



# NOYAL-SUR-BRUTZ

## PLAN LOCAL D' URBANISME

1a

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

### DIAGNOSTIC TERRITORIAL

#### PLU Révision générale

Prescrit le 6 octobre 2020 par le conseil municipal

Arrêté le 1<sup>er</sup> septembre 2025 par le conseil

municipal Approuvé le ... 2026 par le conseil

municipal





## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
1.    Qu'est-ce qu'un PLU ? .....	5
A.    Origine et objectifs du PLU .....	5
B.    Contenu du PLU .....	6
2.    La révision du PLU de Noyal-sur-Brutz .....	7
A.    Historique du PLU .....	7
B.    La nécessité de réviser le PLU de Noyal-sur-Brutz .....	7
3.    Les grandes étapes de la révision du PLU .....	8
4.    La démarche environnementale .....	9
5.    Le contexte administratif .....	9
A.    La situation administrative .....	9
<b>LE CADRE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>11</b>
1.    Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire .....	11
2.    Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CC Châteaubriant-Derval .....	14
3.    Programme local de l'habitat (PLH) de la CC Châteaubriant-Derval .....	15
4.    Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne .....	16
5.    Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) .....	16
6.    Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) .....	17
7.    Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du Bassin Loire-Bretagne .....	18
<b>DIAGNOSTIC URBAIN .....</b>	<b>20</b>
1.    Organisation du territoire .....	20
2.    Equipements .....	24
A.    Equipements administratifs .....	24
B.    Equipements sportifs et de loisirs .....	24
C.    Equipements scolaires et petite enfance .....	25
D.    Services de santé .....	26
E.    Desserte numérique .....	27
F.    Associations .....	28
G.    Bilan des équipements .....	29
3.    Déplacements et mobilité .....	29
A.    Dépendance à la voiture .....	29

B. Le réseau viaire.....	31
C. Transport en commun .....	34
D. Les déplacements doux .....	34
E. Les temps de parcours.....	35
F. Des secteurs jugés dangereux .....	36
<b>4. Bilan du diagnostic urbain .....</b>	<b>38</b>
 <b>DIAGNOSTIC HUMAIN .....</b>	<b>39</b>
<b>1. Démographie.....</b>	<b>39</b>
A. Evolution de la population .....	39
B. Age de la population.....	44
C. Composition des ménages .....	47
D. Diplôme .....	50
E. Bilan de l'analyse démographique .....	51
<b>2. Analyse résidentielle.....</b>	<b>52</b>
A. Evolution du parc de logements.....	52
B. Logements vacants .....	53
C. Parc de logement.....	55
D. Prix de l'immobilier.....	58
E. Bilan de l'analyse résidentielle .....	59
<b>3. Analyse socio-économique .....</b>	<b>60</b>
A. Actifs et emplois à Noyal-sur-Brutz .....	60
B. Tissu d'entreprises et d'établissements .....	64
C. Les revenus médians .....	67
D. Bilan de l'analyse socio-économique .....	68
<b>4. Bilan croisé du diagnostic humain.....</b>	<b>69</b>
 <b>MORPHOLOGIE URBAINE .....</b>	<b>70</b>
<b>1. Les formes urbaines .....</b>	<b>70</b>
A. Le centre ancien .....	71
B. Les extensions du centre ancien .....	72
C. Les villages ou hameaux .....	73
D. Les activités économiques.....	74
E. Les équipements publics .....	75
<b>2. L'évolution des formes urbaines .....</b>	<b>76</b>
A. Les évolutions passées .....	76

B. Les évolutions récentes .....	77
C. Principes d'évolution .....	78
3. Analyse de la consommation foncière .....	82
4. Le potentiel constructible .....	84
5. Bilan de l'analyse de la morphologie urbaine .....	87

# PREAMBULE

## 1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

### A. ORIGINE ET OBJECTIFS DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle d'une ou de plusieurs communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er avril 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1/ L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2/ La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3/ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4/ La sécurité et la salubrité publiques ;

5/ La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6/ La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

- 6 bis/ La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 7/ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8/ La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

---

## B. CONTENU DU PLU

---

### EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-2 A L. 151-8, LE PLU COMPREND :

➤ **Un Rapport de présentation** (le présent document) :

Il contient un diagnostic du territoire qui précise les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, agricole, forestier, d'aménagement d'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipement et de service. Le diagnostic dresse une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de la capacité de densification et de mutation au sein des espaces bâties afin de justifier les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour finir, il explique les choix d'aménagements retenus.

➤ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il détermine également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

➤ **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

➤ **Un Règlement écrit et un Zonage :**

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'affectation des sols et destination des constructions ; de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; d'équipements, de réseaux et d'emplacements réservés. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

➤ **Des Annexes**

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

## 2. LA REVISION DU PLU DE NOYAL-SUR-BRUTZ

### A. HISTORIQUE DU PLU

Le premier document de planification de Noyal-sur-Brutz a été approuvé par délibération du conseil municipal le 9 octobre 1989, il s'agissait d'un Plan d'occupation des sols. Il a connu deux modifications, les 18 décembre 1990 et le 31 mars 2006. Le POS a été révisé et vaut désormais Plan local d'urbanisme depuis le 7 octobre 2011, qui n'a pas connu d'évolution jusqu'alors.

### B. LA NECESSITE DE REVISER LE PLU DE NOYAL-SUR-BRUTZ

La révision du PLU a été prescrite par délibération n°2020-054 du Conseil Municipal du 06 octobre 2020 afin de :

- Définir un nouveau projet d'aménagement pour les 6 prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal,

- Mettre en conformité le PLU avec la loi ALUR notamment,
- Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols
- Densifier le centre bourg en retravaillant les dents creuses
- Programmer une évolution mesurée et contrôlé de la population
- Intégrer les dispositions du SCOT Châteaubriant/Derval adopté en 2018
- Localiser et protéger les espaces naturels, les exploitations agricoles en prenant en compte l'évolution de ces dernières
- Protéger et valoriser le patrimoine bocager
- Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements
- Prendre en compte les nouvelles mobilités en favorisant les modes de déplacement doux.

### 3. LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU

LA REVISION D'UN PLU SE DEROULE EN SIX GRANDES ETAPES :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement du territoire concerné et les tendances d'évolution. Il concerne notamment la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de ce territoire. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Il définit la vision stratégique de la commune à horizon 10-15 ans. Une fois les orientations définies, le PADD est débattu en Conseil Municipal.
- Une phase réglementaire permet de traduire les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui permet de mesurer les impacts du projet sur l'environnement et sur les risques. Cette évaluation environnementale est rédigée tout au long de la révision.
- Le projet de PLU est ensuite « arrêté » par délibération du Conseil municipal de Noyal-sur-Brutz. Commence alors la phase administrative. Le projet de PLU ainsi arrêté est transmis aux Personnes publiques associées appelées les PPA (EPCI, Etat, Conseils départemental et régional, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois.
- Sur la même période, le dossier est présenté en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque le règlement graphique prévoit un ou plusieurs Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), qui autorisent à titre exceptionnel des constructions tel que des zones Naturelles de loisirs, Naturelles de carrières, Agricole de hameaux, etc.

- Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population, suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à l'autorité compétente de modifier le PLU arrêté, sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du Conseil municipal. Le PLU est exécutoire après sa transmission au préfet et lorsque les mesures de publicité ont été mises en œuvre.

## 4. LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

L'état initial de l'environnement (document 1-B du PLU) présente un état des lieux de l'environnement : à l'instar de son pendant socio-économique et démographique, le diagnostic environnemental pose ainsi les bases indispensables à la définition du projet.

Le diagnostic environnemental constitue une pièce maîtresse du document d'urbanisme et une étape importante de son élaboration : il pose les bases du futur projet communal.

Il a vocation à identifier les richesses et les fragilités environnementales du territoire (qu'elles soient connues ou à révéler), ainsi que les enjeux de préservation ou de gestion.

Le diagnostic environnemental doit donc permettre :

- D'établir ou d'enrichir la connaissance du territoire,
- De mettre en valeur les atouts et contraintes du territoire, de manière transversale,
- D'identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux à l'échelle de la commune.

## 5. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

### A. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Noyal-sur-Brutz fait partie de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval (CC Châteaubriant-Derval). La CC Châteaubriant-Derval se situe dans la région Pays de la Loire, au nord-est du département de la Loire-Atlantique. Elle a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (par arrêté préfectoral du 22 décembre 2016) à la suite de la fusion des Communautés de communes du Castelbriantais et du secteur de Derval. Elle regroupe en son sein 26 communes, soit 44 421 habitants (INSEE, 2018) et s'étend sur une superficie de 879,4 km<sup>2</sup>, faisant d'elle l'intercommunalité la plus vaste du département, devant Nantes Métropole. Le siège de la CC Châteaubriant-Derval est localisé à Châteaubriant et son maire, Alain HUNAULT, est élu depuis le 5 janvier 2017 à la présidence de la communauté de communes.

La CC Châteaubriant-Derval doit son existence à la Nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe, 2015) qui fixe le seuil de constitution des Communautés de communes à 15 000 habitants. Le secteur de Derval a donc été contraint de se rapprocher d'un autre territoire pour répondre à cette obligation démographique. A l'origine, le préfet prévoyait la fusion des intercommunalités du Secteur de Derval et de la Région de Nozay mais celles-ci ont refusé. La CC du Secteur de Derval a alors sollicité la CC

du Castelbriantais qui a accepté, notamment du fait de la coopération très forte entre les deux territoires voisins, ancrée depuis plusieurs années.

La CC Châteaubriant-Derval est constituée des communes suivantes : La Chapelle-Glain, Châteaubriant, Derval, Erbray, Fercé, Grand-Auverné, Issé, Jans, Juigné-des-Moutiers, Louisfert, Lusanger, Marsac-sur-Don, La Meilleraye-de-Bretagne, Moisdon-la-Rivière, Mouais, Noyal-sur-Brutz, Petit-Auverné, Rougé, Ruffigné, Saint-Aubin-des-Châteaux, Saint-Julien-de-Vouvantes, Saint-Vincent-des-Landes, Sion-les-Mines, Soudan, Soulvache, Villepot.



*Site officiel de la CC Châteaubriant-Derval*

# LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire qu'il convient de respecter. Des relations d'opposabilité, de compatibilité, de prise en compte s'établissent entre le PLU et différents documents supra-communaux.

## 1. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DES PAYS DE LA LOIRE

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)** est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et longs termes en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie ;
- De lutte contre le changement climatique ;
- De pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité ;
- De prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional en décembre 2021, et a été approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022.

Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concernent le territoire de Noyal-sur-Brutz.

Règles générales du SRADDET	
N° de la règle	Intitulé
<b>Aménagement &amp; égalité des territoires</b>	
1	Revitalisation des centralités
2	Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés
3	Adaptation de l'habitat aux besoins de la population
4	Gestion économe du foncier

N° de la règle	Intitulé
5	Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation
8	Couverture numérique complète
<b>Transports &amp; mobilités</b>	
9	Déplacements durables et alternatifs
<b>Climat, air, énergie</b>	
14	Atténuation et adaptation au changement climatique
15	Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable
16	Développement des énergies renouvelables et de récupération
17	Lutte contre la pollution de l'air
<b>Biodiversité, eau</b>	
18	Déclinaison de la Trame verte et Bleue régionale
19	Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
20	Eviter/Réduire/Compenser
21	Amélioration de la qualité de l'eau
22	Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau
23	Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation
24	Préservation des zones humides
<b>Déchets et économie circulaire</b>	
27	Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme

Les objectifs s'appliquant aux caractéristiques du territoire de Noyal-sur-Brutz sont les suivants :

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
<b>CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET EQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE</b>	<b>Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles</b>	<p><b>Obj. 1 :</b> Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale</p> <p><b>Obj. 2 :</b> Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens</p> <p><b>Obj. 3 :</b> Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée</p> <p><b>Obj. 4 :</b> Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien</p> <p><b>Obj. 5 :</b> Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire</p> <p><b>Obj. 7 :</b> Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire</p>

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
RELEVER COLLECTIVEMENT LE DEFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRESERVANT LES IDENTITES TERRITORIALES LIGERIENNES	<b>Construire une mobilité durable pour tous les ligériens</b>	<b>Obj. 9 :</b> Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)
		<b>Obj. 10 :</b> Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses
	<b>Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire</b>	<b>Obj. 15 :</b> Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante
		<b>Obj. 16 :</b> Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête
	<b>Faire de l'eau une grande cause régionale</b>	<b>Obj. 17 :</b> Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau
	<b>Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique</b>	<b>Obj. 20 :</b> Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée
		<b>Obj. 21 :</b> Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050
		<b>Obj. 22 :</b> Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité
		<b>Obj. 23 :</b> Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire
		<b>Obj. 24 :</b> Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique
		<b>Obj. 25 :</b> Prévenir les risques naturels et technologiques
	<b>Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte</b>	<b>Obj. 26 :</b> Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens
		<b>Obj. 27 :</b> Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture
		<b>Obj. 28 :</b> Devenir une région à énergie positive en 2050
		<b>Obj. 29 :</b> Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage
		<b>Obj. 30 :</b> Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources

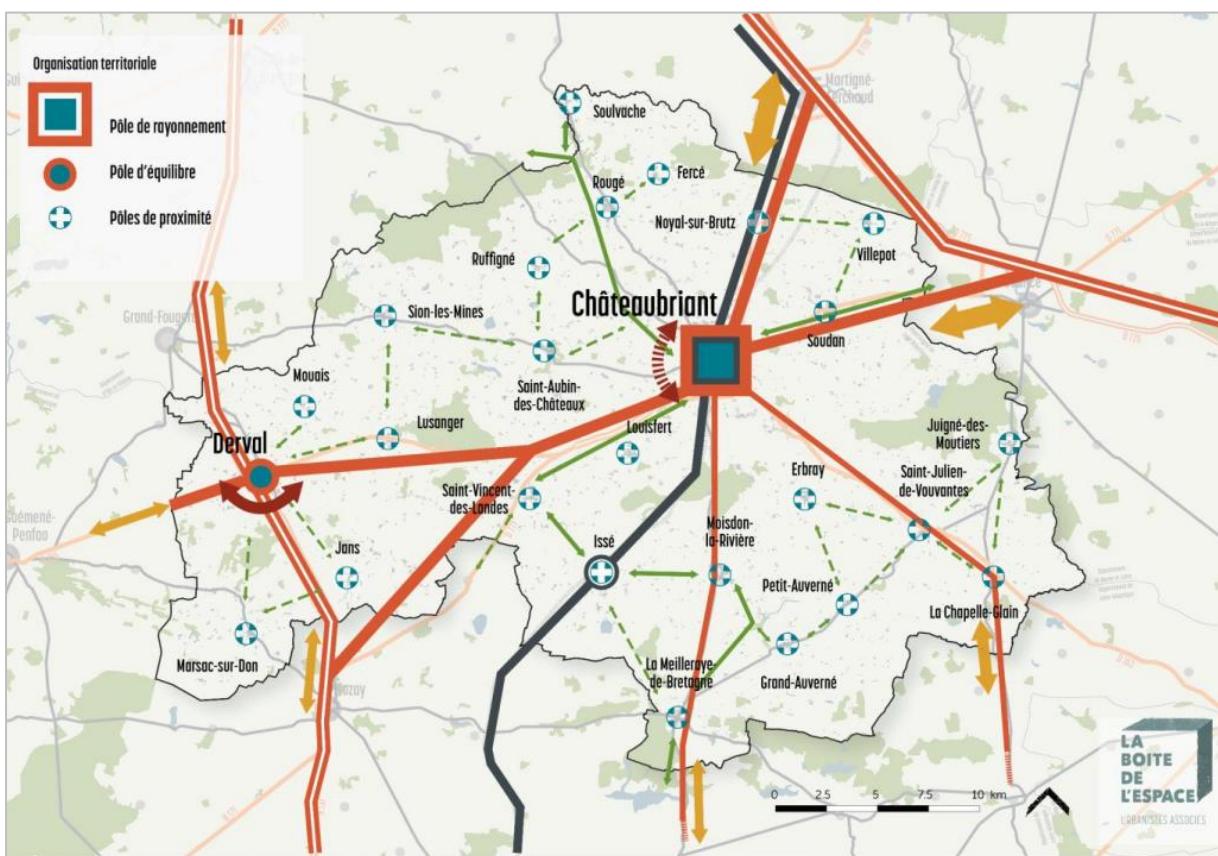
## 2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA CC CHATEAUBRIANT-DERVAL

Le **Schéma de Cohérence Territoriale** est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible.

Le territoire de la CC Châteaubriant-Derval dispose d'un SCoT. En effet, l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016 a fixé le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la CC Châteaubriant-Derval. Il regroupe ainsi les 26 communes constitutives de la CC Châteaubriant-Derval.

Ce document stratégique a pour but de développer une vision territoriale du développement local et de favoriser un aménagement du territoire cohérent et équilibré autour de 4 objectifs :

- Un aménagement du territoire qui valorise l'échelle de proximité ;
- Une ruralité dynamique appuyée par la diversité économique ;
- Une réponse complète aux besoins des habitants ;
- Un cadre paysager et naturel qui contribue à la qualité de vie.



Après une phase de diagnostic sur les différentes composantes du territoire (habitants et logements, économies, déplacements et échanges, patrimoine bâti et naturel et les enjeux afférents), une enquête publique a été organisée du 18 septembre 2018 au 19 octobre 2018. Elle a conduit à la publication d'un rapport d'enquête publique avec les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur le 19 novembre 2018.

En décembre 2018, le Conseil Communautaire a définitivement validé le SCoT.

A horizon 2040, le SCoT prévoit l'accueil de 6 000 à 8 000 habitants sur le territoire intercommunal, permettant d'atteindre 50 000 à 52 000 habitants.

L'objectif fixé par le SCoT est un rééquilibrage démographique sur l'ensemble de son territoire se traduisant notamment par des taux de croissance différenciés en fonction des secteurs. Noyal-sur-Brutz est inclus dans le quart nord-est du territoire, où il s'agit de rééquilibrer fortement ce secteur, avec une croissance annuelle moyenne attendue comprise entre 0,6% et 0,73%.

Cette augmentation de la population engendre une production de logements estimée entre 45 à 58 résidences principales à horizon 2040 pour la commune de Noyal-sur-Brutz, en prônant une densité minimale de 15 logements par hectare pour les nouvelles opérations.

D'un point de vue développement économique, une enveloppe de 2,5 ha est allouée au développement de zone d'activités artisanales, de proximité permettant ainsi de maintenir cette fonction à l'échelon communal.

Le SCoT définit également des objectifs et orientations en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de prise en compte des risques et nuisances, qui sont détaillés dans l'Etat initial de l'environnement (Document 1\_B du PLU).

### 3. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CC CHATEAUBRIANT-DERVAL

Le **Plan Local de l'Habitat** (PLH) définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

La CC Châteaubriant-Derval a adopté son PLH le 17 décembre 2019. Ce dernier répond à l'ambition du SCoT de produire entre 180 et 247 logements par an destinés pour accueillir une nouvelle population, à répondre à la problématique liée aux changements de situations familiales, et donc d'accompagner un objectif de croissance démographique de +6 000 à +8 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

Il comprend trois grandes orientations :

- Valoriser le parc existant de logements support de l'identité des communes et du cadre de vie ;
- Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative ;
- Compléter l'offre de logement et d'hébergement des publics à besoins spécifiques.

Les objectifs de production de logements à Noyal-sur-Brutz sont estimés à 12 à 16 logements pour les six années après l'adoption en conseil communautaire (2020-2025).

## 4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques, la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole. Le SCoT se doit d'être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre et publié au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux.

Ce SDAGE a été révisé le 3 mars 2022, pour la période 2022-2027. Il est entré en vigueur le 4 avril 2022, au lendemain de sa publication dans le journal officiel.

Pour réaliser cette ambition de « bon état » des masses d'eau, le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, comme le précédent, répond à quatre questions importantes réparties à travers plusieurs orientations et objectifs :

- Garantir la qualité des eaux ;
- Préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés ;
- Gérer la quantité disponible et les usages de l'eau ;
- Organiser et gérer l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques.

## 5. LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale est élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau (CLE) représentant les divers acteurs du territoire, et est approuvé par le Préfet. Il est doté d'une portée juridique, les décisions dans le domaine de l'eau devant être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE. Les SAGE doivent eux-mêmes être compatibles avec le SDAGE.

La commune de Noyal-sur-Brutz est concernée par deux SAGE : le SAGE Vilaine et le SAGE de l'Oudon.

L'élaboration du **SAGE Vilaine** a été portée par l'Institution d'Aménagement de la Vilaine. La révision du SAGE, approuvé en 2003, a été lancée en décembre 2009. La CLE a validé le projet de SAGE révisé le 31 mai 2013. Le comité de bassin du 3 octobre 2013 a émis un avis favorable au SAGE. Après enquête publique et délibération finale de la CLE, le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015. Une nouvelle révision du SAGE est en cours.

Les principaux enjeux de ce SAGE sont :

- La qualité des eaux (problèmes de pollutions diffuses agricoles) ;
- La ressource en eau pour l'alimentation en eau potable ;
- L'hydrologie (étiages et inondations) ;
- La restauration des poissons migrateurs (anguille, alose, lamproie, et salmonidés).

Le **SAGE de l'Oudon** est élaboré par la Commission Locale de l'Eau du bassin versant de l'Oudon. Un premier schéma a été élaboré à partir de 1998 et a été approuvé en 2003. Il a été révisé à partir de 2010. Le SAGE actuellement en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral le 8 janvier 2014.

Les principaux enjeux de ce SAGE consiste à :

- Stabiliser le taux d'auto approvisionnement en eau potable et de reconquérir la qualité des ressources locales (nitrates, phytosanitaires...),
- Restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques,
- Gérer quantitativement les périodes d'étiage,
- Limiter les effets dommageables des inondations,
- Reconnaître et de gérer les zones humides, le bocage, les plans d'eau et les aménagements fonciers de façon positive pour l'eau,
- Mettre en cohérence la gestion de l'eau et les politiques publiques du bassin versant de l'Oudon.

## 6. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Les **Plans Climat Air Energie Territorial** (PCAET) ont été introduits par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. Cependant, l'article 188 de cette loi précise que « *les plans climat énergie territoriaux (PCET) existants à la date de promulgation de la présente loi continuent de s'appliquer jusqu'à l'adoption du plan climat-air-énergie territorial qui les remplace en application du I de l'article L 229-26 du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant de la présente loi* ».

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a soumis à la consultation du public le projet de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du 1er au 28 février 2018. L'élaboration de ce PCAET a conduit à partager un diagnostic, définir une stratégie, bâtir un programme d'actions, établir un dispositif de suivi, et réaliser une évaluation environnementale stratégique. Ce plan a été approuvé en Conseil Communautaire lors de la séance du 27 septembre 2018 pour la période 2018-2023.

Le PCAET a deux grands objectifs :

- Faire de la transition énergétique une opportunité pour l'optimisation budgétaire, l'attractivité économique, et la qualité de vie pour tous les acteurs du territoire ;
- Agir non seulement sur l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et des consommations énergétiques, mais également sur l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique afin d'en diminuer la vulnérabilité.

Il poursuit 5 axes d'intervention :

- Conforter l'exemplarité globale du territoire ;
- Améliorer la performance durable des entreprises ;
- Aider les habitants à moins et mieux consommer ;
- Encourager les mobilités économes ;
- Développer les énergies renouvelables.

Et s'appuie sur 5 règles de conduite :

- Garder le cap sur l'évolution des trajectoires pour atteindre les objectifs fixés ;
- Garantir la bonne articulation des actions pour la cohérence écologique du territoire ;
- Poursuivre le dialogue pour une mobilisation durable des acteurs et des habitants ;
- Généraliser le « réflexe » climat air énergie dans tous les comportements ;
- Faire de cette démarche un avantage comparatif du territoire pour son attractivité.

Concrètement, le Plan Climat de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a été conçu par les élus communautaires comme une boîte à outils qui aidera les habitants et les entreprises à connaître les bonnes pratiques. Dès 2015, le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a couvert à hauteur de 72% sa consommation d'énergie électrique par la production d'énergies renouvelables. Le territoire a atteint avec 5 ans d'avance l'objectif fixé pour 2020 pour l'énergie totale dans le Schéma Régional Climat Air Energie Territorial des Pays de la Loire.

## 7. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)** Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive « Inondations » et adopté fin 2015.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

Les six objectifs et quarante-six dispositions fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines. Ils forment les mesures identifiées à l'échelon du bassin dans le PGRI visées par l'article L. 566-7 du Code de l'environnement. Certaines sont communes au SDAGE : leur titre est assorti de la mention « SDAGE 2016-2021 ».

Plusieurs des objectifs et orientations du PGRI doivent être pris en compte dans le SCoT :

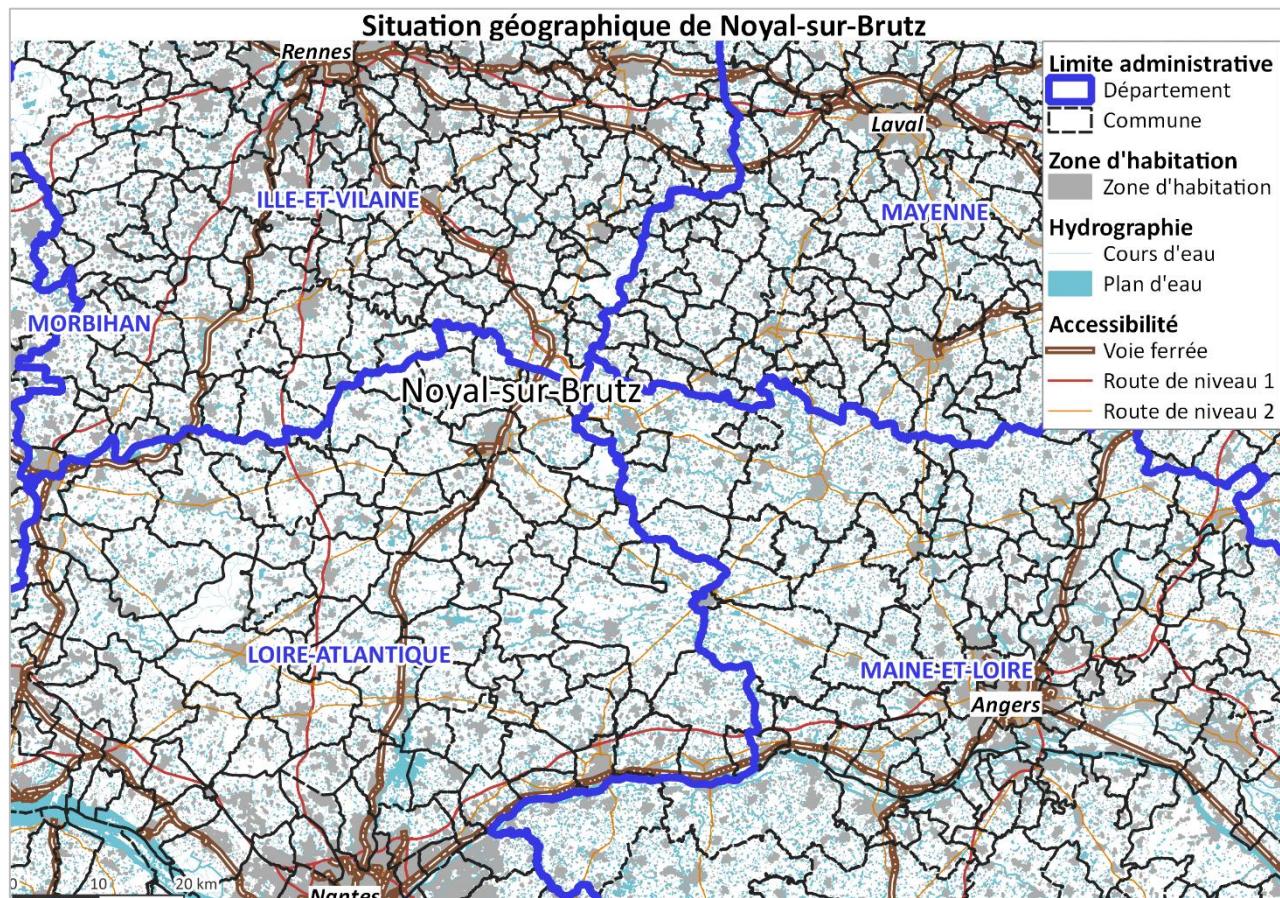
- **Objectif n°1** : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- **Objectif n°2** : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- **Objectif n°3** : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

Un nouveau PGRI a été adopté récemment. De manière générale, il aborde les mêmes thématiques que le PGRI précédent. Toutefois, il traite désormais la question du ruissellement.

# DIAGNOSTIC URBAIN

## 1. ORGANISATION DU TERRITOIRE

Noyal-sur-Brutz est une commune rurale de petite superficie (7,7 km<sup>2</sup>) et se situe à l'extrême nord-est du département de la Loire Atlantique. Elle marque la limite avec le département voisin, l'Ille-et-Vilaine et est située à quelques kilomètres du Maine-et-Loire. La commune se trouve à une dizaine de kilomètres au nord de Châteaubriant. Hors département, Rennes, en Ille-et-Vilaine, est à 60 km au nord de Noyal-sur-Brutz. Et Nantes, la capitale départementale de la Loire Atlantique, se situe à 70 km au sud de la commune.



La commune est traversée du nord au sud par la route départementale 178, qui relie Martigné-Ferchaud à Carquefou, en passant par Noyal-sur-Brutz et Châteaubriant. Elle constitue l'axe principal de desserte de la commune. Quelques départementales traversent également la commune : RD 36 et RD 20, dans des trajectoires ouest est et nord sud. Le réseau viaire n'est pas très dense sur la commune, s'expliquant par une superficie peu conséquente.



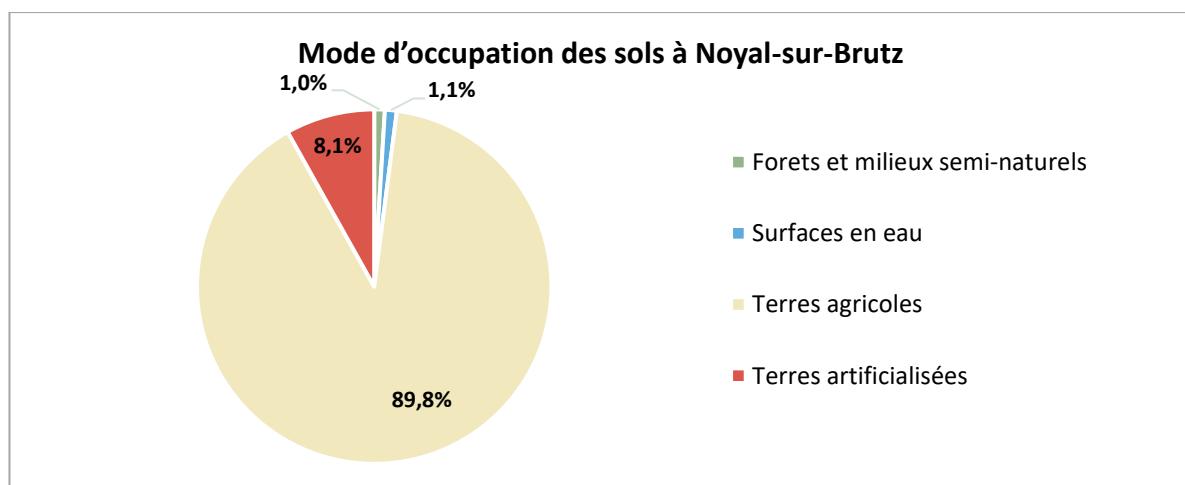
(Source : Google Maps, 2022)

Le territoire de Noyal-sur-Brutz est caractérisé par une emprise agricole très conséquente. Les terres et les activités agricoles y sont préservées : près de 89,8% du territoire est exploité et ainsi valorisé par l'agriculture, soit 6,9 km<sup>2</sup>.

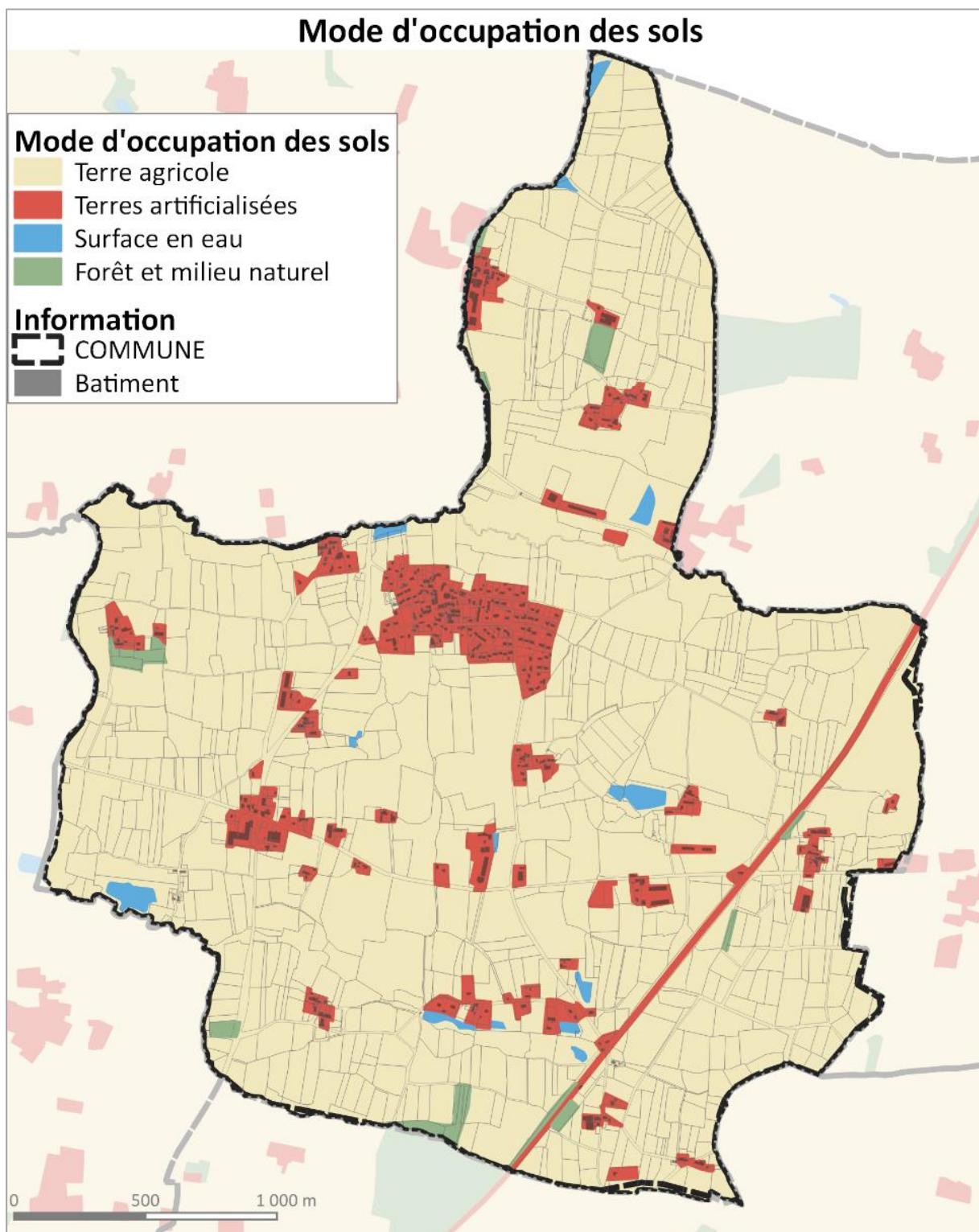
Les espaces artificialisés occupent 8,1% (soit 0,6 km<sup>2</sup>) du territoire, principalement autour du centre-bourg. Le reste des zones artificialisées sont dispersées à travers le territoire.

