NOYAL-SUR-BRUTZ

PLAN LOCAL D' URBANISME

2 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLU Révision générale

Prescrit le 6 octobre 2020 par le conseil municipal

Arrêté le 1er septembre 2025 par le conseil municipal Approuvé le … 2026 par le conseil municipal

MAIRIE DE NOYAL SUR BRUTZ 44110

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay environnement

PREAMBULE

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation.

Elaboré pour les 10 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet stratégique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), loi Climat et Résilience, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine et Estuaire de la Loire, le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC Chateaubriant Derval (SCoT), le Programme Local de l'Habitat de la CCCD (PLH), etc.

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU (document 1A et 1B). Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions obligatoires du PADD selon le Code de l'Urbanisme – article L. 151-5 :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Au regard des enjeux du territoire mis en évidence dans le rapport de présentation, le PADD de Noyal-sur-Brutz s'articule autour de deux axes :

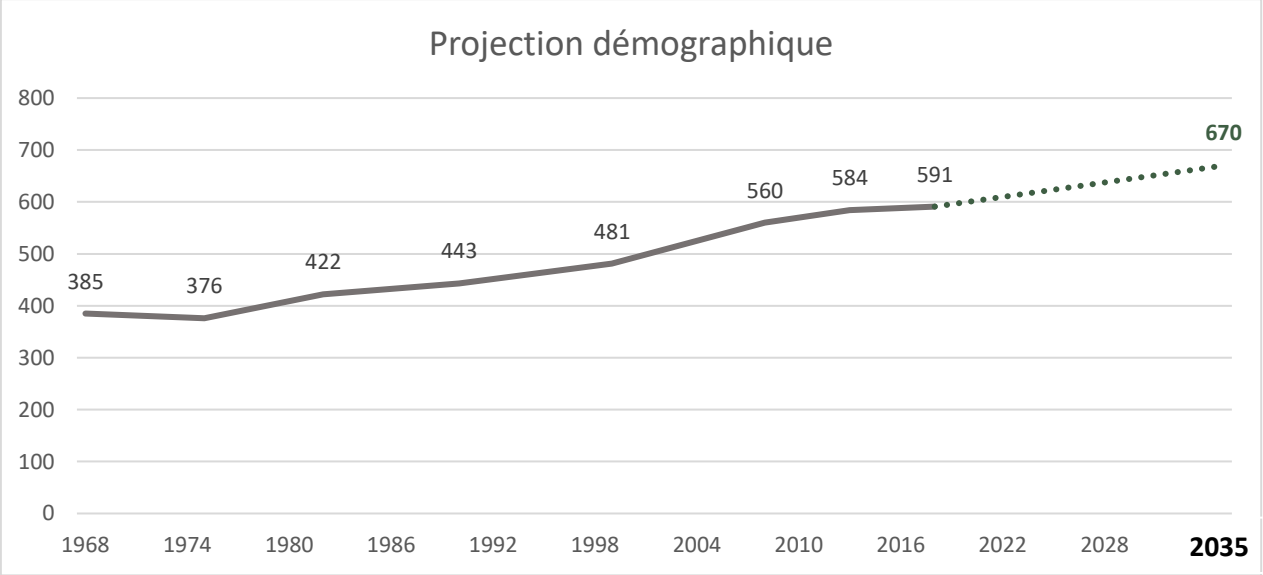
- **Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire.**
- **La qualité paysagère et environnementale de Noyal-sur-Brutz à préserver.**

AXE A : UN PROJET DE DEVELOPPEMENT MESURE ET ADAPTE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

Objectif 1 : PREVOIR UNE AUGMENTATION MESUREE DE LA POPULATION

La population de Noyal-sur-Brutz est en constante augmentation depuis 1968. De 1999 à 2018, la croissance démographique est soutenue, passant de 481 à 591 habitants, soit une hausse de 110 habitants, le taux de variation était de +1,1%/an en moyenne.

Les élus souhaitent poursuivre cet accueil de population. Une augmentation d'en moyenne +0,73%/an est envisagée sur la commune, soit l'accueil d'environ **80 habitants supplémentaires d'ici 2035**, permettant d'atteindre **670 habitants**.



Objectif 2 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A CE PROJET DEMOGRAPHIQUE

En 2018, 250 logements sont recensés 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.

