

**Dossier suivi par  
Louise BEAUSSIER**

Chargée de mission Aménagement  
Urbanisme  
Territoire Centre Atlantique  
06 23 39 75 75  
louise.beaussier@pl.chambagri.fr

Objet : Révision du PLU Noyal-sur-Brutz\_avis Chambre d'agriculture  
Réf. PC/JC/SJ/421M25062

Nantes, le 4 décembre 2025

MAIRIE DE NOYAL-SUR-BRUTZ  
A l'attention de Madame la Maire  
1 rue de la Mairie  
44110 NOYAL-SUR-BRUTZ

Madame la Maire,

Conformément à l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis, pour avis, le projet de PLU de votre commune.

Après analyse des différents éléments, nous vous communiquons nos observations et compléments à intégrer dans votre document d'urbanisme, ainsi que notre avis.

Sur les perspectives d'évolution de la commune, la Chambre d'agriculture attend, au regard de la réduction de la consommation des espaces agricoles que soient justifiés les besoins, soient optimisées et consommées en priorité les potentialités dans le cadre du renouvellement urbain, des dents creuses, friches industrielles... et qu'un travail de densification soit réalisé et ceci, avant l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans l'objectif :

- D'éviter les impacts des projets sur l'activité agricole,
- De réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- Enfin et en dernier ressort, de compenser les impacts sur l'agriculture.

.../...

## **1) Consommation d'espaces**

Entre 1999 et 2018, la variation annuelle de la population est de +1,1%, et durant la dernière décennie, la variation est de +0,5%/an. La commune prévoit un taux de croissance de +0,73%/an de la population d'ici 2035, passant de 490 à 670 habitants, soit 78 habitants supplémentaires entre 2018 et 2035. Le SCOT décline des objectifs de croissance élevés pour la commune de Noyal-sur-Brutz afin de rééquilibrer fortement le Nord Est du territoire.

La taille des ménages retenue par la commune est de 2,3 habitants, la production d'environ 35 logements sera nécessaire pour la période 2018-2035.

Il est précisé dans le rapport de présentation que la mobilisation des logements vacants, des résidences secondaires et des bâtiments en zone agricole pour réaliser de nouveaux logements, n'est pas envisageable. La vacance, entre 6 et 7% du parc, est considérée comme fonctionnelle et correspond à la rotation des logements, elle ne peut donc être mobilisée. De même, il est dénombré 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. Les bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination ont été pris en compte, aucun de ces bâtiments n'est mobilisable.

Les capacités à construire au sein de l'enveloppe urbaine (U et Ah) ont été étudiées, révélant un potentiel de densification de 13 logements (8 en dents creuses et 5 en parcelles mutables). A noter qu'entre 2018 et 2025, date d'arrêt du présent document, 6 logements ont été construits.

Pour rappel, le SCOT prévoit une densité de 15 logements par hectares pour les communes de moins de 1 500 habitants. Après calcul de notre part, en considérant que le besoin de la commune est de 35 logements, que 6 logements ont déjà été construits et que 13 logements sont possibles en densification, alors le besoin en extension est de 16 logements à horizon 2035, soit 1,07 hectare.

Le PADD prévoit 4 secteurs 1AUa à vocation principale d'habitat, pour un équivalent de 1,79ha et permettant la construction de 25 logements (14 logements par ha). Le PADD prévoit également un secteur 1AUz destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques (commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales) de 1,49 ha. Le projet ne prévoit aucune zone 2AU.

.../...

Entre 2011 et 2021, 5,10 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) ont été consommés. Entre 2021 et 2031, l'enveloppe approximative globale est 2,35ha d'ENAF consommés, pour les surfaces à vocation d'équipement et d'habitat, ainsi que pour l'offre économique. Entre 2021 et 2035, il est estimé que l'enveloppe globale est de 2,8 ha.