Plusieurs cours d'eau traversent le territoire, la Brutz, et son affluent le ruisseau de la Croiserie, ainsi que la Verzée, un affluent de l'Oudon, située à la frontière entre la commune et Soudan. Quelques étangs ou mares ponctuent le paysage. Les surfaces en eau représentent 1,1% du territoire, l'équivalent de 0,08 km<sup>2</sup>.

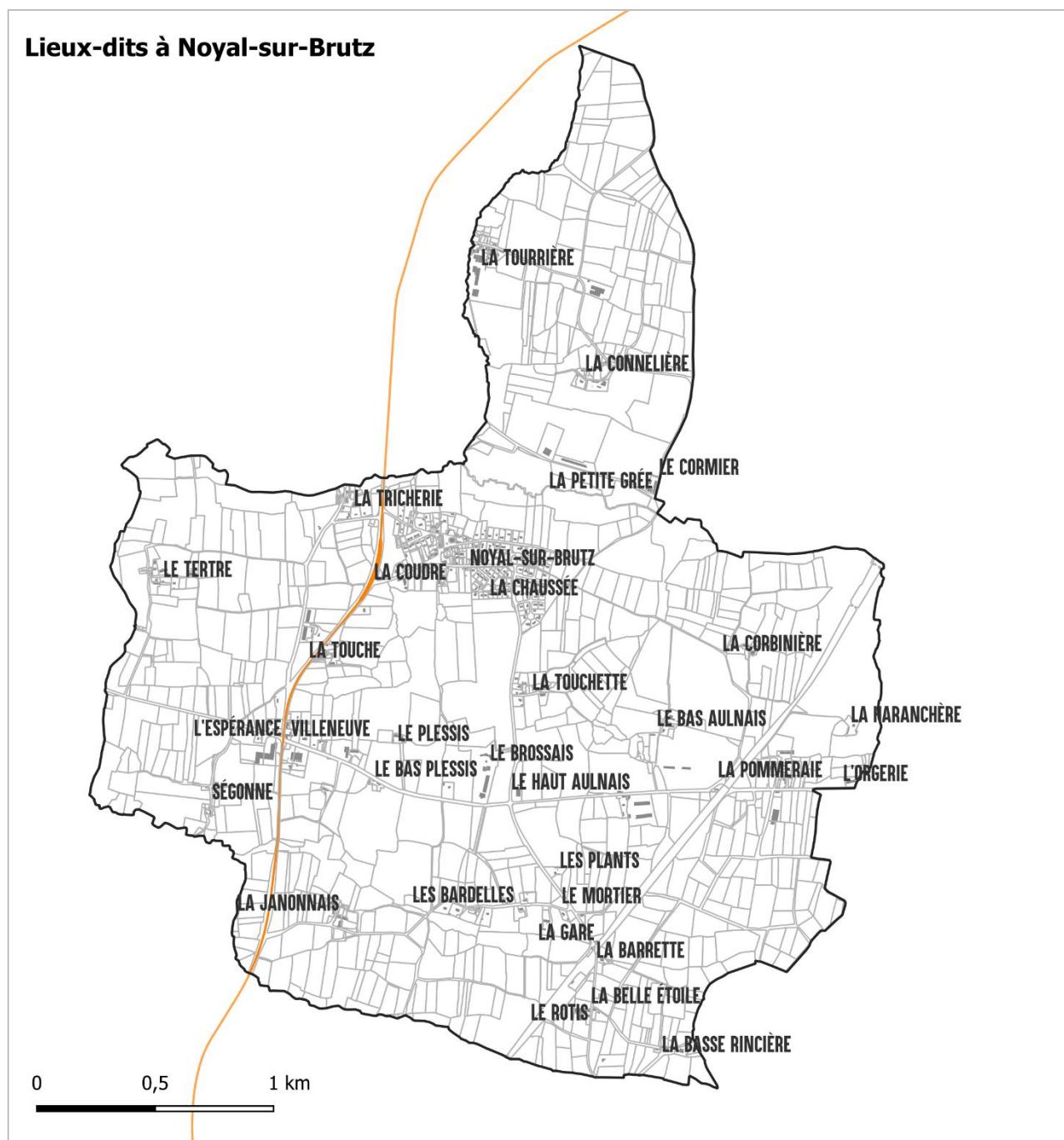
Les forêts et milieux semi-naturels sont peu nombreux et se répartissent de manière éparses sur le territoire. Ils ne représentent que 1% de la surface totale de la commune, soit 0,08 km<sup>2</sup>.



## Mode d'occupation des sols



Le tissu bâti de Noyal-sur-Brutz est dispersé et réparti sur l'ensemble du territoire communal, par conséquent les lieux-dits sont nombreux.



## 2. EQUIPEMENTS

### A. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

En matière d'équipements dits administratifs, une mairie est implantée sur la commune, dans le centre-bourg. Elle constitue le lieu d'accueil des administrés, pour toutes questions relatives à la gestion de la commune et des services, en fonction des compétences qui lui sont attribuées. Les services techniques sont situés à côté du cimetière.



Mairie

### B. EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune propose quelques équipements de loisirs, une offre limitée mais suffisante au regard du nombre d'habitants et de la demande :

- Bibliothèque
- Complexe sportif
- Salle de sport
- Parc public (avec une table de tennis de table).



## C. EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PETITE ENFANCE

Un établissement scolaire public est implanté sur la commune, il s'agit d'une école maternelle et primaire avec cantine.

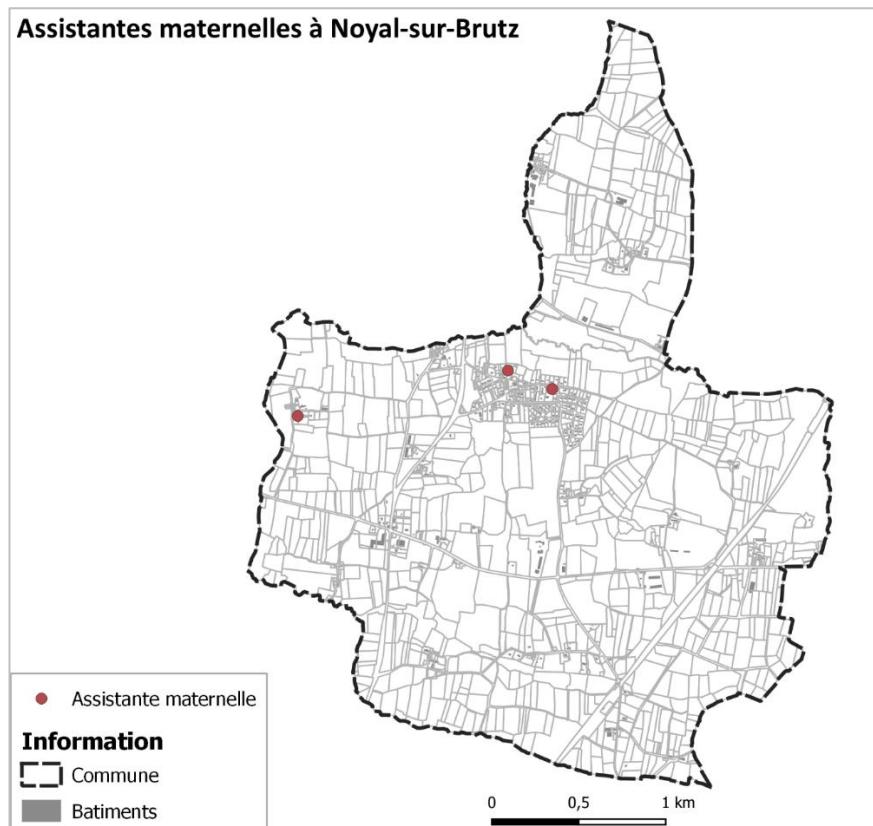


*Ecole Charles PERRAULT*

La commune ne dispose d'aucun collège ou lycée sur son territoire. Les collèges et lycées de secteur sont à Châteaubriant.

Au total, 81 enfants sont scolarisés dans la commune.

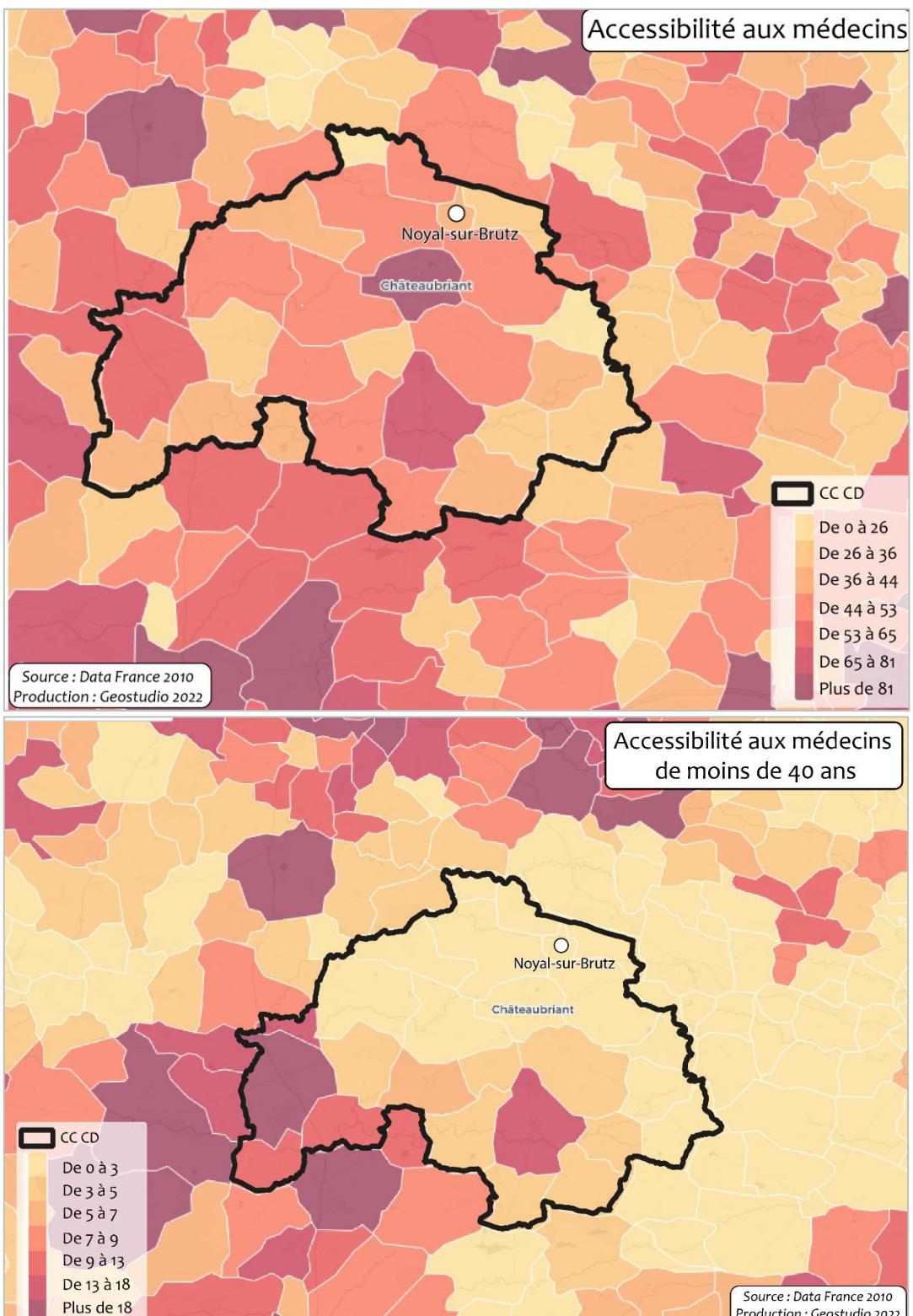
Aucune crèche n'est recensée à Noyal-sur-Brutz. En revanche, plusieurs assistantes maternelles exercent sur la commune. Il existe d'ailleurs une salle dédiée aux assistantes maternelles de la commune, à proximité de l'école. La carte suivante localise les assistantes maternelles en activité au 1<sup>er</sup> janvier 2022.



## D. SERVICES DE SANTE

L'accès aux services, notamment les services de santé, joue un rôle essentiel dans l'attractivité du territoire et le bien-être de la population. Les services sont d'autant plus importants lorsque les communes sont rurales, donc plus isolées.

L'indicateur de mesure de l'accessibilité spatiale aux soins, appliqué ici aux médecins généralistes libéraux, est faible pour Noyal-sur-Brutz. En 2010, l'indicateur d'accessibilité potentielle aux soins était de 41,1 à Noyal-sur-Brutz, cela signifie que pour 100 000 habitants, 41,1 médecins à temps plein étaient recensés. En comparaison, la moyenne française est de 71 médecins à temps plein pour 100 000 habitants.



Cet indicateur chute fortement lorsqu'il n'intègre que les médecins de moins de 40 ans, permettant d'anticiper les zones blanches à la suite des départs en retraite. L'indicateur est à zéro.

Malgré l'ancienneté des données (2010), cet indicateur permet d'avoir une idée sur l'offre en médecin dans le secteur.

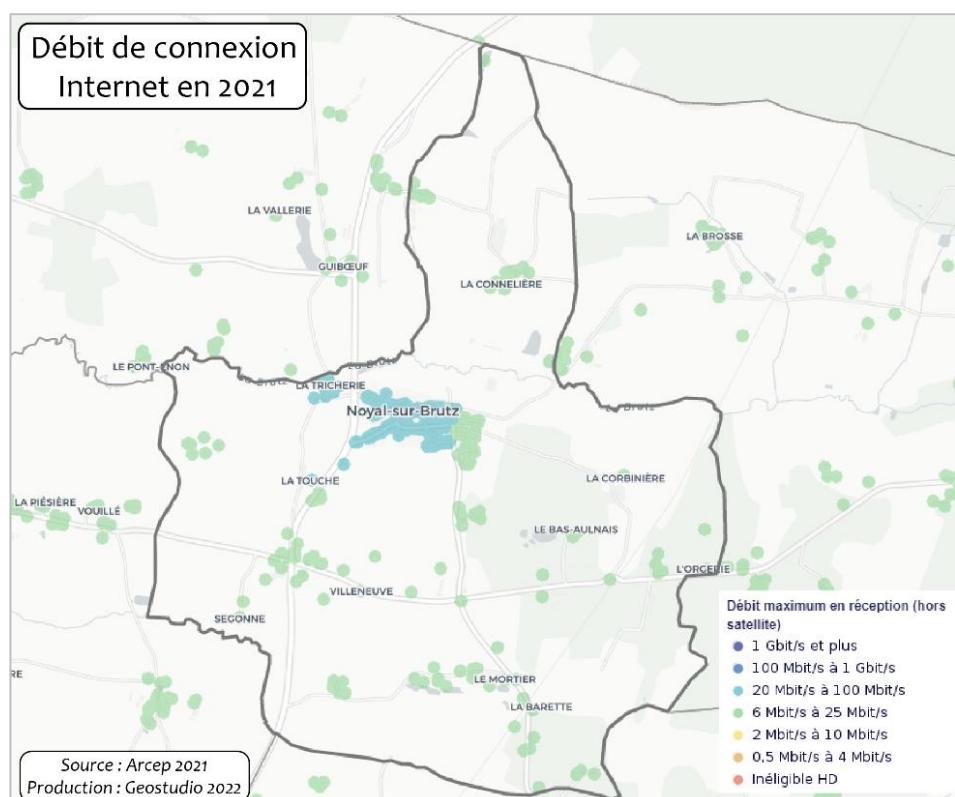
Cet indicateur d'accessibilité potentielle localisée (APL) tient compte du niveau d'activité des médecins pour mesurer l'offre et du taux de recours différencié par âge des habitants pour mesurer la demande. Il s'agit d'un indicateur local, calculé au niveau de chaque commune mais qui considère également l'offre de médecins et la demande des communes environnantes.

## E. DESSERTE NUMERIQUE

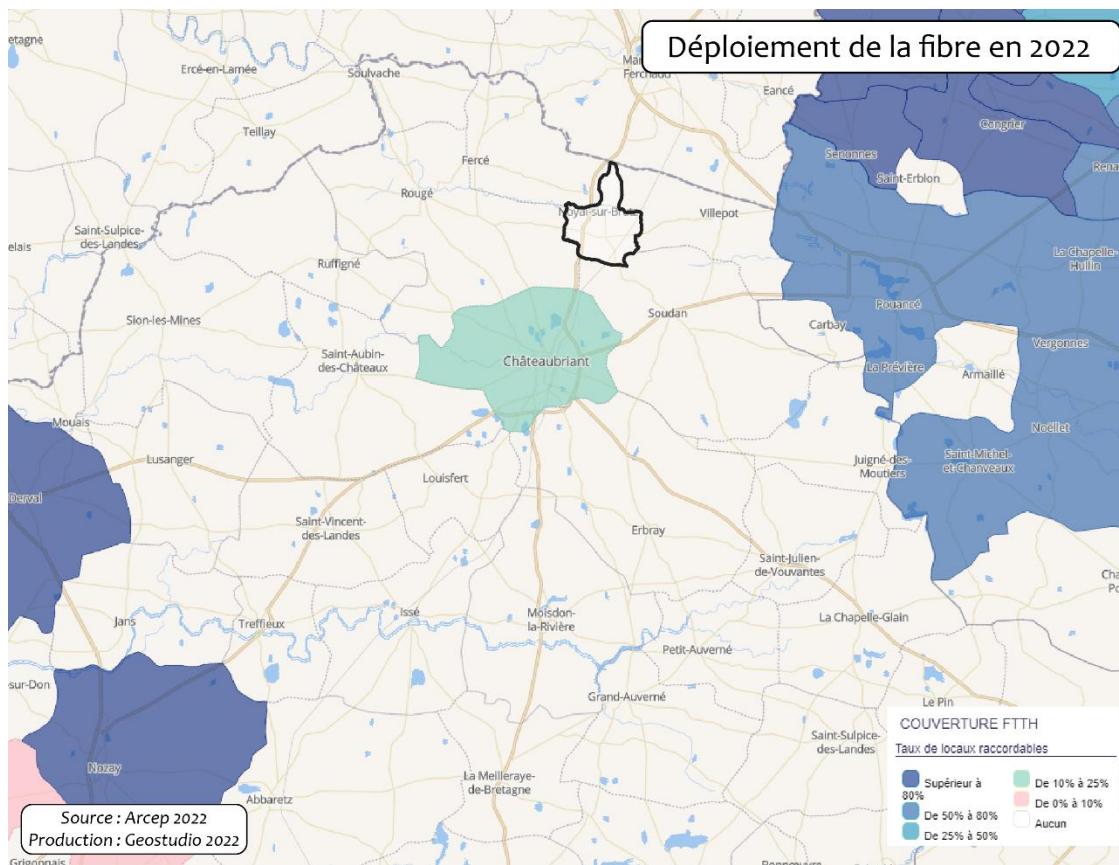
En 2015, selon Data France, 100% de la population de Noyal-sur-Brutz était couverte par le réseau 3G par au moins un opérateur et 9% par le réseau 4G par au moins un opérateur. En 2021, selon Arcep, plus de 99% de la population noyalaise est couverte par le réseau 4G par au moins un opérateur. Notons que la couverture 4G s'étend de manière quasi-égale dans la commune, peu importe l'opérateur choisi.



Concernant la qualité de l'accès Internet, Noyal-sur-Brutz affiche un débit maximum de réception relativement correct dans le bourg, ainsi que dans quelques hameaux proches de celui-ci (La Tricherie et La Touche), compris entre 20 Mbit/s et 100 Mbit/s. D'autres secteurs disposent d'une connexion moyenne (entre 6 Mbit/s et 25 Mbit/s). La couverture Internet n'est pas uniforme. Cela peut s'expliquer par la densité d'habitation plus importante dans le bourg que dans le reste de la commune.



En observant le déploiement de la fibre sur le territoire, on constate que les communes rurales situées autour de Châteaubriant ne sont majoritairement pas munies d'équipement pour bénéficier de la fibre. De plus, même Châteaubriant ne bénéficie que d'un taux de locaux raccordables compris entre 10 à 25%, ce qui n'est pas très élevé. La fibre est en cours de déploiement sur le secteur.



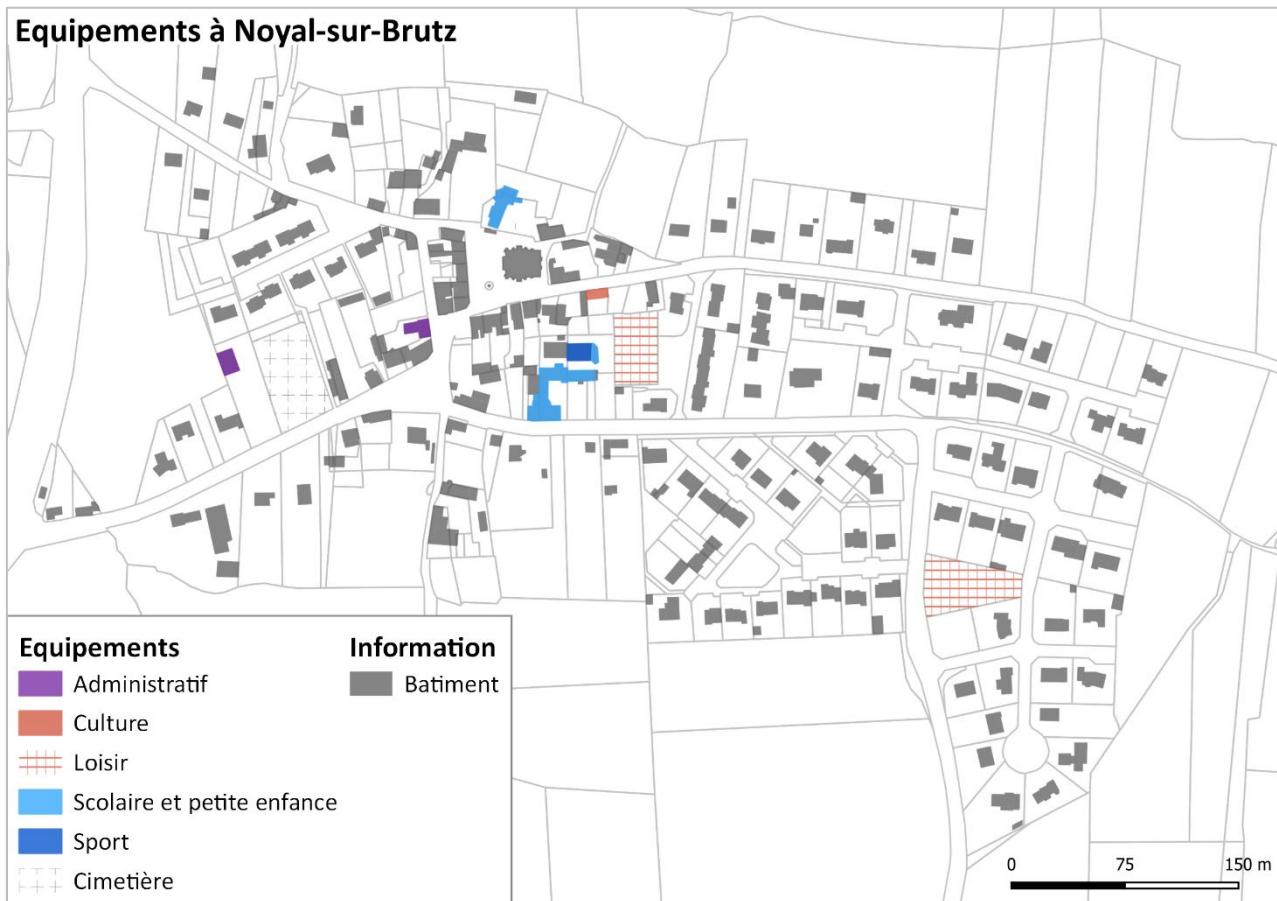
## F. ASSOCIATIONS

Quelques associations contribuent au dynamisme de Noyal-sur-Brutz :

- Anciens combattants – UNC
- Comité des fêtes
- Les p'tits loulous de Noyal (le relai d'assistantes maternelles)

La municipalité met à disposition des salles pour accueillir les différentes activités.

## G. BILAN DES EQUIPEMENTS



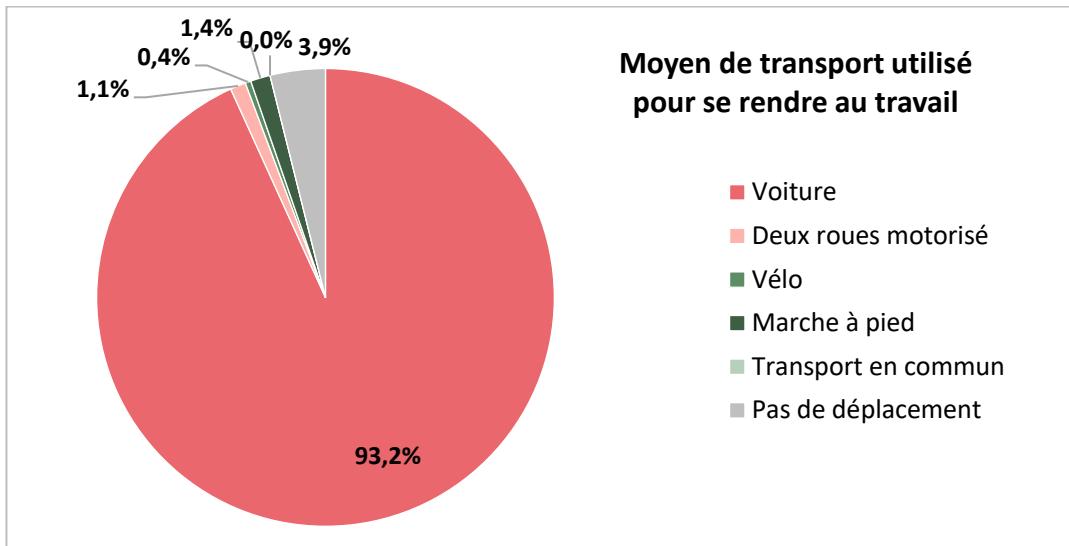
## 3. DEPLACEMENTS ET MOBILITE

### A. DEPENDANCE A LA VOITURE

#### L'UTILISATION ET L'EQUIPEMENT DES MENAGES

Dans une grande majorité des territoires ruraux, la dépendance à la voiture est très importante. Notamment du fait de l'inexistence ou du manque de services de transport en commun. Étant donné son caractère rural et son offre de transport en commun réduite, Noyal-sur-Brutz ne fait pas exception.

Pour illustrer ces propos, Noyal-sur-Brutz accueille une population active importante. En revanche, seulement 8% de la population active travaille à Noyal-sur-Brutz, ce qui implique des déplacements quotidiens nombreux pour se rendre au travail. 93,2% des actifs se rendent au travail en voiture. A cela s'ajoutent les déplacements pour les scolaires qui, pour rejoindre les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur sont contraints de faire la navette entre domicile et lieu d'études.



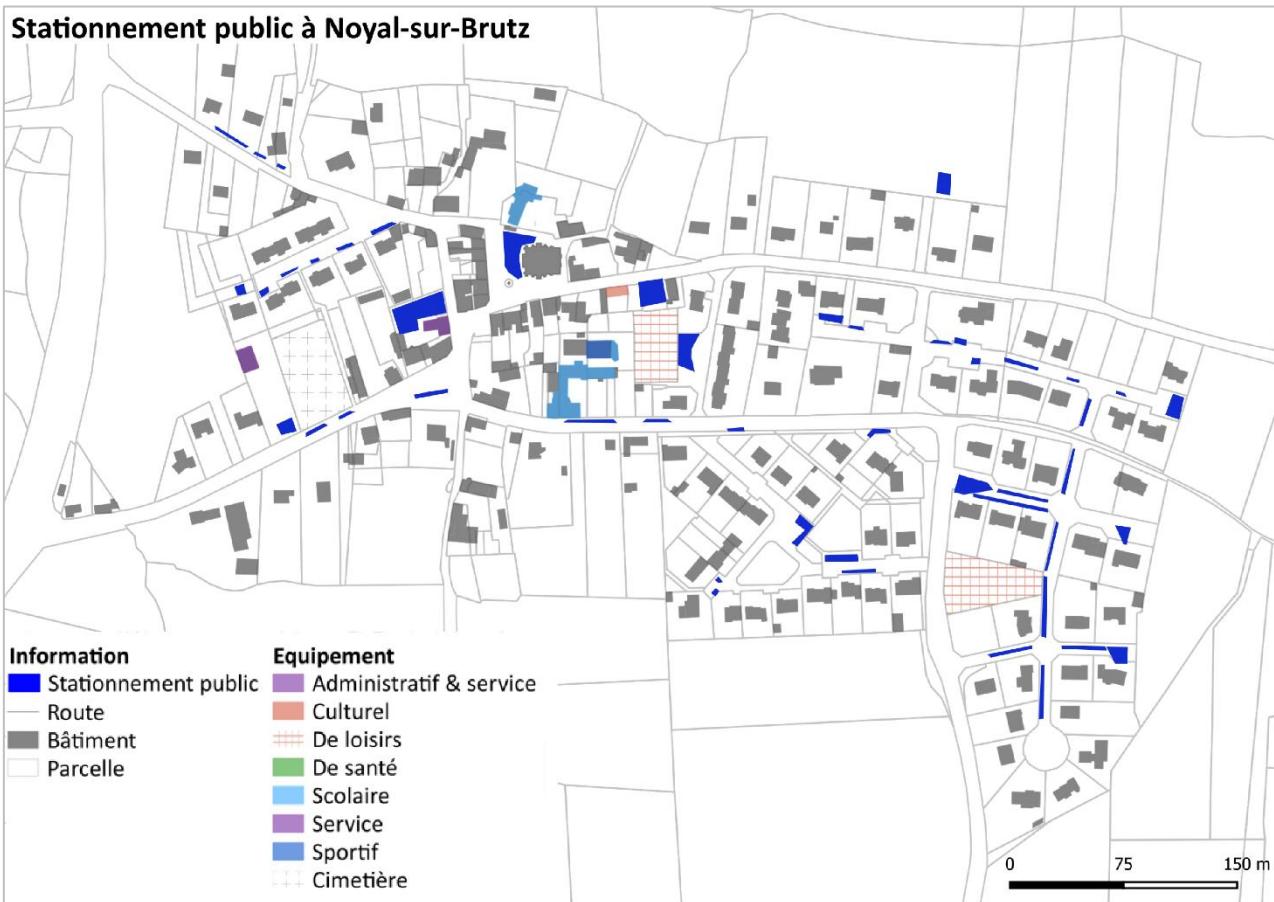
Pour répondre à leurs besoins de mobilité, les noyalais concentrent un équipement automobile conséquent. En effet, en 2018, 97,3% des ménages de Noyal-sur-Brutz possédaient au moins une voiture, une proportion en augmentation et au-dessus de la moyenne de la Loire-Atlantique (86%).

#### LE STATIONNEMENT PUBLIC

Ainsi, la voiture tient une place importante dans l'espace privé et public de la commune, notamment en termes de stationnement. En 2018, 88,4% des ménages possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement dans les espaces privés.

En ce qui concerne le stationnement public, il est localisé principalement dans le bourg et s'organise à plusieurs endroits stratégiques : essentiellement aux abords des différents équipement et dans plusieurs zones résidentielles. Noyal-sur-Brutz dispose ainsi d'environ 220 places de stationnement public réparties dans le bourg et dans ses extensions. Il n'y a pas de réelle problématique de stationnement sur le territoire, le stationnement public est relativement bien développé par rapport au nombre d'habitants.