Parmi les 250 logements, on recense 225 résidences principales (90,2%), 4 résidences secondaires (1,4%) et 20 logements vacants (8,1%).

La taille des ménages est en diminution depuis 1968, mais reste tout de même très élevée. En 2018, on recensait **2,64 personnes par ménage** à Noyal-sur-Brutz. Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à **2,3 personnes par ménage en 2035,** estimation légèrement supérieure aux projections du SCoT (entre 2,18 et 2,25).

Pour atteindre 670 habitants (soit une augmentation d'environ 80 habitants par rapport à 2018), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales, soit **environ une quarantaine de résidences principales supplémentaires**.

OPTIMISER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS ET SOUS-OCCUPES

20 logements vacants ont été recensés en 2018, soit 8,1% du parc. Il excède légèrement le seuil des 6% où la vacance est considérée comme fonctionnelle et correspondant à la rotation des logements (ventes et achats). Une actualisation du nombre de logements vacants a été effectuée en 2022, 16 logements vacants sont recensés, soit entre 6% et 7% du parc.

Au regard de la position géographique de Noyal, à proximité de zones d'emplois, et de l'état du parc de logements, il estimé que **le nombre de logements vacants sera sensiblement identique à l'horizon 2035.**

On dénombre 4 résidences secondaires, soit 1,6% du parc en 2018, ce qui est très faible, ce parc sous-occupé ne constitue pas un potentiel pour accueillir de nouveaux habitants sur la commune. Il est estimé que le **nombre de résidences secondaires sera identique à l'horizon 2035,** soit 4 résidences secondaires représentant environ 1,3% du parc total.

Seront également pris en compte les éventuels bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination, bâtiments repérés sur le plan de zonage.

Pour améliorer l'optimisation de son parc de logements actuel, la commune souhaite promouvoir la réhabilitation et la mise aux normes de logements vétustes.

COMPLETER L'OFFRE PAR UNE PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS

Entre 2010 et 2021, 22 logements ont été construits, soit en moyenne deux logements par an.

En considérant les projections en termes de besoin en logements ainsi que les possibilités déjà existantes pour y répondre, la production **d'environ 35 logements sera nécessaire** à l'horizon 2035.

Les logements produits entre 2018 et 2024 seront déduits de cet objectif de logements.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS ET A TOUS LES AGES

Le parc de logements de Noyal-sur-Brutz est peu diversifié, et ne permet pas de répondre aux besoins de tous les habitants, notamment aux primo-accédants et aux personnes âgées.

Près de deux logements sur trois comprend 5 pièces et plus, la taille moyenne des logements est en augmentation (5,1 pièces en moyenne en 2018 contre 5 pièces en 2008).

Près d'un ménage sur quatre est locataire de son logement (24,2% en 2018).

En parallèle, la taille des ménages diminue mais reste tout de même élevée (2,64 personnes par ménage). Enfin, la part de ménage composé d'une seule personne est relativement faible (17,8%), bien qu'en augmentation par rapport à 2008 (15,3%).

Pour répondre aux besoins de tous les habitants actuels et futurs, les élus de Noyal-sur-Brutz souhaitent :

- Inciter, sur les secteurs d'extension, la construction de plus petits logements (T3, T4) participant à la diversification de l'offre de logements.
- Poursuivre la construction de grands logements pour permettre l'accueil de ménages avec enfant(s).
- Favoriser la construction/production de logements locatifs.

Objectif 3 : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT COHERENT DU BATI EN FONCTION DE L'ARMATURE TERRITORIALE

La commune de Noyal-sur-Brutz est peu étendue, mais le tissu bâti est organisé autour d'un bourg et de différents hameaux.

Afin de préserver l'équilibre du village, les élus entendent :

- Privilégier, en priorité, la densification du bourg, par le biais de division parcellaire.
- S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbanisée du bourg, de manière raisonnée, si cela s'avère nécessaire.

- Permettre la densification de hameaux répondant à des critères précis, en termes de nombre de constructions, d'absence de risque environnemental, et à condition de ne pas entrainer de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Etudier la possibilité de permettre la densification de hameaux répondant à des critères objectifs tels que l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; le nombre de construction, la desserte, les potentiels de densification au sein du tissu urbain, etc.
- Limiter le développement des hameaux non densifiables et des campagnes, en autorisant uniquement le changement de destination des bâtiments identifiés, la construction d'annexe et les extensions mesurées de constructions existantes.

