleurs, il est rappelé pour les OAP Moinerie et Touche du Val (p 48 et p 51) que *« l'artificialisation des sols pouvant augmenter les risques d'inondation »*.

Tableaux d'impact sur les OAP

Les tableaux d'impacts de la Moinerie et de la Touche du Val sont exactement identiques (copié-collé). Vu les incidences attendues sur le paysage, l'agriculture et les espaces naturels (col1 des tableaux) Il nous semble qu'un travail plus approfondi qu'un simple copié-collé est attendu.

Dans ces tableaux, nous observons qu'aucune mesure compensatoire n'est envisagée alors que l'incidence sur les milieux est considérable.

Emplacement réservé n°13

Page 27, il est évoqué le MNIE de la Haute Patonais et sa possible destruction. L'explication de texte est difficilement compréhensible : *« Ainsi, le PLU limite fortement les risques de dégradation du MNIE rend possible la destruction du talus, dégradant alors la trame verte et bleue communale. »* ou encore *« Le MNIE fait l'objet de protection dans l'OAP concerné, son maintien devrait être assuré malgré les projets de liaisons routiers. »*. Aucune explication n'est apportée sur le projet d'élargissement de cette voie.

Conclusion

Ce document est truffé de fautes d'orthographe, de copier-coller, de réponses hâtives, d'« etc... » et d'incohérences. Il est clair qu'il devra faire l'objet d'une attention particulière de correction. En particulier, il est inacceptable de dire que le projet n'aura pas d'impact sur les émissions de gaz à effet de serre, sur le paysage et les flux d'eau. On n'y trouve très peu d'informations sur l'impact sur la biodiversité.

L'OAP de la Touche du Val

La surface à urbaniser (2AU) sur le site de la Touche du Val est passée de 14 hectares à 3,7 hectares par rapport au précédent PLU.

Une ferme impactée

Les terres de la Touche du Val sont des parcelles facilement accessibles aux animaux pour le pâturage et à proximité immédiate des bâtiments. La ferme de la Touche du Val est une ferme laitière en agriculture biologique qui emploie 4 personnes et produit du lait de vache pour la laiterie Triballat Noyal. Son mode de production est basé sur le pâturage et il est important que les prairies accessibles depuis les bâtiments soient préservées. **Cette amorce d'urbanisation est le début du grignotage progressif** des terres jusqu'au siège de l'exploitation, ce que confirme la carte page 18 du PADD. La pérennité de la ferme et son mode de production basé sur le pâturage sont clairement condamnés à l'horizon 2030-2040.

Le développement du commerce

Le projet prévoit la création d'un front urbain le long de la route départementale avec des services en rez de chaussé. Comme la CCI et la commune d'Acigné, nous craignons que ces services finissent par être en réalité des commerces. Cela est d'ailleurs confirmé dans les documents :

- l'OAP évoque ces commerces dans sa description de l'aménagement (p. 43): « *Une végétalisation permettant de séparer visuellement le site de la Touche du Val (et la façade commerçante ainsi que le cheminement piéton) à la route et le Leclerc* ». Façade commerçante ou bien de services ?
- le document de justification (p. 76 et p. 77) indique également que commerces et activités de services font partie de la même catégorie,
- l'évaluation environnementale (page 52) mentionne elle aussi les commerces : « *Par ailleurs, le site de la Touche du Val est proche du centre commercial Leclerc qui devrait être conforté par le développement de commerces et services sur le périmètre même de l'OAP en entrée de ville* ».

La création de commerces sur cette zone nuirait aux commerces de centre bourg de Noyal et d'Acigné. Les activités de services peuvent également être envisagées dans le centre bourg ou autour de la gare.

Entrée de ville et dégradation du paysage

Il est indiqué la volonté de requalifier l'entrée de ville, de proposer un projet d'aménagement permettant « de faire le lien entre le centre commercial, le centre-ville et la maison médicale ». Cette entrée de ville est également jugée aujourd'hui « essentiellement routière et peu sécurisée » dans le PADD. La construction de ce front urbain aura pour conséquence la disparition de la vue sur la vallée de la Vilaine et la vue sur le monde agricole. On nous propose de briser le dernier lien encore bien visible qu'il reste entre les habitants et l'agriculture. Petit à petit la ville se referme sur elle-même et continue de grignoter les terres,

restant sourde à la nécessité de construire une ville qui prenne en compte les besoins des générations futures. Sur ce point nous sommes en complet désaccord avec le projet qui propose de réaliser des aménagements en entrée de ville pour « assurer une image de qualité de la ville de Noyal-sur-Vilaine pour les visiteurs et habitants » (page 43). Cette justification n'est pas acceptable.

Ce front urbain ne rendra en rien la route moins routière ou plus sécurisée. La création d'un lien entre le centre commercial, le centre ville et la maison médicale n'apportera rien aux habitants, la maison médicale étant déjà desservie par un cheminement piéton-vélo qui relie Noyal et Acigné.

Espace le long de la voie ferrée

Par ailleurs, nous ne voyons pas en quoi l'urbanisation des terres agricoles derrière la chambre funéraire est en lien avec l'objectif de l'OAP d'améliorer l'entrée de ville. Il s'agit en réalité ici de commencer le grignotage insidieux des terres, grignotage qui continuera sur l'ensemble de ce front urbain dans les prochaines décennies si ce PLU entérine la fermeture de ce dernier espace de campagne dans la ville.