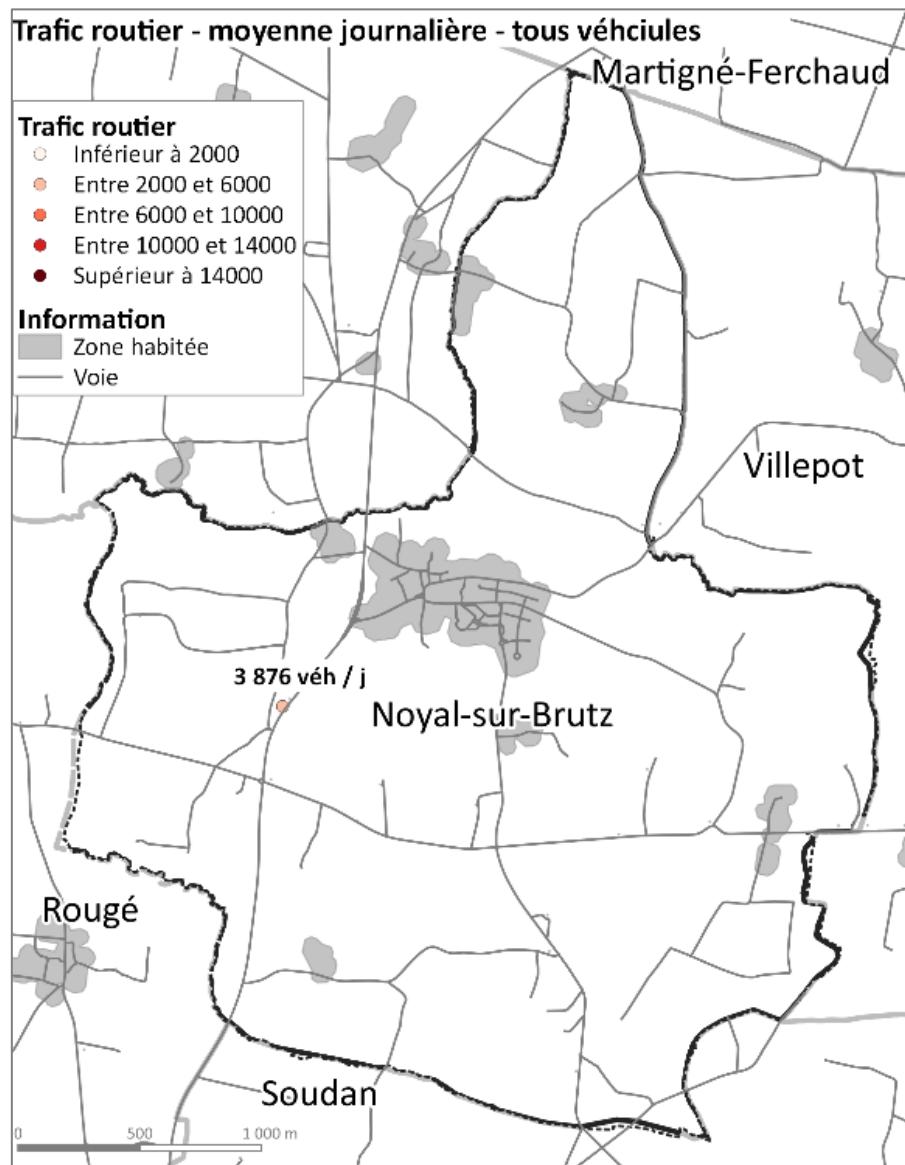
Concernant l'évolution du territoire en termes de mobilité et de stationnement, aucun projet n'est en cours actuellement.

## B. LE RESEAU VIAIRE

Noyal-sur-Brutz est facilement accessible depuis l'axe majeur que constitue la RD 178, qui relie Martigné-Ferchaud à Carquefou, en passant par Noyal-sur-Brutz et Châteaubriant. Elle traverse le territoire du nord au sud dans sa partie ouest et joue un rôle primordial pour la mobilité vers les métropoles alentours (Rennes, Angers, Nantes).



Cet axe principal (RD 178) est fréquenté par près de 4 000 véhicules par jour, tous véhicules confondus.

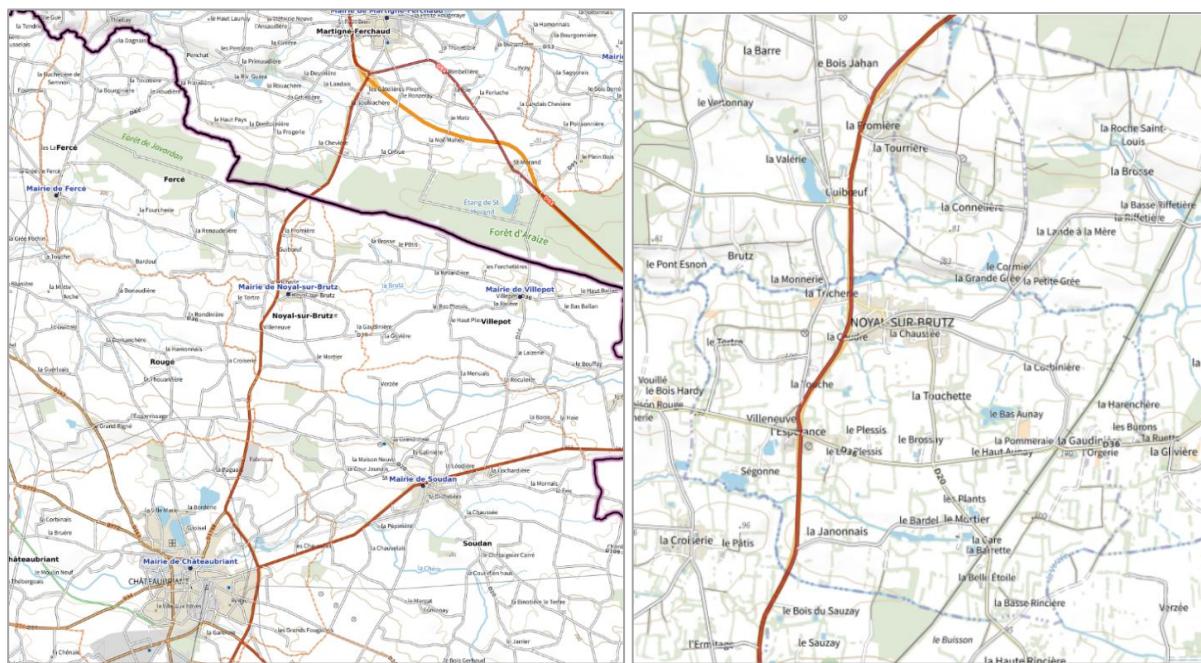


Le territoire, quant à lui, est traversé par deux routes départementales qui permettent de relier les grands axes :

- La RD 36, circulant d'est en ouest, en direction de Villepot.
- La RD 20, circulant du nord au sud, en direction de Soudan.

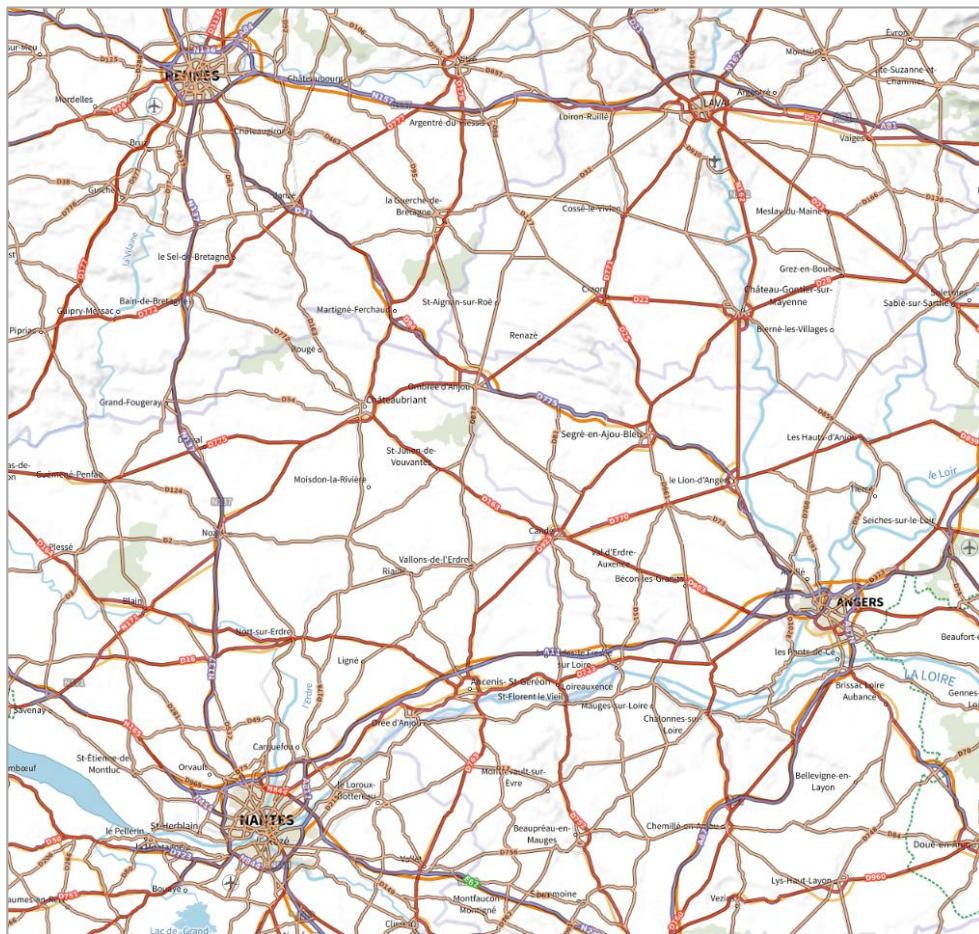


(Source : Géostudio et Google Maps, 2022)



Par ailleurs, d'autres routes principales sont directement accessibles à l'extérieur du territoire et facilite la connexion avec les grandes métropoles :

- La RD 94, qui circule au nord/nord-est, permet de rejoindre Rennes (via la RD 178),
  - La RD 775, qui circule à l'est, permet de rejoindre Angers (via la RD 178 puis, la RD 94).



Le reste du réseau routier est constitué de routes communales secondaires dédiées à la desserte locale.

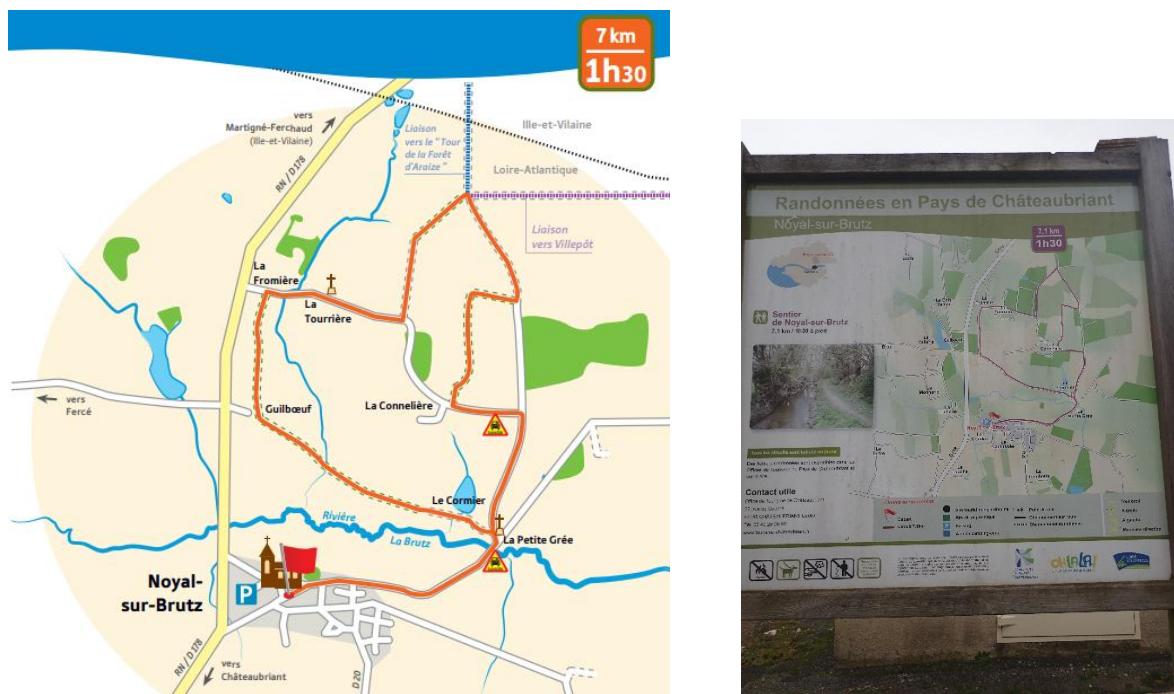
## C. TRANSPORT EN COMMUN

Hormis le transport scolaire, le territoire de Noyal-sur-Brutz ne bénéficie d'aucune ligne de bus régulière. Néanmoins, il existe un service de transport à la demande mis en place et géré par le Région, appelé Aléop. Cela permet de rejoindre le lieu de son choix au sein de ce territoire mais également de la région de Nozay ou vers une commune limitrophe. Notons que l'achat des tickets ne peut se faire qu'en mairie ou à Châteaubriant. Il n'y a pas de vente directe dans le minibus.

Noyal-sur-Brutz n'est pas desservie par une gare ferroviaire. La plus proche est celle de Martigné-Ferchaud.

## D. LES DEPLACEMENTS DOUX

Noyal-sur-Brutz bénéficie d'un itinéraire de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Ce sentier pédestre de 7 km forme une boucle depuis l'église, située dans le bourg, en passant par La Tourrière, La Connelière et La Petite Grée.

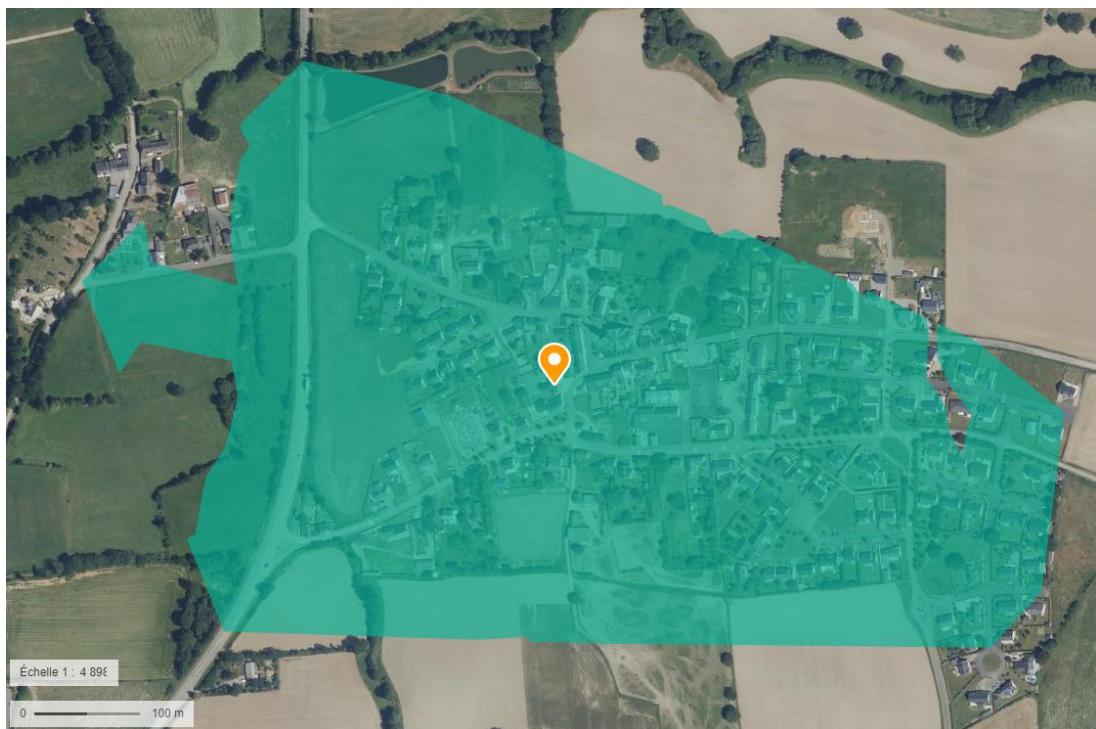


Noyal-sur-Brutz est également pourvue de plusieurs chemins piétons, notamment dans le bourg qui permettent de rejoindre l'école en toute sécurité.

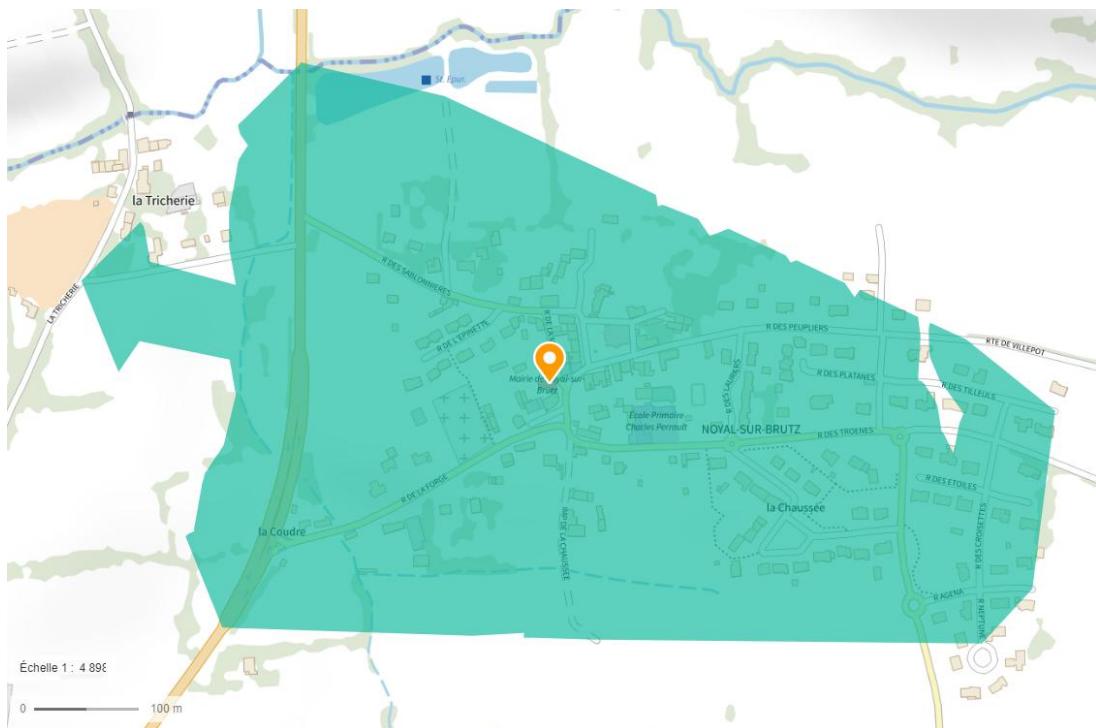


## E. LES TEMPS DE PARCOURS

En partant de la mairie de Noyal-sur-Brutz, la totalité du centre bourg, et la majeure partie de ses extensions, est accessible en moins de dix minutes à pied.

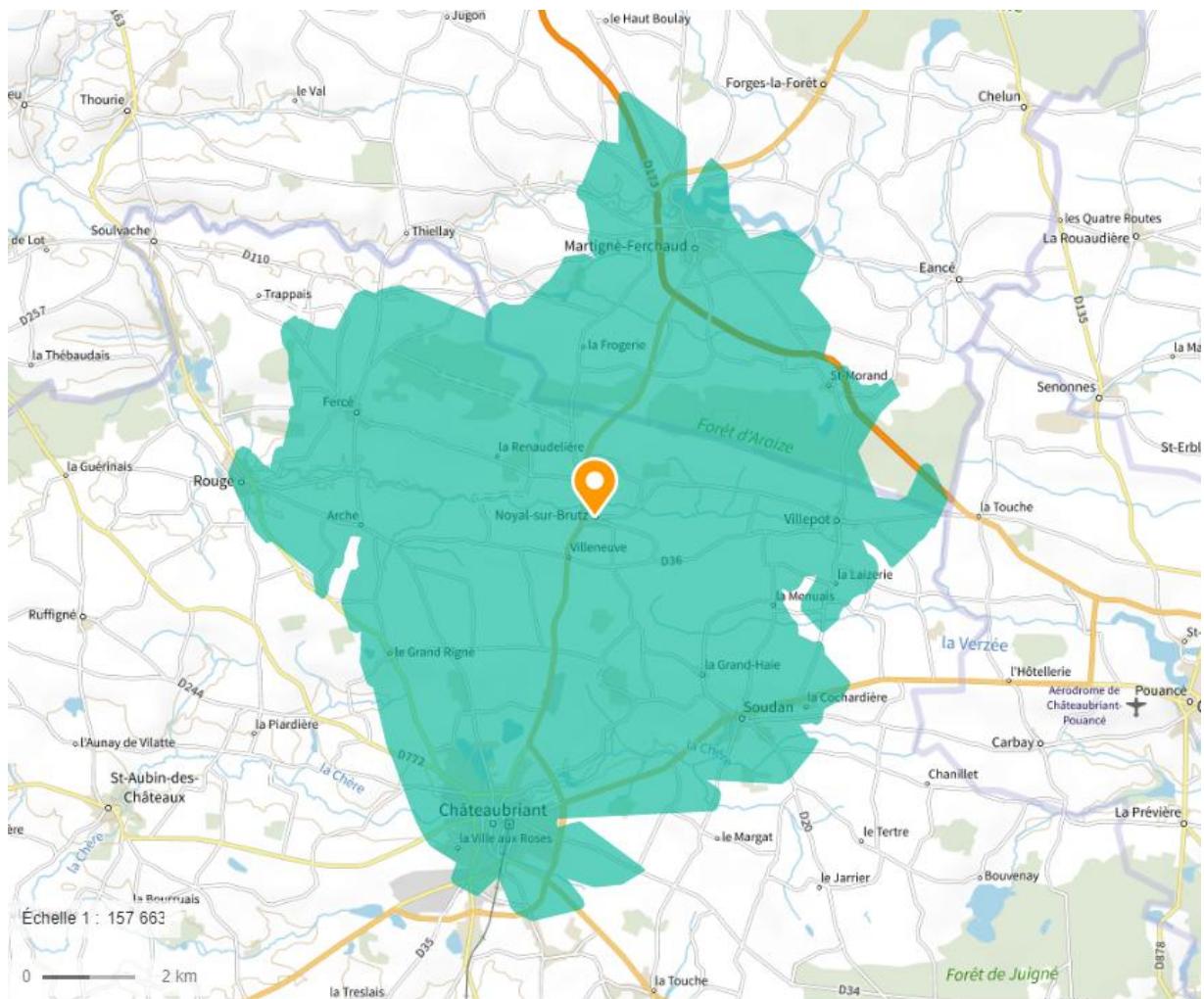


Périmètre accessible à pied en 10 minutes – Géoportail, 2022



Périmètre accessible à pied en 10 minutes – Géoportail, 2022

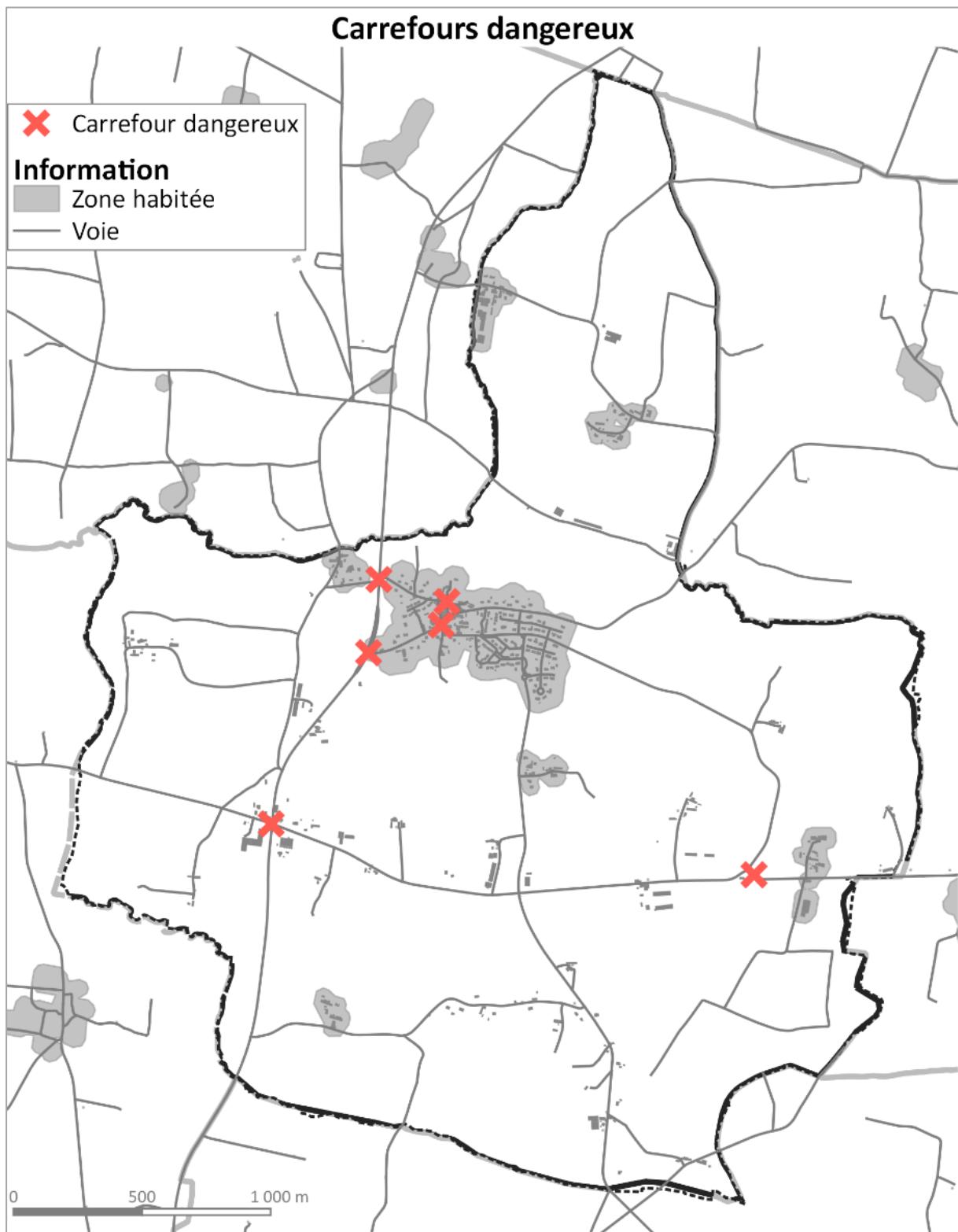
L'intégralité de la commune est accessible en voiture également en dix minutes. De plus, Châteaubriant, le siège de la CC de Châteaubriant-Derval, est accessible en dix minutes en voiture depuis Noyal-sur-Brutz.



## F. DES SECTEURS JUGES DANGEREUX

Plusieurs secteurs ont été jugés comme dangereux, tant pour les piétons, cyclistes que pour les conducteurs de véhicules motorisés (source : atelier élu et atelier habitants organisés en février 2022) :

- Au croisement de la RD178 et RD 20 (vitesse excessive)
  - Au croisement de la RD178, de la rue des Sablonnières et de la Tricherie (vitesse excessive et manque de visibilité)
  - Au croisement de la RD178 et RD 36 (au niveau de l'Espérance - vitesse excessive et manque de visibilité)
  - Au croisement de la rue de la Mairie et de la Forge (manque de visibilité)
  - Place des Marronniers dans le virage (problème de placement des véhicules sur la voirie dans le virage)
  - Le pont sous la voie ferrée au niveau de la RD36 (à l'est de la Gaudinière – manque de visibilité)



Pour pallier la dangerosité de certains de ces secteurs, le département en concertation avec la municipalité, a réduit la vitesse maximale autorisée, la limitant à 70 km/h sur la RD 178. La demande concernait à l'origine deux secteurs mais seul celui de l'Espérance (secteur fréquenté et accueillant des activités économiques) a fait l'objet du changement de vitesse.

De plus, Noyal-sur-Brutz souhaite envisager la mise en place d'une piste cyclable qui permettrait de parcourir cette départementale à vélo. Dans la situation actuelle, il est inenvisageable de fréquenter cette route à vélo ou à pied.

## 4. BILAN DU DIAGNOSTIC URBAIN

### Atouts – Opportunités :

- ✓ Des espaces de loisirs et des équipements variés sur la commune, regroupés dans le centre bourg mais des habitants dépendant des territoires voisins en matière d'équipements de santé, scolaires, etc.
- ✓ Une voiture omniprésente.
- ✓ Une desserte facilitée avec les grandes métropoles et en direction de Chateaubriant / Martigné-Ferchaud.
- ✓ Des possibilités alternatives à l'utilisation de la voiture (chemin piéton dans le bourg, etc.).
- ✓ Présence d'une offre de cheminements piétons.

### Objectifs :

- Favoriser la pérennité des équipements implantés à Noyal-sur-Brutz.
- Sécuriser certains accès dangereux dans le bourg et en campagne.

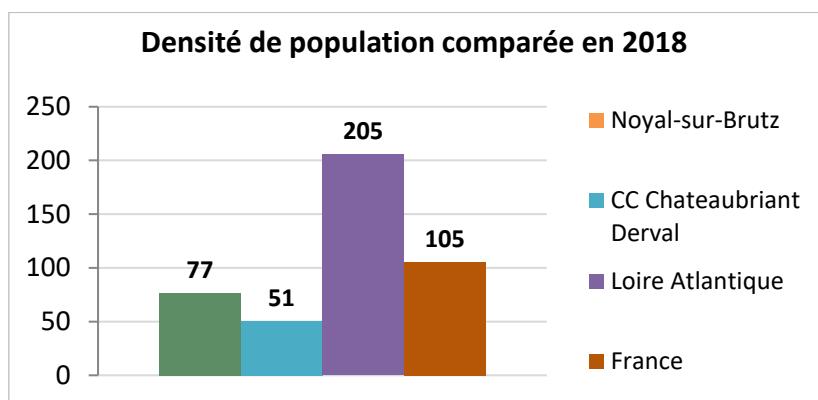
# DIAGNOSTIC HUMAIN

## 1. DEMOGRAPHIE

### A. EVOLUTION DE LA POPULATION

#### UNE FAIBLE POPULATION SUR UN PETIT TERRITOIRE

En 2018, la population de Noyal-sur-Brutz s'établissait à 591 habitants. La superficie étant de 7,7km<sup>2</sup>, la densité était donc de 77 habitants par km<sup>2</sup>. En comparaison, la densité de la CC Chateaubriant Derval est de 51 habitants/km<sup>2</sup>, 205 habitants/km<sup>2</sup> pour le département (forte densité résultant de la forte concentration de population dans l'agglomération nantaise), et de 105 habitants/km<sup>2</sup> pour la France.

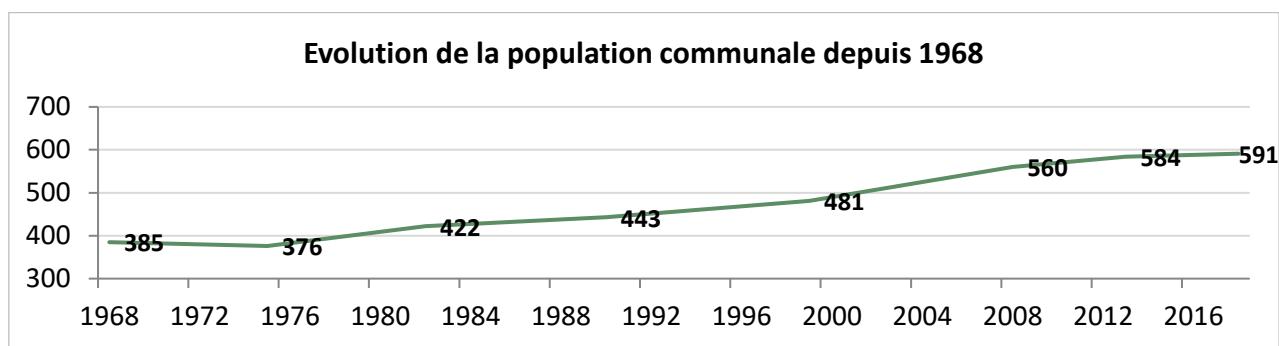


#### UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION

De 1968 à 1975, la population a légèrement diminué (-0,3%/an). On recensait 385 habitants en 1968 contre 376 en 1975. Cette diminution s'explique par des départs plus nombreux que les arrivées sur le territoire.

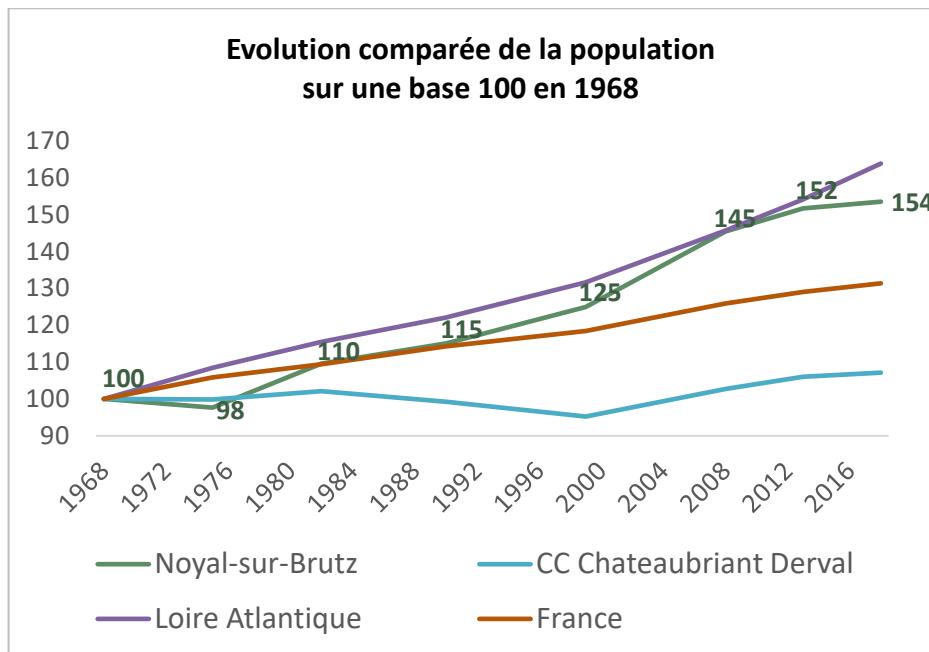
Depuis 1975, la population est en constante augmentation (+1,1%/an). Noyal-sur-Brutz comptait 376 habitants en 1975 et a atteint 591 en 2018. La population a ainsi presque doublé en 40 ans.

Notons que la croissance enregistrée entre 2008 et 2018 est moins soutenue (+0,5%/an).



De 1975 à 2008, la population de Noyal-sur-Brutz est passée de 376 habitants à 560. Ainsi, la commune enregistre une croissance de sa population avec une variation annuelle moyenne comprise entre +0,5% et +1,9%. Ces variations sont assez similaires à celles du département de la Loire Atlantique.

Si l'on compare les territoires, en prenant l'année 1968 en base 100, la population de Noyal-sur-Brutz a presque toujours été supérieure à celle enregistrée en 1968. La population a connu une légère baisse entre 1968 et 1975 mais depuis, elle n'a cessé d'augmenter, avec des variations importantes entre 1990 et 2008. Notons que seule la population de la Loire-Atlantique suit une courbe légèrement plus élevée que celle de Noyal-sur-Brutz. Le département a enregistré une augmentation plus importante (pour atteindre 164 en 2018, soit une augmentation de plus de 50% par rapport à 1968), ce qui démontre une attractivité certaine et un dynamisme du département.

