

Le scénario démographique retenu et le choix de développement

Le projet de PLU et le PLH de la CCPC prévoit un objectif de construction de 70 logements/an pour la commune de Noyal. Le PLH retient la production de 323 logements/an sur l'EPCI, soit un objectif bien supérieur au minimum du SCOT de 197 logements/an¹ :

EPCI	Parc Log. 2010	% du parc par EPCI	Production annuelle minimale de logements en % du parc
CCP Liffré	6 081	2,6 %	131
CCP Châteaugiron	9 144	3,9 %	197
CC Val d'Ille	7 558	3,3 %	163
CCP Aubigné	6 039	2,6 %	130
Rennes Métropole	203 505	87,6 %	4 380
Total	232 327	100 %	5 000

Dans sa réponse à notre courrier, la seule justification que nous a apporté la CCPC concernant cette différence importante est celle de vouloir continuer à accompagner le dynamisme constaté sur le précédent PLH². Nous ne comprenons pas en quoi « la volonté de maintenir le rythme de croissance actuel » est une justification. Pour justifier le rythme de croissance prévu, nous devrions nous appuyer sur des perspectives démographiques.

Avons-nous trop peu construit ces dernières années pour justifier un objectif de construction élevé ? L'objectif de construction est-il cohérent avec les prévisions d'accueil de nouveaux habitants dans le Pays de Rennes et en Bretagne ? Il nous semble que ce sont ces questions qui devraient guider le choix de développement.

L'objectif fixé reste compatible avec le SCOT dans la mesure où celui-ci n'impose pas d'objectif de construction maximum. Nous estimons cependant que même si le chiffre du SCOT est un objectif minimum, il reste un objectif que nous devrions reprendre. Ainsi, pour la commune de Noyal, nous proposons un objectif de production de 45 logements par an. Les 152 logements restant seraient construits sur les autres communes de la CCPC avec pour Châteaugiron une part plus importante conformément à son armature urbaine.

Notez également que l'objectif de construction de logements du SCOT est basé sur un scénario démographique dit « haut » de l'INSEE³. Il est possible que nous accueillerons au final moins d'habitants que prévu. Rennes Métropole reprend l'objectif du SCOT pour son PLH et ne va pas construire au delà de cet objectif.

Construire plus que nécessaire ne pose-t-il pas le risque de créer des déséquilibres et de la concurrence entre les territoires du Pays de Rennes ? Les communes les moins attractives ne risquent-elle pas de construire des logements qui auront du mal à se vendre ? Construire plus que nécessaire entraîne incontestablement une plus grande consommation de terres agricoles.

Notez que le PLH de la communauté de communes n'est toujours pas exécutoire (janvier 2018). En effet, l'État a émis des réserves et la chambre régional de l'habitat et de

1 Document d'orientations et d'objectifs, SCOT 2014, page 58

2 <http://aupredchezvous.fr/wp-content/uploads/2018/01/Courrier-collectif-Noyalais-20-07-2016.pdf>

3 Rapport du présentation, 3. Diagnostic socio-économique, SCOT 2014, page 18

l'hébergement (CRHH) un avis défavorable⁴. Le manque de justification des objectifs de production supérieurs au SCOT est notamment pointé. L'objectif de production de logements sociaux très insuffisant est lui aussi relevé. Le Pays de Rennes avait également pointé ce manque de justification de l'objectif de construction importants dans son avis sur le PLH⁵.

La communauté d'autorités environnementales, dans sa synthèse annuelle 2016⁶, constate que :

« L'impact des projets reste néanmoins trop souvent analysé à l'aune du précédent document d'urbanisme, en règle générale plus consommateur d'espace, et non au regard de l'état actuel du territoire [...] »

« Dans les zones rurales et périurbaines, les évolutions proposées témoignent difficilement d'une volonté de rompre avec les tendances antérieures, qui pourraient notamment se traduire par des formes d'habitat plus denses ou un projet porté par une réflexion plus collective. »

4 http://aupredchezvous.fr/wp-content/uploads/2018/01/17_09_14_PLH-Chateaugiron_Avis-CRHH.pdf

5 <http://aupredchezvous.fr/wp-content/uploads/2018/01/CR-CC-15062017.pdf>

6 3.1.3 Principaux constats

http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/synthese_2016_mrae_doc_complet.pdf