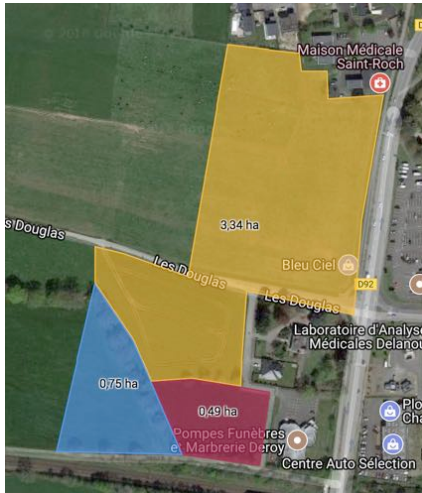
Différence de zonage

Les surfaces à urbaniser dans la carte de l'OAP ne sont pas les mêmes que sur le règlement graphique, comme le montrent les deux graphiques ci-après issus de ces documents.



Dans le graphique de l'OAP (à gauche) un triangle de 0,75 ha est présent à l'ouest des surfaces en continuité de la voie de chemin de fer. Les flèches violettes « transition paysagère avec l'espace agricole à réaliser et limite d'urbanisation à respecter » ne sont pas présentes autour de ce triangle. Envisage-t-on de continuer l'urbanisation en continuité de cette parcelle ?

Nous ne comprenons également pas à quoi correspondent les 3,7 ha de cette OAP. Le calcul des surfaces en utilisant le logiciel « Google MyMaps » nous donne la répartition suivante :



- 3,34 ha en jaune
- 0,49 ha en violet
- 0,75 ha en bleu

La somme de ces surfaces donne un total de 4,6 ha. Le document de justification des choix (pages 25-26) mentionne quant à lui une surface de 3,6 ha impactée par l'OAP. Il ne prend manifestement pas en compte toutes les surfaces.

Le décalage à l'ouest entre les deux parties de part et d'autre de la route nous fait également craindre qu'un futur PLU continuera l'urbanisation sur la partie nord en s'alignant sur les surfaces de la partie sud. La carte de l'OAP mentionne également une liaison douce existante sur la rue des Douglas et la route qui mène à la ferme de la Touche du Val. Cependant, cette liaison n'existe pas.

Espace d'agrément entre la ferme et le front urbain

Des espaces verts et des jardins partagés sont prévus entre la ferme et le front urbain (page 42). Les photos sur cette même page montrent des espaces verts de grande superficie. **Nous sommes opposés à la consommation de terres agricoles pour la création d'espaces verts en bordure de la ferme de la Touche du Val.** Par ailleurs, le parc du Chêne Joli est tout proche et fait 11 ha. Il est sous-utilisé et pourrait accueillir les jardins partagés évoqués dans cette OAP.

L'OAP du Champ Michel

Les réserves 2AU sur le Champ Michel sont passées de 11,3 hectares à 5,7 hectares par rapport au précédent PLU.

Au Champ Michel, il n'y a plus d'exploitation agricole à proximité et il devient compliqué de faire de l'agriculture dans cet espace enclavé, le passage des engins se faisant par la traversée d'un lotissement. Par ailleurs, le réseau d'assainissement a été installé sur ces terres prévues à l'urbanisation sur le précédent PLU. Elles repassent aujourd'hui en zone naturelle malgré la présence du réseau d'assainissement (5.4_PLU-NSV-assainissement-plan). Pourquoi ?

Il serait plus logique de continuer d'abord l'urbanisation sur le Champ Michel plutôt que d'ouvrir deux nouveaux fronts d'urbanisation (la Moinerie et la Touche du Val) qui ne sont de toute façon pas plus proches du centre bourg et qui sont en revanche plus loin des équipements de la commune (collège, écoles, terrains et salles sportives).

Nous notons également que l'OAP n'apporte aucune précision sur les futurs équipements envisagés sur la zone entre la coulée verte et les habitations. Le secteur Nominoé étant privilégié pour de futurs équipements sportifs, nous devrions envisager de construire des logements sur une partie de cette zone ce qui permettrait de rompre cette coupure entre les habitations et le centre bourg.

Une zone de maraîchage pourrait également être envisagée sur ce secteur au vu de la qualité exceptionnel du sol. Nous regrettons que ce PLU n'envisage pas cette question, il est important pour nous de réfléchir au développement d'une agriculture locale et de maraîchage en circuit court pour les habitants.

L'OAP de la Moinerie

La Moinerie est un espace de nature en bord de Vilaine. L'OAP sur cette zone prévoit la production de 395 logements sur 17,1 ha. Dans le tableau page 29 du document des OAP, on apprend que cette opération sera la première mise en place dans le phasage des projets avec une densité de 25 logements/ha. L'aménagement se fera soit en une seule fois soit par morceaux.

La Moinerie est finalement la dernière zone urbanisable pour de l'habitat au Nord de la commune. Est-il raisonnable et responsable de consommer l'intégralité de cette réserve et ne pas laisser de choix aux générations futures ? Une densité de 25 logements/ha est-elle suffisante quand on sait que les dernières opérations urbaines sur la commune étaient déjà à 30 logements/ha ?

Dans la présentation de l'OAP, une grande importance est donnée aux chemins piétons à l'intérieur de cette zone. Pourtant, la Moinerie semble loin du centre ville de Noyal et coupée par le Chêne Joli.