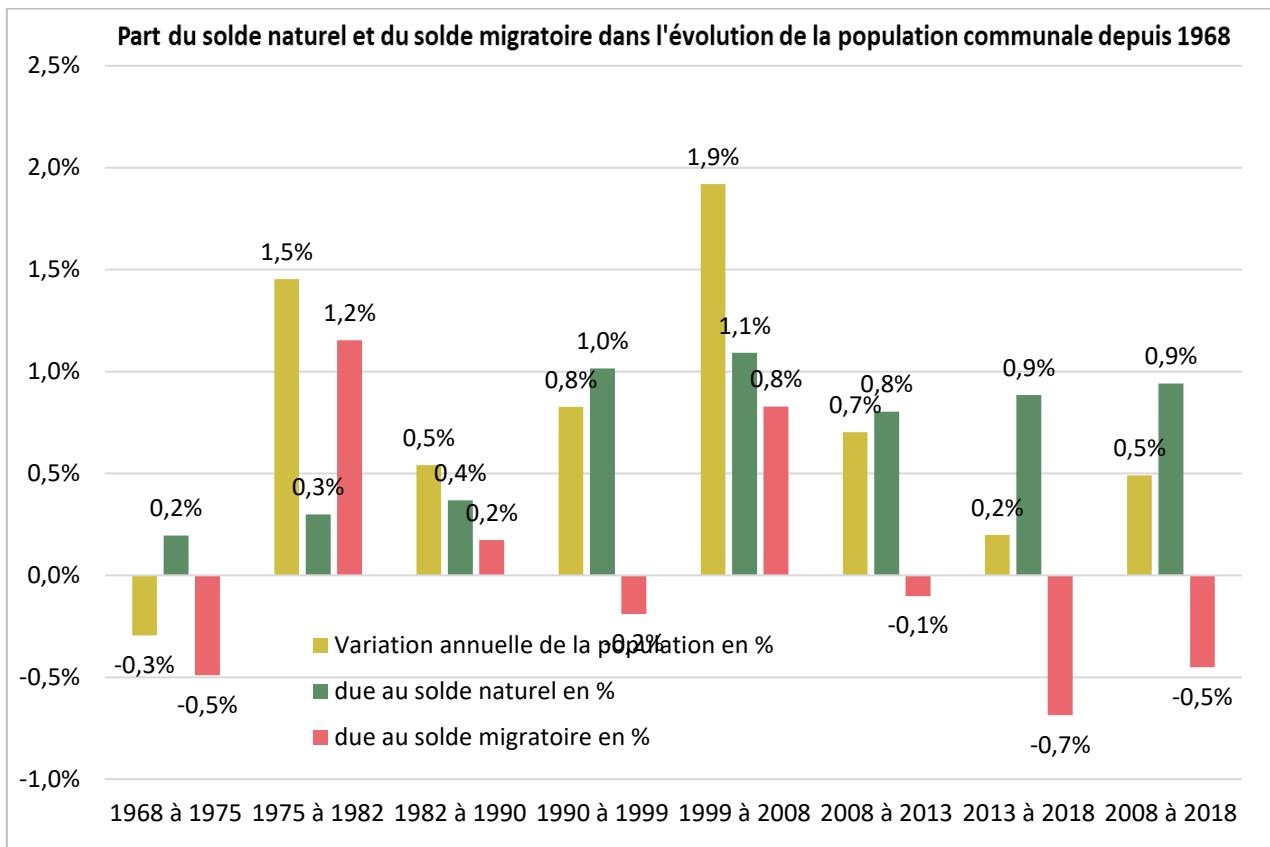


Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

Après analyse des soldes naturels et migratoires sur ces périodes, cette croissance démographique est due à un nombre de naissances supérieur aux décès. Les périodes 1975 à 1982 et 1999 à 2008 affichent une croissance plus soutenue. Cela s'explique par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire dans une mesure bien plus importante qu'à l'accoutumé (respectivement +1,2% et +0,8%) car le solde migratoire est habituellement négatif dans cette commune. Un solde migratoire négatif est souvent lié à une attractivité faible.

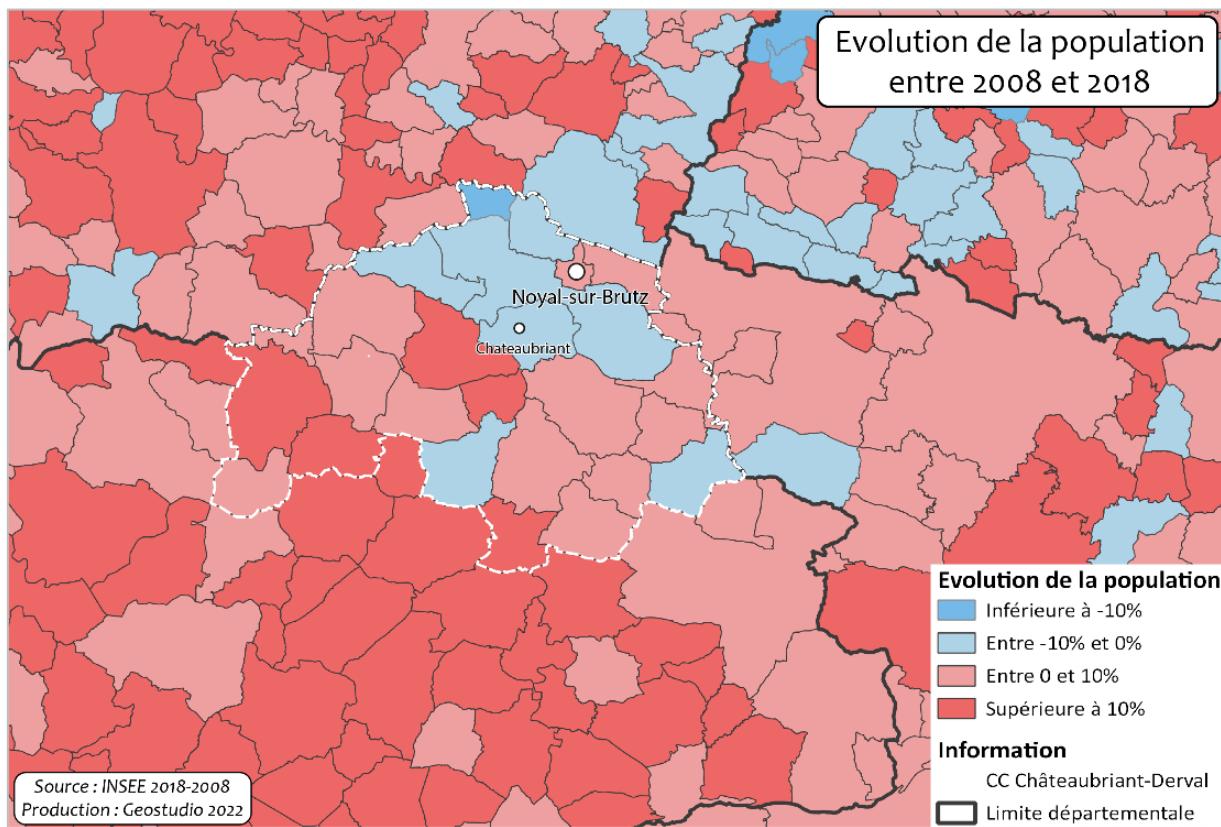
De 2008 à 2018, la croissance démographique est moins soutenue. Entre 2013 et 2018, la variation de la population est identique à celle de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval (**une variation annuelle moyenne de +0,2%**) mais bien inférieure à celle du département (+1%), plus élevée dans le département car celui-ci comprend l'agglomération nantaise et le secteur de Saint-Nazaire qui ont enregistré de fortes croissances. Ce ralentissement de la croissance s'explique par un solde migratoire négatif (-0,5%) compensé par un solde naturel légèrement plus faible (+0,9%).



Lorsque l'on compare les évolutions démographiques des communes limitrophes sur la période 2008-2018, seule une commune, Villepot, a une évolution similaire à celle de Noyal-sur-Brutz (entre 0% et +10%). Toutes les autres enregistrent une diminution située entre -10% et 0%.

En comparaison, la CC Chateaubriant Derval accueille 44 421 habitants en 2018. Depuis 1968, la population a augmenté (+ 2 966 habitants). Durant ces cinquante dernières années, des baisses et augmentations ont également été enregistrées : cependant depuis 1999, la population ne cesse d'augmenter, 39 485 en 1999, 42 573 en 2008, 43 952 en 2013 et 44 421 en 2018.

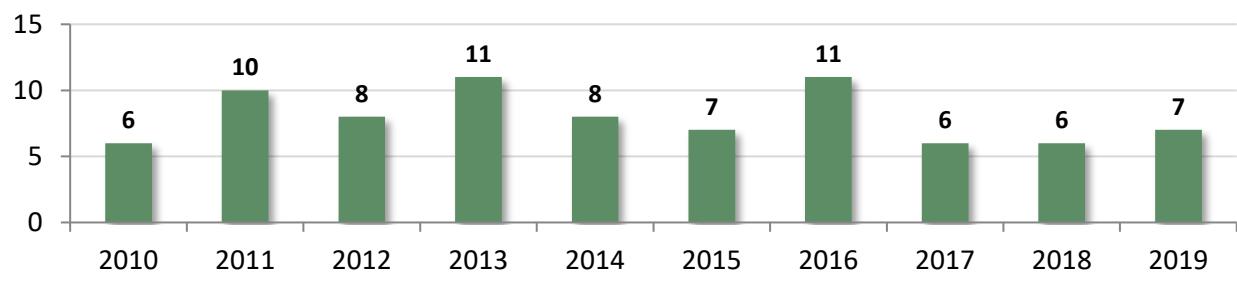
Au sein de la CC Chateaubriant Derval, on constate que certaines ont gagné des habitants et d'autres en ont perdu, de manière schématique, les communes au nord de la CC ont perdu de la population y compris Chateaubriant, et celle au sud ont globalement gagné de la population à quelques exceptions près (La Chapelle-Glain et Issé). Ce constat est valable également à une plus grande échelle, les communes du sud de Chateaubriant ont gagné des habitants et celles au nord en direction de la Mayenne et en limite de l'Ille-et-Vilaine en ont perdu.



#### LE SOLDE NATUREL : NAISSANCE ET DECES

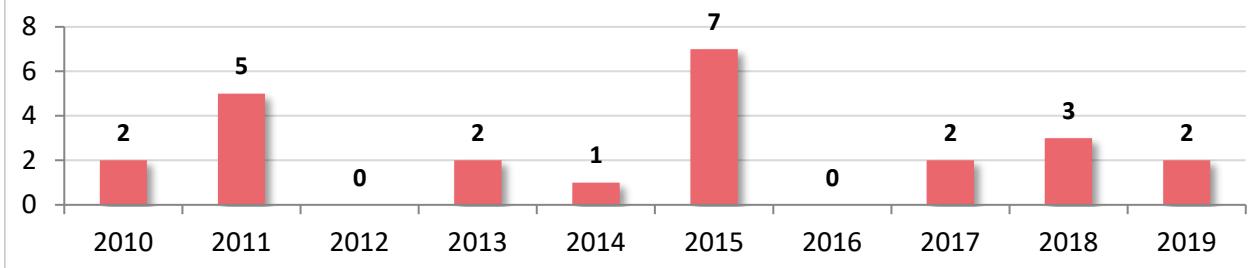
En 2019, 7 naissances ont été enregistrées à Noyal-sur-Brutz. Au cours des 10 dernières années, la moyenne est de 8 naissances. Sur cette même période, la moyenne par commune de la CC Châteaubriant-Derval est de 21,80 pour la Loire Atlantique et 23 pour la France.

#### Nombre de naissances annuelles sur Noyal-sur-Brutz entre 2010 et 2019



Le nombre de décès enregistrés à Noyal-sur-Brutz est de 2 en 2019, la moyenne au cours de la dernière décennie est de 2 décès par an. Sur le territoire de la CC Châteaubriant-Derval, 17 décès ont été registrés en moyenne par commune, 43 pour les communes du département et 17 en France.

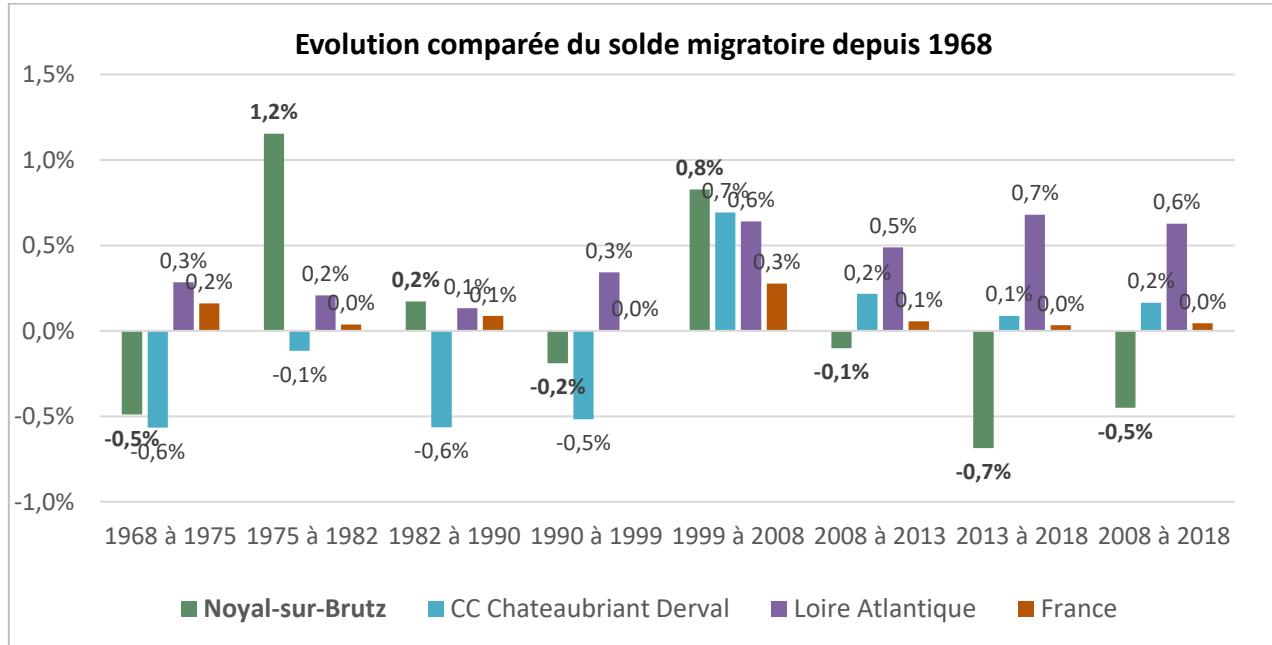
### Nombre de décès annuels sur Noyal-sur-Brutz entre 2010 et 2019



Noyal-sur-Brutz se situe bien en dessous de la moyenne au niveau des naissances et de décès enregistrés par commune à l'échelle de la France depuis 2010, cela pouvant certainement s'expliquer par la taille très restreinte de la commune. Néanmoins, le ratio entre les naissances et les décès à Noyal-sur-Brutz est très bon. Les naissances sont en moyenne quatre fois plus importantes que les décès.

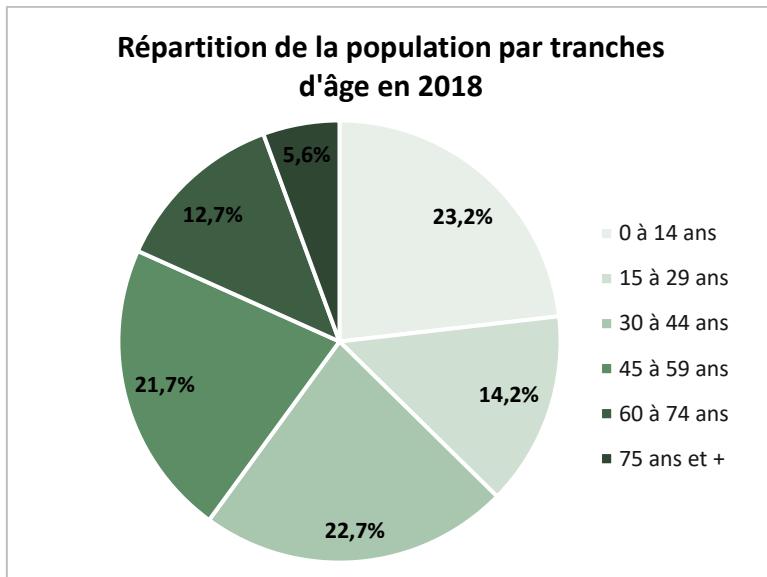
#### LE SOLDE MIGRATOIRE : DEPARTS ET ARRIVEES

Depuis 2008, Noyal-sur-Brutz enregistre un solde migratoire négatif. Cela signifie que les départs sont plus nombreux que les installations dans la commune. Un solde migratoire négatif s'explique par une perte d'attractivité. En comparaison, toutes les autres échelles de comparaison ont enregistré des soldes migratoires positifs. Sans surprise, la Loire-Atlantique enregistre les soldes migratoires les plus élevés car le département bénéficie de l'attractivité de la métropole nantaise, du secteur de Saint-Nazaire ainsi que de sa façade maritime.



## B. AGE DE LA POPULATION

La répartition de la population de Noyal-sur-Brutz est relativement équilibrée. Néanmoins, nous constatons que la part des jeunes (0 à 44 ans) est majoritaire par rapport aux individus plus âgés (45 ans et plus).



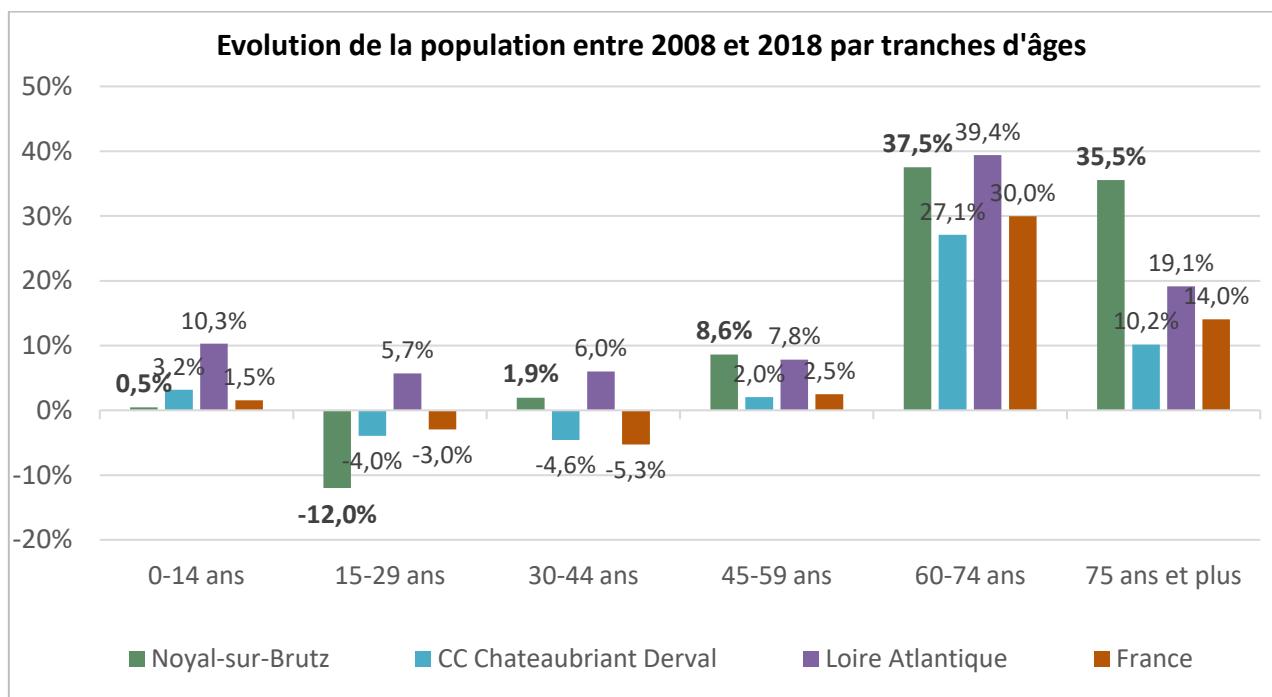
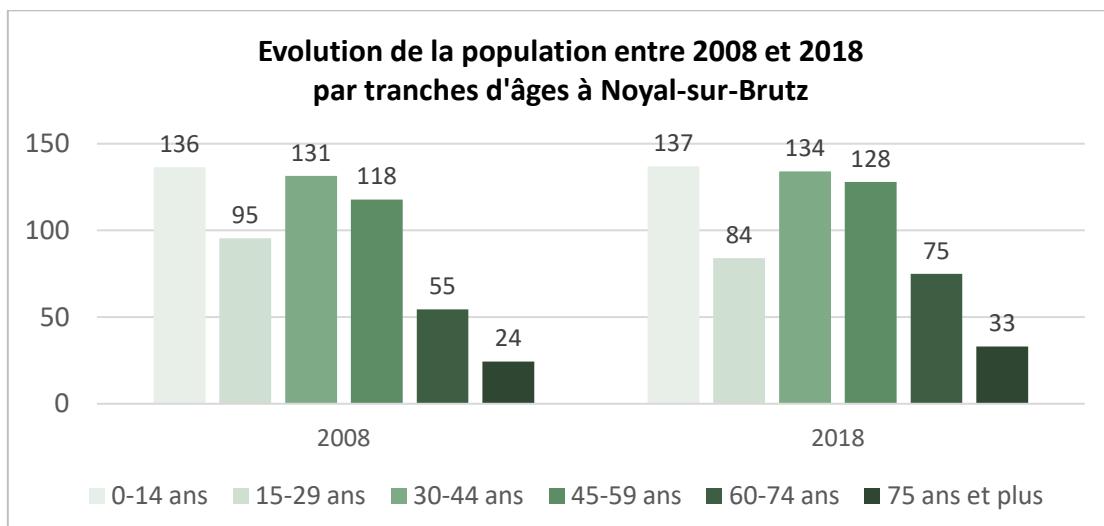
- Les moins de 14 ans représentent 23,2% de la population soit presque un habitant sur quatre, ce qui est plus élevé que les données de la CC Chateaubriant Derval (19,9%) ainsi que la moyenne départementale (19,0%) et qu'à l'échelle de la France métropolitaine (18,0%).
- Les 15 à 29 ans sont légèrement moins représentés sur la commune (14,2%), ils sont moins représentés qu'à l'échelle de la CC Chateaubriant Derval (15%), que dans le département (18,3%) et qu'en France (17,5%).
- Les 30 à 44 ans sont quant à eux plus représentés à Noyal-sur-Brutz (22,7%), ce qui est supérieur à tous les échelons de comparaison (17,6% pour la CC Chateaubriant Derval, 19,7% pour la Loire Atlantique, et 18,7% pour la France).
- Les 45 à 59 ans représentent 21,7%, taux supérieur à ceux constatés à la CC Châteaubriant Derval (20%), au département (19,2%) et en France métropolitaine (19,9%).
- Les 60 à 74 ans représentent 12,7%, ils sont moins représentés qu'à l'échelle de la CC Châteaubriant Derval (17,1%), qu'au département (15,4%) et qu'en France métropolitaine (16,6%).
- Enfin, seulement un habitant sur vingt a plus de 75 ans (5,6%), cette donnée est bien inférieure à celle constatées à la CC Châteaubriant Derval (10,4%), en Loire Atlantique (8,4%) et en France métropolitaine (9,3%).

Lorsque l'on compare la répartition actuelle de la population à celle enregistrée en 2008, plusieurs phénomènes sont constatés. On assiste à un vieillissement de la population mesuré en taux et en nombre absolu, les plus de 60 ans représentent 18,3% des Noyalais en 2018 contre 14% en 2008. Ce constat se retrouve également lorsque l'on compare le nombre d'habitants, 108 habitants ont plus de 60 ans en

2018 contre 79 en 2008. Enfin, les 60 à 74 ans ont augmenté de 37,5% entre 2008 et 2018 et les plus de 75 ans de 35,5% sur cette même période. Ce constat est partagé sur la CC Chateaubriant Derval, en Loire Atlantique et également à l'échelle de la France métropolitaine, résultant du babyboom d'après-guerre et de l'augmentation de l'espérance de vie.

Ce vieillissement est une donnée essentielle à prendre en compte dans la révision d'un PLU notamment en matière de production de logements, d'offre de services et d'équipements de santé, de mobilités et de déplacements.

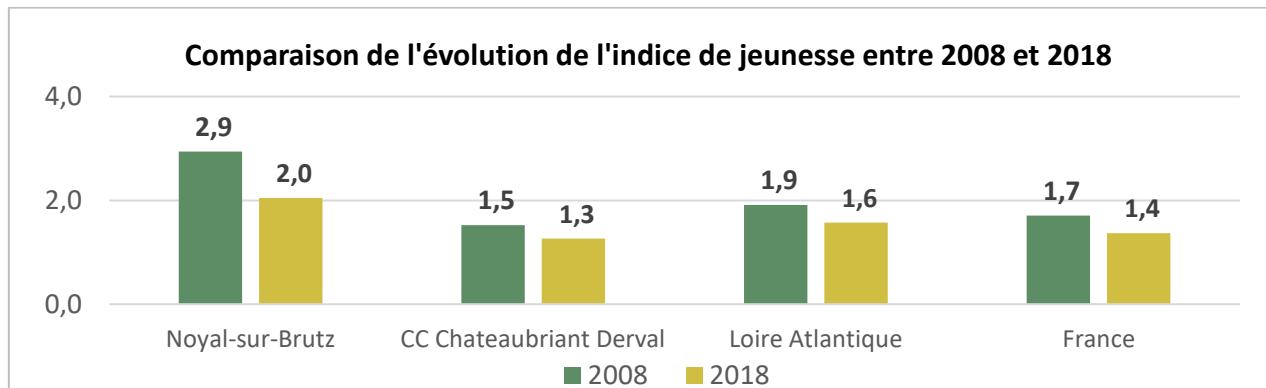
Sur cette même période (2008-2018), on constate également une baisse assez significative des 15-29 ans (-12%) ainsi qu'une hausse des 49-59 ans (+8,6%).



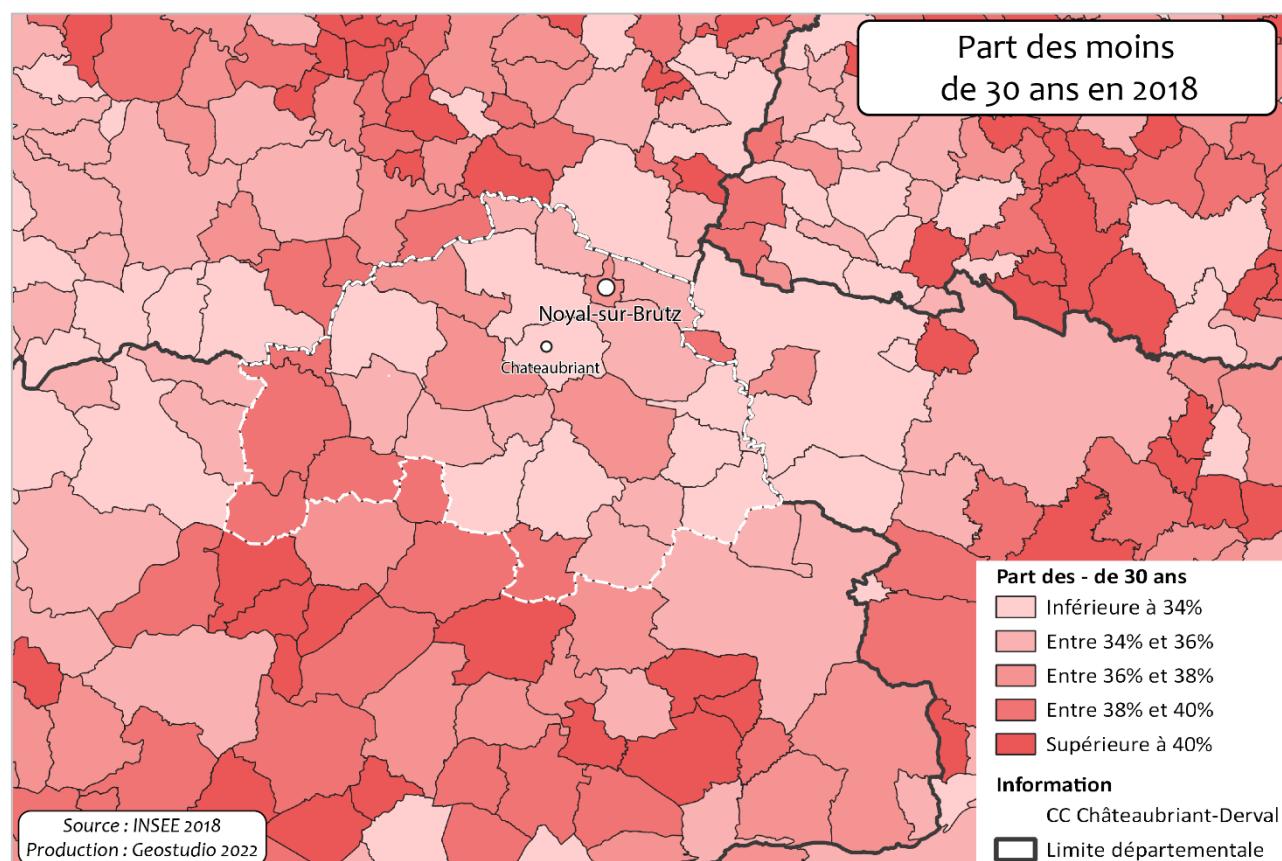
Un autre indicateur permet d'analyser la répartition de la population par tranche d'âge, il s'agit de l'indice de jeunesse qui est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans. S'il est égal à 1, cela signifie que l'on recense autant de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans, s'il est supérieur à 1, cela signifie que les moins de 20 ans sont plus nombreux et s'il est inférieur à 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux. A Noyal-sur-Brutz, il est de 2, ce qui souligne une

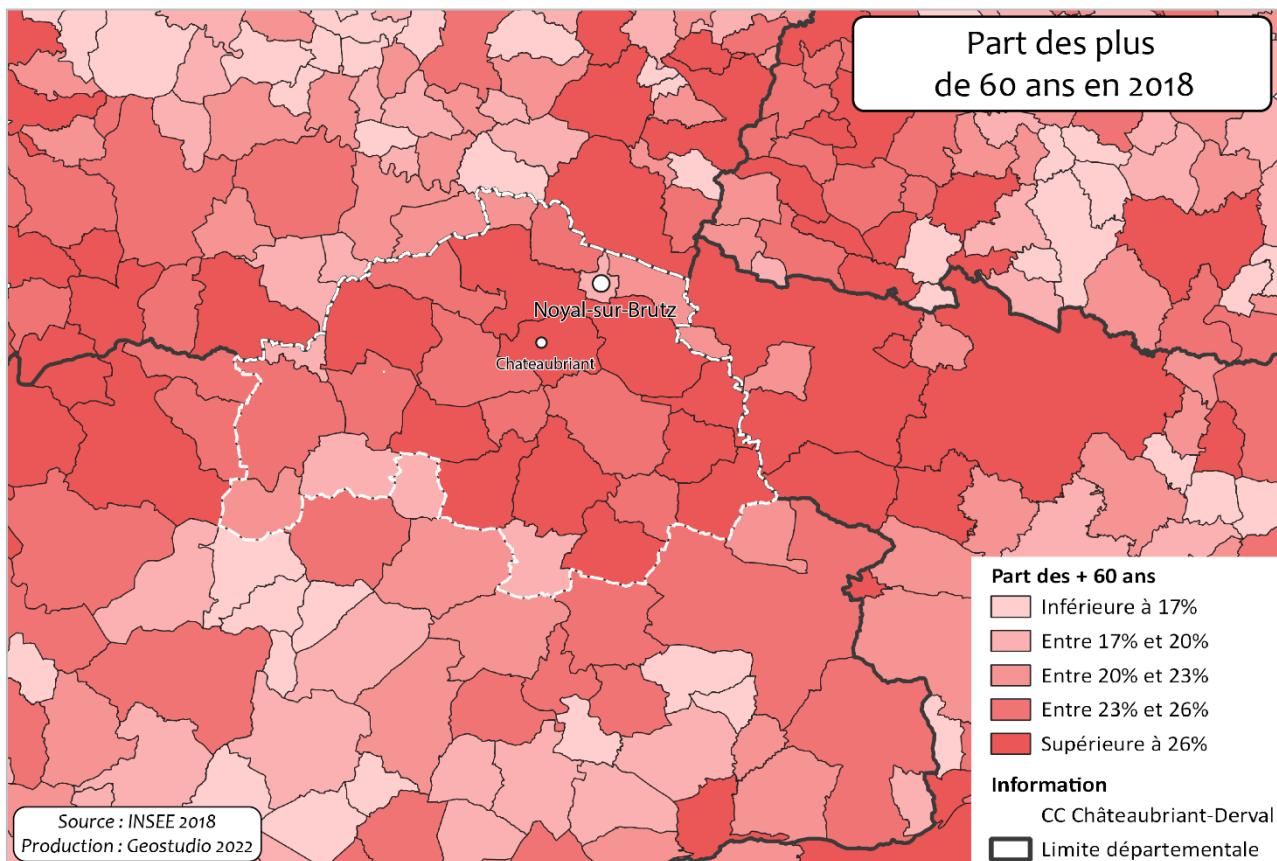
population jeune (un indice supérieur à 2 étant relativement rare. En comparaison, l'indice de la France est de 1,4 en 2018).

Ce chiffre appuie également le constat d'un vieillissement de la population relatif puisque les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans. En revanche, ce taux a diminué depuis 2008 passant de 2,9 à 2. Cette diminution est enregistrée sur l'ensemble des territoires de comparaison (CC Châteaubriant Derval -0,2 point ; Loire Atlantique -0,3 point et en France métropolitaine -0,3 point également) mais dans une moindre mesure. Cela signifie que le vieillissement de la population, depuis une dizaine d'années, est plus marqué à Noyal-sur-Brutz que dans les autres territoires d'analyse, mais reste tout de même peu inquiétant à ce jour (indicateur à 2).



Lorsque l'on analyse les parts des personnes de moins de 30 et des plus de 60 ans des communes voisines, on constate que les plus de 60 ans sont plus représentées au niveau du secteur de Châteaubriant-Derval. Plus l'on se rapproche des métropoles (Rennes, Angers et Nantes), plus la part des 60 ans diminue au profit de celle des moins de 30 ans. Cela pouvant s'expliquer par une attractivité plus grande des pôles urbains, pour des jeunes et des personnes actives, liée aux emplois, services et activités de loisirs plus nombreux et diversifiés, ainsi qu'au nombre d'établissements scolaires et leur qualité d'enseignement.