Les secteurs 1AU ont une superficie de 3,28 ha ces secteurs paraissent légèrement surdimensionnés au vu des objectifs de réduction de consommation d'ENAF.

La densité de logement à l'hectare prévue par le PLU pourrait être réévaluée à la hausse, et l'objectif de production de logement en extension revu à la baisse, au vu des capacités de densification. **Nous recommandons de réévaluer les objectifs et modalités de productions de logements en extension pour respecter les objectifs de la loi Climat et Résilience.**

Nous notons que le rapport de présentation pourrait gagner en clarté et en précision. Pour l'estimation du besoin en logement il aurait été opportun d'avoir comme année de référence l'approbation du document et non 2018. Le besoin de production de logement, entre 2018 et 2035 a été fixé à 35 logements, soit une moyenne d'un peu plus de 2 logements produit par an. Dans les faits, en 7 ans, entre 2018 et 2025, 6 logements ont été construits, soit moins d'un logement par an, il faudrait donc tripler la production actuelle pour atteindre 35 logements en 2035. Un doute persiste donc sur les capacités à faire, et par conséquent la nécessité de construire des logements en extension.

## **2) Règlement graphique**

### STECAL

La commune a délimité 5 STECAL dans le projet de PLU :

- 2 STECAL Ah correspondant à des villages à densifier
- 2 STECAL Az prévoyant d'accueillir les activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole
- 1 STECAL Ne concernant la gestion d'une station d'épuration

.../...

Pour ce qui concerne les STECAL Ah « village », ces secteurs portent la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation dans les espaces dits en « dent creuse ».

Le SCOT de la Communauté de communes Chateaubriant-Derval précise bien que l'extension de l'urbanisation pour la vocation résidentielle n'est possible qu'en continuité des centralités. Néanmoins, les périmètres des STECAL intègrent des espaces non bâties, boisés en extension de l'urbanisation existante. **Nous demandons à exclure des secteurs Ah les espaces non bâties, boisés en extension**, en particulier au nord-ouest du village du Tertre.

Les STECAL Az prévoient d'accueillir les activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole.

Pour le STECAL Az situé à la Janonnaise, **nous demandons que les sous destinations non nécessaires au projet soient interdites**. De plus, **nous demandons à exclure totalement la mare du périmètre du STECAL**. Le STECAL Az, situé rue des Peupliers est en extension de l'urbanisation, une activité est présente sur le site et aucun projet n'est précisé, le STECAL n'est pas l'outil adapté. **Nous demandons la suppression du STECAL rue des Peupliers**.

Le périmètre du STECAL Ne pour la station d'épuration chevauche partiellement une parcelle exploitée identifiée dans le diagnostic agricole. **Nous demandons de préciser le périmètre afin d'exclure totalement la parcelle cultivée**.

#### Bâtiments pouvant changer de destination vers une activité économique

Deux bâtiments sont identifiés au règlement graphique comme pouvant évoluer vers une activité économique. Nous avons bien conscience de l'intérêt de ce type de projet. Néanmoins, un travail de définition de critères d'acceptabilité doit être réalisé sur les bâtiments dépourvus de caractères patrimoniaux. Le travail nécessitant n'étant pas abouti, **nous demandons de supprimer les changements de destination vers une activité économique** et de ne conserver que les changements de destination vers l'habitat.

### **3) Règlement écrit**

#### Haies bocagères

La commune a choisi d'identifier une partie significative de sa trame bocagère au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

.../...

L'arrachage éventuel d'une haie identifiée est soumis à déclaration et autorisation préalable. Si nous sommes également attachés à la préservation d'un maillage bocager fonctionnel répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, nous rappelons, qu'à travers les dispositions de la PAC (mesure BCAE 8), existent déjà des mesures de protection de la trame bocagère. L'enjeu est d'éviter une surprotection et suradministration des éléments du paysage qui auraient pour effet de multiplier les démarches, et de complexifier l'instruction des autorisations nécessaires à l'évolution d'un paysage vivant.