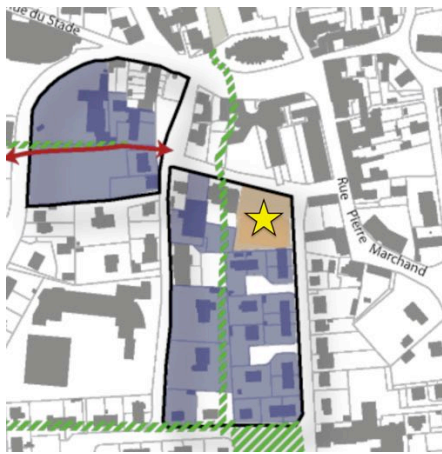
La Moinerie est toujours exploitée par un agriculteur. A-t-il été consulté ? Quels sont les impacts sur son exploitation et quels sont ses projets pour l'avenir ?

Le document de justification des choix page 26 indique que 8 ha de terres agricoles sont impactés par le projet de l'OAP. Comme expliquer le décalage entre la surface de 17,1 ha et ces 8 ha ? Les 9 hectares de différence ne seraient donc pas exploités ?

Le PLU d'aujourd'hui doit s'obliger à ne consommer qu'une partie de cette réserve. La moitié ? C'est possible en étant inventif afin de bâtir avec une densité plus importante. Construire aujourd'hui 25 logements par hectare sur la totalité de cette réserve obligera les générations d'un futur très proche à urbaniser les terres agricoles de la Touche du Val. C'est aussi l'assurance que dans 20 ans, elles seront face au défi de "rebâtir la ville sur la ville" sur cette zone... Alors que nous voyons bien aujourd'hui que le renouvellement urbain est complexe, onéreux et long.

Encore une fois, quels choix ce PLU laissera-t-il aux générations futures ? Construire au sud de la commune de l'autre côté de la RN157 ?

L'OAP du centre ville



La description de l'OAP « centre-ville » dans le document de présentation est très succincte (une seule page). Le PADD note que la mutation de l'îlot ne se fera pas nécessairement sur ce PLU mais à plus long terme. Les opérations de renouvellement urbain sont, sans aucun doute, complexes et moins lucratifs que les opérations en extension urbaine. Il nous semble cependant important que nous engagions cette opération sur ce PLU. La commune a d'ores et déjà fait l'acquisition de 2 habitations derrière la supérette et est propriétaire de l'ancien restaurant scolaire rue Charles Hardouin (inoccupé depuis plus de 5 ans).

La place Haigerloch

En dehors du graphique, qui note « place à créer ou à conforter » (voir étoile jaune sur le graphique ci-dessus), l'OAP n'aborde pas la question de la restructuration de la place Haigerloch et de la supérette. Faut-il garder cette supérette ? La supprimer et créer une grande place comme le laisse penser le graphique ? Cette question n'est pas abordée. **Si l'enjeu de la dynamisation du centre bourg est clairement affichée dans cette OAP, aucune piste n'est apportée pour atteindre cet objectif.**

La coulée verte

La création d'une coulée verte en plein milieu de l'îlot interroge également sur l'utilisation optimum de l'espace. Il est noté que cette coulée verte devrait permettre des déplacements plus aisés à vélo entre le centre et les zones d'activités. Nous comprenons mal comment cette coulée verte permettra d'atteindre cet objectif.

La requalification des rues Charles Hardouin et/ou et Pierre Croyal pour permettre aux vélos des déplacements plus sécurisés nous semble préférable à la création d'un troisième axe qui consommera inévitablement de l'espace. Par ailleurs, la continuité de cet axe de la rue Haigerloch jusqu'au parvis de l'église semble incorrect ou irréalisable.

Création d'une nouvelle rue

Une nouvelle voie ou liaison piétonne est également envisagée sur un terrain privé sur la partie Ouest. La création d'une nouvelle voie de circulation nous semble inutile et consommatrice d'espace. Cette flèche devrait être remplacée par une simple continuité verte (déplacements doux).

Pôle gare

Ce pôle a été présenté comme un élément phare du PLU en réunion publique. Or, très peu d'éléments sont donnés dans la description de cette OAP. Nous constatons que plusieurs habitations ont récemment été vendues et rénovées sur la rue de la Gare. La commune n'a pas fait le choix de préempter ces logements alors que cela nous aurait permis de répondre à l'objectif de l'OAP. Hormis les 2 projets en cours (Bd Barbot et Rue Louis Pétri), le potentiel semble maintenant limité sur le secteur SUD de la gare. L'aménagement sur le secteur (frange du parc du Chêne Joli et de la zone commerciale) n'est lui pas évoqué.

Dynamisation du centre bourg

La question de la dynamisation du centre bourg était une thématique importante des deux tables rondes organisées par la commune. Cela aurait du être un axe majeur de ce PLU et aurait pu être une opportunité de réfléchir collectivement aux moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif.

Il nous semble, pour notre part, que la rue Pierre Marchand devrait être l'axe principal pour les commerces. Cette rue nécessite d'être requalifiée afin d'en faire un axe avant tout piétonnier. Cet axe est aujourd'hui beaucoup trop routier et ne permet pas d'offrir un espace convivial et attractif pour le commerce. Même si la place d'Haigerloch est proche, cela reste un espace en retrait où il nous semble plus difficile d'implanter des commerces.

Conclusion

Mme la Commissaire enquêtrice, l'avis que nous vous remettons est l'aboutissement d'une aventure qui a commencée fin 2015. Cette aventure a permis la création du collectif « Au Pré d'Chez Vous » qui a beaucoup débattu, a organisé des rencontres, manifestations festives, et a permis de nouer des liens et créer des amitiés.

En résumé, le projet proposé doit être amélioré car il consommera plus de terres agricoles que le PLU précédent. Il mettra en péril une ferme qui correspond aux attentes des Noyalais et le paysage sur la vallée de la Vilaine. Des justifications sont attendues sur le nombre de constructions de logements largement supérieur aux estimations démographiques de l'INSEE.