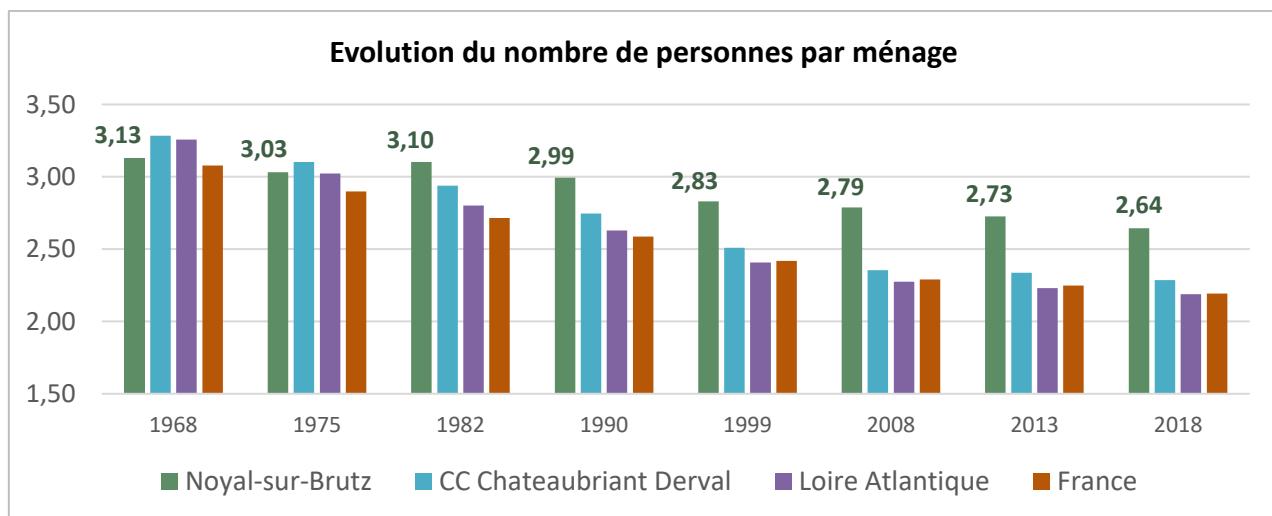




## C. COMPOSITION DES MENAGES

En 2018, 225 ménages sont recensés à Noyal-sur-Brutz. Le nombre de ménages est en augmentation, en 2008 on dénombrait 203 ménages. Le nombre de ménage augmente alors que le nombre d'habitants lui est plutôt stable.

Ce constat s'explique par une diminution de la taille des ménages. En effet, en 2018, l'INSEE comptabilise 2,64 personnes par ménage, contre 2,79 en 2008. Le nombre de personne par ménage est en constante diminution depuis 1968, année des premiers recensements menés par l'INSEE. En comparaison avec les autres échelles étudiées, Noyal-sur-Brutz comptabilise tout de même une taille moyenne des ménages élevée, qui ne diminue que très légèrement (-0,2 personne en 20 ans).



Ce phénomène est appelé le desserrement des ménage et est issu de plusieurs facteurs sociétaux :

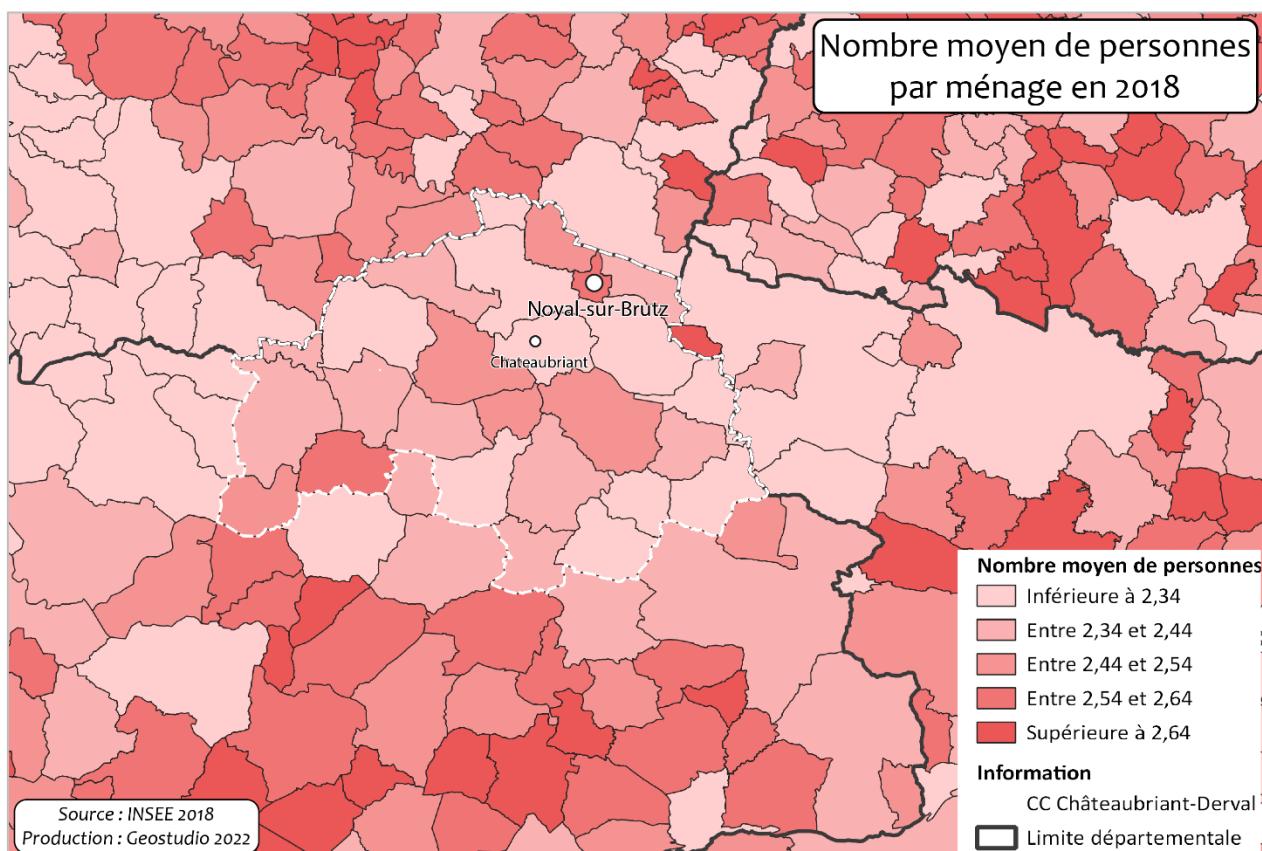
- Vieillissement de la population.
- Allongement de l'espérance de vie.
- Diminution du nombre d'enfant par famille.
- Augmentation des divorces et des familles monoparentales et/ou recomposées.

Ceci implique qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

Ces évolutions ont un impact fort sur les besoins en logements, sur la stratégie du développement de l'habitat et également l'efficacité des constructions nouvelles en termes d'accueil de population supplémentaire.

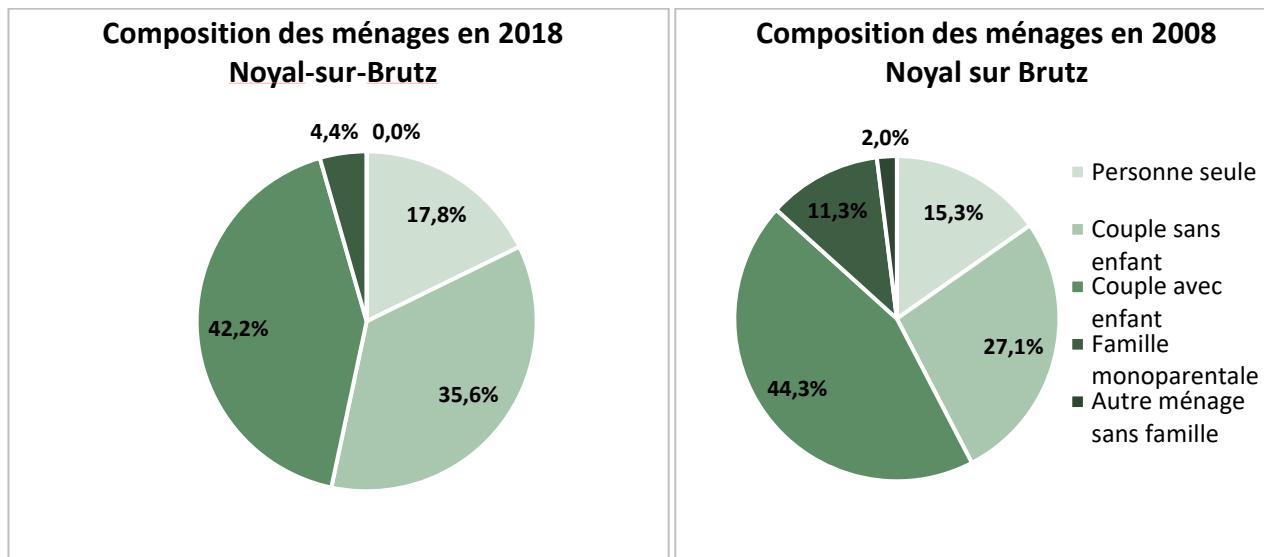
Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Si l'on compare le nombre de personnes par ménage à une échelle plus large, on s'aperçoit que le nombre de personnes par ménage est inférieur à 2,44 dans la majorité des communes de la CC Châteaubriant-Derval et dans les communes situées à l'est et à l'ouest de la Communauté de communes. En revanche, le nombre moyen de personnes par ménage est plus élevé pour les communes situées au nord et au sud de Châteaubriant, en direction des métropoles de Rennes, Angers et Nantes.



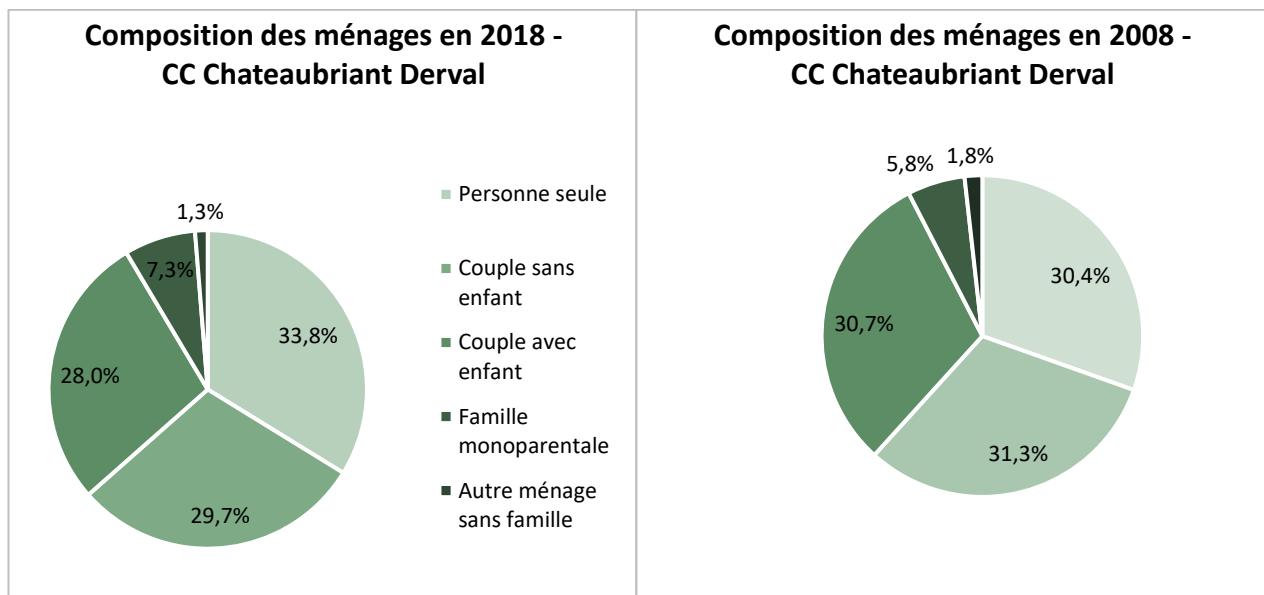
Le phénomène de desserrement des ménages se confirme avec l'analyse de la composition des ménages.

En 2018, sur les 225 ménages recensés à Noyal-sur-Brutz, 40 sont composés d'une personne seule (30 d'un homme et 10 d'une femme), 185 de ménages avec famille dont 80 ménages constitués d'un couple sans enfant, 95 couples avec enfants et 10 familles monoparentales.



Depuis 2008, la composition des ménages a effectivement évolué. Les personnes vivant seules sont plus nombreuses et plus représentées (+2,5 points), les couples sans enfant ont augmenté de manière assez significative (+8,5 points), les couples avec enfants ont diminué (- 2,1 points), les familles monoparentales ont diminué (-6,9 points) et les autres ménages sans famille (colocation par exemple) ont également diminué pour atteindre 0 en 2018 (-2 points).

A l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval, le constat est partagé. Les personnes seules ont augmenté, de même pour les couples avec enfant, les familles monoparentales, en revanche, les couples sans enfant ont diminué et les autres ménages sans famille également.



Ces données traduisent à l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval une évolution sociétale, au même titre que celle constatée à Noyal-sur-Brutz, dont il faut tenir compte dans la projection démographique et sa traduction en logements dans les années à venir.

## D. DIPLOME

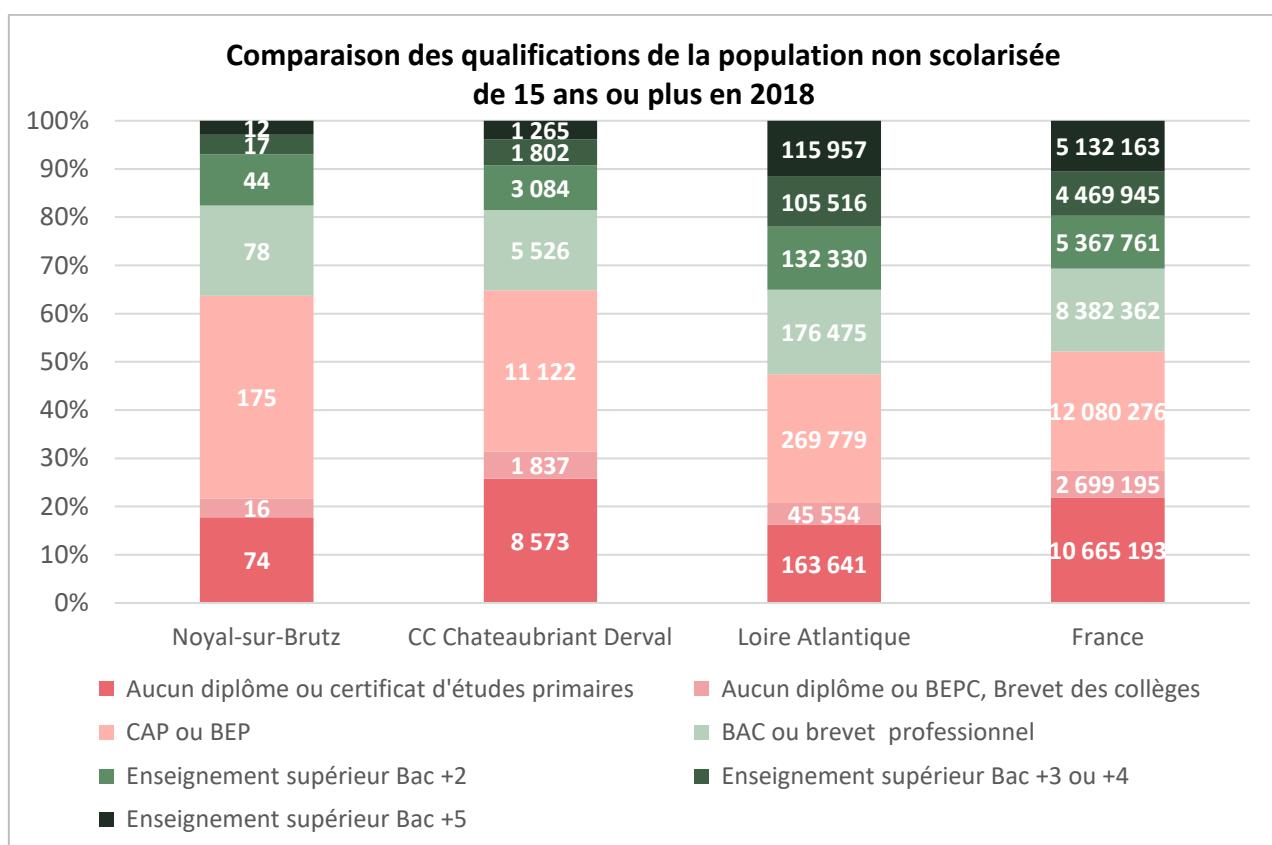
Lorsque l'on analyse le diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de plus de 15 ans à Noyal-sur-Brutz, on s'aperçoit que plus d'un habitant sur cinq n'a aucun diplôme ou BEPC, DNIB ou brevet des collèges (soit 21,6%), cette proportion a légèrement diminué depuis 2008 (23,3%).

Concernant le Baccalauréat ou brevet professionnel, il correspond au diplôme le plus élevé obtenu pour 18,8% des Noyalais, en forte diminution depuis 2008 (39,3%). Cette part est supérieure à celle enregistrée sur le département en 2014 (17,5% contre 18,8% à Noyal-sur-Brutz).

Enfin, 17,5% de la population est titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur. Ce pourcentage est en diminution depuis 2008 (33,2%). Il est également inférieur à celui de la Loire Atlantique (35,1%).

En somme, plus des deux tiers de la population des 15 ans et plus à Noyal-sur-Brutz ont un diplôme inférieur au Baccalauréat ou au brevet professionnel.

*Un changement des termes utilisés par l'INSEE complique la comparaison et les évolutions au fil des années.*



## E. BILAN DE L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

### Atouts – Opportunités :

- ✓ Une population en constante augmentation pour atteindre 591 habitants en 2018.
- ✓ Un solde naturel positif, caractérisé par des naissances plus nombreuses que les décès.
- ✓ Une population jeune, mais un vieillissement de la population constaté ces dernières décennies malgré une augmentation des -14 ans.
- ✓ Une taille des ménages en diminution mais qui reste très élevée (2,64 personnes par ménage).

### Points de vigilance - Menaces :

- ✗ Un territoire qui est en perte d'attractivité, caractérisé par un nombre plus important de départs que d'arrivées de nouveaux habitants.

### Objectifs :

- ➔ Maintenir la population à son niveau actuel et favoriser l'accueil de nouveaux habitants.
- ➔ Accueillir de jeunes actifs / familles sur la commune.
- ➔ Prendre en compte la taille des ménages élevée mais en diminution et l'augmentation des personnes seules dans la politique de l'habitat.

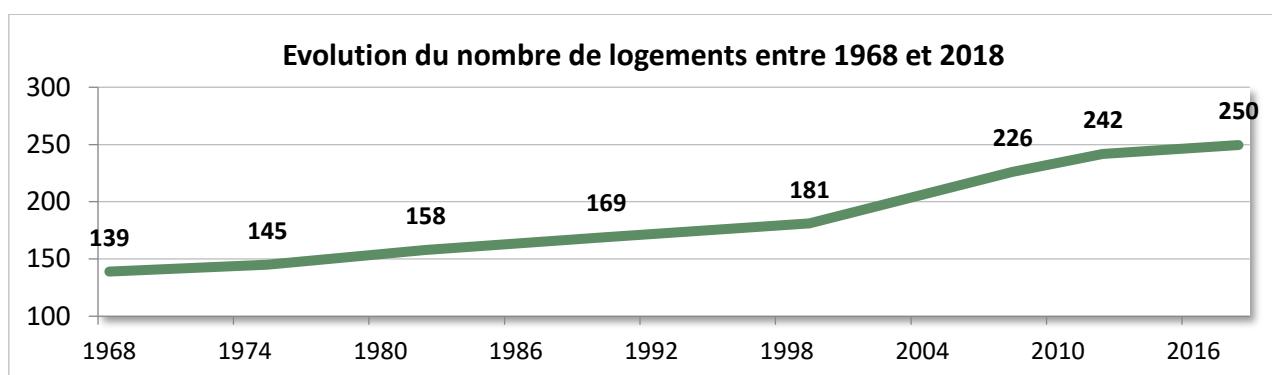
## 2. ANALYSE RESIDENTIELLE

### A. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

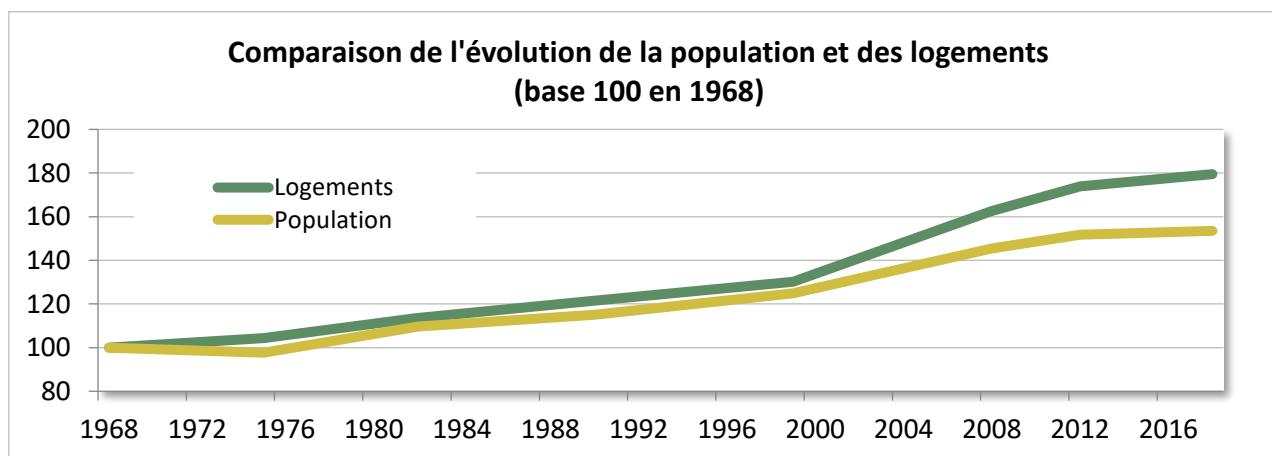
En 2018, on recensait 250 logements à Noyal-sur-Brutz.

Depuis 1968, le parc de logements a presque doublé, passant de 139 à 250, soit l'équivalent d'une augmentation de 2 à 3 logements par an. Ce rythme de croissance est assez constant sur les cinquante dernières années. La plus forte augmentation est enregistrée sur la période 1999 à 2008, correspondant à la construction de lotissement à l'est du bourg. Durant cette période, en moyenne 4 à 5 logements ont été créés chaque année.

Depuis 2012, l'augmentation du nombre de logement ralentit, passant de 242 logements à 250, soit 8 logements supplémentaires en 6 ans, donc une moyenne annuelle de 1 construction.



Lorsque l'on compare l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968), on remarque que les deux courbes ont quasiment la même trajectoire et sont quasiment identiques. Cette situation est très rare, voire exceptionnelle. Cela indique que la croissance démographique est essentiellement liée à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune, s'expliquant par la construction de nouveaux logements, en majorité des maisons individuelles. Depuis 1999, le nombre de logements est légèrement supérieur à celui des habitants. La courbe des logements suit toujours celle de la population.

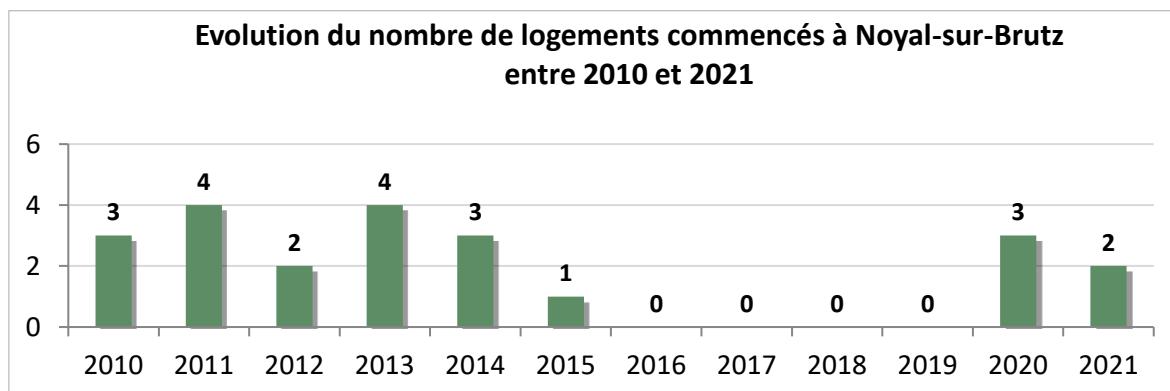


Concernant la période d'achèvement des constructions, deux périodes ont enregistré le plus de constructions : entre 1971 et 1990 avec un quart des maisons construites et entre 1991 et 2005, avec un petit moins d'un quart des constructions également. Toutes les échelles de comparaison ont également enregistré un pic de constructions sur la période 1971 et 1990, impulsées par des aides à la pierre mises en place par les gouvernements, par une évolution des modes d'habiter et de concevoir la ville (apparition du confort/qualité de vie dans les logements, et la multiplication des zones pavillonnaires).

3 logements sur 5 ont été construits depuis 1991. A l'échelle du département, 1 sur 4 a été construit depuis 1991.

Une attention particulière sera portée sur les constructions d'avant 1919 (presque 20% du parc résidentiel de la commune), qui sont plus vulnérables à la déperdition de chaleur, à une luminosité plus faible. La question de déperdition de chaleur se pose plus globalement pour les logements construits avant 1974, année de la première réglementation thermique, en réponse au choc pétrolier de 1973. Encourager les rénovations énergétiques constitue un enjeu local manifeste.

#### CONSTRUCTIONS NEUVES CES DIX DERNIERES ANNEES

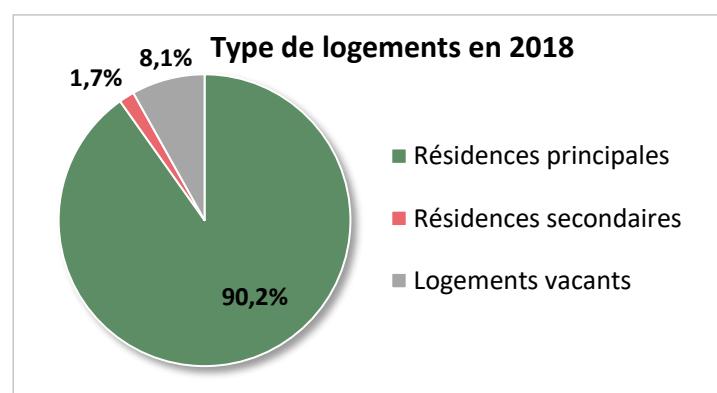


A partir de 2010, on recense un nombre de constructions neuves correct à Noyal-sur-Brutz, avec en moyenne 3 logements construits par an, essentiellement des maisons individuelles. On constate notamment une absence totale de construction de 2016 à 2020. Puis, une reprise de la construction sur la commune à partir de l'année 2020.

#### B. LOGEMENTS VACANTS

Sur les 250 logements de Noyal-sur-Brutz en 2018, 225 sont des résidences principales soit 90,2% du parc. Les résidences secondaires représentent 4 logements soit 1,7% du parc, ce qui est très faible pour une commune.

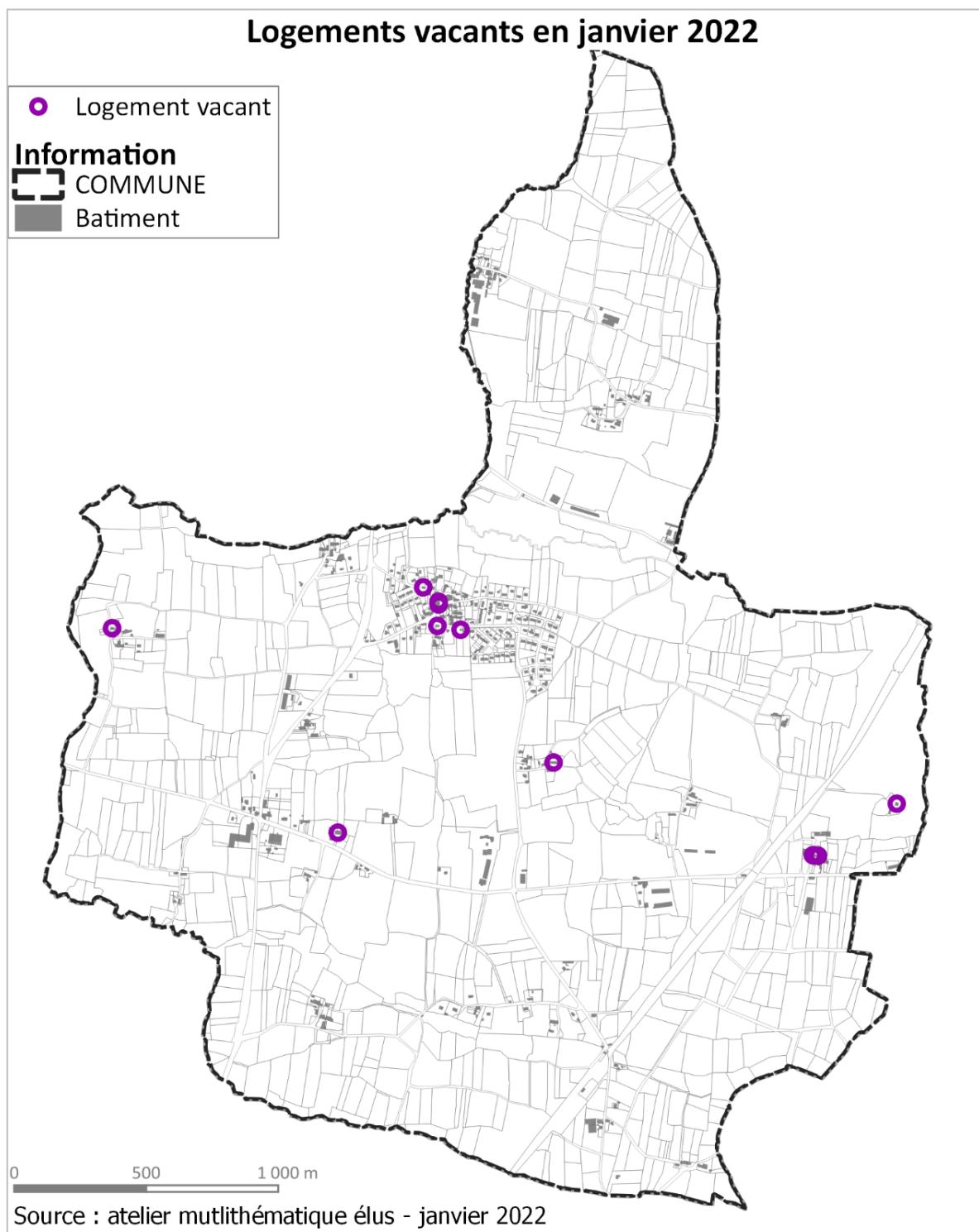
20 logements vacants ont été recensés en 2018, soit 8,1% du parc. Ce taux est jugé comme peu inquiétant. Cependant, il excède



légèrement le seuil des 6% où la vacance est considérée comme fonctionnelle et correspondant à la rotation des logements (ventes et achats), il faut donc être vigilant et s'assurer que le taux ne dépasse pas 10% (taux au-delà duquel la situation est considérée comme problématique). Pour résumer, les achats et ventes semblent fluides.

En 2022, les logements vacants ont été comptabilisés et localisés afin d'affiner la connaissance. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 16 logements inoccupés ou en vente ont été recensés, ce qui correspond approximativement 6,2% du parc de logements. Le taux a diminué s'expliquant par une remise sur le marché de quelques logements vacants en conséquence de la crise sanitaire (COVID).

Aussi, le marché de l'immobilier devient de plus en plus tendu à Noyal-sur-Brutz, marqué par une faible offre de logements en vente.



En 2018, le taux de résidences principales est plus élevé à Noyal-sur-Brutz (90,2%) que dans la Loire Atlantique (83,9%), et dans la CC Chateaubriant Derval (85,9%).

Le taux de résidences secondaires est supérieur dans la CC Chateaubriant Derval (3,6%) et dans la Loire Atlantique (10,5%) en comparaison de Noyal-sur-Brutz (1,7%). Sur la période 2008 à 2018 à Noyal-sur-Brutz, le nombre de résidences secondaires a légèrement diminué, passant de 5 résidences à 4. Elles représentaient auparavant 2,2%, contre 1,7% en 2018.

Le taux de logements vacants est moins élevé sur le territoire de Noyal-sur-Brutz (8,1%) qu'à l'échelle de la CC Chateaubriant Derval (10,5%), mais plus élevée que celui du département (5,6%) en 2018. Le nombre de logements vacants est quant à lui resté stable dans la commune depuis 2008 (seulement +0,3 point en 2018).