Objectif 4 : MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE

Le Département de la Loire-Atlantique, les agences d'urbanisme, ainsi que la DDTM 44 ont développé un nouvel outil, appelé *Conso ZAN 44*, en collaboration avec les ECPI et les communes, permettant **l'analyse de la consommation foncière sur la commune de Noyal-sur-Brutz et de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.**

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.

VOCATION HABITAT, EQUIPEMENTS ET ECONOMIE

En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, les élus s'engagent à modérer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières et de tendre vers une réduction de 50% de la consommation par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, correspondant à **une enveloppe annuelle de 0,235ha entre 2021 et 2031 puis une tendance vers le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050**.

Ainsi entre 2021 et 2035, **l'enveloppe approximative globale est de 2,8 hectares d'espace agricoles naturels et forestiers**, pour les surfaces à vocation d'équipement et d'habitat ainsi que pour l'offre économique.

Objectif 5 : PRESERVER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Un commerce de proximité est implanté à Noyal-sur-Brutz. Une zone dédiée aux activités économiques est située à l'Espérance, au sud du bourg, au croisement des RD 178 et RD 36 en direction de Villepot et Soudan. De plus, quelques activités artisanales sont installées sur la commune, essentiellement dans le bourg.

Afin de maintenir une dynamique économique, les élus souhaitent :

- Pérenniser l'activité commerciale, en permettant si nécessaire l'extension du commerce existant et l'installation de nouveau(x) commerce(s).
- Permettre le développement des activités économiques actuellement en place, dans les zones dédiées aux activités économiques et celle(s) implantée(s) de manière isolée en campagne.

- Favoriser l'accueil de nouvelles activités, tant artisanales, qu'industrielles.
- Renforcer le rôle du secteur de l'Espérance :
    - Permettre l'agrandissement des entreprises actuellement implantées
    - Encourager l'implantation de nouvelles activités économiques
- Faciliter l'installation, la création ou l'agrandissement d'hébergement touristique, sous toutes ses formes : gîte, chambre d'hôte, hôtel, camping, camping à la ferme, etc.

Objectif 6 : Conserver la dynamique agricole garante des paysages de Noyal-sur-Brutz

Les terres valorisées par l'agriculture représentent 89,8% du territoire communal de Noyal-sur-Brutz (soit 6,9 km²), l'agriculture est une composante essentielle, elle participe au cadre de vie et façonne le paysage et joue un rôle économique non négligeable, en effet, 5 exploitants agricoles possèdent leur siège d'exploitation sur la commune et de nombreux exploitants des communes limitrophes participent à la valorisation des terres.

- Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture notamment celles à haute valeur agronomique.
- Prendre en compte les sièges d'exploitations et les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.
- Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole.
- Accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme, notamment d'implantation, de diversification ou d'agrandissement d'exploitations agricoles.

- Prendre en considération les besoins en déplacements des engins agricoles.

Objectif 7 : ASSURER LA PERENNITE DES EQUIPEMENTS ACTUELS

Des équipements sont implantés à Noyal-sur-Brutz, ils sont gérés par la commune ou par l'intercommunalité. Ils répondent aux besoins actuels. Les élus ambitionnent de :

- Favoriser la pérennité des équipements implantés, notamment l'école et la petite enfance.
- Permettre la création de nouveaux équipements et anticiper les besoins futurs, notamment en matière de services techniques.
- Répondre aux besoins de tous les habitants.
- Faciliter l'accès aux équipements, notamment en matière de mobilités douces et de places de stationnement.

Objectif 8 : REPONDRE AUX BESOINS DE DEPLACEMENTS

La voiture est omniprésente à Noyal-sur-Brutz, elle occupe une place essentielle dans les déplacements.

Les élus conscients de cette suprématie, mais souhaitant développer d'autres modes de transports entendent :

- Préserver les cheminements piétons actuels.
- Développer de nouveaux circuits de cheminements doux, dans la mesure du possible (notamment pour relier les hameaux proches du bourg à ce dernier).
- Maintenir voire augmenter l'offre de stationnement dans le bourg et à proximité des équipements.
- Prévoir les besoins des stationnements des opérations nouvelles.
- Sécuriser autant que possible les traversées de la RD 178.