Le collectif propose des zones de renouvellement urbain qui ont été oubliées dans le potentiel de densification de la tâche urbaine : le secteur gare, le Chêne Joli, Nominoë, le Champ Michel, le Centre-ville, La Croix de l'Étang, le verger, la Rivière au Gendron, les sites industriels proches du centre.

Nous avons relevé des inexactitudes dans certains chiffres présentés notamment sur le calcul du point mort et la production de logements passée. Certains documents doivent être relus et révisés sur la forme (copier-coller, fautes d'orthographe, cartographies erronées). Le document d'évaluation environnementale doit être retravaillé notamment.

Concernant les OAP, nous sommes farouchement opposés à l'urbanisation de la Touche du Val qui met en cause la pérennité de cette ferme. Nous proposons des alternatives.

La redynamisation du centre-ville doit être l'objectif central de ce PLU. Il faut conforter le commerce dans le centre et ne pas créer de zones satellites concurrentes qui risquent d'appauvrir toujours plus la vie du centre bourg.

Les OAP de la Moinerie, de la Touche du Val et du Champ Michel éloignent les habitants du centre. Des coupures telles que le parc du Chêne Joli et la coulée verte du Champ Michel amplifient cet éloignement.

L'agriculture est la grande perdante de ce projet en cours. Les impacts sur les exploitations agricoles sont peu abordés et la problématique des compensations n'a pas été évoquée. Le projet condamne la ferme de la Touche du Val à l'horizon 2030-2040.

Pour l'instant, le collectif n'a pas eu le temps de traiter les sujets pourtant importants que sont la mobilité, l'énergie et les zones d'activités. Nous n'émettons donc pas d'avis sur ces points.

Nous vous demandons d'émettre un avis défavorable au projet de PLU sur la base des différentes insuffisances que nous avons relevées. D'après nous, votre avis ne pourra ignorer la consommation excessive de terres agricoles de ce projet et en particulier l'impact sur la ferme de la Touche du Val.

Finalement, de notre point de vue, qui essaie d'épouser l'intérêt général présent et futur, ce projet de PLU est inacceptable en l'état. Il n'offre aucune perspective englobant les grands enjeux environnementaux, humains et démocratiques de notre époque.

Il n'a pas été élaboré dans le souci d'être embrassé et enrichi par la population la plus large possible. C'est un PLU qui conserve la mécanique du XXI^{ème} siècle adaptée aux quelques

contraintes imposées par les récentes évolutions législatives. On reprend les vieilles recettes et les mêmes objectifs, tant que c'est encore possible, dans une vision à court terme. On présente les choix politiques davantage comme des évidences et ils ne sont pas expliqués et débattus avec les citoyens.

Le projet à 10 ans de ce PLU doit s'inscrire dans une vision de notre ville à 50 ans. Où est cette vision ? Comment vivra-t-on dans notre commune en 2050 ? Quelles pistes laisse-t-il aux générations futures ?

Le collectif Au Pré d'Chez Vous

URBANISME. Ils veulent peser dans les débats

Alors que la Ville est en pleine révision de son PLU, un collectif de Noyalais souhaite faire entendre ses propositions au conseil municipal, qui se réunit lundi 21 mars.

NOYAL-SUR-VILAINE.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) définit les orientations en terme d'habitat et de zones économiques pour les années à venir. A Noyal, le dernier PLU a été voté en 2008. Une révision a donc été engagée afin d'aboutir à un nouveau PLU en 2017.

Judi 10 mars, la municipalité avait convié la population à une réunion publique (lire ci-dessous). L'objectif était d'exposer le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), étape qui définit les grands axes à suivre. Ce dernier doit désormais être voté lors d'un conseil municipal extraordinaire, ce lundi 21 mars à 20 h 30.

Ils souhaitent un report du vote

Mais certains habitants craignent une décision précipitée. C'est pourquoi ils veulent attirer la population sur ses enjeux et ses conséquences. « Ce vote nous semble un peu prématuré. Nous aimerions qu'il soit reporté. Nous allons donc nous réunir devant la mairie lundi à 19 h 30 et souhaitons la présence d'un maximum de Noyalais. »

Ce collectif, qui regroupe une quinzaine de personnes de tous âges et diverses professions, s'est constitué en début d'année à la lecture du rapport établi par le cabinet Citadia. « Nous avons bien épluché ce rapport et nous nous sommes rendu compte qu'il affichait des objectifs très importants en terme d'urbanisation et que cela allait fortement impacter la ville et son agriculture »,



Une partie des membres du collectif qui appelle les Noyalais à assister au conseil municipal du 21 mars

dénonce Benoût Foucher, membre du collectif pour qui la préservation des terres agricoles est une préoccupation.