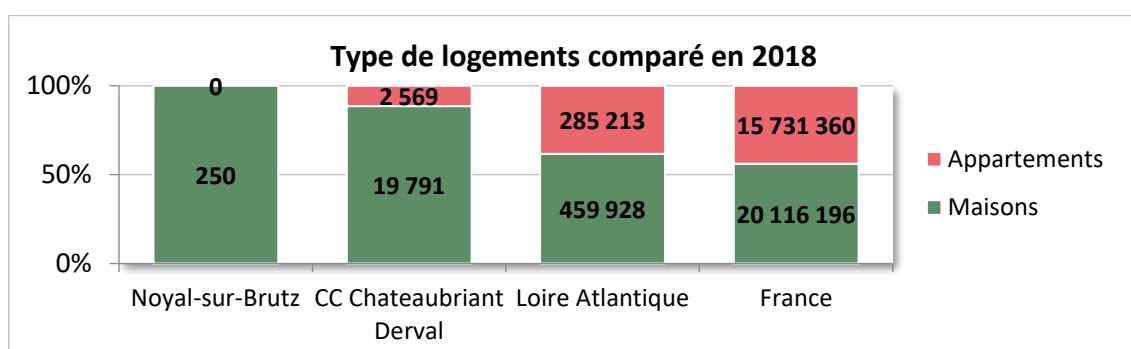
2018	Parc de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Noyal-sur-Brutz	250	225	90,2%	4	1,7%	20	8,1%
CC Chateaubriant Derval	22 454	19 282	85,9%	808	3,6%	2 364	10,5%
Loire Atlantique	752 968	631 803	83,9%	79 177	10,5%	41 989	5,6%

2008	Parc de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Noyal-sur-Brutz	226	204	90,0%	5	2,2%	18	7,8%
CC Chateaubriant Derval	19 208	17 418	90,7%	924	4,8%	865	4,5%
Loire Atlantique	639 599	539 006	84,3%	70 600	11,0%	29 993	4,7%

## C. PARC DE LOGEMENT

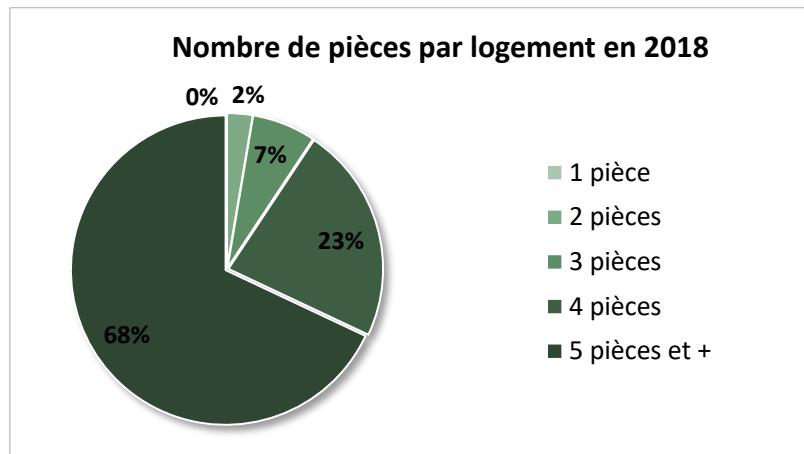
### LES TYPES DE LOGEMENTS

Le parc des logements présents à Noyal-sur-Brutz n'est pas diversifié en matière de type de logements. En effet, il est composé de 250 maisons (l'équivalent de 100%) et ne dispose d'aucun appartement (0%).



## LA TAILLE DES LOGEMENTS

En 2018, le parc de logements de Noyal-sur-Brutz était globalement composé de grands logements. En effet, plus des deux tiers d'entre eux comprend 5 pièces ou plus. Les logements de 4 pièces représentent 23% du parc. Les logements de 3 pièces ou moins sont au nombre de 15, l'équivalent de 7%.



Depuis 2008, la taille des logements a légèrement évolué. La part des 5 pièces et plus est en augmentation : 65% en 2008, 68% en 2018. La part des logements de 4 pièces a légèrement augmenté, de 22% à 23%. Enfin, la proportion des logements de 3 pièces et moins a diminué, passant de 10% à 7%.

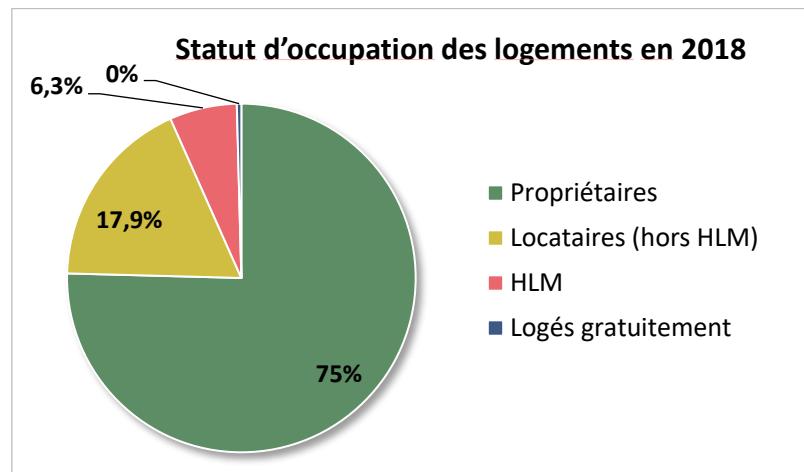
Le nombre moyen de pièces par logement en 2018 est de 5,1, en légère hausse depuis 2008 (5).

Cette évolution peut s'expliquer par une augmentation des constructions neuves, généralement plus grandes que dans le passé et éloignées du centre-bourg (où les logements sont plus petits et mitoyens), donc si on augmente le nombre de logements, la part des moyens logements réduit. Cela peut également s'expliquer par une volonté de confort plus présente (qui passe par l'équipement des logements mais également par un espace de vie plus vaste).

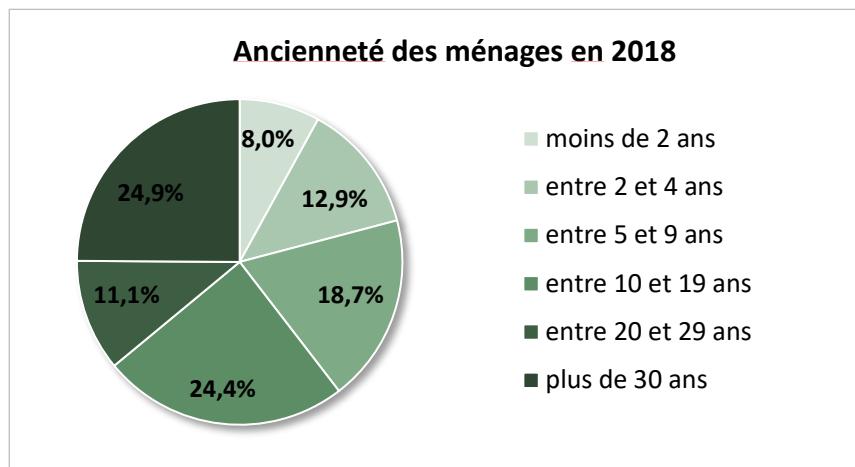
## STATUT D'OCCUPATION

Sur les 225 ménages recensés en 2018, 58 sont locataires de leur logement (y compris les locataires en HLM) contre 181 propriétaires et 1 logé gratuitement.

La part de location dans le parc privé est considérable pour un territoire rural (supérieure à 20%).



## L'ANCIENNETE DES MENAGES



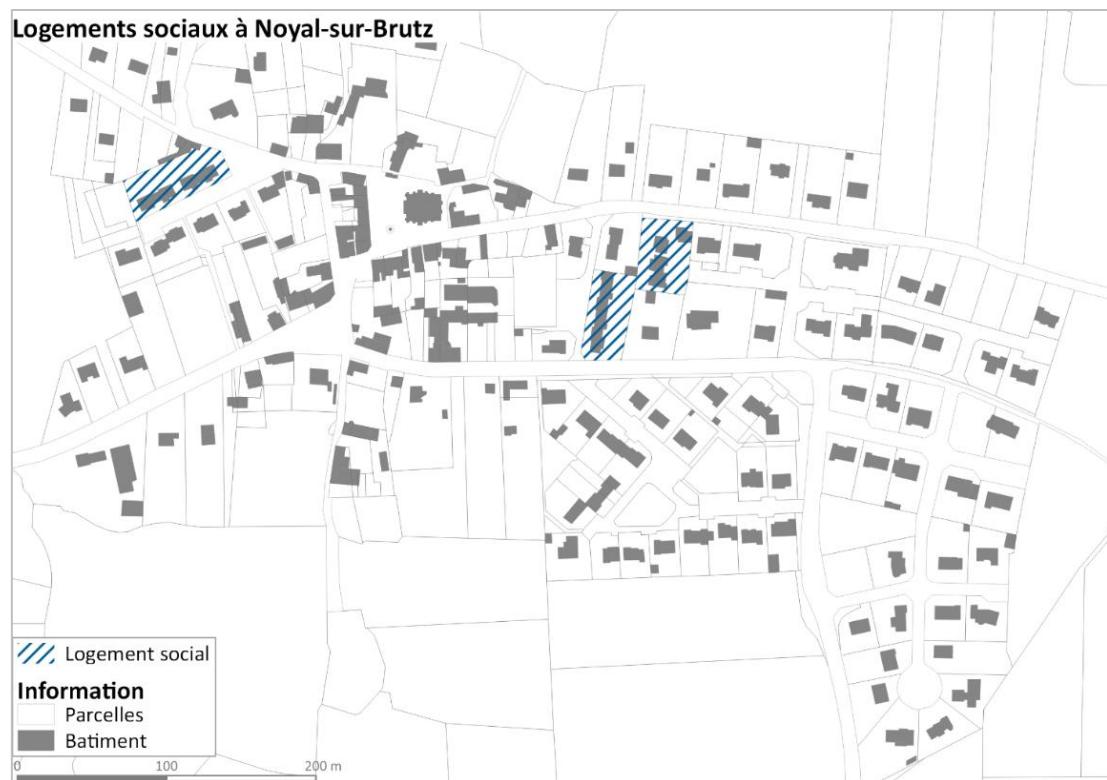
La majorité des ménages qui résident à Noyal-sur-Brutz occupent leur logement actuel depuis au moins 10 ans (60,4%). Quasiment un ménage sur quatre y habite depuis plus de 30 ans (24,9%) et seulement 8% depuis moins de 2 ans. Ces chiffres montrent que la grande majorité des habitants de Noyal-sur-Brutz s'y installent pour une longue durée et que la rotation (*turn-over*) est faible.

## LE PARC SOCIAL

Le parc de logements de Noyal-sur-Brutz intègre 15 logements sociaux. Cela représente 6,3% du total des logements. En 2020, deux logements sociaux ont été attribués et aucune demande en attente n'a été recensée.

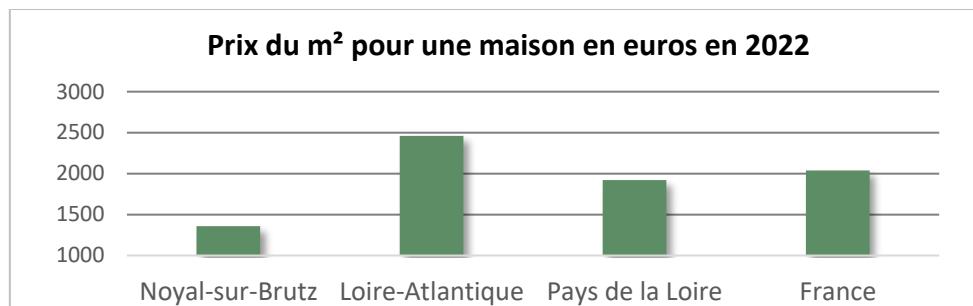


## Logements sociaux à Noyal-sur-Brutz



## D. PRIX DE L'IMMOBILIER

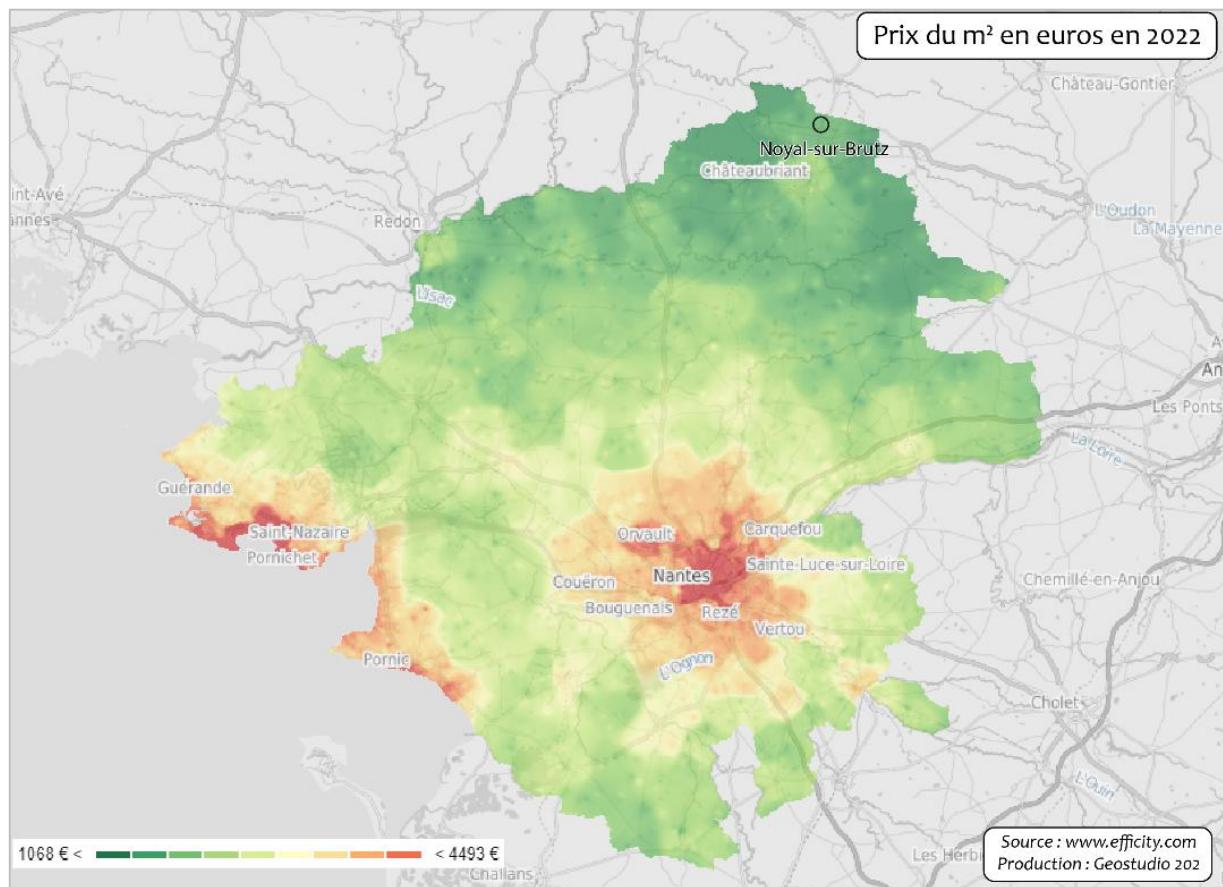
Le prix de l'immobilier à Noyal-sur-Brutz est inférieur à celui pratiqué en moyenne dans le département de la Loire-Atlantique. Il s'élève, en moyenne, à 1 360 euros du m<sup>2</sup> pour une maison à Noyal-sur-Brutz, contre 2 460€/m<sup>2</sup> dans la Loire-Atlantique, 1 920€/m<sup>2</sup> en Pays de la Loire, et 2 040€/m<sup>2</sup> en France.



Les prix de l'immobilier sont similaires sur tout le territoire de Noyal-sur-Brutz. Globalement, le prix de l'immobilier est stable à Noyal-sur-Brutz sur l'année 2021-2022.

Dans la Loire-Atlantique, les prix de l'immobilier sont plus élevés dans les communes proches de la métropole de Nantes et dans celles bordant le littoral, notamment dans le secteur de Saint-Nazaire et sont relativement faibles dans le nord du département.

Les différences s'expliquent par la desserte, l'emploi, la pression foncière, l'attractivité culturelle, touristique et économique des communes, en fonction des critères déterminant le choix d'implantation des habitants.



## E. BILAN DE L'ANALYSE RESIDENTIELLE

### Atouts – Opportunités :

- ✓ Augmentation constante du nombre de logements, avec un ralentissement depuis 2008.
- ✓ Variation du nombre de logements similaire à la variation de la population.
- ✓ 3 constructions neuves par an (10 dernières années).
- ✓ Un taux de logements vacants actualisé qui reflète un marché tendu (4,2%).
- ✓ Une part très faible de résidences secondaires (1,7%).
- ✓ Une part de locatif intéressante sur la commune (24,2%) et une offre variée (privée et publique y compris sociale).
- ✓ De très grands logements (5,1 pièces en moyenne) par rapport à la composition des ménages (2,6 personnes par ménages).
- ✓ Un prix du foncier attractif.

### Objectifs :

- ➡ Varier l'offre de logements pour correspondre aux différentes étapes du parcours résidentiel.
- ➡ Prendre en compte les besoins de tous les habitants : personnes seules, personnes âgées, familles, etc.
- ➡ Prendre en compte l'augmentation du nombre de personnes vivant seules dans la politique d'habitat.

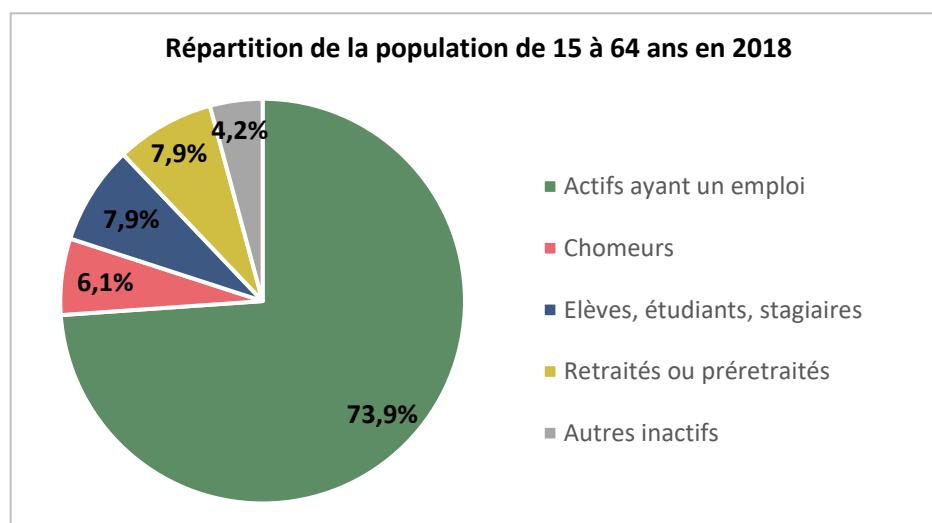
### 3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

#### A. ACTIFS ET EMPLOIS A NOYAL-SUR-BRUTZ

La population active regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi (appelée aussi population active occupée) et les chômeurs.

Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : les étudiants ou retraités ne travaillant pas en compléments de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

A Noyal-sur-Brutz, 80% de la population âgée de 15 à 64 ans est active en 2018 dont 73,9% d'actifs ayant un emploi et 6,1% de chômeurs. Les 19,4% dits inactifs au sens de l'INSEE se répartissent ainsi : 7,9% d'élèves, d'étudiants et stagiaires non rémunérés, 7,9% de retraités ou préretraités et 4,2% d'autres inactifs.



#### DES ACTIFS TRAVAILLANT EN GRANDE PARTIE DANS LE SECTEUR PRIMAIRE

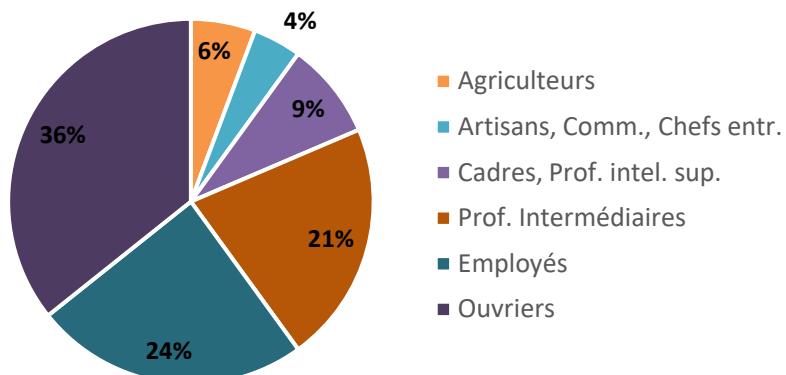
En 2018, à Noyal-sur-Brutz, le secteur primaire est celui au sein duquel travaille le plus grand nombre d'actifs habitant sur la commune.

Parmi les 350 actifs, trois catégories socio-professionnelles sont les plus représentées :

- 125 sont ouvriers (soit 36%).
- 85 sont employés (l'équivalent de 24% des actifs ayant un emploi)
- 75 occupent un emploi de type profession intermédiaire (administratif, santé, éducation, techniciens), soit 21% des actifs ayant un emploi.

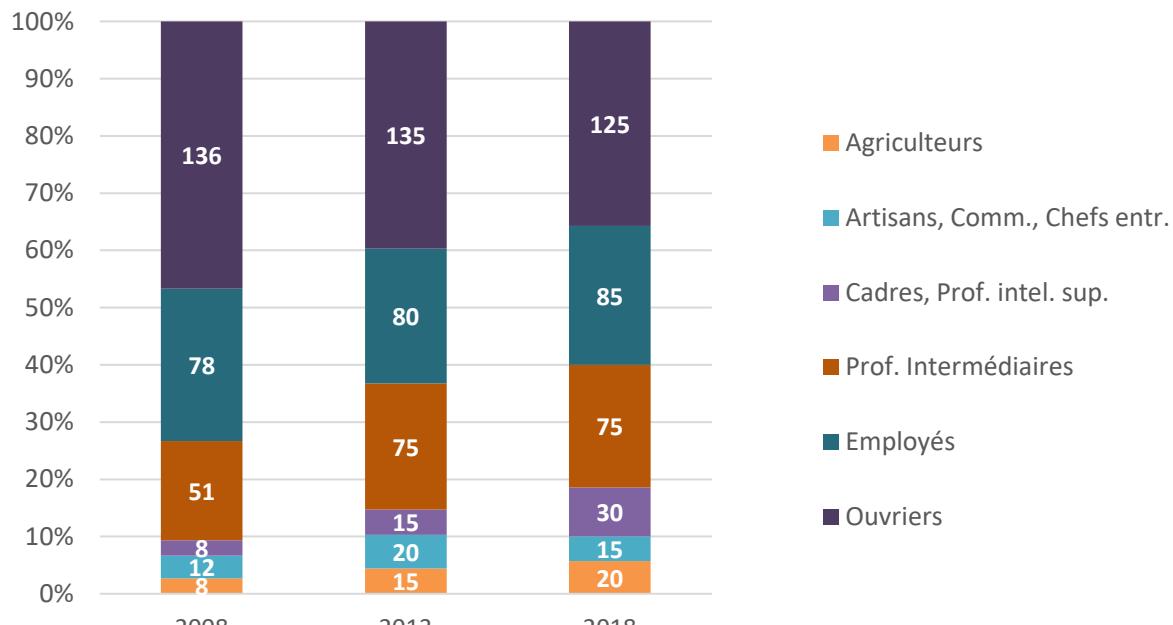
La catégorie « cadres, professions intellectuelles supérieures » représente 9% et celle des agriculteurs 6%. Les « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » sont au nombre de 15, soit 4%.

### Répartition des catégories socio-professionnelles parmi les actifs de 15 à 64 ans sur Noyal-sur-Brutz en 2018



Depuis 2008, la structure des actifs ayant un emploi a légèrement évolué. La catégorie « ouvriers » est moins représentée au profit de toutes les autres catégories socio-professionnelles. La structure de l'emploi à Noyal-sur-Brutz est donc plus diversifiée qu'en 2008, bien que les ouvriers représentent encore une part importante des emplois exercés par les actifs de la commune.

### Evolution de la répartition des catégories socio-professionnelles parmi les actifs de 15 à 64 ans de Noyal-sur-Brutz entre 2008 et 2018

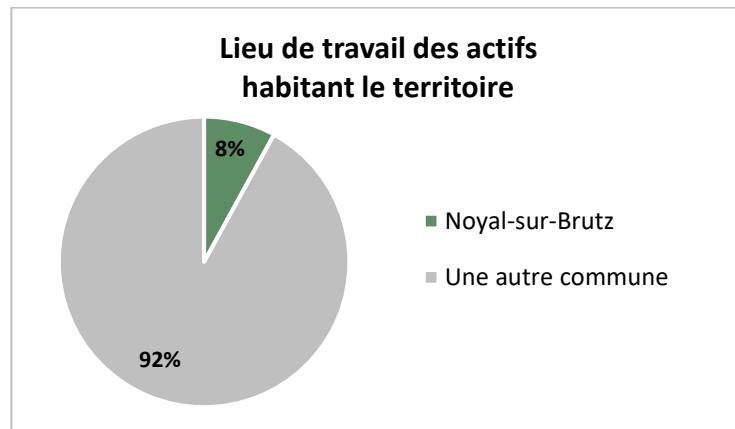


#### UNE DEPENDANCE AUX TERRITOIRES VOISINS

En 2018, 73 emplois sont proposés sur Noyal-sur-Brutz.

Parmi les 284 actifs ayant un emploi, 24 d'entre eux travaillent à Noyal-sur-Brutz (soit 8%). La majorité d'entre eux travaillent dans le département, 177 (soit 62%), puis dans une autre région en France métropolitaine (22%) et enfin dans un autre département de la région Pays de la Loire (7%). Ces données s'expliquent principalement par la position géographique de Noyal-sur-Brutz. En effet, celle-ci se situe à la

frontière de trois territoire, l'Ille-et-Vilaine au nord (appartenant à la région Bretagne), et le Maine-et-Loire et la Mayenne à l'est. Cette localisation favorise les mobilités pendulaires extra-départementales.



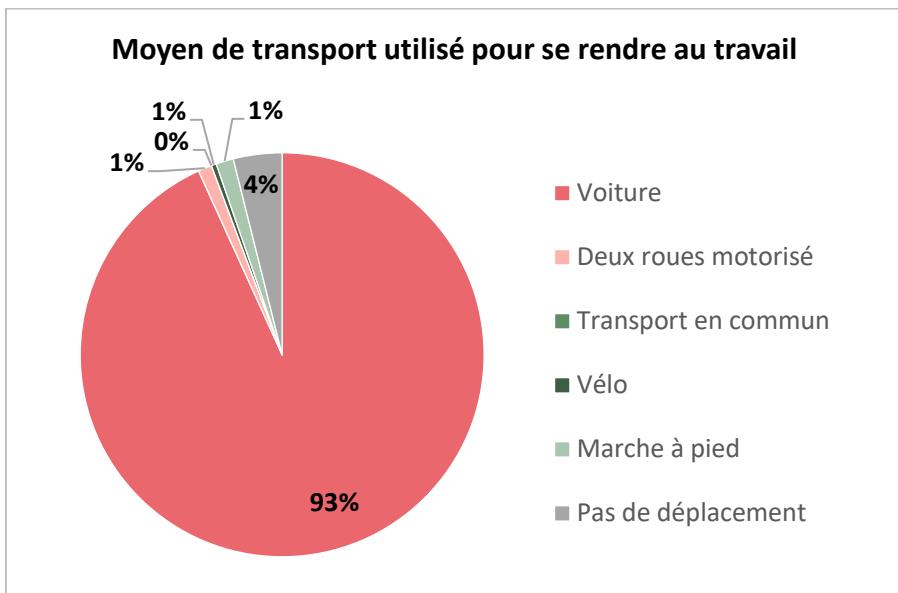
En effet, le territoire est dit multipolarisé, et montre une certaine dépendance de plusieurs pôles d'emplois : une majorité des actifs travaille à Châteaubriant et Martigné-Ferchaud.

Emplois et activités	Noyal-sur-Brutz	
	2018	2008
Nombre d'emplois dans la zone	73	75
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	284	287
Indice de concentration d'emploi	26	27

73 emplois sont proposés à Noyal-sur-Brutz et 284 actifs y habitent. De manière schématique, 26 emplois sont proposés pour 100 actifs résidant dans la commune et ayant un emploi. Cet indicateur met en évidence la dépendance de Noyal-sur-Brutz face aux territoires voisins en matière d'emploi.

Toutefois, cet indice de concentration d'emploi est en légère baisse entre 2008 et 2018. En 2008, 27 emplois étaient proposés pour 100 actifs.

La voiture est le moyen de locomotion le plus utilisé par les actifs de Noyal-sur-Brutz pour se rendre au travail : 93,31% d'entre eux se déplacent en voiture. 3,87% n'utilisent aucun moyen de locomotion : il s'agit notamment des auto-entrepreneurs, des artisans ou des agriculteurs. La marche à pied arrive en troisième position avec 1,4%, suivie de l'utilisation de deux-roues avec 1,06% et des vélos 0,35%. Enfin, aucun actif n'utilise les transports en commun, s'expliquant par une offre en transport en commun absente sur le territoire.



#### EMPLOI MAJORITAIREMENT STABLE A NOYAL-SUR-BRUTZ

En 2018, les emplois des actifs semblent majoritairement « stables » : 78,2% des actifs sont titulaires de la fonction publique ou possèdent un contrat à durée indéterminée. Seuls 10,9% des actifs ont un contrat à durée déterminée ou travaillent en intérim.

Notons que 8,4% des actifs ont un emploi non-salarié : 4,2% sont indépendants et 4,2% sont employeurs.

16,5% des actifs ont un emploi à temps partiel. 27,3% des femmes actives sont concernées par un emploi à temps partiels contre seulement 5,5% des hommes.

#### TAUX DE CHOMAGE

En 2018, selon l'INSEE, le taux de chômage s'élevait à 7,6% de la part totale des actifs noyalais. Un taux qui a légèrement augmenté par rapport à 2008 (6,5%) mais qui reste inférieure à la moyenne nationale (9,1% en 2018).

Le taux ne varie que légèrement selon le genre de l'individu : 8,2% chez les femmes et 6,9% chez les hommes. Cependant, ces taux ont évolué avec le temps. En effet, en 2008, le taux de chômage chez les hommes était supérieur (7,6%) et celui chez les femmes était bien inférieur (4,9%).

Parmi les chômeurs, 52,2% sont des femmes en 2018. Cette part a fortement augmenté par rapport à celle enregistrée en 2008 (36,8%). En 2018, les femmes sont majoritaires parmi les chômeurs contrairement à la situation en 2008.

En prenant en considération les âges et le genre des individus, les personnes les plus touchées par le chômage sont les femmes âgées de 25 à 24 ans (34,7% des chômeurs) et les hommes de 25 à 54 ans (30,4% des chômeurs). Pour les autres catégories, les taux varient entre 13% (similaires chez les hommes et femmes de 15-24 ans) et 4,4% (identiques chez les hommes et femmes de 55-64 ans) des chômeurs.

## B. TISSU D'ENTREPRISES ET D'ETABLISSEMENTS

L'entreprise est une unité organisationnelle de production de biens et services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

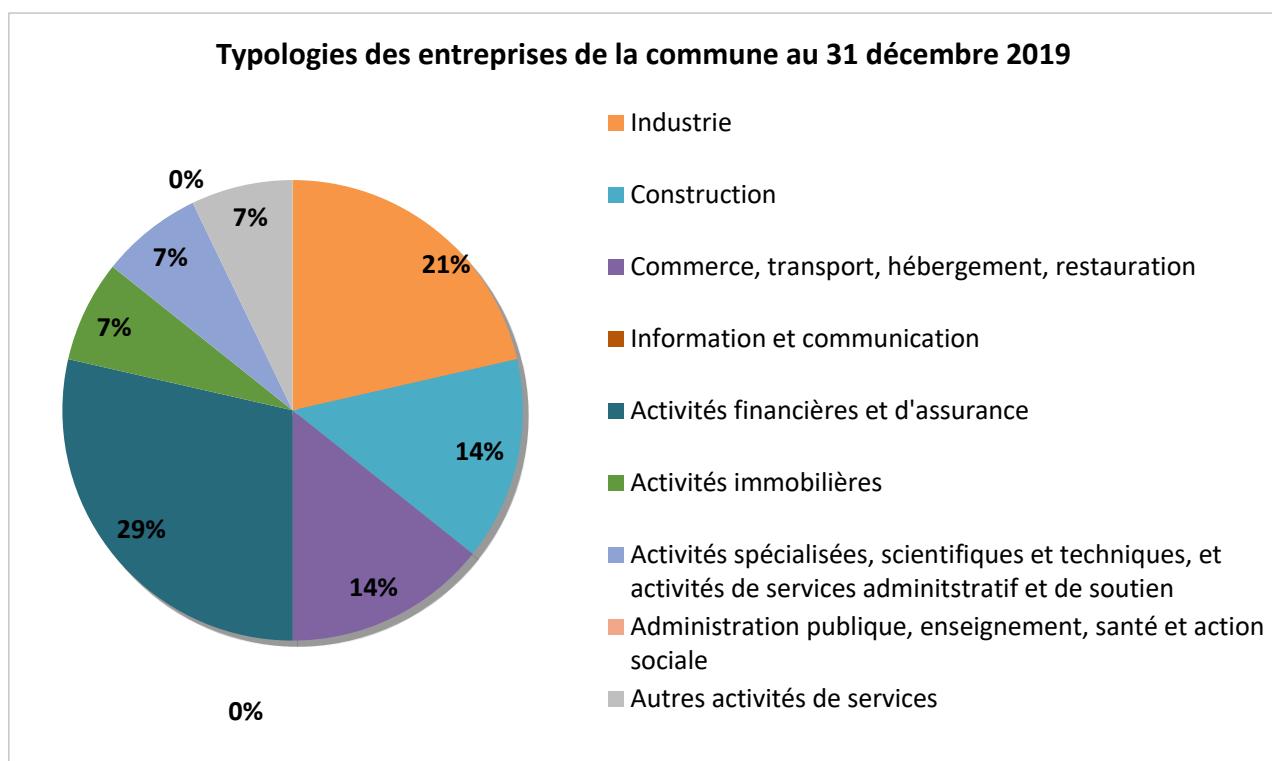
L'établissement est une unité de production de biens ou services, géographiquement individualisée.

La différence entre établissement et entreprise repose sur le statut juridique. L'établissement est juridiquement dépendant de l'entreprise.

Au 31 décembre 2019, 14 entreprises étaient installées à Noyal-sur-Brutz dont 7 dans les services aux entreprises et aux particuliers, 3 dans l'industrie, 2 dans la construction et 2 dans le commerce/transport/hébergement et restauration.

En 2020, on recensait 3 créations d'entreprises, donc 2 individuelles. Une majorité d'entre elles agissent dans le secteur des services aux entreprises et aux particuliers.

Entre 2011 et 2020, 24 entreprises ont été créées dont 16 individuelles.