Pour autant, nous prenons acte du souhait de la collectivité de conserver un droit de regard sur l'évolution de son paysage bocager.

Afin de tenir compte de la circulation du matériel agricole, aucune demande de compensation ne sera exigée pour la création d'accès ou l'élargissement d'entrée de champs existantes jusqu'à 10 m de large. Néanmoins, une demande de compensation est imposée pour les réorganisations parcellaires et la réalisation de bâtiments agricoles selon un ratio, non justifié, de 1,5ml compensé pour 1ml détruit.

Afin d'éviter la confusion dans le monde agricole entre différentes dispositions sur le même sujet et de respecter la logique de compensation, **nous demandons donc une modification du règlement l'arrachage de haie soumis à compensation suivre un ratio 1ml compensé pour 1ml détruit.**

#### Exhaussement/affouillement

Les affouilements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés sauf dans la zone Np où ils sont interdits. Afin de permettre notamment les réserves d'irrigation, soumises par ailleurs à une installation structurée avec des études, **nous demandons que les affouilements et exhaussement des sols soient également autorisés en zone Np.**

#### Logements d'agriculteurs

Dans le règlement écrit de la zone A, il est indiqué, pour le logement de fonction agricole, une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> maximum, ainsi qu'une implantation à 100 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation, et enfin un seul logement par siège d'exploitation. Il est également indiqué que le logement doit s'implanter en priorité dans une construction existante.

.../...

Cela ne correspond pas à la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire n'évoque pas de surface de plancher, qui préconise une implantation à 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation, ou à proximité, et enfin qui ne limite pas le nombre de logement par siège.

**Nous demandons donc un ajustement et l'adaptation du règlement.** Afin de prendre en compte le contexte local, **nous demandons que l'implantation du logement soit « privilégiée » au sein d'une construction en supprimant la mention « en priorité ».**

Il est prévu d'édifier un seul logement de fonction par siège d'exploitation, voire un logement de fonction supplémentaire en fonction de l'importance de l'activité et du statut de l'exploitation.

Cette limitation risque d'engendrer des difficultés pour la conduite des activités des exploitations qui sont, aujourd'hui, majoritairement en société.

Aussi, comme le préconise la charte agricole **nous demandons la prise en compte des exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires**, dans la mesure où toute demande de logement devra répondre à la même exigence de nécessité.

#### Destination/sous destination

La zone A a pour vocation première l'agriculture, **nous demandons que l'exploitation forestière ne soit pas autorisée en zone A.**

#### Diversification de l'activité agricole

Les constructions s'inscrivant dans un contexte de diversification de l'activité agricole sont autorisées, **nous demandons à préciser le règlement écrit sur ce point.** La diversification agricole pour du tourisme doit avoir lieu uniquement dans des bâtiments existants, tandis que celle pour la valorisation des produits agricoles peut être rendue possible par des extensions et des constructions sur le site.

#### Annexes

La création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 40 mètres de la construction principale et de respecter une surface d'emprise au sol maximum de 50 m<sup>2</sup> d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU.

**Nous demandons que les annexes aux habitations soient limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, au lieu des 50 m<sup>2</sup> actuellement prescrits, et qu'elles soient implantées à 25m de la construction principale par soucis d'harmonisation avec les règles d'usage fixées par la CDPENAF.**

De plus, afin de limiter l'impact sur les espaces agricoles, **nous demandons que les annexes existantes soient prises en compte dans les 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes possibles.**

.../...

En conclusion, **nous sommes favorables à votre projet de PLU, à la condition que nos observations soient prises en compte portant notamment sur les points suivants :**

- Les secteurs d'extension de l'urbanisation
- Les STECAL
- Les logements d'agriculteurs
- Les changements de destination vers une activité économique

Nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation de la Présidente de la Chambre d'agriculture  
Paul CHARRIAU

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "P. Charriaud".