75 à 80 logements par an

Inquiets, ces Noyalais ont écrit un premier courrier à la maire fin janvier. « Nous y faisons des propositions en termes d'habitat et de développement économique. » Cette lettre a abouti à une rencontre avec Marielle Muret-Baudoin le 23 février. « Un échange intéressant au cours duquel elle nous a invités à venir à la réunion publique pour obtenir des réponses. »

Et qu'ont-ils appris lors de cette réunion ? « Que c'était encore pire que ce qu'on pensait ! » Par exemple, Simon Lehuger, agriculteur bio, s'est rendu compte ce soir-là que ses terres situées en face du Lederc

allaient devenir urbanisables. « On nous a présenté un objectif de 75 à 80 logements nouveaux par an. Pourtant, le SCoT (Schéma de cohérence territoriale) préconise plutôt 45 à 50 logements. Ils ont aussi annoncé que 30 ha seraient urbanisés pour de l'habitat à l'horizon 2030, et autant pour le développement économique. Les trois fermes bio de Noyal se trouveraient impactées. »

« Être une force de proposition »

Que préconise alors le collectif comme alternative ? « Il faut faire plus de renouvellement urbain, réfléchir par exemple

à l'avenir de l'Espace Nominé, dont les parkings sont peu utilisés et les bâtiments vétustes. Il faut aussi limiter le développement des zones d'activité et déjà remplir les zones existantes. Enfin, comment nourrira-t-on la population demain si on ne garde par nos terres agricoles ? »

C'est pour peser sur les débats que le collectif demandera la parole avant le vote des élus, lundi. « On veut rester une force de proposition et non d'opposition », assurent ces membres.

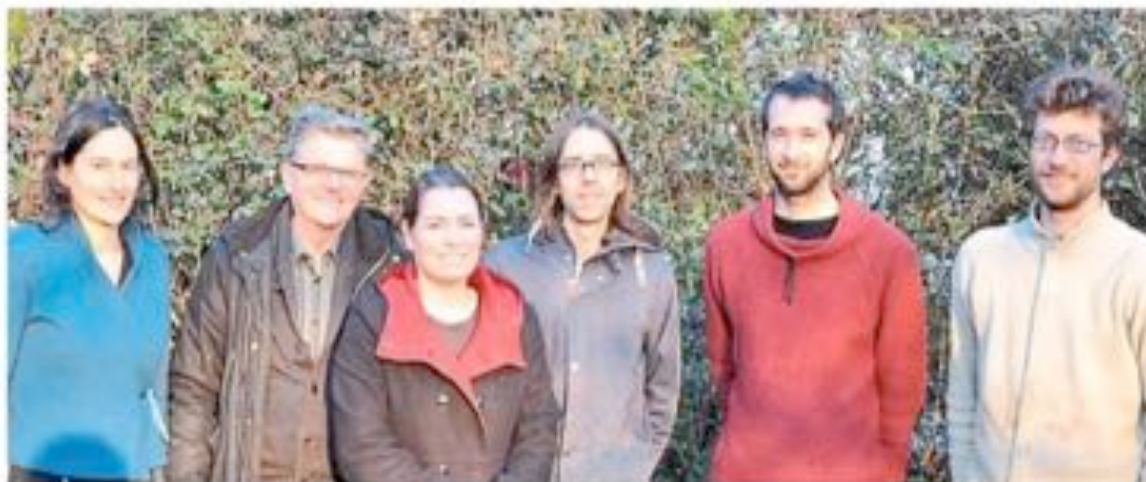
Benjamin Chenevière

PRATIQUE

Contact : gb.houssais@la-poste.net, foucher.benoit@neuf.fr ou simon.lehuger@gmail.com.

Noyal-sur-Vilaine

Urbanisme : un collectif veut apporter sa contribution



Les membres du collectif étaient réunis jeudi soir.

Le Plan local d'urbanisme (PLU), est en cours de révision. Un collectif de citoyens noyalais s'est constitué afin d'apporter sa contribution à son élaboration.

Dans un communiqué, les membres du collectif indiquent : « **Les élus doivent mesurer l'importance de préserver le foncier agricole et de limiter l'étalement urbain. Nous souhaitons qu'il soit fixé un objectif raisonné de constructions et que soient optimisées les zones d'activités existantes plutôt que d'en édifier d'autres. Il serait également nécessaire de privilégier le renouvellement urbain à la fois place d'Haigerloch mais également sur l'espace Nominoë ainsi que sur la zone commerciale du Chêne-Joli et construire des logements mieux**

adaptés aux besoins des jeunes familles ainsi qu'à ceux des personnes âgées. »

Lundi 21 mars, le collectif invite les Noyalais à se retrouver à partir de 19 h 30, devant la mairie pour assister au conseil municipal où les élus auront à se prononcer sur le Projet d'aménagement et de développement durable. Contact : plunoyal@laposte.net

■ Noyal-Brecé football-club

Mémento sportif. À 10 h 15 l'équipe foot loisir reçoit Baroudeurs ; à 13 h 30 NBFC seniors D1 reçoivent Domloup et à 15 h 30 NBFC seniors DRH reçoivent Marzan.

Dimanche 20 mars, stade municipal.

« Continuer à mobiliser les Noyalais »

Lundi 21 mars, le collectif de citoyens qui s'est créé pour contribuer aux réflexions sur le PLU a mobilisé une cinquantaine de Noyalais devant la mairie.

Ils ont ensuite assisté aux débats du conseil municipal

sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

« Malgré une demande déposée en amont, Mme la maire a refusé que le collectif intervienne lors de ce conseil. Les propositions des citoyens

ne sont toujours pas entendues, déplorent les membres du collectif. Seule ouverture, elle a évoqué la possibilité que le collectif puisse rencontrer le cabinet d'études Citadia pour discuter des chiffres qu'il conteste. »

Le collectif veut « continuer à mobiliser les Noyalais pour réfléchir au PLU ». Il sollicitera la communauté de communes pour l'interroger sur les objectifs de construction du futur plan local de l'habitat (PLH).

Journal de Vitré, 25 mars 2016

Noyal-sur-Vilaine

Plan local d'urbanisme : les élus poursuivent le dialogue



« Nous poursuivons le débat pour que le futur Plu puisse permettre de conserver la qualité de vie des Noyalais, tout en préservant l'essor économique de la commune ainsi que les terres agricoles », déclare la maire.