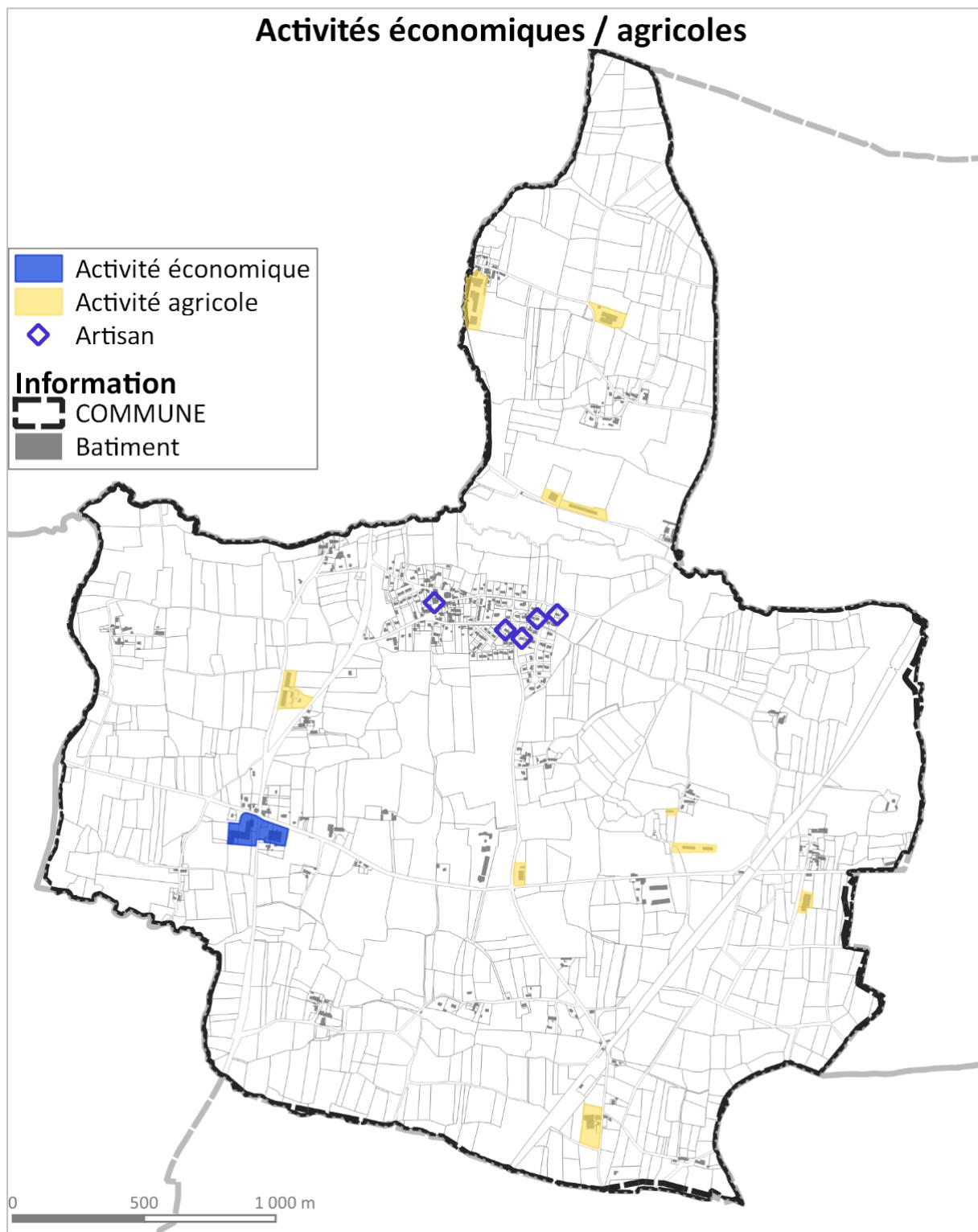


Au 31 décembre 2019, on recensait 18 établissements à Noyal-sur-Brutz, dont 8 dans les services aux entreprises et aux particuliers, 4 dans l'industrie, 4 dans le commerce/transport/hébergement et restauration, et 2 dans la construction.

Au cours de l'année 2020, 3 établissements ont été créés. La quasi-totalité d'entre eux agissent dans le secteur des services aux entreprises et aux particuliers.

Entre 2011 et 2020, 26 établissements ont été créés.

Pour le moment, aucun projet d'installation d'entreprise sur la commune n'est reporté, mais la commune dispose de terrains pouvant accueillir de nouvelles activités artisanales.



Les activités économiques sont regroupées au sein d'un pôle économique, implanté à l'Espérance.

Les activités agricoles sont, quant à elles, implantées de manière dispersée sur le territoire communal.

Nous constatons également la présence d'artisans établis dans le bourg ainsi que d'un commerce multi-services (bar, épicerie et service de restauration), Le Bercail, à proximité de l'église.



(Source : Géostudio)

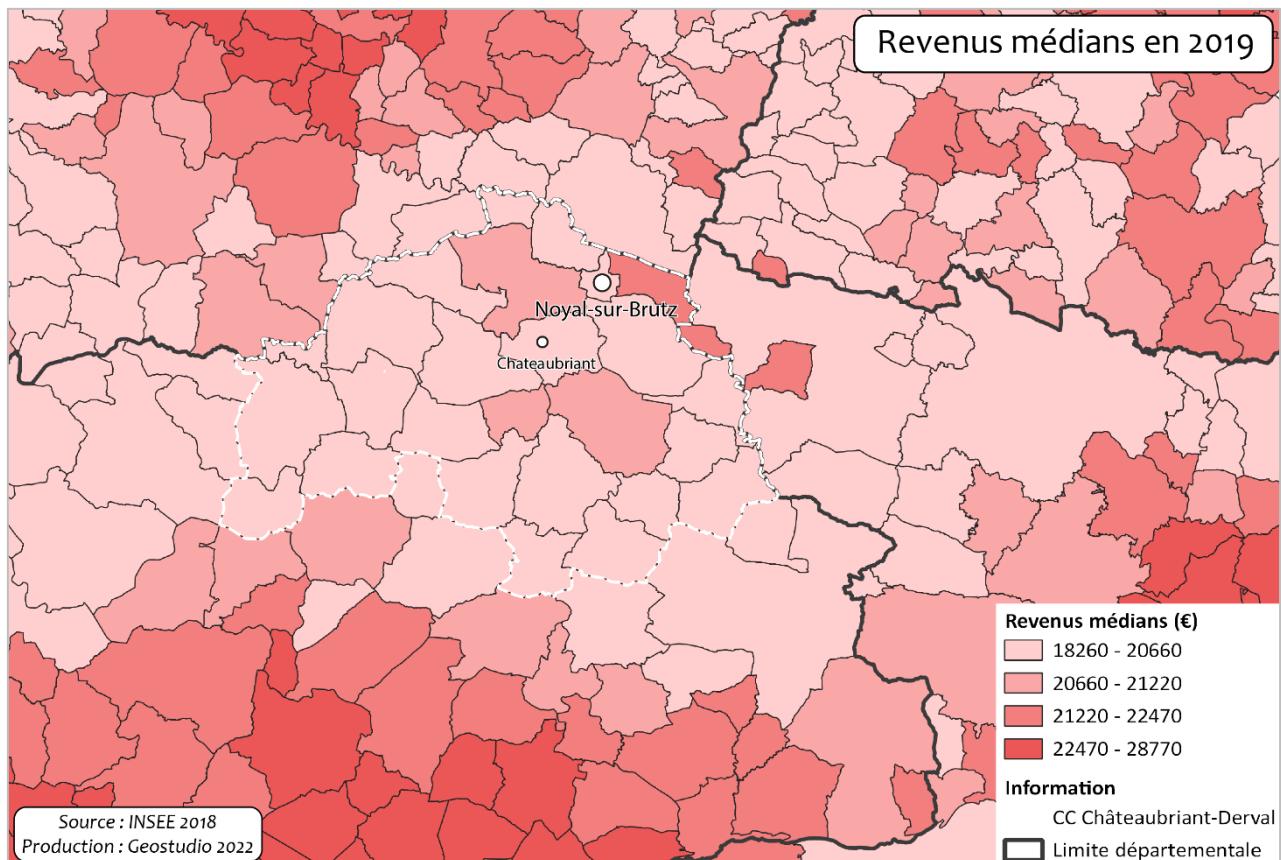


(Source : Google Maps, consulté en 2022)

## C. LES REVENUS MEDIANES

En 2019, on recensait 224 ménages fiscaux à Noyal-sur-Brutz, le revenu médian annuel était de 20 130€. Cette médiane est supérieure à celle de la CC de Chateaubriant Derval (19 930€) mais inférieure à celle de la Loire Atlantique (22 910€).

Lorsque que l'on analyse le territoire dans son ensemble, on constate que Noyal-sur-Brutz se situe dans la tranche basse des revenus médians. De nombreuses communes rurales aux alentours se trouvent dans une situation économique similaire, avec des revenus médians compris entre 18 260 et 20 660 euros. On observe également une augmentation des revenus médians en corrélation avec la proximité aux pôles d'attractivité, représentés par les villes de Rennes, Nantes et Angers, plus on se rapproche de ces métropoles, plus les revenus médians augmentent.



## D. BILAN DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### Atouts – Opportunités :

- ✓ Une majorité d'employés, d'ouvriers et de professions intermédiaires au sein des actifs occupés.
- ✓ Une activité économique mesurée présente à Noyal-sur-Brutz : 18 entreprises, création de 5 entreprises en 2020.
- ✓ Un pôle économique ciblé pour l'accueil d'entreprises.
- ✓ Un commerce de proximité.
- ✓ Des artisans implantés sur la commune.

### Points de vigilance – Menaces :

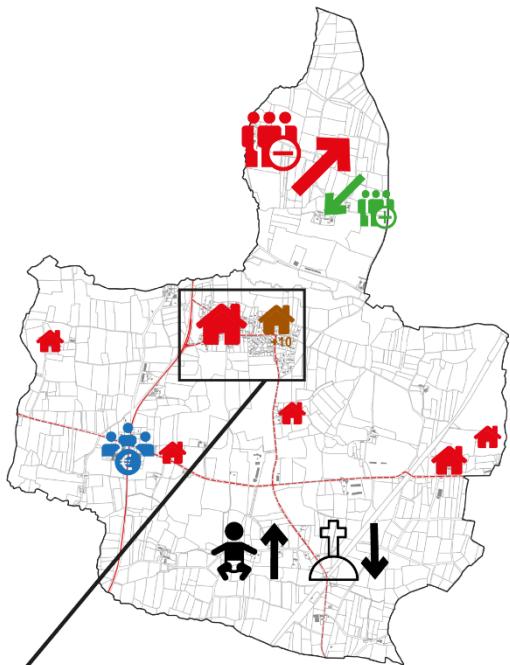
- ✗ Des cadres et des professions intellectuelles supérieures sous représentés.

### Objectifs :

- ➡ Faciliter l'accueil de nouvelles activités économiques sur la commune et favoriser le développement des entreprises actuellement en place.
- ➡ Encourager les initiatives locales.

## 4. BILAN CROISE DU DIAGNOSTIC HUMAIN

### Bilan de l'analyse démographique et socio-économique de Noyal-sur-Brutz



#### 1/ Evolution démographique

Des naissances plus nombreuses que les décès



Naissances



Décès

Plus de personnes qui quittent la commune que de personnes qui s'y installent



Arrivées



Départs

#### 2/ Evolution du parc de logements



Constructions récentes



Logements vacants

#### 3/ Activités économiques



Commerce de proximité

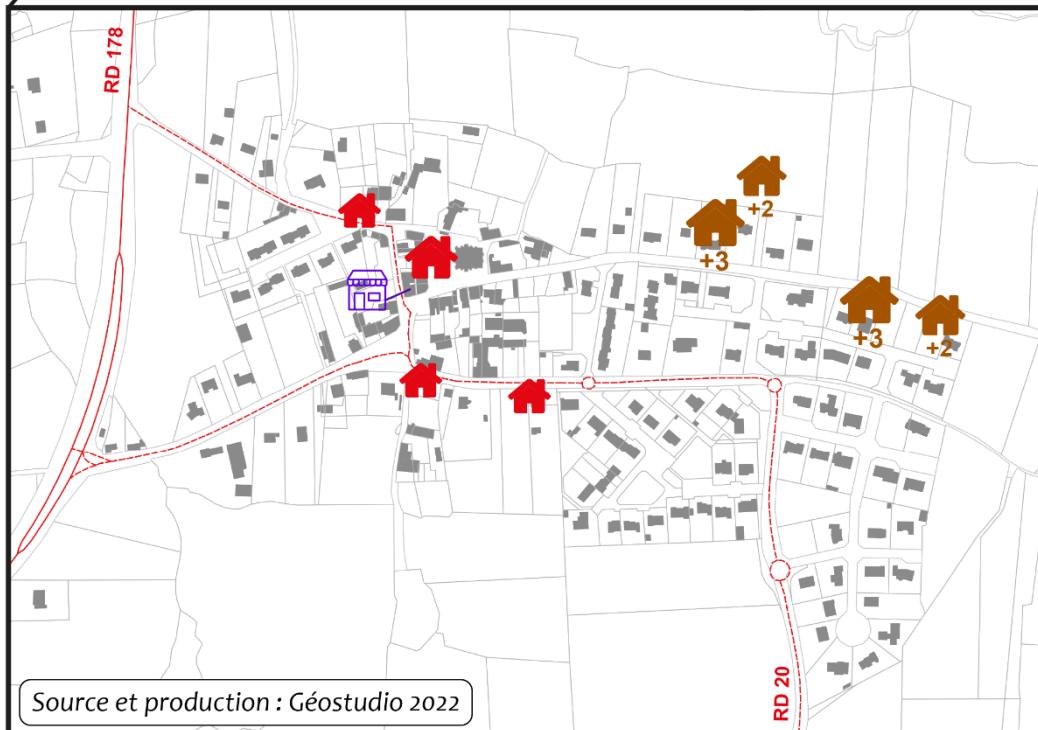


Pôle économique de l'Espérance

#### 4/ Desserte

— Axe routier principal

- - - Axes routiers secondaires

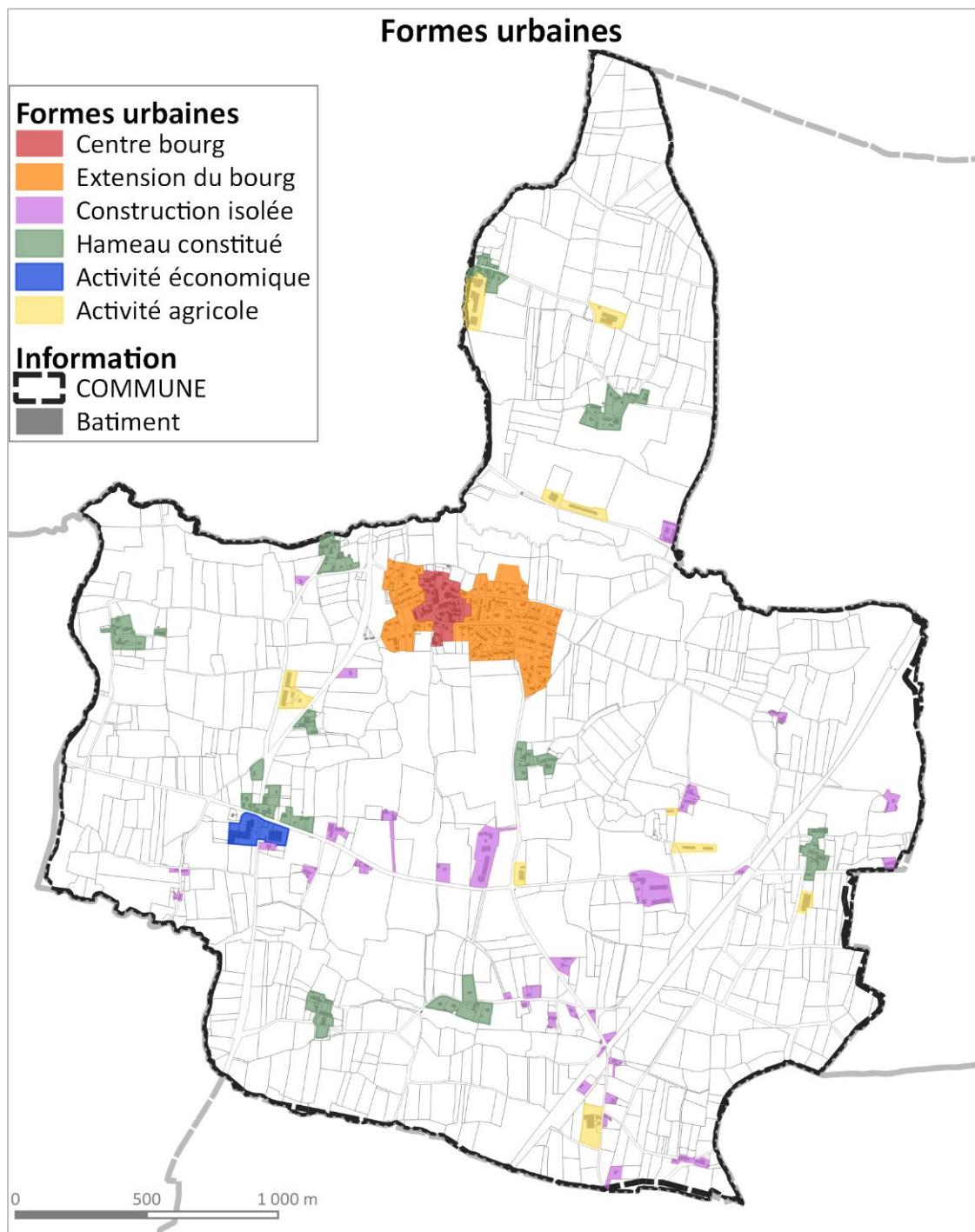


# MORPHOLOGIE URBAINE

## 1. LES FORMES URBAINES

La commune de Noyal-sur-Brutz est peu étendue (7,71 km<sup>2</sup>), et présente un tissu bâti organisé autour d'un centre bourg, qui a connu des extensions sous la forme groupée ou linéaire, ainsi que quelques hameaux et constructions isolées dispersés sur l'ensemble de la commune.

Noyal-sur-Brutz bénéficie d'une activité agricole toujours présente. Des activités économiques sont également implantées sur la commune.

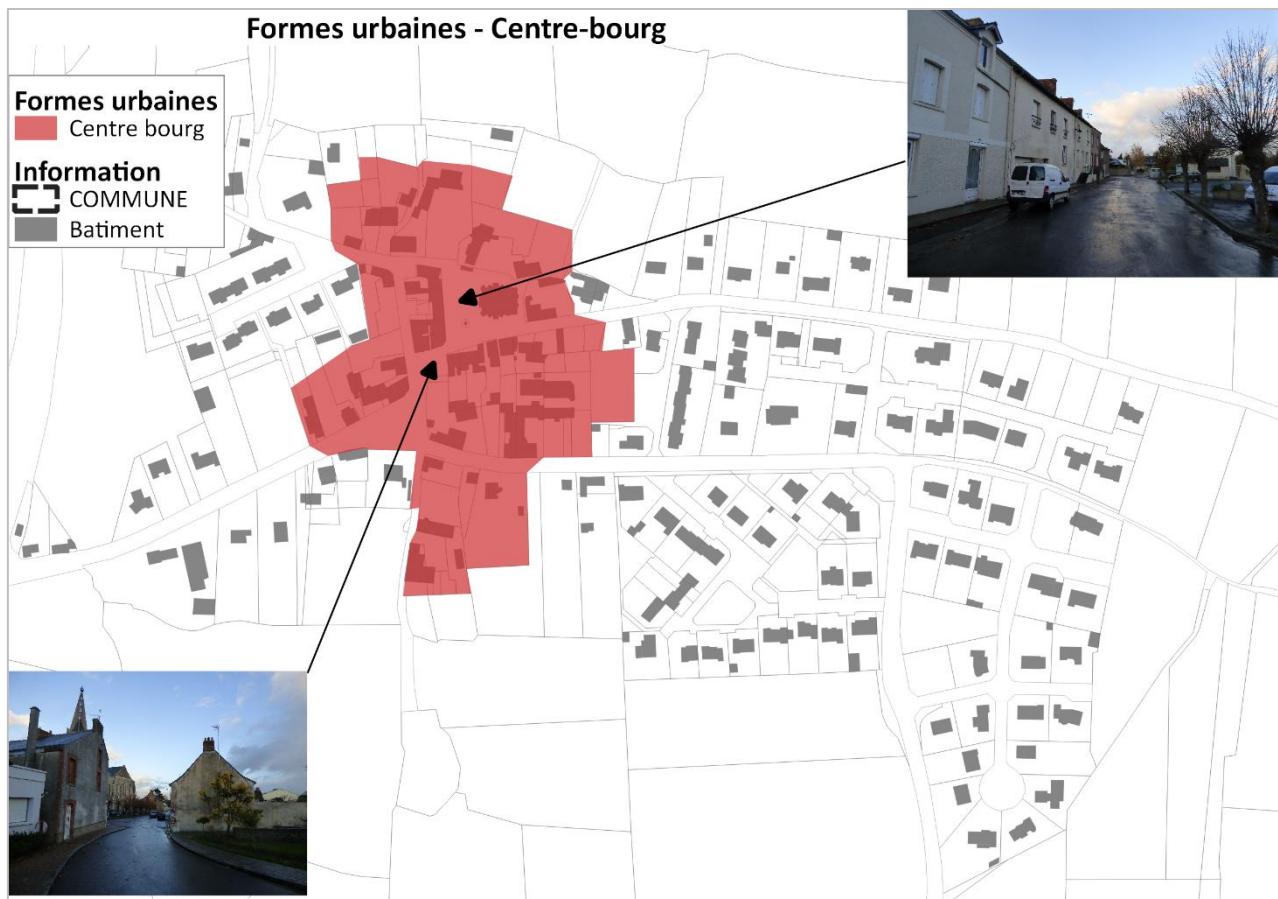


## A. LE CENTRE ANCIEN

Le centre ancien appelé communément le centre bourg est facilement repérable lorsque nous regardons le plan de la commune ou que nous la parcourons à pied. En effet, il présente des caractéristiques, que partagent de nombreux centres-bourgs :

Une continuité du bâti, de part et d'autre de la voirie, privilégiant la mitoyenneté ;

- Une continuité du bâti, de part et d'autre de la voirie, privilégiant la mitoyenneté ;
- Du bâti implanté à l'alignement de la voirie ;
- Une hauteur des constructions relativement élevées, marquée par des RDC + 1 étage voire des RDC + 1 étage + combles (aménagés ou non) ;



Le centre-bourg concentre la majorité des équipements et des loisirs de la commune.

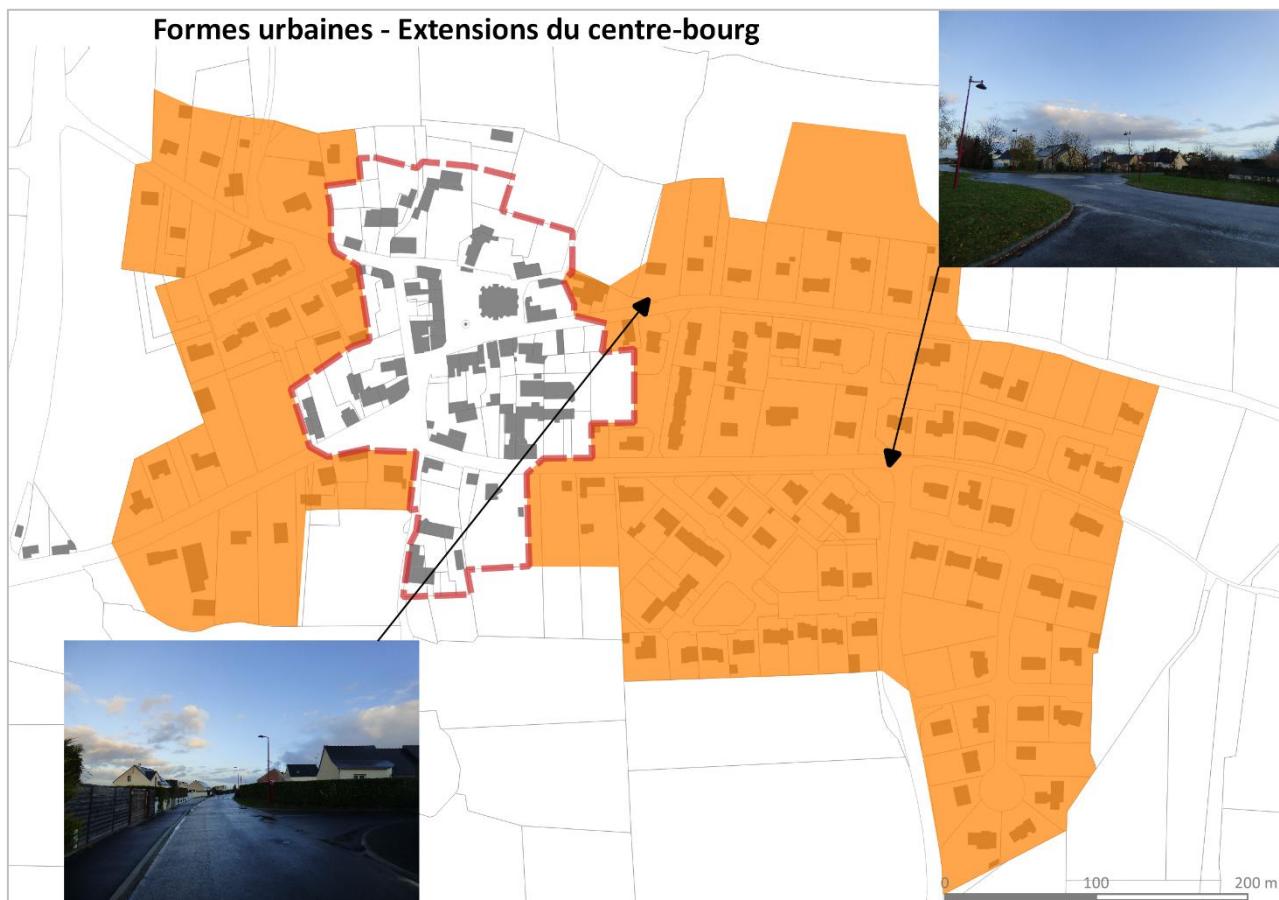
Le centre bourg est très marqué par une ambiance minérale. On y retrouve tout de même quelques espaces publics arborés et des arbustes plantés le long de certaines voies mais ils ne compensent pas réellement les façades minérales en pierre ou recouverte d'enduit, les trottoirs minéraux et les voiries bitumées. De plus, les jardins des particuliers sont peu visibles depuis l'espace public, ce qui accentue l'aspect minéral du secteur.

## B. LES EXTENSIONS DU CENTRE ANCIEN

Il existe, de manière schématique, deux types d'extension du centre ancien :

- Les extensions linéaires, qui se caractérisent par des constructions implantées soit de part et d'autre d'un axe de communication, soit d'un seul côté de cet axe. Leur avantage réside dans la présence des réseaux le long de la voirie, en revanche, elles viennent agrandir l'étendue du bourg, sous la forme d'une étoile, sans en épaisser les contours. Elles n'offrent que très peu d'espace public.
- Les extensions groupées consistent à venir épaisser l'enveloppe du bourg, et suppose une création de voirie interne desservant les nouvelles constructions.

A Noyal-sur-Brutz, les extensions du centre bourg sont principalement groupées avec une création de desserte interne. On constate que les extensions se sont principalement étendues à l'ouest et à l'est du bourg ancien. Les constructions se sont implantées en retrait des voies au cœur de la parcelle, laissant place à un tissu monofonctionnel à vocation d'habitat. La quasi-totalité des équipements publics se concentre dans l'ancien bourg.



Le bourg a connu une forte extension, équivalente à environ quatre fois la taille du centre-bourg ancien. Les extensions se sont réalisées sous la forme de maisons individuelles. Les constructions individuelles présentent des caractéristiques différentes de celles du centre bourg, elles sont implantées en observant un recul de la voirie, de quelques mètres, elles sont implantées au cœur de la parcelle et sont donc non mitoyennes (pour la plupart). La densité est plus faible que celle observée dans le centre. Les hauteurs sont inférieures, les constructions sont composées d'un RDC et des combles (aménagés ou non). La hauteur ne dépasse que très rarement RDC + 1 étage. Enfin, le faïtage est parallèle à la voie.

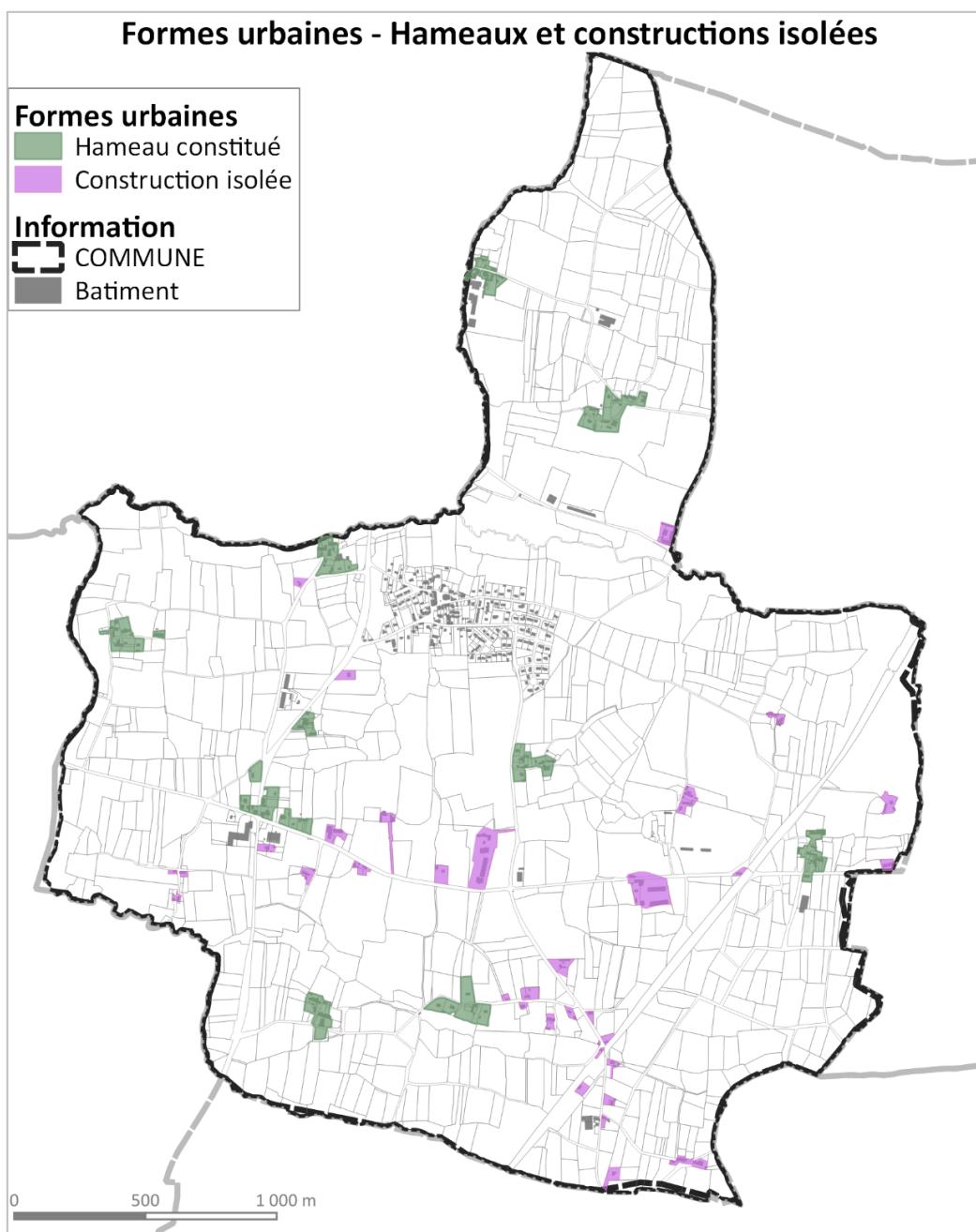
## C. LES VILLAGES OU HAMEAUX

Le tissu bâti, en complément du centre bourg, est composé de quelques hameaux couramment appelés des villages. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire communal, le long des axes de communication locale (RD 36, la Janonnaise/le Mortier).

L'activité agricole a façonné le paysage bâti, les villages sont composés de corps de ferme, au sein desquels l'activité agricole demeure encore présente pour certain et pour d'autre elle a cessé. Dans ce cas, ils ont fait l'objet d'une réhabilitation pour un très grand nombre, et constituent aujourd'hui des habitations.

Ces corps de ferme sont implantés le long des axes de communication ou au bout d'un chemin en impasse. Traditionnellement, les bâtiments composant le corps de ferme sont regroupés sous la forme rectangulaire, avec une cour dans son centre ou longères. Cette configuration est avant tout fonctionnelle et se retrouve dans de nombreux corps de ferme français.

Ces constructions sont relativement basses et réalisé avec des matériaux traditionnels de couleur sombre.