AXE B : LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE NOYAL-SUR-BRUTZ A PRESERVER

Objectif 1 : PRESERVER LES ATOUTS NATURELS ET LES RESSOURCES DE LA COMMUNE

MAINTENIR ET VALORISER LA TRAME NATURELLE DE LA COMMUNE

La volonté de la commune est de préserver les éléments caractéristiques présents sur le territoire. La commune réalise en premier lieu un travail de connaissance des espaces naturels (inventaire zones humides réalisé et une démarche d'inventaire bocager réalisée en parallèle du PLU) afin de définir une protection adaptée des éléments naturels. Les inventaires réalisés constituent une base déterminante pour mettre en place une préservation de l'existant.

La trame arborée, bocagère et aquatique de la commune sont des atouts considérables de Noyal-sur-Brutz, que la commune souhaite valoriser :

- Protéger le bocage et les arbres remarquables de manière adaptée et concertée avec la commission bocage.
- Identifier et protéger les mares et plans d'eau de la commune.
- Protéger les zones humides inventoriées en compatibilité avec les dispositions des SAGE qui s'appliquent sur la commune.

PROTEGER LES MILIEUX AQUATIQUES ET LA RESSOURCE EN EAU

La gestion de l'eau doit aujourd'hui être envisagée par une approche durable et soutenable, afin de préserver la ressource et le réseau hydrographique notamment dans un contexte de changement climatique. L'objectif est d'assurer les conditions d'un développement durable pour la commune et les territoires avoisinants partageant le même bassin versant :

- Porter une attention particulière à la protection de la Brutz et ses abords.
- Prendre en compte le périmètre de protection du point de captage de Soulvache, ressource d'eau essentielle au Pays de la Mée.
- Favoriser le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif.
- Maintenir la bonne conformité et la capacité des équipements d'assainissement collectif.

Objectif 2 : VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DE NOYAL-SUR-BRUTZ

MAINTENIR LE CARACTERE RURAL DU PAYSAGE DU TERRITOIRE

Facteur d'identité locale, le paysage rural et naturel de la commune constitue une vraie valeur pour le cadre de vie. L'enjeu pour la commune est de pouvoir préserver les éléments constitutifs du paysage pour assurer le maintien de son cadre de vie.

Les paysages sont liés aux activités agricoles qui ont façonné le bocage mais également aux structures traditionnelles des espaces bâtis (hameaux, centre-bourg…) et aux panoramas ouverts. Plusieurs

orientations vont permettre de prendre en considération le caractère rural et de maintenir / valoriser les formes urbaines actuelles :

- Préserver les terres et activités agricoles garantes du paysage de la commune
- Préserver les points-de-vue et perspectives paysagères permettant une découverte de l'ensemble du territoire communal

VALORISER LE PATRIMOINE BATI DE LA COMMUNE

Noyal-sur-Brutz souhaite également préserver son patrimoine bâti, il s'agit de l'identifier et de préserver ses principales caractéristiques :

- Mettre en valeur et préserver la qualité du patrimoine bâti existant (belles demeures, ensembles bâtis d'intérêt, manoir…).
- Favoriser les bonnes pratiques de restauration des bâtiments patrimoniaux de la commune.
- Protéger le petit patrimoine vernaculaire : calvaires, fours à pain et murs emblématiques.
- Porter une attention particulière aux points d'entrées du bourg et à leur qualité paysagère, notamment depuis la RD 178.

Objectif 3 : PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES POUVANT AFFECTER LE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune est soumise à quelques risques qu'il convient de prendre en compte, des risques inondations (zones inondables aux abords de la Brutz et ruissellements) et des nuisances potentielles avec la présence de bâtiments d'élevage et d'une route à circulation et potentiellement dangereuse (RD 178). L'objectif pour la commune est bien d'appréhender l'ensemble de ces risques et nuisances de manière à ne pas exposer des personnes et biens et intégrer la production d'énergie renouvelable :

- Prendre en compte les risques inondations en veillant à interdire toute construction sur les zones de l'Atlas des Zones Inondables
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances et risques liées à la RD 178 (vitesse, dangerosité d'accès piétons et cyclistes) et aux exploitations agricoles (prise en compte des périmètres de réciprocité des bâtiments d'élevage)
- Permettre l'installation de système de production d'énergie renouvelable, notamment pour des usages résidentiels.

NOYAL-SUR-BRUTZ

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay environnement