Un collectif de citoyens a appelé les Noyalais à assister au conseil municipal du 21 mars où les élus devaient se prononcer sur le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) (Ouest-France des 19 et 20 mars).

Dans un communiqué de presse, le collectif déplore que, malgré une demande déposée en amont, Marielle Muret-Baudoin, la maire, ait refusé que ses membres interviennent pendant le conseil municipal. « Nous regrettons également les objectifs de construction et de consommation toujours trop importante de terres agricoles. »

Toutefois, les membres du collectif reconnaissent que la maire a accepté qu'ils puissent rencontrer Citadia, le cabinet ayant en charge, sous le contrôle des élus, l'élaboration du PADD. Le collectif indique qu'il poursuivra la mobilisation auprès des Noyalais et envisage également d'in-

tervenir auprès des représentants de la communauté de communes.

La maire réagit : « Nous avons organisé une réunion publique le 10 mars. Elle a réuni plus de 150 personnes. Les élus de la commune ont débattu avec les habitants du PADD, étape essentielle dans l'élaboration du Plu (Plan local d'urbanisme), en tenant compte des échanges tenus lors de la réunion, ainsi que des différentes rencontres avec des Noyalais. »

« Toujours dans une volonté d'écoute et de dialogue, nous poursuivons ce débat pour permettre une évolution équilibrée et raisonnée de notre commune en valorisant ses atouts, en soutenant le renouvellement urbain et en préservant la qualité de vie, les terres agricoles et l'économie. »

La commission en charge de l'urbanisme poursuit le travail engagé lié à la révision du Plu.

Ouest France, 24 mars 2016

Noyal-sur-Vilaine

Balade urbaine et pique-nique à la ferme, samedi



Le collectif PLU Noyal propose une balade de deux heures au départ du parking du Chêne-Joli à 9 h 30, samedi. L'occasion de discuter des conséquences du plan local d'urbanisme, en préparation à la mairie, sur la vie de ses habitants. Possibilité de prévoir son pique-nique. Renseignements : collectifplunoyal.fr

Ouest France, 10 juin 2016

Une balade citoyenne, samedi 11 juin

Le plan local d'urbanisme (PLU) est en cours d'élaboration à Noyal-sur-Vilaine. C'est un document approuvé en conseil municipal qui détermine l'avenir de la ville pour les dix prochaines années. Il définit les secteurs urbanisables, naturels et agricoles.

Ces règles d'urbanisme ont un fort impact sur les modes de vie (transports, loisirs, équipements sportifs, ceinture verte, agriculture locale...). Un collectif de citoyens noyalais s'intéresse à ces questions et plus particulièrement à l'étalement urbain qui peut se faire au

détriment des terres agricoles.

Ce collectif propose d'associer les Noyalais à l'observation et à la recherche de pistes pour structurer leur espace urbain, et de s'informer sur les projets en cours lors d'une balade dans la ville, samedi 11 juin, à 9 h 30 au parking du Chêne Joli. Un pique-nique sera pris le midi à la ferme de la Touche du Val.

■ PRATIQUE

Renseignements sur www.collectifplunoyal.fr ou plunoyal@laposte.net.

Journal de Vitré, 10 juin 2016

Noyal-sur-Vilaine

PLU Noyal : « Nous proposons des solutions alternatives »

Trois questions à...

Benoit Foucher, Simon Lehuger et Christophe Sauldubois,
du collectif PLU Noyal.

Quel est l'objectif du collectif ?

Nous sommes un groupe de citoyens et réfléchissons aux conséquences du PLU (Plan local d'urbanisme), en préparation à la mairie avec le cabinet Citadia.

Nous proposons des solutions alternatives pour optimiser l'espace urbain.

Vous avez proposé, il y a quelques jours, une balade urbaine. Qu'en est-il ressorti ?

Malgré le mauvais temps, nous étions une trentaine au départ du Chêne-Joli. Cette zone d'activité pourrait être densifiée pour libérer des terrains voués à l'habitat, sans empiéter sur les terres agricoles face au magasin Leclerc. Quant au pôle sportif Nominoë, il pourrait être déplacé près du collège, pour mutualiser le parking et là encore gagner des zones constructibles proches du centre-bourg. Les alentours de la



Le collectif PLU Noyal imagine la ville de demain lors d'une balade urbaine.

place Haigerloch mériteraient une rénovation urbaine qui devrait être envisagée dès à présent.

La mairie est-elle à votre écoute ?

Elle nous a permis de rencontrer le bureau d'études Citadia, mais elle n'a repris aucune de nos suggestions dans le PADD (Projet d'aménagement et de développement) présenté au mois de mars. Nous sommes d'accord pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises, mais pas au détriment des terres

agricoles, plutôt par renouvellement urbain.

■ Concours de palets

Organisé par le club les Amis du Clos Paisible et ouvert à tous. Engagement à partir de 13 h 30. Un lot sera attribué à chaque équipe. Coupes aux premiers.

Lundi 20 juin, 13 h 30, Le Clos Paisible, 46, rue du Général-De-Gaulle. Tarif : 8 € par équipe. Contact et réservation : 02 99 37 63 85, 06 83 04 96 15.

Ouest France, 18 juin 2016

■ NOYAL-SUR-VILAINE

Le collectif de citoyens sur le terrain

Samedi 11 juin, au Chêne joli, une vingtaine de personnes se sont réunies à l'appel du Collectif de citoyens noyalais intéressés par le développement urbain. « **Quinze membres actifs, 50 sympathisants** », annonce Simon Lehuger. Ils sont « mobilisés contre ce projet démesuré de 60 à 70 ha dans les dix ans pour l'habitat et les zones d'activités ».