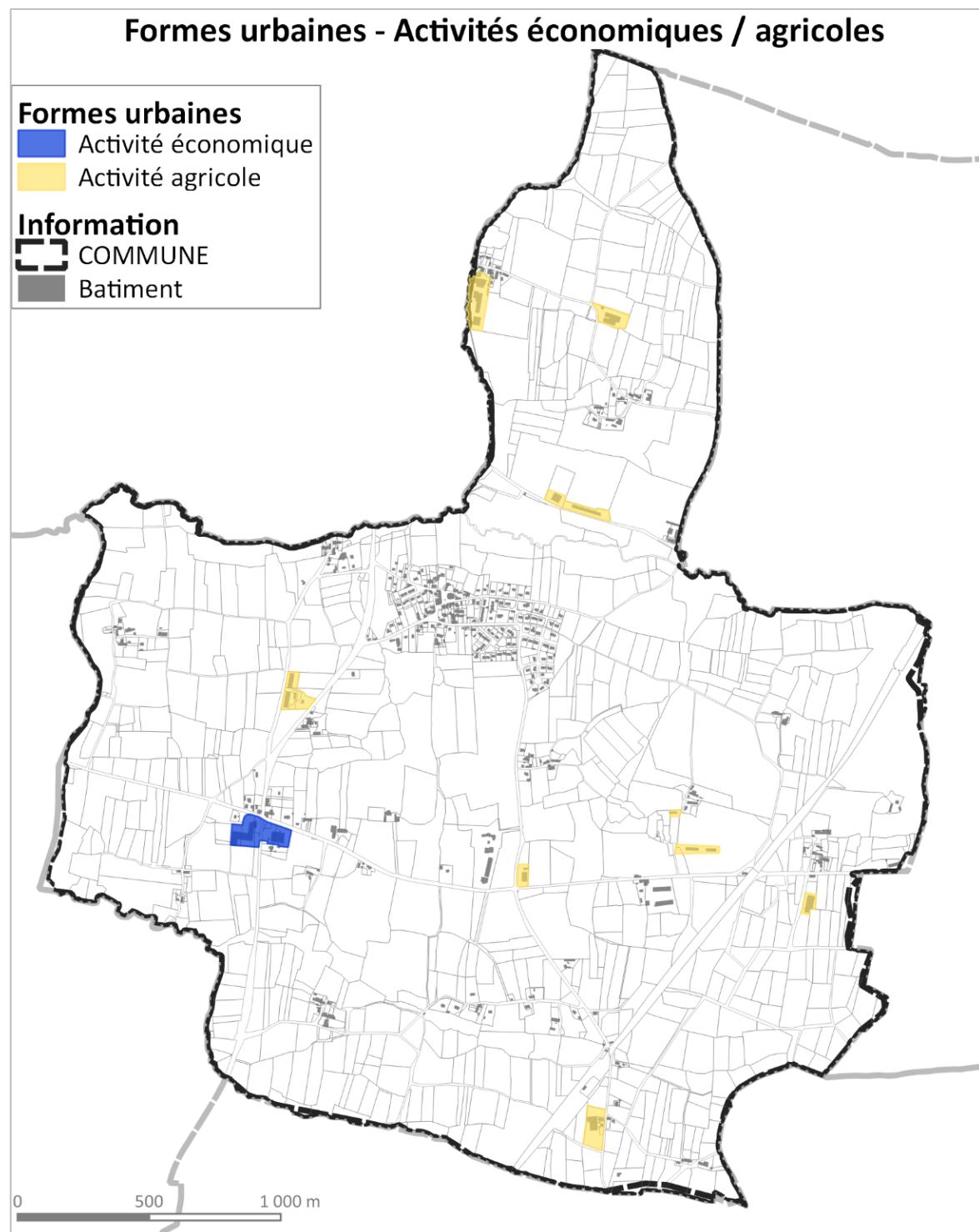


## D. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

A Noyal-sur-Brutz, les activités économiques sont regroupées au sein d'un pôle économique, implanté à l'Espérance. A contrario, les activités agricoles sont implantées de manières dispersées sur la commune.

Les bâtiments économiques et agricoles apparaissent plus impactant visuellement, notamment par leur hauteur, leur emprise au sol et leur aspect extérieur.

Notons qu'il faut rester vigilant quant à l'intégration des constructions afin de ne pas entraver la fonctionnalité du bâti.



## E. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

A Noyal-sur-Brutz, les équipements publics sont relativement imposants dans l'espace par leur hauteur et leur emprise au sol. Néanmoins, l'intégration de ces derniers est plutôt réussie car ils se situent dans le bourg, où la surface bâtie est importante et où les hauteurs restent assez élevées par rapport au reste du bâti de la commune. De plus, les équipements publics présentent des qualités architecturales (matériaux et/ou forme traditionnels).



## 2. L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES

## A. LES EVOLUTIONS PASSEES

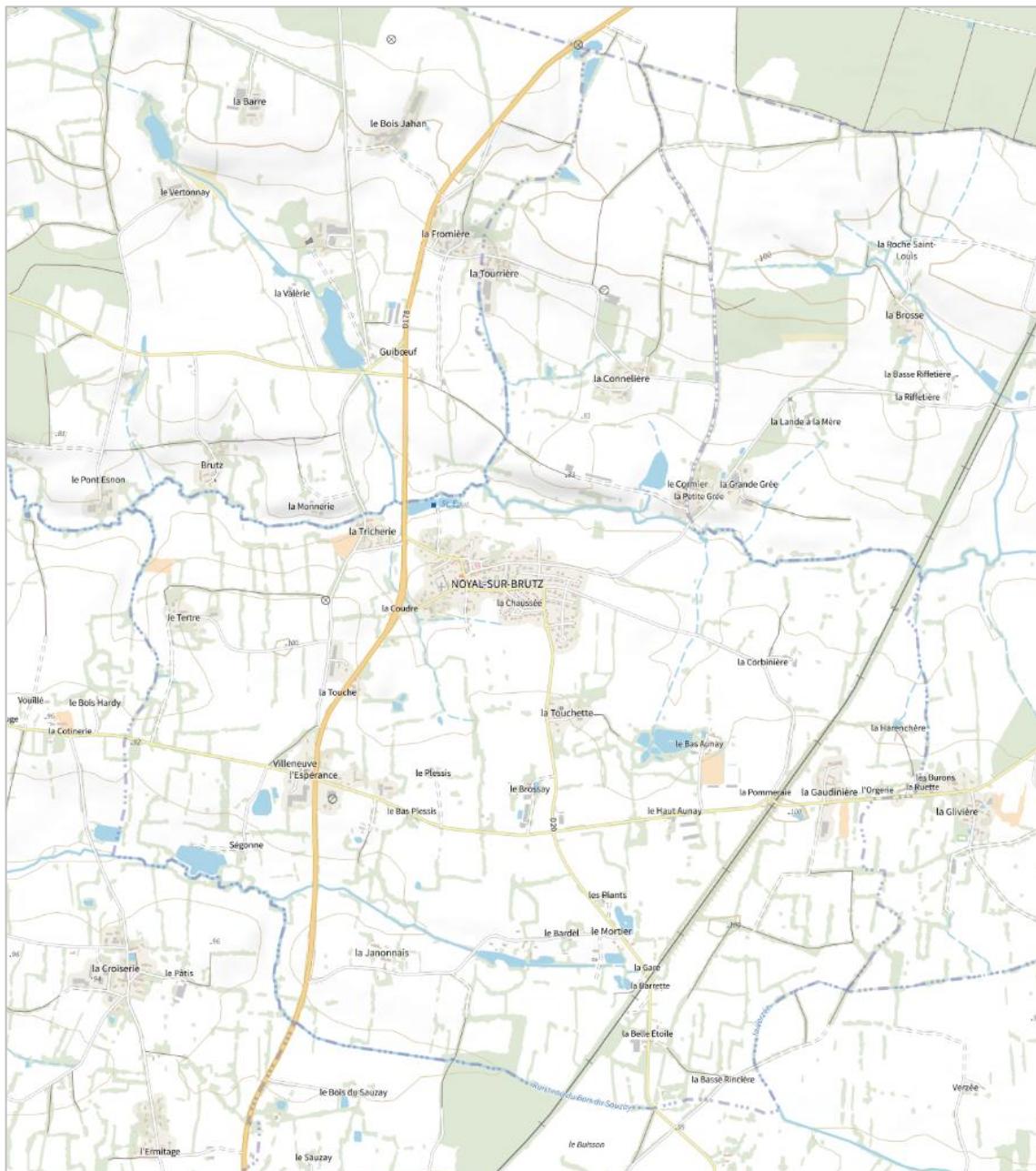
Lorsque l'on compare la carte d'Etat-Major, réalisée au XIX<sup>ème</sup> siècle et une carte actuelle, on s'aperçoit qu'une grande majorité des hameaux étaient déjà présents. Certains noms ont évolué au fil des siècles.

Cette carte met également en évidence l'existence ancienne d'un axe de communication nord-sud qui suit le même tracé que la RD 178 actuelle.

Enfin, nous remarquons le maintien des espaces boisés au nord (la forêt d'Araize, et quelques boisements ponctuels) mais la disparition de certains au sud. Notons également l'assèchement de la région, les eaux de surface étant bien plus étendues au XIX<sup>ème</sup> siècle qu'aujourd'hui.



## Carte Etat Major – 1820 à 1866



Carte IGN, 2022

## B. LES EVOLUTIONS RECENTES

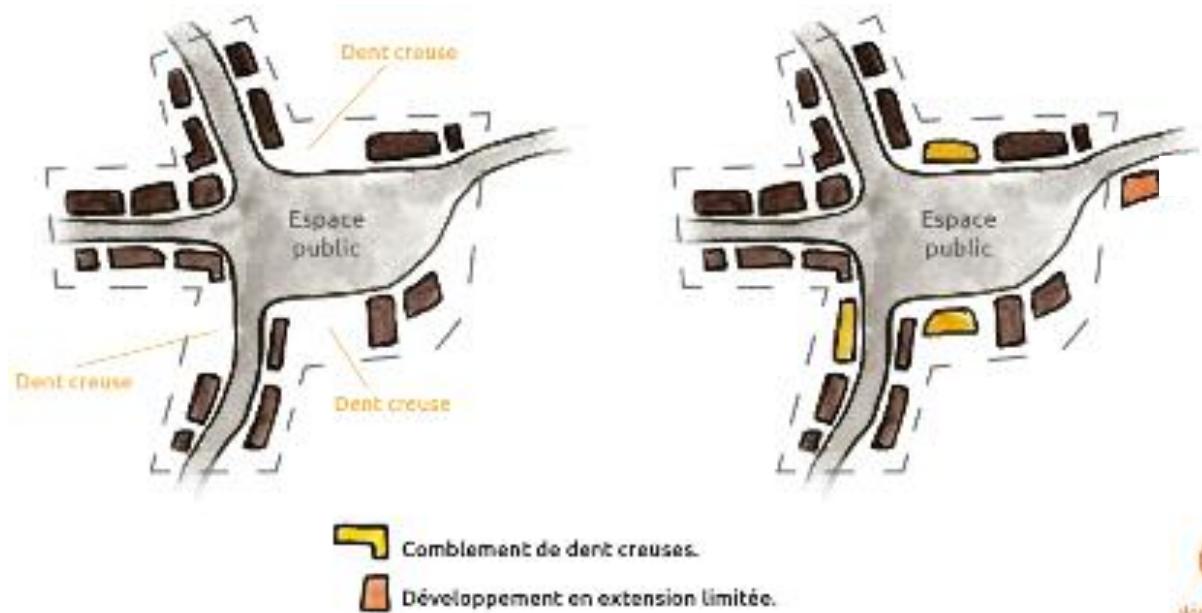
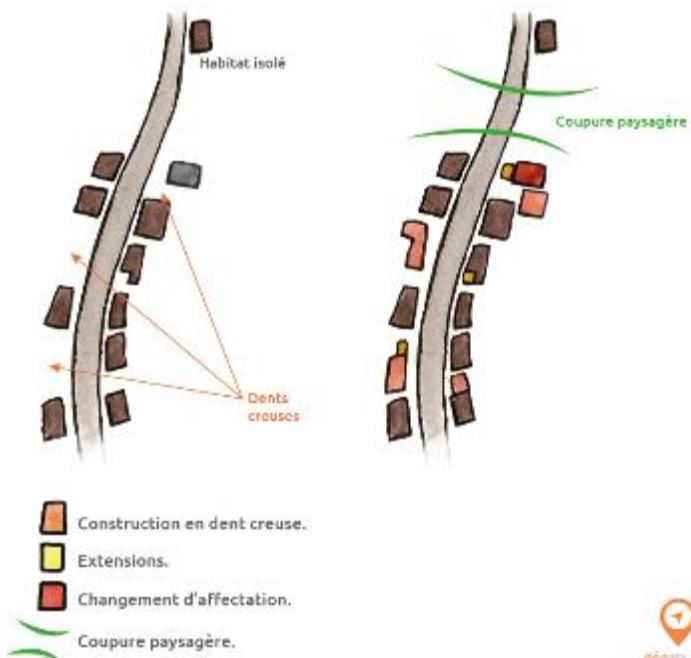
Au cours de son évolution, le bourg de Noyal-sur-Brutz a connu plusieurs extensions, groupées et linéaires. Ces extensions sont essentiellement à vocation résidentielle et concentrent des logements de type pavillonnaire. En moyenne, les différentes opérations d'extension affichent une densité de 8,3 logements par hectare et une surface bâtie équivalente à 10,72% de la surface totale de l'extension.

Sur les dix dernières années, l'évolution de la morphologie urbaine de Noyal-sur-Brutz est très peu marquée. La totalité des nouvelles constructions a été réalisée en extension, notamment au nord et à l'est du bourg. Concernant les nouveaux logements, ce sont essentiellement des pavillons également réalisés en extension.

## C. PRINCIPES D'EVOLUTION

### FAVORISER LA DENSIFICATION

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs, à travers le comblement des « dents creuses ». Ce comblement ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de « dents creuses » et extensions limitées.



Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seules les extensions limitées de l'habitat existant et les annexes pourraient être envisagées.



**Intégration de nouvelles constructions au sein du village**



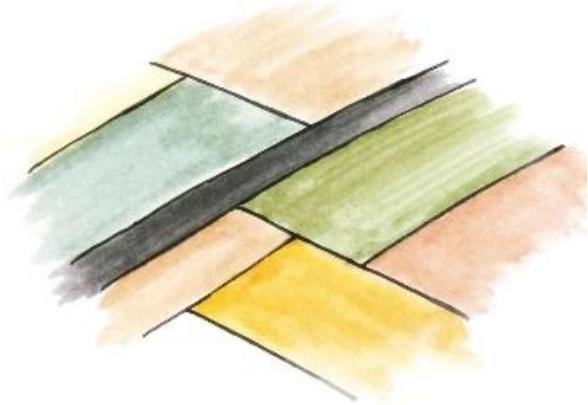
**Eviter la création d'entité déconnectée du centre bourg**



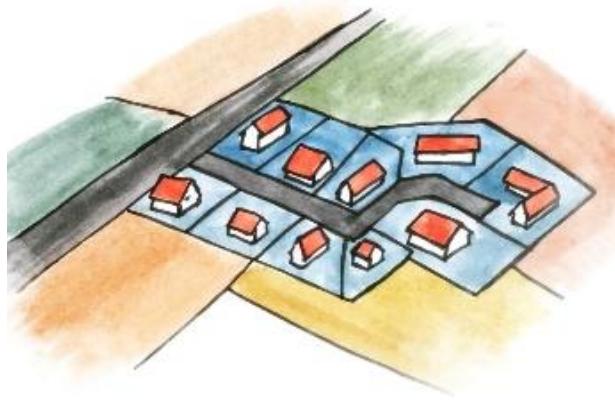
---

## LIMITER LES LOTISSEMENTS OBJETS

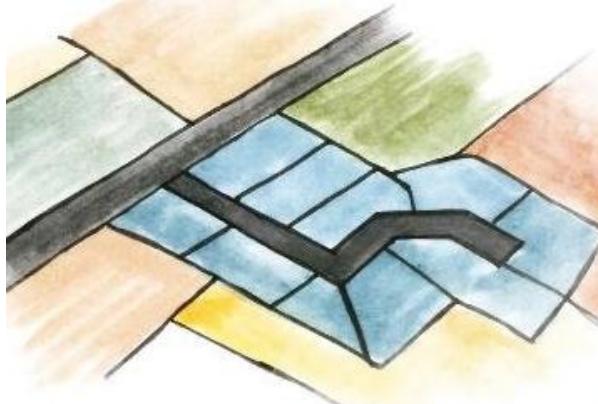
1) Le parcellaire agricole initial



3) Un site d'habitat isolé



2) Un aménagement « posé »



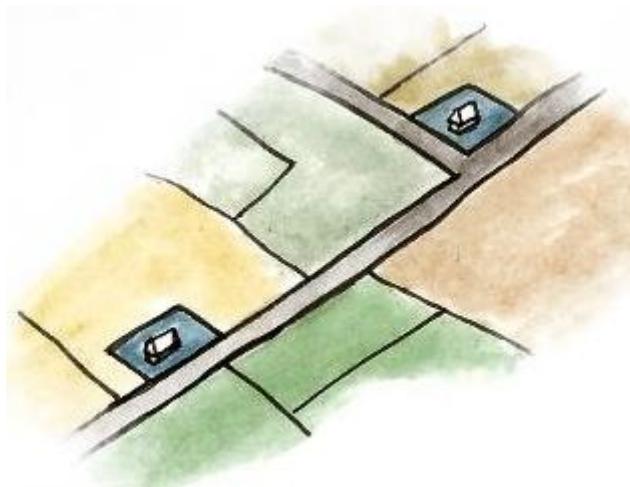
4) Une « collection » de lotissements « objets »



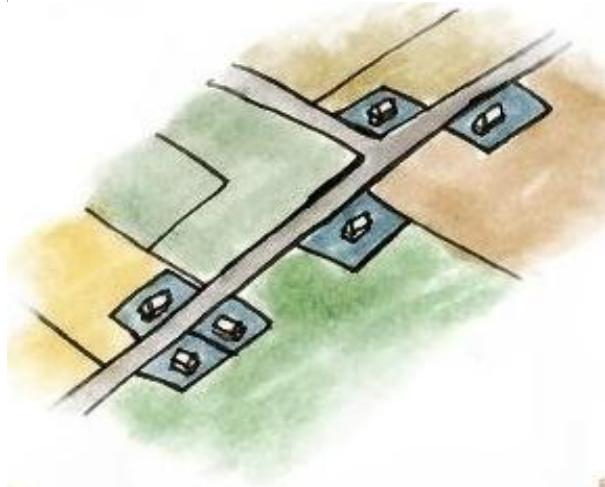
Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

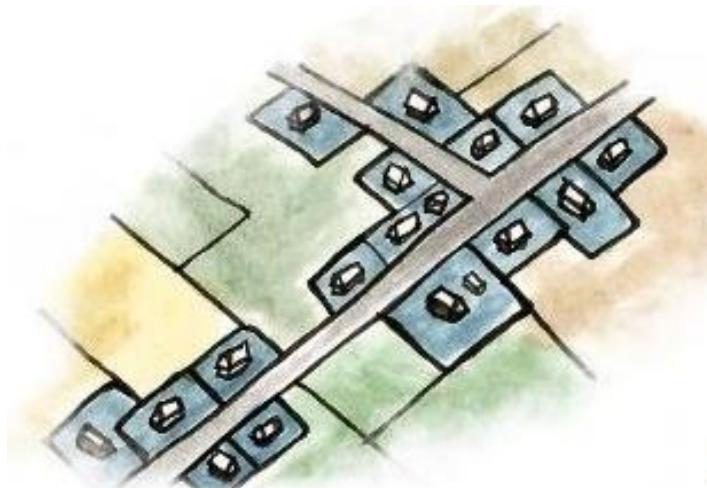
1) Le site initial agricole et de bâti isolé



2) Un mitage au « coup par coup »



3) La création d'un continuum bâti linéaire, une extension sans limites ?



Les principaux dysfonctionnements constatés sur les extensions linéaires :

- Une extension sans limite.
- Une pauvreté des espaces collectifs et espaces verts.
- Une voirie sous dimensionnée et non pensée pour accueillir autant de circulation et d'ouvertures de garages.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire le long de l'axe routier), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

### 3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Depuis la loi SRU de décembre 2000, la gestion économe des espaces est devenue un des piliers de la planification territoriale. Elle permet d'assurer un équilibre entre les objectifs de développement et les objectifs de préservation. C'est la condition première d'un développement durable des territoires, tel que préconisé depuis la Loi SRU, et réaffirmé par les Lois Grenelle et ALUR. C'est ainsi que l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme qui fixe les objectifs assignés à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme énonce « *une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels* ».

Selon l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit en effet :

- Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050, et de réduction de 50% de l'artificialisation des sols d'ici 2030. Afin de déterminer la trajectoire de sobriété foncière pour la décennie 2021-2031, les acteurs de l'aménagement du territoire doivent mesurer la consommation d'espaces à usage naturel, agricole et forestier (dit « espace NAF ») sur la période précédente.

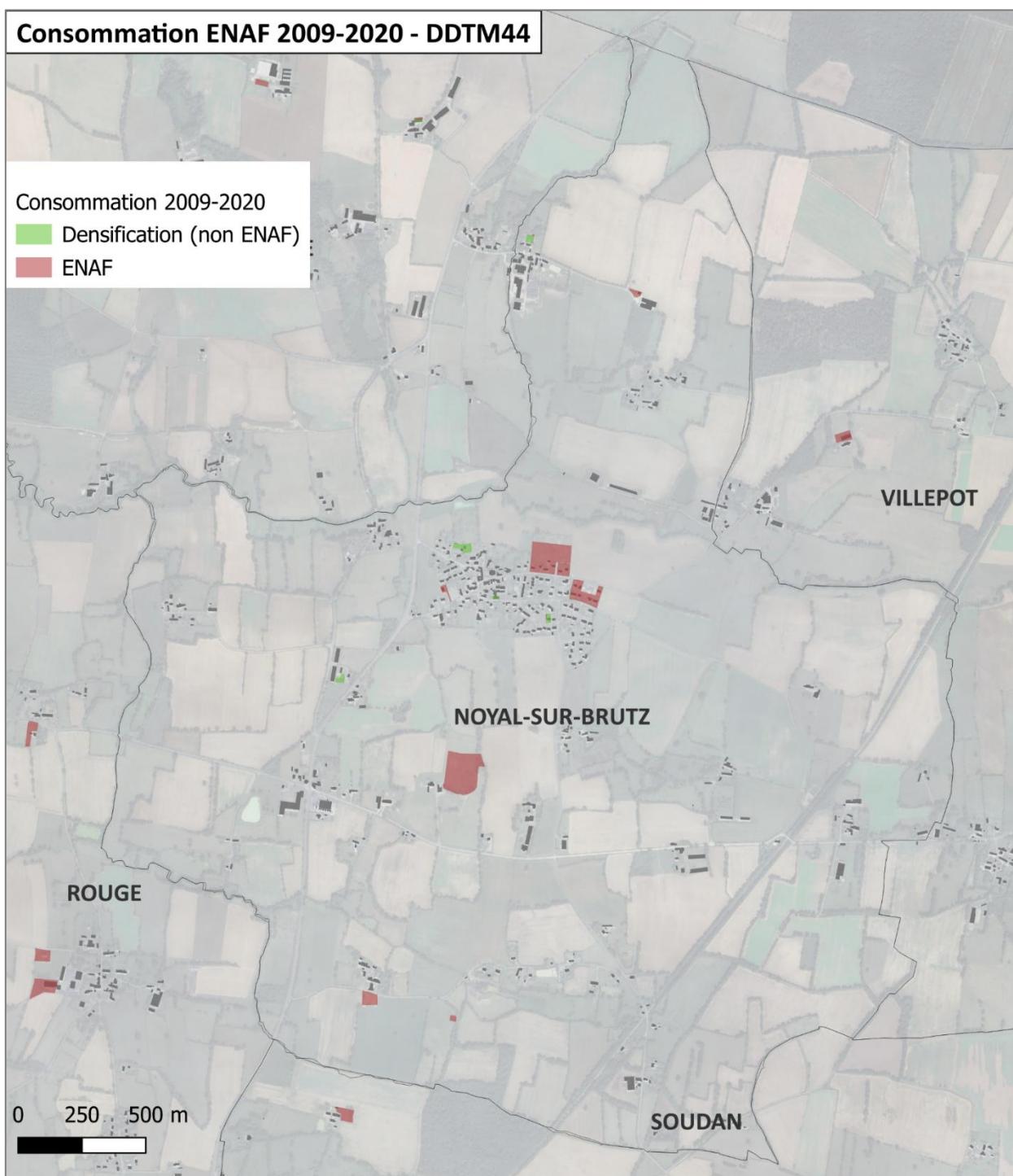
Plusieurs observatoires de la consommation d'espace NAF sont déjà disponibles, notamment l'ONAS (Observatoire National de l'Artificialisation des Sols). Cependant, certains de ces observatoires présentent des limites (absence de couverture département, absence de cartographie, incohérences avec les observations terrain, etc...).

Il est cependant possible de capitaliser sur ces différentes bases de données pour créer un nouvel outil plus fiable et plus cohérent sur l'ensemble du territoire.

C'est pourquoi le Département de Loire-Atlantique, les agences d'urbanismes et la DDTM 44 ont développé un nouvel outil, appelé *Conso ZAN 44*, en collaboration avec les ECPI, les communes et les organismes porteurs des SCoT du 44, permettant **l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Noyal-sur-Brutz permettant de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés**.

Cette analyse réalisée par la DDTM 44 est également complétée par quelques ajustements internes (vérification des consommations, des surfaces et des dates de début des travaux des différentes consommations).

## Consommation ENAF 2009-2020 - DDTM44

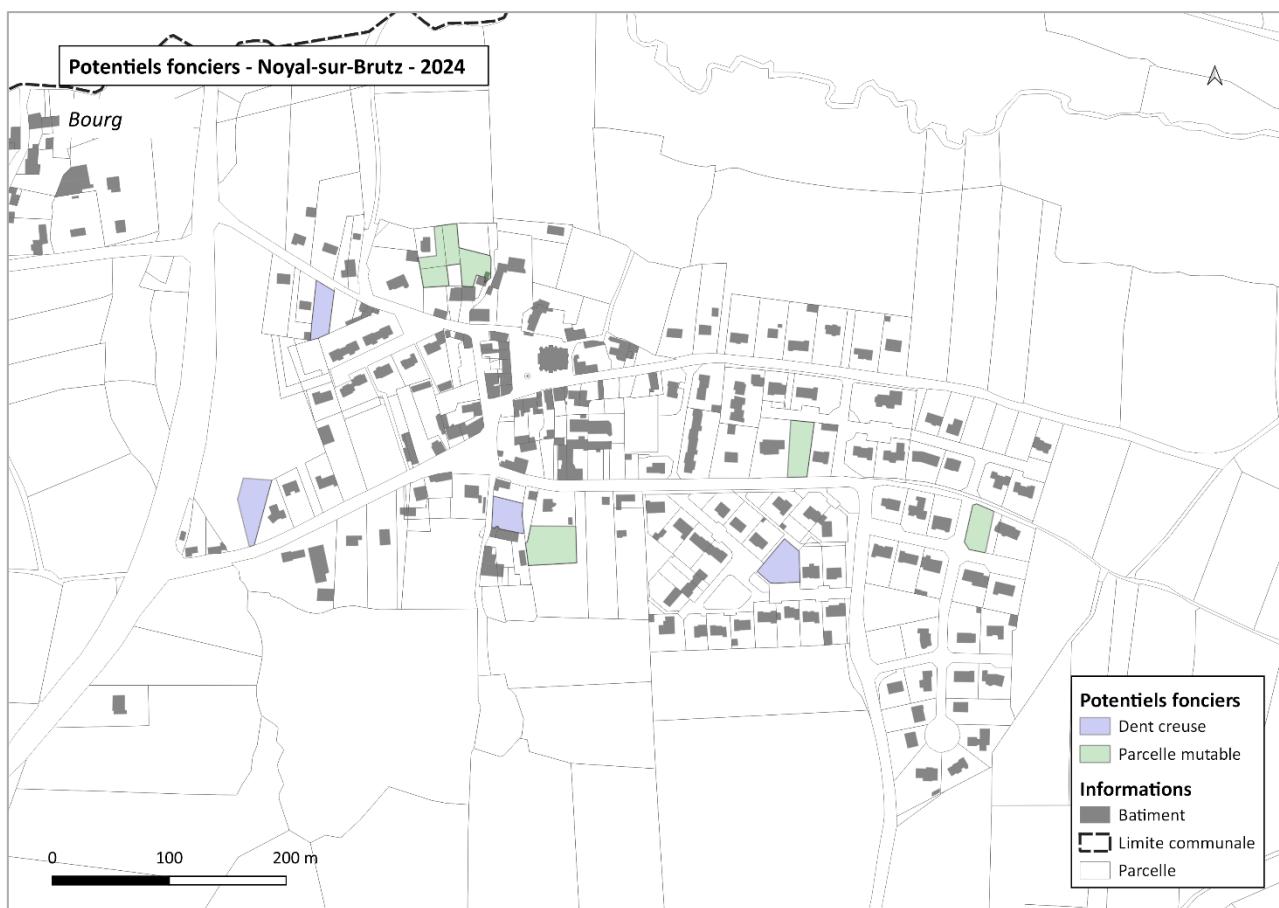


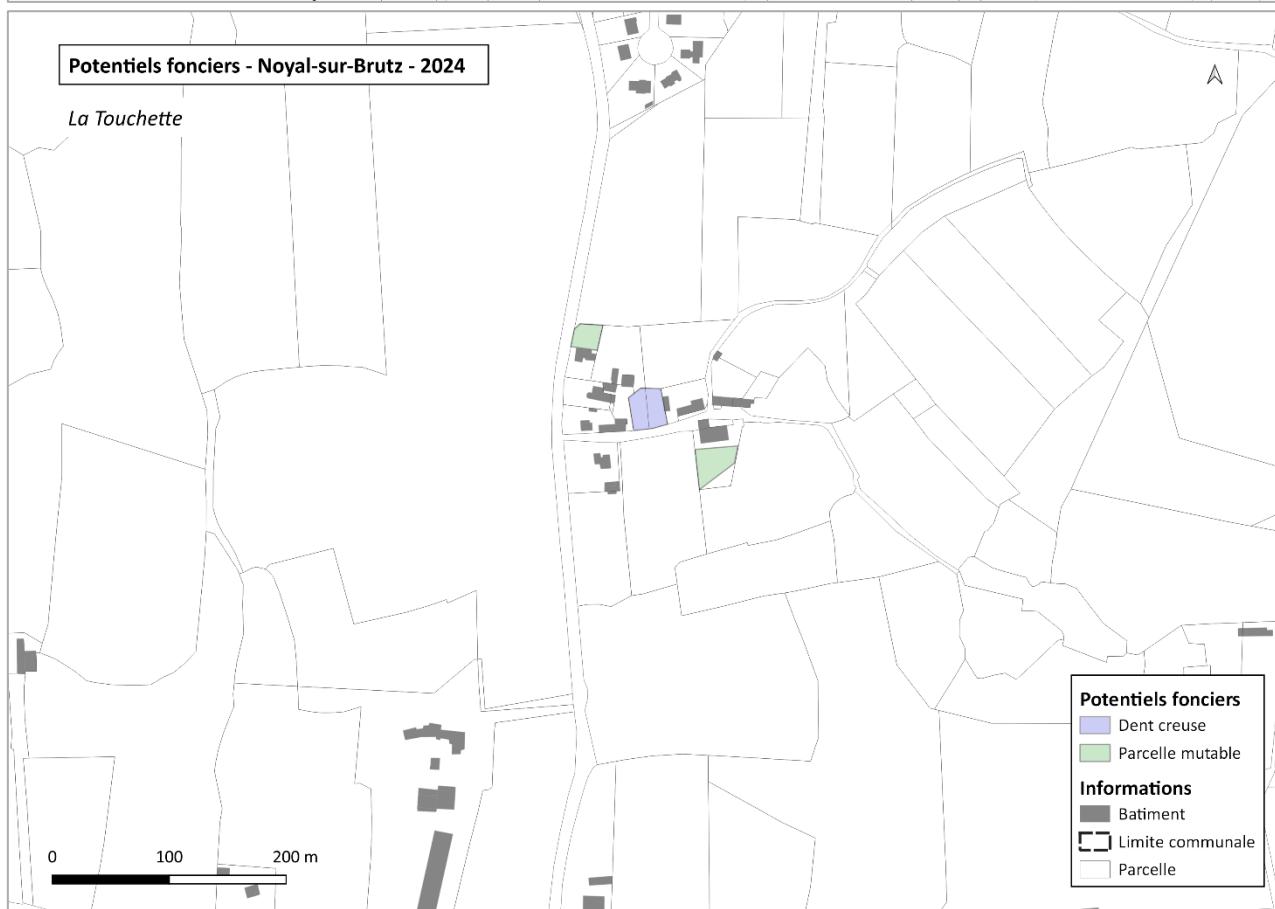
Cette analyse permet de mettre en évidence une consommation de terres agricoles et naturelles, entre 2009 et 2020, de 5,1 ha, soit 0,47 ha par an.

## 4. LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Le potentiel constructible se base sur la délimitation des parties actuellement urbanisées (PAU). Cette délimitation se réalise selon plusieurs critères :

- Le nombre de constructions,
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate,
- L'existence de terrains voisins déjà construits,
- La desserte par la voirie et les réseaux (critère insuffisant à lui seul),
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.
- Le maintien d'un front bâti sur le premier rideau (en limitant les possibilités de constructions en deuxième rideau)





En 2024, il est recensé :

- 1,06 ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties).
- 0,71 ha de potentiel divisible dans les parties actuellement urbanisées.

Un taux de rétention s'applique lorsque l'on aborde la question de la densification, concrètement cela correspond aux propriétaires non-vendeurs ou aux parcelles dont la vente s'avère difficile. Il est courant d'appliquer 50% de rétention foncière pour les parcelles mutables et 30% pour les dents creuses.

En 2024, en appliquant les taux de rétention, il est recensé :

- 0,74 ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties).
- 0,36 ha de potentiel divisible dans les parties actuellement urbanisées.

La déduction du nombre de logements issus de ce potentiel densifiable n'est pas automatique ni systématique. Appliquer une densité de 15 logements par hectare n'est pas pertinent au regard des caractéristiques et des contraintes de chaque parcelle identifiée. Il ne s'agit pas non plus d'additionner l'ensemble des surfaces pour obtenir un nombre de logements après application de la densité. Le nombre de logements est issu d'une analyse parcelle par parcelle.

Concernant les dents creuses, 1,06 ha ont été repérés, représentant un potentiel de 16 logements. Ce potentiel est estimé au regard des caractéristiques de la dent creuse, la superficie, les contraintes environnementales et architecturales et les accès. En appliquant un taux de rétention de 30%, on atteint 11 logements en dents creuses.

Concernant les parcelles mutables, 0,71 ha a été recensé, soit un potentiel de 11 logements, en appliquant la même méthode que pour les dents creuses. Si l'on applique le taux de rétention de 50%, le nombre de logements potentiels en parcelles mutables est de 6.

**Au total, le potentiel de densification est d'environ 17 logements.**

*Nb : le potentiel foncier prenant en compte la densification de certains hameaux, elle reste provisoire et dans l'attente de la décision de la commune de maintenir ou non la densification dans certains hameaux.*

## 5. BILAN DE L'ANALYSE DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

### Atouts – Opportunités :

- ✓ Une commune rurale dont le bâti est regroupé dans le centre bourg et également dispersé dans les campagnes.
- ✓ Une centre bourg qui a connu une forte évolution.
- ✓ Une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers peu élevée (0,57 ha par an) :
  - 100% de terres agricoles ;
  - 100% en extension du bâti.

### Objectifs :

- ➡ Préserver l'équilibre territorial actuellement en place, en définissant des secteurs de développement stratégiques.
- ➡ Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en assurant un développement de la commune.



# NOYAL-SUR-BRUTZ