Ces surfaces présentées au nouveau PLU ne satisfont pas Benoît Foucher : « Pourquoi seule Noyal ne suit pas les préconisations de l'Insee qui aboutiraient à 45 à 50 logements par an, donc une diminution par rapport aux prévisions ? Les communes environnantes comme Brécé, Thorigné et Acigné le font et ont réduit. »

« Peut-on s'étendre indéfi-



Samedi 11 juin, une vingtaine de membres du Collectif de citoyens noyalais ont effectué 2 heures de balade, pour observer la réalité du terrain et dialoguer avec les habitants

niment sur les terres agricoles, continuer les constructions coupées du bourg ? Ou se crée le lien entre les gens ? » poursuit Gaby Houssay. Des questions soulevées, débattues au cours d'une balade destinée

à « repérer des espaces sur l'implantation de l'habitat, écouter les idées et les propositions des habitants ».

Incompréhension aussi pour Gaby Houssay concernant les arguments de Marielle Muret-

Baudoin, maire, « sur le coût moins élevé de nouvelles constructions en terre agricole comparé à la préemption sur les bâtiments du centre bourg vieillissant et à repenser ».

Journal de Vitré, 17 juin 2016

Le collectif Au Pré d'chez vous met la main à la terre



Samedi matin, le collectif Au Pré d'chez vous inaugurerait le potager bio qu'il a entrepris sur un lopin de terre de la ferme de la Touche-du-Val. Cette dernière est menacée par le Plan local d'urbanisme (Plu). « Nous lançons des actions positives, plutôt que de nous épuiser dans des réunions », justifie Simon Lehuger, l'agriculteur concerné.

Ouest France, 20 juin 2016

Le collectif PLU Noyal affiche son désaccord



Les membres du collectif devant la salle Tréma.

Jeudi soir, à la salle Tréma, se tenait une table ronde, à l'initiative de la mairie, en présence du cabinet d'études Citadia, en charge de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU). Vingt-cinq Noyalais étaient conviés à cette réunion de travail.

Ils avaient déjà participé à une première table ronde en septembre 2015, répondant à l'invitation de la municipalité qui a constitué un groupe diversifié tant au niveau des professions, des âges, des lieux d'habitation et de la parité.

Les membres du collectif PLU Noyal, un groupe d'habitants, estiment ne pas avoir été écoutés. Selon eux, la mairie n'a pas répondu à leur demande de participation à cette consultation.

Seul un de ses membres a pris

part à la réunion de jeudi. Aussi, ont-ils décidé de distribuer, à l'entrée de la salle, un tract explicatif et un livre blanc, recueil de propositions. « **On est perçu comme des empêcheurs d'avancer** », dit Gabriel Houssaye. « **La ville a beaucoup évolué, il faut se poser des questions sur l'utilisation des terres agricoles**, ajoute Benoît Foucher, un autre membre du collectif. **Nous déplorons que les Noyalais qui se sentent concernés comme ceux de notre collectif ne soient pas plus écoutés.** »

Le collectif PLU Noyal propose de densifier l'espace urbain et d'optimiser l'existant plutôt que de s'étendre au détriment des terres agricoles.

Contact : collectifplunoyal.fr

Une ferme entre en résistance contre l'urbanisation

Noyal-sur-Vilaine — Le projet du Plan local d'urbanisme sera soumis au prochain conseil municipal. Il ne fait pas l'unanimité dans la population. Un agriculteur se rebelle.

La mobilisation

Ils sont venus à quarante ce jour-là, à la ferme de la Touche du Val, pour aider un agriculteur à installer un vieux silo bricolé en belvédère.

Baptisé le Veilleur, il est dressé face au magasin Leclerc, sur les terres de Simon Lehuger. Ce dernier s'insurge contre le projet de la mairie de classer, sur la commune, trente hectares de terres agricoles en terrains constructibles pour urbaniser l'entée nord de la commune.

Les bêtes doivent pâturer

Sa ferme sera, à terme, amputée de sept hectares. « Ce sont des terres très fertiles et attenantes au corps de ferme, elles nous sont indispensables. Nous sommes quatre à travailler dans l'exploitation. Nous y produisons du lait bio, ce qui réclame de faire pâturer les bêtes », explique Simon Lehuger.

Bernard Martin, écologiste membre d'EELV, soutient Simon Lehuger. « Nous avons érigé ce silo pour symboliser le gardien de nos terres, détaille-t-il. Il servira occasionnellement de belvédère qui surplombe la vallée de la Vilaine et aussi, nous l'espérons, de phare pour guider la mairie. »

Simon Lehuger est aussi suivi par le groupe d'opposition municipal, Vivre Noyal. Son père, Michel, qui a exploité la ferme avant lui, a prêté main-forte à l'installation du belvédère. « Quelle ironie, en pleine crise du beurre ! Il nous faut choisir entre le beurre et le béton », confie ce dernier.

Lors de la réunion publique du 13 novembre, le maire, Marielle Muré-Baudoin, a assuré qu'elle répondrait à l'invitation de l'exploitant de venir à la ferme.



Le silo, qui pèse 900 kg, a été porté sur une centaine de mètres par quarante personnes puis érigé sur un socle de béton.

Le projet du plan local d'urbanisme, sera soumis au vote du conseil municipal du 18 décembre, avant d'être transmis à l'approbation de diverses instances administratives qui en vérifieront la conformité. Au printemps s'ouvrira l'enquête publique. Le Veilleur a de longs moments devant lui.

Dans l'immédiat, le délégué à l'urbanisme, Sébastien Coqueïn, s'abs-

tient de tout commentaire. « Nous n'avons pas d'avis à donner sur cette initiative privée. »

Le collectif de citoyens Noyalais engagés dans une réflexion pour préserver les terres agricoles Au Pré d'chez Vous, qui a publié un livre blanc de solutions alternatives au gaspillage des terres agricoles, soutient activement Simon Lehuger sur

son site. « La vue sur la vallée de la Vilaine, la prairie, ses vaches et hérons offrent un véritable bol d'oxygène au Noyalais. »

Dimanche 3 décembre, sur place, Simon Lehuger proposera à la vente les légumes du potager partagé et le belvédère sera accessible à la visite.

Noyal-sur-Vilaine

Ferme ouverte à la Touche du Val

La polémique

Le Veilleur, vieux silo bricolé et dressé dans la prairie menacée par le plan local d'urbanisme (Plu) en projet, accueillait, dimanche, les visiteurs de la ferme de la Touche du Val, à l'entrée nord de Noyal.

Simon Lehuger, exploitant des terres en sursis, lui prêtait sa voix, juché à l'intérieur. Il redisait son opposition à l'urbanisation de la mairie qui le priverait de sept hectares de terres bio attenantes au corps de ferme. « Et qui priverait aussi tout le monde de cette vue sur la campagne, une sorte de respiration et de quiétude, si proche de la ville. Nous sommes inquiets pour l'avenir des terres agricoles car on ne sait pas où va s'arrêter ce grignotage », commentait, de son côté, Cyril Bigot qui travaille à la ferme depuis trois ans.

Le collectif Au Pré d'Chez vous, qui s'est créé en opposition au Plu élaboré par la municipalité, proposait à la vente des légumes du potager cultivé collectivement pendant l'été, sur ces mêmes terres.

Accordéon diatonique et bodhran, (tambourin irlandais) accompa-



Le Veilleur érigé en signe de contestation. Simon Lehuger lui prêtait sa voix.

gnaient la visite de la ferme de cent dix hectares qui produit du lait bio avec un cheptel de quatre-vingt-dix vaches.

Le projet du Plu sera soumis au conseil municipal du lundi 18 décembre.



Urbanisme et rythmes scolaires animent les débats

Noyal-sur-Vilaine — Plan local d'urbanisme et rythmes scolaires étaient à l'ordre du jour du conseil municipal de lundi. Ils ont donné lieu à des débats animés.

Le débat

Lundi, dès 19 h 30, le collectif citoyen Au Pré D'Chez vous se massait devant la mairie pour soutenir l'exploitant agricole, Simon Lehuger, concerné par le classement de terres agricoles en zone constructible dans le nouveau plan d'urbanisme (plu) à l'ordre du jour du conseil. Quelques tracteurs défilaient sous le regard des gendarmes.

En ouverture du conseil qui faisait salle comble, le maire, Marielle Muret-Baudoin, a rappelé les règles de fonctionnement en réclamant le silence.

Densifier le centre-ville

Le cabinet d'études Citadia a présenté le projet d'où émerge la volonté de densifier le centre-ville grâce au renouvellement urbain et d'anticiper les futurs besoins d'équipements en prévoyant des réserves foncières, prises sur des terres agricoles.

À l'horizon 2030, la population devrait atteindre les 7 000 habitants. Le groupe d'opposition Vivre Noyal, par la voix de son chef de file, Stéphane Lenfant, a reproché au maire son manque de concertation : « Vous avez échoué à préserver les terres agricoles, ne prenant pas en compte l'avis des Noyalais. La dernière réunion publique, qui n'a attiré qu'une quarantaine de personnes, a été un rendez-vous manqué. Mais il est peut-être encore temps de réagir. »

Stéphane Lenfant a réclamé le vote à bulletins secrets qui donnera 19 voix pour l'approbation du projet, 7



Les soutiens de Simon Lehuger (au centre, en veston), se sont rassemblés devant la mairie.

contre, 2 abstentions et un nul. La salle s'est vidée d'une partie de son public.

Retour aux quatre jours

L'État donne la possibilité aux communes de revenir à la semaine de quatre jours. C'est ce qu'a choisi de faire la municipalité à l'instar d'autres communes du territoire.

L'organisation des temps d'acti-

vités périscolaires, trop morcelés, posait problème. Les sondages effectués auprès des familles, agents et enseignants des deux écoles publiques ont fait pencher la balance vers le retour à la semaine de quatre jours malgré l'opposition des enseignants et des parents d'élèves de la Caravelle.

Des rythmes dissociés pour les deux écoles auraient pu satisfaire

tout le monde mais se révélaient un terrible casse-tête côté organisation. « Je m'interroge sur la volonté des parents d'élèves à travailler en bonne intelligence avec la mairie », a souligné le maire, faisant référence à une polémique qui a enflé autour des sondages.

La délibération à bulletins secrets a donné : 21 voix pour, 6 contre et 2 abstentions.

Ouest France, 20 décembre 2017

Noyal-sur-Vilaine

Rassemblement pour soutenir Simon Lehuger



Le collectif Au pré d'chez s'est rassemblé, samedi, pour soutenir Simon Lehuger. Ses terres agricoles vont être amputées par le nouveau plan local d'urbanisme (PLU), soumis à enquête publique jusqu'au 14 mai.

Ouest France, 24 avril 2018